

/ ZPRÁVY /

Slábnoucí kouzlo investičních bytů. Vynášejí stále méně, dočasnou výjimkou je Praha

Jaroslav Bukovský

Výhodnost koupě investičního bytu určeného k pronájmu v posledních měsících slábne. Roční výnos průměrného českého bytu totiž už přinejmenším půl roku setrvale klesá. Zatímco ještě na podzim vynesl průměrný český byt na nájemném ročně téměř 4,25 procenta, letos na počátku jara to bylo už jen 3,95 procenta. Může za to pro investory mnohdy nevýhodný vývoj vztahu cen bytů a výší nájemného, kdy ceny nemovitosti předbíhají tempo růstu nájemného. Hovoří o tom statistiky realitního portálu RealityMix. Přesto zůstávají regiony, které jdou proti trendu; jedním z nich je například metropole.

Jak vyplývá ze statistik realitních portálů RealityMix a Bezrealitky, výnosnost bytů se napříč Českem aktuálně dramaticky liší. „Nejvyšší roční výnosnost nájemného nabízelely nemovitosti v Ústí nad Labem a v Liberci, zatímco na opačném konci žebříčku se do vedení dostal Zlín následovaný Brnem,“ uvádí ekonom banky UniCredit Jiří Pour.

Koupě bytu na Liberecku byla například letos v březnu příslibem pětiprocentního ročního výnosu z nájemného. Bezmála na 6,5 procenta pak dosáhl investor do ústeckého bytu. „Ještě nedávno se tu daly koupit nemovitosti výrazně pod cenou a nájemné je poměrně stabilní,“ připomíná realitní makléř společnosti Luxent Exclusive Properties Zdeněk Jemelík.

Vůbec nejméně se naopak na realitní mapě Česka dalo vydělat na bytech ve Zlíně, a to jen něco málo přes tři procenta. „Důvodem byl růst cen bytů a pokles nájmu. Naopak k největšímu růstu výnosnosti nájemného došlo v Jihlavě či v Karlových Varech, a to naopak z důvodu poklesu cen bytů a nadprůměrného růstu nájmu,“ dodává Pour.

3,95 procenta

vynášel v březnu průměrně byt v Praze – tedy nejvíce za půl roku, což šlo přesně proti republikovému trendu.



V uplynulém roce nájemné v hlavním městě rostlo výrazně rychleji než ceny bytů. foto e15 Michael Tomeš

Výnosová mapa českých bytů se nicméně v tomto roce může začít výrazně proměňovat, a to hlavně v důsledku dostupnějšího hypotečního úvěru. „Především v Praze, Jiho-moravském a ve Středočeském kraji můžeme díky levnějším hypotékám očekávat výrazně

vyšší ceny bytů. V těchto regionech je v současnosti nejvíce pozdržená poptávka a tempo růstu bude výrazně vyšší než v případě nájemného,“ předpokládá pro příští rok pokles výnosu investičních bytů v těchto regionech mluvčí Bezrealitky František Brož.

Speciálním případem je přitom Praha. Byt v metropoli vynášel v březnu 3,95 procenta, tedy nejvíce za půl roku, což šlo přesně proti republikové tendenci. Právě v hlavním městě se tak může výnosový trend ve zbytku roku citelně obrátit. Ještě během uplynulého roku přitom platilo, že nájemné rostlo výrazně rychleji než ceny bytů. Zatímco tak například dubnové statistiky stejného portálu hovoří o bezmála šestiprocentním meziročním růstu cen bytů, nájemné podražilo o devět procent. „S jarem se trend výnosu z nájemného začne obracet,“ dodává Brož.

Fenomémem nemovitostní horečky v letech 2021 a 2022 bylo podle ekonomů nebyvalé snížení rozdílů ve výnosech napříč jednotlivými regiony. Zatímco v letech 2013 až 2019 byl podle statistik UniCredit mezi nejvýnosnějším a nejméně výnosným krajským městem stabilně rozdíl šesti procentních bodů, v letech 2021 až 2022 rozdíl spadl na 2,5 procentního bodu.

„To značí, že investoři hladově vykupovali všechny dostupné nemovitosti bez ohledu na regionální rozdíly,“ zdůrazňuje Pour. V budoucnu se podle něho tato abnormální situace bude postupně vracet zpět a rozdíly ve výnosech mezi regiony budou narůstat. To už je znát z trhu nyní. Zatímco ještě koncem roku 2022 byl rozdíl mezi nejvýnosnějším a nejméně vydělávajícím regionem 1,75 procentního bodu, letos v březnu už to byl takřka rovný dvojnásobek, tedy bezmála 3,4 procentního bodu.