

Měly by české penzijní fondy investovat do nájemního bydlení?

25.2.2025 - Veronika Krivská | Scott & Rose

Přinášíme vám komentář Evžena Korce, generálního ředitele a předsedy představenstva společnosti Ekospol, který se týká možnosti investovat prostřednictvím penzijních fondů do nájemního bydlení.

„Šlo o největší transakci s byty na českém trhu. Nadnárodní skupina Heimstaden koupila 43 tisíc bytů převážně na Ostravsku, čímž se stala největším poskytovatelem nájemního bydlení v Česku. Proč na tento obchod upozorňuji právě nyní? Zajímavostí je, že Heimstaden zhodnocuje peníze skandinávských penzijních fondů. České nájmy tak vydělávají mimo jiné švédským penzistům. V posledních letech navíc začalo na českém trhu působit více zahraničních penzijních fondů, které nakoupily dohromady už tisíce bytů a převedly je na nájemní bydlení. Je proto s podivem, že české penzijní fondy tuto možnost nemají. Přitom není lepší investice pro konzervativní investory, než právě nemovitosti,“ říká Evžen Korec.

Nemovitosti a inflace

Nemovitosti jsou historicky prověřené investice pro bezpečné dlouhodobé zhodnocení prostředků, jejichž zhodnocení totiž v dlouhodobém horizontu překonává inflaci. Platilo to i v minulých letech, kdy byla inflace v Česku dokonce dvouciferná.

Pojďme se na to podívat podrobněji. Vůbec nejvyšší průměrná roční míra inflace byla v roce 2022, kdy dosáhla 15,1 procenta. Jde zároveň o jeden ze dvou roků, kdy ceny nových bytů v Praze rostly méně než inflace. Ale opravdu jen nepatrně, o 0,6 procentního bodu pomaleji.

Ceny nových bytů na pražském trhu v témže roce totiž meziročně vzrostly o 14,5 procenta. Inflace překonala růst cen nových pražských bytů také v roce 2023, kdy spotřebitelské ceny rostly meziročně o 10,7 procenta, zatímco nové byty zdražily „jen“ o 0,6 procenta.

Že šlo o výjimky potvrzující pravidlo, dokázal například rok 2021. V tomto roce vzrostly ceny nových bytů v Praze meziročně o 14,2 procenta, zatímco průměrná inflace ve stejném roce dosáhla 3,8 procenta.

O rok dříve, v roce 2020 rostly ceny nových pražských bytů o něco méně, konkrétně o 8,3 procenta, také inflace však byla nižší (3,2 procenta).

Od roku 2017 do roku 2021 tak nové byty v hlavním městě zdražily o polovinu, vyjma let 2020 a 2021 však inflace nepřesáhla tříprocentní hranici. Také v loňském roce zhodnocení nových bytů inflaci nepatrně překonalo (inflace – 2,4 procenta, růst cen nových bytů – 3 procenta).

Potvrzuje se tak, že zhodnocení nemovitostí ve střednědobém horizontu s přehledem překonává inflaci. V případě modelového pražského realitního trhu dokonce násobně.

Porovnání nabídky penzijního spoření ve 3. pilíři - [zde](#)

Kalkulačku pro spoření na penzi najdete [zde](#)

Nemovitost přináší výnos

Nemovitosti však představují nejen investici, která neztrácí hodnotu. I v těžkých dobách přináší pravidelný výnos v podobně nájemného, který u správně koupeného bytu běžně dosahuje pěti procent ročně.

Určit, zda byt není předražený a pětiprocentní roční výnos nebude jen pouhým snem, dokáže i naprostý laik. Stačí dodržovat jednoduché Korcovo pravidlo. To říká, že konečná prodejní cena malého bytu do 50 metrů čtverečních musí představovat maximálně 20násobek ročního nájemného v dané oblasti. Jen koupě takového bytu se vyplatí.

Je proto nejvyšší čas, aby i Češi spořicí si na penzi, měli možnost své úspory na stáří bezpečně zhodnocovat díky výnosům z nájemního bydlení.

České penzijní fondy hospodaří s více než 600 miliardami korun, z čehož přes 70 procent tvoří dluhopisové cenné papíry, hlavně české vládní dluhopisy. Pokud by mohly, byť jen malou část spravovaných financí, investovat také do nájemního bydlení v Česku, nejen že by bezpečně zhodnotily úspory svých účastníků, ale výrazně by se díky tomu zlepšila dostupnost bydlení u nás.

Žebříčky nejlepších penzijních fondů a DIP na Finparádě

Podívejte se na aktuální nejlepší žebříčky penzijních fondů a nový unikátní žebříček DIP, který vznikl ve spolupráci s projektem finanční gramotnosti Eligot. V rámci projektu Eligot jsou pravidelně monitorovány všechny nabídky DIPů, analyzovány ceníky poplatků, obchodní podmínky a pomocí unikátního matematického modelu je počítán ukazatel efektivity jednotlivých produktů.

Účastnické penzijní fondy

(DPS)

Pořadí	Společnost	Hodnocení
1.	NN Penzijní společnost	*****
2.	Conseq penzijní společnost	****
3.	Rentea penzijní společnost	***

Zdroj: Finparáda.cz

Dlouhodobý investiční produkt (DIP)

Pořadí	Společnost	Hodnocení
1.	Patria Finance	*****
2.	Raiffeisenbank	****
3.	WOOD Retail Investments	****
4.	Fio banka	****
5.	Fondee	***

Zdroj: Finparáda.cz

<https://www.finparada.cz/8722-Penzijni-fondy-a-najemni-bydleni.aspx>