

AAABYTY.CZ: ceny realit letos vzrostou o 6 %, největší vzestup se očekává na Ostravsku



Author: SF / Petr Bým | Published: 02.01.2008

Na opačné straně zájmu investorů podle něj jsou panelové byty. Jejich cena podle názoru většiny makléřů do budoucna neporoste. Stranou zájmu zůstávají také nemovitosti se špatnou dopravní dostupností, s omezenými pracovními příležitostmi a nerozvinutou občanskou vybaveností.

Jak ukazují prognózy vývoje realitních trhů v různých regionech, vedle obecných trendů má každý kraj svá specifika. Přitom českým realitním favoritem roku 2008 bude bezesporu Ostravsko, kde se také očekává nejsilnější poptávka.

Průměrný růst cen nemovitostí

(rok 2008, podle regionů, v %)

Region	Byt	Rodinný dům	Pozemek
Brno	17,5	17,5	17,5
Česke Budejovice	3	7,5	10
Hradec Králové	10	7,5	10
Kladno	10	9	5,5
Karlovy Vary	7,5	7,5	5
Liberec	5	7,5	7,5
Olomouc	6,5	10	10
Ostrava	20	15	22,5
Pardubice	10	17,5	10
Plzeň	8	8,5	9
Praha	7	5	10
Střední Čechy	12	9	7,5
Ústí nad Labem	6	5	4
Vysočina	12,5	12,5	12,5
Zlín	6,5	12,5	10

Pramen: AAABYTY.CZ

BRNĚNSKO

V moravské metropoli a jejím okolí budou v příštím roce nejatraktivnější malé byty, pozemky pro rodinné domy a menší rodinné domky. „Hlavně malometrážní byty se mohou stát dobrou investiční příležitostí při dalším pronájmu,“ uvedl Jan Hubený, manažer brněnské pobočky realitní kanceláře AAABYTY.CZ. Ceny těchto typů nemovitostí by podle něho v příštím roce mohly vzrůst až o 20 %. Naopak investoři, kteří chtějí v realitách hlavně vydělávat peníze, by se neměli obracet k nemovitostem, jako jsou velké domy, dražší chaty či staré kanceláře. Z hlediska lokalit jsou přímo v Brně nejatraktivnější místa s dobrou dopravní dostupností do centra, dále okrajové čtvrti s množstvím zeleně či Masarykova čtvrt' s prestižní adresou. „Stabilně nejméně atraktivními lokalitami jsou panelová sídliště Lesná či Bohunice nebo oblasti s problematickou sociální komunitou, jako jsou ulice Cejl, Francouzská anebo Bratislavská,“ dodal Jan Hubený.

ČESKOBUDĚJOVICKO

„Nejméně atraktivními lokalitami v našem regionu jsou panelová sídliště a pak také nemovitosti v zástavbě u záplavových zón,“ říká Vladimíra Svobodová z českobudějovické pobočky AAABYTY.CZ. V tomto jihočeském městě se pro příští rok nejzajímavějšími stanou investice do menších bytů, dále do bytových domů a také do pozemků pro výstavbu vlastního bydlení. „Z hlediska lokalit jsou nejatraktivnější byty a domy v centru Českých Budějovic, rodinné domky či byty v pěkných okrajových částech s dobrou dostupností do centra či nemovitosti v okolí do 25 kilometrů od města,“ shrnula Vladimíra Svobodová.

KARLOVARSKO



„Za investičně nejzajímavější považuji momentálně byty střední velikosti kolem 70 metrů čtverečních - pokud možno po rekonstrukci, v bytovém domě v dobrém technickém stavu, nejlépe v osobním vlastnictví a v zajímavé a neproblémové lokalitě. Dále menší rodinné domky v okrajových částech větších měst,“ upozornil Jindřich Pěč, vedoucí karlovarské pobočky AAABYTY.CZ. Naopak nejméně atraktivní zůstávají v nejmenším

českém kraji byty v panelových domech a ve vesnicích se špatnou dostupností do větších měst. Obecně ceny v kraji příliš prudce neporostou.

KRÁLOVÉHRADECKO

Rovněž v Královéhradeckém kraji loni rostla poptávka po bytech a zajímavých rodinných domech tak, že by měla být pro investory zajímavá i v příštím roce. Nejvíce porostou ceny menších bytů v atraktivních lokalitách, rodinných domků k nastěhování či stavebních pozemků na lukrativních místech. „Kvalitních pozemků ve městě a jeho blízkém okolí ubývá. Jejich ceny porostou až o 15 %. Naopak ceny pozemků v neatraktivních městech se zvýší maximálně o 5 %. Co se týče bytů, nejlepší investicí jsou 2+1 v cihle, novostavby 2+kk či nové rodinné domy. V městě Hradec Králové jsou to i prvorepublikové vily, které mají architektonickou hodnotu,“ vysvětlil manažer královéhradecké pobočky AAABYTY.CZ Pavel Tichý.

Z hlediska lokalit v kraji zůstanou nejatraktivnějšími tradiční rekreační oblasti jako Špindlerův Mlýn a okolí či Vysoká nad Labem nebo Jičín, kde roste průmyslová zóna s mnoha pracovními příležitostmi. „Naopak velký zájem není o Náchodsko, kde je málo práce, Týniště nad Orlicí či Rychnovsko, které je dlouhodobě chudým krajem,“ shrnul Pavel Tichý.

LIBERECKO

Mezi nejatraktivnější investice v tomto kraji letos budou patřit menší chalupy v rekreačních oblastech Jizerských hor a Krkonoš. Zde se meziročně očekává nárůst v horizontu 8 %. Málo oblíbené jsou naopak lokality Semilská a Frýdlantska kvůli vysoké nezaměstnanosti a dále příhraniční oblasti s Polskem, kam je špatná dopravní dostupnost.

OLOMOUCKO



Na okraji zájmu se v příštím roce na Olomoucku ocitnou menší zemědělské pozemky, zahrady a chatky. Naopak investičně nejzajímavějšími by se měly stát byty, pozemky pro výstavbu rodinných domků i zajímavé pozemky pro komerční účely. „Byty a bytové domy jsou zajímavé z hlediska výtěžnosti z pronájmu a neustále rostoucích cen. Očekáváme zhodnocení 5 - 8 %. Také pozemků je nedostatek a zájem o ně roste, proto čekáme až desetiprocentní nárůst cen,“ upřesnil Igor Kohut, manažer olomoucké pobočky AAABYTY.CZ. Za žádané lokality budou i pro příští rok považována města Olomouc a Prostějov, protože je zde dostatek pracovních příležitostí. Perspektivní je nakupovat nemovitosti v horských oblastech Jeseníků. Naopak nepříliš investičně zajímavé jsou lokality jako Šumperk, Jeseník či Mohelnice, kde je vyšší nezaměstnanost a navíc chybí infrastruktura.

OSTRAVSKO

Na Ostravsku by ceny domů, bytů i pozemků měly v příštím roce opět rychle růst, u některých typů nemovitostí až o 25 %. „Nejzajímavější jsou byty, pozemky a domy v atraktivních a žádaných lokalitách, tedy hlavně v centru Ostravy, Opavy a Frýdku-Místku, které se snadno a draho pronajímají. Zájem o tyto nemovitosti zvyšuje i jejich cenu,“ popsal Jan Šina, manažer ostravské pobočky realitní kanceláře AAABYTY.CZ. Domy a byty v atraktivních lokalitách slibují vysoký výnos z pronájmu. Ceny pronájmů těchto nemovitostí se příští rok zvýší v řádu procent.

PARDUBICKO

Až o 20 % by v roce 2008 mohly vzrůst ceny zemědělských pozemků, které byly dosud opomíjeny. „Zemědělské pozemky jsou už dlouho mimo zájem investorů kvůli zájmu o bydlení, ale myslím, že jsou podhodnoceny a čeká je růst. Důvodem jsou zejména rostoucí ceny výkupů za zemědělské produkty, jako je třeba pšenice,“ řekl manažer pardubické pobočky AAABYTY.CZ Oldřich David. „Ceny bytů by mohly vzrůst o 10 %, stejně tak pozemky pro bytovou výstavbu. U rodinných domů k nastěhování očekáváme růst cen o 15 až 20 %,“ dodal Oldřich David.

PLZEŇSKO



Na Plzeňsku sázejí na deregulaci nájemného: nejvíce se vyplatí investovat do činžovních domů. Atraktivní zůstávají také byty a rodinné domy k nastěhování, dále pozemky pro výstavbu bydlení i pro komerční nemovitosti. Naopak nejhůře prodejné jsou pozemky bez inženýrských sítí, bez územního rozhodnutí či zahrady. V průměru se ceny nemovitostí na Plzeňsku zvednou o dvě až tři procenta. „Z hlediska kraje jsou nejatraktivnějšími lokalitami Plzeň-jih, dále Rokycansko. Je tam dobrá dopravní dostupnost a pěkná krajina. Naopak nejméně vyhledávané jsou Nepomucko, Sušicko a Nýrsko, a to hlavně kvůli nedostatku pracovních příležitostí,“ popsala manažerka plzeňské pobočky AAABYTY.CZ Monika Piroháčová.

PRAHA A OKOLÍ

Metropole České republiky je už tradičně nejdražším městem ve státě. Nárůst cen nemovitostí v příštím roce se v průměru odhaduje v horizontu 7 %. V Praze bude podle odborníků stále trvat poptávka po takzvaných startovacích bytech - tedy po nemovitostech do 50 metrů čtverečních. „Obdobné byty v cihlové zástavbě by mohly meziročně vzrůst až o 9 %. Naopak pokles očekáváme u zchátralých panelových domů na okraji metropole s komplikovaným spojením do centra. Komplikované je dnes už i spojení metrem, které trvá déle než 30 minut do centra. U takových paneláků v některých oblastech se dá pokles ceny během příštího roku odhadnout až na 10 %,“ uvedl ředitel realitní kanceláře AAABYTY.CZ Petr Illetško.

Boom určitě čeká metropoli i z pohledu zájmu o rodinné domky. V Praze je velmi málo pozemků a je o ně extrémní zájem. Stěhování do rodinných domků je navíc moderní - trend bude pokračovat. Zvýšení ceny rodinných domků se v příštím roce očekává v horizontu 5 %, u pozemků bude nárůst ceny dokonce na hranici 10 %.

STŘEDNÍ ČECHY

Středočeský kraj v posledních letech zažil prudký růst cen, který je dán především blízkostí hlavního města. Jen loni tady vzrostly ceny bytů a rodinných domů v průměru o 20 %. Příští rok nárůst nebude zdaleka takový, nicméně u některých typů nemovitostí by zhodnocení mohlo dosáhnout i 15 %. Atraktivními lokalitami z hlediska investic jsou velká města jako Kladno, Beroun, Benešov, Příbram, Kutná Hora či Kolín a samozřejmě lokality u Prahy a s dobrou dostupností do metropole - nejžádanější je jih, jihovýchod a jihozápad. Nejvýnosnějšími investicemi jsou byty hlavně v cihlové zástavbě, nové či po rekonstrukci, a také pozemky.

„Příliš atraktivní stále není severozápad středních Čech, tedy Slánsko a Kladensko, moc zajímavé není ani Mělnicko. Tyto lokality jsou zatím z hlediska především Pražanů málo zajímavou adresou. Nicméně i zde se situace začíná měnit ve prospěch opomíjených lokalit, a proto právě nákup v zatím výrazně levnějších regionech může být velmi zajímavou investicí,“ říká Jan Vizner z kladenské kanceláře AAABYTY.CZ. I některé méně žádané lokality už totiž zažívají růst. Například ceny bytů a domů v Čelákovících, kde se v souvislosti s průmyslovou zónou zvýšila nabídka pracovních míst, letos vzrostly až o třetinu. Lze tedy usuzovat, že dochází k postupnému objevování lokalit považovaných dosud za méně atraktivní.

ÚSTÍ NAD LABEM

„Nejatraktivnější jsou stále byty v osobním vlastnictví. V poslední době je velmi zajímavé investovat v Chomutově. Stále je velmi zajímavé pořízení bytu v Teplicích, kde díky nízkým cenám lze úhradu splátek úvěru řešit pronájemem bytové jednotky. Určitě je i nadále zajímavá investice do pozemků, které jsou výhledově určeny k výstavbě,“ popsala situaci na Ústecku šéfka tamní pobočky realitní kanceláře AAABYTY.CZ Kateřina Bilská. Atraktivitě Chomutova pomáhá výstavba nové průmyslové zóny Triangl a s tím i nové pracovní příležitosti.

VYSOČINA

Na Vysočině se očekává, že nejvíce by mohly vzrůst ceny pozemků určených pro zemědělskou výrobu - až o 20 %. I ostatní typy nemovitostí by ale mohly růst více než desetiprocentním tempem. Je to proto, že ceny v tomto kraji v poslední době nerostly takovými skoky jako ve zbytku republiky. „Nejzajímavější jsou lokality jako Humpolec, Havlíčkův Brod a Jihlava. Je to proto, že je stále nedostatek vhodných nemovitostí k bydlení. V okolí těchto měst se také dost investuje a je zde dobrá dostupnost k dálnici D1, která hodnotu zvyšuje,“ vysvětlil šéf pobočkové sítě realitní kanceláře AAABYTY.CZ Martin Ďuriš.

ZLÍNSKO

Návrat k přírodě, tedy do lokalit dále od měst, to je trend dnešního Zlínska. Přesto i v tomto případě je důležitá dobrá dopravní dostupnost za prací. Proto největším investičním hitem pro příští rok budou pozemky v zajímavých lokalitách pro bytovou výstavbu či jednogenerační rodinné domy. V průměru porostou ceny nemovitostí na Zlínsku o 10 procent.

02.01.2008 15:29, SF / Petr Bým