

COVID-19 A INVESTICE DO REALITY?



COVID A NEMOVITOSTI

JAK OVLIVNIL COVID NÁVRATNOST INVESTIC DO NEMOVITOSTÍ?

Ceny rezidenčních nemovitostí nepřestávají růst, výše nájemného citelně klesá vlivem současné ekonomické situace. Vyplatí se ještě investovat do nemovitostí v ČR?

Podle Českých novin ČTK výhodnost nákupu rezidenčních nemovitostí v Česku v posledních měsících strmě klesá. Vyplývá to z ukazatele, který ČTK poskytla UniCredit Bank, tzv. Indikátoru napětí na trhu nemovitostí. Ukazatel se v dubnu dostal po sedmi letech kladných hodnot pod nulu, čímž příležitost vydělávat na rozdílu relativně drahých nájmu a nízkých úrokových sazeb prakticky vymizela. Nákup bytu lze chápat jako investici, jež každý měsíc přináší výnos v podobě nájemného. Pokud roční výnos nájemného očištěný o další náklady a vyjádřený v procentech ceny nemovitosti převyšuje úrokovou sazbu hypoték, jsou na trh ve velkém množství lákáni investoři, kteří inkasují relativně vysoké nájemy a platí nízké úroky z hypoték.

Nákup bytů v Praze, Brně, Zlíně či Plzni se podle ukazatele UniCredit Bank stává pro investory již nevýhodný. Relativně vysoké nájemy v kombinaci s nízkými úrokovými sazbami budou ale nadále přizívat poptávku po nemovitostech v Ústí nad Labem, Ostravě, Jihlavě či Pardubicích.



BYT PŘED REKONSTRUKCÍ ZA 600 000 KČ?

Často se mě ptají potenciální investoři na možnost koupě bytů v panelových domech v Mostě a Litvínově. Podle zkušeností mých regionálních kolegů v RE/MAXu před rokem, než propukla epidemie Covidu, bylo možné koupit v této lokalitě investiční byt o nejoblíbenější dispozici 2+kk před rekonstrukcí kolem 600 000,- Kč. Dnes šly ceny těchto bytů nahoru a takovýto byt před rekonstrukcí už nekoupíte pod 800 – 900 000,- Kč. Musíte si také dát velký pozor na lokalitu. Pokud se v regionu nevyznáte, může se snadno stát, že z výhodné koupě se stane noční můra. Byt zrekonstruujete, ale nepodaří se vám ho pronajmout spolehlivým nájemníkům. Často může dobrou investici dělit od velké ztráty jen několik vchodů v panelovém domě. Při těchto obchodech doporučuji spojit se s dobrým makléřem, který danou oblast perfektně zná.

Zajímavá je situace v dříve tak populární destinaci ruských investorů Karlových Varech. Po roce nejistoty ruší investoři toto lázeňské město opouštějí a na jejich místo nastupují investoři tuzemští.

A JAK TO BUDE DO BUDOUCNA?

"Data naznačují do budoucna pouhé zpomalování růstu cen nemovitostí v ČR. Pokles cen by vyžadoval razantnější růst úrokových sazeb, který neočekáváme," řekl ČTK analytik banky Jiří Pour. Pokud čistý roční procentuální výnos nájemného zároveň převyšuje výnosy například dlouhodobých vládních dluhopisů, jsou na trh dále lákáni i domácí a zahraniční střadatelé, pro které je výhodnější ukládat peníze do nemovitosti než do málo úročených dluhopisů. Čistá výnosnost nájemného klesla v dubnu na 1,89 procenta z březnových 1,99 procenta. V únoru činila 2,11 procenta, v lednu 2,16 procenta a loni v dubnu 2,82 procenta. Průměrná sazba hypoték byla podle Hypoindexu v předchozím měsíci 1,94 procenta, před rokem pak 2,39 procenta. Výnosnost desetiletého státního dluhopisu byla v dubnu 1,92 procenta proti 1,29 procenta před rokem.

UniCredit indikátor napětí na trhu nemovitostí ukazuje, do jaké míry jsou české nemovitosti pro investory atraktivní. Čím atraktivnější investicí české nemovitosti jsou, tím více tlačí zvýšená poptávka ceny nahoru, píše se v článku Českých novin „Výhodnost nákupu rezidenčních nemovitostí v ČR klesá“ z 2. května 2021.

I když se růst cen nemovitostí v nejbližší době v důsledku zhoršené ekonomické situace zpomalí a v některých místech může dojít i k slabému poklesu, možná je právě to investiční příležitost. Z dlouhodobého hlediska bude stále velký zájem o nájemní byty, protože vlastní bydlení si bude moci dovolit málokdo. Do velkých měst se pak budou lidé stěhovat za prací, studenti do škol, znovu začnou jezdit i turisté. Nová doba přináší nové příležitosti a kdo se přizpůsobí, vyhraje.



Vladimíra Halperin Matoušková

Realitní specialista pro Prahu 9 a Prahu-východ
+420 773 020 207

vladimira.halperinmatouskova@re-max.cz

www.vladimirahalperinmatouskova.cz