

Nejlepší investice do nemovitostí: severní Čechy, Ostravsko, Karlín a Zbraslav

8. října 2009 1:00

Pokud o investování do nemovitosti uvažujete, nestačí jen vsadit na lokalitu. Důležité jsou i chystané změny v územním plánu nebo zlepšení dopravy.



foto: smART Communication

Z Karlína je moderní čtvrť. Například bývalé tovární budovy ČKD se proměnily na Corso Karlín

Dneska levně koupíte byt, dům nebo pozemek, za pár let jej výrazně draž prodáte. A máte vyděláno. Zní to sice velmi jednoduše, ale není to tak.

Podařit by se to mohlo těm, kdo si teď pořídí byt v paneláku, protože ceny zřejmě klesly na minimum a je tedy pravděpodobné, že za nějaký čas porostou.

Anebo těm, kdo si koupí nemovitost například v severních Čechách či na Ostravsku. Anebo v některých částech Prahy, jako jsou třeba Karlín, Radotín či Zbraslav.

Nemovitost může zhodnotit i nová dálnice

Pokud o investování do nemovitosti uvažujete, nestačí jen vsadit na lokalitu. Důležité jsou i další věci, které mohou v budoucnu cenu bytu, domu či pozemku ovlivnit.

Tím může být například zlepšení dopravy nebo chystané změny v územním plánu. "Ceny nemovitostí se začínají významně lišit i v rámci jednotlivých čtvrtí," konstatuje Jakub Havrlant, ředitel realitního tržiště bezrealitky.cz.

Třípokojový byt za milion korun

Jednou z investičně nejzajímavějších oblastí jsou severní Čechy. Ceny nemovitostí jsou tu stále pod průměrem, a proto lze předpokládat, že v budoucnu porostou.

"Zatímco průměrná cena bytu 3+1 se v Česku podle našich statistik pohybuje okolo 1,6 milionu korun, v Ústí nad Labem byt této velikosti vyjde na necelý milion korun," říká Jakub Havrlant. Podobně jsou na tom Teplice, ale také Litoměřicko a další obce na trase do Prahy.

Stejně výhodné je investovat na Ostravsku. "Hlavně v obcích na trase právě budované dálnice D47. Lepší dostupnost do Ostravy a Olomouce zvedne ceny nemovitostí například na Odersku, Novojičínsku a v dalších oblastech, které jsou dosud těžko dopravně dostupné," doplňuje Havrlant.

Nakupujte v Karlíně. Stává se z něj moderní čtvrť

Ceny nemovitostí zřejmě zamíří nahoru i v pražském Karlíně a navazující Praze 9. Tato městská část v současnosti prochází velkými změnami, staví se tu několik rezidenčních a administrativních projektů a vzniká nová, moderní čtvrť. Přitom se zde ještě dají koupit starší byty k rekonstrukci. "Dvoupokojový byt před rekonstrukcí tady seženete za 1,7 milionu korun. A zrekonstruované byty stejné velikosti se prodávají za cenu okolo tří milionů," potvrzuje Jakub Havrlant.

Co to znamená? Pokud si koupíte byt před rekonstrukcí a vložíte do něj nějaké další peníze, můžete jeho cenu zvýšit téměř o sto procent. Zatímco jste kupovali přibližně za 45 tisíc korun za metr čtvereční, můžete prodat až za 75 tisíc korun za metr čtvereční. A to už je rozdíl. I po odečtení nákladů na renovaci bytu můžete vydělat několik set tisíc korun.

Vyplatí se i Radotín a také Zbraslav

Růst cen nemovitostí lze očekávat i jinde v Praze - třeba v Radotíně a na Zbraslavi. Tyto lokality jsou oblíbené už dnes, ale podle územního plánu by zde do roku 2011 měla vzniknout největší rekreační zóna na Vltavě v podobě čtyř velkých jezer s plážemi, sportovišti i přístavem motorových člunů.

Po dokončení projektu půjdou ceny místních nemovitostí určitě nahoru. Stejný efekt přinese příslušným lokalitám také dokončení Pražského okruhu nebo výstavba nové trasy metra D a prodloužení stávající trasy A.

Nové byty jsou na cenovém dně

Nemusíte ale investovat jen do starších bytů. Podobně můžete vydělat i na novostavbě. "Ceny nových bytů jsou nyní na dně a lze očekávat jejich pozvolný růst. Jsou tedy tou pravou investicí," říká Evžen Korec ze společnosti Ekospol.

Jak to udělat? Ideální je pořídit si nový byt a několik let ho pronajímat. Především pokud bude byt v Praze, rozhodně se nemusíte bát, že by zůstal dlouho prázdný. Poptávka po pronájmech menších bytů v hlavním městě vždy byla, je a bude stabilní.

Pro příklad: nyní koupíte novou garsonku za 1,7 milionu korun. Pronajmete ji za osm tisíc korun měsíčně, poplatky se budou platit zvlášť. Za rok tak vyděláte kolem 75 tisíc korun (po zaplacení daně z příjmu a pravidelných plateb do fondu oprav).

Nové byty se budou každoročně zhodnocovat

Kromě toho se novostavba bude, alespoň podle odhadu odborníků, každoročně zhodnocovat, a to průměrně o pět procent. To znamená, že pokud ji za pět let prodáte, měli byste kromě výnosu z pronájmu, vydělat i na vyšší prodejní ceně.

Za pronájem utržíte za pět let přibližně 375 tisíc korun, tedy v případě, že v bytě budete mít nájemníka po celou dobu. Byt potom prodáte zhruba za 2 170 000 korun. Celkově tedy můžete vydělat až 845 tisíc korun. A to už stojí za úvahu.

Autoři:

- **MF DNES**
- *Kamila Hudečková*