



INVESTICE Zapomeňte na investiční byty, sáhněte po garážích. Jejich ceny letí vzhůru



Martin Bajtler
28. 11. 2023 · 5 min čtení
Foto Tyler Nix

SDÍLET ČLÁNEK

Představte si nemovitost, jejíž cena se za poslední tři roky zdvojnásobila bez ohledu na to, co se na reálním trhu děje. Navíc u ní může být návratnost investice díky zajímavému výnosu z pronájmu dvakrát rychlejší než u investičního bytu. A velmi snadno ji pořídíte i za hotovost bez nutnosti úvěru.

Pokud jste si přečetli titulek, tak víte, že typem nemovitosti, kterou si teď představujete, jsou garáže. Jejich ceny totiž rychle rostou a nejvíc patrné je to v Praze. Před dvěma lety bylo možné v Praze sehnat průměrnou garáž za 400 tisíc korun. Teď jsou v nabídkách reálních kancelářů nejčastější ceny přes sedm set tisíc a výjimečné nejsou ani částky přesahující milion korun.

Tady je pár příkladů. Samostatná šestnáctimetrová garáž v garážovém domě ve Strašnicích – 990 tisíc. Sedmnáctimetrová garáž v přízemí bytového domu na Praze 3 – milion a půl. Nebo malá garáž pro motorku na Žižkově za 800 tisíc. A podobných nabídek je napříč Prahou plno.



„Garáže, podobně jako pozemky, byly jedním z mála typů nemovitostí, kterých se prakticky nedotkl propad reálného trhu v loňském a letošním roce. Je to dáno důvodem toho propadu, tedy zamrznutím hypotečního trhu. Zatímco vzít si hypotéku na obytnou nemovitost je v Česku většinou způsob, jakým domácnosti financují vlastní bydlení, u garáže není klasická hypotéka možná,“ vysvětluje Ondřej Strada z portálu Bezrealitky.

Důvodů je ale více. Dalším z nich je klasický poměr poptávky a nabídky. Zatímco nabídka je vzhledem k prostorovým možnostem omezená, poptávka pořád stoupá. Praha má oficiálně zhruba 1,37 milionu obyvatel.

K tomu je ale potřeba připočítat ty, kteří v hlavním městě sice bydlí, ale nemají tam trvalé bydliště, a také dojíždějící ze Středočeského kraje. Reálně se tak v Praze denně pohybuje více než 1,8 milionu lidí. A velká část z nich chce někde parkovat.

„Garáží je zkrátka velký nedostatek. Za zvýšenou poptávkou stojí také zavádění placených zón,“ shrnuje Michal Pích z reálného serveru RealityČechy.cz. Navíc lidé chtějí garáž ideálně v místě svého bydliště, nabídka na lokálním trhu je ale ještě omezenější. Proto si prodávající mohou říct o vyšší cenu.

S tím, jak postupně přibývá rezidenční i komerční zástavba, ubývá míst, kde je možné stavět garáže. A počet automobilů naopak roste. V Praze se loni zvýšil počet aut o 40 800 zhruba na 1,26 milionu vozů.

Milan Komárek, majitel reální kanceláře RE/MAX Atrium, navíc dodává, že prvním hybatelem s cenami garází, respektive garážových stání v bytových domech, byla také legislativní úprava o předkupním právu. To se do českého právního řádu vrátilo novelou občanského zákoníku účinnou od ledna 2018. Jenže v poměrně problematické podobě, která se týkala i garážových stání.

Ta se totiž v případě nových developerských projektů často dělí mezi majitele bytů tak, že ke každému bytu patří podíl z celého garážového podlaží domu. A kvůli novele z roku 2018 bylo nutné při prodeji bytu nabídnout garážové stání přednostně všem dalším spoluvlastníkům garážového podlaží.

„Při prodeji bytu v domech, kde bylo podzemní podlaží domu rozděleno na ideální podíly a ke každému podílu patřilo garážové stání, se začala řešit reálná cena takového místa. Předtím to nikdo neřešil a cena byla de facto fixní, 250 tisíc korun. Najednou se ukázalo, že je nabízenou cenu předkupníkům potřeba zvýšit třeba až na 800 tisíc korun, aby nabízené garážové stání nekoupil soused, čímž by se velmi poškodil prodej bytu,“ vysvětluje Komárek.

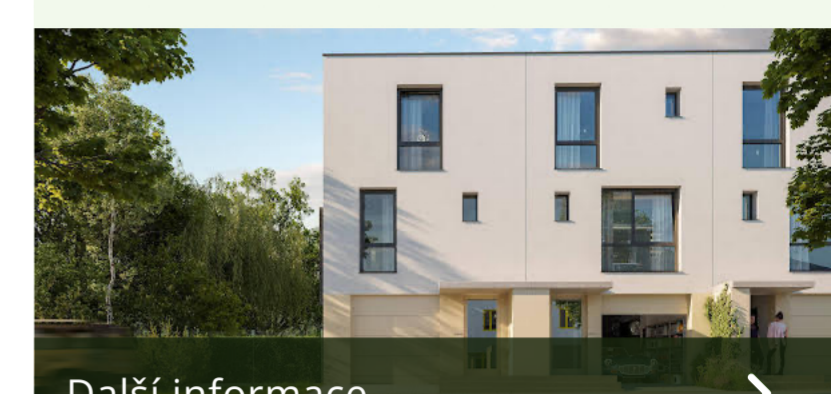
„Protože kdo koupí byt bez garáže v místě, kde se vlastně ani nedá parkovat? Dá se říci, že v této době se cena garážových stání tímto v Praze skokově zvedla ze 250 tisíc na 600 tisíc,“ dodává.

To se nakonec zrušilo další novelou z roku 2020, díky níž už se předkupní právo na garážová stání nevztahuje. Předchozí praxe ale ukázala, nakolik lze parkovací místo v podzemních garážích reálně nacenit, a cenová hladina už zůstala vysoko.

EVERGREEN PRAHA 8 DÁBLICE

Dům 4+kk se zahradou v Praze 8

Prodej domu 4+kk, 189 m² s dvěma koupelnami a s garáží pro 2 auta v Praze 8.



Další informace



Vybírejte srdcem

Nakupovat

heureka! Vybírejte úžasně

FORBES CRYPTOSHOT

Každou středu vás provedeme světem haší, eliptických křivek, metaverz i memy psích plemen. Cryptoshot je autorský newsletter Karla Wolfa – uznávaného experta na kryptoměny a blockchain.

Váš e-mail

ODEBÍRAT

Kliknutím na tlačítko „Odebírat“ souhlasíte se zpracováním osobních údajů.

Z výše zmiňovaných bodů vyplývá, že garáž může být velmi zajímavou investicí, která se výnosem může rovnat výrazně rizikovějším aktivům. Přitom při dobrém výběru lokality u ní téměř chybí právě ono riziko.

„Vlastnictví nemovitosti v atraktivní lokalitě je obecně konzervativní investice. Dvojnásob to pak platí u nemovitosti, která je z povahy věci nedostatková,“ zmiňuje Ondřej Strada.

Ačkoli koupí garáže nelze financovat hypotéku, lze na něj využít třeba úvěr ze stavebního spoření. Anebo ji, vzhledem k výrazně nižší ceně než u rezidenční nemovitosti, pořídit z úspor. To je výhoda i pro majitele garází, protože se podstatně snadněji najde kupec ve chvíli, kdy bude chtít prodávat.

„A v neposlední řadě je tu nájem. I když jde jen o nižší tisíce korun měsíčně, i ty lze přičíst k výnosu,“ dodává Strada.

Podle oslovených odborníků navíc není pravděpodobné, že by ceny garází v následujících letech klesly. Naopak se dá i nadále očekávat, že ceny porostou. Největší zájem je v Praze o zmiňované samostatné garáže, které vedle parkovacího místa poskytují i úložný prostor. Dobře se ovšem prodávají i parkovací stání v ulokovaných domech. Ta se dají pořídit už okolo půl milionu korun.

Našli jste v článku chybu? Napište nám na editor@forbes.cz



BYZNYS ČESKÝ BYZNYS INVESTICE NEMOVITOSTI PENÍZE

K tématu



Z lazaretu na luxusní mola. Jil Sander ukázala konvencím záda a ženám svobodu

Pavla Francová 27.11.2023



Jak nevyházovat šéfa. Co nedělat, když se musíte zbavit člověka ve vedení?

Silvie Friedmannová 21.11.2023



Lázeňská perla. Luhačovická vila architekta Fuchse je na prodej

Silvie Friedmannová 27.11.2023



Jak se vyplatí influencer? Manufaktura a Shopaholic Nicol o spolupráci

Manufaktura 15.11.2023



Popeyes nebo Ralph Lauren. Do Česka letos vstoupily desítky nových značek

Jana Divinová 27.11.2023



Jak nepřijít o peníze a nezkatit si dovolenou. Šest fuckupů, kterým se můžete vyhnout

Generali Česká pojišťovna 12.11.2023



Zastavování cen energií brzy skončí. Jak se vyhnout cenovým šokům?

Jana Divinová 28.11.2023



Stačí hodina. Program od Kérastase má ženám ukázat, že i ony mohou být CEO

Kérastase 12.11.2023



Budoucnost placení podle bank i českých firem

Prokop Kozák 02.08.2023



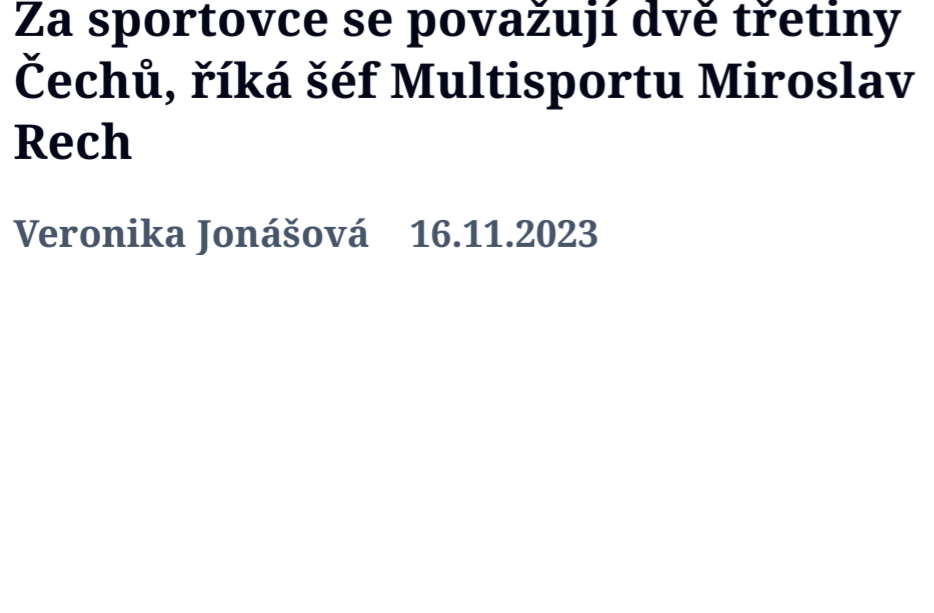
Budeme poslední se spalovacími motory, říká viceprezident Dacie

Ondřej Kinkor 17.11.2023



Věděla, jak dělat byznys. Zemřela královna rakouské logistiky

Pavla Francová 16.11.2023



Za sportovce se považují dvě třetiny Čechů, říká šéf Miroslav Rech

Veronika Jonášová 16.11.2023



Opustit zemi jako Trnka z Esetu? Nikdy, Česko je jinde, reagují byznysemi

Tafána Lysková 17.11.2023



Oprava české společnosti? Bez pravdy a lásky to nejde

Filip Šaiver 17.11.2023

DALŠÍ ČLÁNKY

