

Nejlepší investice do bydlení: Koupit byt v univerzitním městě a pronajímat ho

Lepší příležitost investovat do bydlení v Česku za posledních deset let nebyla. Byty jsou v současnosti o desítky procent levnější než před čtyřmi lety, úroky z hypoték jsou níže než v roce 2006 a nájmy klesly jen o jednotky procent.

10.9.2012 - Prakticky v celé republice se vyplatí koupit byt, splácet hypotéku a pronajímat ho. Nebo ho držet jen jako investici. Ceny nemovitostí totiž po prudkém poklesu začínají stagnovat.

"Investoři opět začali věřit trhu s nemovitostmi," říká Michal Pich, jednatel společnosti **EuroNet Media**, jež provozuje realitní servery **realitycechy.cz** a **realitymorava.cz**. "Nejen velké společnosti, ale i jednotlivci začínají opět investovat své úspory do nemovitostí." Sázet do nemovitosti ostatně doporučovali i v nedávném průzkumu J&T Banky zkušení investoři mezi českými a slovenskými dolarovými milionáři.

"Byty jako investice byly běžné a populární do roku 2009. Pak to brutálně opadlo. Ale zase se to otáčí. Chodí lidé, kteří se rozhlížejí a přicházejí s myšlenkou, že je pro ně lepší investovat do bytu část svého příjmu a pronajmout ho," říká Libor Ostatek ze společnosti Golem Finance, která dlouhodobě sleduje dostupnost bydlení.

Obvykle jde o čtyřicátníky, kteří nevěří penzijní reformě, mají rezervu v příjmu a mají vlastní bydlení. "Řeknou si, že za 20 let v době důchodu budou mít byt splacený a je už pak na nich, co s ním udělají. Jestli ho prodají, dál pronajmou, anebo nechají dětem," říká Ostatek.

Oproti předkrizovým letům je nyní situace příznivější. Ceny mnohdy předražených nemovitostí se přiblížily realitě. Poprvé v historii tak na zaplacení průměrné ceny bytu potřebuje česká domácnost méně než čtyřnásobek svého ročního čistého příjmu.

Nejvíce za poslední čtyři roky zlevňovaly podle společnosti **Euronet Media**, která se opírá o data 584 realitních kanceláří, větší byty. Cena průměrného třípokojového bytu za tu dobu klesla o 40 procent. Menší byty zlevňovaly méně, ale například i na dvoupokojovém se dá ušetřit až půl milionu.

Menší byt ve městě s univerzitou

Právě na jedno a dvoupokojové byty se nejčastěji soustředí investoři. "Investice do bytu v prémiové lokalitě ve větších městech jako Praha, Hradec Králové nebo České Budějovice má smysl," říká Daniel Bacík, ředitel společnosti CPI Byty, jež v Česku spravuje na 13 tisíc nájemních bytů.

Nejvýhodnější je podle expertů nákup menšího bytu v univerzitním městě, kde je vysoká poptávka po nájemním bydlení. "Byt 2+1 je dost velký na to, aby tam šel pár, ale musí být dobře dopravně dostupný. Na takové investici nemůžete prodělat," říká Hanuš Němeček, ředitel realitní sítě Remax.

Po letech útlumu zájem o byty ožívá, minimálně v Praze. V první polovině letošního roku se bytů prodávalo zhruba o 11 procent víc než loni.