

## Investice do nemovitostí (1) - Praha

**Obecné požadavky na investování do nemovitostí:**

**Specifické vlastnosti investic v Praze:**

- Nově zbudované bytové jednotky (zejména půdní vestavby) nebo nové developerské projekty ve vnitřních částech Prahy
- Zásadním způsobem přestavěné – zmodernizované byty ve staré bytové zástavbě v Praze
- Garance právní jistoty – prodávajícím je nejčastěji developer, který provedl výstavbu (modernizaci) bytu
- Byty jsou ve stavu schopném okamžitého využití (užívání nebo pronájmu)
- Neveřejná nabídka – prodej kvalifikovaným zájemcům předtím, než je objekt nabídnut veřejně
- Cena – je pevně stanovena, jednání o ní je vyloučeno (směrem nahoru i dolů)
- Možnost pro investory vybrat si nejvýhodnější byty z celého objektu
- Lhůty pro výběr bytu a jednání s prodávajícím
- Možnost opakovaného investování
- Cena: tržní, prodávající má zájem o snadný odprodej
- Výnos: odpovídá výnosu z dluhopisů a má s nimi významnou korelaci

**Shrnutí: právní čistota nemovitosti, výhoda spočívající v právu přednostní volby, snadné jednání o ceně, výnos z pronájmu odpovídá dluhopisům, složka portfolia přispívající diverzifikaci.**

## Investice do nemovitostí (2) – Praha (ke krátkodobým pronájmům)

- Pouze pro investory s vysokými nároky a přiměřenými možnostmi
- Nemovitosti určené ke krátkodobým pronájmům (Airbnb nebo podobné)
- Pouze Praha 1 a nejbližší okolí
- Náročný výběr nemovitostí
- Úplná právní jistota
- Komplexní servis – náběr nemovitosti, podnikatelský záměr, projekt rekonstrukce, financování, stavební úpravy, homestaging, marketing, servis
- Objem investice a související efektivnost
- Finanční páka – využití cizích zdrojů
- Možnost sdružování zdrojů – společně s jiným investorem (investory)
- Profesionální servis, náklady, očekávané výnosy
- Daně