

HOSPODÁŘSKÉ NOVINY

Levné hypotéky lákají k investicím do bytů čím dál více lidí

5. 2. 2015 00:00 - Průměrná úroková sazba hypoték v prosinci klesla na rekordně nízkých 2,37 procenta.

Nemovitosti mimo jiné vyhledávají lidé, kteří ztratili důvěru v penzijní reformu a hledají alternativu zajištění na stáří.

Novému trendu se přizpůsobují i banky. Například Česká spořitelna začala loni nabízet hypotéku na pronájem.

Sazby u hypoték jsou jedny z nejnižších v historii.

Nákup bytu se stává atraktivní investicí i pro lidi, kteří si to ještě před pár lety nemohli dovolit. Mohou za to levné hypotéky - průměrná úroková sazba v prosinci klesla na rekordně nízkých 2,37 procenta. Navíc ceny bytů se po letech poklesu ustálily a v některých žádaných místech rostou. Dá se tedy očekávat, že se investice bude v čase zhodnocovat.

"Část kupujících si spočítala, že splátka hypotéky je nižší než výše nájmu," říká Daniel Kotula z kanceláře RE/MAX Center. Tento trend pozorují i zprostředkovatelé hypoték. "Cítíme, že na trhu roste zájem o investice do nemovitostí za účelem dalšího pronájmu," říká Libor Ostatek, ředitel společnosti Golem Finance. Nemovitosti podle něj často vyhledávají lidé, kteří ztratili důvěru v penzijní reformu a hledají alternativu zajištění na stáří.

Ceny bytů začaly růst, rok 2015 je pro hypotéku ideální.

"Z hlediska investic je ideální období pro nákup nemovitostí v lokalitách, které jsou na vzestupu," uvedl Vladimír Zuzák, ředitel jedné z největších pražských realitních kanceláří Maxima Reality. Ta ročně prodá přibližně 15 procent bytů na investici. U některých developerů tento podíl činí i 30 procent. "Investice do nemovitosti byly populární vždy, nicméně doba je teď méně turbulentní a peníze jsou opravdu levné. A to vede k mírnému nárůstu poptávky," vysvětluje Martin Fojtík z firmy Fincentrum Reality.

Investorům přizpůsobují své produkty i banky. Například Česká spořitelna začala loni nabízet hypotéku na pronájem. "Tou je možné financovat například nákup činžovního nebo rodinného domu s nebytovými prostory, bytu či rekreačního objektu za účelem pronájmu," řekla Pavla Kozáková z České spořitelny.

Golem Finance a portál **RealityCechy.cz** zase plánují zveřejňovat index, který lidem napoví, zda se jim investice do nemovitosti vyplatí. Index pracuje s daty přímo od investorů - tedy fyzických osob.

Mezi kupujícími jsou podle makléřů oblíbené dvoupokojové byty. Zatímco drobní investoři mohou zpravidla počítat s výnosy mezi 1,5-5 procenty, ti větší mohou podle Fojtíka ročně vydělat i přes 10 procent. V Praze a některých velkých městech je návratnost investice kvůli vyšším cenám nemovitostí delší. Na druhou stranu je v nich podle odborníků vyšší šance, že při výběru správné lokality na ní kupec neprodělá.

Někteří makléři však varují před případnými problémy spojenými s úvěry. "Zde vidím jako velké riziko opětovné zvýšení úrokových sazeb," řekl Kotula. Někteří lidé by totiž v takovém případě mohli mít problém hypotéku splácet. To se však netýká finančně zajištěných investorů.

V letošním roce se ale podle odborníků úroková sazba u hypoték naopak ještě nepatrně sníží a porostou až v momentě, kdy začne růst inflace.

Pořízení nemovitostí v Česku aktuálně doporučuje konzervativním investorům Jan Bureš, hlavní ekonom Era Poštovní spořitelny. Ten zároveň upozorňuje na riziko, které s sebou nese stárnoucí populace. V Česku je totiž podíl vlastnického bydlení již nyní vysoký a dá se očekávat, že za několik let začne poptávka po bytech klesat. A to se negativně promítne i do jejich cen.

Investor musí počítat vedle běžných nákladů, jakými jsou opravy domu či bytu, také s riziky v podobě nájemníků-neplatičů. "Kdo si při dnešních sazbách nevezme hypotéku? Do nájmu jdou většinou jen lidé, kteří na ni nedosáhnou," upozorňuje Milan Zavadil, šéf sítě realitních kanceláří M&M reality.