**Třetina bytů se prodá na investici, investoři byty kupují v základním standardu bez klientských změn**

23. 9. 2020, Praha – Koupě bytu představuje i v současné nelehké situaci stále jednu z nejlepších investic. Alespoň z pohledu ceny, rizika a likvidity. Podíl investorů se proto mezi kupujícími dlouhodobě pohybuje mezi 20 až 40 procenty a toto číslo se v čase příliš nemění. Záleží spíš na konkrétním rezidenčním projektu. Investoři mají větší zájem o byty v projektech v širším centru Prahy s dobrou dopravní dostupností. U takových projektů pak podíl investičních bytů dosahuje oněch 40 procent. Průměr se dlouhodobě pohybuje kolem 30 procent.

Investoři nejčastěji kupují garsonky a malé byty 2kk do 45 metrů čtverečních. Právě u nich lze dosáhnout nejlepších výnosů a návratnosti. Pouze ale při dodržování takzvaného Korcova pravidla, které říká, že konečná prodejní cena menšího bytu (včetně případné daně) musí představovat maximálně 20násobek ročního nájemného v dané oblasti.

Byty na investici si v drtivé většině případů pořizují Češi. Cizinci tvoří jen jednotky procent, přičemž nejčastější jsou Slováci a Ukrajinci. Mezi investory počítáme i rodiče, kteří kupují byt pro své zatím nezletilé děti s tím, že než dospějí, budou byt pronajímat. Máme ale i klienta, který si pravidelně kupuje byt v každém našem projektu a za ta léta tak už získal slušné bytové portfolio, které dále pronajímá.

Prakticky všichni investoři, kteří u nás kupují byt na investici, ho financují z vlastních zdrojů bez využití hypotéky. Chtějí totiž uložit a dále zhodnocovat vlastní peníze a nemovitosti jsou jednou z nejlepších možných investic z pohledu rizika, likvidity a výnosu.

Zajímavostí je, že investoři byty kupují ve standardním provedení a nevyžadují žádné klientské změny. Ono je to logické. Chtějí totiž co nejvíce minimalizovat pořizovací náklady. Jakékoliv nadstandardní úpravy by jim totiž prodlužovaly návratnost investice. Nehledě na vyšší riziko poškození dražších materiálů nájemníky.

**RNDr. Evžen Korec, CSc.**

Generální ředitel a předseda představenstva

**EKOSPOL a. s.**