**JAK SI PORADIT S CENOU NEMOVITOSTI?**

Ceny bytů pořád rostou, pomáhá tomu stále velmi atraktivní nabídka hypoték. Už několik měsíců však začíná mít podstatný vliv na budoucí cenu nemovitosti i její lokalita. Přibývá případů, kdy se ceny liší o několik desítek až stovek tisíc i v případě sousedních ulic. Ceny nemovitostí nerostou stejně rychle a je to patrné i ve srovnání mezi krajskými městy a Prahou. Podobně se začínají rozcházet ceny i v rámci měst.

**Český statistický úřad uvádí průměrné navýšení cen nemovitostí o 1,7 % (v celé ČR) a 5,3 % v Praze. Nicméně toto číslo neuvádí právě rozdíl cen uvnitř měst.**

**POZOR! Jde o průměr, který uvádí průměr za celé město.**

**Cenové nůžky se rozevírají**

Trend rozdílného růstu cen je už potvrzeným faktem na realitním trhu. Tento fenomén je nejpatrnější v Praze, kde ceny nemovitostí lokálně rostou řádově i o více než 10 %. Na trhu jsou patrné lokality, kde ceny pravidelně a rychle rostou a naopak místa, kde ceny de facto stagnují a jejich atraktivitu zvýší jen místní investice (např. dopravní stavba, změna občanské vybavenosti - většinou jde o investice obce, nebo developerský projekt). Důsledkem toho je pak rozevírání cenových nůžek. Takovou lokalitu může však ovlivnit nová výstavba či změna dopravní infrastruktury, která přitáhne zájem klientů. Jen za posledních 6 měsíců byl v Praze zahájen prodej přibližně 40 developerských projektů. To mimo jiné potvrzuje oživení trhu a vypadá to, že ani to na současnou poptávku nestačí.

Místa s pravidelným růstem se už ojediněle objevují i v krajských městech. Samozřejmě taková atraktivní místa jsou terčem zájemců a investorů, kterých na realitním trhu také přibývá.

**Proč přibývá investorů na trhu?**

Současně stále více lidí si uvědomuje výhody pasivního příjmu a nutnost řešit zajištění se na důchod. I přes krizi se řadě investorů osvědčila investice do nemovitosti a své investice opakují. Přibývají i noví, kteří tomuto způsobu investice začali důvěřovat. Samotnou kapitolou jsou pak investoři do malých developerských projektů.

Vzhledem k ekonomické situaci a stále velmi atraktivní nabídce hypoték je v současnosti na trhu velká poptávka po nemovitostech. Ideálním řešením je výstavba nových atraktivních projektů. V takovém případě nemusí investor uvažovat jen o koupi jednotlivých nemovitostí, ale být partnerem celého projektu.

**Co to znamená pro kupujícího?**

Pro kupujícího i investora to znamená dobře rozumět vývoji cen v obci a znát trend zvolené lokality. Pokud se s nabídkou nemovitosti v takové lokalitě setkáte, tak neváhejte s její koupí. Doporučuji však takovou koupi konzultovat s realitním makléřem. Profesionální realitní makléř má k dispozici nástroj, který umí taková místa definovat a změřit jejich trend růstu za pomoci cenové mapy.

**Co je cenová mapa?**

Cenová mapa je novou pomocí profesionálním makléřům. Jde o aplikaci, ve které jsou informace o cenách nemovitostí především z krajských měst. Údaje vychází ze skutečných prodejních cen nemovitostí evidovaných katastrálními úřady. Aplikace přehledně zpracovává nejrozsáhlejší databázi informací o skutečných prodejních cenách, za které se aktuálně prodávají byty a rodinné domy a data jsou sledována i v čase. Tyto informace třídí přehlednou formou podle jednotlivých typů nemovitostí a lokality, kde se nemovitosti nacházejí. Speciálně se pak aplikace zaměřuje na vývoj cen u novostaveb a nezávisle je srovnává pomocí 4 kategorií:

* Comfort - uživatelský komfort
* Utilities - uživatelské náklady

#### Location - lokalita a infrastruktura, dopravní dostupnost

#### Technology - stavebně technologické provedení

Díky cenové mapě prodejních cen může profesionální makléř zjistit reálnou hodnotu bytu nebo domu a s touto informací u klienta pracovat. Novou pomocí profesionálům je aplikace Cenová mapa. S touto pomocí se nemusíte investice do nemovitostí obávat, nutné je však dobře zvážit koupi i její cenu s profesionálem nebo za pomoci analýzy vývoje cen nemovitostí.

Pokud potřebujete pomoci s rozhodnutím jak investovat, jak zhodnotit majetek, zda je pro rozhodnutí vhodná doba, či zda je investice do nemovitosti pro vás to správné rozhodnutí, spojte se s profesionály z EFAWAY. Rádi a odborně Vám pomůžou, nebo doporučí správného partnera pro další konzultaci z oblasti realit. U svých poradců se ptejte, jaké služby nabízí, jakým způsobem pracují a jaké nástroje ke své práci využívají. Důležité jsou i jejich reference. U některých makléřů si toto můžete ověřit například na jejich osobních stránkách.

*Autor: Vladimír Kuliš, prosinec 2015*