**Jak chytře investovat do nemovitostí: Praktický průvodce pro každého**

**Praha 18. srpna 2025 – Investice do nemovitostí představují jednu z nejoblíbenějších forem zhodnocení kapitálu, nabízející různé možnosti od přímého vlastnictví nemovitostí až po nepřímé investování prostřednictvím fondů. Ne všechny formy jsou však vhodné pro každého investora. Každá varianta má svá specifika, výhody i rizika, která je třeba důkladně zvážit.**

Jakým faktorům věnovat pozornost při investování do nemovitostí, vysvětluje investiční specialista Jiří Fajt ze společnosti FinGO: *„Nemovitostní trh může v určitých podmínkách nabídnout zajímavé příležitosti jak pro ochranu kapitálu před inflací, tak pro jeho dlouhodobé zhodnocení. Zásadní je však pochopit, že neexistuje univerzálně nejvýhodnější forma – pro každého investora může být vhodné něco jiného v závislosti na jeho finančních možnostech, investičním horizontu a ochotě aktivně se o investici starat,“* říká.

**Přímé investice do nemovitostí: Stabilita s vysokými nároky**

Častou formou investice do nemovitostí je přímé vlastnictví bytu nebo domu. Investorům může nabídnout stabilní příjem z nájmu, určitou ochranu proti inflaci a možnost využít hypotéku jako finanční páku. *„Přímé vlastnictví nemovitosti dává investorovi plnou kontrolu a psychologický pocit hmotného majetku, což mnoho lidí oceňuje. Navíc můžete nemovitost zhodnotit rekonstrukcí nebo těžit z rozvoje lokality,“* říká Jiří Fajt.

Tato forma investice však vyžaduje vysokou vstupní investici a nese s sebou nízkou likviditu – prodej může trvat měsíce. *„Mnoho začínajících investorů podceňuje náročnost správy nemovitosti včetně řešení problémů s nájemníky, údržby a administrativy. K tomu je třeba připočítat náklady na fond oprav, daně a pojištění, stejně jako riziko neobsazenosti,“* upozorňuje Fajt.

**Realitní podílové fondy: Přístupná alternativa s profesionální správou**

Pro investory s nižším kapitálem představují realitní podílové fondy zajímavou alternativu. *„Hlavní výhodou podílových fondů je nízká vstupní investice často už od pěti set korun, dobrá likvidita a diverzifikace, jelikož fond drží desítky nemovitostí. O vše se navíc stará profesionální investiční tým,“* vysvětluje Jiří Fajt.

I tato forma má však svá rizika. *„Investoři by měli věnovat pozornost ukazatelům jako je Yield, tedy výnos z nájmů, WAULT, který ukazuje průměrnou váženou dobu trvání nájemních smluv, nebo LTV, což je poměr úvěru k hodnotě nemovitostí. Zásadní je také způsob oceňování nemovitostí ve fondu,“* radí Fajt.

**REITs: Investice do nemovitostí přes burzu**

REITs, neboli Real Estate Investment Trusts, představují další možnost, jak investovat do nemovitostí. *„Jejich velkou výhodou je vysoká likvidita díky obchodování na burze, možnost investovat do nemovitostí v zahraničí a pravidelné dividendy, protože REITy musí většinu zisku vyplácet,“* vysvětluje Fajt.

Na druhou stranu je třeba počítat s vyšší volatilitou, měnovým rizikem u zahraničních REITů a se skutečností, že vyplacené dividendy podléhají zdanění. *„REITy také vykazují poměrně vysokou korelaci s akciovými trhy, takže neposkytují takovou diverzifikaci, jak by se mohlo na první pohled zdát,“* doplňuje investiční specialista.

**Fondy kvalifikovaných investorů: Exkluzivita s vyšším potenciálem**

Fondy kvalifikovaných investorů (FKI) umožňují přístup k zajímavým projektům, jako jsou logistické areály, retail parky nebo hotely. *„FKI mohou nabídnout vyšší výnos než retailové fondy, ale jsou dostupné jen investorům s větším kapitálem, obvykle od 1 milionu korun výše,“* říká Fajt.

*„Zásadním nedostatkem FKI je nízká likvidita, kdy výstupy jsou možné jen v předem stanovených intervalech, často pouze jednou ročně. Nižší je také úroveň regulace a investorské ochrany, fondy drží menší část hotovosti na případné zpětné odkupy a mohou být poměrně výrazně zadlužené. Některé FKI navíc investují jen do omezeného počtu projektů, což zvyšuje riziko,“* varuje odborník.

**Korporátní dluhopisy: Lákavé výnosy, ale vysoká rizika**

V posledních letech se na českém trhu objevila řada korporátních dluhopisů napojených na nemovitostní projekty. *„Tyto dluhopisy často lákají na vysoký výnos sedm až deset procent ročně, ale rizika bývají podstatně vyšší, než si investoři uvědomují,“* upozorňuje Jiří Fajt.

*„Mnoho emisí je nezajištěných, což znamená, že v případě krachu emitenta může investor přijít o celý investovaný kapitál. Dluhopisy také nejsou pojištěné ani garantované. Klíčové je proto zkoumat nejen propagační materiály k daným dluhopisům, ale především emisní podmínky a účetní výkazy,“* radí.

*„Překvapivě malý může být rozdíl mezi výnosem bezpečného státního dluhopisu a rizikového korporátního dluhopisu. Pokud například český státní dluhopis nabízí výnos 4 procenta a dluhopis developerské firmy 6 procent, rozdíl činí pouze dva procentní body. Vzhledem k výrazně vyššímu kreditnímu riziku je taková prémie pro investora často nedostatečná,“* vysvětluje Fajt.

**Realitní crowdfunding: Malé i velké částky pro konkrétní projekty**

Realitní crowdfunding je způsob investování do nemovitostí, který je dostupný i pro lidi s malým kapitálem. Stačí investovat několik stovek korun a můžete se podílet na financování konkrétních projektů. Nejčastěji to funguje tak, že investor půjčí peníze na určitý projekt, přičemž tyto peníze jsou často zajištěny nemovitostí. Investoři dostávají pevný úrok pravidelně, zatímco původní investovaná částka je vrácena na konci projektu. Přestože tento způsob investování nabízí možnost pravidelného výdělku a rozšíření investičního portfolia, je důležité si uvědomit, že peníze jsou vázány po celou dobu trvání projektu a existují určitá rizika, jako je nedodržení termínu projektu nebo nesplacení dluhu. Jiří Fajt z FinGO upozorňuje, že je klíčové pečlivě sledovat podmínky projektů a zajištění.

**Na co si dát pozor při nemovitostních investicích**

Investiční specialista Jiří Fajt zdůrazňuje, že nemovitosti mohou být stabilním pilířem investičního portfolia, ale rozhodně nejsou bezrizikovou sázkou. *„Každý typ nemovitostní investice má svá specifická rizika, která je potřeba důkladně pochopit a zvážit. Doporučuji přistupovat ke každé investici s chladnou hlavou. Nejen podle marketingového letáku nebo slibovaného výnosu, ale s důrazem na data, diverzifikaci a dlouhodobou udržitelnost investice,“* uzavírá.

***O společnosti FinGO:***

*Digitální finančně-poradenská společnost FinGO.cz začala v České republice působit v roce 2021 s cílem přinést makléřům i klientům pohodlí, férovost a díky digitálním technologiím také příležitost, jak oslovit nové klienty. V současnosti má společnost přes 630 vázaných zástupců, kteří působí po celé České republice. V roce 2022 patřila k nejrychleji rostoucím makléřským společnostem, přičemž v oblasti úvěrů rostla nejrychleji ze všech. Významný podíl produkce FinGO.cz pochází z online příležitostí, které společnost sama vytváří pro své vázané zástupce.*

*Společnost FinGO je součástí lokální investiční skupiny InTeFi Capital podnikatele a investora Lukáše Nováka. Skupina vlastní a řídí české a slovenské společnosti z oblastí informačních technologií, financí, a real estate developmentu. Podíl vlastní například v technologické skupině BiQ Group, která vytváří komplexní a udržitelné IT projekty s budoucností. Sesterská společnost FinGO.sk byla založena v roce 2017 a stala se jednou z nejrychleji rostoucích společností ve svém oboru na Slovensku. Více než 1 000 odborníků působí ve všech 79 okresech Slovenska a stará se o téměř 150 000 spokojených klientů.*