

Kalkulace výnosnosti nemovitosti – BD Rumplerova, Tachov

Výnosy z nájmu

Aktuální nájemné

57.000 Kč / měs. x 12 = 684.000 Kč/rok

Předpokládaný růst nájmu vlivem inflace:

57.000 Kč / měs. – rok 2023 (aktuální nájem)

92.800 Kč / měs. – rok 2033 (očekávaný budoucí nájem)

75.300 Kč / měs. – průměrný nájem v horizontu 10 let

Předpokládané výnosy z nájmu v horizontu 10 let:

Výnos z nájmu v horizontu 10 let = 8.603.000 Kč

Průměrný výnos z nájmu v horizontu 10 let = 5,28%

Budoucí příjem z nájmu = 92.800 Kč / měs. x 12 = 1.113.000 Kč/rok, dlouhodobý výnos 6,83%

Výnosy z růstu cen nemovitosti v horizontu 10 let

16.300.000 Kč – rok 2023 (aktuální kupní cena)

36.675.000 Kč – rok 2033 (očekávaná budoucí tržní cena)

Očekávaná výnosnost v horizontu 10 let

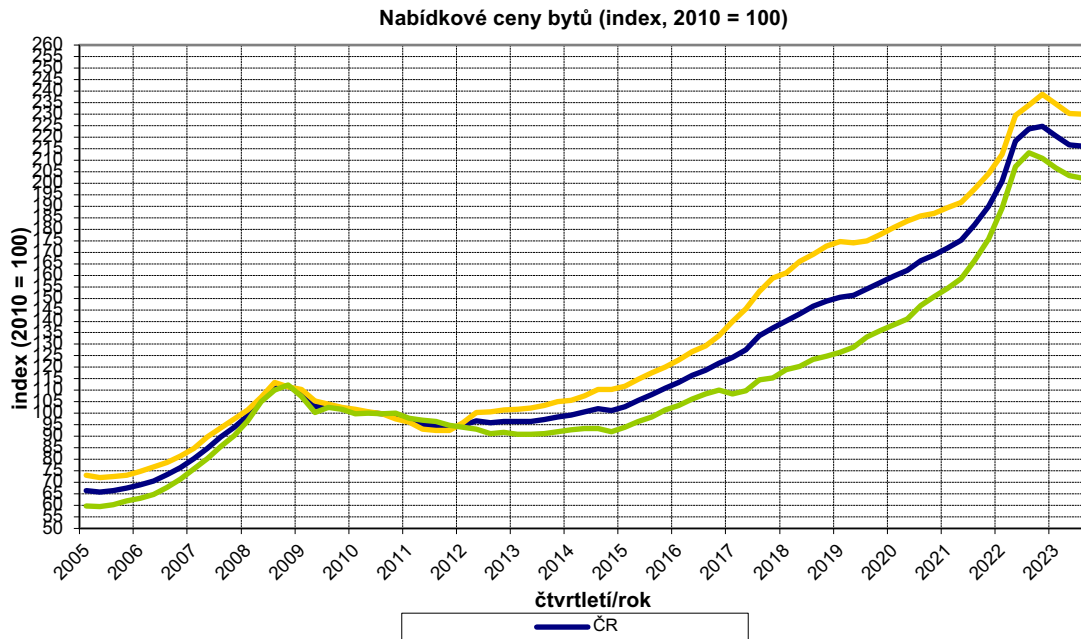
20.375.000 Kč – očekávaný zisk z růstu cen nemovitostí

8.603.000 Kč – zisk z pronájmu

28.978.000 Kč – celkový očekávaný zisk v horizontu 10 let

Výpočty uvedené výše jsou pouze orientační a opírají se o odhadovaný růst cen nemovitostí (50% navýšení v 5letém horizontu – statistiky z minulých 25 let), očekávaný růst výše pronájmů vlivem inflace s odhadovanou průměrnou inflací (5%) v příštích 10 letech. Pokud by se předpokládaný scénář naplnil jen z 56 %, návratnost investice je v horizontu 10 let. Níže jsou uvedené statistiky a odkazy na studie, ze kterých je při výpočtech vycházeno.

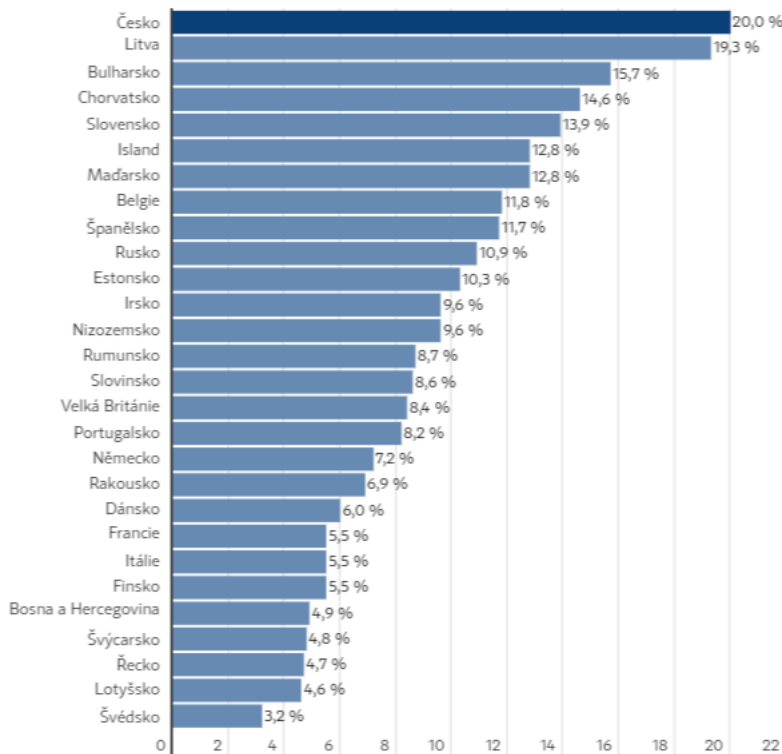
Vývoj nabídkových cen bytů 2005 - 2023



Zdroj: prezentace z realitní konference Broker Consulting, a.s.

Ceny nemovitostí globálně porostou

Z průzkumu mezi 1405 odborníky ze 133 zemí světa vypývá, že průměrný roční růst cen nemovitostí by měl globálně v následující dekádě činit devět procent. V rámci Evropy čekají nejvyšší růst v Česku a nejnižší ve Švédsku.



Grafika: Michal Vocel

Zdroj: ifo Institute

HOSPODÁŘSKÉ NOVINY

Zdroj: Hospodářské noviny