**Chcem mať pasívny príjem. Do akej nehnuteľnosti investovať?**

05.05.2021

Investovanie do nehnuteľností je jedným z najvýnosnejších spôsobov pasívneho príjmu. Od začiatku roka 2019 sa cena na byt v Kyjeve v dolároch zvýšili takmer o 10%. V roku 2018 sa objem investícií do nehnuteľností stal rekordom za posledné desaťročie. Pelekh Estate prišla na to, kde je lepšie investovať, aby ste dosiahli zisk.

**Kúpa nehnuteľnosti v počiatočných fázach výstavby na ďalší predaj**

Tento model je na trhu populárny, keďže ziskovosť z neho je asi 30% z investovanej sumy. Jediným bodom je nebáť sa investovať už v štádiu založenia. A potom na tieto peniaze na niekoľko rokov zabudnite, kým sa nezvýši cena za meter štvorcový.

Napr. V Kyjeve mimo centra môže cena za meter štvorcový začínať od 800 dolárov a v centre od 1 500 dolárov.

Pri investovaní do raných fáz výstavby je potrebné dôkladne si preštudovať trh, históriu developera, oboznámiť sa s budúcimi stavebnými projektmi vo vybranej oblasti.

**Kúp bytu na prenájom**   
Táto možnosť je najvhodnejšia pre tých, ktorí nemali čas investovať v „jamovej fáze“ alebo sa neponáhľajú, aby dosiahli rýchly zisk. Prenájom je vhodný pre investorov, ktorí hľadajú dlhodobý pasívny príjem. Sú tu pre a proti:

proti:

* v novom byte potrebujete minúť peniaze na opravy,
* pri opravách môžu nastať nepredvídané situácie — čo sú zbytočné starosti a výdavky,

pre:

* trvalý pasívny príjem,
* potom sa dá byt výhodne predať

Byt mimo centra, ale v perspektívnej lokalite s dobrou infraštruktúrou, bude stáť investora lacnejšie, ale aj jeho prenájom bude stáť menej. Takáto investícia sa vráti za 8-10 rokov. V konečnom dôsledku, keď sa obytný komplex rozrastie a vybudujú sa okolo neho obchody, kancelárie, telocvične, takýto byt sa len predraží a môže priniesť ešte väčší príjem ako bežný ďalší predaj.

**Kúpa bytu zo starého bytového fondu na prenájom**   
Absolútne sa neoplatí rátať s úspešným predajom bytu zo starého bytového fondu po 5 rokoch. Časom takéto byty len strácajú na hodnote.

Starý bytový fond môže v čase začiatku výstavby stáť menej alebo rovnako ako nová budova – štádium jamy. Výhodou takejto investície je, že je bezriziková. V tejto možnosti je hlavnou vecou úspešný výber bytu, ktorý bude najziskovejší na prenájom. Byt by sa mal nachádzať v blízkosti historického, kultúrneho či obchodného centra. A to dokonca v samom centre. Môžu to byť ako staré domy, takzvané predrevolučné, tak aj bytové fondy zo 70. rokov.

Pri kúpe bytu treba brať do úvahy: lokalitu, infraštruktúru a obľúbenosť miesta, celkový stav budovy a okolia. Za pozornosť stojí aj stav samotného objektu - predsa len, komplexná oprava bytu na prenájom nie je z investičného hľadiska rentabilná, pretože vedie k zvýšeniu investícií.

Zoberme si, že najobľúbenejšie byty na prenájom sú 1-2-izbové byty od 30 do 60 metrov štvorcových. metrov v starých budovách, v blízkosti metra alebo centra mesta. To znamená, že byt v hodnote 40 000 dolárov sa pri prenájme za 8 000 – 10 000 UAH zaplatí za 9 – 10 rokov. Samotná nehnuteľnosť však za tento čas stratí 25-40% svojej pôvodnej hodnoty.

**Investovanie do komerčných nehnuteľností**

Investovanie do obchodu je zložitejšie – existuje iný proces tvorby cien a rôzne sumy. Kancelárie, obchodné centrá, sklady a veľké priestory sú veľké kapitálové investície. Investori by mali mať v rezerve od 50 000 do 14 000 000 USD.

Najlacnejšou možnosťou sú kancelárske alebo malé komerčné nehnuteľnosti v obchodných centrách a obytných budovách nachádzajúcich sa v obytných zónach. Takéto plochy stoja rovnako ako byt v novostavbe, no nájomné za ne je jedenapolkrát vyššie.

So skladovými nehnuteľnosťami je všetko jednoduchšie: väčšia plocha znamená vyššie náklady. Cenový segment: od 600 000 dolárov do desiatok miliónov dolárov. Napríklad: priestor s rozlohou 29 000 metrov štvorcových v ospalej kyjevskej štvrti Dnipro stojí 4,5 milióna dolárov, z toho takmer všetky priestory sú už zaplnené nájomníkmi.