

Vyplatí se vám investovat do nemovitosti na pronájem?

Ceny nemovitostí šly v poslední době dolů a v současnosti jsou na zajímavých úrovních. Přitom investice do nemovitostí a příjem z jejich pronájmů jsou nezbytnou součástí rentiérského portfolia. Je to právě pronájem nemovitosti, který by měl být jedním z vašich zdrojů pasivního příjmu v době vaší finanční nezávislosti.

Pořízení nemovitosti na pronájem je tedy jedním z důležitých kroků na vaší cestě k finanční nezávislosti. Jak ale v té spoustě nabídek vybrat tu správnou nemovitost? Jak si jednoduše spočítat, že se vám tato investice vyplatí? Jak zabránit, aby se z pořízené nemovitosti nestala „díra“, ve které své peníze utopíte? V tom vám pomůže další z úspěšné série našich praktických kalkulaček...

Možná teď namítáte, že spočítat výnosnost nemovitosti je přeci jednoduché. Že stačí příjem z nájmu vydělit cenou nemovitosti. Ano, máte pravdu. Co když se ale cena nemovitosti bude v průběhu času měnit? Nebo se budou zvyšovat náklady spojené s nemovitostí? A co když obsazenost nemovitosti bude třeba jen 10 měsíců v roce? Jakou výnosnost bude mít vaše nemovitost pak? I s tím vám pomůže naše dnešní kalkulačka Výnosnost nemovitosti na pronájem.

Pro začátek si vyzkoušejte následující příklad:

Chcete koupit byt za 2 mil. Předpokládáte, že následně budete byt pronajímat za 8 000 Kč měsíčně. Pro ilustraci zatím počítejme, že celou částku hradíte z vlastních peněz, s nákupem již nejsou spojeny další náklady a cena bytu a nájem zůstávají po celou dobu stejné. Kolik vám bude taková nemovitost ročně vynášet? Stačí „nasypat“ data do kalkulačky...

Řešení

Nejprve si do vašeho PC stáhněte kalkulačku Výnosnost nemovitosti na pronájem. Zakoupit si ji můžete po kliknutí na tento odkaz: <http://shop.kfp.cz/kalkulacky.php> (případně si stáhněte demo této kalkulačky na našich webových stránkách). Pak už vám jen stačí do kalkulačky „nasypat“ data podle následujícího obrázku...

Zadání - údaje o investici

Údaje o nemovitosti

Kupní cena bytu	2 000 000 Kč
Tržní cena bytu	2 000 000 Kč
Roční růst ceny (p.a.)	0,00%

Příjmy z pronájmu

Měsíční nájem - počáteční	8 000 Kč
Růst nájemného p.a.	0,00%
Obsazenost (%)	100%

Další náklady - jednorázové

Odhad	
Provize RK-nákup	
Poč.investice do bytu	
Poplatek za vyřízení HYPO	
CELKEM	0 Kč

Diskontní sazba

vkład/úvěr	0,00%
------------	-------

Údaje k hypotéce

Vlastní prostředky	2 000 000 Kč
Výše hypotéky	0 Kč
CELKEM	2 000 000 Kč
Splatnost HYPO	
úroková sazba p.a.	
Splátka HÚ (měsíčně)	0 Kč

Měsíční náklady - neměnné.

Pojištění nem.	
Poplatek za vedení HÚ	
Daň z nemovitosti	
CELKEM	0 Kč

Měsíční náklady, které rostou

Fond oprav	
Rezerva na udržbu	
Daň z příjmu	
CELKEM	0 Kč

Po zadání všech potřebných údajů teď díky kalkulačce víte, že výnosnost vaší investice je po prvním roce 4,8 %. Výborně, a teď něco ze života...

Teď, když už víte, jak s kalkulačkou pracovat, zkuste si spočítat komplexní případ, s jakým se můžete setkat ve vašem reálném životě...

U následujícího příkladu vám chceme ukázat, jak můžete s výsledky z kalkulačky pracovat. Používáme proto ilustrativní čísla, vy samozřejmě můžete zadávat vlastní, reálná data.

Zadání je následující:

Zadání - údaje o investici

Údaje o nemovitosti

Kupní cena bytu	2 300 000 Kč
Tržní cena bytu	2 300 000 Kč
Roční růst ceny (p.a.)	3,00%

Příjmy z pronájmu

Měsíční nájem - počáteční	8 000 Kč
Růst nájemného p.a.	3,00%
Obsazenost (%)	83%

Další náklady - jednorázové

Odhad	2 000 Kč
Provize RK-nákup	60 000 Kč
Poč.investice do bytu	30 000 Kč
Poplatek za vyřízení HYPO	0 Kč
CELKEM	92 000 Kč

Diskontní sazba

vkład/úvěr	4,00%
------------	-------

Údaje k hypotéce

Vlastní prostředky	500 000 Kč
Výše hypotéky	1 800 000 Kč
CELKEM	2 300 000 Kč
Splatnost HYPO	30
úroková sazba p.a.	4,00%
Splátka HÚ (měsíčně)	8 593 Kč

Měsíční náklady - neměnné.

Pojištění nem.	200 Kč
Poplatek za vedení HÚ	150 Kč
Daň z nemovitosti	200 Kč
CELKEM	550 Kč

Měsíční náklady, které rostou

Fond oprav	1 000 Kč
Rezerva na udržbu	1 000 Kč
Daň z příjmu	500 Kč
CELKEM	2 500 Kč

Řešení by pak vypadalo takto:

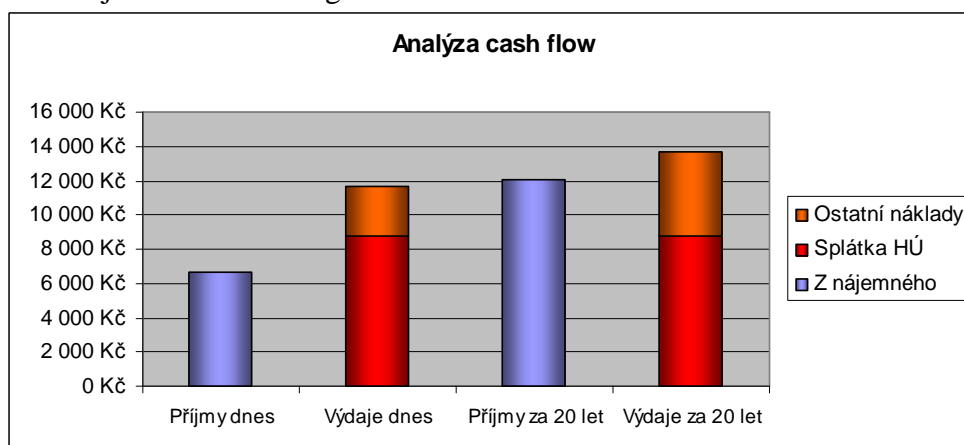
Počáteční cash flow	
Jaké cash flow bude generovat investice v prvních měsících?	
Příjmy	Výdaje
Z nájemného	Splátka HU
6 667 Kč	8 743 Kč
	Pojištění nem.
	200 Kč
	Daň z nemovitosti
	200 Kč
	Fond+udržba
	2 000 Kč
	Daň z příjmu
	500 Kč
	11 643 Kč
Cash flow, které generuje investice	-4 977 Kč

Cash flow je na počátku záporné a to proto, že náklady jsou větší než příjmy z pronájmu. Může za to hlavně relativně vysoká splátka hypotéky. Jak ale bude vypadat cash flow za 20 let?

Cash flow po určité době	
Měsíční cash flow nám umožňuje podívat se na to, jak budou vypadat příjmy a výdaje v budoucnu (v libovolném roce)	
Měsíční cash flow	Který rok vás zajímá?
	20
Příjmy	Výdaje
Z nájemného	Splátka HU
12 041 Kč	8 743 Kč
	Pojištění nem.
	200 Kč
	Daň z nemovitosti
	200 Kč
	Fond+udržba
	3 612 Kč
	Daň z příjmu
	903 Kč
	13 659 Kč
Cash flow, které generuje investice	-1 618 Kč

Ani po 20 letech nebude cash flow kladné. Stále budeme muset na investici „doplácet“. Nájem sice poroste, ale zároveň porostou i další výdaje.

Situace je dobře vidět na grafu:



Nicméně, i přes záporné cash flow bude investice zisková. Jak to? Podívejte se, co říká kalkulačka o výnosnosti investice...

Výnosnost investice

Jaká je výnosnost celé transakce po určité době?

Vyhodnocení investice

Který rok vás zajímá? **20**

Počáteční investice	592 000 Kč	Kolik jsme na počátku zaplatili z vlastních prostředků
Cena nemovitosti	4 154 056 Kč	Cena nemovitosti - počítáno s růstem cen
Nesplacená výše úvěru	-848 779 Kč	Aktuální výše úvěru
Suma cash flow	-1 344 440 Kč	Posčítané měsíční cash flow. Kladné - nájem vydělal na náklady, Záporné - náklady byly vyšší, museli jsme to dotovat
"Celková hodnota majetku"	1 960 837 Kč	Kolik zbyde, kdybychom vše prodali
Efektivní úrok	6,2%	Celková výnosnost celé investice

Výnosnost investice po 20 letech je 6,2 % p.a. To je dáno zejména tím, že:

- cena nemovitosti vzrostla,
- výše úvěru se snížila a
- celkové cash flow nebylo „až tak moc“ záporné.

Návod, jak s kalkulačkou pracovat – co znamenají jednotlivé položky?

Údaje o nemovitosti

Do kalkulačky můžete zadat rozdílnou cenu kupní a cenu tržní. To pro případ, že se vám z nějakých důvodů podaří koupit nemovitost pod cenou.

Dále počítáme s růstem cen nemovitostí. Cena nemovitosti, kterou koupíte dnes, bude za 20 let jiná.

Údaje o hypotéce

Zde nastavte poměr vlastních a půjčených prostředků.

U hypotéky pak zadejte splatnost a úrokovou sazbu.

Příjmy z pronájmu

Příjmy, které inkasujete za pronájem bytu. V této položce nejsou započítány příjmy za energie (uvádíme v kalkulačce jinde).

I u příjmů z nájmu můžete počítat s růstem, který by mohl být podobný jako růst cen nemovitostí.

Dále můžete zohlednit obsazenost nemovitosti. Pokud byt bude pronajatý 10 měsíců z 12, budete počítat s obsazeností 10/12, to je 83 %.

Náklady jednorázové

Jsou náklady, které se platí na počátku a jsou nutné k tomu, abyste nemovitost mohli pronajímat. Nemovitost se nijak neznehodnocuje.

Náklady (neměnné a rostoucí)

Doporučujeme počítat s náklady, které máte s pronájmem nemovitosti. Náklady dělíme na 2 kategorie:

- neměnné (jsou po celou dobu stejné) a
- ty, které rostou (podobně jako roste nájem).

Diskontní sazba

Představuje cena peněz. Když bude nájem vyšší než náklady, budou vám peníze nadbývat a ty pak můžete někam ukládat a dále zhodnocovat.

Chcete zjistit, kolik byste na pronájmu nemovitosti vydělávali ve vašem případě? Pak si stačí objednat kalkulačku Výnosnost nemovitosti na pronájem po kliknutí na následující odkaz:
<http://shop.kfp.cz/kalkulacky.php>

Úspěch při výběru té správné nemovitosti na pronájem přeje,

Petr Syrový

Analytik společnosti KFP