

Nový nebo starý byt? V Praze se vyplatí novostavba

Praha, 8. 11. 2017 – Koupě bytu na investici se stala v posledních letech fenoménem. A není divu. Výnosnost investičních bytů je totiž stále vysoká, přestože prodejní ceny bytů vzrostly jen za poslední rok o 15 procent. Letos lze očekávat růst o dalších zhruba 10 procent. A zájem o investiční byty stále roste. Zatímco v minulosti prodával Central Group investorům zhruba 20 procent bytů, za poslední rok je to už 23 procent. Mezi investory také dříve převažovali cizinci a dnes přibývá Čechů. Vyplývá to z průzkumu mezi zákazníky, který největší český stavitel bytů průběžně provádí.

Pokud se podíváme na ceny bytů v konkrétních lokalitách Prahy, zjistíme, že srovnatelně velké a podobně dispozičně řešené byty ve staré zástavbě jsou levnější než novostavby na stejné adrese. Na první pohled se tedy může zdát, že je výhodnější koupit byt starší. Pokud ale vezmeme v potaz stav bytu a domu, příspěvky do fondu oprav či energetickou náročnost bytu, nebude výsledek tak jednoznačný. Zcela zásadní je však tržní cena pronájmu bytu, která téměř vždy hovoří pro novostavbu.

Prodejní cena bytu není vše

Mezi nesporné výhody bytů ve starší zástavbě patří jednoznačně jejich cena. Ta může být v extrémních případech i o polovinu nižší, než u srovnatelně velkého bytu v novostavbě ve stejné lokalitě. Jedná se ale o byty, které jsou v původním neudržovaném stavu, často na panelovém sídlišti a byt i dům teprve čekají na rekonstrukci. Daleko častěji je cenová mapa více vyrovnaná. Pokud budeme porovnávat byty v původní cihlové zástavbě a novostavby ve stejné lokalitě, rozdíl v ceně se budou pohybovat mezi 15 až 20 procenty. „K ceně staršího bytu je navíc vždy nutno připočítat daň z nabytí nemovitosti, kterou od října 2016 platí vždy kupující. Novostavby a jejich tzv. prvopřevod je ale od daně osvobozen,“ řekla výkonná ředitelka Central Group Michaela Tomášková.

Jsou zde ale i další aspekty, se kterými je potřeba počítat. U většiny starších bytů bude vyšší energetická náročnost, než u novostaveb, které se staví ve velmi úsporné energetické třídě B. Starší byty například v energetické třídě G tak mohou být na provoz finančně náročnější, což se může u investičního bytu projevit nižším zájmem ze strany potenciálních nájemců. Je třeba si uvědomit, že nový nájemník při výběru bytu zohledňuje nejen výši nájmu, ale také poplatky spojené s energiemi a službami. Majitel staršího bytu je také velmi často nucen přispívat vyššími částkami do fondu oprav.

Tempo růstu cen

Jak vyplývá ze studie společnosti Trigema, cena starších bytů se ve druhém čtvrtletí roku 2017 meziročně zvýšila o 15 procent. Tempo růstu je však odvislé od konkrétní lokality. Ceny starších bytů na Praze 1, 2 a 3 rostou podle dat rychlejším tempem, než panelákové byty v některých okrajových částech Prahy, kde je tempo růstu výrazně vyšší u novostaveb.

Záruka

Velmi důležitým bonusem novostaveb je záruka. U novostaveb je sjednána v rámci záruční lhůty okamžitá náprava všech nedostatků. „V rámci firemního programu řízení jakosti je každá stavba prověřována třemi liniemi pokročilé interní kontroly. Díky těmto kontrolním mechanismům může naše společnost nabídnout prodlouženou tříletou záruku na jakost svých staveb,“ doplnila Tomášková.

Návratnost investice a zhodnocení hovoří pro novostavbu

Nejdůležitějším faktorem při rozhodování o typu investičního bytu je kromě kupní ceny i tržní nájemné, za které je možné byt pronajmout. „Mezi klienty Central Group jsou i investoři, kteří vlastní několik bytů od naší společnosti. Když se jich ptáme na důvody opětovného výběru novostavby, shodují se na tom, že byt v novostavbě pronajmou mnohem rychleji, a navíc snadněji získají nájemníka, který hledá dlouhodobější pronájem,“ dodala Tomášková. Podstatným argumentem je také výběr vyššího nájemného. Ten mnohdy zaručuje i poptávku ze strany bonitních nájemníků, u kterých je mnohem menší pravděpodobnost, že budou dlužit na nájemném.

Příklad Kamýk

	starší byt	novostavba
Kamýk	2+kk 50 m2 (6 m2 L, S) 2. podlaží, panel	2+kk 56,6 m2 (16 m2 B, S, PS) 2. podlaží, cihla
Cena bytu	3 150 000 Kč	4 150 465 Kč
Rekonstrukce + zařízení	550 000 Kč	150 000 Kč
Daň z nabytí nemovitosti	126 000 Kč	0 Kč
Celková "pořizovací" cena bytu	3 826 000 Kč	4 300 465 Kč
cena bytu po rekonstrukci a vybavení	3 700 000 Kč	4 300 465 Kč
nájemné (bez poplatků)	12 000 Kč	15 000 Kč
Příjem z pronájmu za rok (10 měsíců)	120 000 Kč	150 000 Kč
Daň z pronájmu (30% paušál)	12 600 Kč	15 750 Kč
čistý roční příjem z pronájmu	107 400 Kč	134 250 Kč
Zhodnocení z pronájmu za 5 let	537 000 Kč	671 250 Kč
Zhodnocení nemovitosti za 5 let	385 099 Kč	684 953 Kč
Tržní růst cen	2 %	3 %
Zhodnocení celkem za 5 let	922 099 Kč	1 356 203 Kč
Výnos oproti celkové pořizovací ceně	24,1 %	31,5 %

* L – lodžie, B – balkón, S – sklep, PS – parkovací stání

Příklad Holešovice

	starší byt	novostavba
Holešovice	2+kk, 50 m2 (S) 2. podlaží	2+kk, 58,4 m2, (6,1 m2 B, S, PS) 2. podlaží
Cena bytu	3 780 000 Kč	5 487 602 Kč
Rekonstrukce + zařízení	550 000 Kč	150 000 Kč
Daň z nabytí nemovitosti	151 200 Kč	0 Kč
Celková "pořizovací" cena bytu	4 481 200 Kč	5 637 602 Kč
cena bytu po rekonstrukci a vybavení	4 330 000 Kč	5 637 602 Kč
nájemné (bez poplatků)	14 000 Kč	19 500 Kč
Příjem z pronájmu za rok (10 měsíců)	140 000 Kč	195 000 Kč
Daň z pronájmu (30% paušál)	14 700 Kč	20 475 Kč
čistý roční příjem z pronájmu	125 300 Kč	174 525 Kč
Zhodnocení z pronájmu za 5 let	626 500 Kč	872 625 Kč
Zhodnocení nemovitosti za 5 let	466 407 Kč	897 924 Kč
Tržní růst cen	2 %	3 %
Zhodnocení celkem za 5 let	1 092 907 Kč	1 770 549 Kč
Výnos oproti celkové pořizovací ceně	24,4 %	31,4 %

* L – lodžie, B – balkón, T – terasa, S – sklep, PS – parkovací stání

Základní východiska výpočtu:

- u staršího bytu je počítáno s nutností rekonstrukce a základního vybavení
- u novostavby je započteno základní vybavení bytu (kuchyňská linka, vestavné skříně...)
- dosažitelné nájemné vychází z aktuálních cen na největších realitních portálech
- počítáno s obsazeností 10 z 12 měsíců v roce
- počítáno s nutností platit daň z příjmu z pronájmu (uplatněn 30% paušál)
- pro zjednodušení se nepočítá se změnou výše nájemného

Pro více informací nás můžete kontaktovat na e-mail: media@central-group.cz nebo telefonicky: Marcela Fialková – tisková mluvčí (+420 724 090 754), která může také zprostředkovat jednání s vedoucími pracovníky Central Group nebo jejich vyjádření. Podrobné informace o společnosti Central Group a její nabídce naleznete na www.central-group.cz, kde je také sekce [Pro média](#) a sekce [O společnosti](#).

Central Group je jednoznačně největším rezidenčním developerem a investorem nové bytové výstavby v České republice. Potvrzuje to i statistika prestižního mezinárodního magazínu CIJ (Construction & Investment Journal), který firmu zařadil mezi desítku největších rezidenčních developerů ve střední a východní Evropě. Za 23 let svého působení firma dokončila již více než 150 rezidenčních projektů a prodala více než 13.000 nových bytů, domů a parcel. Na všechny své byty a rodinné domy poskytuje Garanci nejlepší ceny. To znamená, že pokud někdo najde srovnatelnou nemovitost s lepší cenou oproti nabídce Central Group, firma cenu dorovná, a ještě přidá bonus ve výši 100.000 Kč.

Společnost dlouhodobě vykazuje stabilní zisk, rostoucí podíl na trhu a pro svou činnost nepotřebuje žádný bankovní úvěr. Za dobu svého působení koncern Central Group uhradil českému státu jen na přímých daních již více než 1,8 miliardy korun. Významné prostředky věnuje společnost také na obecně prospěšné účely (například na výsadbu zeleně nebo na realizaci veřejných komunikací a inženýrských sítí pro městské části a obce v mnoha desítkách milionů Kč ročně) a také na charitativní činnost (například Nadačnímu fondu pro zdraví dětí zřízenému ve prospěch Ústavu pro péči o matku a dítě v Praze 4 – Podolí).

Central Group je nejen největším českým prodejcem nových bytů a domů, ale také neaktivnějším investorem v rámci akvizic nových pozemků pro rezidenční výstavbu. V současné době má nakoupené a připravené pozemky pro více než 20.000 nových bytů a rodinných domů. Ty plánuje zařadit do prodeje v průběhu příštích 10 až 15 let. Central Group nadále intenzivně hledá a nakupuje další pozemky a brownfieldy v Praze pro výstavbu nových bytů a domů.