

Investice na bytovém trhu

Jiří Pácal, Central Europe Holding a.s.

Investice na bytovém trhu – jak posuzovat

- Tradiční, konzervativní a relativně bezpečná forma investování, vyžaduje péči investora
- Jak investici posuzovat – hodnotit?
 - kvalitní data - kde vzít, je jich všude mnoho, ale jsou správná, existuje odpovědnost předkladatele, kontrola?
 - kvalitní analýza - metodika, většinou se neuvádí, každý zpracovává jinak?
 - kvalitní syntéza - na stejné skutečnosti rozdílné pohledy. Záleží na zkušenosti, ale i motivaci hodnotitele
- Média výše uvedené neřeší a přináší mnohdy zavádějící informace, neověřuje se, názor jednoho subjektu vydáván za obecnou pravdu (?)

Investice do bytových nemovitostí

- historie: za První republiky byla pod sankcí povinnost mít byty obsazené
- za socialismu se neinvestovalo, jen do vlastního, jinak pouze černý trh. Zákon 52/1966Sb., přinesl byty v osobním vlastnictví, nebylo možno je však pronajímat; bytové nemovitosti mimo stát – RD a družstva
- až v roce 1994 byl přijat zákon 72/1994Sb. – byty ve vlastnictví; dnes dle NOZ 89/2012Sb. v bytovém spoluvlastnictví
- bytový trh nastartovaly restituční benefice bank, cizinci a masové a nešťastné privatizace obecních a podnikových bytů; nová bytová výstavba nebyla a není dostatečně silná
- tradiční investicí jsou RD, jednoznačnou bytové domy, s otázkou byty ve spoluvlastnictví

Výhody a rizika bytové investice

- je zcela nepochybně rozdíl v investici do bytu, rodinného domu či bytového domu
- z historie vidíme, že v dlouhých řadách ceny bytových nemovitostí rostly; krátkodobě však výkyvy
- výhodou je užitný charakter a průběžné výnosy. Nevýhodou např. ohrožení ze strany špatné legislativy a přístupu soudů. Vazba na demografické a ekonomické vlivy, vždy však s určitým zpožděním a lze se připravit
- pořízení nemovitosti jako investice – bylo vždy, je a bude, není to novinka
- zahraniční investice – byly vždy, v minulosti i významnější

Výhody a rizika bytové investice

- investice vyžaduje znalosti, peníze a čas. Vlastnictví zavazuje! Výhody nejsou samozřejmostí, je nutno se starat. Duální vlastnictví jednotek přináší ohrožení ve fungování SV.
 - Byty: spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku, potřeba společně platit, rozhodovat. Chybí osvěta, lidé nechápou své povinnosti. Rozdíly v zájmech i možnostech vlastníků jednotek.
 - §1194 NOZ – Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech
 - při investici do bytu v bytovém spoluvlastnictví je třeba hodnotit i SV, počítat s ním jako rizikem
- obecně rizikem bytové investice u nás je diskriminace pronajímatele i SV v legislativě a hlavně přístupu soudů

Investice do bytových nemovitostí

- jako u každé investice je třeba umět odhadnout náklady
 - výnosy jsou průběžné a při prodeji se v budoucnu předpokládá i prémie daná nárůstem ceny
 - nutno však počítat s náklady:
 - průběžně vydávané na správu (kontrola majetku, účetnictví, vyúčtování, revize, havarijní služba, atd.),
 - běžná údržba nemovitosti, tvorba rezervního fondu dle plánu oprava rekonstrukcí, rezerva na havárie
 - náklady zcela nesmyslné - např. PENB, poměrová měřidla, roční revize komínů, pozor na evidenci/přihlašování cizinců při pronájmu – vysoké pokuty (50tis/os., zák. 326/1999Sb.).

Investice do bytových nemovitostí

- před investicí je nezbytné monitorovat trh, znát ceny nebo spolupracovat s někým zkušeným z reálných obchodů, ne virtuálních
- možnost koupě vyhodnotit na základě informací o
 - technickém stavu (statika a škůdci, rozvody, izolace, ...); skutečných ne udávaných parametrech;
 - právním stavu. Dokonalá znalost smluv s veškerými podmínkami je nezbytnost;
 - platební morálce nájemců a soudních sporech;
 - dosahované výnosy porovnat s obvyklými;
 - vyhodnotit osobu prodávající. Share deal nese rizika;
 - prohlídky ve dne i v noci, průzkum okolí, sousedé a budoucí změny v lokalitě;
 - selský rozum je víc než znalecké posudky, PENB, poradci z RK;
 - na dobrou investici je třeba být připraven; kdo není pružný, investuje jen do toho, co na něj zůstane.

Reálné výnosy z bytových pronájmů

- pronájmy rodinných domů jsou slabým článkem našeho trhu. Malý zájem ze strany nájemců je dán tradičním chápáním bydlení u nás. Přitom jsou mimořádně výhodné a pronajímatelům se většinou příliš nevyplácí, výnosy cca 1,5% p.a.
- pronájmy bytů – dobrá možnost pro drobné investory. Rizika obecně z fungování vztahu nájemce – pronajímatel plus ze strany SV. Nájmy po deregulaci mírně klesly, vazba na ekonomiku, zaměstnanost. Po odpočtu reálných nákladů jsou výnosy cca 3 - 4% p.a. Nepodporuji diverzifikovat do více domů, spíše posilovat v rámci jednoho s dobrým SV.
- bytové domy. Výhodou je samostatnost při nakládání, péči. Nevýhodou vyšší finanční náročnost. Výnosy cca - 5 – 8% p.a., stabilní růst ceny, nižší likvidita

Hodně štěstí při investici do bydlení

Jiří Pácal, Central Europe Holding a.s.

