

Investovat do bytů? Ano, ale obezřetně a rozhodně ne přes hypotéku

25. 10. 2022 - kráceno

Roční míra inflace v září vystoupala na osmnáct procent, a ačkoli měsíční inflace od léta klesá, hodnota peněz se ztrácí před očima. Dlouhou dobu držely pozici pojistky proti inflaci nemovitosti, ale ani ty teď růst spotřebitelských cen zdaleka nepokryjí. Navíc se zastavil růst jejich cen a v některých případech už může docházet i k poklesu.

Přesto dává investice do nemovitostí stále smysl, protože krátkodobé kolísání trhu nepředstavuje pro dlouhodobou investici vážné riziko. Jen je potřeba ještě důkladněji vybírat a zvažovat všechny okolnosti.

„Investice do bytu se z dlouhodobého hlediska vždy vyplatí. Je třeba si dobře vybrat, posoudit stavebně-technický stav a zohlednit provozní náklady,“ říká Zdenka Klapalová, jednatelka české odnože britské realitní a poradenské společnosti Knight Frank a prezidentka Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

„Pokud se investoři zaměří na vhodný typ nemovitostí, má tato oblast investic stále zajímavý potenciál,“ říká investor a majitel expertního portálu Dluhopisy.cz Jiřího Mesároš. „Investor by měl mít na paměti skutečnost, že kdo má nyní k dispozici volné finanční prostředky, tak bude mít větší vyjednávací prostor při diskusi o ceně nemovitosti z druhé ruky. Dnes už pominula doba, kdy se na jeden byt přišlo podívat čtyřicet zájemců a jednalo se o tom, kdo dá víc,“ dodává.

V případě investice do nemovitostí se momentálně střetává několik změn, kterými trh prochází. První je stagnace cen u bytů v nových developerských projektech a začátek jejich poklesu u starších bytů nebo v některých lokalitách. Může se tak zdát, že v případě koupě nemovitosti investor o své peníze vlastně přijde. Jenže investice do bytu je dlouhodobá a měla by dokázat podobné výkyvy překonat.

Nikdo teď sice nedokáže jasně říci, jak se realitní trh bude chovat, avšak panuje shoda, že by se měl výhledově zase nastartovat. Developpeři mluví o odložené poptávce, která se má především v Praze opět vrátit.

„Trh se skutečně zastavil, ale je to zastavení dočasné. Lidé, kteří mají hotovost, v tuto chvíli logicky vyčkávají, nicméně poté budou hledat bezpečnou investici. A jak nám ukazuje historie, jednou z nejbezpečnějších komodit stále zůstává nemovitost, kdy ceny bytů

kontinuálně už dvacet let rostou,“ říká například majitel investiční skupiny Trigema Marcel Soural.

Na druhou stranu vidíme růst nájmu, které budou pravděpodobně i nadále zdražovat – minimálně do doby, než se vrátí hypoteční sazby někam ke třem procentům. Vysoké úroky a další omezení, které způsobily v září dvaosmdesátiprocentní propad objemu poskytnutých hypoték, tlačí lidi do hledání nájmu, přičemž ani nájemních bytů na trhu není závratné množství.

Především pak v Praze, kde se nedostatek bytů jen přeje z vlastnického bydlení k tomu nájemnímu. „Obecně platí, že bytů v Praze není dost. Málo se staví a starý bytový fond se obnovuje pomalu. Praha je z důvodu příležitostí, které nabízí pro domácí, ale i zahraniční občany, magnet. Nájemné z toho důvodu roste,“ tvrdí Klapalová a dodává, že doba investorům přeje a lze nakoupit za příznivějších podmínek. „Byt lze také vcelku rychle a dobře pronajmout,“ připomíná.

V takovém případě může být investice do nemovitosti za účelem pronájmu smysluplná, navíc ve chvíli, kdy mohou některé byty zlevňovat. **„Nájmy jsou aktuálně asi o dvacet až třicet procent vyšší než před rokem. Nikdo ale nedokáže určit, jak dlouho tomu tak ještě bude. Nákup nemovitosti za účelem následného pronájmu je dlouhodobou záležitostí a investor by měl ve svých výpočtech počítat i s variantou poklesu nájmu,“ upozorňuje Michal Pich z realitního serveru RealityČechy.cz.**

Kdo by však chtěl investovat do nájemního bytu skrze hypotéku, může se mu stát, že bude svou investici dále dotovat. Jak vyplývá z nedávné analýzy společnosti UlovDomov.cz, nájmy zůstávají zdražování navzdory stále výrazně levnější splátky aktuálních hypoték.

„V minulosti byly buď nízké ceny nemovitostí a vysoké sazby, nebo drahé nemovitosti a nízké sazby. Nyní jsou ceny bydlení i úrokové sazby na rekordních hodnotách, a proto se návratnost investic do nemovitostí výrazně prodloužila,“ dodává Pich. Nejlepší návratnost podle něj stále vychází u malometrážních bytů kategorie od 1+kk do 2+1.

Na co si tedy při zvažování investice do nemovitosti dát pozor? Na rozdíl od minulých let je nutné sledovat například provozní náročnost bytu, a tedy i provozní náklady. „Nájemné se zvyšuje, neboť se pro řadu zájemců stalo vlastnické bydlení nedostupné,“ upozorňuje Klapalová.

„To je dáno nejen aktuální cenovou hladinou, ale zejména nižší dostupností hypoték. Zájemce o nájem však bude pečlivě posuzovat jak úroveň nájemného, tak i výši poplatků spojených s bydlením,“ připomíná. Energetická úspornost bytu se tak stává zásadním parametrem.

Důležité je brát v potaz také kupní sílu v dané lokalitě, jestli nemovitost potřebuje rekonstrukci, kolik se hradí do fondu oprav, jestli je v dosahu zastávka veřejné dopravy, nebo jak je to s parkováním. To vše může výrazně ovlivnit nejen poptávku, ale i výši budoucího nájemného.