

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomiky**



**Bakalářská práce**

**Analýza investování do nemovitostí v Karlovarském kraji**

**Vít Kruliš**

© 2021 ČZU v Praze

# ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Vít Kruliš

Ekonomika a management  
Provoz a ekonomika

Název práce

**Analyza investování do nemovitostí v Karlovarském kraji**

Název anglicky

**Analysis of investing in realty in Karlovy Vary Region**

---

## Cíle práce

Cílem bakalářské práce je analýza návratnosti investic do nemovitostí v Karlovarském kraji a zhodnocení výhodnosti jednotlivých investičních záměrů.

Práce je zaměřena na investování do bytů a garáží ve městech Karlovy Vary a Chodov.

Výpočty výnosnosti jsou udány pro nemovitosti v konkrétních městech v délce časového vývoje 30 let.

Práce se zabývá ekonomickou výhodností dlouhodobých investic do nemovitostí a počítá i s využitím nemovitostí k dlouhodobému pronájmu.

V práci je dále porovnávána míra rizika pořízení konkrétní nemovitosti s ohledem na zvolený způsobu financování nákupu nemovitosti.

## Metodika

Hlavním úkolem v první části bakalářské práce je popsat problematiku investování, hlavně se zaměřením na investování do nemovitostí. Dále charakterizovat všechny aspekty, které mohou mít vliv na hodnocení investičních příležitostí, hlavně z pohledu jejich rizikovosti a rentability.

Pro naplnění cíle práce bude provedena analýza nemovitostí za pomoci obecně používaných postupů na zhodnocení investičních zdrojů a způsobů umožňující jejich investování. Na základě zjištěných poznatků z uvedené analýzy budou porovnány investiční možnosti.

V práci jsou ve velké míře použita data od realitní kanceláře Dům realit, dále byla zpracovávána data od dalších tří karlovarských realitních investorů. Na těchto údajích je práce postavena. Dále bylo při zpracovávání bakalářské práce čerpáno z internetových serverů, hlavně ze serveru Sreality.cz, který má jednu z největších databází prodejů a nabídek dlouhodobých pronájmů v České republice.

**Doporučený rozsah práce**

40-60 stran

**Klíčová slova**

investování, návratnost, Karlovarský kraj, nemovitosti, pronájem

---

**Doporučené zdroje informací**

Bednařík, Jan. Hodnocení efektivnosti investičního projektu a jeho financování. Brno: ESF MU, 2012.

Dostupné online. Kapitola 1.1 Investice, s 1-2. Diplomová práce.

BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE V ČÍSLECH. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, 2019. ISBN 978-80-7538-223-8.

Jak chytře investovat do nemovitostí. Deník realitního investora [CD]. Praha, 2017, 2017(1), 16-23

MCELROY, Ken. ABC investování do realit: najděte nové možnosti zisku, které jiní investoři nevidí.

Hodkovičky [Praha]: Pragma, c2008. Poradci bohatého táty. ISBN 978-80-7349-105-5.

REJNUŠ, O. – FIO BANKA. *Finanční trhy*. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-3671-6.

---

**Předběžný termín obhajoby**

2020/21 LS – PEF

**Vedoucí práce**

prof. Ing. Jaroslav Homolka, CSc.

**Garantující pracoviště**

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 2. 3. 2021

**prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 3. 3. 2021

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 04. 03. 2021

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci Analýza investování do nemovitostí v Karlovarském kraji jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce profesora Ing. Jaroslava Homolky, CSc., a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 15.3.2021

---

### **Poděkování**

Rád bych touto cestou poděkoval profesoru Ing. Jaroslavu Homolkovi, CSc., za odborné vedení práce a cenné rady, které mi pomohly při psaní bakalářské práce. Svoji rodině, hlavně mamince, která mě podporuje při studiu. Realitním makléřům, především p. Milanu Zubajovi a investorům za poskytnuté podklady a informace z oblasti realit.

# **Analýza investování do nemovitostí v Karlovarském kraji**

## **Abstrakt**

Práce je zaměřena na aktuální téma, kterým se zabývaly již tisíce lidí po stovky let a tím je investování do nemovitostí.

Cílem je nalézt nejlepší možnou strategii investování u dvou typů nemovitostí, a to do bytových jednotek a garáží, v Karlovarském kraji za použití standartních analytických nástrojů a důvěryhodných zdrojů informací.

V teoretické části práce ukazuje, jak se vyvíjí realitní trh a investování do nemovitostí v Karlových Varech a Chodově a že investování do nemovitostí v podobě bytů a garáží je pro investory v těchto městech zajímavé za akceptace jistých zákonitostí.

Po vyhodnocení praktické části bakalářské práce se potvrdily teoretické předpoklady, že úspěšnost investování u nemovitosti ovlivňuje cena nemovitosti, její lokalita, technický stav a možnosti financování.

V závěru práce jsou doporučení pro námi definovaného modelového investora do nemovitostí v Karlovarském kraji.

**Klíčová slova:** investování, návratnost, Karlovarský kraj, nemovitosti, pronájem

# **Analysis of investing in realty in Karlovy Vary Region**

## **Abstract**

The work is focused on a current topic, which has been dealt with by thousands of people for hundreds of years and that is investing in real estate. The goal is to find the best possible investment strategy for two types of real estate - housing units and garages in the Karlovy Vary region by the use of default analytical tools and reliable sources of information.

The theoretical part of the thesis shows how the real estate market and real estate investing in Karlovy Vary and Chodov are developing and that investing in real estate in the form of apartments and garages is interesting for investors in these cities only with the acceptance of certain legality.

After execution of the practical part of the bachelor's thesis, the theoretical assumptions were confirmed. The success of investing in real estate is affected by the price of the real estate, its location, technical condition and financing options.

Recommendations for our defined model investor in real estate in Karlovy Vary are given at the conclusion of this work.

**Keywords:** investment, return, Karlovy Vary region, real estate, rent

# Obsah

1 Úvod.....	13
2 Cíl práce a metodika.....	14
2.1 Cíl práce.....	14
2.2 Metodika.....	14
3 Teoretická východiska.....	15
3.1 Investování.....	15
3.1.1 Investice .....	15
3.1.2 Druhy investic.....	16
3.2 Nemovitosti.....	16
3.2.1 Nemovité věci a jejich dělení.....	16
3.2.2 Způsob návratnosti u investic do nemovitostí.....	17
3.3 Financování nemovitostí a jejich rentabilita.....	18
3.4 Zhodnocení hodnoty nemovitostí.....	20
3.4.1 Lokalita dané nemovitosti.....	20
3.4.2 Technický stav nemovitosti.....	21
3.4.3 Cena nemovitosti.....	21
3.4.4 Ostatní záležitosti ovlivňující hodnotu nemovitosti.....	22
3.4.5 Vybavení, či bez.....	23
3.4.6.1 Faktory snižující cenu nemovitosti- obecné.....	24
3.4.6.2 Faktory zvyšující cenu nemovitosti.....	25
3.5 Typ vlastnictví nemovitostí.....	25
3.5.1 Osobní vlastnictví.....	25
3.5.2 Nájemní vlastnictví.....	26
3.5.3 Družstevní vlastnictví.....	26
3.5.4 Obecní vlastnictví.....	27
3.6 Daňové povinnosti u nemovitostí.....	27
3.6.1 Daň z nemovitosti.....	27
3.6.2 Daň z nabytí nemovitosti.....	28
3.6.3 Daň z příjmu u pronajímaných nemovitostí.....	28
3.7 Bydlení v ČR v číslech.....	29
3.7.1 Vývoj bydlení v ČR.....	30



3.8	Současná situace na trhu a její brzký vývoj.....	33
3.9	Karlovarský kraj.....	34
3.9.1	Karlovy Vary.....	35
3.9.1.1	Ceny nemovitostí v Karlových varech.....	36
3.9.2	Chodov u Karlových varů.....	37
3.9.2.1	Ceny nemovitostí v Chodově u Karlových varů.....	37
4	Vlastní práce - Byty.....	38
4.1	Kritéria pro hodnocení nemovitostí.....	38
4.1.1	Kritéria pro hodnocení bytů.....	38
4.2	Byt č.1, lokalita – Chodov, ulice Poděbradova.....	40
4.3	Byt č.2, lokalita – Chodov, ulice Boženy Němcové.....	41
4.4	Byt č.3, lokalita – Chodov, ulice Hlavní.....	43
4.5	Byt č.4, lokalita – Karlovy Vary, ulice Buchenwaldská.....	44
4.6	Byt č.5, lokalita – Karlovy Vary, ulice Karla Čapka.....	46
4.7	Byt č.6, lokalita – Karlovy Vary, ulice Kvapilova.....	47
4.8	Byt č.7, lokalita – Karlovy Vary, ulice Petřín.....	48
4.9	Byt č.8, lokalita – Karlovy Vary, ulice Sokolovská.....	50
5	Vlastní práce – Garáže.....	52
5.1	Garáž č.1, lokalita – Chodov, ulice Vančurova.....	53
5.2	Garáž č.2, lokalita – Chodov, ulice Nerudova.....	54
5.3	Garáž č.3, lokalita – Chodov, ulice Okružní.....	56
5.4	Garáž č.4, lokalita – Chodov, ulice Karlovarská.....	57
5.5	Garáž č.5, lokalita – Karlovy Vary, ulice Závodní.....	58
5.6	Garáž č.6, lokalita – Karlovy Vary, ulice Čankovská.....	59
5.7	Garáž č.7, lokalita – Karlovy Vary, ulice Tuhnice.....	61
6	Výsledky a diskuze.....	62
7	Vývoj realitního trhu.....	67
8	Závěr.....	68
9	Seznam použitých zdrojů.....	69

## Seznam obrázků

Obr. č.1 - Vývoj úrokových sazeb hypoték 2010-2020.....	19
Obr. č.2 - Index za jak dlouho našetří domácnost na pořízení již postavené nemovitosti.....	30
Obr. č.3 - Schéma bytů podle velikosti v České republice .....	32
Obr. č.4 - Ceny pronájmů v jednotlivých krajích.....	32
Obr. č.5 - Vývoj cen bytů v Karlových Varech .....	36
Obr. č.6 - Vývoj cen bytů a výše nájemného v Karlových Varech.....	36
Obr. č.7 - Vývoj cen bytů v Chodově.....	37
Obr. č.8 - Vývoj cen bytů v posledních 5 letech- Chodov.....	37

## Seznam tabulek

Tabulka č.1 – Základní údaje o bytu č.1.....	40
Tabulka č.2 – Výdaje a příjmy bytu č.1.....	40
Tabulka č.3 – Cashflow a daně bytu č.1.....	41
Tabulka č.4 – Základní údaje o bytu č.2.....	42
Tabulka č.5 – Výdaje a příjmy bytu č.2.....	42
Tabulka č.6 – Cashflow a daně bytu č.2.....	42
Tabulka č.7 – Základní údaje o bytu č.3.....	43
Tabulka č.8 – Výdaje a příjmy bytu č.3.....	44
Tabulka č.9 – Cashflow a daně bytu č.3.....	44
Tabulka č.10 – Základní údaje o bytu č.4.....	45
Tabulka č.11 – Výdaje a příjmy bytu č.4.....	45
Tabulka č.12 – Cashflow a daně bytu č.4.....	45
Tabulka č.13 – Základní údaje o bytu č.5.....	46
Tabulka č.14 – Výdaje a příjmy bytu č.5.....	46
Tabulka č.15 – Cashflow a daně bytu č.5.....	47
Tabulka č.16 – Základní údaje o bytu č.6.....	47
Tabulka č.17 – Výdaje a příjmy bytu č.6.....	48
Tabulka č.18 – Cashflow a daně bytu č.6.....	48
Tabulka č.19 – Základní údaje o bytu č.7.....	49
Tabulka č.20 – Výdaje a příjmy bytu č.7.....	49
Tabulka č.21 – Cashflow a daně bytu č.7.....	49

Tabulka č.22 – Základní údaje o bytu č.8.....	50
Tabulka č.23 – Výdaje a příjmy bytu č.8.....	50
Tabulka č.24 – Cashflow a daně bytu č.8.....	51
Tabulka č.25 – Základní údaje o garáži č.1.....	53
Tabulka č.26 – Výdaje a příjmy garáže č.1.....	53
Tabulka č. 27 – Cashflow a daně garáže č.1.....	54
Tabulka č.28 – Základní údaje o garáži č.2.....	54
Tabulka č.29 – Výdaje a příjmy garáže č.2.....	55
Tabulka č. 30 – Cashflow a daně garáže č.2.....	55
Tabulka č.31 – Základní údaje o garáži č.3.....	56
Tabulka č.32 – Výdaje a příjmy garáže č.3.....	56
Tabulka č. 33 – Cashflow a daně garáže č.3.....	56
Tabulka č.34 – Základní údaje o garáži č.4.....	57
Tabulka č.35 – Výdaje a příjmy garáže č.4.....	57
Tabulka č. 36 – Cashflow a daně garáže č.4.....	58
Tabulka č.37 – Základní údaje o garáži č.5.....	58
Tabulka č.38 – Výdaje a příjmy garáže č.5.....	59
Tabulka č. 39 – Cashflow a daně garáže č.5.....	59
Tabulka č.40 – Základní údaje o garáži č.6.....	60
Tabulka č.41 – Výdaje a příjmy garáže č.6.....	60
Tabulka č. 42 – Cashflow a daně garáže č.6.....	60
Tabulka č.43 – Základní údaje o garáži č.7.....	61
Tabulka č.44 – Výdaje a příjmy garáže č.7.....	61
Tabulka č. 45 – Cashflow a daně garáže č.7.....	61
Tabulka č.46 – Souhrn ukazatelů za byty v Chodově a Karlových Varech .....	62
Tabulka č. 47 – Průměrné hodnoty bytů v Chodově a Karlových Varech .....	63
Tabulka č. 48 – Souhrn ukazatelů za garáže v Chodově a Karlových Varech .....	64
Tabulka č. 49 – Průměry hodnot u garáží v Chodově a Karlových Varech .....	65

# 1 Úvod

Bakalářská práce se zabývá investováním do nemovitostí v Karlovarském kraji. Investování do nemovitostí je stále aktuálním tématem především pro svou hmatatelnost, vidinu budoucího zhodnocení vložených peněz nebo uchování hodnoty úspor před inflací. Tyto důvody vedou k investování do nemovitostí již po staletí a lidé tomuto způsobu investice věří. I v dnešní koronavirové době je toto téma stále aktuální, protože lidé, kteří mají finanční úspory uloženy v bankách se mohou obávat rostoucí inflace. Hledají způsob, jak své finanční prostředky bezpečně uložit a ochránit před inflací. Zde se nabízí příležitost, která má téměř jistou budoucnost – investování do nemovitostí, protože bydlení patří k jedné ze základních lidských potřeb a poptávka po bydlení bude stále.

Karlovarský kraj byl zvolen kvůli dobrému zdroji informací pro tuto práci, které jsou přímo od lidí, kteří se v tomto odvětví pohybují již řadu let. Takto získaná data byla shledána relevantnějšími, než kdyby práce byla vypracována pro jinou lokalitu na základě dat poskytnutých pouze z dotazníků.

Investování do nemovitostí se sám aktivně věnuji a toto téma mě velice zajímá. Z těchto důvodů patřil k hlavním aspektům bakalářské práce nalézt nejvhodnější způsob investice pro investora, který nedisponuje velkými finančními zdroji a na poli investic nemá velké zkušenosti. Je důležité vybrat správnou investici do nemovitostí a lokalitu, protože jedna špatná investice může investora navždy odradit a také citelně finančně poškodit.

V bakalářské práci je kladen důraz na to, aby všechny nemovitosti měly co nejvýhodnější pozici pro start v podnikání s nimi a zároveň nastavit kritéria tak, aby bylo možné následné zpracování, porovnání a interpretace výsledných dat.

V teoretické části jsou nastaveny podmínky, tak aby vyhovovaly investování do nemovitostí za účelem dlouhodobých pronájmů.

Praktická část bakalářské práce se pak vzhledem k rozsahovému omezení zabývá jen bytovými jednotkami a garážemi ve dvou městech v Karlovarském kraji.

V závěru jsou souhrnně vyhodnoceny ukazatele za jednotlivé nemovitosti. Výsledky práce by měly mít přínos pro investory v Karlovarském kraji a jejich budoucí portfolio investic.

Práce je psaná v době, kdy se mění ekonomické nástroje, daňová politika, zavedená pravidla realitního trhu i celá společnost díky pandemii onemocnění COVID-19.

## **2 Cíl práce a metodika**

### **2.1 Cíl práce**

Cílem bakalářské práce je analýza návratnosti investic do nemovitostí v Karlovarském kraji a zhodnocení výhodnosti jednotlivých investičních záměrů.

Práce je zaměřena na investování do bytů a garáží ve městech Karlovy Vary a Chodov.

Výpočty výnosnosti jsou udány pro nemovitosti v konkrétních městech v délce časového vývoje 30 let. Dále je porovnávána míra rizika pořízení konkrétní nemovitosti s ohledem na zvolený způsobu financování nákupu nemovitosti.

Práce se zabývá ekonomickou výhodností dlouhodobých investic do nemovitostí a počítá s využitím nemovitostí k dlouhodobému pronájmu.

### **2.2 Metodika**

Hlavním úkolem v první části bakalářské práce je popsat problematiku investování, hlavně se zaměřením na investování do nemovitostí. Dále charakterizovat všechny aspekty, které mohou mít vliv na hodnocení investičních příležitostí, hlavně z pohledu jejich rizikovosti a rentability.

Pro naplnění cíle práce bude provedena analýza nemovitostí za pomoci obecně používaných postupů na zhodnocení investičních zdrojů a způsobů umožňující jejich investování. Na základě zjištěných poznatků z uvedené analýzy budou porovnány investiční možnosti.

V práci jsou ve velké míře použita data od realitních kanceláří, především kanceláře Dům realit, dále byla zpracovávána data od dalších tří karlovarských realitních investorů. Na těchto údajích je práce postavena. Dále bylo při zpracovávání bakalářské práce čerpáno z internetových serverů, hlavně ze serveru Sreality.cz, který má jednu z největších databází prodeje a nabídek dlouhodobých pronájmů v České republice.

## 3 Teoretická východiska

### 3.1 Investování

#### 3.1.1 Investice

Termín investice má mnoho podob výkladů. Benjamin Graham investici popsal jako operaci: „Investiční operace je taková operace, která po důkladné analýze slibuje bezpečné zachování jistiny a odpovídající výnos. Operace, které nesplňují tyto požadavky, jsou spekulacemi.”

(Adol, 2018)

Za účelem vyšší budoucí hodnoty, která je ovšem nejistá, můžeme investici chápat jako záměrné obětování dnešní hodnoty. Investice nesou průběžný peněžní tok, nebo se snažíme koupit levně a poté draze prodat se ziskem.

(Rejnuš, 2014)

Z makroekonomického pohledu se v ekonomii za investice označuje ta část důchodu, která je vložena do kapitálu. Do dlouhodobých statků, které nepřinesou okamžitý zisk, ale možný budoucí růst produkce statků. Ekonomický subjekt se tedy vzdá své části úspor za účelem budoucího užítku. Ten může být peněžního i nepeněžního charakteru.

Z mikroekonomického pohledu jsou investice vynaložené zdroje, u nichž se očekává jejich přeměna na budoucí výnosy během časového horizontu přesahující jeden rok.

Z pohledu podniku jsou to rozsáhlejší jednorázově nebo krátkodobě vynaložené zdroje či peněžní výdaje (kapitálové výdaje), u nichž se očekává jejich přeměna na budoucí výnosy či peněžní příjmy během delšího časového období přesahujícího jeden rok.

(Bednařík, 2012)

### 3.1.2 Druhy investic

V dnešním světě je řada možností kam investovat peníze, některé druhy investování jsou již praktikované po celá staletí a některé jsou otázkou posledních pár let.

Investice, které jsou již časem vyzkoušené a lidé je realizují dlouho se dají řadit právě investice do nemovitostí, drahých kovů a akcií.

Investice, které jsou v dnešní době nové jsou například do různých virtuálních měn.

Bakalářská práce je věnována klasickému investování do nemovitostí.

## 3.2 Nemovitosti

### 3.2.1 Nemovité věci a jejich dělení

V zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v části I., hlava 4, díl 2 v § 498 jsou nemovité věci definovány jako:

Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

(Zákony.centrum.cz, 2014)

#### Nemovité věci dělíme na:

1. pozemky;
2. podzemní stavby se samostatným účelovým určením;
3. věcná práva k pozemkům a k podzemním stavbám se samostatným účelovým určením;
4. práva, která za nemovité věci prohlásí zákon;
5. předměty, o kterých jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku a které nejsou přenositelné bez narušení jejich podstaty;
6. jednotky;
7. některé stavby spojené se zemí pevným základem;
8. inženýrské sítě;
9. dočasné stavby, které nejsou součástí pozemku.

(businessinfo.cz, 2014)

Bakalářská práce se zabývá dvěma typy nemovitostí, a to bytovými jednotkami a garážemi, což jsou dva nejčastější typy nemovitostí, do kterých se investuje.

Nový občanský zákoník dle § 2236 v odst. 1 definuje byt jako:

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.

(Czechpoint101.com, 2014)

### Definice garáže

Slovo garáž je všeobecně známé a tento pojem je chápán v obecném povědomí, jako stavba nebo prostor pro parkování vozidel, ať už se jedná o jednotlivou garáž, řadovou garáž nebo hromadnou. Dále můžeme rozlišovat garáž ve smyslu věci movitých (např. plechová garáž, bez základů) a nemovitých (stavba pevně spojená se zemí).

Zákon č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon) a jeho § 2, odst. (3) definuje pojem stavba. A garáž je ve smyslu této normy vždy stavbou. Není podstatné, jestli se z hlediska Občanského zákona jedná o věc movitou nebo nemovitou (má nebo nemá základ).

V zákoně je dále uvedeno, jaké všechny podmínky je nutné splnit při stavbě garáže. To není předmětem práce, protože už budeme počítat s tím, že investujeme do garáže postavené.

(Hobbytec.cz, 2017)

### 3.2.2 Způsob návratnosti u investic do nemovitostí

Každá nemovitost může být rentabilní jiným způsobem.

Existují 3 hlavní způsoby návratnosti investic do nemovitostí:

- kladný peněžní tok,
- nárůst hodnoty,
- zmenšování dluhu.

U investování do nemovitostí platí, že peněžní tok by měl být kladný, jinak po určité době může investice začít ztrácet význam.



Nárůst hodnoty je u nemovitostí poměrně přirozená věc, dochází k ní z několika důvodů. Ceny nemovitostí v časovém horizontu rostou nahoru. Ceny nemovitostí také zvedají poměrně nízké hypoteční úroky, které ovlivňují poptávku po vlastních nemovitostech. Dále nárůst hodnoty nemovitosti zvyšuje také například kultivace okolí nemovitosti, oprava dané nemovitosti jako celku, když se jedná třeba o bytovou jednotku. Hodnotu nemovitosti může také ovlivnit sám vlastník, vymaluje, koupí nový nábytek, lepší spotřebiče.

Nárůst hodnoty se dá určit teprve tehdy, kdy se nemovitost prodává, až v tu dobu se rozhodne, zda nemovitost byla jako investice dobrá, či špatná.

Zmenšování dluhu probíhá u nemovitosti v tom případě, když byla nemovitost nakoupena pomocí hypotečního úvěru. Jestliže se nemovitost nakoupená pomocí hypotečního úvěru pronajme, plyne z ní nějaký peněžní tok. Z prostředků získaných tímto peněžním tokem se bude splácet hypoteční úvěr (peníze nepůjdou na účet majitele nemovitosti, ale bude se splácet hypoteční úvěr). Poté co se hypotéka splatí, bude nemovitost splacena, bude patřit majiteli nemovitosti, který ji pronajímal.

(Koreis, 2017)

Jsou tři způsoby, jak může nemovitost v čase vydělat. Bakalářská práce se bude zabývat hlavně peněžním tokem a případným zmenšováním dluhu, půjde o investování do nemovitosti s představou dlouhodobého využití a pronájmu.

### **3.3 Financování nemovitostí a jejich rentabilita**

Existují dva způsoby financování pořízení nemovitosti, a to z vlastních zdrojů a z cizích zdrojů.

McElroy (2008) ve své knize píše: „Lidé si myslí, že potřebují mít velkou kupu peněz, aby mohli investovat do nemovitostí. Myslí si, že to je stejné, jako když si šetřili na svůj první dům, nebo že to je něco, co mohou udělat jen tehdy, když zbohatli jinde. Obě tyto myšlenky jsou velice vzdálené od pravdy. Nepotřebujete stovky tisíc v bance, abyste mohli investovat do realit, a zcela určitě nepotřebujete miliony.“

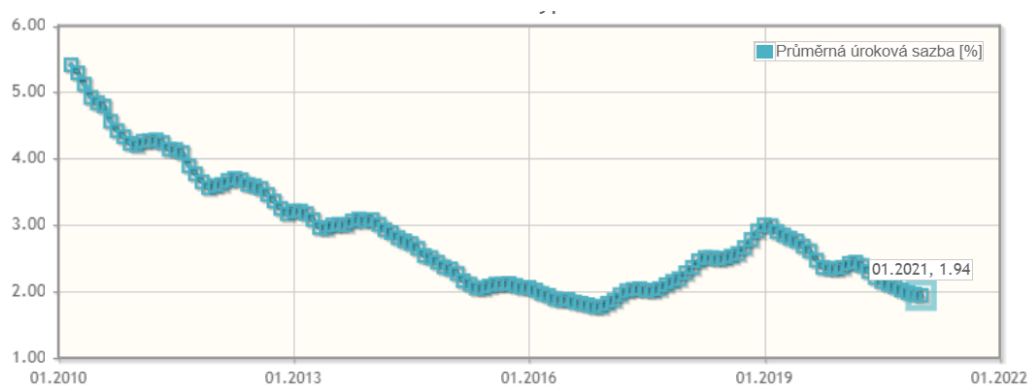
Cizí zdroje dále dělí na bankovní (hypoteční úvěry, půjčky) a nebankovní (půjčka od známých, rodiny). Bakalářská práce je zaměřena pouze na bankovní úvěry a financování

z vlastních zdrojů, kdy tyto způsoby pořízení nemovitosti budou mezi sebou porovnávány a vyhodnocovány, který je výhodnější z různých úhlů pohledu.

Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr, jde o zástavní právo k nemovitosti dostavěné či nedostavěné na území České republiky, obvykle se využívá k financování nemovitosti, ručit se může ale i jiným objektem, než na který je úvěr využíván, hypotéka je většinou splácena na základě měsíčních splátek, jejichž výši si může žadatel sám nastavit.

(Zákony pro lidi.cz, 2020)

Obrázek č.1- Vývoj úrokových sazeb hypoték 2010 - 2021



(Hypindex, 2020)

Z grafů, které máme k dispozici lze vidět průměrné sazby za posledních 10 let. Vidíme, že průměrné sazby klesají a jsou téměř na pomyslném dně.

Výše hypotečního úvěru bude u každé nemovitosti jiná, a tudíž jí budeme řešit individuálně.

Když financujeme investici z cizích zdrojů je však vždy dobré mít finanční rezervu, pro neplánované výdaje. Naší investici se nemusí ze začátku dařit a budeme potřebovat finanční injekci, proto je vždy dobré mít kde brát.

(John, 2015)

### 3.4 Zhodnocení hodnoty nemovitostí

Mezi základní faktory, které ovlivňují hodnotu nemovitosti patří lokalita, technický stav a cena nemovitosti.

#### 3.4.1 Lokalita dané nemovitosti

Vladimír John (2015) ve své knize Jak bezpečně investovat do nemovitostí píše: „Nejdůležitější na nemovitosti jsou tři věci, a to je místo, místo a místo.“

Místo z toho důvodu, že to jediné se na nemovitosti nedá změnit. Nemovitost se může přestavět, zrekonstruovat, zcela změnit, ale když bude stát přímo vedle dálnice, tak stále bude stát vedle dálnice, což bude její hodnotu samozřejmě snižovat.

Jistě že u každé nemovitosti je toto velmi individuální ale existují jistá obecná pravidla, která lze posuzovat, mezi ně patří:

- 1) Infrastruktura v místě nemovitosti, dobré silnice, dobré parkování, dostupnost městské hromadné dopravy, nebo dopravní obslužnost (přináší kladné body).
- 2) Hlučnost v nemovitosti (každý chce mít v nemovitosti klid, proto nemovitosti, ve kterých je hluk nejsou žádané).
- 3) Orientace na světové strany, slunná nemovitost je mnohem vyhledávanější než nemovitost, která je orientovaná na sever.
- 4) Podoba blízkého okolí, obchody, školy, parky, to vše přidává na žádanosti nemovitosti.

Výběr lokality velmi ovlivňuje také možnost pracovního uplatnění. Jestliže je ve městě, nebo jeho okolí podnik, který prosperuje jsou nemovitosti ve městě nebo jeho okolí vyhledávané. V Karlových Varech jsou významným zaměstnavatelem lázně, v Chodově je to Sokolovská uhelná společnost, a. s.. Jakmile však firma začne mít ekonomické problémy a propouštět, lidé přestanou mít o nemovitosti zájem. Toto nyní probíhá v obou zmiňovaných městech – pokles pracovních míst v lázeňství v Karlových Varech a útlum těžby hnědého uhlí v Chodově a okolí.

(John, 2015)

### **3.4.2 Technický stav nemovitosti**

Důležitým faktorem ovlivňující technický stav nemovitosti je použitý materiál při stavbě, tzn. z čeho je nemovitost postavena (z betonu, cihel, ze dřeva). S tím jsou spojené případné budoucí investice. Beton a cihly jsou nejžádanější, vzhledem k dlouhodobé životnosti s minimálními náklady na údržbu.

Při hodnocení nemovitosti hraje významnou úlohu, jakým způsobem je dům postaven, zda není vlhký, dále stav oken, dveří a podlah. Nelze podcenit jaké jsou zdroje tepla (elektrina, plyn, tuhá paliva). Zda je nemovitost napojena na vodovod a kanalizaci. Existence studny na pozemku nebo naopak podmáčených míst.

Ve všech těchto aspektech mohou být viditelné i skryté problémy, které ovlivní cenu nemovitosti směrem dolů, případně nás úplně odradí od koupě nemovitosti.

(John, 2015)

V práci jsou nemovitosti postavené z betonu a cihel, nemovitosti jsou v různém technickém stavu, nikdy však v takovém, který by znamenal rozsáhlou rekonstrukci objektu.

### **3.4.3 Cena nemovitosti**

Spousta lidí má emocionální problém říct ne, když obětovali hodně času nějaké nemovitosti, ale nakonec se jim cena zdá příliš vysoká. Emoce k tomuto nepatří, měli bychom se snažit ke každému obchodu přistupovat zcela pesimisticky a přemýšlet nad ním tak, jako že ho vlastně stejně neuzavřeme, poté samozřejmě nebudeme zklamaní, když ho doopravdy neuzavřeme. Měli bychom zcela realisticky používat fakta a čísla, ty z obchodu vyřadí emoce a když se nám poté stále obchod jeví jako, že vyhovuje našim požadavkům, měli bychom do něj jít.

(McElroy, 2008)

Při přípravě podkladů pro bakalářskou práci jsem v různých obměnách nacházel tvrzení, že kupující by si měl uvědomit, že částka, kterou uvede prodávající je často pouze jeho přáním. Kupující je ten hlavní, kdo rozhoduje, on má peníze a on má právo od obchodu odstoupit, když se mu bude zdát nevýhodný.

Při nákupu nemovitosti je nutné zvážit:

- 1) všechny potenciální rekonstrukční práce, opravy a peněžní výdaje, než nám nemovitost začne vydělávat,
- 2) všechny stálé měsíční výdaje na nemovitost – např. účty za energie, za údržbu a spravování budovy, platby do různých fondů, odvoz odpadu apod.,
- 3) je třeba rozlišit ekonomický stav kupujícího nemovitost od stavu nemovitosti. Zde neplatí přímá úměra, že když se bude ekonomicky dařit kupujícímu, že se bude dařit i nemovitosti. Ale může dojít k situaci, že když se přestane ekonomicky dařit kupujícímu, může se pokazit i celá investice.

K výpočtu přibližného peněžního toku je potřeba ještě zjistit informaci o tom, kolik nám bude nemovitost měsíčně vydělávat. Údaje je možné zjistit na internetových portálech, nebo u realitních kancelářích.

Nyní lze dosadit do vzorce, kde odečteme od sebe výnosy z pronájmu a výdaje spojené s pořízením a provozem nemovitosti a je k dispozici peněžní tok.

Na základě těchto informací lze vypočítat návratnost investice, když bude příliš dlouhá, je třeba upravit cenu nemovitosti tak, aby vyšla návratnost očekávaná kupujícím. Tím je stanovena výše maximální ceny, kterou je kupující ochoten zaplatit, aby se mu investice vyplatila a splnila jeho požadavek určený délkou návratnosti. Pokud je cena nemovitosti vyšší, navrhneme prodávajícímu cenu snížit, pokud ji prodávající nepřijme, obchod se nezrealizuje.

(John, 2015)

#### **3.4.4 Ostatní faktory ovlivňující hodnotu nemovitosti**

Existují další faktory, které mohou ovlivnit cenu nemovitosti. Mezi ně patří zatížení nemovitosti dalšími právy, jako jsou práva věcná, zástavní, předkupní práva nebo právo průchodu přes ní.

V případě, že nemovitost leží v územním plánu, který plánuje nové stavby v blízkosti je třeba zjistit o jaké stavby jde a jak ovlivní současný stav a zamýšlený záměr kupujícího. Také je

nutné zjistit, zda nemovitost neleží v záplavové oblasti. V neposlední řadě je důležitá informace, jestli na nemovitost nebo na toho, kdo jí prodává, nejsou vypsány žádné soudní spory, či dluhy.

(John, 2015)

### **3.4.5 Vybavení nemovitosti**

Jedna ze základních otázek při pronájmu je, jestli se daná nemovitost pronajímá s vybavením, či bez vybavení.

Zařízený byt je takový, který je již plně připraven, že se tam někdo nastěhuje.

Částečně zařízený je většinou takový, který má „základní“ vybavu, kterou se rozumí např. lednička, pračka, sporák. Ale zbytek vybavení si musí nájemník pořídit sám.

Nezařízený byt je takový, že je zde vybavení koupelny, případně kuchyňské linky, případně dalších věcí, které jsou pevně zabudované v bytě a je těžké s nimi, jakkoliv manipulovat.

Výhody zařízeného bytu jsou takové, že nájemce může požadovat více peněz, které souvisí s mírou komfortu, díky nábytku. Vybavení může rozšířit okruh zájemců, které nemovitost zaujme, může také však někoho odradit.

Na druhé straně, vybavení nemovitosti sebou nese určité starosti. Vše je třeba administrativně podložit v rámci předávacích protokolů a kontrolovat v průběhu nájmu, v jakém stavu vybavení je, zajišťovat případně opravy, či náhrady. Je tu také riziko, že nabídka osloví zájemce téměř bez peněz, kteří by na svoje vybavení neměli. Jakkoliv dobré vybavení se časem opotřebuje a bude potřebovat ho vyměnit, to znamená více práce a starostí.

Výhodami u částečně zařízeného, či zcela nezařízeného bytu však jsou ty, že nenesou s sebou zcela žádné starosti s vybavením bytu. Může se také stát, že přilákáme spíše zájemce na dlouhodobý pronájem, kteří si byt budou chtít zařídit podle svých představ a udělat si v něm domov.

Nevýhodou je však to, že za nevybavený byt pronajímatel získá menší nájem než za byt, který je vybavený. A odlákáme určitou skupinu zákazníků, kteří by chtěli byt vybavený a jsou ochotni si za něj připlatit.

Trend je spíš nastaven k částečně vybaveným bytům, je o ně největší poptávka i nabídka. Proto budeme pracovat s nevybavenými či lehce vybavenými nemovitostmi. Je také těžké objektivně posoudit vybavení, či cenu vybavení dané nemovitosti.

(Jak prodat v Praze byt, 2019)

#### **3.4.6.1 Faktory snižující cenu nemovitosti**

špatný stavebně-technický stav bytu, vysoké stáří stavby,  
špatný výhled, výhled do nedaleké sousedící budovy,  
průmyslové okolí bytu, znečištěné prostředí,  
investiční záměry v okolí,  
nedostatek denního světla,  
severní či severozápadní orientace bytu,  
chybějící úložné prostory (sklep nebo komora),  
vysoké provozní náklady bytu (měsíční poplatky),  
vysoký dluh ve fondu oprav,  
byt v přízemí domu (snižuje cenu o 10-15 %, u starších domů i více), u bytu v suterénu až o 25 %),  
byt je ve 4. a vyšším patře domu bez výtahu,  
velké sídliště, velký dům nad pět pater s množstvím bytů,  
podkroví kvůli vlivu venkovní teploty,  
velmi rušná ulice,  
nevhodné dispoziční řešení bytu (např. malá koupelna, průchozí pokoje, malé nebo úzké pokoje, nelogické a nepraktické uspořádání, zkosené stropy, různé niky, vstup do koupelny ze záchodu nebo do kuchyně z obývacího pokoje),  
nízké stropy,  
topení pouze na tuhá paliva, lokální topení,  
dům ve špatném stavu se zanedbanou údržbou,  
družstevní vlastnictví (mínus 15-20 %, vliv výše „anuity“)  
podílové spoluvlastnictví,  
nevymezení bytových jednotek,  
„nepřizpůsobiví“ sousedé  
mimo dosah MHD  
pozemek v cizím vlastnictví

nekompletní inženýrské sítě,  
nezpevněný příjezd,  
svažitý pozemek, severní svah, stín.

#### **3.4.6.2 Faktory zvyšující cenu nemovitosti**

výborný stavebně technický stav bytu (novostavba, po rekonstrukci),  
cihlová konstrukce,  
hezký výhled (park, les, dětské hřiště v okolí, vilová čtvrť),  
světlý, slunný byt,  
dostatečně prostorný sklep, balkon nebo terasa,  
jižní nebo jihozápadní orientace bytu, orientace a okna do více světových stran,  
vyšší patro domu s výtahem,  
dům do pěti pater, ne příliš mnoho bytů,  
nízké měsíční poplatky na provoz bytu,  
energeticky úsporný byt, stavba,  
služby v místě, vybavenost,  
dobré pracovní příležitosti, příležitosti k podnikání  
možnost parkování v blízkosti bytu,  
genius loci – „kouzelné místo“,  
možnost dojíždění vlakem.

(Jakprodat.cz, 2017)

### **3.5 Typ vlastnictví nemovitostí**

Nemovitosti mají různé typy vlastnění, které sebou přináší různé výhody, či nevýhody. Jedná se o osobní vlastnictví, podílové vlastnictví, nájemní vlastnictví, družstevní vlastnictví a obecní bydlení.

#### **3.5.1 Osobní vlastnictví nemovitostí**

Při osobním vlastnictví jsme přímým vlastníkem nemovitosti. Můžeme si tedy dělat s nemovitostí co se nám zachce. Můžeme ji prodat, pronajmout, zřídit zástavní právo, či jiné. Na druhé straně lze na tyto nemovitosti uvalit exekuce, věcné břemeno, či jiná omezení vlastnického práva.



Při tomto typu vlastnictví lze uhradit nemovitost hypotečním úvěrem, při ručení danou nemovitostí.

Pokud je pouze jeden majitel nemovitosti pak se jedná o nemovitost ve výlučném vlastnictví.

Dále existuje SJM neboli společné jmění manželů a dále existuje ještě více vlastníků, což se nazývá podílovým spoluvlastnictvím.

U tohoto typu vlastnictví majitel nevlastní celou nemovitost, pouze její část. Ta část, kterou vlastní je vyjádřena jako podíl celku vyjádřený ve zlomku. Tímto vlastnictvím lze ručit pouze se souhlasem všech ostatních podílníků. Zároveň při prodeji musí prodávající první nabídnout svůj podíl ostatním spoluvlastníkům, kteří mají ze zákona předkupní právo.

Toto samozřejmě není nejideálnější způsob disponování nemovitostí, jelikož s námi pořád musí všichni ostatní spoluvlastníci souhlasit.

### **3.5.2 Nájemní vlastnictví**

Může se jednat o byt, jenž se nachází v domě s tržním, nebo deregulovaným nájmem. Tuto nemovitost je možné přenechat někomu jinému při vyplacení odstupného a se souhlasem majitele domu.

### **3.5.3 Družstevní vlastnictví**

V tomto typu bydlení, není faktickým vlastníkem bytové jednotky, ten, kdo jí obývá. Vlastníkem nemovitosti je družstvo a každý člen družstva v něm má nějaký podíl. Bytovou jednotku tudíž nelze zastavit ani prodat, pronájem je možný se souhlasem družstva. Družstevní podíl a s ním i spjatou bytovou jednotku lze převést na jinou osobu i bez souhlasu družstva. Pokud lze převést bytovou jednotku z družstevního do osobního vlastnictví, tak lze hradit nemovitost hypotečním úvěrem. Převod družstevního bytu se zpoplatňuje podle velikosti bytu a stanov bytového družstva. V případě úmrtí člena družstva, nabývá podíl po zesnulém jeho dědic.

### **3.5.4 Obecní vlastnictví**

Jedná se o byty ve vlastnictví obcí, jež jsou pronajímány občanům na základě nájemních smluv. O možnostech jakékoliv manipulace s byty se člověk musí informovat na příslušném obecním úřadě.

(Niktelreality.cz, 2018)

## **3.6 Daňové povinnosti u nemovitostí**

### **3.6.1 Daň z nemovitosti**

Daně z nemovitostí tvoří daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek.

Daň pro daný rok se sestavuje v rámci změn, které se na nemovitosti provedli v daný rok, pokud se nemovitost změnila v roce 2019, projeví se to na daňovém přiznání v roce 2020. Změnami se rozumí např. přístavby, změna pozemku, či naopak likvidace části pozemku nebo nemovitosti.

Poplatník je povinen si daň z nemovitých věcí vypočítat sám na základě všech dokumentů, které k nemovitostem náleží. Při výpočtu daně lze také spolupracovat s místním finančním úřadem, který většinou snadno a rychle poskytne všechny nezbytné informace.

Poplatníkem daně může být jak fyzická, tak i právnická osoba.

Poplatníkem daně z pozemků je:

- vlastník pozemku,
- nájemce, pachtýř pronajatého nebo propachtovaného pozemku,
- osoba, nebo subjekt, která má právo užívat pozemek, který je ve vlastnictví státu,
- fond, který hospodaří se svěřeneckým fondem,
- stavebník, který má pozemek zatížený právem stavby,
- uživatel pozemku, pokud není znám vlastník pozemku.

Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je:

- vlastník jednotky, či stavby,
- osoba, či subjekt, který má právo užívat zdanitelnou stavbu, nebo jednotku, která je ve vlastnictví státu,
- fond, který má na starost zdanitelnou jednotku či stavbu, jenž je v podílovém fondu,

- nájemce, či pachtýř je poplatníkem u zdanitelné jednotky, která zahrnuje nebytový prostor jiný než sklep, či komoru, nebo i pronajaté stavby, která není obytným domem.

(Kurzy.cz, 2020)

### **3.6.2 Daň z nabytí nemovitosti**

V průběhu vypracování bakalářské práce byly zrušena daň z nabytí nemovitostí, jež činila 4 % z kupní ceny a hradil jí kupující.

Tato daň byla zrušena k 31. březnu 2020.

(Kurzy.cz, 2020)

### **3.6.3 Daň z příjmu u pronajímaných nemovitostí**

Pronajímatel nemovitosti má povinnost podávat daňové přiznání v termínu do 31. března.

Pokud je pronajímatel zároveň zaměstnanec a pronájmem si vydělá méně než 6 000 Kč za rok, nemusí podávat daňové přiznání a daň z příjmu neodvádí.

Je-li pronajímatel nemovitosti OSVČ nebo zaměstnancem, který získá pronájem více než 6 000 Kč ročně, musí daň přiznat.

Výpočet daně z příjmu se provádí na základě toho, jaký byl čistý příjem na pronájmu v minulém roce (do čistého příjmu z pronájmu nelze zahrnovat platby za energie a služby). Od těchto příjmů se odečítají výdaje.

Existují dva způsoby výpočtu. Prvním způsobem je součet reálných výdajů, druhým způsobem se výše výdajů vypočítá pomocí paušálu.

Při použití reálných výdajů se sečtou všechny náklady spojené s pronájmem. Patří sem daň z nemovitosti, poplatek realitní kanceláři, která pronájem bytu zprostředkovala, náklady na nábytek (nebo jeho opotřebení), pojištění bytu, úpravy, opravy nebo rekonstrukci. Všechny výdaje musí být prokazatelné, tzn. že je třeba mít účetní doklad, který zachycuje daný výdaj. Případná kontrola se může vyžádat účetní doklady 3 roky zpětně, při vykázání daňové ztráty (výdaje jsou vyšší než příjmy) dokonce 8 let zpětně.

Při použití paušálních výdajů se od všech příjmů odečítá 30 %, ale maximálně do výše 300 000 Kč.

Po odečtení výdajů od příjmů je stanoven základ daně, ze kterého se odvádí 15 % daň. (Např. z pronájmu pronajímatel získal čistý příjem 100 000 Kč, při použití paušálu 30 % si odečte 30 000 Kč. Základ daně činí 70 000 Kč, tudíž 15% daň z této částky je 10 500 Kč.

V bakalářské práci bude pro výpočet daně používán paušál, z důvodu shodného danění a tím i porovnávání výhodnosti a celkově jednodušší manipulaci.

Tudíž budu postupovat u všech nemovitostí stejným způsobem, po vypočtení čistého příjmu odečtu od této částky 30 % a z daňového základu odvedu daň ve výši 15 %.

Výši daně lze ještě snížit pomocí daňových bonusů a odečitatelných položek. Zaměstnanec a OSVČ si může odečíst daňovou slevu na poplatníka, která činí 2070,- Kč měsíčně. Poté jsou různé další slevy, ty jsou však individuální např. pro různé stupně invalidity pronajímatele, na vyživované dítě, studenty, nebo manžela či manželku, který dosahuje jen výše příjmu 68 000 Kč.

V bakalářské práci nebudu žádné slevy a bonusy při výpočtu daně používat, kvůli objektivnosti dat při srovnávání dat.

(Finance.cz, 2019)

### **3.7 Bydlení v České republice v číslech**

Podle sčítání domů a bytů v roce 2011 bylo v České republice celkem 4 756 572 bytů, z toho 55 % bytů bylo v bytových domech a 43,7 % bytů v rodinných a přibližně 651 937 bytů je neobydlených.

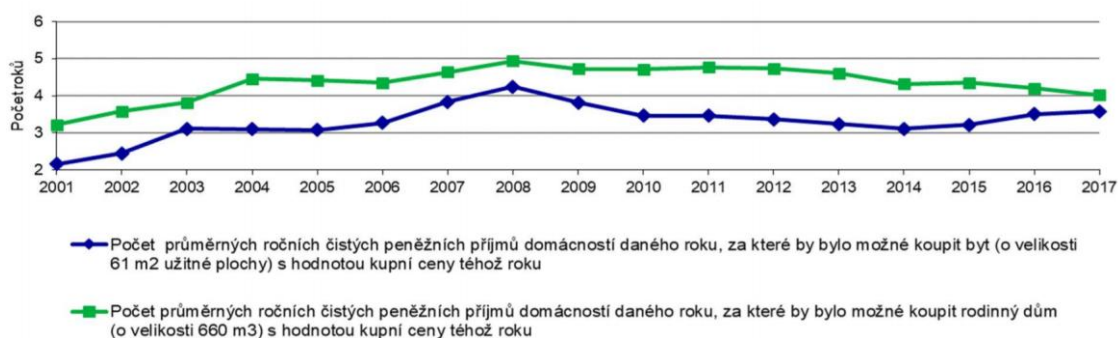
Vlastníky bytů či domů bylo užíváno 55,9 % z těchto bytů. Nájemníky bylo využíváno 22,4 %. Byty družstevní činily 9,4 % a 3,4 % užívali lidé blízcí vlastníkům, nebo jiný typ bezplatného obývání.

ČR má spíše starší bytový fond v porovnání se státy Evropské unie. Průměrné stáří bytových domů bylo 52,4 let. Průměrné stáří obydlých bytů bylo 46,5 roku.

Průměrná obytná plocha v ČR byla 65,3m<sup>2</sup>, přičemž v bytových domech to bylo 52,6m<sup>2</sup>. Pro obydlené byty to činila průměrná obytná plocha 68,5m<sup>2</sup>. Česko má v rámci EU průměrně menší bytový fond.

(BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE V ČÍSLECH, 2019)

Obr.2 - Index za jak dlouho našetří domácnost na pořízení již postavené nemovitosti



(BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE V ČÍSLECH, 2019)

### 3.7.1 Vývoj bydlení v České republice

Dle webu videobydlení.cz, který je jeden z největších realitních portálů v Česku, je získání vlastního bydlení v dnešní době čím dál složitější, zvláště pro mladé lidi. Většina lidí samozřejmě upřednostňuje bydlení ve vlastním bytě než v pronajaté nemovitosti. Avšak bydlení v nájmu sebou také nese jisté výhody. Do nájmu můžeme jít bez vysoké vstupní investice, nájemní byty se dají rychle měnit, opravy a rekonstrukce leží na majiteli bytu, tím s sebou nesou méně starostí než ve vlastní nemovitosti.

V roce 2018 provedla ČNB zpřísnění pravidel pro poskytování hypoték. Podle nových pravidel nelze měsíční splátku přeplatit nad 45 % svého čistého měsíčního příjmu a zároveň poskytovaná částka nesmí být vyšší než devítinásobek našeho ročního platu. Díky tomuto zpřísnění nedosáhne na hypotéku jeden z pěti uchazečů, tím pádem zájem o pronájem roste. Díky datům z webu víme, že průměrná cena bytů se v České republice zvýšila zhruba o 16 %.

Realitní investoři počítají s rostoucím zájmem o pronájmy, jelikož poptávka převyšuje nabídku. Bytová družstva v minulosti stavěla ročně v průměru 30 tisíc bytů, dnes se tyto čísla pohybují pouze kolem několika desítek. V současné době bytová družstva vykonávají hlavně správu bytových fondů.

V posledních letech je také trendem se z velkých měst stěhovat do menších, či rovnou na venkov a do větších měst za prací dojíždět.

Podle ankety, kterou provedla společnost videobydlení.cz se 74 % lidí musí spokojit pouze s pronájmem, protože na vlastní bydlení finančně nedosáhnou. V průměru česká rodina vydá na splátku hypotéky 42 % svých příjmů.

Aspekty, které lidi nejvíce při výběru pronájmu motivují sestupně podle důležitosti jsou cena, vzhled, lokalita a poslední je vybavenost bytu.

Absolutně nejžádanějším typem nemovitosti je pronájem pro dva lidi. Lidé s dětmi případně zvířaty mají často problém najít pronájem, díky tomu, že je nájemce v nemovitosti nechce. Se zvířaty má problém 76 % nájemců a u dětí je to až 70 %.

(Videobydlení.cz, 2019)

Obr. č.3 - Schéma bytů podle velikosti v České republice



(Videobydlení.cz, 2019)

Obr. č.4 - Ceny pronájmů v jednotlivých krajích



(Videobydlení.cz, 2019)

### 3.8 Současná situace na trhu a její očekávaný vývoj

Bakalářskou práci píšu v roce 2020. V tomto období svět postihlo korona virové onemocnění. Celý svět vynakládá obrovské finanční prostředky na co nejmenší dopad nemoci na občany. Opatření proti nákaze zcela paralyzovala ekonomiku nejen v České republice, ale v celosvětovém měřítku. Tyto skutečnosti se promítají do všech oblastí života. Ekonomové očekávají, že boj s COVID-19 bude mít stejné, možná horší důsledky, než krize v roce 2008. Lze očekávat, že trh s nemovitostmi se bude chovat podobně jako při hospodářské krizi 2008 a lze usuzovat, že i chování kupujících a prodávajících v tomto segmentu nemovitostí bude podobné.

První, přirozenou reakcí lidí, když se stane něco mimořádného, nečekaného je, že lidé odkládají koupi, začnou se bát. Lidé začnou být v nejistotě, jestli nemovitost zvládnou, jestli budou mít stále stejný příjem jako mají nyní, zda neztratí zaměstnání. Řada lidí nemá stálý příjem (živnostníci, pracující na dohody o provedení práce, apod.). Většina investorů jde do nemovitostí s hypotečním úvěrem. V dnešní době nelze říct, jak vysoká bude úroková míra, zda banky vůbec půjčovat budou a za jakých podmínek.

Na druhé straně v době, kdy je ekonomika v recesi, což lze při současném vývoji očekávat, tak ceny nemovitostí budou klesat.

Pokles cen nemovitostí však nenastane hned. První fází je zamrznutí trhu, kvůli již zmíněnému strachu lidí. Nebude se nakupovat ani prodávat, lidé budou vyčkávat až se situace uklidní.

Poté přijde druhá fáze a tou bude, že většina prodávajících bude držet cenu vysoko. To znamená, že pokud nemovitost v době před krizí měla hodnotu jednoho milionu Kč, bude se prodávající stále snažit prodat nemovitost za jeden milion Kč. Levněji prodají pouze ti, kteří z nějakého důvodu musí. Teprve po mnoha měsících si další a další lidé začnou uvědomovat, že za danou cenu nemovitost neprodají a začnou postupně zlevňovat. Lidé začnou znovu nakupovat, již zlevněné nemovitosti a ty postupně začnu zase pomalu zdražovat. Toto je cyklus realitního trhu, trvající několik let.



Avšak dnešní situace je zcela jiná a ekonomové s ní nemají zkušenost nikde ve světě, ani v moderní historii, proto nelze vůbec předpokládat, jak se celá situace na trhu s nemovitostmi bude postupně vyvíjet.

Obecný ekonomický předpoklad je, že čím vyšší je růst, tím strmější pád. Ceny nemovitostí rostly v posledních letech velmi prudce, lze tudíž předpokládat, že i pokles dolů bude prudký. Opticky se však ceny snižovat nebudou, jelikož lidé budou ceny držet, až pravděpodobně v průběhu roku 2021 se ceny budou snižovat. Samozřejmě, že je tu skupina lidí, kteří budou nemovitosti stále kupovat a naopak prodávat, ale bude to ten typ nemovitostí, který je dobře a snadno prodatelný za dobrou cenu, aneb ten, který by se prodal téměř kdykoliv.

Situace v Karlovarském kraji je však odlišná od zbytku České republiky a může být poměrně dramatičtější, vzhledem k tomu, že většina obyvatelstva pracuje v oblasti cestovního ruchu, těžby uhlí a velké množství nemovitostí vlastní cizinci (ruská klientela). Ceny tudíž mohou mít ještě znatelnější propad než ve zbytku republiky. Navíc trh v Karlovarském kraji je malý, díky malému počtu obyvatel a menšímu počtu potenciálních kupujících. Nikdo však s jistotou nemůže říct, jak bude trh vypadat v příštích měsících a jsou to pouhé odhady na bázi předchozích zkušeností u minulých období a projevů krize 2008 (to byly nemovitosti vlastněny německou klientelou).

Teoreticky je současná situace pro investory zajímavou příležitostí. Ví, že ceny budou v blízkých měsících klesat, tak mohou vyjednat zajímavé ceny a poté prodejem vydělávat mnohem víc peněz.

Současně se začne projevovat i další aspekt, který spočívá v tom, že více lidí bude hledat pronájem, díky tomu, že nedosáhne na vlastní bydlení. A to z důvodu nedostatku vlastních finančních prostředků nebo obavy o stav svých financí.

(Jakprodat.cz, 2020)

### **3.9 Karlovarský kraj**

Karlovarský kraj je nejzápadnějším krajem České republiky, skládá se ze tří okresů, a to karlovarského, sokolovského a chebského. Kraj svou rozlohou patří mezi nejmenší v republice. Celkově v Karlovarském kraji žije 295 686 obyvatel (31.12.2017), což je nejméně z celé republiky, zároveň celkový přírůstek obyvatelstva je záporný a to 1063 osob.

Počet nezaměstnaných v celém kraji je 3,47 %. Nejvýznamnějším odvětvím v kraji patří cestovní ruch a těžba hnědého uhlí a s tím spojené jeho zpracování. Pro ilustraci kraj v roce 2017 navštívilo přes 1 000 000 turistů.

(kr-karlovarsky.cz, 2019)

Průměrná hrubá mzda v 2. čtvrtletí roku 2019 v Karlovarském kraji činila 29 691,- Kč, což byl vzrůst o 7,1 % oproti roku předchozímu. Karlovarský kraj byl jediný v republice, který má průměrnou hrubou mzdu pod 30 000,- Kč měsíčně.

(Czso.cz, 2019)

Nemovitost v osobním vlastnictví má v Karlovarském kraji téměř 82 % obyvatel, z čehož většina 52 % bydlí v bytech a 30 % v domech. V kraji žije 68,5 % obyvatelstva v bytových jednotkách.

Vysoký podíl nemovitostí v osobním vlastnictví je dán tím, že v 90. letech minulého století byla velká část městských bytů privatizována nájemníkům za výhodných podmínek. V nejzápadnějším kraji republiky jsou náklady na bydlení srovnatelné se zbytkem republiky 5.706,- Kč, a to i přesto, že obyvatelé mají nejmenší průměrnou mzdu v ČR.

(vary.rozhlas.cz, 2019)

### **3.9.1 Karlovy Vary**

Karlovy Vary jsou krajské město Karlovarského kraje, sídlí v něm přibližně 49 tisíc obyvatel a rozlohou zabírají 59,10km<sup>2</sup> (2014). Podíl cizinců je v Karlovarském kraji druhý největší, hned po Praze, pohybuje se kolem 7 %. Nejpočetnějšími skupinami jsou Vietnamci, Němci a Rusové. Patří k nejnavštěvovanějšího lázeňskému městu v České republice.

(Wikipedia, 2020)

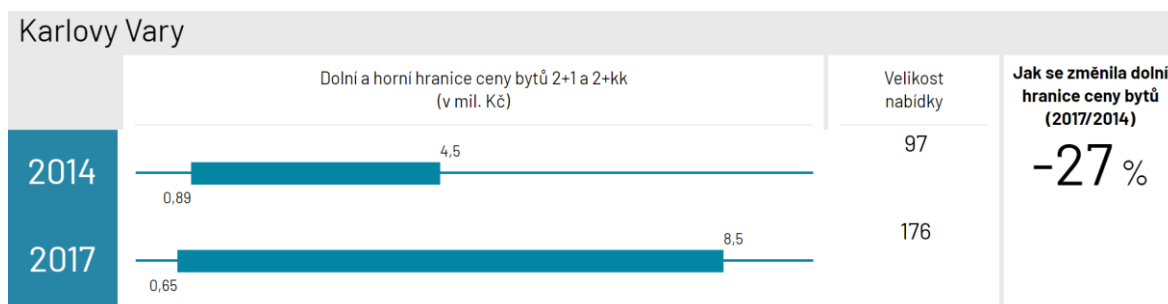
Karlovy Vary mají kompletní infrastrukturu s občanskou i kulturní vybaveností. Je to město krajské s dlouhou tradiční obyvatelností, ve kterém člověk může bydlet, bavit se, pracovat i vyřídít celkovou administrativu a velkou výhodou je MHD.

### 3.9.1.1 Ceny nemovitostí v Karlových Varech

Karlovarský kraj se vyvíjel specificky v rámci cen nemovitostí, a to především v Karlových Varech. Zde dochází k poklesu cen u bytů v novostavbách. U starší zástavby dochází k nárůstu cen, ale pomaleji než ve zbytku republiky. Významný podíl na tomto jevu mají zahraniční investoři, nejčastěji ruská klientela. Ta se však po značných investicích stahuje z našeho trhu. Důvodů, proč opouštějí karlovarský trh s nemovitostmi je hned několik, rubl oslabuje, vnímají celkovou politicko-ekonomickou nestabilitu ve světě a také to, že náš kraj může nabídnout lázně a hezké prostředí, a to je vše. To dnešní, náročné klientele už nestačí. Tudíž přestali navštěvovat tento kraj. Často tedy prodávají luxusní byty v novostavbách, které byli před lety vystavěny pro ně. Cena těchto nemovitostí vysoce převyšuje reálné možnosti obyvatel karlovarského kraje a to způsobuje, že jsou tyto nemovitosti téměř neprodejně.

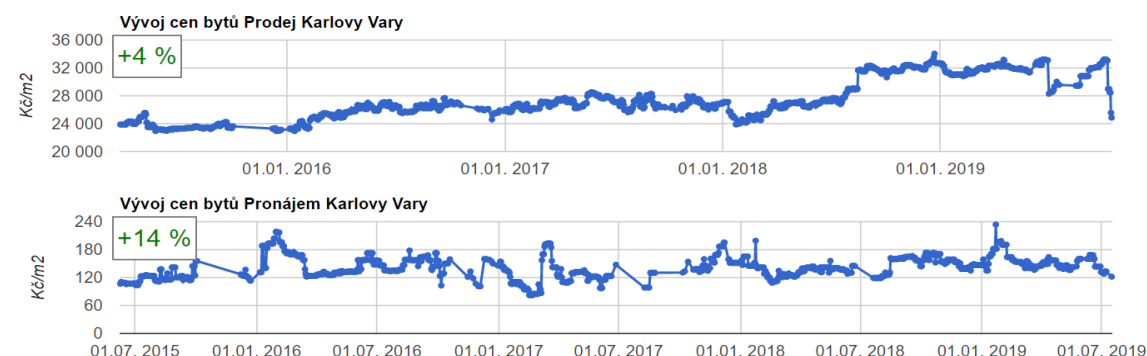
(Hypoindex.cz, 2018)

Obr. č. 5 - Vývoj cen bytů v Karlových Varech



(Zprávy.aktuálně.cz, 2017)

Obr. č. 6 - Vývoj cen bytů a výše nájemného v Karlových Varech



(Kup.nemovitost.cz, 2019)

### 3.9.2 Chodov u Karlových Varů

Město Chodov leží zhruba 10 km od Karlových Varů. Je to 13tisícové město, které je známé pro svou výrobu porcelánu a těžbou hnědého uhlí. V 60. letech minulého století byla u města postavena plynárna a chemička s teplárnou na Vřesové, kvůli tomu bylo přistoupeno k výstavbě panelových sídlišť pro nové pracovní síly.

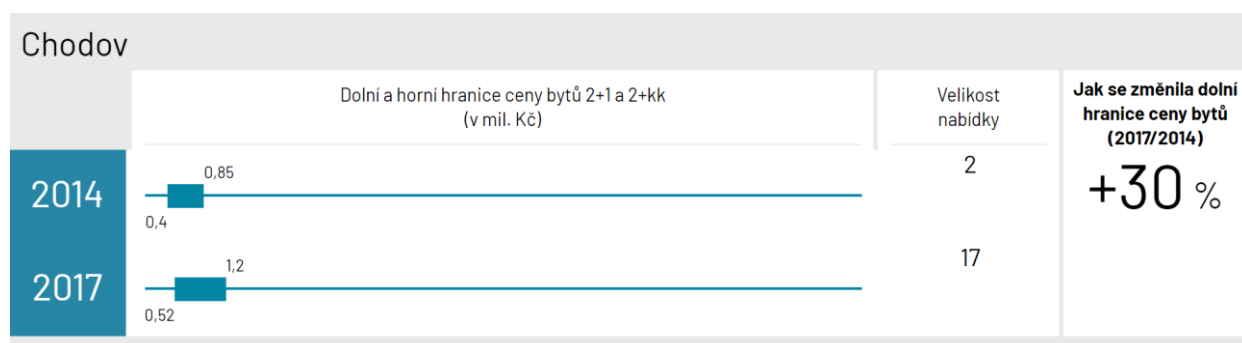
(Wikipedia, 2020)

Chodov je tedy průmyslovým městem s občanskou vybaveností, jsou zde obchody, kulturní vyžití, chybí však úřady spojené se státní správou, které jsou v Sokolově nebo Karlových Varech.

#### 3.9.2.1 Ceny nemovitostí v Chodově u Karlových Varů

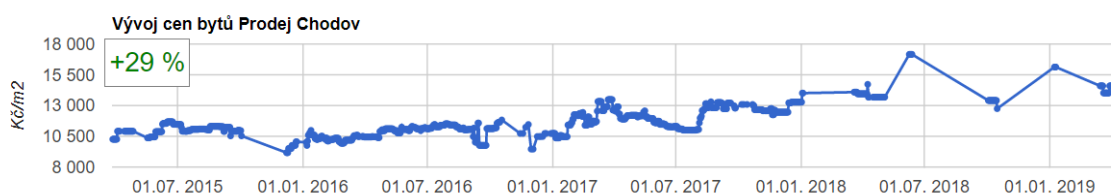
Ceny nemovitostí v Chodově pomalu rostou, jako všude. Chodov se díky úbytkům těžby stává čistším městem a jednotlivé čtvrti se pomalu vylepšují k bydlení. Práce v okolí začíná být nedostatek, ale ceny nemovitostí jsou stále příznivé. Avšak počet obyvatel pomalu klesá.

Obr. č. 7 - Vývoj cen bytů v Chodově



(Zprávy.aktuálně.cz, 2017)

Obr. č. 8 - Vývoj cen bytů v posledních 5 letech v Chodově



(Kup.nemovitost.cz, 2019)

## **4 Vlastní práce - Byty**

Druhá část bakalářské práce je zaměřena na analýzu návratnosti investic do nemovitostí v Karlovarském kraji a zhodnocení výhodnosti jednotlivých investičních záměrů.

Práce je zaměřena na investování do bytů a garáží ve městech Karlovy Vary a Chodov.

Výpočty výnosnosti jsou udány pro nemovitosti v konkrétních městech v délce časového vývoje 30 let.

Práce se zabývá ekonomickou výhodností dlouhodobých investic do nemovitostí a počítá s využitím nemovitostí k dlouhodobému pronájmu.

V práci je dále porovnávána míra rizika pořízení konkrétní nemovitosti s ohledem na zvolený způsob financování nákupu nemovitosti.

### **4.1 Kritéria pro hodnocení nemovitosti**

#### **4.1.1 Kritéria pro hodnocení bytů**

Jedním ze základních kritérií, které ovlivňuje cenu bytu a následně také hodnocení nemovitosti je jeho velikost. Byty, které budou dále hodnoceny mají velikost v rozmezí od 35 do 70 m<sup>2</sup>. Tato velikost bytů byla zvolena z důvodu, že jsou nejvíce žádané jak na pronájem, tak na prodej.

Dalším jednotným kritériem při hodnocení bytů bude způsob financování. Bude použit model, kdy byt bude financován z části z vlastních zdrojů, a to stejnou částkou 300 000 Kč a z části hypotečním úvěrem v délce trvání 30 let. Pro zajištění stejné hodnoty u hypotečního úvěru, bude počítáno s tím, že si investor vždy půjčil u ČSOB a bude použita jejich hypoteční kalkulačka.

U nemovitostí budeme vždy počítáno s 5 % procentní neobsazeností, což je doporučená hodnota.

Kritériem bude také vlastnictví bytu, zde bylo zvoleno osobní vlastnictví, které se pro cíl práce jeví jako nejvhodnější.

Aby bylo hodnocení nemovitosti co nejméně zatíženo vedlejšími náklady, které ovlivňují ekonomickou výhodnost, byl v práci zvolen nákup bytu přímo od vlastníka, tudíž bez provize realitního makléře.

V práci je vždy počítáno s tím, že investice do oprav je započítána do ceny nemovitosti.

Na výpočet daně z nemovitosti bude použita kalkulačka, ze webové stránky měsíc.cz.

Pro srovnatelné hodnocení nemovitosti je počítáno s tím, že daň z příjmu při pronájmu je placená paušálním způsobem.

Modelové nemovitosti budou hodnoceny podle výše toku peněz a návratnosti vlastních zdrojů.

Výsledné Cashflow po zdanění tedy dostaneme odečtením daně od Cashflow před zdaněním. Z uvedeného Cashflow po zdanění lze vypočítat průměrnou roční návratnost pro vlastní zdroje ze vzorce: rentabilita vlastního kapitálu = roční Cashflow/vložený vlastní kapitál.

Pro přehlednost je výpočet rozdělen do tří tabulek, v první jsou uvedeny základní údaje o bytu, tj. pořizovací cena, výše vlastních zdrojů, výše půjčky hypotéky, doba splatnosti hypotéky a doba fixace hypotéky. Ve druhé tabulce jsou uvedené výdaje (jako je pojištění nemovitosti, fond oprav a služeb, daň z nemovitosti a splátka hypotéky. a proti tomu příjmy za nájemné snížené o 5 % neobsazenost. Ve třetí tabulce je Cashflow před zdaněním, daň a Cashflow po zdanění.

V bakalářské práci je ekonomické hodnocení provedeno za respektování deklarovaných kritérií hodnocení u tří bytů v Chodově a pěti bytů v Karlových Varech, které se nachází v různých lokalitách města.

## 4.2 Byt č. 1, lokalita - Chodov, ulice Poděbradova

Byt č. 1 je klasickým panelovým bytem 2+1 o výměře 53,76 m<sup>2</sup>. Nachází se v okrajové části města Chodova, vyhledávané pro klidné okolí a blízkou dostupnost zahrádkářské kolonie. Je ve 13 patrovém věžáku, se dvěma moderními výtahy, plastovými okny a bez zateplení.

Byt je již po rekonstrukci jádra, s novou kuchyňskou linkou i s částečným vybavením domácnosti. Do bytu tedy není nutná investice ani oprava.

Tabulka č. 1 - Základní údaje o bytu č. 1

Požizovací cena bytu	750 000 Kč
Daň z nabytí nemovitosti	0 Kč
Výše vlastních zdrojů	300 000 Kč
Nutná půjčka hypotéky	450 000 Kč
Do splatnosti hypotéky	30 let
Doba fixace hypotéky	3 roky

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 2 - Výdaje a příjmy bytu č. 1

Výdaje	Měsíční	Roční
Pojištění bytu	45 Kč	540 Kč
Fond oprav a služeb	3 050 Kč	36 600 Kč
Daň z nemovitých věcí	21 Kč	252 Kč
Splátka hypotéky	1 661 Kč	19 932 Kč
<b>Celkem</b>	<b>4 777 Kč</b>	<b>57 324 Kč</b>
Příjmy	Měsíční	Roční
Nájemné	9 400 Kč	112 800 Kč
Neobsazenost 5 %	-470 Kč	-5 640 Kč
<b>Celkem</b>	<b>8 930 Kč</b>	<b>107 160 Kč</b>

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 3 - Cashflow a daně bytu č.1

	Měsíčně	Roční
Cashflow před daněním	4 153 Kč	49 836 Kč
Daň	-938 Kč	-11 252 Kč
Cashflow po zdanění	3 215 Kč	38 584 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Z uvedených údajů lze vypočítat rentabilitu vlastního kapitálu a dobu návratnosti vlastních zdrojů.

Rentabilita vlastního kapitálu: Roční cash flow po zdanění/ vložený vlastní kapitál

Rentabilita vlastního kapitálu: 12,8614 %

Rentabilita cizího kapitálu bude vždy doba na, kterou byl sjednaný hypoteční úvěr, tudíž 30 let.

Doba návratnosti vlastních zdrojů: 7,775 let

Zdroj: Investor č. 1

#### 4.3 Byt č. 2, lokalita - Chodov, ulice Boženy Němcové

Byt č. 2 je klasickým panelovým bytem 2+1 o výměře 52,3 m<sup>2</sup> v okrajové části města Chodova, v 7 patrovém panelovém domě, s euro výtahem, plastovými okny a se zateplením. Byt je již po částečné rekonstrukci, má zděné jádro a v bytě jsou nové jističe.

Byt má novou kuchyňskou linkou a je částečně vybavena domácnost.

Do bytu tedy je nutná investice v rámci drobných oprav a prací, v odhadované hodnotě 30 000 Kč, která bude hrazena z vlastních zdrojů. Pro porovnatelnost výpočtu byla zahrnuta do pořizovací ceny bytu.



Tabulka č. 4 - Základní údaje o bytu č.2

Požizovací cena bytu	790 000 Kč
Daň z nabytí nemovitosti	0 Kč
Výše vlastních zdrojů	300 000 Kč
Nutná půjčka hypotéky	490 000 Kč
Do splatnosti hypotéky	30 let
Doba fixace hypotéky	3 roky

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 5 - Výdaje a příjmy bytu č. 2

Výdaje	Měsíční	Roční
Pojištění bytu	45 Kč	540 Kč
Fond oprav a služeb	2 800 Kč	33 600 Kč
Daň z nemovitých věcí	21 Kč	252 Kč
Splátka hypotéky	1 809 Kč	21 708 Kč
<b>Celkem</b>	<b>4 675 Kč</b>	<b>56 100 Kč</b>
Příjmy	Měsíční	Roční
Nájemné	8 400 Kč	100 800 Kč
Neobsazenost 5 %	-420 Kč	-5 040 Kč
<b>Celkem</b>	<b>7 980 Kč</b>	<b>95 760 Kč</b>

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 6 - Cashflow a daně bytu č.2

	Měsíčně	Roční
Cashflow před daněním	3 305 Kč	39 660 Kč
Daň	-838 Kč	-10 055 Kč
Cashflow po zdanění	2 467 Kč	29 605 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Z uvedených údajů lze vypočítat rentabilitu vlastního kapitálu a dobu návratnosti vlastních zdrojů.

Rentabilita vlastního kapitálu: Roční cash flow po zdanění/ vložený vlastní kapitál

Rentabilita vlastního kapitálu: 9,8684 %

Doba návratnosti vlastních zdrojů: 10,133 let

Zdroj: Dům Realit

#### 4.4 Byt č. 3, lokalita – Chodov, ulice Hlavní

Byt č. 3 je v panelovém domě s 5 patry bez výtahu. Panelový dům je zateplený s plastovými okny. Byt se nachází v pátém patře, jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 o celkové výměře 54 m<sup>2</sup> včetně sklepu, který se nachází v prvním nadložním patře.

Byt je po rekonstrukci, má zděné jádro, novou elektroinstalaci, datové zásuvky, měděné potrubí, zachovalou kuchyňskou linku s částečným vybavením domácnosti (lednice, mikrovlnná trouba).

Do bytu není nutná investice.

Tabulka č. 7 - Základní údaje o bytu č. 3

Pořizovací cena bytu	750 000 Kč
Daň z nabytí nemovitosti	0 Kč
Výše vlastních zdrojů	300 000 Kč
Nutná půjčka hypotéky	450 000 Kč
Do splatnosti hypotéky	30 let
Doba fixace hypotéky	3 roky

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 8 - Výdaje a příjmy bytu č. 3

Výdaje	Měsíční	Roční
Pojištění bytu	45 Kč	540 Kč
Fond oprav a služeb	3 458 Kč	41 496 Kč
Daň z nemovitých věcí	22 Kč	260 Kč
Splátka hypotéky	1 661 Kč	19 932 Kč
<b>Celkem</b>	<b>5 186 Kč</b>	<b>62 228 Kč</b>
Příjmy	Měsíční	Roční
Nájemné	8 500 Kč	102 000 Kč
Neobsazenost 5 %	-425 Kč	-5 100 Kč
<b>Celkem</b>	<b>8 075 Kč</b>	<b>96 900 Kč</b>

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 9 - Cashflow a daně bytu č. 3

	Měsíčně	Roční
Cashflow před daněním	2 889 Kč	34 672 Kč
Daň	-848 Kč	-10 175 Kč
Cashflow po zdanění	2 041 Kč	24 498 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Rentabilita vlastního kapitálu: 8,165833333 %

Doba návratnosti vlastních zdrojů: 12,24 let

Zdroj: Investor č.2

#### 4.5 Byt č. 4, lokalita – Karlovy Vary, ulice Buchenwaldská

Byt č. 4 se nachází v městské části Karlových Varů – Rybáře, je to okrajová část města, vyhledávaná pro dobrou dostupnost městskou dopravou do centra. Byt se nachází v panelovém domě se 7 party s výtahem po rekonstrukci se zateplením. Byt má rozlohu 2+1 a 54 m<sup>2</sup>. Byt je v původním stavu s umakartovým jádrem a s původní, velmi zachovalou kuchyňskou linkou a částečným vybavením. Do bytu není nutná investice.

Tabulka č. 10 - Základní údaje o bytu č. 4

Pořizovací cena bytu	1 500 000 Kč
Daň z nabytí nemovitosti	0 Kč
Výše vlastních zdrojů	300 000 Kč
Nutná půjčka hypotéky	1 200 000 Kč
Do splatnosti hypotéky	30 let
Doba fixace hypotéky	3 roky

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 11 - Výdaje a příjmy bytu č. 4

Výdaje	Měsíční	Roční
Pojištění bytu	93 Kč	1 120 Kč
Fond oprav a služeb	2 900 Kč	34 800 Kč
Daň z nemovitých věcí	122 Kč	1 460 Kč
Splátka hypotéky	4 429 Kč	53 148 Kč
Celkem	7 544 Kč	90 528 Kč
Příjmy	Měsíční	Roční
Nájemné	8 000 Kč	96 000 Kč
Neobsazenost 5 %	-400 Kč	-4 800 Kč
Celkem	7 600 Kč	91 200 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 12 - Cashflow a daně bytu č. 4

	Měsíčně	Roční
Cashflow před daněním	56 Kč	672 Kč
Daň	-798 Kč	-9 576 Kč
Cashflow po zdanění	-742 Kč	-8 904 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Rentabilita vlastního kapitálu: -2,968 %

Doba návratnosti vlastních zdrojů: Nelze vypočítat

Zdroj: Investoři č.3

#### 4.6 Byt č. 5, lokalita – Karlovy Vary, ulice Karla Čapka

Byt č. 5 se nachází v centru Karlových Varů. Byt je v cihlovém domě, v přízemí a bez výtahu. Přední část domu je v památkové zóně, tudíž je zateplen jen z jedné poloviny, je však v udržovaném stavu. Byt 1+1, má rozlohu a 45 m<sup>2</sup>. Byt je zrekonstruován, má novou kuchyňskou linku a základním vybavením.

Do bytu není nutná investice.

Tabulka č. 13 - Základní údaje o bytu č. 5

Požizovací cena bytu	1 600 000 Kč
Daň z nabytí nemovitosti	0 Kč
Výše vlastních zdrojů	300 000 Kč
Nutná půjčka hypotéky	1 300 000 Kč
Do splatnosti hypotéky	30 let
Doba fixace hypotéky	3 roky

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 14 - Výdaje a příjmy bytu č. 5

Výdaje	Měsíční	Roční
Pojištění bytu	90 Kč	1 080 Kč
Fond oprav a služeb	1 500 Kč	18 000 Kč
Daň z nemovitých věcí	163 Kč	1 950 Kč
Splátka hypotéky	5 266 Kč	63 192 Kč
<b>Celkem</b>	<b>7 019 Kč</b>	<b>84 222 Kč</b>
<b>Příjmy</b>	<b>Měsíční</b>	<b>Roční</b>
Nájemné	9 500 Kč	114 000 Kč
Neobsazenost 5 %	<b>-475 Kč</b>	<b>-5 700 Kč</b>
<b>Celkem</b>	<b>9 025 Kč</b>	<b>108 300 Kč</b>

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 15 - Cashflow a daně bytu č. 5

	Měsíčně	Roční
Cashflow před daněním	2 007 Kč	24 078 Kč
Daň	-948 Kč	-11 372 Kč
Cashflow po zdanění	1 059 Kč	12 707 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Rentabilita vlastního kapitálu: 3,8355 %

Doba návratnosti vlastních zdrojů: 26 let

Zdroj: Investoři č.3

#### 4.7 Byt č. 6, lokalita – Karlovy Vary, ulice Kvapilova

Byt č. 6 se nachází v okrajové části Karlových Varů v blízkosti centra. Byt je v cihlovém domě, ve 2.patře, bez výtahu. Dům je v původním, ale udržovaném stavu. Byt má rozlohu 1+1 a 38 m<sup>2</sup> s balkónem. Byt je po částečné rekonstrukci s novou kuchyňskou linkou a základním vybavením.

Do bytu není nutná investice.

Tabulka č. 16 - Základní údaje o bytu č. 6

Pořizovací cena bytu	1 300 000 Kč
Daň z nabytí nemovitosti	0 Kč
Výše vlastních zdrojů	300 000 Kč
Nutná půjčka hypotéky	1 000 000 Kč
Do splatnosti hypotéky	30 let
Doba fixace hypotéky	3 roky

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 17 - Výdaje a příjmy bytu č. 6

Výdaje	Měsíční	Roční
Pojištění bytu	105 Kč	1 260 Kč
Fond oprav a služeb	1 440 Kč	17 280 Kč
Daň z nemovitých věcí	91 Kč	1 090 Kč
Splátka hypotéky	3 691 Kč	44 292 Kč
<b>Celkem</b>	<b>5 327 Kč</b>	<b>63 922 Kč</b>
Příjmy	Měsíční	Roční
Nájemné	6 200 Kč	74 400 Kč
Neobsazenost 5 %	<b>-310 Kč</b>	<b>-3 720 Kč</b>
<b>Celkem</b>	<b>5 890 Kč</b>	<b>70 680 Kč</b>

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 18 - Cashflow a daně bytu č. 6

	Měsíčně	Roční
Cashflow před daněním	563 Kč	6 758 Kč
Daň	<b>-618 Kč</b>	<b>-7 421 Kč</b>
Cashflow po zdanění	<b>-55 Kč</b>	<b>-663 Kč</b>

(Vlastní zpracování, 2020)

Rentabilita vlastního kapitálu: -0,221133333 %

Doba návratnosti vlastních zdrojů: Nelze vypočítat

Zdroj: Investoři č.3

#### 4.8 Byt č. 7, lokalita – Karlovy Vary, ulice Petřín

Byt č. 7 se nachází v lázeňské zóně Karlových Varů. Byt je v cihlovém domě v 5. patře, bez výtahu. Dům je zrekonstruovaný. Byt 1+1, má rozlohu a 40 m<sup>2</sup>. Také byt je po rekonstrukci, má moderní kuchyňskou linku a základní vybavení.

Není nutná investice.

Tabulka č. 19 - Základní údaje o bytu č. 7

Požizovací cena bytu	1 650 000 Kč
Daň z nabytí nemovitosti	0 Kč
Výše vlastních zdrojů	300 000 Kč
Nutná půjčka hypotéky	1 350 000 Kč
Do splatnosti hypotéky	30 let
Doba fixace hypotéky	3 roky

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 20 - Výdaje a příjmy bytu č. 7

Výdaje	Měsíční	Roční
Pojištění bytu	95 Kč	1 140 Kč
Fond oprav a služeb	1 560 Kč	18 720 Kč
Daň z nemovitých věcí	163 Kč	1 950 Kč
Splátka hypotéky	5 468 Kč	65 616 Kč
Celkem	7 286 Kč	87 426 Kč
Příjmy	Měsíční	Roční
Nájemné	6 700 Kč	80 400 Kč
Neobsazenost 5 %	-335 Kč	-4 020 Kč
Celkem	6 365 Kč	76 380 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 21 - Cashflow a daně bytu č. 7

	Měsíčně	Roční
Cashflow před daněním	-921 Kč	-11 046 Kč
Daň	-668 Kč	-8 020 Kč
Cashflow po zdanění	-1 589 Kč	-19 066 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Rentabilita vlastního kapitálu: -6,3553 %

Doba návratnosti vlastních zdrojů: Nelze vypočítat

Zdroj: Investoři č.3



#### 4.9 Byt č. 8, lokalita – Karlovy Vary, ulice Sokolovská

Byt se nachází v Rybářích, což je okrajová část města v Karlových Varech. Je v cihlovém domě, ve 3. patře, bez výtahu. Dům je v původním stavu bez větší údržby. Byt 2+1, má rozlohu a 67m<sup>2</sup>. Byt je částečně zrekonstruovaný s novou kuchyňskou linkou a základním vybavením.

Je nutná investice v odhadované výši 50 000Kč, do obkladu koupelny, částka je započtena do pořizovací ceny.

Tabulka č. 22 - Základní údaje o bytu č. 8

Pořizovací cena bytu	1 000 000 Kč
Daň z nabytí nemovitosti	0 Kč
Výše vlastních zdrojů	300 000 Kč
Nutná půjčka hypotéky	700 000 Kč
Do splatnosti hypotéky	30 let
Doba fixace hypotéky	3 roky

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 23 – Výdaje a příjmy bytu č. 8

Výdaje	Měsíční	Roční
Pojištění bytu	100 Kč	1 200 Kč
Fond oprav a služeb	800 Kč	9 600 Kč
Daň z nemovitých věcí	117 Kč	1 400 Kč
Splátka hypotéky	2 768 Kč	33 216 Kč
Celkem	3 785 Kč	45 416 Kč
Příjmy	Měsíční	Roční
Nájemné	8 000 Kč	96 000 Kč
Neobsazenost 5 %	-400 Kč	-4 800 Kč
Celkem	7 600 Kč	91 200 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 24 - Cashflow a daně bytu č. 8

	Měsíčně	Roční
Cashflow před daněním	3 815 Kč	45 784 Kč
Daň	-798 Kč	-9 576 Kč
Cashflow po zdanění	3 017 Kč	36 208 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Rentabilita vlastního kapitálu: 12,06933333 %

Doba návratnosti vlastních zdrojů: 8 let

Zdroj: Investoři č.3

## **5 Vlastní práce – Garáže**

V této části bakalářské práce se zaměřím na analýzu návratnosti investic do nemovitostí v Karlovarském kraji a zhodnocení výhodnosti jednotlivých investičních záměrů do garáží ve městech Karlovy Vary a Chodov.

Výpočty výnosnosti jsou udány pro nemovitosti v konkrétních městech v délce časového vývoje 30 let.

Práce se zabývá ekonomickou výhodností dlouhodobých investic do nemovitostí a počítá s využitím nemovitostí k dlouhodobému pronájmu.

V práci je dále porovnávána míra rizika pořízení konkrétní nemovitosti s ohledem na zvolený způsob financování nákupu nemovitosti.

Práce je pro přehlednost uspořádána do tabulek. V první tabulce jsou uvedeny základní údaje o garáži, tj. pořizovací cena garáže, výše vlastních zdrojů a nutná půjčka hypotéky. Ve druhé tabulce jsou uvedeny výdaje (daň z nemovitosti, náklady za elektřinu) a příjmy (za nájemné, které se snižují o 5 % neobsazenost). Ve třetí tabulce je uveden Cashflow před zdaněním, daň a Cashflow po zdanění.

### 5.1 Garáž č. 1, lokalita – Chodov, ulice Vančurova

Garáž č.1 je klasickou řadovou garáží ve Vančurově ulici, což je již odlehlejší velká garážová kolonie. Garáž má 21 m<sup>2</sup> a s připojením na 220 V elektřinu.

Garáž měla starší střechu, proto byla třeba investice do opravy střechy a dalších drobných oprav elektroinstalace v částce 10 000 Kč, jenž je započtena do pořizovací ceny.

Tabulka č. 25 - Základní údaje o garáži č.1

Pořizovací cena garáže	130 000 Kč
Daň z nabytí nemovitosti	0 Kč
Výše vlastních zdrojů	300 000 Kč
Nutná půjčka hypotéky	0 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 26 - Výdaje a příjmy garáže č. 1

Výdaje	Měsíční	Roční
Daň z nemovitých věcí	21 Kč	246 Kč
Elektřina	200 Kč	2 400 Kč
Celkem	221 Kč	2 646 Kč
Příjmy	Měsíční	Roční
Nájemné	1 500 Kč	18 000 Kč
Neobsazenost 5 %	-75 Kč	-900 Kč
Celkem	1 425 Kč	17 100 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 27 - Cashflow a daně garáže č.1

	Měsíčně	Roční
Cashflow před daněním	1 205 Kč	14 454 Kč
Daň	-150 Kč	-1 796 Kč
Cashflow po zdanění	1 055 Kč	12 659 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Rentabilita vlastního kapitálu: 9,737307692 %

Doba návratnosti vlastních zdrojů: 10 let

Zdroj: Investorka č.1

## 5.2 Garáž č. 2, lokalita – Chodov, ulice Nerudova

Garáž č. 2 je řadová garáž v Nerudově ulici, což je menší kolonie garáží nedaleko autobusového nádraží a sídliště. Garáž má 21 m<sup>2</sup> a má přípojku na 220V elektřinu.

Garáž je ve velice dobrém stavu bez nutnosti jakýchkoliv oprav, či investicí.

Tabulka č. 28 - Základní údaje o garáži č. 2

Pořizovací cena garáže	150 000 Kč
Daň z nabytí nemovitosti	0 Kč
Výše vlastních zdrojů	300 000 Kč
Nutná půjčka hypotéky	0 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 29 - Výdaje a příjmy garáže č. 2

Výdaje	Měsíční	Roční
Daň z nemovitých věcí	22 Kč	264 Kč
Elektřina	200 Kč	2 400 Kč
Celkem	222 Kč	2 664 Kč
Příjmy	Měsíční	Roční
Nájemné	1 500 Kč	18 000 Kč
Neobsazenost 5 %	-75 Kč	-900 Kč
Celkem	1 425 Kč	17 100 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 30 - Cashflow a daně garáže č. 1

	Měsíčně	Roční
Cashflow před daněním	1 203 Kč	14 436 Kč
Daň	-150 Kč	-1 796 Kč
Cashflow po zdanění	1 053 Kč	12 641 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Rentabilita vlastního kapitálu: 8,427 %

Doba návratnosti vlastních zdrojů: 12 let

Zdroj: Investor č. 1

### 5.3 Garáž č. 3, lokalita – Chodov, ulice Okružní

Garáž č. 3 je řadová garáž v Okružní ulici. Je v okrajové části města v blízkosti sídliště. Garáž má 22 m<sup>2</sup> a je momentálně bez přípojky el. energie.

Garáž je v zachovalém stavu s pravděpodobností budoucích oprav a investic.

Tabulka č. 31 - Základní údaje o garáži č. 3

Požizovací cena garáže	110 000 Kč
Daň z nabytí nemovitosti	0 Kč
Výše vlastních zdrojů	300 000 Kč
Nutná půjčka hypotéky	0 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 32 - Výdaje a příjmy garáže č. 3

Výdaje	Měsíční	Roční
Daň z nemovitých věcí	22 Kč	264 Kč
Elektřina	0 Kč	0 Kč
Celkem	22 Kč	264 Kč
Příjmy	Měsíční	Roční
Nájemné	1 000 Kč	12 000 Kč
Neobsazenost 5 %	-50 Kč	-600 Kč
Celkem	950 Kč	11 400 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 33 - Cashflow a daně garáže č. 3

	Měsíčně	Roční
Cashflow před daněním	928 Kč	11 136 Kč
Daň	-100 Kč	-1 197 Kč
Cashflow po zdanění	828 Kč	9 939 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Rentabilita vlastního kapitálu: 9,035454545 %

Doba návratnosti vlastních zdrojů: 11 let

Zdroj: Investorka č.2

#### 5.4 Garáž č. 4, lokalita – Chodov, ulice Karlovarská

Garáž č.4 je řadovou garáží v Karlovarské ulici, v malé řadě garáží za činžovním domem v okrajové části města. Má plochu 15 m<sup>2</sup> a je bez možnosti zavést el. energii.

V garáži je nutná investice do střechy odhadnutá na 20 000Kč, která byla zahrnuta do pořizovací ceny.

Tabulka č. 34 - Základní údaje o garáži č. 4

Pořizovací cena garáže	104 000 Kč
Daň z nabytí nemovitosti	0 Kč
Výše vlastních zdrojů	300 000 Kč
Nutná půjčka hypotéky	0 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 35 - Výdaje a příjmy garáže č. 4

Výdaje	Měsíční	Roční
Daň z nemovitých věcí	22 Kč	264 Kč
Elektřina	0 Kč	0 Kč
Celkem	22 Kč	264 Kč
Příjmy	Měsíční	Roční
Nájemné	1 000 Kč	12 000 Kč
Neobsazenost 5 %	-50 Kč	-600 Kč
Celkem	950 Kč	11 400 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)



Tabulka č. 36 - Cashflow a daně garáže č. 4

	Měsíčně	Roční
Cashflow před daněním	928 Kč	11 136 Kč
Daň	-100 Kč	-1 197 Kč
Cashflow po zdanění	828 Kč	9 939 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Rentabilita vlastního kapitálu: 9,556730769 %

Doba návratnosti vlastních zdrojů: 10 let

Zdroj: Investor č. 1

### 5.5 Garáž č. 5, lokalita – Karlovy Vary, ulice Závodní

Garáž č. 5 je řadovou garáží v Závodní ulici, v malé řadě garáží v okrajové části města. Má plochu 20 m<sup>2</sup> a je bez možnosti zavést el. energii. V garáži je nutná investice do střechy odhadnutá na 10 000Kč, zahrnutá do pořizovací ceny.

Tabulka č. 37 - Základní údaje o garáži č. 5

Pořizovací cena garáže	180 000 Kč
Daň z nabytí nemovitosti	0 Kč
Výše vlastních zdrojů	300 000 Kč
Nutná půjčka hypotéky	0 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 38 - Výdaje a příjmy garáže č. 5

Výdaje	Měsíční	Roční
Daň z nemovitých věcí	21 Kč	248 Kč
Elektrřina	0 Kč	0 Kč
Celkem	21 Kč	248 Kč
Příjmy	Měsíční	Roční
Nájemné	2 000 Kč	24 000 Kč
Neobsazenost 5 %	-100 Kč	-1 200 Kč
Celkem	1 900 Kč	22 800 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 39 - Cashflow a daně garáže č. 5

	Měsíčně	Roční
Cashflow před daněním	1 879 Kč	22 552 Kč
Daň	-200 Kč	-2 394 Kč
Cashflow po zdanění	1 680 Kč	20 158 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Rentabilita vlastního kapitálu: 11,19888889 %

Doba návratnosti vlastních zdrojů: 9 let

Zdroj: Dům realit

### 5.6 Garáž č. 6, lokalita – Karlovy Vary, Čankovská

Garáž č. 6 je řadová garáž v Čankovské ulici. Je v blízkosti rušné části města a v blízkosti sídliště. Garáž má 22 m<sup>2</sup> a je momentálně bez přípojky el. energie.

Garáž je v zachovalém stavu s pravděpodobností budoucích oprav a investic.

Tabulka č. 40 - Základní údaje o garáži č. 6

Pořizovací cena garáže	200 000 Kč
Daň z nemovitosti	0 Kč
Výše vlastních zdrojů	300 000 Kč
Nutná půjčka hypotéky	0 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 41 - Výdaje a příjmy garáže č. 6

Výdaje	Měsíční	Roční
Daň z nemovitých věcí	23 Kč	274 Kč
Elektrina	0 Kč	0 Kč
Celkem	23 Kč	274 Kč
Příjmy	Měsíční	Roční
Nájemné	2 500 Kč	30 000 Kč
Neobsazenost 5 %	-125 Kč	-1 500 Kč
Celkem	2 375 Kč	28 500 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 42 - Cashflow a daně garáže č. 6

	Měsíčně	Roční
Cashflow před daněním	2 352 Kč	28 226 Kč
Daň	-249 Kč	-2 993 Kč
Cashflow po zdanění	2 103 Kč	25 234 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Rentabilita vlastního kapitálu: 12,61675 %

Doba návratnosti vlastních zdrojů: 8 let

Zdroj: Dům realit

### 5.7 Garáž č. 7, lokalita – Karlovy Vary, Tuhnice

Garáž č.2 je řadová garáž v Tuhnicích, což je nedaleko centra, avšak trochu daleko k bližší bytové zástavbě. Garáž má 21 m<sup>2</sup> a má připojenu 220V elektřinu.

Garáž je v dobrém stavu, avšak bude nutná investice do vrat ve výši 10 000 Kč, která je započítána do pořizovací ceny.

Tabulka č. 43 - Základní údaje o garáži č. 7

Pořizovací cena garáže	250 000 Kč
Daň z nemovitosti	0 Kč
Výše vlastních zdrojů	300 000Kč
Nutná půjčka hypotéky	0 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 44 - Výdaje a příjmy garáže č. 7

Výdaje	Měsíční	Roční
Daň z nemovitých věcí	22 Kč	262 Kč
Elektřina	300 Kč	3 600 Kč
Celkem	322 Kč	3 862 Kč
Příjmy	Měsíční	Roční
Nájemné	3 000 Kč	36 000 Kč
Neobsazenost 5 %	-150 Kč	-1 800 Kč
Celkem	2 850 Kč	34 200 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Tabulka č. 45 - Cashflow a daně garáže č. 7

	Měsíčně	Roční
Cashflow před daněním	2 528 Kč	30 338 Kč
Daň	-299 Kč	-3 591 Kč
Cashflow po zdanění	2 229 Kč	26 747 Kč

(Vlastní zpracování, 2020)

Rentabilita vlastního kapitálu: 10,6988 %

Doba návratnosti vlastních zdrojů: 9 let

Zdroj: Dům realit

## 6 Výsledky a diskuse

V této části práce budou porovnány hodnoty jednotlivých bytů v Chodově a Karlových Varech na základě ukazatelů – cena, nájem, Cashflow roční, rentabilita a doba návratnosti.

Tabulka č. 46 - Souhrn ukazatelů za byty v Chodově a Karlových Varech

Byty Chodov	Cena	Nájem	Cashflow roční	Rentabilita	Doba návratnosti
č. 1 - Poděbradova	750 000 Kč	9 400 Kč	38 584 Kč	12,86	7,77
č. 2 - Boženy Němcové	790 000 Kč	8 400 Kč	29 605 Kč	9,86	10,13
č. 3 - Hlavní	750 000 Kč	8 500 Kč	24 498 Kč	8,16	12,24
Byty Karlovy Vary	Cena	Nájem	Cashflow roční	Rentabilita	Doba návratnosti
č. 4 - Buchenwaldská	1 500 000 Kč	8 000 Kč	-8 904 Kč	-2,96	0
č. 5 - Karla Čapka	1 600 000 Kč	9 500 Kč	11 507 Kč	3,83	26,07
č. 6 - Kvapilova	1 300 000 Kč	6 200 Kč	-663 Kč	-0,22	0
č. 7 - Petřín	1 650 000 Kč	6 700 Kč	-19 066 Kč	-6,35	0
č. 8 - Sokolovská	1 000 000 Kč	8 000 Kč	36 208 Kč	12,06	8,28

(Vlastní zpracování, 2021)

Z tabulky č. 46 vyplývá, že v Chodově lze byt pořídit za 750 000 Kč. Nejvyšší cenu za byt ve výši 1 650 000 Kč zaplatil investor v Karlových Varech za byt v ulici Petřín, který je vyhledávanou lokalitou v lázeňské zóně.

Nejvyšší nájemné ve výši 9 500 Kč získá investor, který pronajímá byt č. 5 v Karlových Varech, ulici Karla Čapka. Byt je v centru Karlových Varů a je cihlový, tyto faktory patří mezi preferované mezi nájemci.

Cashflow ve výši 38 584 Kč získá majitel bytu v Poděbradově ulici v Chodově. Zápornou hodnotu Cashflow mají byty č. 6 v Kvapilově ulici v Karlových Varech ve výši 663 Kč, č. 4 v Karlových Varech v ulici Buchenwaldská s hodnotou 8 904 Kč a byt č. 7. v ulici Petřín

v Karlových Varech ve výši 19 066 Kč. Zde je nutné uvést, že karlovarští investoři do těchto bytů investují bez hypotečního úvěru, proto jsou byty ziskové.

Nejlepší rentabilitu má byt v Chodově v Poděbradově ulici s hodnotou 12,86, nejhorší rentabilitu má byt č. 7 v Karlových Varech, ulice Petřín.

Nejvýhodnější byt s ohledem na dobu návratnosti je byt č. 1 v Chodově, Poděbradova ulice a nejdelší dobu návratnosti má byt č. 5 v Karlových Varech v ulici Karla Čapka s délkou 26,07 let.

Tabulka č. 47 - Průměrné hodnoty bytů v Chodově a Karlových Varech

Města	Průměrné hodnoty				
	Cena	Nájem	Cashflow roční	Rentabilita	Doba návratnosti
Chodov	763 333 Kč	8 766 Kč	30 895 Kč	10,29	10,05
Karlovy Vary	1 410 000 Kč	7 680 Kč	3 816 Kč	1,27	6,87
Celkový	1 167 500 Kč	8 087 Kč	13 971 Kč	4,65	8,06

(Vlastní zpracování, 2021)

Z tabulky č. 47 je zřejmé, že mezi městy jsou v cenách bytů velké rozdíly. Cena bytu v Karlových Varech je v průměru téměř dvojnásobná. Opačná situace nastává u nájemného, kde je průměrná výše nájemného v karlovarských bytech dokonce nižší o 1 086 Kč. Velké rozdíly jsou také v ukazateli Cashflow, který je desetkrát menší v Karlových Varech oproti Chodovu. Doba návratnosti u bytů v Karlových Varech je v průměru 6,87 a u bytů v Chodově 10,05 roku. Doba návratnosti je u některých bytů v Karlových Varech nevypočitatelná, protože jsou v záporných hodnotách. Na nákup těchto bytů karlovarští investoři nečerpali hypoteční úvěr, proto jsou byty ziskové. Na tento fakt nebyl v bakalářské práci brán takový zřetel.

V celkovém vyhodnocení investování do nemovitosti vychází jako nejlepší investice byt v Chodově v Poděbradově ulici, který má tři nejlépe hodnocené ukazatele (Cashflow roční, rentabilitu a dobu návratnosti). Nejméně výhodným bytem z hlediska ukazatelů je karlovarský byt v ulici Petřín.

Za poznámku zde jistě stojí i fakt, že investor během psaní bakalářské práce prodal výnosově nadějný byt v Karlových Varech na Sokolovské ulici, již během první korona virové vlny. I

přesto, že výstupy dat vypadaly slibně a toto rozhodnutí se nejeví jako nepřilíš moudré, opak je pravdou. S bytem začaly být již během roku 2019 stále větší potíže, např. nepřizpůsobiví sousedé, stále zhoršující se stav v okolí bytu, který se dostával do podoby vyloučené lokality a s tím spojené problémy najít nájemníka.

Ceny v Karlových Varech, po uplynutí korona virové krize, s největší pravděpodobností opět vzrostou, a to jak v oblasti prodeje bytů, tak pronájmu. Očekává se, že se obnoví turistický ruch. Ovšem je těžké predikovat, jak dlouho tento pokles zájmu o nemovitosti bude trvat.

V Chodově to vypadá s pronájmy o poznání lépe. Doba návratnosti se pohybuje kolem 10 let. V Chodově je však nutné vzít do úvahy riziko, že je v budoucnu možný pokles poptávky. Hlavní zaměstnavatel v chodovské lokalitě - Sokolovská uhelná, a. s. ukončuje provoz a každý rok propouští z práce zhruba kolem tisíce lidí.

Z hodnocení jednotlivých ukazatelů uvedených v tabulkách vyplývá, že je momentálně výhodnější investovat do bytů v Chodově než v Karlových Varech.

Tabulka č. 48 - Souhrn ukazatelů za garáže v Chodově a Karlových Varech

Garáže Chodov	Cena	Nájem	Cashflow roční	Rentabilita	Doba návratnosti
č. 1 - Vančurova	130 000 Kč	1 500 Kč	12 659 Kč	9,73	10,26
č. 2 - Nerudova	150 000 Kč	1 500 Kč	12 641 Kč	8,42	11,86
č. 3 – Okružní	110 000 Kč	1 000 Kč	9 939 Kč	9,03	11,06
č. 4 – Karlovarská	104 000 Kč	1 000 Kč	9 939 Kč	9,55	10,46
Garáže Karlovy Vary	Cena	Nájem	Cashflow roční	Rentabilita	Doba návratnosti
č. 5 - Závodní	180 000 Kč	2 000 Kč	20 158 Kč	11,19	8,92
č. 6 - Čankovská	200 000 Kč	2 500 Kč	25 234 Kč	12,61	7,92
č. 7 - Tuhnice	250 000 Kč	3 000 Kč	26 747 Kč	10,69	9,34

(Vlastní zpracování, 2021)

Cena garáže jak v Chodově, tak v Karlových Varech je ovlivněna lokalitou v blízkosti bytové zástavby a přípojkou elektrické energie (viz chodovská garáž č. 1 ve Vančurově a Nerudově ulici a garáž č. 7 v Karlových Varech v Tuhnicích).

Faktor umístění a možnosti připojení garáže k elektrické energii se promítá také do nájmu.

Cashflow roční je vyšší v Karlových Varech.

Nejvyšší rentabilitu má garáž č. 6 v Čankovské ulici s hodnotou 12,61, naopak nejnižší hodnoty dosahuje garáž č. 2 v Nerudově ulici v Chodově.

Výše uvedené údaje potvrzuje doba návratnosti. Kdy nejkratší dobu návratnosti má garáž č. 6 v Čankovské ulici s hodnotou 7,92 let a nejdelší doba návratnosti 11,86 roku má chodovská garáž č. 2 v Nerudově ulici.

Tabulka č. 49 - Průměry hodnot u garáží v Chodově a Karlových Varech

Město	Průměrné hodnoty				
	Cena	Nájem	Cashflow roční	Rentabilita	Doba návratnosti
Chodov	123 500 Kč	1 250 Kč	11 294 Kč	9,18	10,91
Karlovy Vary	210 000 Kč	2 500 Kč	24 046 Kč	11,50	8,73
Celkový	160 571 Kč	1 785 Kč	16 759 Kč	10,18	9,98

(Vlastní zpracování, 2021)

U garáží vychází z údajů v tabulce č. 49 jiné informace, než tomu bylo u bytů. Tady je situace poměrně vyrovnanější, především u ukazatele rentability a doby návratnosti. Nelze však jednoznačně určit, ve kterém městě je lepší investovat do nákupu garáže. Z pohledu výše nájemného a doby návratnosti jsou to Karlovy Vary. V jejich neprospěch hovoří vyšší cena při nákupu garáže.

Významným faktorem je také skutečnost, že s garážemi je obecně méně starostí a nájemníci v nich vydrží delší období než v případě bytů, což potvrdili všichni dotázaní v rámci bakalářské práce.

Důležité je také zmínit to, že na garáže se velmi špatně získává úvěr a v posledních letech je výstavba garáží minimální.

Na závěr lze konstatovat, že záleží na celkovém záměru investora. Investor, který bude mít pronájem nemovitostí jako hlavní zdroj příjmů, do garáží investovat nebude, protože by musel mít značné vlastní finanční prostředky, které by do nich mohl vložit. Zatímco u bytů, si na nákup může půjčit formou hypotečního úvěru a postupně jednotlivými nemovitostmi navzájem ručit a z nájemného hradit hypotéky.



Bakalářská práce mi dala zajímavý pohled na to, jak se vyvíjí realitní trh a investování do nemovitostí v Karlových Varech a Chodově. Potvrdila teoretický předpoklad, že důležitým aspektem při investování do nemovitostí je cena, správná volba lokality nemovitosti a stav nemovitosti.

## **7 Vývoj realitního trhu**

Vývoj realitního trhu je velmi těžké předvídat. Již rok 2020 velmi změnil trh s realitami v Karlovarském kraji. Téměř 100 % odliv turistického ruchu razantně snížil poptávku po pronájmech bytů, díky tomu, že byty, které byly dříve pronajímány krátkodobě, se nyní objevily v nabídce jako dlouhodobé pronájmy a tím došlo k zvýšení nabídky bytů nad poptávkou. To vedlo ke snížení ceny nájmu.

U garáží je situace trochu jiná, turistický ruch na ně nemá vliv. Ceny nájemného i ceny při nákupu garáží dlouhodobě rostou. Výstavba nových garáží je v České republice velmi administrativně komplikovaná a zdlouhavá, proto se celkově nové garáže nestaví. Poptávka roste, lidé mají stále více aut, více věcí, které potřebují někam uložit. Je zde však nebezpečí v tom, že jakmile začne mít nájemce finanční potíže, garáže se vzdá nejdříve.

## 8 Závěr

Po vyhodnocení praktické části bakalářské práce lze konstatovat, že investování do nemovitostí v podobě bytů a garáží je pro investory v Karlovarském kraji zajímavé. Má však jisté zákonitosti, které je nutné akceptovat.

Práce ukazuje, jak se vyvíjí realitní trh a investování do nemovitostí v Karlových Varech a Chodově. Potvrdily se teoretické předpoklady, že úspěšnost investování u nemovitosti ovlivňuje cena nemovitosti, její lokalita a technický stav. Tento závěr vyplývá z údajů, že všechny garáže jsou rentabilní, což u všech bytů neplatí.

Dále je nutné zvážit možnosti financování. Při nákupu garáže není potřeba tak vysoká finanční částka a není nutné si brát hypoteční úvěr. Cashflow je pak u bytů průměrně vyšší. Při posuzování rentability a doby návratnosti vložených zdrojů opět vítězí investování do garáží. Dalším faktorem, který hovoří pro garáže, je podle dotázaných menší časová náročnost při správě nemovitosti a v případě neobsazenosti není třeba platit další platby jako v bytě (fond oprav, osvětlení chodby, odvoz odpadků, zálohy na vytápění, ...).

Z tohoto pohledu se jeví, že je výhodnější v Chodově a Karlových Varech s podmínkami, jaké byly nastaveny na začátku práce, u investora s nevelkými zkušenostmi v oboru a omezenou výší vlastních finančních prostředků investovat do garáží, a ne bytových jednotek. S tímto tvrzením se mohou ztotožnit.

## 9 Seznam použitých zdrojů

MCELROY, Ken. ABC investování do realit: najděte nové možnosti zisku, které jiní investoři nevidí. Hodkovičky [Praha]: Pragma, c2008. Poradci bohatého táty. ISBN 978-80-7349-105-5.

BEDNAŘÍK, Jan. Hodnocení efektivnosti investičního projektu a jeho financování. Brno, 2012. Diplomová práce. Masarykova univerzita.

BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE V ČÍSLECH. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, 2019. ISBN 978-80-7538-223-8.

REJNUŠ, Oldřich. Finanční trhy. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014. Partners. ISBN 978-80-247-3671-6.

Jak chytře investovat do nemovitostí. Deník realitního investora [CD]. Praha, 2017, 2017(1), 16-23 [cit.2020-05-09]. Dostupné z: [https://gallery.mailchimp.com/9287e5ffbb1ff649cee8dd243/files/10d1c869-2190-4db6-87be-93e45d93dad0/Jak\\_chytre\\_investovat\\_do\\_nemovitosti.pdf](https://gallery.mailchimp.com/9287e5ffbb1ff649cee8dd243/files/10d1c869-2190-4db6-87be-93e45d93dad0/Jak_chytre_investovat_do_nemovitosti.pdf)

Internetové zdroje

Jak jsem si myslel, že umím investovat do nemovitostí [online]. Praha: Pavel Tomek, 2018 [cit. 2020-05-09]. Dostupné z: <https://www.adol.cz/blog-jak-jsem-si-myslel-ze-umim-investovat-do-nemovitosti/>

Nemovité věci obecně, druhy a jejich zatížení [online]. Praha: BusinessInfo.cz, 2018 [cit. 2020-05-09]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/nemovite-veci-obecne-druhy-a-jejich-zatizeni-ppbi/2/>

Zákon č. 190/2004 Sb. [online]. Praha: AION CS, 2020 [cit. 2020-05-09]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>

Fincentrum Hypoindex – vývoj [online]. Praha: Fincentrum & Swiss Life Select, 2020 [cit. 2020-05-09]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

Jak bezpečně investovat do nemovitostí [online]. Praha: Meriglobe, 2016 [cit. 2021-03-10]. ISBN 859-41-7772-015-8. Dostupné z: <https://www.kosmas.cz/knihy/213690/jak-bezpecne-investovat-do-nemovitosti/>

Karlovarský kraj [online]. Karlovy vary: Karlovarský kraj, 2019 [cit. 2020-05-09]. Dostupné z: <http://www.kr-karlovarsky.cz/samosprava/Stranky/karlov-kraj.aspx>

Vývoj průměrných mezd v Karlovarském kraji ve 2. čtvrtletí 2019 [online]. Karlovy vary: Český statistický úřad, 2019 [cit. 2020-05-09]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xk/vyvoj-prumernych-mezd-v-karlovarskem-kraji-ve-2-ctvrtleti-2019>

V Karlovarském kraji bydlí nejvíce lidí ve vlastním bytě [online]. Karlovy vary: Český rozhlas Karlovy Vary, 2019 [cit. 2020-05-09]. Dostupné z: <https://vary.rozhlas.cz/v-karlovarskem-kraji-bydli-nejvice-lidi-ve-vlastnim-byte-7931718>

Karlovy Vary. In: Wikipedia: the free encyclopedia [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2020 [cit. 2020-05-09]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Karlovy\\_Vary](https://cs.wikipedia.org/wiki/Karlovy_Vary)

Chodov (okres Sokolov). In: Wikipedia: the free encyclopedia [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2020 [cit. 2020-05-09]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Chodov\\_\(okres\\_Sokolov\)](https://cs.wikipedia.org/wiki/Chodov_(okres_Sokolov))

Garáž z pohledu Stavebního zákona [online]. Praha: HOBBYTEC, 2017 [cit. 2020-05-09]. Dostupné z: <https://www.hobbytec.cz/clanky/detail/garaz-z-pohledu-stavebniho-zakona.htm>

Pojem a definice bytu [online]. Praha: CZECH POINT 101, 2013 [cit. 2020-05-09]. Dostupné z: <http://www.czechpoint101.com/cs/novy-obcansky-zakonik-zmeny-ktere-by-vas-mely-zajimat-8-cast-pojem-a-definice-bytu/>

PRONÁJMY V ROCE 2019 [online]. Praha: Videobydlení, 2019 [cit. 2020-05-09]. Dostupné z: <https://www.videobydleni.cz/blog/archiv/1479/pronajmy-v-roce-2019/>

Vyplatí se vám pronajmát byt zařízený či nezařízený? Poznejte 3+3 výhody a nevýhody obou možností [online]. Praha: David Majer, 2019 [cit. 2020-05-09]. Dostupné z: <https://www.jak->

[prodát-v-praze-byt.cz/vyplati-se-vam-pronajimat-byt-zarizeny-ci-nezarizeny-poznejte-33-vyhody-a-nevyhody-obou-moznosti/](https://www.prodat-v-praze-byt.cz/vyplati-se-vam-pronajimat-byt-zarizeny-ci-nezarizeny-poznejte-33-vyhody-a-nevyhody-obou-moznosti/)

Karlovarský kraj je z pohledu vývoje cen nemovitostí specifický. Region ve velkém opouštějí zahraniční investoři [online]. Praha: Hypoindex, 2018 [cit. 2020-05-09]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/karlovarsky-kraj-pohledu-vyvoje-cen-nemovitosti-specificky-region-ve-velkem-opousteji-zahranicni-investori/>

Cenová mapa bytů v Česku: Projděte si, jak zdražily ve 100 největších městech [online]. Praha: Týdeník Ekonom, 2017 [cit. 2020-05-09]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/ceny-bytu-porovnani-mest/r~5ee83610b04211e7a9d00025900fea04/>

Vývoj cen inzerce nemovitostí Karlovy Vary [online]. Praha: Tomáš Kubeš, 2020 [cit. 2020-05-09]. Dostupné z: [https://www.kup-nemovitost.cz/analyza/vyvojcen\\_obec/554961/1826](https://www.kup-nemovitost.cz/analyza/vyvojcen_obec/554961/1826)

Co také hraje roli v určení ceny nemovitosti [online]. Praha: Jak prodat byt, jak prodat dům, jak prodat nemovitost, 2017 [cit. 2020-05-09]. Dostupné z: <http://www.jakprodat.cz/2017/03/15/co-take-hraje-rolu-v-urceni-ceny-nemovitosti/>

Koronavirus a reality. Ceny bytů, ceny nemovitostí a realitní trh v příštích měsících 2020 [online]. Praha: Jak prodat byt, jak prodat dům, jak prodat nemovitost, 2020 [cit. 2020-05-09]. Dostupné z: <http://www.jakprodat.cz/2020/03/23/koronavirus-a-reality-ceny-bytu-ceny-nemovitosti-a-realitni-trh-v-pristich-mesicich-2020/>

*TYPY VLASTNICTVÍ* [online]. Praha: Realitní kancelář NIKTEL, 2020 [cit. 2020-05-09]. Dostupné z: <https://www.niktelreality.cz/typy-vlastnictvi.html>

Daň z nemovitosti - daň z nemovitých věcí v roce 2020 [online]. Praha: Kurzy.cz, spol. s r.o., AliaWeb, spol. s r.o., 2020 [cit. 2020-05-09]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/dane-danova-priznani/dan-z-nemovitosti.htm>

Jak se daní pronájem? [online]. Praha: Mladá fronta, 2020 [cit. 2020-05-09]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/29026-vite-jak-se-dani-prijmy-z-pronajmu-bytu/>

Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí kvůli koronaviru, daň z nabytí nemovitosti v roce 2020 [online]. Praha: Kurzy.cz, spol. s r.o., AliaWeb, spol. s r.o., 2020 [cit. 2021-03-03].

Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/dane-danova-priznani/dan-z-prevodu-nemovitosti-2020.htm>

