

Klesající ceny bytů přinášejí nové příležitosti pro investory

1.11.2010 - Průměrné ceny bytů navzdory prognózám stále klesají. Vyplývá to z průzkumu Institutu regionálních informací, který vývoj cen bydlení dlouhodobě sleduje ve 335 městech České republiky.

"Ceny bytů po celém území republiky již dva roky klesají. Vývoj v letošním roce svědčí o zpomalení tempa poklesu. Snižování hypotečních sazeb i zhoršení podmínek pro uložení úspor zřejmě znovu oživí poptávku po bytech jako dobré investici. Zvláště, když dopad vládních rozpočtových škrtnů se projeví dalším tlakem na pokles cen bytů," soudí Milada Kadlecová, ředitelka Institutu regionálních informací.

Impulzem pro investice do bytů na pronájem je vedle klesajících cen i rostoucí či stagnující tržní nájemné.

Výnos až 10 procent

Za běžnou úroveň se považuje roční nájemné ve výši pěti procent hodnoty nemovitosti. Jinými slovy, pokud koupíte byt a budete ho pronajímat, investice se vám vrátí za 20 let. V řadě měst se po deregulaci však situace zlepšila.

Ze třiceti měst, v nichž HN vývoj nájmu a cen bytů analyzovaly, vypadá nejslibněji Česká Lípa. Tam dosahuje roční tržní nájemné 10,3 procenta ceny bytu (doba návratnosti investice je tedy méně než deset let) a očekává se, že úroveň nájemného ještě poroste, zatímco ceny bytů budou klesat.

Příznivý poměr nájemného a cen bytů z pohledu investorů nabízí i Ústí nad Labem s výnosem 8,5 procenta, kde tržní nájemné stagnuje a průměrné ceny bytů klesají. Tržní nájemné se má zvyšovat i v Lounech, kde již v současnosti činí roční hrubý výnos z nájemného 7,6 procenta z hodnoty bytu.

Vyšší výnosy z nájemného nabízí i Ostrava nebo Frýdek-Místek se 7,9 procenta. V těchto městech se ale očekává, že pokles cen bytů doprovodí i pokles výše tržního nájemného.

Nevyplatí se investice do pořízení bytu na pronájem v Praze, Brně a dalších krajských městech, kde tržní nájemné stagnuje či klesá, a ceny bytů jsou přitom vysoké.

Zisk snižují daně a opravy

Výše uvedená data nejsou investičním doporučením, ale jen průměrnými údaji, které naznačují trend v konkrétním regionu. Určitě existuje v Praze byt, vhodný pro investici, na druhé straně v Lounech nemusí být byty na prodej.

Výnos je jen hrubým příjmem. Každý investor jako majitel nemovitosti musí počítat nejen se zdaněním příjmů, ale i s platbami do fondu oprav a s roční daní z nemovitosti. Do fondu oprav majitel podle stáří bytu přispívá ročně částkou od 12 do 20 tisíc korun, daň z nemovitosti představuje například v Praze deset korun, v Trutnově pět korun za čtvereční metr ročně.

Pokud by investor pořizoval byt k pronájmu na hypotéku, musí být sazba hypotečních úroků nejméně o třetinu nižší než předpokládaný výnos z nájemného.

Brzdou zájmu investorů může být nedostatek vhodných bytů. Cesta k tržnímu nájemnému se sice v lednu uvolní u 450 tisíc bytů v celé republice (s výjimkou Prahy a většiny krajských měst), u nichž stát přestane nájemné regulovat, takže by tyto byty mohly obohatit trh nájemního bydlení. Pokud však tyto byty patří soukromým firmám, neočekává se, že by byly na prodej, protože jejich majitelé konečně mohou nájemné zvýšit tak, aby se jejich investice začala vracet. Zda budou prodávat své byty obce, záleží na politickém složení zastupitelstev - a v tomto případě mívají přednost nájemníci.

Jak se vyplatí koupit si byt a pak ho pronajmout

Legenda

Standardní byt: starší byt v běžné poloze, 68 m², po částečné rekonstrukci

Nájemné za byt: průměrné tržní nájemné standardního bytu v korunách za měsíc k 30. 9. 2010

Tržní nájemné: průměrné místně obvyklé nájemné v korunách za čtvereční metr měsíčně

Regulované nájemné: státem určené nájemné v korunách za čtvereční metr měsíčně. V některých městech letos regulace končí, proto nejsou uváděné sazby na rok 2011.

Cena bytu: průměrná cena standardního bytu v korunách dle Institutu regionálních informací

Návratnost: doba, za niž platby průměrného tržního nájemného ve výši k 30. 9. 2010 dosáhnou průměrné tržní ceny standardního bytu ve výši k 30. 9. 2010

Výnos: procentuální podíl ročního průměrného tržního nájemného za standardní byt k průměrné tržní ceně bytu

LEGENDA
Standardní byt: stálý byt v běžné poloze, 68 m² za čestné rekonstrukcí
Nájemné za byt: průměrná tržní nájemná standardního bytu v korunách za měsíc k 30. 9. 2010
Nájemné za byt: průměrná tržní nájemná standardního bytu v korunách za měsíc k 30. 9. 2010
Tržní nájemné: průměrná měsíční obzvláště nájemné v korunách za čestné metr mrštině
Regulované nájemné: státem určené nájemné v korunách za čestné metr mrštině. V některých městech letos regulace končí, proto nejsou uviditelné až na rok 2011.
Nová bytva: průměrná cena standardního bytu v korunách dle Institutu regionálních informací

VRVOJ NÁJEMNÉHO ● tržní nájemné ● regulované
 * 3. kvartál "Přeshraniční regionálních informací"

VRVOJ CEN BYTŮ ● IRI ● RČ
 Zdroj: Institut regionálních informací, www.realitycechy.cz

Praha
 Nájemné za byt: 9 588 Kč
 Cena bytu: 2 943 000 Kč
 Návrstnost: 23 let a 6 měsíců
 Roční výnos: 3,9 %

Brno
 Nájemné za byt: 8 432 Kč
 Cena bytu: 2 081 000 Kč
 Návrstnost: 20 let a 7 měsíců
 Roční výnos: 4,9 %

Česká Budějovice
 Nájemné za byt: 6 324 Kč
 Cena bytu: 1 435 000 Kč
 Návrstnost: 18 let a 11 měsíců
 Roční výnos: 5,3 %

Česká Lípa
 Nájemné za byt: 7 140 Kč
 Cena bytu: 836 000 Kč
 Návrstnost: 9 let a 9 měsíců
 Roční výnos: 10,3 %

Frýdek - Místek
 Nájemné za byt: 7 480 Kč
 Cena bytu: 1 127 000 Kč
 Návrstnost: 12 let a 7 měsíců
 Roční výnos: 7,9 %

Havlíkův Brod
 Nájemné za byt: 4 828 Kč
 Cena bytu: 1 292 000 Kč
 Návrstnost: 22 let a 4 měsíce
 Roční výnos: 4,5 %

Hradec Králové
 Nájemné za byt: 7 072 Kč
 Cena bytu: 1 747 000 Kč
 Návrstnost: 20 let a 7 měsíců
 Roční výnos: 4,9 %

Jablonec nad Nisou
 Nájemné za byt: 5 644 Kč
 Cena bytu: 1 236 000 Kč
 Návrstnost: 18 let a 3 měsíce
 Roční výnos: 5,1 %

Jičín
 Nájemné za byt: 5 100 Kč
 Cena bytu: 1 478 000 Kč
 Návrstnost: 24 let a 2 měsíce
 Roční výnos: 4,1 %

Jihlava
 Nájemné za byt: 5 984 Kč
 Cena bytu: 1 296 000 Kč
 Návrstnost: 17 let a 11 měsíců
 Roční výnos: 5,6 %

Karlovy Vary
 Nájemné za byt: 6 800 Kč
 Cena bytu: 1 177 000 Kč
 Návrstnost: 21 let a 9 měsíců
 Roční výnos: 4,8 %

Kolín
 Nájemné za byt: 6 528 Kč
 Cena bytu: 1 480 000 Kč
 Návrstnost: 18 let a 1 měsíc
 Roční výnos: 5,3 %

Liberec
 Nájemné za byt: 6 120 Kč
 Cena bytu: 1 472 000 Kč
 Návrstnost: 20 let a 1 měsíc
 Roční výnos: 5,0 %

Olomouc
 Nájemné za byt: 6 800 Kč
 Cena bytu: 1 527 000 Kč
 Návrstnost: 18 let a 9 měsíců
 Roční výnos: 5,3 %

Opava
 Nájemné za byt: 5 984 Kč
 Cena bytu: 1 296 000 Kč
 Návrstnost: 17 let a 11 měsíců
 Roční výnos: 5,6 %

Ostrava
 Nájemné za byt: 7 072 Kč
 Cena bytu: 1 073 000 Kč
 Návrstnost: 12 let a 8 měsíců
 Roční výnos: 7,9 %

Pardubice
 Nájemné za byt: 7 480 Kč
 Cena bytu: 1 598 000 Kč
 Návrstnost: 17 let a 10 měsíců
 Roční výnos: 5,8 %

Pelhřimov
 Nájemné za byt: 5 304 Kč
 Cena bytu: 1 294 000 Kč
 Návrstnost: 19 let a 6 měsíců
 Roční výnos: 5,1 %

Píseň
 Nájemné za byt: 6 324 Kč
 Cena bytu: 1 435 000 Kč
 Návrstnost: 20 let a 9 měsíců
 Roční výnos: 4,8 %

Prostějov
 Nájemné za byt: 5 440 Kč
 Cena bytu: 1 133 000 Kč
 Návrstnost: 17 let a 3 měsíce
 Roční výnos: 5,8 %

Šumperk
 Nájemné za byt: 5 100 Kč
 Cena bytu: 1 095 000 Kč
 Návrstnost: 17 let a 11 měsíců
 Roční výnos: 5,6 %

Tábor
 Nájemné za byt: 4 896 Kč
 Cena bytu: 1 192 000 Kč
 Návrstnost: 20 let a 1 měsíc
 Roční výnos: 4,9 %

Tachov
 Nájemné za byt: 5 576 Kč
 Cena bytu: 995 000 Kč
 Návrstnost: 14 let a 11 měsíců
 Roční výnos: 6,7 %

Trutnov
 Nájemné za byt: 5 236 Kč
 Cena bytu: 1 116 000 Kč
 Návrstnost: 17 let a 10 měsíců
 Roční výnos: 5,4 %

Uherské Hradiště
 Nájemné za byt: 6 800 Kč
 Cena bytu: 1 442 000 Kč
 Návrstnost: 17 let a 8 měsíců
 Roční výnos: 5,7 %

Ústí nad Labem
 Nájemné za byt: 5 916 Kč
 Cena bytu: 838 000 Kč
 Návrstnost: 11 let a 10 měsíců
 Roční výnos: 8,5 %

Zlín
 Nájemné za byt: 7 072 Kč
 Cena bytu: 1 510 000 Kč
 Návrstnost: 17 let a 11 měsíců
 Roční výnos: 5,8 %

Znojmo
 Nájemné za byt: 5 236 Kč
 Cena bytu: 1 314 000 Kč
 Návrstnost: 20 let a 11 měsíců
 Roční výnos: 4,8 %

IRI: průměrné tržní ceny standardního bytu v korunách podle Institutu regionálních informací

RČ: průměrné nabídkové ceny starších i novějších bytů dispozice 2+1 s různou podlahovou plochou podle statistik serveru www.realitycechy.cz