

Byt je stále jistota

Investovat do nájemního bytu se vyplatí, i když výnosy z činže jsou dočasně nižší. Nedostatek nových nemovitostí hraje investorům do karet

Jan Němec
archiv

Pronajímat v centru Prahy byt byl loni o poznání hůř vydělávající byznys než v předešlých letech. Nejvíc utrpěli investoři, kteří se orientovali na krátkodobé nájem. Tedy především provozovatelé ubytování přes servery jako Airbnb nebo Booking.com.

Přesto se na trhu nových i starších bytů v Praze téměř nic nezměnilo. Poptávka zůstala silná stejně jako v předcovidových letech. Podle některých developerů se podíl lidí pořizujících si nemovitost jako investici naopak dokonce zvýšil. Jen se změnila jejich skladba: vytratili se cizinci a přibýlo domácích zájemců. Důvod je jednoduchý: výnos z nájmu je jen jedním z motivů nákupu investičního bytu. Výpadek turismu a části příjmů navíc je jen dočasný. Ostatní výhody této investice přetrvávají. Jaké to jsou? Podle doporučení realitní a developerské společnosti Acord Invest především zajištění proti inflaci, bezpečné dlouhodobé uložení peněz chránící před krizemi, ale také levné hypotéky.

Jen vzhůru

Právě loňský rok, kdy se česká ekonomika propadla nejvíc ve své historii, nejlépe dokazuje funkci bytu jako ochrany před krizí. Ceny bytů rostly navzdory špatné hospodářské situaci, byť šlo jen o jednotky procent. Jinak tomu nebude ani letos, a to i u bytů v centru.

„Nedostatek nemovitostí je pilířem cenové stability v metropoli,“ vysvětlují analytici Acord Investu. Právě vinou nedostatku nových bytů na trhu se investice pohádkově zhodnotila jen v prodejní ceně: ta se za posledních šest let v Praze téměř zdvojnásobila. Loňská krize nicméně byla atypická. Například recese po roce 2009 ukázala, že i nemovitosti umějí zlevnit. Kvalitních investičních bytů na dobrých adresách se ale ani podobná recese nedotkla nijak dramaticky. A pokud ano, ceny se během dvou let vrátily na původní

Nájmy v Praze klesly kvůli pandemii ve všech čtvrtích. Snížilo to výnosy z investičních bytů, ty se ale pořád vyplátí.



úroveň a pokračovaly v růstu. Platí navíc, že aby nové bydlení zlevnilo, musela by nejen poklesnout poptávka, ale také se snížit náklady – tedy stavební práce a materiály, ceny pozemků nebo daně. Nic z toho ovšem není pravděpodobné.

Hlavní je rychlost

Jak správný investiční byt v centru metropole vybrat? Zásadní je především rozhodnout se pro „byznys model“, tedy zda chce majitel nemovitost pronajímat dlouhodobě na několik let, nebo se zaměřit na turistický ruch. Od toho se odvíjí lokalita – pro první typ se nejlépe hodí byty v pěší vzdálenosti od metra nebo tramvaje v Praze 1 a Praze 2, a to až k hranicím sousedících městských částí, tedy Prahy 10, Prahy 3 nebo Prahy 7. Pro krát-

**Aby nové
bydlení zlevnilo,
musela by nejen
poklesnout
poptávka, ale
také se snížit
náklady.**

kodobý pronájem zaměřený především na turisty jsou pak podle Acord Investu vhodné především nemovitosti v Praze 1 a Praze 2 poblíž památek nebo míst noční zábavy.

Napjatá situace na trhu nepřeje váhavým střelcům. Podle Acord Investu je při nákupu nové i starší nemovitosti potřeba rychle se rozhodovat. U nových developerských projektů se nejlepší byty s dobrým poměrem cena/výkon vyprodají během prvního měsíce od uvedení na trh. Ty úplně nejlevnější byty zmizí z katalogu za několik dní.

Dobré je zvážit model financování. I v případě, kdy má investor dostatek hotovosti, se nabízí využití levných hypoték a pořízení třeba dvou místo jedné nemovitosti. Současné úrokové sazby pod dvěma procenty k úvěru vybízejí. Loňská krize nájmu v centru Prahy ale ukázala, že je dobré mít minimálně na půl roku rezervy na splátky právě pro podobný případ výpadku nájmu.

Při pořizování investičního bytu v centru metropole je dobré taky myslet na dodatečné náklady. Do nájemního bytu je nezbytné nakoupit potřebné vybavení a taky investovat do oprav kvůli opotřebení. Proto odborníci Acord Investu doporučují nechat si pro tyto účely dostatečnou rezervu. ×

48

HROT ④

ekonomiky a lítí peněz do nefungujícího byznysu, nicméně investory brzy uklidnila a následovalo zotavení – do léta byla většina indexů zpátky „na svém“. Pak přišel ještě jeden výrazný podzimní pokles, novoroční zhoupnutí, jinak ale pokračují křivky vzhůru.

Přestože oba loňské krátkodobé poklesy burz dosáhly dvouciferných hodnot a psalo se o černých pátcích, celkově si investoři loňský a zatím i letošní rok tedy mohou chválit.

Nedařilo se ale samozřejmě všem akciím a i mezi těmi rostoucími se našly vyložené hvězdy. Zmiňovaný index pětistovky největších amerických firem si loni za celý rok ve výsledku připsal přes 18 procent. Ekonomická situace, přesun lidí z kanceláří k práci z domova i lockdowny nicméně způsobily, že vysoko nad tímto výnosem skončila většina technologických firem. Technologický burzovní index NASDAQ si tak polepšil dokonce téměř o 50 procent.

Za jednoho z vítězů pandemie lze bezesporu považovat americký internetový gigant Amazon. Jeho akcie jen loni posílily zhruba o dvě třetiny na více než 3,2 tisíce dolarů. Vysedávání doma nahrávalo ale

**Přestože inflace
ve všech velkých
ekonomikách
i v Česku roste
a očekávání
jsou ještě vyšší,
centrálním
bankéřům
se zatím do
zvyšování sazeb
nechce.**

také třeba online půjčovně filmů Netflix. Její akcie podražily téměř o 51 procent.

Ve výčtu nejúspěšnějších firem loňského roku bezesporu nemůže chybět automobilka Tesla. Během dvanácti měsíců si její akcie připsaly přes 700 pro-

cent. Zakladatel Elon Musk díky tomu dohnal náskok na nejbohatšího muže planety, majitele zmiňovaného Amazonu Jeffa Bezose. A mimo jiné také vlivem optimismu fanoušků Tesly přišli o desítky miliard dolarů spekulanti, kteří sázeli naopak na splasknutí bubliny „kultu“ kolem elektroautomobilky.

Zatímco převážná část akciových investorů může být s loňským a (zatím) i letošním vývojem na burzách spokojená, mnoho ekonomů varuje před nebezpečně se nafukující bublinou, taženou především měnovou expanzí a nekritickým nadšením makléřů. Centrální bankéři Fedu ve velkém „tisknou“ peníze, které se pak prostřednictvím investic do akcií přesouvají do kapes miliardářů.

Buď jak buď, v letošním roce doporučují analytici většinou sázet na podobné koně jako loni. Navzdory částečně ustupující pandemii by měly být dál spolehlivé technologické a internetové společnosti, které z pandemie nejvíc těžily.

Dařit by se mělo také firmám z oblasti zdravotnictví; zisky nepochybně porostou také u farmaceutických podniků, orientujících se na vývoj vakcín proti covidu. Kvůli nedostatku a zdražování komodit

DÁVÁME HISTORII PERSPEKTIVU **BUDOUCNOSTI**

Rezidence v samotném srdci Královských Vinohrad

TERASA LAVANDE

Nadstandardně rekonstruované byty, které ve většině disponují balkóny a terasami, nabízí díky spojení příjemného klidného bydlení s atraktivní lokalitou neopakovatelnou investici.

Za historickou fasádou se ukrývají nejmodernější technologie a výbava ve vysokém standardu. Nabízíme modernímu člověku komfort 21. století skroubený s historickým bydlením.

Záhřebská 562/41, 120 00 Praha 2

TERASALAVANDE.CZ

+420 737 333 331

by

ACORD[®]
INVEST