

## Zlatá žíla v regionech? Kde se ještě vyplatí investice do nemovitostí

29. 10. 2021

**Ceny nemovitostí stále rostou, a to nejen ve velkých městech typu Praha či Brno. Největší nárůst zaznamenala naopak menší města jako Opava či Most, kde za pouhý rok vzrostly ceny bytů a domů až dvojnásobně. Existuje tedy v Česku vůbec ještě nějaká zlatá žíla pro investory do nemovitostí? Ptali jsme se v pravidelné anketě Očima expertů.**

Když už člověk jednou bydlí, ale současně má volné prostředky, které může investovat, ti konzervativní z nás často tíhnou ke koupi další nemovitosti na investici. Jednak lze takto úspory lépe zhodnotit, jednak to může být hezký dárek potomkům. Málokdo však chce takovou nemovitost ještě dotovat, většinou počítá s tím, že náklady s ní spojené pokryje nájemné. To však už nějakou dobu neplatí, zejména pak ve větších městech.

Důvodů pro to je hned několik. Kromě stále rostoucích cen samotných nemovitostí, které hrají tu podstatnou část výpočtu, jsou to i rostoucí úroky hypoték. Investiční nemovitosti si totiž lidé často nepožijí zcela za své, ale na páku ve formě hypotečního úvěru. A vyšší úrok znamená i vyšší měsíční splátku. Jenže nájemné donekonečna zvyšovat nelze: aby se nemovitost pronajala, musí být konkurenceschopné.

„Menší regiony byly investory dlouhou dobu opomíjeny. Jenže právě tyto oblasti v posledním roce evidují nejvyšší růst cen nemovitostí,“ upozornil v anketě *Finmag.cz* Michal Pich, jednatel společnosti EuroNet Media provozující realitní portály **Realitycechy.cz** a **Realitymorava.cz**. „Například byty v Opavě, Karviné či Mostě se aktuálně nabízejí i za dvojnásobně vyšší ceny než před rokem.“ Kontinuálně podle něj rostou i ceny bydlení v Hradci Králové, Plzni, Olomouci a dalších krajských městech. „Sever republiky je ovšem nyní, co do rychlosti růstu cen, pomyslným premiantem,“ dodává.

## Michal Pich

majitel a jednatel společnosti EuroNet Media



Z dlouhodobého hlediska se investice do nemovitostí zatím vždy vyplatila, a to bez rozdílu velikosti města či obce. Stačí se podívat na průměrný vývoj cen českých nemovitostí v letech 1991 až 2021, kdy sice došlo k několika cenovým výkyvům směrem dolů, ale ti, co neprodali, jsou aktuálně stále v zisku. A to dokonce i ti, kteří nakoupili na jaře 2008 před zhroucením amerického

+6



trhu s hypotečními úvěry.

Velmi důležité je ale vše pečlivě propočítat, a to zejména s výhledem na minimálně dalších pět, ideálně deset let. Jaká může být úroková sazba hypoték, až mi skončí aktuální fixace? Jak vysoké budou ceny stavebních materiálů, pokud bude po čase potřeba rekonstrukce? Neohrozí mé plány případný pokles cen nemovitostí? Otázek je mnoho a čím víc jich investor zváží, tím pro něj lépe.

Je přitom jedno, jestli jde o nemovitost nacházející se ve velkém či malém městě. Nejde totiž pouze o poměr mezi kupní cenou a výší nájemného. Často se zapomíná například na demografii (jsou ve městě studenti, jaký je průměrný věk obyvatel, klesá či roste počet obyvatel...), dopravní dostupnost (jak často jezdí autobus či vlak do nejbližšího okresního či krajského města...), dlouhodobé investice (prošel dům celkovou revitalizací, jak vysoký je fond oprav...) a podobně.. Jde o mnoho proměnných, které mohou výslednou dobu návratnosti výrazně ovlivnit.