

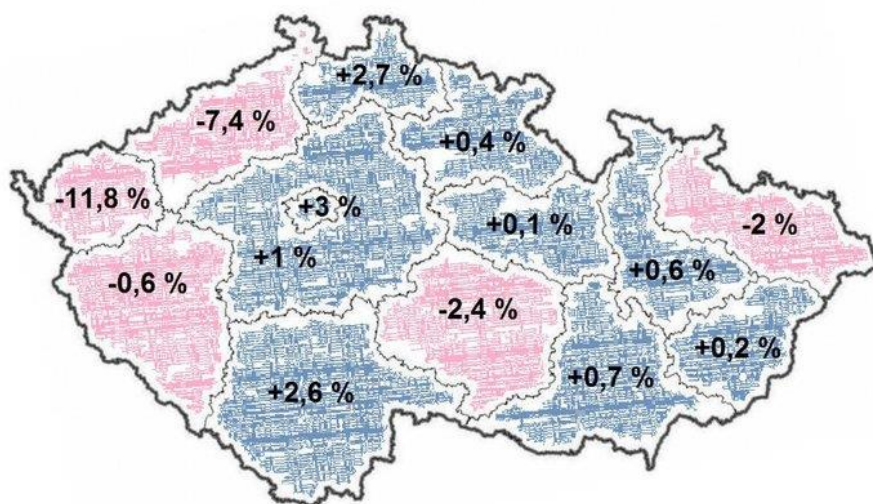
## Ceny bytů začínají růst. Přišel čas na investice do nemovitostí?

3. 4. 2014 13:00 | Jan Sochor

Podle dat ČSÚ i údajů z realitních kanceláří dochází na nemovitostním trhu v ČR k obratu. Ceny bytů se začínají zvyšovat, i když jsou samozřejmě lokality, kde propad pokračuje. Ti, kdo chtějí investovat do realit, však mají možná nejvyšší čas.

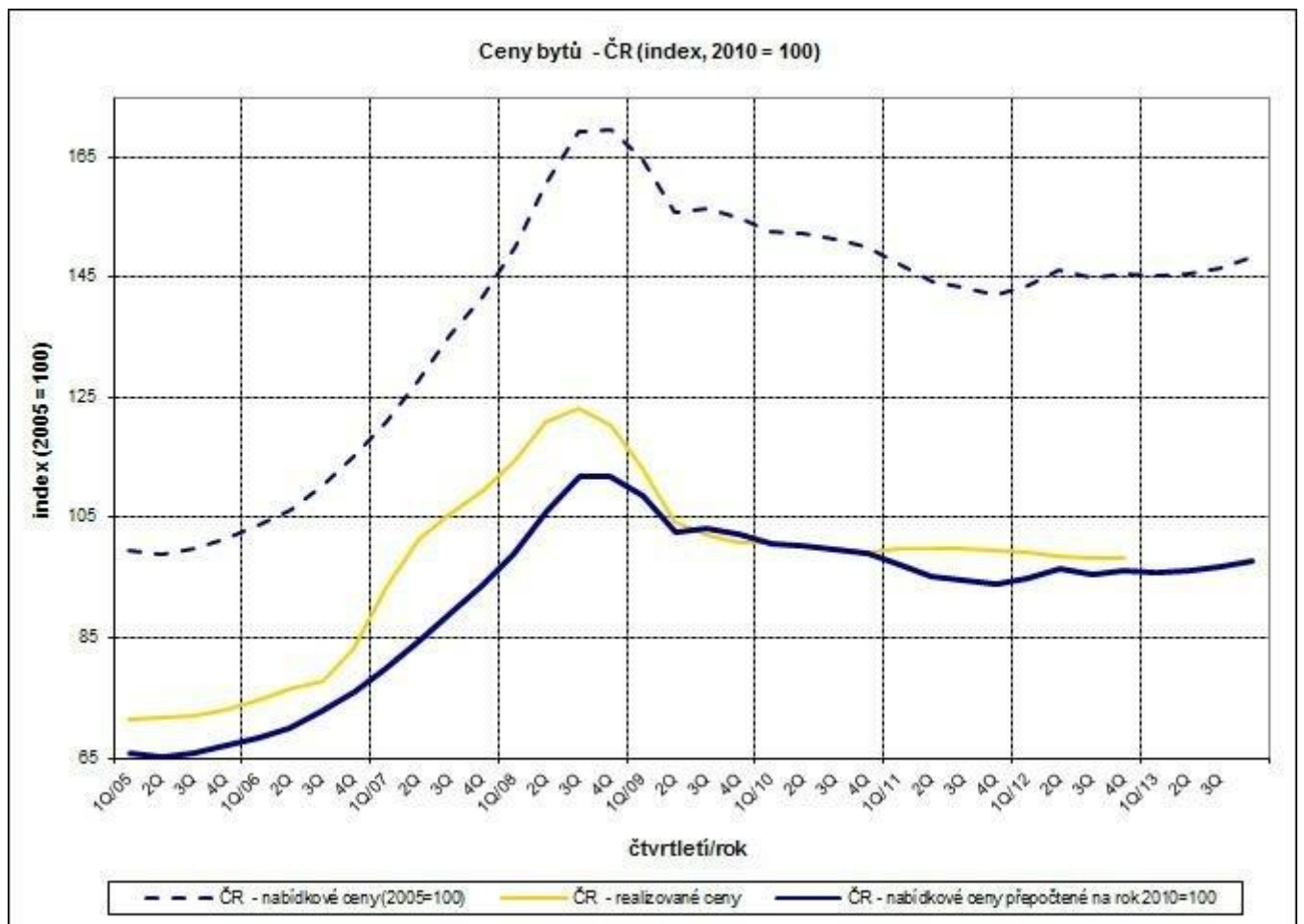
Podle posledních dostupných údajů ČSÚ ze 2Q2013 kupní ceny bytů v České republice meziročně rostly o 0,5 %. Byty v Praze zdražily meziročně o 3 %, v centru dokonce o 8 %. Zdražení je také znát v Libereckém a Jihočeském kraji. Naopak v Karlovarském nebo Ústeckém kraji ceny dále prudce padaly. Zdrojem těchto dat jsou daňová přiznání z převodu nemovitostí, jde tedy o skutečně realizované ceny bytů.

Meziroční změna cen bytů (2Q2013)



Zdroj: ČSÚ

O růstu hovoří také údaje o nabídkových cenách, které jsou samozřejmě zkresleny tím, že skutečná realizovaná cena se od té nabídkové výrazně liší. Data jsou ovšem na druhou stranu čerstvější a mohla by něco napovídat o dalším vývoji.



Zdroj: ČSÚ

"Podle dat, která dlouhodobě analyzujeme, došlo meziročně (březen 2013 až březen 2014) k nárůstu cen o 0,85 %," říká Michal Pich, jednatel společnosti **EuroNet Media**, která provozuje portály **Realitycechy** a **Realitymorava**, které sledují ceny u desítek tisíc nemovitostí.

"Dle dispozic bytu jsou výkyvy minimální. Podle lokalit je situace odlišná. Velmi dobře si drží ceny nemovitosti v městech s menší mírou nezaměstnaností (Praha, Brno, Hradec Králové, univerzitní Olomouc). Naopak města jako Ústí nad Labem, Most nebo Ostrava zaznamenala pokles i v posledním roce. Šlo ovšem ve většině případů o nejmenší pokles od roku 2008," dodává Pich.

**Jak a kde v takovém prostředí investovat do nemovitostí?**

Růst cen umožňuje zvýšená poptávka. Ta je standardně vysoká po menších "kompaktních" bytech o optimální ekonomické výměře bez zbytečných metrů navíc. Ceny těchto bytů zřejmě nejdříve a nejrychleji porostou, a to především v Praze a na jejím okraji.

Analytik z realitní společnosti LEXXUS Ondřej Diblík jako v současnosti nejlepší investici doporučuje městské byty. "Investice jsou výhodné v kvalitním nepředraženém projektu s dobrou dostupností MHD, nejlépe metrem. Nejvýhodnější investice jsou však nákupy privatizovaných bytů od obcí, které je stále prodávají nájemníkům ze velmi výhodné ceny. Kdo má to štěstí, že se mu taková koupě naskytne, neměl by váhat ani na okamžik, je to jeho životní šance, která se u normálních smrtelníků neopakuje," říká Diblík.

Riskantní je naopak nákup "ležáků", u kterých se developer netrefil s cenou a nyní hledá kupce pod tlakem dokončených prázdných bytů. V takovém případě se těžko hledá skutečná hodnota, za jakou se již investice vyplatí, tedy na jaké se propad ceny již zastaví.

**Celkově by se trh měl začít zotavovat. Podle Picha by se muselo stát něco velkého, aby ceny bytů opět začaly klesat**