

Je lepší investovat do nemovitostí teď nebo v době krize?

<https://www.adol.cz/blog-je-lepsi-investovat-do-nemovitosti-ted-nebo-v-dobe-krize/>



Je lepší investovat do nemovitostí v době, kdy jsou ceny vyšponované na mnohaleté maximum nebo je lepší počkat až přijde krize a ceny nemovitostí budou klesat? Možná si takové otázky kladete a je to také častá otázka, kterou mi lidé dávají na seminářích. Dobré je se ale ptát, zda vlastně krize přijde, kdy a jak bude hluboká. Nebo už krize začala? Je znát, že se realitní trh i trh hypoteční ochladil.

Na tuto otázku nedovedou odpovědět ani renovovaní makroekonomové a s jistotou budeme znát přesnou pravdu zpětně až ta další krize odezní. Já bych se ale přesto zastavil u otázky, zda je lepší investovat nyní nebo v době krize. Pokud totiž krize přijde, mohou klesnout ceny nemovitostí i o 20-40%. Takto je možné ušetřit i miliony korun.

Pokud ale krize nepřijde a ceny nemovitostí budou stagnovat nebo dokonce růst, koupím nakonec draž nebo přijdu o peníze díky inflaci, budou-li mé peníze zahálet na běžném účtu.

S jakým cílem investujete?

I při posledním semináři se mě jeden z účastníků ptal, zda má nyní smysl investovat do nemovitostí a zda ceny nemovitostí budou klesat. Já se domnívám, že nejdůležitější je si v první řadě ujasnit, jakou investici hledáme a jaký typ investora jsme.

Můj první investiční byt jsem kupoval od developera se záměrem jej pronajímat tj. dlouhodobě držet. Když se změnila rodinná situace a já se přestěhoval do Prahy, byt jsem začal využívat pro svoji potřebu. Pak jsem ale začal investovat do zadlužených nemovitostí a moje uvažování se naprosto otočilo. Neměl jsem dostatek peněz na to, abych kupoval byty a pronajímal je. Uměl jsem zajímavou nemovitost najít, vykoupit a se ziskem okamžitě prodat.

Tyto 2 přístupy jsou naprosto odlišné a **investor by měl zvážit, s jakým cílem hodlá investovat**. Pokud totiž koupím byt na dlouhodobou investici, neměl by mne pokles cen nemovitostí na trhu i o desítky procent moc zajímat. Víme, že trhy se většinou vrátí do určité hladiny a z dlouhodobého hlediska ceny nemovitostí rostou.

Pokud chci ale investovat spíše spekulativně, musím být ostražitý. Koupit drahou nemovitost v době, kdy jsou trhy nahoře, by mne mohlo při náhlém poklesu stát hodně

peněz. Pokud bych dokonce investoval „na páku“, např. pomocí hypotéky, může být riziko mnohem větší, protože likvidita zastavené nemovitosti bude nižší.

Jak působí panika na trhu

Pokud si přečtete některé příběhy lidí, kteří prodělali velkou část majetku na investicích do nemovitostí či akcií, tak objevíte jednu zajímavou věc. Tito lidé se velmi často nechali strhnout panikou, kterou pokles cen vyvolal a prodali své investice v ten nejhorší moment. Na obrázku je znázorněna situace, kdy z dlouhodobého pohledu je dobré nemovitost držet (oranžová barva) a také je vidět jaká ztráta hrozí tomu, kdo prodá v době poklesu trhu (žlutý bod).



Pokud tedy kupujete nemovitost v dlouhodobém horizontu 10 let a více, neměl by vám případný pokles cen nemovitostí uškodit. Jen nesmíte zpanikařit a je asi lepší ceny nemovitostí v ten moment raději nesledovat.

Bohužel **panika často strhne lidi, kteří za jiných okolností reagují s chladnou hlavou.** Mohou za to média, politická situace, lidé, kterými se obklopujeme a jejich názory. Takže i když jsme hrdinové a máme své vize, jednoho dne se probudíme a ani si neuvědomíme, že nás pesimismus také uchvátil.

Kdo bude hrdina v době krize?

Na akciovém a realitním trhu lze slyšet názory šikovných a uznávaných investorů kteří říkají, že klesají-li trhy, začínají nakupovat. Proto také v době „hojnosti“ často kumulují

finanční prostředky, aby v době krize bylo za co nakupovat. V krizi se právě nakupuje od těch, kteří se dostanou do finančních problémů nebo nevydrží psychický tlak poklesu cen.

A já se ptám... Máte-li v tuto chvíli volné prostředky a těšíte se na krizi, že začnete investovat, **budete mít tu odvahu, až trhy zachvátí panika** a začnou ceny klesat? V ten moment totiž většina lidí zapochybuje a začne se ptát: „Kam až mohou ceny spadnout?“ apod. Domnívám se, že většina lidí na to nebude mít ty “koule” a bude investici odkládat. Pak se trend změní, trhy začnou růst... “Ještě chvíli počkám..” a pak už zase nakupují všichni a ceny jsou nahoře.

Investovat nebo ne?

Dle mého názoru je prostor pro dlouhodobou investici i v těchto měsících. Jen se nesmí kupovat za přemrštěné ceny a je potřeba trochu hledat a hodně vyjednávat o ceně. Pokud kupujete zadlužené nemovitosti pod cenou o 10-20%, případně i výhodněji, nemusíte se také poklesu obávat.

A pokud čekáte na krizi, tak si na tento článek zkuste vzpomenout až půjdou ceny nemovitostí dolů. Ti nejšikovnější totiž investují právě v této době, ale to už chce pevné nervy. A na závěr jedna zvědavá otázka: “Jaký typ investora jste vy?” Podělte se s ostatními do komentářů o váš názor!