

## Investiční příležitosti v nemovitostech v roce 2019

<https://www.adol.cz/blog-investicni-prilezitosti-v-nemovitostech-v-roce-2019/>



Konec roku je již za dveřmi a je tedy dobré se podívat na to, jaké investiční příležitosti se nabízejí pro rok 2019. Ne, že by se na trhu snad objevila zcela nová příležitost nebo by naopak ty dosavadní zanikly. Spíše se chci zamyslet nad tím, jak vývoj na trhu hypotečních úvěrů a situace se zadlužováním obyvatel tyto příležitosti pravděpodobně ovlivní v roce následujícím.

V letošním roce se hodně mluvilo o nadměrném zadlužování a zejména se valila špína na exekutory, oblíbeným termínem se stal „byznys s chudobou“. Každý týden si můžete přečíst o tom, kolik je v České republice exekucí, kolik zadlužených lidí, jak jsou exekutoři špatní. Mnoho politiků se vyjadřuje k tomu, co všechno je špatně a co by se s tím mělo dělat. Na schválení také čeká novela insolvenčního zákona, která umožní více lidem žádat o oddlužení.

Na úvod si dovoluji malou úvahu na téma zadlužování i když vím, že tím u mnoha lidí sklidím nenávistné komentáře.

## Kdo může za vysoký počet exekucí v ČR

Domnívám se, že za vysoký počet exekucí v České republice mohou primárně politici a politické strany. No a tyto lidi volíme my, občané. Takže kdo za to může? Lidé si půjčují peníze od nepaměti. Bankovníctví, lichváři, půjčky, vymahači... to nejsou termíny staré desítky let. Bohužel stejně jako ekonomika, akcie, trhy, zaměstnanost, vše prochází neustálým vývojem a hlavně vlnami.

Mám za to, že exekutoři jsou pouze výkonnou mocí státu a tudíž dělají vše co jim dovoluje nebo přikazuje stát a platné zákony. Výše dluhů, rychlost zadlužování a počty exekucí, to jsou čísla, která mají makroekonomové a vláda k dispozici. Mají možnost je mít v kteroukoliv dobu, takže situaci mohli řešit již dávno. Svoji vinu nese i bankovní sektor se všemi svými půjčkami bez prokazování příjmů a hypotečními úvěry do 100% hodnoty nemovitosti. O tom se ale moc nemluví.

To, že se tato situace roky neřešila přece není problém lidí, kteří na trhu využívají příležitosti. A teď mluvím jak o investorech, tak i o lidech, kteří si půjčují peníze o kterých ví, že je nikdy nevrátí. Bohužel těchto případů jsem zažil více, než těch smutných scénářů, kdy dlužník spadl skutečně do dluhů z objektivních důvodů. Navíc, jak jsem již

několikrát uvedl, neznám mnoho věřitelů, kteří by si na exekutory stěžovali. Stěžují si na ně téměř výhradně dlužníci a to pro mě znamená, že tito lidé dělají svoji práci správně.

POZOR: Určitě nesouhlasím se vším, co exekutoři provádějí. Nesouhlasím s nesmyslným obstavováním mnohamilionových majetků kvůli pokutám v řádu tisíců korun. Nesouhlasím s jejich častým arogantním přístupem vůči dlužníkům, kterým jsem byl několikrát účasten. Určitá regulace nebo spíše „prověrka“ jejich pravomocí a postupů je určitě nutná. Ale ruku na srdce. Zkusili jste mít někdy za „klienty“ třeba 10.000 dlužníků, ze kterých musíte vymoci peníze, které nechtějí zaplatit? Nikomu tuto práci nezávidím, ať za ni bere jakékoliv peníze.

## Co přinese změna na bankovním trhu

Není asi nutné detailně rozebírat, jaká nová pravidla centrální banka zavedla na náš trh tento podzim. Hypoteční trh rapidně zpomalil a je mnohem těžší získat hypoteční úvěr. Není úplně rozhodující, zda žadatelé narazí na nedostatečný násobek příjmů nebo vysokou sumu splácených úvěrů. Tyto ukazatele jdou ruku v ruce, takže omezení se dotkne většiny žadatelů. Nemalou měrou se trhu dotkl také růst úrokových sazeb, které ČNB zvedá již několik měsíců.

Spolu s vysokými cenami nemovitostí bude mít růst sazeb a restrikce ČNB vliv na dostupnost bydlení. Je to již nyní vidět na objemu nově vyřízených úvěrů, které rapidně za čtvrtý kvartál klesají. To může nabízet investiční prostor pro nájemní bydlení...

## Dražby nemovitostí

Dražby nemovitostí se v roce 2018 dostávaly do stále větší obliby mezi investory. Z pohledu investice jde totiž o poměrně „průhlednou“ záležitost. U klasické exekutorské dražby totiž dluhy na výherce dražby nepřecházejí, takže často zbývá jen nemovitost převzít. To se sice může někdy zkomplikovat (viz video <https://youtu.be/ry9o7eJ-VB4>), ale toto riziko je pro většinu lidí akceptovatelné. Vidí totiž „jistotu“ ve vlastnictví nemovitosti, kterou jim příklep v dražbě dává. To je pro ně dostatečná jistota, i když se zisk může komplikacemi oddálit.

Osobně vidím pro následující rok příležitost v investicích do nemovitostí v horším stavu, s určitými komplikacemi nebo se skrytými příležitostmi. Taková investice může být spojena i s nutnou rekonstrukcí nebo výstavbou, ale do toho se dnes investorům moc nechce. Hodně lidí hledá „snadnou investici“, takže se zaměřují na byty v minimálně okresních a krajských městech.

Z výsledků dražeb je ale zřejmé, že jsou zde nemovitosti, které jsou špatně (nízko) odhadnuty již pro dražbu. Jak si jinak vysvětlit pozemky, které jsou odhadnuty na nižší stovky tisíc korun a prodány za 4-5 násobek ceny? Stejnou příležitost přinášejí i rodinné domy, které jsou taktéž nesmyslně podhodnoceny, protože nejsou brány v potaz konkrétní podmínky v dané lokalitě. Například vysoká zaměstnanost, vynikající dostupnost spoju na velká města atd.

Bohužel aktuálním nešvarem jsou dnes některé dobrovolné dražby a aukce, kterých se investoři začátečníci s nadšením účastní, ale nakonec i při výhře nemovitost nezískají.

Jak takové dražby rozeznat a jak k nim přistupovat, o tom mluvíme hodně na mém Semináři Jak zvládnout dražbu nemovitostí na jedničku.

## **Exekuce nemovitostí**

V médiích se uvádí, že je exekucemi postižena zhruba desetina obyvatel. Ne každý člověk má ale nemovitost. Víte o jakém počtu zasažených nemovitostí zde hovoříme? Dle našich statistik je to více jak 250 tis. To je poměrně hodně zajímavé číslo a takové nemovitosti skýtají i zajímavé příležitosti.

Mnoho zadlužených lidí, kteří nechtějí skončit v dražbě nebo insolvenční situaci řešili, si sami nepomohou. To je bohužel fakt, který se v médiích nekomunikuje. Pokud totiž máme exekuce, nemůže nemovitost prodat. Museli byste najít zájemce, který vám nejdříve půjčí na vyplacení dluhů. Po jejich splacení teprve můžete nemovitost prodat. Kolik znáte lidí ve svém okolí, který by takový postup psychicky zvládl?

Další rok tedy bude opět přinášet obrovské příležitosti v tomto segmentu, ale jen pro ty, kteří dané problematice rozumí. Divili byste se, kolik lidí dodnes neví rozdíl mezi dražbou a exekucí. Proto raději tito lidé chodí na dražby a stěžují si, že je tam hodně zájemců a vysoké ceny. Kdo porozumí obchodu s exekucemi, s tak velkou konkurencí se nesetká. Více se dozvíte třeba na Semináři o výkupech a oddlužování Marka Slavíčka ([www.adol.cz](http://www.adol.cz)).

## **Insolvence**

Ať už vláda či senát schválí jakékoliv nové podmínky insolvenční, určitě půjde o benevolentnější pravidla, než která panovala doposud. Na trhu se tak očekává velký nárůst insolvenčních návrhů. Bohužel stejně jako v předchozích případech si lidé neuvědomují, kde tkví ta pravá příležitost.

Víte, proč jsme před 5ti lety zakládali [MonitorDražeb.cz](http://MonitorDražeb.cz)? Abych nemusel kupovat nemovitosti v dražbách. Zní to nelogicky? Možná, ale opak je pravdou. Největší a nejzajímavější obchody jsem totiž udělat v těch případech, kdy jsem dlužníka oslovil před dražbou, dluhy vyplatil a dražba se tak vůbec nekonala. Z pohledu obchodu je to varianta win-win, protože dlužníkovi zůstalo více peněz, než kdyby prošel dražbou a já jsem vydělal peníze.

Nyní zpět k insolvenčním. Kteří lidé vstupují do insolvenčních? No ti, kteří mají dluhy a většinou už některé z nich došly do stádia exekucí. Nejzajímavější tedy na insolvenčních není sledovat ty případy, kde již byla insolvence schválena a snažit se komunikovat s insolvenčními správci. Ti se vám budou snažit prodat nemovitost za tržní cenu. Důležité je být tam dříve...

Insolvence mají ale svá pravidla a aby se v nich investor dokázal orientovat, je potřeba určitá teoretická příprava. Zajímavý kurz o problematice insolvenčních u nás vede Mgr. Zástěra, který má velké praktické zkušenosti a můžete tak nahlédnout do tohoto zajímavého byznysu trochu i očima praktika. ([www.adol.cz](http://www.adol.cz))

## Orná půda

Investice do orné půdy v roce 2018 velkou měrou zasáhlo předkupní právo. To znemožnilo a téměř zastavilo spekulativní nákupy půdy a mnoho lidí se tak z trhu stáhlo. Jak to ale bývá zvykem, přešlo léto a vidíme, že se tito investoři opět začínají na trh vracet. Vždycky je možné najít nové způsoby a přístupy k takovýmto investicím, protože prostor pořád na trhu je.

Jak je vidět, i zde se musejí investoři uskromnit. Bohužel byli zvyklí na zhodnocení 100% p.a. i vyšší, ale aktuální statistika hovoří o dosažitelnosti cca 30-35% p.a. Takové zhodnocení ale dražby bytů již zdaleka dnes nenabízí. Martin Cakl, který o investování do orné půdy přednáší již roky, vám na semináři může ukázat aktuální trendy a ukázat nové přístupy, které bylo nutné se změnou zákona akceptovat.

## Závěrem

Letošní rok bude asi hodně zlomový co do situace na realitním trhu, objemu nabídek, délce prodejů apod. Nicméně investovat je možné stále, ale bude nutné do toho více „šlápnout“ a vyvíjet větší úsilí, než na které jsme byli zvyklí doposud.

Tak hodně zdaru a nebojte se práce navíc. Přinese určitě své ovoce....