

Hotově, nebo na hypotéku? Jak z bytu za 10 milionů udělat stroj na peníze?

6.10.2025 - David Bureš | ČTK

Investice do rezidenčních nemovitostí je v Česku už dlouho jedním z nejoblíbenějších způsobů, jak ochránit a zhodnotit kapitál. Čísla ale jasně ukazují, že není jedno, jestli jdete cestou „hotově“, nebo využijete hypotéku. Podívejme se na modelový příklad bytu za 10 milionů korun.

Varianta A - nákup hotově

Když investor vloží celých 10 milionů, hned od začátku inkasuje nájemné odpovídající 3,6 % ročně. To samo o sobě není špatné, ale ta pravá síla přichází s časem. Nájemné roste, průměrný výnos z nájmu se v horizontu 30 let dostává na 7,6 % ročně. Ještě silnější je kapitálová složka: při růstu ceny nemovitosti o 8 % ročně se hodnota bytu během 15 let více než ztrojnásobí. Výsledkem je čistý zisk přes 30 milionů a vnitřní výnosové procento (IRR) kolem 11-12 % ročně. Jednoduše řečeno je to bezpečnější a stabilnější cesta.

Varianta B - nákup na hypotéku

Tady je příběh jiný. Investor vloží jen 2 miliony, zbytek financuje bankou. V prvních letech má cashflow z nájmu záporné – hypotéka „sežere“ víc, než nájem přinese. Zlom nastává zhruba po 6. až 7. roce, kdy nájem začnou splátku převyšovat, a od té doby roste přebytek rychle vzhůru. Po 15 letech se byt prodává za více než 31 milionů, po odečtení zůstatku hypotéky zůstává investorovi čistý zisk kolem 24 milionů. A to vše při původním vkladu jen 2 miliony! Proto je IRR v této variantě dramaticky vyšší, a to 17-18 % ročně.

Klíčové srovnání

Hotovostní nákup znamená větší klid, stabilitu a solidní dlouhodobý výnos. Hypotéka představuje větší riziko prvních pár let, ale díky finanční páce také násobně vyšší zhodnocení vloženého kapitálu. Volba záleží na tom, zda investor preferuje bezpečnější variantu, nebo agresivnější růst.

Zajímavé ale je, že pokud bychom těch 10 milionů ve spojení s hypotékou rozdělili na pět částí po 2 milionech, lze pořídit hned pět bytů. V takovém případě už nesrovnáváme výnos 30 milionů v hotovostní variantě s jedním bytem, ale pětkrát 24 milionů v hypoteční variantě. A to je věc, kterou si většina lidí vůbec neuvedomí.

Stejně tak stojí za zmínku, že pokud investor využije 2 miliony na jeden byt a zbývajících 8 milionů nenechá ležet na účtu, ale investuje je například do akcií s průměrným výnosem 8 % ročně, za 30 let tato částka naroste na přibližně 80,5 milionu korun.

Ať už tak či onak, oba scénáře potvrzují totéž: rezidenční nemovitosti mají v českém prostředí obrovský investiční potenciál. Důležité je mít jasno v cíli a zvolit cestu, která odpovídá vaší strategii i toleranci k riziku.

David Bureš, zakladatel & CEO FLET

O společnosti FLET

Firmu Flet (dříve 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 700 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 klientova cíle až po jeho naplnění, přičemž zásadní je přátelské prostředí, férové jednání a jasná vize. Více na www.flet.cz.

<https://www.ceskenoviny.cz/tiskove/zpravy/hotove-nebo-na-hypoteku-jak-z-bytu-za-10-milionu-udelat-stroj-na-penize/2730590>