

Byt jako investice

Datum: 28. 9. 2015

Autor: Silvie Králová, magazín Téma

Rekordně nízké úrokové sazby, stejně jako obavy z brzkého zdražení úvěrů na bydlení i rostoucích cen nemovitostí přinesly nejen nový rekord na trhu hypoték, ale i oživení poptávky po bytech. A tím také jejich zdražení. Dobrá zpráva pro prodávající, horší už pro kupující. Bude se dále zdražovat? A vyplatí se pořízení nemovitosti jako investice?

Podmínky pro koupi vlastního bydlení nebyly za posledních deset let výhodnější. Přestože průměrné ceny bytů od propadu v roce 2009 zvolna rostou, stále ještě nedosahují předkrizových hodnot. A nízké úrokové sazby hypoték nákupům nového bydlení také přejí. Jen pro srovnání, v roce 2008, kdy ceny nemovitostí i úrokové sazby byly na maximu, si lidé na bydlení půjčovali za průměrných téměř šest procent. Letos v srpnu byla průměrná úroková sazba 2,11 procenta. Nízké úroky hypoték logicky stimulují poptávku. Jinými slovy, lidé si prostě více půjčují. To dokazují i objemy a počty hypoték. Letošní červen byl v tomto směru naprosto rekordní a dokonce překonal i stejný měsíc roku 2007, kdy byly sjednány hypotéky v celkovém objemu za 18,720 miliard Kč. Letos se laťka posunula na 19,747 miliard Kč.

Chů kupovat roste

Roste počet poskytnutých úvěrů i jejich průměrná výše, výdaje domácností na splátku přitom klesají. Ještě v roce 2009 spolkla hypotéka v průměru polovinu měsíčních příjmů domácnosti. „Dnes je to zhruba třetina. Češi zažívají historicky nejpříznivější období pro pořízení vlastního bydlení," tvrdí Libor Ostatek, ředitel společnosti Golem finance.

KOLIK KDE STOJÍ 2+1 A JAKÉ JSOU NÁJMY

Ve spolupráci s realitním serverem realitycechy.cz a společností Golem finance přinášíme přehled průměrných cen bytů 2+1 a nájmu v krajských městech. U každého najdete i výpočet průměrné měsíční splátky hypotéky.

Město	Průměrná cena bytu	Průměrná výše nájmu	Měsíční splátka hypotéky (na 20 let, 2,33 % p.a.)	Investice vlastních prostředků (15 % kupní ceny)
Praha	3 857 415	18 046	17 104	578 612
Brno - město	2 651 818	10 000	11 758	397 773
Plzeň	2 548 808	9 678	11 302	382 321
Hradec Králové	1 912 131	9 905	8 479 Kč	286 820
Karlovy Vary	1 713 741	8 749	7 599	257 061
Olomouc	1 698 876	8 617	7 533	254 831
Č. Budějovice	1 683 173	8 084	7 463	252 476
Pardubice	1 583 777	8 431	7 023	237 567
Zlín	1 401 181	8 409	6 213	210 177
Jihlava	1 329 933	8 633	5 897	199 490
Liberec	1 310 170	6 800	5 809	196 526
Ostrava	846 259	7 928	3 752	126 939
Ústí nad Labem	630 532	7 020	2 796	94 580

A protože nízké jsou i úroky na běžných bankovních účtech a škludit volné peníze se příliš nevyplatí na spořicíh účtech ani termínovaných vkladech, zvýšený zájem je i o koupi nemovitostí k investičním účelům. Prostě vyberete z banky úspory, vezmete si k tomu případně menší hypotéku, pořídíte si druhý byt a ten pronajmete. „To, co jsme dříve znali zejména od cizinců, kteří si kupovali nemovitosti na výhodné hypotéky, teď stále častěji sledujeme i u Čechů," potvrzuje Petra Horáková Křištofová, manažerka projektu FÉR hypotéka Asociace hypotečních makléřů.

Lidé investují hlavně do menších bytů. „Největší zájem je o byty 2+kk, které tvoří více než třetinu všech prodaných nových bytů. Za nimi jsou byty třípokojové. Jejich podíl je v Praze necelých 30 procent," tvrdí Radek Polák, mluvčí společnosti Trigema. Dvoupokojové byty vyhovují jak menším rodinám, tak jednotlivcům. Hodí se pro startovací bydlení a zároveň jsou využitelné jako investice. „Dají se totiž pronajmout nejen výhodně, ale i poměrně rychle," vysvětluje Martin Němeček, předseda představenstva Realitní společnost České spořitelny.

Velká shánka po pronájmech je zejména v univerzitních městech, tedy v Praze, Brně či Olomouci, kde poptávku zvyšují studenti. Zdá se, že pořízení a pronájem bytu například v Praze nebo Brně musí být tedy hotové ternó. Opak je ale pravdou. Při současných cenách a nájmech si na sebe například dvoupokojový byt v Praze vydělá až za téměř 28 let. V moravské metropoli se stejně velký byt zaplatí o šest let dříve.

Nejlepší poměr ceny a nájemného, a tudíž i nejrychlejší návratnost takové investice, vyšel expertům z realitního serveru Sreality. cz v Ústeckém kraji. „Zde si na sebe byt 2+1 pronájmem vydělá za 7,3 roku. V Moravskoslezském kraji to bude trvat o necelých pět let déle," hodnotí návratnost investice Michal Zadák, manažer serveru Sreality.cz.

Češi nechtějí riskovat

Řada lidí, kteří mají volné finance, přesto další byty, ale i baráky nebo pozemky kupuje. Mají za to, že peníze jsou tak lépe uloženy, než aby tvrdly za nizoučký úrok v bance. Zároveň v současné turbulentní době nechtějí riskovat nákupem zlata, dluhopisů či akcií. Úplně nejvíc, jak vyplynulo ze zářijového průzkumu společnosti Partners, se Češi bojí investic do podílových fondů.

„Naopak nemovitostem, což se ukazuje opakovaně i v různých dalších průzkumech, Češi prostě věří," říká investiční analytik Partners Aleš Tůma. Nedůvěru k podílovým fondům měla ve zmíněném průzkumu polovina dotázaných, ovšem investice do nemovitosti pro pronájem se obávala jen pětina respondentů.

„Nemovitosti je ovšem nutné obhospodařovat, což zabere nějaký čas," upozorňuje ekonom Arsen Lazarevič. Proto je dobré pořizovat si nemovitost maximálně hodinu cesty od domova nebo zaměstnání. Což si uvědomuje čím dál více lidí. „Chtějí mít investici pod dohledem. Je to trend, který pozorujeme například po dokončení výstavby první a druhé fáze Nových Chabrů. Máme mnoho klientů, kteří v těchto projektech zakoupili současně několik bytů. Pro vlastní bydlení větší rodinné tří nebo čtyřpokojové byty, a k nim ještě 1+kk či 2+kk na investici v cenové hladině do 2 až 3 milionů," komentuje Tal Grozner, ředitel společnosti Star Group.

Objevují se ovšem i investoři ve velkém. „Mám informace od řady developerů, že na trhu se pohybují specializovaní investoři, jež kupují i desítky garsoniér v bytových domech, které následně pronajímají," popisuje další nový trend ekonom Arsen Lazarevič. Pronajímají je pak nejen dlouhodobě, ale často i coby hotelové byty zahraničním turistům. V Praze klidně i za 100 euro denně. Když mají takových bytů třeba deset, platí si zpravidla správce, který se o jejich provoz i účetnictví stará. A i po odečtení jeho platu a bytových nákladů vydělají při slušné obsazenosti třeba až půl milionu měsíčně. Pravda, pro počáteční investici na pořízení deseti garsoniér v Praze potřebujete minimálně dvacet milionů Kč.

Psa a kouření nezakážete

Nemovitosti se při běžném propočtu mohou skutečně zdát jako atraktivní investice. Vzhledem k ožívování ekonomiky a velmi nízké nezaměstnanosti v Praze bude nejspíše růst i nájemné. Odborníci ale jedním dechem varují: Ani tahle investice není úplně bez rizika.

„Například nefunkční společenství vlastníků bytů může do budoucna znamenat nepříjemnosti v podobě zanedbané údržby," upozorňuje investiční analytik Aleš Tůma a radí, aby si investor před koupí bytu zjistil, jaké jsou poměry v domě. Dalším úskalím jsou i nájemníci. Jejich postavení vůči majitelům bytů navíc od ledna 2014 vylepšil nový občanský zákoník. Umožňuje nájemcům v bytě kouřit, mít tam psa či dokonce váš byt dále pronajmout. Vy tomu jako vlastník nemůžete nijak zabránit," upozorňuje ekonom Arzen Lazarevič. Stejně tak si nájemník může i bez svolení majitele udělat v pronajatém bytě trvalý pobyt, což je rizikem hlavně kvůli případné exekuci. Navíc nikdy předem nevíte, na jakého nájemníka natrefíte, zda v bytě něco nezničí, nebo nepřestane platit nájem, a vy se kvůli tomu nedostanete do problémů s hypotékou. Toto riziko je dobré zvážit především v případě, že byt financujete úvěrem na bydlení takzvané "na dřevě", tedy bez finanční rezervy, která by pokryla období „výpadku".

I když se vám všechna popsaná rizika vyhnout, ani tak není jisté, že pronájem bude výnosný nebo že pokryje celou splátku hypotéky. Na druhé straně – i pokud nájem celou splátku nepokryje, nemusí jít o ztrátovou investici. Po splacení úvěru totiž zůstane investorovi nemovitost, jejíž hodnota v čase roste.

Nevyzpytatelní politici

Přesto ekonomové radí, aby lidé koupili nemovitosti na pronájem, jež má být hrazena hypotékou, předem probrali s šikovným hypotečním poradcem. Úrokové sazby se totiž mění, stejně tak se vyvíjí i ceny pronájmů. Investiční analytik Aleš Tůma varuje, že v budoucnu je potřeba počítat i s vyššími úroky u hypoték. Ty se totiž i podle dalších expertů dotkly svého dna a lze tak čekat jejich mírný růst. V horizontu jednoho roku úroveň kolem 3 procent. „Ale lze očekávat, že za pár let budou úroky kolem 4 procent," predikuje Petra Horáková Křištofová.

Podle jejích propočtů nyní splátka hypotéky na byt v ceně 2 125 000 Kč, s dvouprocentní úrokovou sazbou a se splatností na 20 let vyjde měsíčně na 10 750 korun. Po pěti letech, kdy skončí fixace a úroky vzrostou na předpokládaná čtyři procenta, by se ale splátka navýšila na 12 356 korun. Realitní makléři pak předpovídají i postupné zdražování nemovitostí. Ostatně – to se děje už od roku 2013. A podobný trend očekává Česká národní banka i v příštích letech. Ceny porostou nejprve mírně, ale stále rychleji. „V průběhu roku 2015 mohou ceny bytů meziročně růst o přibližně 4 %, v roce 2016 se tempo může mírně zrychlit až na přibližně 5 procent," uvádí Zpráva o finanční stabilitě. Dál zatím výhled ČNB nesahá.

Zdá se tedy, že otálet se nevyplatí. Ceny nemovitostí rostou a zdražování hypoték je za dveřmi. Ekonom Arsen Lazarevič ale varuje ještě před jedním rizikem. Podle něj mohou investici do nemovitostí vážně ohrozit a znehodnotit i politici. A odkazuje na již zmíněný nový občanský zákoník, díky kterému si polepšili hlavně nájemníci. „Do hlav politiků nevidíme, současné indicie, která nám dávají, jsou však velmi varovné. Například na Ministerstvu práce zvažují, jak zabrat volné nemovitosti. Problémem také mohou být kvóty na sociální bydlení ve městech, které mohou ve vybraných lokalitách vytvořit ghetta a znehodnotit nemovitosti všude kolem," uzavírá ekonom.

Od ledna roku 2014 upravuje vztahy mezi nájemníkem a majitelem nemovitosti nový občanský zákoník. Výhod nájemcům však dává nový kodex více.

- Podle zákoníku sice musí být nájemní smlouva vždy uzavřena písemnou formou, nicméně pokud nájemník v bytě žije tři a více let v dobré víře, že má smlouvu řádně uzavřenou, je platná, i když na papíře chybí.
- Pokud to není ve smlouvě předem vyloženo zakázáno, nájemník může část pronajatého bytu pronajmout další osobě, a dokonce o tom nemusí vlastníka bytu ani informovat. Má to

jednu podmínku - musí zde bydlet i on sám. Jakmile by se přestěhoval jinam, potřebuje k dalšímu pronájmu souhlas pronajímatele, a to v písemné formě.

- Nájemníkovi sice zůstává povinnost hlásit změny v počtu osob, které v bytě bydlí, ale není nutné dodat jejich jména, data narození a podobně. Majitel tak z čísla o počtu osob nepozná, zda se jeho nájemce oženil, nebo si vzal do volného pokoje dalšího podnájemníka.
- Může v pronajatém bytě bez souhlasu vlastníka podnikat, tedy pokud tím nepůsobí zvýšené zatížení pro byt.
- Může v bytě chovat domácí zvířata (tedy třeba tři psy, či pět koček), aniž by k tomu potřeboval souhlas majitele. V paragrafu je jen vágní formulace, že tím nesmí pronajímateli nebo dalším obyvatelům domu způsobit nepřiměřené obtíže.
- Nájemník může v bytě kouřit
- Pokud chce nájemník mít v pronajatém bytě trvalé bydliště, stačí zajít na příslušný úřad, předložit nájemní smlouvu a vyměnit si občanku. Pronajímatel se to oficiálně vlastně ani nedozví. Pronajímatel vás pak ovšem může ze svého bytu ohlásit, nebo vám předem ve smlouvě zakáže se v pronajatém bytě trvale přihlásit – důvodem je zpravidla obava před exekutory, pokud by nájemník někde dlužil.

CENY NOVÝCH BYTŮ (SRPEN 2015)

Kraj	Jihočeský	Jihomoravský	Karlovarský	Královéhradecký	Liberecký	Moravskoslezský	Olomoucký
cena za m ²	25 654	36 007	26 033	28 484	25 014	18 171	25 121
cena za byt 2+1 ..	1 410 970	1 980 385	1 431 815	1 566 620	1 375 770	999 405	1 381 655

Kraj	Pardubický	Plzeňský	Praha	Středočeský	Ústecký	Vysočina	Zlínský
cena za m ²	26 303	26 423	70 034	35 627	13 684	22 754	26 392
cena za byt 2+1 ..	1 446 665	1 453 265	3 851 870	1 959 485	752 620	1 251 470	1 451 560

Zdroj: Průměrné ceny za m² (včetně DPH) jsou ze stránek www.kdechcibydlet.cz. Cena za byt je redakční výpočet, zvolili jsme modelový dvoupokojový byt o rozloze 55 m².

* Průměrné číslo vycházející z cen v různých pražských obvodech

PRŮMĚRNÉ CENY STARŠÍCH BYTŮ V KRAJSKÝCH MĚSTECH

Město	byt 1+1	byt 3+1	byt 4+1
Zlín	-----	1 686 324	2 235 714
Ostrava	552 979	1 091 987	1 276 914
Olomouc	939 679	1 594 850	-----
Karlovy Vary	902 072	2 624 949	2 870 161
České Budějovice	1 135 563	1 520 352	1 523 250
Hradec Králové	993 485	2 134 074	1 653 720
Liberec	714 413	1 398 158	-----
Plzeň	1 341 667	2 465 604	3 491 60
Praha*	2 000 069	5 201 893	5 561 500
Pardubice	-----	1 948 549	-----
Ústí nad Labem	469 429	727 129	938 684

Poznámka: Ceny jsou zprůměrovány z nabídek realitních kanceláří. V některých městech není nabídka v dané kategorii (tedy velikosti bytu) dostatečná, proto průměrnou cenu neuvádíme. Proto také zcela chybí ceny bytů v Jihlavě.
Zdroj: Server www.realitycechy.cz

CENY STARŠÍCH BYTŮ V PRAZE

Čtvrť	byt 1+1	byt 2+1	byt 3+1	byt 4+1
Praha 1	-----	7 014 214	11 017 395	-----
Praha 2	-----	5 103 333	6 748 667	-----
Praha 3	2 243 578	4 638 059	5 415 867	-----
Praha 4	2 029 526	3 057 708	3 421 712	-----
Praha 5	-----	2 982 111	3 716 706	5 561 500
Praha 6	-----	3 697 684	6 203 617	-----
Praha 7	-----	3 548 118	-----	-----
Praha 8	-----	2 771 433	3 111 917	-----
Praha 9	-----	2 926 625	3 076 756	-----
Praha 10	1 727 103	4 057 981	-----	-----

Poznámka: Ceny jsou zprůměrovány z nabídek realitních kanceláří. V některých obvodech není nabídka v dané kategorii (velikosti bytu) dostatečná, proto cenu neuvádíme.
Zdroj: Server www.realitycechy.cz