



Nákupca by mal mať pri získaní nehnuteľnosti realistické očakávania.

SNÍMKA: DREAMSTIME

Investovať do vlastného sa oplatí

BÝVANIE

Kúpiť či nekúpiť? Možnosť, ako investovať do nehnuteľnosti, je niekoľko.

Budúci majitelia bytov či domov môžu nehnuteľnosť kúpiť na vlastné bývanie, na následné prenajímanie alebo môžu čakať na jej ďalšie zhodnotenie. Každá z možností so sebou nesie výhody a riziká.

Nehnuteľnosť označil Martin Čapo z realitnej kancelárie Riešime bývanie za vždy zaujímavú investíciu, ktorej výhodnosť narastá obzvlášť v období boomu. Všetko však podľa neho závisí od toho, ako a kedy sa táto investícia urobí. Oproti iným investíciám sa líši pozitívne aj negatívne. „Je hmatateľná, užívateľná a úžitková, nepotrebuje sa. Je však zvyčajne rádovo nákladnejšia, a teda menej dostupná,“ vysvetlil. „Predpokladom na dosiahnutie zaujímavého celkového výnosu z investície do nehnuteľnosti je jej obstaranie za veľmi výhodnú cenu,“ uviedol analytik spoločnosti Home Credit Roman Müller.

Výhody a nevýhody realit

Investície do nehnuteľností majú aj podľa risk manažéra a odhadcu cien nehnuteľností spoločnosti LEXXUS Petra Ondroviča svoje výhody aj nevýhody. Ak nákupca zainvestuje do nehnuteľnosti v časoch rastu trhu, výhodou je zaujímavé zhodnotenie peňazí pri spätnom predaji. Z dlhodobého hľadiska sa k tomu pridáva finančné priliepenie v časoch dychodku. Peniaze sa však, naopak, môžu znehodnotiť – stáva sa to, ak trh stagnuje alebo sa dostane do recesie, prípadne ak nákupca zvolí predraženú nehnuteľnosť.

Podľa finančného analytika Fincentra Petra Világiho je potrebné pred investíciou do

nehnuteľnosti rozlíšiť, s akým zámerom ju kupujeme. Ohľadne kúpy bytu či domu s cieľom budúceho zárobku je skeptický.

Nehnuteľnosti zhodnotenie peňazí neprinesú

„Kúpu nehnuteľnosti z vlastných úspor na jej ďalší prenájom alebo s cieľom jej držby s následným predajom v neskoršom období aktuálne nepovažujem za vhodnú investíciu,“ vyjadril sa. Podľa štatistík Národnej banky Slovenska sa rast cien nehnuteľností, ktoré v prvých dvoch kvartáloch tohto roku dosiahli úroveň osemročného maxima, postupne spomaľuje.

Podľa realitného makléra RE/MAX Absolute Alexandra Krajňaka je stratégia kúpy a následného predaja (či už s rekonštrukciou alebo aj bez nej) v krátkom časovom horizonte niekoľkých mesiacov od kúpy pomerne riziková. „Trebá sa vyznať na trhu, byť rýchly a nakúpiť pod trhových hodnôt, aby ste neutrpeli prípadnú stratu,“ vysvetlil.

Ondrovič súhlasí, že vhodný čas na investíciu do nehnuteľnosti je už dávno preč. „Pri dnešných cenách nehnuteľností je už samotné zhodnotenie vložených peňazí minimálne, v niektorých prípadoch skôr s negatívnou vyhládkou,“ uviedol. Pri kúpe je teda možné očakávať stratu pri budúcom predaji. Aj v najbližšej budúcnosti očakáva iba veľmi pozvoľne rastúce investičné nákupy na trhu a minimálne zhodnocovanie peňazí vložených do kúpy nehnuteľnosti s cieľom vhodne investovať.

Problémom pri nákupe bytu či domu s cieľom ďalšieho, výhodnejšieho predaja môže byť aj cenový kolaps. Ako príklad Világi uviedol prasknutie realitnej bubliny v rokoch 2008 až 2009. „Realitný trh sa zastavil. Nikto nekupoval, pretože kupujúci očakávali ďalšie poklesy cien nehnuteľností a mali pravdu. Predávajúci museli absolvovať desiatky obhliadok so záujemcami,

kým sa im podarilo byt či dom predat,“ opísal. Medzi ďalšie riziká, ktoré podľa neho môžu cenu nehnuteľnosti potlačiť nadol, patria bežné okolnosti ako neprispôsobivý sused či výstavba diaľničného obchvatu blízko obydli.

Dobrá voľba je realitný fond

Podľa Krajňaka je najbežnejším spôsobom investície do nehnuteľnosti stratégia „buy and hold“, čiže kúpiť a držať. V praxi to znamená kúpu bytu s cieľom jeho prenájmu a predaja najskôr v časovom horizonte o 10 – 15 rokov. „Ide o pomerne konzervatívnu formu s nižším výnosom oproti akciovým trhom, no miera rizika je pri nehnuteľnostiach neporovnateľne nižšia,“ uviedol.

Pri takejto investícii netreba zabúdať na daň z príjmu. Problémom môžu byť aj častejšie výdavky na opravy a údržbu pri nedbanlivých nájomníkoch. Nevýhodou je podľa Müllera aj nízka likvidita. „V prípade potreby môže trvať mesiace, než sa nájde vhodný kúpec nehnuteľnosti,“ uviedol. Za výhody, naopak, pokladá získanie pravidelného príjmu a rastúci trend cien nehnuteľností v dlhom časovom horizonte. Podľa Ondroviča sú však investičné nákupy menej časté ako otázka vlastné-

Ak je dôvodom nadobudnutia bytu alebo domu riešenie bytovej otázky, ešte nikdy nebol vhodnejší čas. Úrokové sadzby sú historicky najnižšie.

Peter Világi, analytik Fincentra

ho bývania. „Kúpa nehnuteľnosti pre vlastnú potrebu je primárna,“ tvrdí.

Podľa Čapa je zásadné, aby mal nákupca pri investícii do nehnuteľnosti realistické očakávania. „Je to dlhodobá investícia a jej výnosnosť nie je garantovaná,“ vysvetlil. Pri kúpe bývania s cieľom následného prenájmu podľa neho treba myslieť aj na to, že je nutná pravidelná sta-

rostlivosť. „Aj preto má expertiza skúseného makléra veľký význam, ide o komplexné transakcie a nemalé prostriedky,“ odporučil by nákupcom. Najčastejším investičným nástrojom bývajú podľa neho malometražne, jedno- a dvojizbové byty, v poslednom období sú to aj krátkodobé špekulatívne nákupy novostavieb.

Ak chce majiteľ zo svojej nehnuteľnosti získať príjem, podľa Világiho by mal investovať radšej do realitného podielového fondu, ktorý kombinuje rezidenčné nehnuteľnosti s komerčnými. „Jeho cena je podstatne stabilnejšia,“ tvrdí. Pri investícii do realitného fondu ide o realitnú investíciu, ale oproti investícii do jednej nehnuteľnosti sa s ňou spája výrazne nižšie investičné riziko.

Spenáženie investície je navyše bezplatné a prevod peňazí prebehne približne za dva dni. Predaj nehnuteľnosti na vlastnú päsť oproti tomu trvá dlhšie. „Nákladnejší je aj kvôli poplatkom realitnej kancelárie, overovaniu podpisov, vkladom na kataster a podobne,“ objasnil.

Hypotéka môže byť výhodou

Odporúča však nákup vlastného bývania. „Ak je dôvodom nadobudnutia bytu alebo domu

riešenie bytovej otázky, ešte nikdy nebol vhodnejší čas. Úrokové sadzby sú historicky najnižšie a nehnuteľnosti sa dajú najstále v rozumnej cene, aj keď neustále rastú,“ vyjadril sa. Dobré je podľa neho pri kúpe bytu či domu zväziť ich lokalitu a technický stav – kvalitu a životnosť použitých materiálov či prípadnú rekonštrukciu.

Vlastné bývanie Világi odporúča aj za cenu hypotéky. V súčasnosti je to podľa neho výhodnejšie ako bývať v prenájme. „Odporúčam riešiť bytovú otázku teraz, pretože v horizonte niekoľkých mesiacov môžeme byť svedkami prvého zvyšovania úrokových sadzieb. Treba však myslieť aj na zadné vrátka a kupovať nehnuteľnosť, ktorú si človek môže dovoliť aj v prípade, že úrokové sadzby budú vyššie a cena bývania v budúcnosti porastie,“ povedal.

Podľa Ondroviča je hypotekárny úver výhodou, ak má nákupca možnosť získať výhodné lacné peniaze. Vtedy je pri nákupe nehnuteľnosti na úver možné vynaložiť vlastné prostriedky na iné účely. Müller uviedol, že väčšina ľudí jednotlivé možnosti financovania kombinuje. „K vlastným úsporám si najčastejšie vezmú hypotéku,“ povedal.

Michaela Medveová

Bývanie nakupujú mladí

Podľa údajov Národnej banky Slovenska počet zmlúv uzatvorených na hypotekárne úvery za prvých osem mesiacov tohto roku stúpol o vyše šesťtisíc. Celkovo je ich uzavretých viac než 211-tisíc. Priemerná výška hypotekárneho úveru, ktorý podľa údajov ČSOB klienti čerpali v prvom polroku 2017, dosiahla 68 180 eur. Ide o 15-percentné zvýšenie oproti minulému roku.

„Priemerný vek žiadateľa o hypotéku dosahoval 36 rokov. V porovnaní so situáciou pred nie-

koľkých rokov je tento priemer o niečo vyšší. Podpísal sa pod to refinančný boom, v dôsledku ktorého veľká časť klientov žiadala o nový úver v neskoršom veku,“ vysvetlila Andrea Lazar, riaditeľka Odboru retailového segmentu ČSOB. Oproti minulému roku sa vekový priemer zvýšil o jeden rok.

Podľa Világiho vlastné bývanie primárne rieši skupina ľudí vo veku 25 až 39 rokov, ktorá kúpu nehnuteľnosti doteraz odkladala. Podľa Ondroviča ku kú-

pe domu inklinujú mladé rodiny, keďže poskytujú väčšie bezpečie pre deti. O byt majú, naopak, záujem skôr nezadaní ľudia či rodiny, ktoré preferujú mestský štýl života.

„Záleží na tom, akú silnú má človek potrebu nehnuteľnosť vlastniť,“ povedal Müller o rozhodovaní medzi prenájmom a hypotekou. Začínajúci pár podľa neho môže dať v prípade prvého spoločného bývania prednosť prenájmu, rovnako si môže zvoliť prenájom človek, ktorý sa presťahoval

do nového mesta za prácou a zatiaľ neplánuje nákup vlastného bytu či domu.

Podľa Čapa sú aktuálne štatistiky predaja nehnuteľností pozitívne. „Z hľadiska objemu transakcií, ako aj vývoja cien zažívame rast podobný tomu pred rokom 2008,“ uviedol. Podľa Müllera Slováci nekupujú iba byty na Slovensku. „Dlhodobu rastie aj záujem o nákup nehnuteľností v Českej republike. Ide predovšetkým o Slovákov, ktorí pracujú a žijú v Česku,“ povedal.