

Jak u investičních nemovitostí nepřicházet o peníze?

25.8.2025 - David Bureš | ČTK

Minimalizujte mezery.

Průměrná prodleva mezi nájemníky v Praze je pět týdnů a opakuje se každých osmnáct měsíců. Znamená to ztrátu přesahující jednu měsíční splátku. Díky včasnému marketingu lze tuto dobu téměř eliminovat.

Ověřujte nájemníky

Kontrola kreditní historie, insolvenčního rejstříku, sociálních sítí, referencí a cílené otázky snižují riziko neplatiče o více než 95 %. Vyhněte se tak průměrným nákladům kolem 200 000 Kč na právníky, výpadky nájmu, škody a poplatky.

Upravujte výši nájmu a služeb

Inflace služeb v roce 2024 dosáhla 5,1 %, růst nájmu 4–10 %. Pokud při prodloužení smlouvy neupravíte částky na tržní úroveň, přicházíte o značné příjmy. Na tržní ceně je jen 17 % smluv, proto majitelé často volí profesionální správu, která vyjedná podmínky za ně.

Trvejte na předání bytu v perfektním stavu

Stanovte ve smlouvě povinnost vrátit byt vymalovaný, uklizený a opravený. Nedodržení tohoto bodu vás může stát 20–40 tisíc korun při každé výměně nájemníků.

Využívejte odpisy místo paušálu

U novostavby v ČR lze odepisovat 1/30 ročně (3,33 %). U bytu za 11,8 milionu to snižuje daňový základ o 393 000 Kč a šetří asi 59 000 Kč na daních. S hypotékou si navíc můžete odečíst celý roční úrok a základ ještě snížit. V průměru se tak za prvních 12 let dostanete na nulovou daň z pronájmu a zároveň si výrazně snížíte základ pro daň z hlavního příjmu podle § 7.

Využijte hypotéku pro větší výnos

Místo jedné nemovitosti za hotové můžete pořídit pět bytů s 80% hypotékou, pokud vám to bonita u banky dovolí. I přes náklady na úroky tak z původní investice získáte více než čtyřnásobný výnos. Rozdíl v dlouhodobém zhodnocení je obrovský a otevírá cestu k rychlejšímu budování majetku.

Pracujte s hypotékou během investování

Vzít si úvěr na 30 let a jen ho pasivně splácet znamená promarnit obrovský investiční potenciál. Hypotéku je nutné aktivně řídit – spojovat úvěry, uvolňovat zástavy a započítávat příjmy z nových pronájmů pro zvýšení bonity. To vám umožní nakupovat dříve a více nemovitostí.

Jak můžete vidět, úspěšné investování do nemovitostí není jen o tom, jak koupíte na začátku, ale i o tom, jak se o majetek staráte v průběhu let. Právě průběžná péče přináší vyšší příjmy i hodnotu portfolia. Klíčové je proto mít zkušeného průvodce, který vás povede k růstu majetku.

O společnosti

Firmu Bureš & partneři tvoří tým profesionálů specializujících se na vyhledávání, financování, rekonstrukce, pronájem a správu investičních nemovitostí v Praze. Klientům pomáhají získat z nemovitosti maximální výnos a s 25 lety praxe a více než 600 byty ve správě patří v České republice mezi špičku. Hledají způsob, jak klientům zlepšit život a naplnit jejich sny o finanční nezávislosti. Nabízejí komplexní přístup od stanovení vašeho cíle až po jeho naplnění, přičemž zásadní je přátelské prostředí, férové jednání a jasná vize. Více na www.buresapartneri.cz.

<https://www.ceskenoviny.cz/tiskove/zpravy/jak-u-investicnich-nemovitosti-neprichazet-o-penize/2712511>