

ANNUAL REPORT



jan chundela.
reality

2021

EDICE

O MNĚ

Jmenuji se Jan Chundela a nemovitostem se věnuji od roku 2014, kdy jsem kupoval první investiční nemovitost s cílem rychle přeprodat, pak pronajmout, pak rekonstruovat - no užili jsme si. Od té doby uplynulo spousta času, během kterého jsem sbíral cenné zkušenosti a ty nyní sdílím se svými klienty.

Moje služba je placená a je pro mě prioritou, aby klienti, kteří ji využijí, byli maximálně spokojení s odvedenou prací a dávalo jim smysl mých služeb využít. Proto si zakládám na férovém jednání, efektivním přístupu k prodeji a nadstandardní službě, kdy můj klient ví, co se během prodeje děje a jen si užívá našich služeb.

Proto je pro mě velmi důležité, aby moji klienti přesně znali postup celého prodeje, který vždy individuálně nastavím dopředu dle dané nemovitosti a předem domluvené strategie. Snažím se do prodeje přinést pokaždé něco nového a přitom zachovat jedinečnou atmosféru tak, aby se noví majitelé do nemovitosti zamilovali. Prodej nás všechny prostě musí bavit. Kvůli tomu mám kolem sebe zkušený tým, který začíná u obchodního asistenta a pokračuje spoluprací s Broker Consulting a.s., kde využívám zázemí velké společnosti (obrat přes 2 miliardy Kč), od právního poradenství pro klienty, přes úschovy (společně s UniCredit bankou), až po kontrolu celého procesu (administrativní, legislativní, finanční).

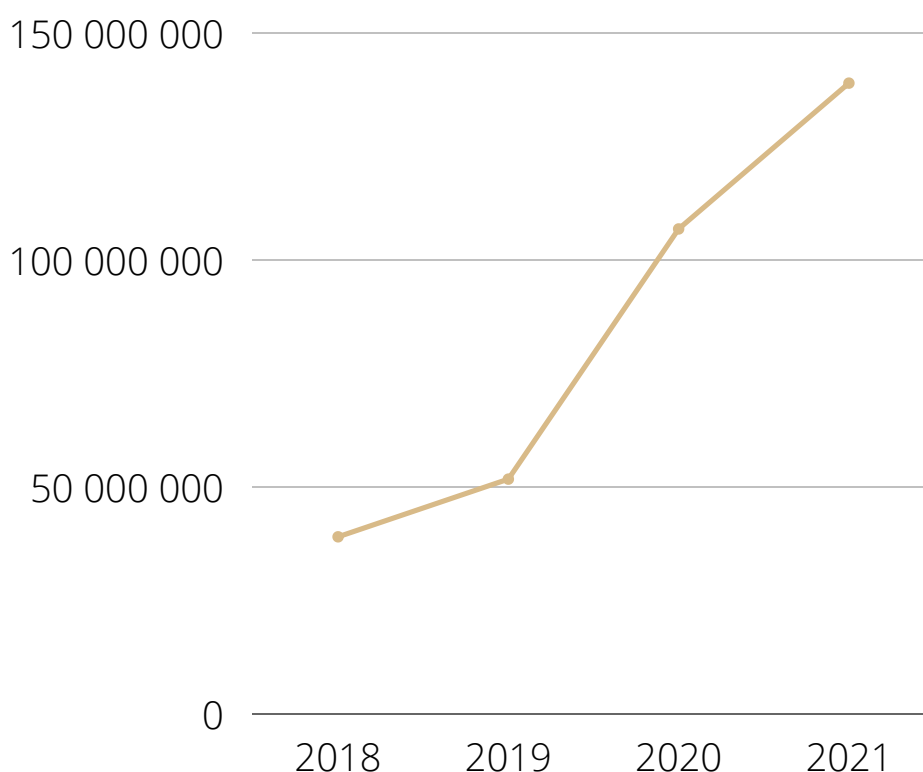


jan chundela.
reality

ČÍSLA ZA ROK 2021

Rok 2021 byl zatím mým nejúspěšnějším rokem, kdy jsem zvýšil obrat prodaných nemovitostí o 30% (ve srovnání s rokem 2020) a přitom počet prodaných nemovitostí zůstal prakticky stejný. Děkuji tedy klientů za to, že mi umožnili prodávat dražší nemovitosti a zvýšili tak důvěru ve mně.

Když mluvíme o číslech, tak celkový počet nemovitostí byl 16 prodaných (bez nájmu, ty zde nepočítám) s obratem 139.000.000 Kč.



jan chundela.
reality

EKONOMICKÉ SHRNU TÍ 2021

Rok 2021 byl dalším milníkem, který posunul hranice ceny nemovitostí do nových rekordů. Faktorů, proč to tak bylo, je spousta.

V první řadě je tu stále COVID-19 a s ním nejistota na finančních trzích, kdy se investoři přesunuli z kapitálových trhů směrem k nemovitostem (samozřejmě i jiným investicím) a to i od zahraničních investorů, kteří využili oslabení koruny.

Dalším faktorem bylo enormní zdražení stavebních materiálů a to především z důvodu jeho nedostatku (spojeným se situací okolo COVID-19, tzn. zastavení výroby a zpomalení světové logistiky).

Klasikou v České republice zůstává nedostatek bytů z důvodu pomalé výstavby zapříčiněnou zastaralým stavebním zákonem, který developerům prodlužuje stavby až o několik let.

Úrokové sazby pro hypotéční úvěry (Spotřebitelské úvěry na bydlení) byly po většinu roku okolo 2% a bylo tak snadné dosáhnout vlastního bydlení, či rozšířit vlastní investiční portfolio. Když k tomu připočteme prognózy a prohlášení ČNB o zvyšování, bylo jasné, že většina lidí tento krok udělá včas. Banky minulý rok rozpůjčovali přes 400 mld. Kč (nejvíce v historii).

Nemůžeme zapomenout ani na konec roku, který přinesl vysokou inflaci, s ní vysoké úrokové sazby a ještě větší oslabení koruny.

Ohlášené zpřísnění podmínek pro získání hypotéky (od 1.4.2022) zaměřené na zvýšené nároky na příjmy (DTI a DSTI) a také LTV - tedy poměr "kolik ručíme /hodnota nemovitosti/ versus kolik si půjčujeme" se posunul na 80%. Je to před zvěstí toho, že hypotéční trh se bude v roce 2022 ochlazovat.

Nová vláda ČR, Premiéra Petra Fialy, navíc informovala, že nový stavební zákon, na který jsme se těšili posune nejméně o další rok (tedy avizovaný rok 2023 nejspíše neplatí) a bude jej ještě upravovat. Nedostatek bytů tedy nejspíše bude trvat (alespoň v Praze určitě).



EKONOMICKÉ SHRNU TÍ 2021

Dalším velkým tématem a trendem v uplynulém roce byly apartmány a především REKREAČNÍ objekty, které šly tzv. "na dračku". Koupit chatu nebo chalupu sebou nese mnohá úskalí, která běžní klienti nemohou bez znalostí odhalit. Ať se je jedná o právní stránku věci (správné zapsání nemovitosti na KN - zda není něco "načerno", jestli je vlastní pozemek a pokud není, tak jak to bude do budoucna, apod.) po technickou, kdy je dobré s expertem zhodnotit možnosti využití a případných úprav (u chat např. zimní využití, kdy ne všude je v zimě voda apod.). Apartmány (a především na horách) se staly velkým tahákem trhu a to pro vlastní využití i investiční, které je nyní opravdu velmi zajímavé. Celkově tedy trh s realitami ze značné části ovládly právě nemovitosti týkající se volného času (větší článek o úskalích prodeje a nákupu rekreačních objektů jsem pro Vás připravil na svých webových stránkách - www.chundelareality.cz).

Posledním ekonomickým tématem jsou pronájmy. Budu se věnovat především pražským pronájmům nemovitostí, protože jsme jich měli nejvíce. V Praze je 4Q 2021 velkou otázkou, zda byt koupit nebo pronajmout. Pokud budeme uvažovat např. o 3kk na Vinohradech, pohybujeme se s nájmem okolo 24.000 Kč (plus poplatky), pokud bychom chtěli tento byt koupit na hypotéku, musíme počítat s měsíční platbou 55.000 - 60.000 Kč měsíčně (hypotéka na 30 let + náklady na bydlení). Přibližujeme se tedy trendem k západním státům.



VÝHLED NA ROK 2022

Osobně si myslím, že rok 2022 bude opět dalším rokem ve znamení změny. Zvýšení úrokových sazeb může (bohužel) způsobit mnoha lidem, kteří již hypotéku mají a budou v roce 2022 refinancovat, velké finanční zatížení, se kterým nepočítali a budou muset novou situaci řešit. A to nemyslím jen hypotéky určené na bydlení, ale i na investici, protože situace s nájmy je stále stejná (nepředpokládá se extrémní navýšení nájmu). Doufám tedy, že v roce 2022 bude co nejméně smutných lidí a věřím, že v každé situaci lze najít řešení.

Pro rok 2022 jsem posílil vlastní tým o dva nové talenty a každý tým potřebuje dobré zázemí, proto jsem přijal i obchodního asistenta. Očekávám, že v prvním pololetí roku 2022 budeme mít obrat prodaných nemovitostí ve výši 130 miliónů (což je cca 25 prodaných nemovitostí). Celkově tedy plánuji včetně týmu navýšit roční obrat o 100%! Je to také to, co celou dobu dávám do své práce.

A pokud se zahledím dále do budoucna, určitě mě zaujal prodej apartmánu v Miami na Floridě, kdy byly umožněny první prodeje platbou v Bitcoinech (zatím nejvyšší prodej byl za 28 mil. USD). Otevírá se tak možnost začít platit a především diverzifikovat své portfolio crypto měn formou nemovitostí!

Další zajímavou myšlenkou je určitě NFT ve spojení s nemovitostmi, kdy bychom formou "tokenizace" mohli realizovat prodeje napříč planetou - je to hodně velký pohled do budoucna, ale to přece bylo vše, než to přišlo, ne?

Jsem zvědavý, jestli na to alespoň formou názoru budou reagovat naši vládní představitelé.



VČEREJŠEK JE ZTRACENÝ

ZÍTŘEK NEJISTÝ

JEN DNEŠEK JE DŮLEŽITÝ

A DNEŠEK NIKDY NEKONČÍ



jan chundela.
reality