

# Investiční matematika se mění

Investiční nemovitosti si v Česku dlouhodobě drží pověst bezpečného způsobu ukládání peněz. V posledních letech ale začíná být stále zřetelnější, že mezi růstem hodnoty nemovitosti a její schopností generovat pravidelný výnos vzniká stále větší rozdíl.

Zatímco v Praze nebo Brně se hrubé výnosy z pronájmu většinou pohybují kolem tří procent ročně, v některých regionech mohou dosahovat pěti až sedmi procent. Rozdíl přitom nevzniká pouze na straně nájemného, ale především v pořizova-

## Jeden byt v Praze za několik klíčů v regionech

Na této změně stojí služba Klíč za klíč od společnosti Salutem Real. Její princip spočívá v tom, že investor nesoustředí celý kapitál do jedné nemovitosti v drahé lokalitě, ale směnou získá portfolio několika bytů v regionech včetně zajištěné správy.

Konkrétní transakce ukazuje, jak může takový model vypadat v praxi. Investor vlastnil investiční byt v Praze v hodnotě 9,5 milionu korun. Roční

financování splátky úvěru z velké části nebo zcela pokrýt. Investor tak nebuduje majetek pouze prostřednictvím růstu cen nemovitostí, ale také postupným splácením dluhu.

Při pořízení bytu za čtyři miliony korun s vlastním kapitálem jeden milion korun a hypotékou ve výši tří milionů korun může investor během prvních pěti let splatit zhruba půl milionu korun jistiny. Po deseti letech už splacená částka přesahuje jeden milion korun a po dvaceti letech investor vlastní plně splacenou nemovitost.



### PŮVODNÍ NEMOVITOST

Velkoměsto	<b>Praha</b>
Počet bytů	1x
Kupní cena	9 500 000 Kč
Měsíční nájemné	25 900 Kč
Roční nájemné	310 800 Kč
Výnos	3,27 % p.a.



### NOVÉ INVESTIČNÍ BYTY

Region	Nový Háj	Nový Háj	Nový Háj
Počet bytů	1x	1x	1x
Kupní cena	2 990 000 Kč	2 850 000 Kč	4 490 000 Kč
Měsíční nájemné	15 199 Kč	14 487 Kč	22 824 Kč
Roční nájemné	182 390 Kč	173 850 Kč	273 890 Kč
Výnos	6,1 % p.a.	6,1 % p.a.	6,1 % p.a.



Doplatek klienta z vlastních zdrojů: 830 000 Kč

cích cenách. Ve velkých městech sice nájem setrvalé rostou, ceny bytů však rostou ještě rychleji. Důsledkem je situace, kdy investiční byt v metropoli často funguje spíše jako sázka na budoucí zhodnocení než jako zdroj pravidelného příjmu. Pokud investor využívá financování hypotékou, nájemné mnohdy nepokryje ani samotnou splátku úvěru. V řadě regionů naopak zůstává poměr mezi cenou bytu a výší nájemného výrazně příznivější.

## Největší překážkou už nejsou peníze, ale čas

Vyšší výnos ale automaticky neznamená jednodušší investování. Výsledky průzkumu STEM/MARK ukazují, že největší bariérou investic do regionálních nemovitostí nejsou samotné peníze, ale starosti spojené se správou bytu, komunikací s nájemníky a administrativou. Téměř polovina lidí označuje správu nemovitosti za hlavní překážku podobné investice.

Právě proto se mění i samotný způsob investování do nemovitostí. Stále více investorů nehledá pouze byt, ale kompletní servis, a to od výběru nemovitosti přes obsazenost až po dlouhodobou správu.

nájemné činilo 310 800 korun, což odpovídalo výnosu přibližně 3,3 % ročně. Nemovitost následně směnil za tři investiční byty v regionu s celkovou hodnotou 10,33 milionu korun, přičemž doplatek z vlastních zdrojů činil 830 tisíc korun.

Roční nájemné nového portfolia přesahuje 630 tisíc korun a jednotlivé byty nabízejí výnos kolem 6,1 % ročně. Investor tak dnes vlastní tři nemovitosti místo jedné, zatímco o jejich správu, obsazenost i provoz se stará Salutem Real.

Nejde přitom o tvrzení, že Praha nebo Brno přestávají být zajímavými místy pro investice. Mění se spíše samotná investiční logika. V době dražších peněz a vysokých pořizovacích cen už samotné vlastnictví bytu automaticky neznamená atraktivní výnos.

## Regionální byty vracejí do hry pozitivní cash flow

Vyšší výnos regionálních nemovitostí otevírá ještě jednu možnost, která ve velkých městech přestává být samozřejmostí, pozitivní cash flow i při využití hypotečního financování.

V řadě regionů totiž stále existují lokality, kde nájemné dokáže při vhodně nastaveném

Právě kombinace pravidelného příjmu z nájmu, postupného splácení úvěru a potenciálního růstu hodnoty aktiv je jedním z důvodů, proč se část investorů začíná na regionální nemovitosti dívat jinak než v minulosti.



**Jaroslav Ton**  
spoluzakladatel Salutem Real

*Služba Klíč za klíč je ideální pro jednotlivce, kteří chtějí budovat dlouhodobý pasivní příjem, ale nechťejí řešit právní náležitosti, nájemníky nebo trávit víkendy na opravách.*

**Salutem Real přináší investiční řešení na klíč – doslova.**

