

## Investice do nemovitostí I.

Investicí do nemovitostí se snažíme diverzifikovat portfolio klienta -nemovitostní trh přímo nepodléhá kolísání kapitálového trhu. Další výhodou je výnos takové investice.

### Jak výnos spočítat

Všeobecně investujeme proto, abychom měli zisk. V našem případě se jedná o zisk z pronájmu nemovitosti. Takový výnos lze jednoduše spočítat takto:

$$\text{Výnos} = \text{příjem z pronájmu} / \text{cena nemovitosti}$$

Při použití úvěru musíme dále zahrnout:

1. nižší příjem, protože nám samozřejmě vzniknou náklady na splácení úvěru;
2. nižší zaplacenou částku, protože investujeme jen část vlastních prostředků a část splácíme prostřednictvím úvěru.

Potom výnosnost investice do nemovitosti spočteme následovně:

$$\text{Výnos} = \frac{\text{příjem z pronájmu} - \text{splátka úvěru}}{\text{cena nemovitosti} - \text{výše úvěru}}$$

### Příklad

Pan Voříšek chce koupit byt na pronájem za cenu 1 800 000 Kč a předpokládá, že ho bude pronajímat za takových podmínek, kdy mu po odečtení všech povinných plateb zůstane 8 000 Kč měsíčně. (Platba do fondu oprav, pojištění, údržba a jiné) Nyní chce rozlousknout otázku, jaký bude výnos když byt zafinancuje celý z vlastních zdrojů. A jaký bude výnos když si na byt půjčí řekněme 1,5 mil. Kč – přitom vychází z předpokladu, že mu banka poskytne úvěr za 4 % p.a.

pouze vlastní prostředky	použití úvěru
Výnosnost = $96\,000 / 1\,800\,000 = 5,3\%$ p.a.	Výnosnost = $(96\,000 - 60\,000) / (1\,800\,000 - 1\,500\,000) = 36\,000 / 300\,000 = 12\%$ p.a.

### Závěr

Můžeme tedy konstatovat, že výnosnost investice do nemovitostí záleží na těchto faktorech:

- 1) **příjmu z pronájmu**
- 2) **ceně nemovitosti**
- 3) **na způsobu financování**

Nutno ještě dodat, že samotná cena nemovitosti se může v čase měnit. Nikde není dáno, že nemovitost bude mít stejnou hodnotu za 5 let. Ovšem to, jaký pohyb se dá očekávat v souvislosti s cenou nemovitosti v budoucnu, je spíše otázka spekulativního typu. Proto se tímto faktorem nezabýváme.

**Petr Vaněk**