

Sprievodca investovaním do nehnuteľností na bývanie

Pre väčšinu ľudí je kúpa nehnuteľnosti spojená najmä s potrebou vlastného bývania. Avšak, dom či byt môže tiež predstavovať veľmi vhodnú súčasť vášho investičného portfólia. Nehnuteľnosti na bývanie sú miliardovým trhom, o ktorý bude vždy záujem.

No ako každá investícia, aj investovanie do domov či bytov má svoje špecifiká, výhody a nevýhody, príležitosti a riziká, ktoré treba poznať predtým, než do nich vložíte peniaze. Sprievodca investovaním do rezidenčných nehnuteľností od ČSOB vás uvedie do témy a poradí, ako uvažovať pri rozhodnutí zhodnotiť peniaze kúpou nehnuteľnosti určených na bývanie.



Výhody a nevýhody investície do nehnuteľností

ČSOB • PRE VÁS OSOBNĚ

Pri každom spôsobe investovania sa investor stretáva s výhodami a nevýhodami, v závislosti na tom, aké výsledky očakáva. Reality nie sú výnimkou. Prečítajte si, pre ktoré vlastnosti sú investormi vyhľadávané a pri ktorých aspektoch treba postupovať rozvážne.



VÝHODY

Stabilita

Nehnutelnosti sú obľúbeným útočiskom investorov, pretože, na rozdiel od cenných papierov či mien neznamenávajú také časté a výrazné výkyvy, a ich vývoj cien teda netreba sledovať v horizonte dni či týždňov. Aj pri udalostiach ako napríklad Brexit, kedy meny oslabujú a výhľad hospodárstva je neistý, nehnuteľnosti môžu ponúknuť stabilnejšiu alternatívu.

Ochrana pred infláciou

V stabilnom ekonomickom prostredí existuje zdravá miera inflácie (cca 2-3 %), ktorú ceny nehnuteľností zvyknú minimálne dorovnávať. Na rozvíjajúcich sa trhoch ako je ten slovenský ceny rastú ešte rýchlejšie než inflácia. Za posledných 13 rokov ceny rástli dramatickejšie, inokedy stagnovali, no v priemere to podľa štatistik vychádza na 7 % ročne.

Možnosť aktívneho využitia

Keď nakúpite cenné papiere, zlato či napríklad rôzne zberateľské artikly, sú to veci, ktoré spravidla niekam zavriete a nevyužívate ich. Nehnutelnosti môžete využiť buď na bývanie pre vlastnú rodinu, rekreáciu,

skrátka na reálny život. Zároveň je to jednoduchý spôsob, ako výhodne preniesť značnú časť majetku na ďalšiu generáciu.

Daňové zaťaženie

Daň z nehnuteľností je v porovnaní s inými krajinami stále nízka, a nepredstavuje veľkú časť ročných prevádzkových nákladov. Tým pádom neuberá z výsledného výnosu veľkú časť.



NEVÝHODY

Náklady

Čo však investor pocíti, sú náklady na údržbu. Energie, fond opráv, tvorba rezerv na modernizáciu. Výška týchto nákladov sa môže vyšplhať zhruba na 1,5 až 5 % hodnoty nehnuteľnosti ročne. Nehnutelnosť má síce vždy nejakú cenu, ale rásť na hodnotu bude len v prípade, ak sa o ňu majiteľ dobre stará. Z výnosov môže ukrojiť aj daň z predaja nehnuteľnosti, a to vtedy, keď ju so ziskom predáte do 5 rokov od jej nadobudnutia.

Vstupný kapitál

Investícia do realít nemusí byť pre každého, pretože vyžaduje značný vstupný kapitál. Ak aj zvažujete možnosť využitia hypotéky či úveru, musíte si byť istí, že disponujete dostatočne veľkým a stabilným príjmom a rezervami pre prípad, že nastanú nepredvídané životné udalosti alebo nárast úrokových sadzieb.

Nízka likvidita

Nákup a predaj nehnuteľností je jedno z najdôležitejších rozhodnutí v živote človeka. Je pochopiteľné, že potrebuje čas na rozmyslenie. Okrem toho, proces predaja nie je jednoduchý a tiež si vyžaduje čas. Preto, ak nechcete nehnuteľnosť predať výraz-

ne podhodnotenú, musíte sa pripraviť na to, že predaj môže prebiehať v horizonte týždňov či mesiacov.

Zmena trendov a demografie

Lokalita je rozhodujúcim faktorom pre atraktivitu nehnuteľnosti a jej cenu. Nezvykne sa meniť zo dňa na deň, no keďže do nehnuteľnosti človek investuje najmä v dlhodobom horizonte, aj lokalita za ten čas môže prejsť zásadnými zmenami. O atraktivitu môže prísť najmä kvôli nedostatočne rozvinutej infraštruktúre, prípadne zmenou v zložení a počte obyvateľov. Trendy zatiaľ naznačujú, že mestá sa budú naďalej rozrastať, no o nehnuteľnosti na vidieku môže byť tým pádom menší záujem. Trendom podlieha aj interiér a exteriér, rozloženie priestoru či použitie materiálov.

Vždy je dobré investovať do niečoho, čomu rozumiete. Ak zvažujete vložiť peniaze do realít, je dobré spraviť si vlastný prieskum, poradiť sa s ľuďmi, ktorí sa nehnuteľnostiam venujú z rôznych perspektív. Pohľad realitného agenta, architekta či experta na financie vám dá ucelenejší obraz o tom, či má investícia dobrý výhľad v dlhodobom horizonte.



Pri udalostiach ako Brexit, kedy meny oslabujú a výhľad hospodárstva je neistý, nehnuteľnosti môžu ponúknuť stabilnejšiu alternatívu.

Zvažujete kúpu bytu s cieľom zabezpečiť si pasívny príjem?

Ako vybrať byt, ktorý zarobí aj o 30 rokov?

Každá nehnuteľnosť určená na bývanie je do istej miery originálom a má svoje špecifické vlastnosti, výhody aj nevýhody. Pokiaľ ich však beriete ako investičný nástroj, bude vás zaujímať, ktoré charakteristiky čo najviac prispievajú k tomu, aby ste si aj o 20 či 30 rokov mohli povedať, že ste sa rozhodli dobre.

Prinášame vám odporúčania Jozefa Futrikaniča, riaditeľa Odboru financovania nehnuteľností ČSOB, ktoré vám pomôžu pri rozhodovaní, ak zvažujete kúpu bytu s cieľom uložiť a zhodnotiť väčší objem hotovosti či zabezpečiť si pasívny príjem.

Stabilita ekonomického prostredia

Základným predpokladom pre úspešnú investíciu je výber krajiny, ktorá má stabilné politické a ekonomické prostredie a zdravú dynamiku rozvoja. Slovensko je stabilný trh, kde ceny nehnuteľností dlhodobo rastú, no pomerne blízko sú aj susedné krajiny s atraktívnymi trhmi a lokalitami ako Viedeň, Praha, Brno či Budapešť.

Výber dobrej lokality

Nič neovplyvní cenu a investičný potenciál nehnuteľnosti viac ako to, kde sa nachádza. Preto sa na lokalitu treba pozeráť z viacerých uhlov.

Dôležitý je výber miesta, kde máte v úmysle byt kúpiť. V rámci vybraného miesta sú dôležité voľné pozemky a regulovanie výstavby v danej mikro-lokalite. V miestach, kde ďalšia prebujnelá výstavba v budúcnosti nemá vytvorené legislatívne predpoklady sa dá očakávať, že cena bude dlhodobo rásť. Naopak, na perifériách, kde je voľného miesta dostatok a aj v horizonte 10-20 rokov, sa dá počítať s mohutnejšou výstavbou, nemusí byť rast cien taký markantný.

Pokiaľ kupujete byt v lokalite, ktorú nepoznáte, určite sa oplatí stráviť

tam čo najviac času, poprechádzať sa a urobiť si čo najucelenejší obraz, ako tam funguje život, doprava, občianska vybavenosť. O to viac, ak je to v meste, kde nežijete. Rozhodne sa netreba ponáhľať, a nechať si pár týždňov alebo mesiacov na rozmýšľanie a zžitie sa so štvrťou. Investujete v horizonte rokov vopred, ba dokonca dekád. Je preto rozumnejšie zažiť lokalitu na vlastnej koži, než sa spoliehať iba na popis na papieri.

Pre ľudí vo väčších mestách je veľkým lákadlom blízkosť prírody a životné prostredie v okolí. Mestá rastú a za športom či oddychom v prírode to majú ľudia čoraz ďalej. Z investičného hľadiska je možnosť byť za krátky čas v lese či lesoparku veľkou devízou, najmä ak ide napríklad o ochranné pásmo, kde sa nepočíta s ďalšími zásahmi a rozširovaním zástavby.

Výber dobrého projektu

V dlhodobom horizonte majú výhodu tie byty, ktoré sú súčasťou menších jedinejších projektov. Jednak majú z pohľadu kvality prevedenia a bývania často navrch, zároveň na trhu nesúperia s takým počtom podobných nehnuteľností a opravy spoločných častí bytových domov sú menej nákladné a ľahšie realizovateľné.

Dostupnosť a infraštruktúra

Čím jednoduchšie a rýchlejšie sa do lokality dá dostať, tým lepšie sa bude investícia do bytu zhodnocovať. V budúcnosti sa očakáva, že automobilová doprava bude z miest postupne vytlačaná, preto bude dostupnosť verejnej aj diaľkovej dopravy rozhodne konkurenčnou výhodou. To isté platí aj pre blízkosť obchodov, nemocníc, škôl a ďalšej občianskej vybavenosti. Čím viac možností v rámci mobility človek má a čím viac potrieb môže v oblasti naplniť, tým lepšie.

Práve preto teraz zažívajú rozmach tzv. "brown fields" - bývalé industriálne zóny, ktoré stratili pôvodný účel

a slúžia najmä ako priestor pre rozvoj nových mestských centier. Premiešajú sa v nich bývanie, obchod, administratíva aj relax, čím vznikajú veľmi živé a atraktívne časti miest, ktoré sú pomerne blízko centier, pričom sú stále výborne dostupné.

Trendy

Každé odvetvie od módy až po gastronómiu je ovplyvnené trendmi, nehnuteľnosti nevynechávajú. Pri budovách však to, čo bolo populárne v čase výstavby ostáva viditeľné dlhé roky. Trendy treba sledovať a pokiaľ je to možné, využiť vo svoj prospech, no netreba sa slepo riadiť všetkým.

Veľký dôraz sa pri kúpe bytov na investičné účely kladie na voľbu a použitie stavebných materiálov, kvalitné architektonické prevedenie sa stáva štandardnou požiadavkou. To je záruka, že budova bude atraktívna zvnútra aj zvonku aj po rokoch a bude pozitívne vplývať na kvalitu života ľudí.

Trvácne a ekologické materiály či energetická úspornosť súvisia aj s tým, akú veľkú časť výnosu si odkrojí prevádzka. Čím kvalitnejšie materiály a technológie sú použité, tým menej starostí a nákladov budete mať s ich údržbou a výmenou v budúcnosti.

Flexibilita priestoru

Dobrý priestor sa vie prispôbiť meniacim sa potrebám človeka v rôznych etapách života. Byty s väčším a otvorenejším priestorom, ktoré sa dajú jednoduchšie dispozične upravovať sú na investíciu vhodnejšie. Ľahšie sa predávajú a vyžadujú nižšie náklady na prispôbenie priestoru aktuálnym trendom alebo životným okolnostiam.

Každá investícia v sebe nesie určité riziko. No pokiaľ sa vám podarí nájsť byt, ktorý spĺňa čo najviac z vyššie spomínaných predpokladov, viete, že pravdepodobnosť zaujímavého zhodnotenia investovaných peňazí bude atraktívna a hlavne stabilná v porovnaní s inými investičnými nástrojmi.



„Nič neovplyvní cenu a investičný potenciál nehnuteľnosti viac ako to, kde sa nachádza. Preto je potrebné pozeráť sa na lokalitu z viacerých uhlov.“

JOZEF FUTRIKANIČ,
riaditeľ Odboru financovania nehnuteľností ČSOB

Investovanie do rezidenčných nehnuteľností:

S akým časom počítat' a aké signály si všímať?

Pokiaľ vlastníte jednu alebo viacero nehnuteľností, ktorú máte ako investíciu do budúcnosti, nemusíte vyhodnocovať výkonnosť portfólia zo dňa na deň, či nebudaj z hodiny na hodinu. Hoci sa zmeny na tomto trhu dejú pomalšie, neznamená to, že situáciu netreba pozorne sledovať. ČSOB vám poradí, aké faktory pred investovaním zvážiť, a ktoré signály na realitnom trhu sledovať. Môžu totiž napovedať, ako sa bude situácia na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie vyvíjať a aký môžu mať vplyv na výsledné výnosy.

Základom každej investície je stanoviť si cieľ, ktorý chcete dosiahnuť, stanoviť si prípustnú stratu ale aj to, pri akom vývoji už nechcete pokračovať a za akých okolností ste ochotný nehnuteľnosť odpredať. Napriek tomu, že realitný trh nečelí takým výkyvom ako je to napríklad pri cenných papieroch, určite sa oplatí všímať si dianie na trhu.

Realistické očakávania

Keď bol slovenský realitný trh ešte nerozvinutý, boli sme svedkami cenového "boomu" keď sa rast cien nehnuteľností pohyboval v dvojciferných hodnotách. V prvých rokoch na začiatku tisícročia sa v priebehu šiestich rokov dokázali ceny kumulatívne strojnásobiť.

Momentálne, keďže je náš trh dost rozvinutý, realistický výnos je niekde v rozmedzí 4 až 8 % ročne. Momentálne nevyzerá, že by Európska centrálna banka plánovala zásadne sprísniť svoju politiku. Práve naopak. V septembri

pravdepodobne príde k ďalšej vlne kvantitatívneho uvoľňovania. Obdobie nízkych úrokových sadzieb tak pravdepodobne potrvá ešte nejaký čas. To bankám umožní naďalej poskytovať pomerne lacné úvery na bývanie.

Investičný horizont

Pri realitách treba uvažovať o dlhšej dobe investovania, no záleží to aj od cieľa. "Učebnicový" investičný horizont držania investície začína niekde medzi 3 až 5 rokmi, to však neznamená, že pri mimoriadne priaznivom vývoji na trhu sa stanovený cieľ nedá dosiahnuť aj skôr. Rovnako, ak môžete hotovosť na dlhšie obdobie viazať v nehnuteľnosti, môžete ju podržať aj dlhšie.

Ekonomické vyhlídky

Slovenský trh je momentálne stabilný, štyri roky rastie značným tempom. Znamením, že sa trh prehrieva môže byť to, keď sa pre ľudí s nižšími príjmami stane bývanie nedostupné. Prvé známky ochladzovania svetovej a európskej ekonomiky už prichádzajú. Neznamená to však, že sa rast automaticky preklopí do poklesu, jeho tempo sa však pravdepodobne minimálne spomalí.

„*Oplatí sa sledovať, ako sa pri aktuálnych cenách darí predávať bývanie v nových projektoch.*“

Regulačné opatrenia

Aj keď budú banky môcť ponúkať dostupné úvery, miestne autority sa môžu snažiť korigovať tempo rastu úverov, rôznymi opatreniami. Môže to byť napríklad deklarovanie príjmu či nutnosť mať pri kúpe nehnuteľností na hypotéku aj vlastné peniaze. To môže brzdiť motiváciu ľudí zadlžovať sa kvôli kúpe bývania, čím sa zredukuje dopyt a tým pádom aj tendencia trhu prehrievať sa. Dopyt po

vlastnej nehnuteľnosti môže ovplyvniť aj rozvoj politiky nájomného bývania, ktoré by mohlo ovplyvniť dynamiku rozvoja realitného trhu.

Situácia na trhu práce

Momentálne zaznamenávame najnižšiu nezamestnanosť, najvyšší počet voľných pracovných miest, najviac cudzincov pracujúcich na Slovensku a rastú nominálne aj reálne mzdy. Úvery sú dostupné a miera ich nesplácania je nízka, banky sú ochotné ich poskytovať. Dopad na cenu nehnuteľností môže mať to, ak vplyvom spomalenia ekonomiky stúpne nezamestnanosť. Časť ľudí príde o prácu, čo bude mať negatívny dopad na schopnosť splácať úvery. Banky na to môžu reagovať sprísnením podmienok a nižšou ochotou úvery poskytovať.

Ak sa k úverom dostane menšia časť populácie, bude to mať vplyv aj na dopyt po nehnuteľnostiach, ich ceny a aj ceny nájomného. Tí, ktorí vlastníli nehnuteľnosť s investičným zámerom môžu chcieť presunúť peniaze do iných investičných nástrojov. Ponuka nehnuteľností stúpne, čo potlačí ceny nadol.

Úspešnosť developerov

Oplatí sa sledovať, ako sa pri aktuálnych cenách darí predávať bývanie v nových projektoch. Pokiaľ sa výrazne zvýši ponuka na trhu nehnuteľností, môže to mať dopad na ceny. Zbystriť pozornosť treba aj v situácii, kedy sa developerom nedarí predávať kvalitné projekty, alebo keď odstupujú od svojich investičných zámerov, čo môže znamenať pokles záujmu o bývanie.

Pri dobrej nehnuteľnosti je najlepšie byť prvý

S predschválenou hypotékou na nešpecifikovanú nehnuteľnosť od ČSOB môžete získať rozhodujúci náskok pred ostatnými záujemcami.

”

Mať schválené financovanie na kúpu vybranej nehnuteľnosti už pri jej hľadaní znamená, mať rozhodujúci náskok pred ostatnými.

Pri kúpe bytu na investičné účely treba konať rozvážne, ale aj rýchlo. Dobrý výber zaručí, že investícia bude prinášať úžitok nie len o rok či dva, ale aj o dvadsať. Keď takú nájdete, s najväčšou pravdepodobnosťou nebudete pri súčasnom trende na realitnom trhu jediní záujemcovia. V očiach predajcu môže byť vašim tromfom to, ako rýchlo vie prebehnúť transakcia od momentu, kedy povieť “beriem to”. Mať schválené financovanie

na kúpu vybranej nehnuteľnosti už pri jej hľadaní znamená, mať rozhodujúci náskok pred ostatnými.

Nemusíte mať všetko z vlastného

Po kvalitnom bývaní je stále veľký dopyt, a to najmä v atraktívnych lokalitách vo väčších mestách. Pre mnohých investorov to predstavuje lákavý spôsob, ako uložiť a zhodnotiť peniaze. Tento typ in-

vestície sa vám môže vyplatiť aj keď ho nebudete financovať na 100 % z vlastných peňazí. Predschválená hypotéka na nešpecifikovanú nehnuteľnosť od ČSOB vám napovie, v akom intervale sa budú pohybovať vaše možnosti. Vopred viete, akú sumu vám banka schváli a koľko si môžete dovoliť doplatiť z vlastných zdrojov.

Čo je schválené, to platí

Po nastavení podmienok hypotéky a jej schválení máte 6 mesiacov na hľadanie domu či bytu podľa vašich predstáv. V ČSOB máte počas tohto obdobia istotu, že vám schválená suma bude poskytnutá hneď ako nájdete tú správnu nehnuteľnosť. Zárukou je úverová zmluva, ktorá je na rozdiel od hypotekárneho certifikátu záväzná. Nemôže sa teda stať, že banka prehodnotí výšku predschválenej hypotéky, čo sa môže stať pri hypotekárnych certifikátoch. Tie totiž nie sú záväzné a zvyknú platiť maximálne 90 dní.



MIMORIADNE SPLÁTKY

Pri investícii do realít určite oceníte, že hypotéku na nešpecifikovanú nehnuteľnosť je možné splácať aj mimoriadnymi splátkami.

Cez mobilnú aplikáciu ČSOB SmartBanking môžete raz za mesiac uskutočniť splátku do 1,5 % zostávajúcej istiny.