

INVEST

CZECH

Bezplatný průvodce pro investory

10 chyb při první investici do nemovitosti

Praktické rady, které ušetří desítky tisíc korun a několik let frustrace. Sepsali jsme je z 13 let zkušeností s 150+ akvizicemi pro klienty.

Květen 2026 · investczech.cz

KAPITOLA 0

Tento průvodce je pro vás, pokud uvažujete o první investiční nemovitosti — typicky jeden nájemní byt v hodnotě 2–5 milionů Kč financovaný z větší části hypotékou. Nejde o detailní účetní manuál ani o marketingovou brožuru. Jde o deset konkrétních chyb, které vidíme u klientů, kteří k nám přicházejí po první transakci a chtějí ji optimalizovat.

U každé chyby najdete:

- **Co se obvykle stane** — typický scénář, jak chyba probíhá.
- **Proč je to drahé** — finanční dopad konkrétně.
- **Co dělat místo toho** — praktická rada k okamžitému použití.

Důležité: Toto není individuální investiční doporučení. Vaše konkrétní situace, kapitál, příjem a cíle vyžadují vlastní kalkulaci. Pokud chcete projít vaše parametry s námi, investczech.cz/#kontakt.

CHYBA 01

První investice je emocionálně tlaková. Po několika měsících rešerše chcete prostě nakoupit, abyste mohli říct „mám to za sebou“. Necháte si vnutit byt, který nespĺuje vaše parametry.

Špatná akvizice vás stojí 5–10 % z ceny při exitu, plus úšlou rentu po dobu, kterou tam strávíte. U itbytového omylu to může být 200 000–400 000 Kč rozdílu mezi vámi a klientem, který poikal o 6 měsíců déle.

Definujte si 3 kritéria, která musí byt splnit, a komituje se, že odmítnete vše ostatní. Ne 5, ne 10 — tři. Nejlepší: lokalita s dobrou MHD, technický stav bez nutnosti okamžité rekonstrukce, ROE v modelaci minimálně 12 %.

CHYBA 02

Jdete na prohlídku sami. Vlhkost vidíte, prasklou vanu vidíte, ale strop má novou výmalbu — nevidíte, že o týden dřív tam byla plíseň. Vidíte plastová okna — nevidíte, že byla namontovaná bez parapet a mokrá zima rozkládá špalety.

Skryté technické problémy se odhalí během prvních 6–12 měsíců provozu. Typická cena: rekonstrukce kuchyně 80–150 tisíc, výměna oken 60–150 tisíc, sanace vlhkosti 100–250 tisíc. Vy přebíráte rozdíl mezi inzerovanou a reálnou cenou.

Vždy si vezměte na druhou prohlídku **technika nebo zkušeného známého**. Náklad 2–4 tisíce Kč ušetří v průměru 30–100 tisíc na nákupu nebo přiměje vás odejít. Klíčové oblasti: rozvody elektriky (hliník vs. měď), stav vodoinstalace, vlhkost zdiva, stav oken.

CHYBA 03

Inzerát nebo realitní zprostředkovatel vám ukazuje ROI 5 %. „To je slušné,“ myslíte si. Jenže ROI ignoruje finanční páku — měří výnos vzhledem k celkové ceně, ne vzhledem k vašemu vloženému kapitálu.

Bez znalosti ROE neumíte porovnat investici se spořicími účtem nebo akciemi. Investice s ROI 5 % může mít ROE 22 % (skvělé) i ROE 8 % (špatné) — záleží na podmínkách hypotéky a velikosti vašeho vlastního kapitálu.

Spočítejte si ROE před každou akvizicí. $ROE = \frac{\text{roční čistý výnos} - \text{roční splátky hypotéky}}{\text{vlastní vložený kapitál}} \times 100$. U první investice počítejte 12–18 %, pokud je pod 10 %, hledejte dál. Pro výpočet můžete použít naši kalkulačku na investczech.cz/calculator.html.

CHYBA 04

Jste ve fázi rozhodování. Štítek F, G, někdy nedoložený. Prodávající vás ujistí, že „to je u starých paneláků normální“. Vy jste kupcem, ne energetickým specialistou — souhlasíte.

EU regulace tlačí na zákaz pronájmu nemovitostí s nejhorší energetickou náročností (třída G, později F). U štítku F musíte v horizontu 5–7 let zateplit, vyměnit okna nebo radikálně modernizovat. Náklad 300 000 – 1 500 000 Kč podle rozsahu.

Vyžádejte si **aktuální energetický štítek před podpisem rezervační smlouvy**. Štítky A–D jsou bezpečné. E je hraniční — počítejte s modernizací v horizontu 10 let. F a G berte jen tehdy, pokud je kupní cena natolik nižší, že kompenzuje budoucí investici (typicky 15–25 % pod trhem).

CHYBA 05

Soustředíte se na byt samotný. SVJ se vás obvykle netýká — platíte měsíční zálohy, fond oprav existuje. Jenže každý byt v domě nese spoluvlastnictví společných částí. Pokud SVJ schválí mimořádný příspěvek na novou střechu nebo výtah, platíte vy.

Mimořádný příspěvek SVJ může být 50 000 – 300 000 Kč na byt. U starších domů (stavěno 1960–1985) je pravděpodobnost mimořádného příspěvku do 5 let kolem 30 %. Při fondu oprav 80 Kč/m²/měsíc je rezerva nedostatečná na opravovou rekonstrukci.

Před podpisem rezervační smlouvy si vyžádejte: (1) poslední účetní závěrku SVJ, (2) plán oprav na 5–10 let, (3) výši fondu oprav a jeho zůstatek, (4) informaci o aktivních soudních sporech v SVJ. Bez těchto klíčových dokumentů nepodepisujte.

CHYBA 06

Najdete si „vzor nájemní smlouvy zdarma“ a upravíte si ho. Funguje to — dokud nenarazíte na neplatíle. Pak zjistíte, že chybí rozhodčí doložka, sankce za pozdní platbu jsou obecné, výpovědní dávky nejsou specifické.

Vystupování špatného nájemníka trvá v Česku 9–18 měsíců soudní cestou. Mezitím platíte vy hypotéku, daň z nemovitosti, energie. Náklad pro byt s nájmem 15 000 Kč, 135–270 000 Kč ušlého nájmu + 30–80 000 Kč právních nákladů.

Investujte 5–15 000 Kč do **nájemní smlouvy připravené advokátem** nebo využijte naši ověřenou šablonu v rámci služby **Vzorný nájemce**. Klíčové prvky: rozhodčí doložka (zkracuje spor o 6–12 měsíců), kauce 1–2 měsíční nájem na vázaném účtu, sankce za pozdní platbu, jasně definované výpovědní dávky.

CHYBA 07

Spoléháte si byt na 3 miliony, hypotéku, akontaci. Cash-flow vychází. Co nepočítáte: že kuchyň po pěti letech nájmu bude potřebovat výměnu, že někdy bude byt měsíc prázdný, že nájemník odejde a nechá vám rozbitou podlahu.

Bez rezervy se v okamžiku nečekané investice (50–150 000 Kč rekonstrukce po nájemníkovi, 2–3 měsíce vakance při výměně) musíte zadlužit draž nebo prodávat akcie ve špatný čas. Cash-flow z jedné nemovitosti není dost robustní k absorbování šoků.

Držte provozní rezervu rovnou 6 měsíčním nájmu na samostatném účtu. U bytu s nájmem 15 000 Kč to znamená 90 000 Kč. Plus rezerva na nečekanou rekonstrukci 60–100 000 Kč. Celková likvidní rezerva u první nemovitosti tedy 150–200 000 Kč, nezávisle na hypotéce.

CHYBA 08

Hledáte byt, který by se vám líbil. Vinohrady. Letná. Karlín. Tam nikdo nepronajímá pod 25 000 Kč, ale cena je 6–8 milionů. Cash-flow je záporný, zhodnocení pomalejší než u jiné inzerát.

Lifestyle lokality mají nejnižší výnos (ROE 8–12 %) a nejvyšší vstupní bariéru. Pro první investici jsou nevhodné — vaše páka se nezhodnotí dostatečně, abyste mohli akcelerovat portfolio. Lepší jsou střední lokality (Praha 4, 9, 10, Beroun, Plzeň-Slovany) s ROE 15–18 %.

Vybírejte lokalitu podle **profilu cílového nájemníka**, ne svého vkusu. Cílový nájemník investičního bytu: mladší zaměstnanec ve mzdovém pásmu 35–60 000 Kč hrubého, pendler nebo lokální. Bydlí 7–15 minut MHD od centra. Vyhledává byty 1+kk až 2+kk za 13–18 000 Kč nájmu.

CHYBA 09

Při akvizici se soustředíte na „jak ji koupím“. Ne na „jak ji prodám“. Po 5 letech, kdy chcete kapitál uvolnit (rodinná situace, příležitost, refinancování), zjistíte, že byt je atypický a trvá 6–9 měsíců, než najdete kupce.

Nestandardní byty (atyp 1+kk 18 m², půdní vestavba bez kolaudace, suterén, družstevní vlastnictví v nestandardním družstvu) mají likvidní diskont 10–20 % při prodeji. To může být 200–500 000 Kč rozdílu, který si neuvědomíte při nákupu.

Před nákupem si položte otázku: **komu konkrétně tento byt prodám za 5–10 let?** Standardní byt (2+kk, 1+kk, 50–60 m², osobní vlastnictví, druhé až páté patro s výtahem, blízko MHD) prodáte vždy. Atypické konfigurace si nechte na pozdější investice, kdy budete mít více zkušeností a kapitálovou rezervu na delší exit.

CHYBA 10

Berete nemovitost na fyzickou osobu. Po prvním roce zjistíte, že daň z příjmu z nájmu je 15 %, sociální a zdravotní pojištění může spadnout do hry, paušální výdaje vs. skutečné se počítají jinak.

Špatně zvolený daňový režim u jednoho bytu stojí 10–30 000 Kč ročně. Pokud plánujete portfolio 3+ nemovitostí, dává smysl s.r.o. nebo nemovitostní fond — daň z příjmu právnické osoby může být efektivně nižší a máte lepší možnosti odpisů. Špatné rozhodnutí na začátku se po několika letech opravuje s převodními poplatky a daňovými dopady.

Před první akvizicí konzultujte **daňový režim s daňovým poradcem** (1–2 hodinová konzultace cca 3–5 000 Kč). Klíčové otázky: paušální vs. skutečné výdaje, daňové odpisy, sociální/zdravotní pojištění, plánovaná velikost portfolia. Bez tohoto rozhodnutí ztrácíte ročně 10–30 000 Kč na chybné daňové optimalizaci.

ZÁVĚR

1. **Připravte se víc, než nakupujete.** Technik na prohlídce, advokát na smlouvě, daňový poradce na strukturu. Investice 5–15 tisíc Kč do přípravy vám ušetří desítky až stovky tisíc na nákupu.
2. **Měřte ROE, ne ROI.** Páka mění ekonomiku nemovitosti zásadně. Bez ROE neumíte porovnat s jinými investicemi a neumíte poznat, kdy nakoupit a kdy ne.
3. **Plánujte 10 let, ne 1 rok.** Lokalita, energetický štítek, standardní dispozice, daňový režim — vše rozhoduje o tom, jak se vám portfolio bude škálovat. První byt rozhoduje o tom, jestli portfolio vůbec vznikne.

CO DÁL

Pokud chcete projít s námi vaše konkrétní parametry (kapitál, příjem, cíle, lokalita), pomůžeme:

- › **Nezávazná konzultace.** 30 minut zdarma. Spočítáme dostupnost podle aktuálních pravidel NB (LTV 70 %, DTI 7), doporučíme typ nemovitosti a časový plán.
- › **Případové studie.** Tři reálná portfolia s konkrétními čísly: ROE 22 % na 12-nemovitostním portfoliu, konzervativní strategie (15 %), cash-flow strategie (23 %) v Severních Čechách. investczech.cz/case-studies.html
- › **Kalkulátka ROE.** Interaktivní výpočet pro vaše parametry. investczech.cz/calculator.html
- › **Blog.** Hlubkové články o trhu, hypotékách, daních. Pro investory, kteří se chtějí učit po cestě. investczech.cz/blog/

investczech.cz/#kontakt

PTF reality, s.r.o. · IČO: 06684394

Plzeň · Praha · klienti po celé ČR

Tento dokument je obecný průvodce. Není individuální investiční doporučení. Konkrétní rozhodnutí o investici by mělo být podloženo individuální analýzou vaší situace.