



Prodat nemovitost či neprodat

Mnoho lidí se nyní ocitlo v situaci, která se ještě před více než rokem mohla zdát na míle vzdálená. Díky rostoucí inflaci se dostaly úrokové sazby u hypoték k 5-6 % a kompletně tak zamrzl realitní trh. Majitelé, kteří chtěly nemovitost prodat, se ocitli před rozhodnutím, zda svou nemovitost prodat pod cenou, kterou by ještě před rokem kupec akceptoval, anebo čekat, zda se ceny vrátí na původní hodnoty. Je to ovšem v současné situaci a v dohledné době vůbec reálné? Spoustu prodejců tomu stále věří.

Je pravdou, že lidé si na vyšší sazby začaly zvykat.

ČNB nedávno také přispěla se zrušením DSTI, což je ukazatel, který říká, jak moc může být klient zadlužený vůči svému měsíčnímu příjmu.

Ani jedna skutečnost, ale zatím nemovitostní trh výrazně nerohýbala. Obratu nenahrává ani ekonomická situace, kdy vysoká inflace požírání úspory domácností i reálný příjem a mnoho z nich se tak ocitlo v situaci, kdy už nemá na zvýšené výdaje, natož koupí nemovitosti. ČNB navíc říká, že by sazby na stávající úrovni mohly zůstat déle. Tedy ani zde nemusí dojít ke zlepšení v řádu měsíců.

Rozhodně nečekáme rychlé a prudké snížení sazeb. To je reálné jen v případě, že by se ekonomika dostala do hlubší recese, výrazně se zhoršil trh práce atd. I to, by ale vedlo spíše k negativním dopadům na realitní trh a určitě ne růstu cen nemovitostí. Fér je také přiznat si, zda i přes mírný pokles cen v letošním roce nejsou nemovitosti stále drahé, což říká i ČNB, která tvrdí, že jsou české nemovitosti stále předražené o desítky procent.

Není tedy spíš čas na prodej, než držbu s vírou, že se ceny vrátí? Prodejce také musí uvažovat, co by s hotovými penězi z prodeje mohl v mezičase dělat, ač by z prodeje dostal o něco méně. Důležité také je, zda nemovitost pronajímá nebo ne. Pronajmout nemovitost, kterou chcete prodat je vždy těžší, protože nájemce netuší, jaký záměr s ním nový majitel bude mít, a ač nájemní smlouva s prodejem přechází i na nového majitele, tak ie tu pro něj vždy určité riziko. Podívejme se na modelový příklad. Před rokem byste prodali nemovitost za 6 milionů. Dnes jen za 5 milionů.

To je propad o cca 17 %. Při aktuální repo sazbě 7 %, je prodejce schopen na kapitálovém trhu zhodnotit prostředky prakticky bez rizika s výnosem okolo 6,25 % za rok, což je absolutní výnos 312 500 Kč za rok. To je rozhodně více než by prodejce dostal v případě, že by byt pronajímал. Ve prospěch investice mluví i likvidita, jelikož jsou prostředky v takovém případě k dispozici prakticky okamžitě.

Vyplatí se tedy čekat na to, než se ceny vrátí a riskovat ještě větší propad, další opotřebení nemovitosti, nižší likviditu, nejistotu že vám nájemce nájem zaplatí, či jen dokonce čekat s prázdným bytem na prodej? To je určitě třeba zvážit a při zvažování nezapomenout uvažovat i ušlé zisky z prostředků, které by mohli být investovány.

*Tom Kadeřábek
vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select*



<https://podcasts.apple.com/podcast/id1543717565>



<https://podcasts.google.com/feed/aHR0cHM6Ly9mZWVkecySidXp6c3Byb3V0LnNvbS8xNDY4NjE1LnJzcu==>



<https://open.spotify.com/show/3WZqZuLHK4JQRJCdddbC13?si=Lld10bUIR4-WqD-40z43iw>



<https://www.swisslifeselect.cz/cs/home/pro-media/financi-kuryr.html>

