

Koupě bytu na investici se podle Realitní společnosti České spořitelny stále vyplatí

- ⇒ Vzhledem k přetrvávajícím nízkým úrokovým sazbám u hypoték je stále vhodná doba pro nákup bytu jako investice do budoucna
- ⇒ O návratnosti této investice více než v roce 2015 rozhoduje cena nemovitosti
- ⇒ Výše nájemného v optimálním případě pokryje splátku hypotéky, po jejím splacení byt přináší pravidelný měsíční příjem
- ⇒ Nejvhodnější nemovitostí k nákupu na investici je stále menší byt v dobré lokalitě se snadnou dostupností do centra

Aktuální situace na realitním trhu je stále ještě příznivá pro nákup bytu jako investice. „Sazby hypoték se i v roce 2016 drží na historickém minimu. V průběhu roku 2015 a především pak v první polovině letošního roku došlo k výraznému růstu cen optimálních investičních bytů ve větších městech a jejich okolí. Stále však platí, že pokud se podaří nalézt vhodnou nemovitost za příznivou cenu, jedná se o optimální investiční alternativu, která do budoucna přinese zajímavý výnos a bezpečně zhodnotí vložené peníze. Se správnou volbou a vyhledáním optimální nemovitosti klientovi nejlépe pomůže zkušený makléř, který mu ušetří energii a čas vložený do složitého hledání a následné realizace celého procesu nákupu nemovitosti,“ říká Martin Němeček, předseda představenstva Realitní společnosti České spořitelny (RSČS). Současně makléř umí klientovi najít dobrého nájemníka a v případě potřeby může RSČS nemovitost klientovi dále spravovat, včetně zajišťování drobných oprav a vyúčtování služeb a energií.

Investice do nemovitostí patří k nejbezpečnějším a při vhodné volbě dokáže dlouhodobě přinášet velmi zajímavý výnos. „I přes výrazný nárůst cen nemovitostí je stále ještě na trhu možno koupit nemovitosti za dobrých podmínek a následně je vhodně pronajmout. Při dobře nastavených parametrech hypotéky tak stále ještě příjem z nájemného pokryje z větší části či zcela měsíční splátku. V souvislosti se samotným vlastnictvím nemovitosti nevzniká větší finanční zatížení. Vlastník však musí počítat s tím, že v prvopočátku bude třeba vynaložit jisté finanční prostředky na základní vybavení nemovitosti a administrativní úkony spojené s nákupem nemovitosti. Stejně tak musí do budoucna počítat s určitou rezervou na průběžnou údržbu nemovitosti, možné výpadky v nájemném a v neposlední řadě i řádné placení daně,“ přibližuje Martin Němeček.

Výhodný nákup demonstruje vzorový příklad panelového bytu 2+kk v osobním vlastnictví o velikosti 46 m² na sídlišti v Praze-Stodůlkách. „Při výběru nemovitosti na investici hraje významnou roli lokalita, ve které se nachází, stejně jako dopravní dostupnost a občanská vybavenost. V poslední době také stoupá zájem o energeticky úsporné bydlení, a tak byt s nízkými provozními náklady najde rychleji svého nájemníka. Ten většinou ocení i základní vybavu bytu, aby se mohl ihned nastěhovat.“ Modelový byt se nachází v blízkosti stanice metra B a jeho kupní cena je v současné době 2 500 000 Kč. Z vlastních zdrojů je klient schopen dodat 375 000 Kč (tj. 15 %), výše hypotéky tak bude činit 2 125 000 Kč. U České spořitelny bude při sazbě 1,79 % a splatností úvěru 30 let měsíční splátka přibližně 7 600 Kč. Byt těchto parametrů v dané lokalitě je možné pronajmout zhruba za 9 000 Kč měsíčně.

Kupní cena		2 500 000 Kč
Vlastní zdroje		375 000 Kč
Hypotéka ve výši	85 %	2 125 000 Kč
Sazba hypotéky u ČS od	1,79 %	
Splatnost úvěru	30 let	
Orientační výše měsíční splátky		7 600 Kč
Měsíční pronájem		9 000 Kč
Výnos		+ 1 400 Kč

* Modelová kalkulace, individuální nabídka se může lišit.

Majitel tak bude mít zajištěné splácení hypotéky a ještě k tomu získá přibližně 1 400 Kč měsíčně, které po zdanění může uschovat například pro mimořádné splátky úvěru nebo je použít k údržbě bytu. Po doplacení celé hypotéky bude mít byt ve svém osobním vlastnictví a ten mu bude přinášet už jen čistý zisk. Navíc v něm má uložené peníze, které může v případě potřeby získat prodejem bytu zpět. „Byt na investici se vyplatí koupit i v mimopražských lokalitách, kde je zájem o pronájem. Nájemné není sice tak vysoké jako v Praze, ale kompenzuje ho nižší cena nemovitosti,“ doplňuje Martin Němeček.

Podle jakých faktorů vybírat nemovitost na investici?

1. **Dobrá lokalita** – místo, kde je vysoká poptávka po pronájmu (občanská vybavenost, parkování v lokalitě)
2. **Snadná dostupnost** – blízkost zastávky MHD (v Praze nejlépe u metra), rychlá dostupnost centra města
3. **Menší velikost bytu** – ideálně garsonka nebo menší či středně velký dvoupokojový byt
4. **Nízké provozní náklady bytu** – byt s nízkými provozními náklady si rychleji najde nájemníka
5. **Pořízení základního vybavení bytu** – spolu s koupí bytu je potřeba počítat s nákupem základního vybavení (kuchyňská linka, vestavěné skříně, pračka, lednice, vybavená koupelna), aby se nájemník mohl okamžitě nastěhovat

Pro další informace prosím kontaktujte Tiskové centrum Finanční skupiny České spořitelny:

Kristýna Havligerová
Tisková mluvčí ČS
E-mail: tiskove_centrum@csas.cz

Klára Zelenková
Tiskové centrum ČS

Profil České spořitelny

Na českém trhu jsme bankou s nejdelší tradicí. Naše kořeny sahají až do roku 1825. Jsme moderní bankou orientovanou na drobné klienty, malé a střední firmy, města a obce. Máme nezastupitelnou roli ve financování velkých korporací a v poskytování služeb v oblasti finančních trhů. Od roku 2000 se můžeme opřít o silné zázemí středoevropské Erste Group. Naším společným cílem je nabídnout klientům takové služby, jaké potřebují bez ohledu na čas a místo. Naše postavení nám dovoluje udávat trend v zavádění moderních bankovních služeb i v technologických inovacích.

- Počet našich klientů dosahuje téměř 5 milionů. Jsme tak **největší bankou** v České republice.
- Zaujímáme **první pozici** na trhu klientských úvěrů (20% tržní podíl), hypoték (27% tržní podíl), spotřebitelských úvěrů, včetně kreditních karet a kontokorentů (30% tržní podíl) i v celkových vkladech (20% tržní podíl). Disponujeme nejširší sítí poboček a bankomatů.
- Usilujeme o **bezbariérovost našich služeb**: máme první bezbariérové stránky www.bankabezbarier.cz; 239 bezbariérových poboček; 26 poboček se službou simultánního přepisu pro neslyšící; 687 bankomatů uzpůsobených pro nevidomé.
- **Vzděláváme ke konkurenceschopnosti**, nejen tím že posilujeme finanční gramotnost a jsme dlouhodobými partnery vysokých škol. Prostřednictvím Nadace Depositum Bonum usilujeme o zkvalitnění výuky přírodovědných a technických oborů. Díky Nadaci České spořitelny **jsme s těmi, od nichž se společnost odvrací** - zaměřujeme se na podporu seniorů, lidí s mentálním postižením a prevenci a léčbu drogové závislosti.