

RAKŮV SVĚT NEMOVITOSTÍ

VÁŠ PRAVIDELNÝ PRŮVODCE NEMOVITOSTMI

Odborníci na nemovitosti



od roku 1990



Zima 2020

PF 2021

RAK CZ a.s. | Revoluční 725/11 | 110 00 Praha 1 | Tel.: 224 810 045 | E-mail: info@rak.cz
www.rak.cz

PRODEJ
PRONÁJEM

DRAŽBY / AUKCE
VÝBĚROVÁ ŘÍZENÍ

SPRÁVA NEMOVITOSTÍ
PROFIPŘESEDÁ SV

SVONLINE
HLASOVÁNÍ PRO SV

DEVELOPMENT

NEMOVITOSTI V DOBĚ PANDEMIE



V minulém roce jsem na tomto místě končil svou úvahu o trhu slovy:

Jsou tedy u nás indicie, že trh poklesne? Poptávka stále převyšuje nabídku, opatření ČNB oslabila část poptávky, která na úvěry nedosáhla, ale razantní zlom v realitní praxi vlastně nepozorujeme. Úrokové sazby z úvěrů opět mírně klesají. Kupující jsou opatrnější. Developeři nemají rozestavěnost takovou, která by trh rychle nasýtila a užívají si tohoto nedostatku nabídky. V tzv. second handu ten, kdo existenčně nemusí, neprodává. Na trhu je o 50% méně nemovitostí, než v období před několika lety. To vše by mohla náhle změnit pouze velká katastrofa. Doufejme, že taková nenastane. A tak si podle těchto indicií myslím, že v nejbližší době - a to je tak jeden rok, se na trhu s nemovitostmi nic zásadního neodehraje.

A jak to dopadlo, víme všichni. Katastrofa během týdnů a měsíců přišla. Z počátku to však jako katastrofa nikomu nepřipadalo. Z Číny přišla do Evropy chřipka. To už tady bylo, odezní to. Naše obchodní společnost počátkem roku realizovala jeden složitý a objemný obchodní případ s klienty z oblasti automobilového byznysu. V březnu

2020 byl obchod před podpisem a náhle byl vyhlášen nouzový stav. Vše obratem zmrzlo. Většina společností, v tomto případě nejen obchodních, ale i států, se uzavřela do „domácí ulity“. Řadu odvětví tento moment okamžitě bezprostředně poznamenal. Přestaly fungovat výroby, zpřetrhaly se logistické proudy. Jednotlivé země se uzavřely. Automobilový byznys a výrobu to poznamenalo jako jedno z prvních odvětví. Klienti přehodnotili své investiční záměry, vznikly obavy z budoucnosti a z téměř hotového obchodu následně sešlo.

Všechny odborníky i veřejnost však překvapilo, že zejména rezidenční nemovitosti se obchodují covid necovid. Hypotéky zlevňují, zboží nepřibývá, ceny rostou.

Rezidenční trh běží, zásadní věci se odehrály i neodehrály. V této kategorii se na první pohled zdá, že se nic zásadního neodehrává. Naopak by se dalo říci, že zájem se ještě umocnil. Jako by lidé chtěli zhodnotit své úspory v rezidencích, využít levných zdrojů či strávit karanténu či home office na chatě či chalupě.

Jiná situace však nastala u pronajímatelů

bytů za účelem krátkodobých ubytování pro turisty. Svět turistiky se mávnutím proutku zastavil. Velká města jako Praha, Brno se vylidnila a zklidnila. Ti, kteří měli toto podnikání rozjeté ve velkém a zaúvěrované, si začali zoufat. Ti, kteří měli nakoupeno za své, šli s cenami dolů. Na trhu v Praze se náhle objevily stovky a tisíce bytů k pronájmu. Se standardními dlouhodobými nájmy to však mnoho nepohnulo. Provozovatelé krátkodobých pronájmů totiž své byty nabízeli a nabízejí za výhodných podmínek pouze na časově limitovanou dobu, což mnoho nájemců neakceptuje. Chtějí na bydlení více klidu a často neměnit.

S dlouhotrvajícím omezením turistického ruchu se začaly potýkat i hotelové kapacity. Velká část provozovatelů se dostala do potíží a dnes se hotely staly vlastně neobchodovatelným zbožím. Ale pozor! Tato situace nahrává optimistickým investorům /spekulantům, kteří věří, že se opět tento byznys vrátí do starých kolejí.

Bude zajímavé, zda i byznys s kancelářskými a obchodními plochami se v budoucnu vrátí do starých kolejí.

V kancelářích nastal jistý posun. Jak v myšlení, tak ekonomický. Mnoho firem a institucí, které si to procesně mohou dovolit, umožnilo nebo bylo nuceno umožnit pracovníkům činnost v režimu home office. Postupně někteří dospívají k závěru, že potřeby kanceláří v objemu minulých let, možná ani potřebovat nebudou. V důsledku toho je možné očekávat

stagnaci či mírný pokles kancelářských nájmu. To zejména u těch méně kvalitních ploch.

Ekonomické dopady na nájemce obchodních ploch, restaurací apod. jsou jasné. Několik měsíců mimo provoz tyto subjekty často zcela likviduje. Dá se opět očekávat, že se počet nabídek zvýší a bude jistě zajímavé, zda se to odrazí v cenách.

Pro příští rok prognózy dělat nebudou.

Tato pandemická krize není krátkodobou epizodou. Prakticky utekl rok a stále ta katastrofa trvá. To by si asi opravdu nikdo nemyslel. Letošní končící rok jistě změnil uvažování a chování mnoha lidí. To jak v oblasti podnikatelské, tak v osobním životě. Nepochybně budou služby a činnosti, které budou prosperovat a činnosti, které budou mít problémy.

Aktuálně všichni doufáme, že virus zmizí a vše bude jako postaru. Politici rozhazují miliony sem a tam, jako by jim na budoucím fungování společnosti nezáleželo. Příští rok asi ještě k účtování nedojde, ale brzy na to, ano. Pak již možná ceny rezidenčních nemovitostí neporostou, všichni budeme splácet daň za snížené daně, krizi a libivé rozdávání některých úlev.

Vychází najevo, že jsou stále věci, které člověk nemá pod kontrolou a ve svých rukou. Tak chraňte alespoň své zdraví a zdraví svých blízkých.

Ing. Jaroslav Novotný



SVONLINE 2.0

Unikátní systém Signum24.cz, umožňuje právně závazné online hlasování členů společností vlastníků.



Patříte mezi společnosti, které kvůli nízké účasti na schůzích není usnášeníschopné?

Máme pro Vás řešení, kde není nutná Vaše fyzická přítomnost.



Skutečné online řešení

Nabízíme Vám unikátní systém Signum24.cz, který umožňuje právně závazné online hlasování členů společností vlastníků. Až do současnosti nebyla tato možnost pro společnosti vlastníků dostupná.



Jednoduchá obsluha

Celý systém se ovládá z internetového prohlížeče, dbá na maximálně uživatelsky přívětivé prostředí a jednoduchou obsluhu.



Bezpečnost

Přihlášení a hlasování je chráněno dvoufaktorovým ověřováním uživatele, známé například z přístupu k internetovému bankovníctví.



Patentované řešení

Systém elektronického hlasování Signum24 je registrován a chráněn u Úřadu patentového vlastnictví, který je ústředním orgánem státní správy České republiky na ochranu průmyslového vlastnictví.

ZÍSKEJTE PRO VAŠE SVJ LICENCI ZDARMA

WWW.SVONLINE.CZ/ZDARMA

Odborníci na nemovitosti



od roku 1990

Dražba techniky Horské služby



Jako v minulých letech organizujeme dražbu techniky Horské služby. V roce 2021 bude techniky více, než tomu bylo v minulých letech.

Organizaci dražeb bohužel přerušil Covid-19. Doufáme proto, že si už počátkem roku 2021 budete moci něco z techniky u nás vydražit.

Proto nás prosím sledujte na **www.rak.cz**, kde se dozvíte bližší informace. Nebo nás kontaktujte a my Vám rádi sdělíme podrobnosti.





Víte co pro Vás **RAK CZ** může udělat?

Kromě správy nemovitostí a profesionálního předsedy u nás můžete poptat:

- zprostředkování prodeje a pronájmu nemovitostí
- poradíme Vám či zastoupíme v nemovitostních transakcích
- oceníme majetek pro různé účely včetně dědictví
- pořádáme dražby či aukce
- dle zadání vyhledáváme pro Vás vhodnou nemovitost
- zajištění financování
- další služby dle dohody



*Zavolejte nám 224 810 045
nebo napište info@rak.cz*



PF 2021

Vážení obchodní přátelé, vážení klienti,

nyní již prakticky máme za sebou jeden složitý rok 2020. Nikdo asi v roce 2019 nepředpokládal, jak nás následující rok prověří po všech stránkách. Podnikatelské subjekty po stránce obchodní odolnosti, nás osobně po stránce zdravotní odolnosti, rodiče v trpělivosti a tak bychom mohli pokračovat ve výčtu prověrek k rodinám, studentům, žákům, politikům atd.

Ne všichni v těchto náročných podmínkách uspěli. Bohužel - a je nám to líto. I naše obchodní společnost byla v mnoha směrech pandemií ovlivněna. Dělali jsme vše pro to, aby naše služby byly poskytovány standardně. Přáli bychom si, aby tomu tak bylo i nadále a naši klienti byli spokojeni. Proto musíme být všichni zdraví a mělo by se nám dobře dařit po všech stránkách.

A tak Vám to upřímně do roku 2021 přejeme!

Kolektiv RAK CZ a.s.

POZEMEK | PRODEJ



Cena v RAKU

Vykáň, okres Nymburk

Pozemek k výstavbě domu seniorů o výměře 25.306 m². Přístup zajištěn přímo ze státní silnice č. 245 Vykáň – Černíky. K dispozici elektřina, obecní vodovod a obecní kanalizace.

RODINNÝ DŮM | PRODEJ



8.960.000 Kč

Měchenice, okres Praha - západ

Zděný, dvojgenerační rodinný dům o dispozici 6+2, 201 m², o dvou nadzemních podlažích, postavený v roce 1926 na vlastním pozemku přibližně obdélníkového tvaru, o výměře 1.423 m².

KOMERČNÍ OBJEKT | PRODEJ



5.510.000 Kč

Harrachov, okres Semily

Dva kompletně zařízené a vybavené apartmány – dispozice 1+kk o výměře 27,67 m² a 2+kk o výměře 34,49 m². K jednotkám náleží rozsáhlé nebytové prostory, o celkové výměře 60,83 m².

KOMERČNÍ OBJEKT | PRODEJ



14.465.000 Kč

U Klikovky, Praha 5 – Smíchov

Multifunkční komerční objekt s prodejnou potravin. Užitná plocha 250 m². Dobrý technický stav, napojen na všechny inženýrské sítě.

BYT | PRODEJ



15.950.000 Kč

Klimentská, Praha 1 – Nové Město

Světlý byt o dispozici 3+1, o celkové výměře 84,3 m². Byt se nachází ve 3. NP domu s výtahem, o 11-ti bytech, postaveného v roce 1935. Byt je po celkové rekonstrukci, se zachovalými původními prvky.

POZEMEK | PRODEJ



6.060.000 Kč

Vraňany, okres Mělník

Územním plánem určeno k výstavbě rodinných domů. Pozemek o výměře 3.800 m². Inženýrské sítě – elektřina, veřejný vodovod a veřejná kanalizace. Příjezd zajištěn po veřejné komunikaci.