

# Forbes

## Chcete koupit nemovitost? Investorský ráj je na severu Čech

21. června 2021

Kdo má volné peníze, nakupuje. A platí to kupodivu i u bytů. A to i přesto, že za sebou máme téměř rok a čtvrt trvající covidovou krizi. Rostou ceny i poptávka a lidé si chtějí své peníze ze strachu z rostoucí inflace uložit do nemovitostí.

Od investice do bytů zájemce neodradí ani aktuálně nižší výnosy z nájmu. Za první čtyři měsíce tohoto roku se prodalo o dvacet procent více bytů a domů než za stejné období roku 2020.

Jenže kde do bytů investovat, aby to dávalo smysl? Podle lidí z oboru mají největší potenciál severní Čechy a špatné vyhlídky nemá díky stoupajícím nájům ani Brno nebo Moravskoslezský kraj. Naopak u bytů v Praze je potřeba počítat spíše s dlouhodobým horizontem a vybrat dobře lokalitu.

Zatímco před pár lety vedly žebříček míst, po kterých se mohou investoři utlouct, města jako České Budějovice, Hradec Králové nebo Praha, teď je mapa investorského zájmu jiná. Kromě severu Čech roste rychle třeba Moravskoslezský kraj, kde je letos podle dat Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního oproti loňsku nárůst v počtu prodejů o čtyřiatřicet procent. „V případě rezidenčního bydlení nejvíce věřím severním Čechám. Tedy pokud by mi nevadilo trpělivě čekat na transformaci severočeské krajiny na jednu z nejzajímavějších rekreačních oblastí v Česku a výstavbu vysokorychlostních tratí,“ říká šéf Bezrealitky Hendrik Meyer. Severočeské byty a domy se podle něj dnes prodávají s ohledem na stigma lokality výrazně pod cenou a logicky proto v následujících dekádách slibují skokové zhodnocení. „K tomu ho předurčuje, kromě ukončení těžby uhlí a transformace krajiny, dobrá vzdálenost od Německa i Prahy a rostoucí zájem o Krušnohoří jako takové,“ dodává.

V případě rezidenčního bydlení nejvíce věřím severním Čechám.

**Stejného názoru je i Michal Pich z realitních serverů Reality Čechy a Reality Morava. „Z pohledu návratnosti bydlení vychází nejlépe Ústecký a Moravskoslezský kraj. I v těchto oblastech ovšem dochází k růstu cen nemovitostí,“ uvádí Pich.**

Potenciál severních Čech potvrzuje i analýza společnosti Valuo, která se zaměřila na prodejní a nájemní ceny ve třidvaceti českých městech, s cílem zjistit, kde se koupě bytu za účelem investice vyplatí nejvíce.

„Největší návratnost jsme zaznamenali u menších bytů v městech s nižšími cenami nemovitostí, jako jsou Chomutov, Karviná a Ústí nad Labem. Naopak nejhorší návratnost byla v Praze a Brně, kde někdy vybrané nájemné nepokryje ani náklady na hypotéku,“ shrnuje sesbíraná data zakladatel služby Valuo Radek Šitera. Ve zmíněném Chomutově je návratnost investice devět let, v Karviné jedenáct a v Ústí nad Labem dvanáct.

Samostatnou kapitolou je Praha. Že by se růst cen nemovitostí v hlavním městě zastavil, nikdo nepředpokládá. Případný investor ale nemůže počítat s tím, že se mu v metropoli peníze za pár let vrátí. Podle Valuo je návratnost investice v Praze kolem třiceti let. Investice do pražského bytu smysl i nadále má, ale pro zhodnocení v dlouhodobějším horizontu. Lepší zhodnocení potenciálně nabízí unikátní developerské projekty v širším centru.

„Naopak vkládat dnes investičně peníze do bytů s tím, že se zaplatí na nájemném v Praze, přestává dávat smysl. Neproděláte, ale rozhodně na tom není možné postavit svou krátkodobou investiční strategii,“ upozorňuje Meyer.

**„Zájemcům, kteří chtějí nemovitost koupit, pronajímat a neprodávat během následujících deseti let, bych pořízení nerozmlouval. V Praze dlouhodobě chybí nová výstavba a bude trvat ještě mnoho let, než počet volných nemovitostí k prodeji nasytí poptávku po vlastním bydlení,“ doplňuje Pich.**

V případě investic s rychlejším zhodnocením má oproti Praze výhodu Brno, a to hlavně díky nájůmům. Zatímco v Praze výnosnost bytů určených pro pronájem klesla, v Brně nájem stoupají už několik kvartálů v řadě. Podle Meyera rostou dokonce asi o dvě procenta více, než ceny bytů jako takových, takže výnosy jsou ještě lepší než na začátku pandemie.

„To je v porovnání s Prahou, kde ceny bytů za poslední rok poskočily o deset procent a nájem se naopak o deset procent propadly, výrazný kontrast. Brno se tímto stává v oblasti metropolitního bydlení pro investice jednotlivců zajímavější lokalitou než Praha,“ dodává. Jen vhodný výběr města ale ještě nezaručuje výhodnou investici. Vedle stavu nemovitosti je důležité brát v potaz celou lokalitu a její potenciál. Vyplatí se tak například pořídit nemovitost v místě, kde je v plánu třeba rozšíření MHD. A důležitý je také výběr správného typu nemovitosti.

Dlouhodobě platí, že nejlépe se pronajímají jedno- a dvoupokojové byty v univerzitních městech. „Zatímco v Olomouci uspějete s bytem pro studentské spolubydlení, v Praze s bytem metropolitním nebo pro singles, v Ústeckém kraji například s bytem s dobrým poměrem vybavy a ceny,“ konstatuje Meyer.

Když necháme stranou byty, má velký investiční potenciál ještě jeden segment nemovitostí – rekreační objekty. Přestože chaty nebo chalupy nemají v současnosti nějak extrémně zajímavou návratnost, především s ohledem na rostoucí pořizovací ceny, stále se dají vytipovat lokality, kde se v budoucnu podaří objekt pronajímat i prodat za výrazně vyšší částky.

„Rekreačních nemovitostí v panenské přírodě bude navíc vždy omezené množství, takže jejich hodnota by v dlouhodobém horizontu rozhodně klesat neměla,“ dodává CEO Bezrealitky Meyer. Hodnotu chat a chalup výrazně zvýšila i pandemie. Už od loňského jara se lidé o rekreační nemovitosti prali a zájem přetrvává i letos. Ceny chat a chalup se tak meziročně zvýšily o dvacet až pětatřicet procent.