

Koupě investičního bytu se vyplatí: výnos může přesáhnout i 5 %

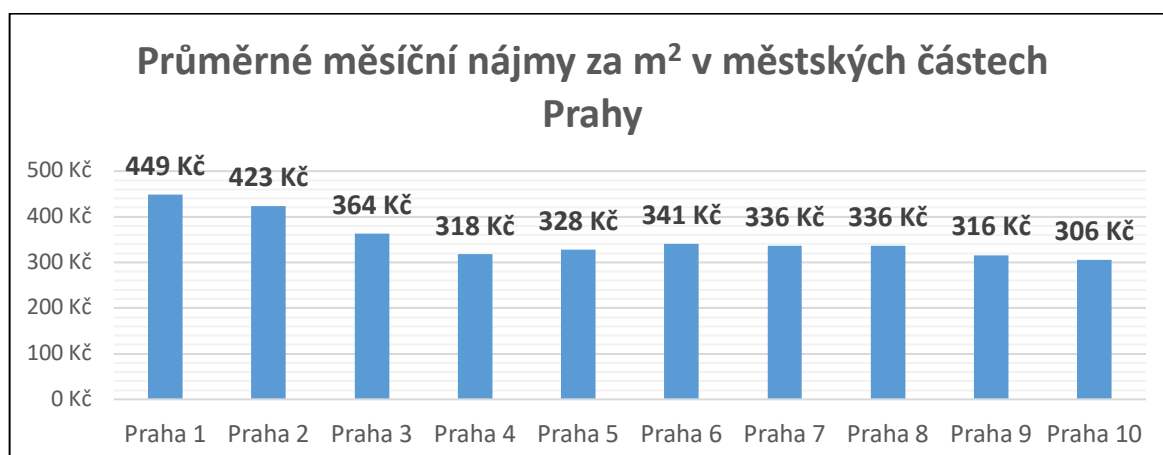
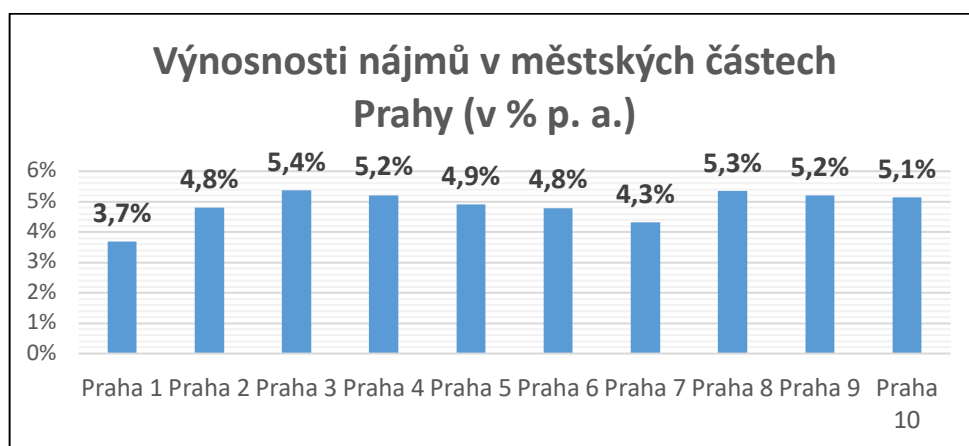
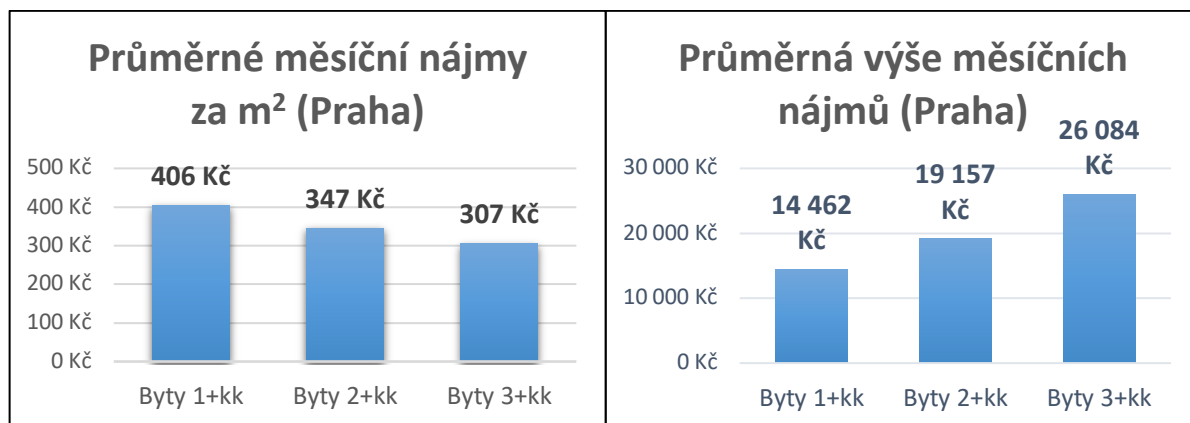
Aktuální situace na realitním trhu je velmi příznivá pro majitele investičních bytů. Kvůli strmému růstu cen nemovitostí v posledních letech sílí poptávka po nájemním bydlení. Podle analýzy, kterou zpracovala developerská společnost JRD, činí průměrná výše měsíčního nájmu v Praze 353 Kč za metr čtvereční a u bytů 2+kk, které jsou nejžádanější, dosahuje průměrný měsíční nájem ke 20 000 Kč. Vlastnictví bytu na pronájem proto může přinést reálný výnos 5 % ročně, což znamená jednu z nejvýhodnějších a zároveň nejbezpečnějších možností investování v České republice. Developeři začínají na stálý zájem investorů a sílící poptávku po nájemním bydlení reagovat: upravují skladbu bytů v rezidenčních projektech, aby v nich bylo více malometrážních jednotek. Ukázkou široké škály velikostí bytů i jejich dispozičního řešení v jednom projektu je například energeticky pasivní projekt Bohdalecké kvarteto v pražské Michli.

Pořízení investičního bytu je sice finančně náročnější než v minulosti, přesto však stále představuje zajímavou příležitost ke zhodnocení vložených peněz, generující výrazně vyšší výnos než běžný spořicí účet nebo státní dluhopisy. Před jeho koupí je však nutné se zamyslet nad třemi kritérii, která mohou výsledný výnos výrazně ovlivnit: nad cenou bytu, jeho velikostí a lokalitou, v níž se nachází: *„Průměrná výše měsíčního nájmu v Praze je nyní přibližně 353 Kč za m². Promítá se do ní nejen lokalita, ale především velikost pronajímaného bytu. Nájemné za m² obytné plochy je totiž nejvyšší u jednopokojových bytů – cca 406 Kč. U větších jednotek již nájem za metr čtvereční poměrně výrazně klesá. Rozdíl mezi průměrným měsíčním nájmem u bytu 1+kk a 2+kk činí přes 30 %, zatímco rozdíl mezi jejich podlahovou plochou je kolem 50 %. Z toho plyne, že jednopokojové byty mají přibližně o 20 % vyšší nájemné za m² plochy a zároveň i větší výnos pro investora, který byt koupí a následně jej pronajímá,“* komentuje Pavel Krumpár, obchodní ředitel [JRD](#).

Podle poradenské společnosti Deloitte si dnes lidé kupují na investici (nikoli tedy pro vlastní bydlení) zhruba 30 až 40 % nových bytů v developerských projektech. Na první pohled se může zdát, že v Praze je pro investiční byt nejatraktivnější centrum města (tedy Praha 1), kde dosahuje nájemné nejvyšších hodnot. Zde však reálný výnos sráží vysoké kupní ceny bytů, především v rekonstruovaných činžovních domech. Mnohem zajímavější výnosy (i přes 5 %) proto přinášejí nemovitosti v Praze 3, 4, 8, 9 nebo 10. Za vzorový příklad může sloužit projekt [Bohdalecké kvarteto](#) v Praze 4, který nabízí byt 1+kk o velikosti 36,91 m² za cenu 3 224 346 Kč. Pokud jej bude investor pronajímat za tržní nájemní cenu nového jednopokojového bytu v této lokalitě, dosáhne jeho roční výnos cca 5,2 %. *„Toto číslo je zajímavé i ve srovnání s aktuální průměrnou úrokovou sazbou hypoték, která činí 2,85 %. Investice do bytu je tedy výhodná i v případě, že investor financuje větší část kupní ceny hypotečním úvěrem. Pokud si proto vezme 70% hypotéku, má výnosnost z vlastních zdrojů přes 10 % ročně, do čehož si však může započíst i dlouhodobé zvyšování hodnoty majetku, tedy ceny bytu. Pak se i u střednědobého pohledu dostane na obvyklou výnosnost vlastních zdrojů 15 až 20 %,“* uzavírá Pavel Krumpár.

Bohdalecké kvarteto disponuje 182 byty v dispozicích 1+kk až 4+kk a velikostech do 110 m² a 5 komerčními prostory, určenými pro obchody nebo služby podle potřeb obyvatel místní lokality. K většině bytových jednotek náleží předzahrádka, balkon nebo terasa s výhledem do bohdaleckého lesoparku a zeleného vnitrobloku osazeného vzrostlými stromy. Předpokládaný termín dokončení projektu je jaro 2022.

Zdroj níže uvedených grafů: JRD



O společnosti JRD:

Společnost [JRD](#) s.r.o. byla založena v roce 2003. Jako první *developer* v České republice se zaměřila na výstavbu nízkoenergetických a pasivních bytových domů a v současné době je na tomto trhu lídrem. O kvalitě jejích projektů, které realizuje se spoluinvestory, svědčí nejen zájem klientů, ale také řada ocenění, jež stavby za svůj architektonický a ekologický přínos získaly v mnoha renomovaných soutěžích. Uspěly například v mezinárodní soutěži moderních stavebních projektů s výjimečnou energetickou, konstrukční a architektonickou hodnotou *Building Efficiency Awards (BEFFA)* nebo v soutěžích *Fasáda roku*, *Best of Realty – Nejlepší z realit*, *E.ON Energy Globe Award* a *Český energetický a ekologický projekt roku*. Energeticky pasivní projekt *Ecocity Malešice* se navíc umístil v roce 2019 mezi deseti přelomovými šetrnými stavbami poslední dekády zvolenými členy České rady pro šetrné budovy.

JRD zrealizovala již 20 developerských projektů. V současné době má v portfoliu 10 projektů – *Ecocity Malešice III*, *Rezidence Trilobit*, *Rezidence Červený dvůr*, *Zelená Libuš*, *Kratochvíle Stochovská*, *Rezidence Michelangelova*, *Na hvězdárně Třebešín*, *Green Port Strašnice*, *Bohdalecké kvarteto* a *Touškovský háj* – a další v přípravě. Všechny představují vyšší kvalitu bydlení, která odpovídá standardům života 21. století. Velké bytové projekty *Ecocity Malešice* a *Park Hloubětín* snesou srovnání se špičkovými zahraničními projekty, jako jsou *SolarCity* v rakouském Linci, *Newgate* ve Vídni, *Vauban* ve Freiburgu, nebo švédský projekt *Hammarby Sjöstad* ve Stockholmu. Řada odborníků z ČR i zahraničí se jezdí na projekty JRD podívat pro inspiraci a načerpání odborných znalostí.

JRD je členem České rady pro šetrné budovy a Centra pasivního domu.

Další informace:**Crest Communications**

Marcela Kukaňová, tel.: +420 731 613 618, marcela.kukanova@crestcom.cz

Marie Cimplová, tel.: +420 731 613 602, marie.cimplova@crestcom.cz

www.crestcom.cz

JRD

Martina Hyklová, marketingový specialista, tel.: +420 721 665 576, hyklova@jrd.cz

www.jrd.cz