

Cenová houpačka domů a pozemků je dole, nakupujte

23.1.2012 - S koupí bytů, domů či pozemků neotálejte, lepší cenová nabídka letos už nepřijde a investice do nemovitostí se vyplatí. Nejvíce zhodnotíte pozemky, ty na pěkných místech jsou totiž stále žádané a jejich ceny rostou i v době recese.

OLOMOUCKÝ KRAJ Uvažujete nyní o koupi bytu, domu či pozemku a váháte, zda se vám nevyplatí ještě chvíli počkat na výhodnější nabídku? Podle makléřů není proč koupit oddalovat, ceny nemovitostí v kraji totiž v tomto roce již výrazně klesat nebudou. Investovat v současné době do bydlení se tak podle odborníků vyplatí, nemovitosti později dobře zhodnotíte.

„Pokud lidé řeší otázku bydlení, tak by s nákupem neměli otálet. Nemovitosti sice v posledních třech letech ztratily na své hodnotě, ale z dlouhodobého hlediska jde stále o jednu z nejlepších investic,“ vysvětluje Michal Pich, jednatel společnosti **EuroNet Media**, jež sleduje ceny nemovitostí na trhu.

Podle něj se v současnosti nejvíce vyplatí investovat do pozemků, jejichž ceny rostou i v době recese. „Pro rok 2012 sice očekáváme spíše stagnaci cen, ale stavební parcely na pěkných místech mohou jít s cenou nahoru,“ dodává Pich. V Prostějově nyní lidé zaplatí 800 až 1 500 korun za metr čtvereční, v Jeseníku se ceny pozemků pohybují od 400 do 1 000 korun za m².

Na výhodné ceny parcel upozorňuje i Jaroslava Sklenářová z olomoucké pobočky realitní kanceláře Sting. „Pozemky, ty se budou na jaře v Olomouci prodávat především, s tím ale vzroste i jejich cena. Kdo by si tedy chtěl pozemek koupit nyní, ušetří,“ upozorňuje Sklenářová. Za pozemek v Olomouci nyní zájemci dají kolem 1 400 korun za m². Její slova potvrzuje i Radka Kirnerová z prostějovské realitní agentury a&a reals. „Kdo má pozemky, měl by si je držet, jsou v nich uloženy peníze a jejich ceny půjdou ještě nahoru,“ dodala. Naopak u cen bytů v panelákových lze očekávat v průběhu roku spíše pokles. Takový jako v předešlých letech ale nebude. „Panelové byty utrpěly ekonomickou recesí nejvíce, velké ztráty nezaznamenali jen majitelé cihlových bytů, které jsou žádanější. Celkově za období září 2008 až leden 2012 poklesly jen v Olomouci ceny bytů 3+1 až o desítky procent,“ vypočítal Pich.

Spíše menší 2+1, který je levnější a vejde se do něj celá rodina. Poptávka po takových bytech je nyní mnohem vyšší než po těch velkých a drahých. Co se týče materiálu, vede cihla před panelem.

Zvýšený zájem mají v současnosti lidé o menší byty, nejčastěji 2+1. „Je to proto, že cena není tak vysoká jako u většího bytu a zároveň v takovém prostoru může bydlet celá rodina,“ vysvětluje spolumajitel přerovské realitní kanceláře Nemo Alexandr Beták. V Přerově lidé byt 2+1 v paneláku mohou pořídit už za 650 tisíc korun, v Olomouci se pohybuje kolem milionu.

Co se týče materiálu, ze kterého je nemovitost postavená, vede cihla před panelem. „Větší poptávku máme po cihlových bytech. Přestože stojí víc, klient je volí pro určité výhody,“ říká Jaroslava Sklenářová. Upozorňuje ale na výjimky. „I u cihlových bytů je třeba si vše dopředu prohlédnout. Nedávno jsme například řešili případ klienta, který si sice koupil byt v cihlové novostavbě, ale stěžoval si, že je přes stěny slyšet více než v paneláku,“ varuje Sklenářová.

Lidé také přestávají mít zájem o vícegenerační rodinné domy, naopak roste poptávka po menších novostavbách, které jsou levnější a nemusíte do nich investovat. Opačné pravidlo jako u bytů či domů platí u kancelářských prostor, s jejichž koupí či pronájmem byste spěchat neměli. Jejich majitelé totiž v loňském roce nadhodnotili ceny a nedaří se jim zákazníky oslovit. S cenou proto budou muset dolů.

„Některé z komerčních prostor nabízíme již delší dobu a nikdo je nechce. Při porovnání cen jsme například zjistili, že majitel v Přerově požaduje stejnou cenu jako třeba v Olomouci. S takovou zájemce nesežene,“ říká Alexandr Beták z přerovské realitní kanceláře Nemo.

FAKTA Jak je to s cenami Co koupit hned Nejvíce se nyní vyplatí investovat do pozemků, jejich ceny se totiž budou na jaře zvedat. Vyplatí se koupit i byty, ať už ty menší nebo velké, jejich ceny už letos výrazně klesat nebudou. S čím ještě počkat Naopak počkat se vyplatí u kancelářských prostor, jejichž ceny jsou nyní nadhodnocené a půjdou letos dolů.

Za období září 2008 až leden 2012 klesly jen v Olomouci ceny bytů o desítky procent. „Některé z komerčních prostor nabízíme již delší dobu a nikdo je nechce. Jejich ceny půjdou dolů.“