

Investiční byty k pronájmu (mimo Prahu)

Požadavek na dobrou investiční příležitost (dobrá bezpečnost investice, dobrý výnos ve formě renty, likvidita v případě potřeby)

- Investiční byty v Praze – doba návratnosti investice kolem 20 let, problémy s malou poptávkou po pronájmech a velkou nabídkou bytů k pronájmu, vysoká delikvence úhrad nájemného, nekázeň nájemníků
- Investiční byty v severních Čechách – doba návratnosti investice kolem 10 let, při vhodné volbě motivovaného nájemce výrazně vyšší platební kázeň, trvalé setrvání v nájmu, hospodárného užívání pronajímaného objektu

Investice v severních Čechách:

- Byty nebo domy do osobního vlastnictví zapsané v KN nejvýše v ceně obvyklé
- Dlouhodobý pronájem motivovanému nájemníkovi
- Předem dojednané nájemné ve výši cca 0,8 – 1,0 % měsíčně z investované částky (roční výnos 8 – 10 %, doba ekonomické návratnosti 10-13 let)
- V případě neplacení nájemného výpověď z nájmu a možnost prodat objekt jinému investorovi nebo na volném trhu
- Předkupní právo
- Výběr nájemného a správa objektu
- Daně (DPN 4%, DPFO nebo DPPO), uplatněné náklady
- Náklady a poplatky (10% z čisté investice, 5% z měsíčního nájemného)

Kalkulace ideálního případu:

- Cena obvyklá nemovitosti: 600 T.
- Objem investice čistý = 500 T.
- Měsíční nájemné 4.250 Kč (0,85% měsíčně t.j. 10,2% ročně)

Kalkulace reálného případu:

- Cena obvyklá nemovitosti: 600 T.
- Objem investice čistý + DNN(4%) = 500 T. + 24 T. = 524 T.
- Poplatek 10% z čisté výše investice = 50 T., celková investovaná částka = 574 T.
- Nájemné = 4.250 Kč/měs. – 5% = 4.037,50 Kč/měs. x 12 = 48.450 Kč = **8,44 %** ročně

Riziko investice:

- Nájemník není schopen platit nájemné

Další vlastnosti investice:

- Vlastnictví nemovitosti je zapsáno na jméno investora v KN
- Nájemník má zájem na udržení nájemního vztahu
- V případě neplacení nájemného vystěhování a prodej nemovitosti
- Vstupní investice uhrazena po 12 měsících
- Stabilní výnos z investice ve výši jako u investice do akcií
- Standardizované postupy, standardní smluvní dokumenty, předjednaný smluvní vztah, poskytovaný servis investorům