

I.P-Finance s.r.o.

Kde se vyplatí koupit byt jako investici?



Klesající ceny bytů přinášejí nové příležitosti pro investory. Porovnali jsme vývoj nájmů a cen bytů u 30 měst v Česku. Ze srovnání jsme pak určili návratnost investice a roční výnos.

Průměrné ceny bytů navzdory prognózám stále klesají. Vyplývá to z průzkumu Institutu regionálních informací, který vývoj cen bydlení dlouhodobě sleduje ve 335 městech České republiky.

„Ceny bytů po celém území republiky již dva roky klesají. Vývoj v letošním roce svědčí o zpomalení tempa poklesu. Snižování hypotečních sazeb i zhoršení podmínek pro uložení úspor zřejmě znovu oživí poptávku po bytech jako dobré investici. Zvláště, když dopad vládních rozpočtových škrťů se projeví dalším tlakem na pokles cen bytů,“ soudí Milada Kadlecová, ředitelka Institutu regionálních informací.

Impulzem pro investice do bytů na pronájem je vedle klesajících cen i rostoucí či stagnující tržní nájemné.

Výnos až 10 procent

Za běžnou úroveň se považuje roční nájemné ve výši pěti procent hodnoty nemovitosti. Jinými slovy, pokud koupíte byt a budete ho pronajímat, investice se vám vrátí za 20 let. V řadě měst se po deregulaci však situace zlepší.

Ze třiceti měst, v nichž HN vývoj nájmů a cen bytů analyzovaly, vypadá nejslibněji Česká Lípa. Tam dosahuje roční tržní nájemné 10,3 procenta ceny bytu (doba návratnosti investice je tedy méně než deset let) a očekává se, že úroveň nájemného ještě poroste, zatímco ceny bytů budou klesat.

Přejít na srovnání 30 měst, zda se vyplatí byt koupit a pak pronajmout – ZDE

Příznivý poměr nájemného a cen bytů z pohledu investorů nabízí i Ústí nad Labem s výnosem 8,5 procenta, kde tržní nájemné stagnuje a průměrné ceny bytů klesají. Tržní nájemné se má zvyšovat i v Lounech, kde již v současnosti činí roční hrubý výnos z nájemného 7,6 procenta z hodnoty bytu.

Vyšší výnosy z nájemného nabízí i Ostrava nebo Frýdek-Místek se 7,9 procenta. V těchto městech se ale očekává, že pokles cen bytů doprovodí i pokles výše tržního nájemného.

Nevyplatí se investice do pořízení bytu na pronájem v Praze, Brně a dalších krajských městech, kde tržní nájemné stagnuje či klesá, a ceny bytů jsou přitom vysoké.

Zisk snižují daně a opravy

Výše uvedená data nejsou investičním doporučením, ale jen průměrnými údaji, které naznačují trend v konkrétním regionu. Určitě existuje v Praze byt, vhodný pro investici, na druhé straně v Lounech nemusí být byty na prodej.

Výnos je jen hrubým příjmem. Každý investor jako majitel nemovitosti musí počítat nejen se zdaněním příjmů, ale i s platbami do fondu oprav a s roční daní z nemovitosti. Do fondu oprav majitel podle stáří bytu přispívá ročně částkou od 12 do 20 tisíc korun, daň z nemovitosti představuje například v Praze deset korun, v Trutnově pět korun za čtvereční metr ročně.

Pokud by investor pořizoval byt k pronájmu na hypotéku, musí být sazba hypotečních úroků nejméně o třetinu nižší než předpokládaný výnos z nájemného.

Brzdou zájmu investorů může být nedostatek vhodných bytů. Cesta k tržnímu nájemnému se sice v lednu uvolní u 450 tisíc bytů v celé republice (s výjimkou Prahy a většiny krajských měst), u nichž stát přestane nájemné regulovat, takže by tyto byty mohly obohatit trh nájemního bydlení. Pokud však tyto byty patří soukromým firmám, neočekává se, že by byly na prodej, protože jejich majitelé konečně mohou nájemné zvýšit tak, aby se jejich investice začala vracet. Zda budou prodávat své byty obce, záleží na politickém složení zastupitelstev – a v tomto případě mívají přednost nájemníci.

zdroj: ihned.cz

