

ŠKODA AUTO VYSOKÁ ŠKOLA, O.P.S.

Studijní program: B6208 Ekonomika a management

Studijní obor: 6208R163 Podniková ekonomika a finanční management

NEMOVITOSTI JAKO PŘEDMĚT INVESTOVÁNÍ

Daniel POKORNÝ

Ing. Šárka Hyblerová, Ph. D.

Tento list vyjměte a nahradte zadáním bakalářské práce

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracoval(a) samostatně s použitím uvedené literatury pod odborným vedením vedoucího práce.

Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná a v práci jsem neporušil(a) autorská práva (ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Mladé Boleslavi dne 3. 12. 2016

Děkuji Ing. Šárce Hyblerové, Ph.D. za odborné vedení bakalářské práce, poskytování rad a informačních podkladů. Dále děkuji své rodině za podporu při studiu.

Obsah

ÚVOD	7
1. TEORETICKÁ VÝCHODISKA	9
1.1. INVESTICE A INVESTIČNÍ TROJÚHELNÍK	9
1.2. NEMOVITOSTI A KATASTR NEMOVITOSTÍ.....	14
1.3. TRH NEMOVITOSTÍ.....	14
2. INVESTICE DO NEMOVITOSTI, ZPŮSOBY INVESTICE A VÝBĚR NEMOVITOSTI	16
2.1. NEPŘÍMÉ INVESTICE DO NEMOVITOSTNÍCH FONDŮ.....	16
2.2. PŘÍMÉ INVESTOVÁNÍ DO NEMOVITOSTI	16
2.3. OSOBNÍ VERSUS DRUŽSTEVNÍ VLASTNICTVÍ	18
2.4. VÝBĚR NEMOVITOSTI	18
3. FINANCOVÁNÍ A NÁKLADY SPOJENÉ S NEMOVITOSTÍ	22
3.1. HYPOTEČNÍ ÚVĚR	22
3.2. DANĚ	23
3.3. POJIŠTĚNÍ	25
3.4. OSTATNÍ NÁKLADY.....	26
4. VARIANTNÍ MOŽNOSTI INVESTOVÁNÍ	27
4.1. STAVEBNÍ SPOŘENÍ	27
4.2. TERMÍNOVANÉ VKLADY	27
4.3. INVESTICE DO AKCIÍ.....	27
4.4. NEMOVITOSTNÍ FONDY	28
4.5. DOPLŇKOVÉ PENZIJNÍ SPOŘENÍ	29
5. PRAKTICKÁ ČÁST	31
5.1. VÝBĚR A ZHODNOCENÍ POTENCIÁLNÍ BYTOVÉ JEDNOTKY	31
5.2. PŘÍKLAD INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU	32
5.3. DOPLŇKOVÉ PENZIJNÍ SPOŘENÍ	38
5.4. VÝSLEDEK PRAKTICKÉ ČÁSTI.....	41
ZÁVĚR	43
SEZNAM LITERATURY	45
SEZNAM OBRÁZKŮ	47
SEZNAM TABULEK	47

Seznam použitých zkratk a symbolů

a.s.	akciová společnost
č.	číslo
ČR	Česká republika
DPH	daň z přidané hodnoty
DPS	doplňkové penzijní spoření
Kč	koruna česká
KN	katastr nemovitostí
mil.	milion
tis.	tisíc

Úvod

Dnešní doba přímo vybízí obyvatele České republiky, aby se zajímali o koupi nemovitosti. Prvním důvodem jsou úrokové sazby hypotečních úvěrů, které se nachází na historickém minimu a stále klesají. Průměrná úroková sazba se pohybuje kolem 1,8 %. Odpovídá tomu také počet uzavřených hypotečních úvěrů, který také každoročně roste a stanovuje rekordy v objemu půjčených peněz i počtu poskytnutých hypotečních úvěrů.

Druhým důvodem je důchodový systém ČR, který funguje na principu přerozdělování finančních prostředků ekonomicky aktivních obyvatel mezi obyvatele v důchodovém věku, což přináší problém díky stárnutí obyvatel a snižujícímu se počtu spořících lidí na jednoho důchodce. Takzvaná malá důchodová reforma tento problém oddálila díky prodloužení věku pro odchod do důchodu.

Otázkou tedy pro každého člověka, který myslí na svou budoucnost a na to, jak se zajistit na stáří a naspořit dostatek peněžních prostředků je, jaká je ta správná cesta a vede-li přes investici do nemovitosti a její následný pronájem. Někteří lidé vidí v investicích do nemovitostí pouze pasivní příjem bez jakékoli práce. Jiní lidé se zase obávají investice do nemovitosti z důvodu vysoké počáteční ceny nemovitosti a zadlužení se na dlouhou dobu. Proto je cílem bakalářské práce analýza přímého investování do nemovitostí se zaměřením na investici do definované bytové jednotky včetně komparace investice do doplňkového penzijního spoření.

Bakalářská práce je rozdělena na dvě části, a to teoretickou a praktickou. První kapitola teoretické části je věnována základním pojmům přímé investice do nemovitosti. Je zde charakterizována výnosnost, riziko a likvidita, které jsou spojené s investicemi a také princip fungování na trhu s nemovitostmi.

Ve druhé kapitole jsou popsány způsoby investice do nemovitosti, a to přímá a nepřímá investice. Dále je zde zmínka o důvodech přímé investice do nemovitosti. Jsou zde také vysvětleny teoretické základy pro výběr nemovitosti, jelikož správný výběr zvyšuje poptávku po dané nemovitosti a také zvyšuje výnosnost nemovitosti.

Třetí kapitola této práce je zaměřena na náklady spojené s nákupem, provozem a vlastnictvím nemovitosti. Jsou zde také uvedeny základy a principy fungování financování nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru.

Poslední kapitola teoretické části je zaměřena na variantní možnosti investování, které mají obyvatelé v dnešní době k dispozici. Jedná se zejména o doplňkové penzijní spoření, které v poslední době prochází velkými změnami a je podporované státem.

Praktická část bakalářské práce má za cíl analyzovat výnosnost nemovitosti v podmínkách ČR na modelovém příkladu a provést komparaci s investicí do doplňkového penzijního spoření.

1. Teoretická východiska

První kapitola je věnována teoretickým základům a pojmům spojeným s investicemi do nemovitostí. Zejména se jedná o investiční trojúhelník, tedy riziko, likvidita a výnosnost, dále je v první kapitole charakterizován katastr nemovitostí a také princip fungování trhu nemovitostí.

1.1. Investice a investiční trojúhelník

Z pohledu makroekonomického lze říct, že investicí se rozumí použití volných peněžních prostředků, které slouží k vytváření statků, nových technologií či k získání lidského kapitálu. Předpoklad je, že tyto statky v budoucnu budou generovat zisk větší než peněžní prostředky, které byly původně vloženy. Jinak lze říci, že se investor vzdá toho, co má dnes ve prospěch vyšší budoucí hodnoty, která s sebou však nese i určité riziko. Proto je dobré si vytyčit investiční cíle a dále určit investiční strategii a cestu, která k těmto cílům povede. K tomu je také zapotřebí každou investici posoudit ze tří hledisek, které tvoří takzvaný „magický investiční trojúhelník“. Dokonalá investiční strategie zahrnuje maximální výnosnost, vysokou likviditu a žádné nebo minimální riziko. Tato strategie však v reálném světě neexistuje, proto si investor musí zvolit, který z těchto faktorů bude upřednostňovat a na základě toho lze říci, do kterého typu investiční strategie spadá. První tři typy investiční strategie jsou děleny dle cíle, dva následující jsou vztaženy k přístupu k riziku a poslední typ je strategie, kdy investoři preferují likviditu. (Valach a kol., 2011)

- a) Maximalizace ročních výnosů – Strategie, při které se investor snaží o co nejvyšší výnosy z pronájmu nehledě na to, jak poroste cena nemovitosti. Jelikož si právě nižší růst cen nemovitostí vynahrazuje ročními výnosy z pronájmu.
- b) Maximalizace růstu ceny investice – Pro investora roční výnosnost z nemovitosti je zde zanedbatelná a obětována budoucím výnosům z prodeje nemovitosti, jelikož spekuluje nad zvýšením počáteční hodnoty vkladu.
- c) Maximalizace ročních výnosů spojená s růstem ceny investice – Strategie spojující obě předchozí. Jedná se o nejvýhodnější strategii, jelikož investor těží jak z ročních výnosů, tak z růstu ceny investice. Tento druh investice se

však vyskytuje velmi málo, protože investice přinášející maximální roční výnosy jsou jiného typu než ty, které přinášejí maximální růst ceny.

- d) Konzervativní strategie – Tato strategie spočívá v opatrnosti. Investor volí projekty, které jsou méně rizikové a tím pádem i méně výnosné. Konzervativní strategie běžně používá investiční portfolia pro rozložené investování do několika instrumentů, čímž snižuje riziko investice.
- e) Agresivní strategie – Strategie, ve které investor podstupuje vysoké riziko s očekáváním, že bude v budoucnu dosahovat mnohem vyšších výnosů než u investic s rizikem nízkým.
- f) Strategie maximální likvidity – Strategie maximální likvidity spočívá v tom, že investice jsou schopny se v krátkém čase přeměnit na peněžní prostředky. Tyto investice jsou obvykle méně výnosné a používají se v době, kdy se v krátkém čase mění znatelně inflace nebo v případě, že investor bude okamžitě potřebovat své peněžní prostředky zpět.

Výnos

Podle Veselého (2007) je výnos pro investory brán jako odměna za realizaci investice, kterou lze chápat jako souhrn příjmů z investičního instrumentu, v tomto případě z nemovitosti. Jedná se tedy o příjmy z nájemného a také kapitálové příjmy neboli příjmy z prodeje. Ty lze vypočítat jako rozdíl mezi cenou, za jakou investor nemovitost koupil, a cenou, za kterou nemovitost opět prodal. Míru výnosnosti investice lze vypočítat pomocí následujícího vzorce (Veselá, 2007):

$$r_t = \frac{D}{P} \quad (1)$$

Kdy: r_t – výnosová míra za období t

D – příjem z nájemného za rok t

P – tržní cena nemovitosti na počátku držby

Dalším vzorcem pro zhodnocení investice je vzorec pro výpočet doby návratnosti investice. Jedná se o často používané kritérium hodnocení investičního projektu. Jedná se o dobu, za kterou se investiční projekt splatí z příjmů, které sám generuje. Investice do nemovitosti je tím příznivější, čím kratší doba návratnosti

investice je. Pro výpočet doby návratnosti je použit následující vzorec (Synek, 2011).

$$DN = \frac{IN}{CF} \quad (2)$$

Kdy: DN – doba návratnosti investice

IN – tržní cena nemovitosti

CF – příjem z nájemného za rok po zdanění

Riziko

Rizikem se rozumí odchylka od očekávaného výnosu. Každý investor se tedy snaží riziko spojené s investicí minimalizovat, jelikož úplně bezriziková investice neexistuje. Níže budou uvedena rizika, se kterými se investor do nemovitosti může setkat.

- Finanční riziko
 - o Neschopnost splácet – Výnosná investice pokrývá splátky hypotečního úvěru nájmem. Může však nastat situace, kdy nemovitost není obsazena nájemníkem a investor musí svůj hypoteční úvěr splácet z vlastních prostředků. Proti riziku neschopnosti splácet se lze pojistit. S bankou se lze také domluvit na odkladu splátek. I přesto by měl mít investor finanční rezervu pro případ, kdy včas nenalezne nájemníka do bytu a musí hradit hypoteční úvěr ze svých prostředků.
 - o Vyšší splátky – Od změny úrokových sazeb hypotečních úvěrů byl praktický příklad bakalářské práce abstrahován, je však nutno podotknout, že po konci fixace se mohou sazby výšit a mohou tak nastat nečekané problémy. Proti tomuto riziku je samozřejmě možné se bránit, například zvyšováním nájemného.
- Riziko spojené s nájemníky
 - o Neplacení nájmu – Bohužel poměrně častý jev, kdy se nájemník opozdí s platbou nájemného, nebo dokonce odmítá platit úplně. Tomu by měla zabránit kvalitní smlouva sepsaná před nastěhováním nájemníka.
 - o Neobsazenost bytu – Dalším rizikem je riziko z neobsazenosti bytu, nebo z titulu času potřebného pro nalezení nového nájemníka. Jelikož

nájemné je jediný příjem z investice, může toto riziko znamenat značný problém. Minimalizovat neobsazenost bytu je nutno již před zakoupením nemovitosti a to tak, že investor zvolí pro nákup byt, který je atraktivní pro potenciální nájemníky.

- Technické riziko

- Technické problémy se mohou vyskytovat v několika podobách. První je špatný technický stav při koupi, kterému lze zabránit odbornou prohlídkou stavebního technika. Další riziko je spojené s nájemníky, kteří zničí vybavení bytu. Proti tomu investory ochrání dobře sepsaná smlouva, i když následné dokazování viny může být problematické a zdouhavé. Za další riziko lze považovat například živelnou pohromu, která může poničit nemovitost. Proti tomu se lze opět bránit formou pojištění.

- Právní riziko

- Jedná se o pochybnosti vlastnictví nemovitosti, kdy si musí dát investor pozor na podvodné jednání prodejců. Například na případy, kdy se prodejce snaží prodat nemovitost více zájemcům, nebo na případy, kdy se prodejce snaží prodat nemovitost, ke které ani nemá právo ji prodat. Dalším rizikem jsou také věcná břemena či zástavní práva.

- Obchodní riziko

- Likvidita – U nemovitostí, jako investičního instrumentu, který není příliš likvidní, nastává riziko nemožnosti prodeje, kdy investor nemůže najít kupce nemovitosti za takovou cenu, kterou si stanovil.
- Cena – I u nemovitostí, které si z dlouhodobého hlediska drží svou hodnotu, může nastat situace, že pořizovací cena, za kterou byla nemovitost koupena, bude vyšší než cena prodejní. I když zisk z prodeje není investiční cíl, jistě by bylo výhodnější prodat se ziskem.

- Politická rizika

- Politických rizik může být celá řada. Nejběžnější jsou rizika spojená se změnami v legislativě. A to ať už se jedná o změnu výše daní, či změny povinností vyplývajících ze statutu vlastníka nemovitosti, nebo jiná

legislativní rozhodnutí, která změní výnosnost investice. Lze sem také zahrnout riziko vývoje okolí. Tyto změny mohou negativně ovlivnit obsazenost nemovitosti, například při výstavbě průmyslových objektů. Politická rizika patří mezi ta, která takřka nelze ovlivnit a na která investor nemá vliv.

Likvidnost

Schopnost nemovitosti přeměnit se na peněžní prostředky – tedy prodej nemovitosti – je znatelně nižší než u jiných instrumentů. Jeden z důvodů lze spatřit v množství nabízených nemovitostí. V porovnání s ostatními komoditami je trh nemovitostí specifický v tom, že identických nemovitostí na trhu je minimum a likvidnost zde záleží na lokalitě a dalších faktorech, jako je například typ nemovitosti nebo technický stav. Dalším důvodem nízké likvidnosti je investiční horizont. Oproti cenným papírům, kde může být doba držení CP i v řádu hodin či dnů, při investicích do nemovitostí není krátkodobý horizont možný. V neposlední řadě to je pořizovací cena investice, která je oproti ostatním vysoká. Dobu přeměny investice na peněžní prostředky lze určitými prostředky zkrátit. Kromě snížení prodejní ceny to je především použití služeb realitních kanceláří. Pomocí realitních kanceláří lze najít kupce rychleji než při individuálním hledání. Naproti tomu si však realitní kancelář účtuje poplatek za nalezení kupce a prodej nemovitosti. (Veselá, 2007)

Doba potřebná k prodeji bytu v ČR se pohybuje kolem 3 měsíců. I zde opět záleží na několika aspektech, které likviditu snižují, či zvyšují. První z aspektů je velikost bytu. Největší poptávka je po bytech malých tedy 1+kk a 2+kk, které lze prodat nejrychleji. Dále samozřejmě závisí na ceně nemovitosti, na stavu nemovitosti, ale také na lokalitě. Přičemž v Praze je možnost rychle prodat nemovitost nejvyšší, na rozdíl od Plzeňského nebo Karlovarského kraje, kde je naopak čas na prodej nemovitosti nejdelší. Vezmeme-li Středočeský kraj, či Mladou Boleslav, tak zde je likvidita lehce nad průměrem a doba pro nalezení kupce se odhaduje pod 3 měsíce.

Jak již bylo řečeno výše, žádný investiční instrument vhodný pro investování není dokonalý, tudíž je doporučena tzv. diverzifikace. Podle Shillera (2010) by se investor neměl soustředit pouze na jednu oblast investování, ale měl by si vytvořit

portfolio, ve kterém se budou nacházet různé druhy investic. Výhoda tedy spočívá zejména v rovnováze a v omezení rizika.

1.2. Nemovitosti a katastr nemovitostí

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. definuje nemovité věci jako „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. Dále tak právo stavby je věcí nemovitou. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.“ (Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. § 498 a 1242)

Veškeré nemovitosti jsou evidovány v katastru nemovitostí (dále jen KN), který je spravován Státní správou zeměměřictví a katastru. V KN jsou uvedeny geometrické a polohové údaje jako například: adresa, výměra, druh pozemku. Další velice důležité informace pro zájemce o nemovitost jsou vlastnická a věcná práva k nemovitostem, na která by se měl zájemce podívat před nákupem nemovitosti. V případě věcného břemene či vlastnického práva jiné osoby by mohl nákup nemovitosti nést velké starosti a problémy. A právě ochrana práv k nemovitostem je jeden z důvodů existence KN. Dále slouží pro účely daňové a poplatkové, slouží také k ochraně životního prostředí, k oceňování nemovitostí, k rozvoji území, ale také pro účely hospodářské a statistické. Práva k nemovitostem se do KN podávají vkladem při změně práv k nemovitosti. Tento vklad lze v dnešní době podat několika způsoby: elektronicky, přes poštovní služby nebo osobně. (Ronovská a kol., 2012)

1.3. Trh nemovitostí

Trh nemovitostí lze definovat mnoha způsoby. Podle Gondringa (například funguje princip střetu nabídky a poptávky na trhu s nemovitostmi stejně, jako v případě jakéhokoli jiného trhu. To znamená, že na trhu jsou přítomni nakupující a prodávající a jsou ochotni obchodovat se zbožím, v tomto případě s nemovitostmi. Nicméně tento trh má i svá specifika a rozdíly od trhů ostatních. První specifikum je neexistence mnoha nakupujících a prodávajících, kteří nemohou nijak výrazně ovlivnit cenu. Neopominutelnou diferencí je fakt, že předmět obchodu –

nemovitosti – jsou vázány místem. To znamená, že poptávka po určité nemovitosti v některém městě může být značně jiná, než poptávka přesně té samé nemovitosti v jiné oblasti. Z čehož plyne, že trh s nemovitostmi se skládá z několika dílčích trhů. Na základě těchto poznatků Gondring dokonce tvrdí, že žádný trh s nemovitostmi jako celek neexistuje. Na místo toho existuje mnoho dílčích trhů s nemovitostmi. Na omezený počet kupujících a prodávajících v těchto dílčích trzích upozorňuje i Schäfer (2016).

2. Investice do nemovitosti, způsoby investice a výběr nemovitosti

Investor se rozhodne zhodnotit své peněžní prostředky prostřednictvím investice do nemovitosti, jelikož v nemovitostech vidí perspektivu a nízkou rizikovost. Níže jsou popsány druhy investic do nemovitostí, které má k dispozici i s jejich odlišnostmi a klady a zápory každé z investic.

2.1. Nepřímé investice do nemovitostních fondů

První existující způsob investice na nemovitostním trhu jsou nepřímé investice. A to zejména prostřednictvím nemovitostních fondů, což je druh fondu kolektivního investování, prostřednictvím kterého lze investovat volné peněžní prostředky a zajistit se tak třeba na stáří, či pomocí tohoto fondu zhodnotit své úspory. Nemovitostní fond funguje na principu příjmů z pronájmu nemovitostí, které jsou nakoupené a spravované fondem. Tento finanční instrument je vhodný i pro drobné investory. Na rozdíl od přímého investování do nemovitostí je do fondu možné investovat již od několika set korun. Mezi další výhody lze zařadit vysokou likviditu, nulový čas na správu v průběhu let, nulovou odpovědnost při provozu nemovitosti a také to, že výnosy z investice nepodléhají dani z příjmu po 3 letech investování. V případě této investiční varianty je zapotřebí vybrat vhodný fond, jelikož každý má jiné poplatky, minimální investice i výnosy. V ČR existují 3¹ nemovitostní fondy a těmi jsou: ČS nemovitostní fond, Conseq realitní otevřený podílový fond a Bridge nemovitostní otevřený podílový fond. Od nepřímých investic je práce dále abstrahována. (Reico CS, ©2008)

2.2. Přímé investování do nemovitosti

Přímé investice jsou spojeny s fyzickou koupí určité nemovitosti, tudíž jsou na rozdíl od nepřímých investic spojeny s velkou sumou peněz. Dalším rozdílem mezi přímou a nepřímou investicí je čas. Při investici do nemovitosti přímou cestou je zapotřebí čas na výběr správné nemovitosti a čas na správu nemovitosti. Bez toho všeho by tento způsob investice nebyl výnosný. Na druhé straně bude nemovitost pod dohledem a kontrolou investora.

¹ K listopadu 2016

Přímé investice lze rozdělit do tří okruhů dle cílů investora:

- spekulace na růst ceny,
- pořízení vlastního bydlení,
- investice z důvodu pronájmu.

Spekulace na růst ceny

V dnešní době se jedná o málo frekventovaný způsob investice, ale pro úplnost práce je zde uveden. Jak bylo zmíněno výše, investice do nemovitostí je dlouhodobá záležitost a výnosnost v průběhu let není tak vysoká jako nabízejí ostatní finanční instrumenty na trhu a čekat několik let, zda se nemovitost v čase zhodnotí či nikoli, a najde-li se kupec ochotný nemovitost koupit, je riziková záležitost. Negativně na investory působí právě také likvidnost neboli schopnost prodat nemovitost v co nejkratším čase za hotové, a to bez výrazných ztrát. Plusem je však možnost v mezičase pronajmout nemovitost a mít stálý příjem, což by však neměl být hlavní důvod nákupu nemovitosti, u které se spekuluje na růst ceny.

Pořízení vlastního bydlení

Nejčastějším druhem investice je investice do vlastního bydlení. Investor volí tento druh za účelem eliminace nemalých nákladů za pronájem. Jedná se o případ, kdy člověk bydlí v podnájmu a uvažuje o nákupu vlastního bytu. Ten se sice váže na vysoké peněžní výdaje, ale zároveň odpadají náklady za několik tisíc korun měsíčně. Z tohoto důvodu je tento druh investice vhodný pro ty, kteří si mohou dovolit financovat investici zcela ze svého (což může málokdo), nebo pro ty investory, kteří jsou schopni splatit úvěr na nemovitost ještě před tím, než se dostanou do důchodového věku.

Pořízení nemovitosti za účelem pronájmu

Další variantou, jak uložit své peněžní prostředky tak, aby se zhodnocovaly, je za účelem pronájmu. Výhodou je takzvané „samofinancování“, což znamená, že při investici do nemovitosti při použití úvěru od banky se tento úvěr splatí částečně nebo i zcela z utrženého nájemného. Možná je i varianta, že sám investor žije v podnájmu a zároveň vlastní investici, kterou pronajímá. Pak je možné, že příjem z pronájmu použije na financování nájmu, ve kterém žije. Další výhodou může být

zajištění dětí či vnoučat, kterým může byt přenechat, odkázat ho nebo je v bytě může nechat bydlet.

2.3. Osobní versus družstevní vlastnictví

Jako vše, tak i oba druhy vlastnictví mají svůj rub i líc. Výhoda osobního vlastnictví je ta, že majitel bytu s ním může libovolně nakládat. Majitel má možnost nemovitost odprodat, pronajmout nebo ji může měnit. Osobní vlastnictví v dnešní době je mnohem běžnější i přes to, že cena bytu je ve většině případů mnohem vyšší než u vlastnictví družstevního.

Jedná-li se o družstevní vlastnictví, je zde všechno o něco málo složitější. Lze říct, že zájemce o vlastnictví družstevního bytu nekupuje byt, ale členství v družstvu, jež byty vlastní jako celek, a tak je družstvo i zapsáno v katastru nemovitostí. Tento zájemce má pak právo na pronájem bytu. Mezi klady družstevního vlastnictví patří nižší pořizovací cena, než je u osobního vlastnictví, dále to je méně starostí s dokumentací při pořízení a žádné starosti s katastrálním úřadem. Neplatí se také daň z nabytí nemovitých věcí. Na druhou stranu byt investorovi fyzicky nepatří, bytem v družstevním vlastnictví nelze ručit a veškeré změny a rekonstrukce musí družstvo odsouhlasit. Zamýšlí-li investor pronajímat byt jiné osobě, opět musí požádat družstvo o povolení. (Temrová, 2015)

2.4. Výběr nemovitosti

Výběr nemovitosti hraje klíčovou roli v úspěšnosti investice. Existuje zde řada faktorů, které ovlivní to, jaká například bude cena nemovitosti, jak vysoká bude po nemovitosti poptávka a jak dlouho nájemníci budou chtít zůstat v nemovitosti. Proto by měl zájemce o nemovitost věnovat dostatek péče a času tomu, aby tu správnou nemovitost vybral a následně ji pronajímal tak, aby mu přinášela co největší výnosy.

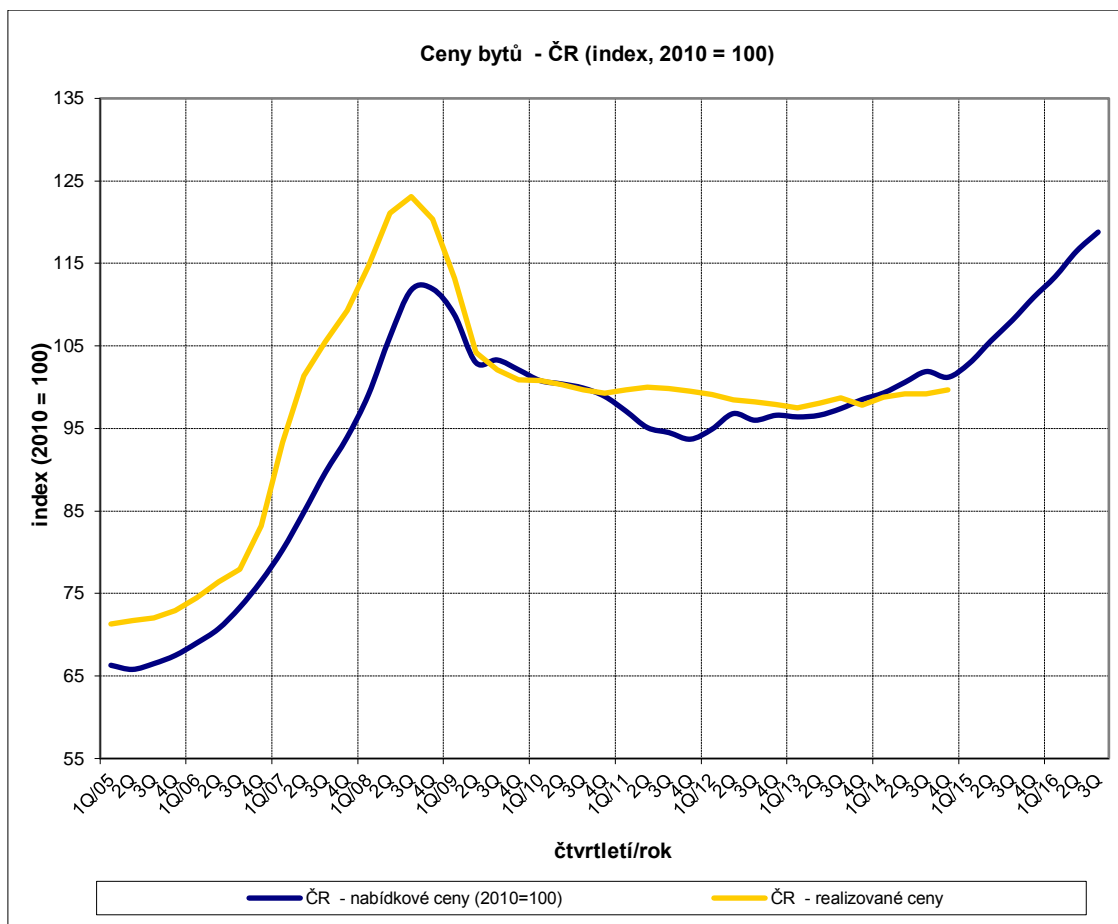
Cena

I když se to může zdát jako paradox, je důležité si uvědomit, že se cena na trhu realit ve většině případů neodvíjí od kvality. Je to způsobeno několika aspekty. Tím hlavním je pravděpodobně nezkušenost na straně nakupujících, jelikož většina z nich kupuje nemovitost pouze jednou za život. Jaká je tedy ta správná cena nemovitosti, která bude sloužit k pronájmu? Jankovský a Korec (2014) uvádí, že cena nemovitosti by neměla přesáhnout dvacetinásobek ročního nájemného, a

to v případě menších nemovitostí (1+kk nebo 2+kk do 50 m²). Další možností stanovení ceny bytu je dle velikosti. V případě bytu 1+kk by cena v Praze neměla přesáhnout 1,6 milionu korun (v ostatních městech se počítá s menší cenou) a cena bytu 2+kk by neměla přesáhnout 2,1 milionu korun. (Jankovský, 2014)

Neoddiskutovatelnou výhodou je fakt, že v případě nutnosti peněz lze nemovitost kdykoli prodat a získat tak finanční prostředky. Z grafu níže lze vyčíst pohyb cen nemovitostí na trhu v České republice. Je vidět, že od roku 2005 až do poloviny roku 2009 cena bytů rostla rychlým tempem. Poté cena bytů nepatrně klesla a stabilizovala se. Od roku 2010 byla tedy cena bytů poměrně konstantní a nyní můžeme pozorovat opět růst cen, který je způsoben zejména rekordně nízkými sazbami hypotečních úvěrů. Mezi další činitele ovlivňující ceny bytů v dnešní době lze také částečně započítat média. Vytváří totiž tlak na pořízení vlastního bydlení. Je však otázkou, co se na trhu nemovitostí stane za pár let.

Obrázek 1 - Vývoj cen bytů v ČR (2005-2016)



Zdroj: ČSÚ

Je však diskutabilní, jestli je vhodné nemovitost prodávat či nikoli. Při prodeji investor ztrácí příjmy z nájemného a je odkázán pouze na příjmy z prodeje. Dále ztrácí možnost s nemovitostí jakkoli nakládat – ať už se do bytu na stáří nastěhovat sám, či byt odkázat svým potomkům a zajistit je tak. Samozřejmě je možné, že výběr nemovitosti byl špatný a pronajímání je ztrátové nebo že se investorovi změnili priority. V těchto případech je prodej bytu racionální.

Lokalita

Lokalita je další velice důležitý aspekt, který nemovitost zařadí buď do těch úspěšných, nebo neúspěšných. Byt je dobré vybrat v takové lokalitě, kde je snadné ho pronajmout za takovou cenu, kterou jsme si předem stanovili. Z tohoto důvodu je dobré vybírat větší města, jako je Praha, Brno, Hradec Králové, Pardubice, kde žije hodně lidí, kam se stěhují lidé za prací a kde nebude nouze o nájemníky. Ideální nemovitost by měla ležet na okraji města, kde je klid na rozdíl

od center. Blízko by měla být zeleň, kde by mohli lidé relaxovat, v blízkosti by se také měly nacházet instituce jako škola a školka, úřad ale i obchody. Dále je velice důležitá infrastruktura a dopravní dostupnost. Jde-li o Prahu, je dobré mít byt blízko zastávky metra. V ostatních městech by se nemovitost neměla nacházet daleko od autobusové či vlakové zastávky.

Důležitou roli hrají i sousedé, kteří se však mohou měnit a nelze je ovlivnit, ale je dobré dát si pozor, aby sousední byt nebyl pronajímán například výhradně studentům, kteří pořádají týden, co týden oslavy a dělají hluk. (Brown, 2013)

Poschodí

Co se týče poschodí, tak zde jsou dvě alternativy. Výhodu mají zaprvé ty byty, které jsou ve vyšších patrech a mají hezký výhled. Zde však pozor, aby byl v nemovitosti výtah a byt se nenacházel hned vedle něj, jelikož se zde přenáší hluk. Kromě bytů ve vyšších patrech jsou také žádané byty v přízemí s předzahrádkou nebo velkým balkónem. Tyto byty jsou však většinou mnohem dražší. (Korec, 2014)

Ostatní

Existuje mnoho dalších aspektů, které mohou zvýšit poptávku po nemovitosti tak, aby neměl investor nouzi o nájemníky, a aspekty díky kterým investor může pronajímat nemovitost za vyšší nájemné. Lze sem zařadit například parkoviště a parkovací místa, sklep či půdu. Další spíše psychologickou výhodou může být orientace různých pokojů. Ložnice by měla být orientována na východ, obývací pokoj a kuchyně na jih. Jsou však zde i faktory, na které by si měl dát investor pozor, protože by mohly cenu a poptávku rapidně snížit, a tomu by se měl vyhnout. Tím je například riziková oblast, kde hrozí například vytopení nebo oblasti, kde žijí občané, kteří nejsou zrovna přizpůsobiví a mohou dělat problémy. (Temrová, 2015)

3. Financování a náklady spojené s nemovitostí

Financování se může zdát pro začínající investory zastrašujícím faktorem a je jedním z důvodů, proč tento druh investice není tak využíván, jak by mohl být. Je zřejmé, že koupě nemovitosti s sebou nese velké výdaje, které si člověk, který plánuje zajištění na stáří, ve většině případů nemůže dovolit najednou vydat. To ale není v dnešní době problém díky produktům na finančním trhu. Mezi ty patří úvěry ze stavebního spoření a hypoteční úvěry. A co víc, dnešní doba je specifická díky rekordně nízkým sazbám hypotečních úvěrů.

3.1. Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je v dnešní době již běžný produkt sjednaný bankou nebo stavební spořitelnou. Definici hypotečního úvěru lze najít v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, § 28, odst. 4. Zákon popisuje hypoteční úvěr jako úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti.

Jelikož v dnešní době existuje řada bank poskytujících hypoteční úvěry, liší se určitými specifickými vlastnostmi. (Syrový, 2009)

Těmi jsou například:

- Maximální výše úvěru – Jedná se o maximální částku, kterou je banka ochotna půjčit. Záleží to především na třech aspektech, kterými jsou obvyklá cena nemovitosti, výše investice a bonita klienta (schopnost klienta hradit své závazky, jež jsou odvozeny od příjmů, které jsou prokazatelné klientem).
- Výše úrokové sazby – Úrokovou sazbu můžeme chápat jako roční navýšení půjčené částky vyjádřené v procentuální hodnotě. Právě díky úrokovým sazbám, které jsou v posledních letech v České republice na historickém minimu, je tento finanční produkt v této době tak populární.
- Druh splácení – V tomto případě jde o takzvaný splátkový kalendář – o výši splátek v jednotlivých letech. Klient se může s bankou domluvit, chce-li nastavit způsob degresivního, progresivního nebo anuitního splácení.

Právě anuitní splácení je v ČR nejrozšířenější. U anuitního způsobu splácení je výše splácené částky neměnná.

- Způsob úročení – Tyto způsoby jsou: fixní sazba – která je neměnná po celou dobu splatnosti úvěru, pohyblivá sazba – tato sazba se v průběhu času mění v závislosti změn na trhu. Třetí možností je pak kombinace dvou předešlých.
- Ostatní – Mezi ostatní specifické vlastnosti, které banky nabízí, můžeme zařadit možnost předčasného splacení nebo možnost refinancování.

Státní podpora a daně

Stát má možnost napomáhat výstavbě a koupi nových domů a bytů prostřednictvím státních podpor. Pro stát existuje celá řada možností. V rámci schválené bytové politiky to je přímou cestou – prostřednictvím úrokové dotace nebo nepřímou cestou – a to prostřednictvím snížení daňové povinnosti.

3.2. Daně

Zájemce o nemovitost musí kromě pořizovací ceny brát v potaz i další pořizovací výdaje spojené s koupí nemovitosti – a těmi jsou daně, které jsou součástí příjmů státního rozpočtu. S daněmi se setkává každý z nás dennodenně. A to platí i při investování. Každý, kdo chce investovat do nemovitosti, si musí uvědomit, že daně se podílí na celkové ceně velkou měrou a musí s nimi počítat dopředu. V daňovém systému ČR se investoři do nemovitostí mohou setkat s následujícími daněmi:

Daň z nabytí nemovitých věcí

Podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. je předmětem této daně „nabytí vlastnického práva k nemovité věci čímž je buď: pozemkem, stavba nebo jednotka, či právem stavby zatížený pozemek, anebo spoluvlastnický podíl jedné z výše uvedených předmětů daně“. Výjimku tvoří bezúplatné nabytí nemovitosti, což znamená darování a dědictví. A dále je od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeno vlastnické právo, které bylo nabyto k družstevní jednotce.

Dříve se jednalo o daň z převodu nemovitosti a tuto daň většinou nabyvatel nemovitosti řešit nemusel, jelikož bylo zákonem dané, že daň z převodu

nemovitých věcí hradí prodejce. Tento zákon byl ale nedávno novelizován a nově tedy platí tuto daň nabyvatel, tedy kupující nemovitosti.

Sazba daně se na rozdíl od plátce daně nezměnila. Plátce tudíž bude muset zaplatit 4 %, což je sazba zmiňované daně daná legislativou z nabývací hodnoty. Nabývací hodnotou může být: sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo cena zvláštní. V tomto směru zákon umožňuje si od hodnoty základu daně odečíst veškeré uznatelné výdaje. (zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb. §2, 7, 10 a 11)

Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí zahrnuje daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek.

a) Daň z pozemků

S touto daní se v případě koupě pouze bytové jednotky nesetkáme, jelikož pozemek zastavěný daňově zatíženou jednotkou není předmětem daně. Jsou ale výjimky, u kterých se při koupi bytu můžeme s daní z pozemku setkat, proto je v této práci uvedena. Jedná se například o zahrádku nedaleko bytu, nebo o předzahrádku přímo s bytem spojenou. Předmětem daně z pozemku je právě a jenom zmíněná zahrádka, nikoli pozemek pod bytovou jednotkou. Základ daně u pozemku – v tomto případě zahrady – je cena půdy zajištěná násobením skutečné výměry pozemku (v m²), průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m². Tato cena je vynásobena 0,75 %. (zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí

č. 338/1992 Sb. § 2 a 5)

b) Daň ze staveb a jednotek

Výpočet druhé části daně z nemovitých věcí je složitější díky koeficientům, které základ daně ovlivňují. Je zde opět zdaněna výměra bytové jednotky v m², která se násobí koeficienty, které závisí na nezastavěném pozemku a na městě, ve kterém nemovitost stojí. V případě, že jde o samotnou jednotku bez pozemku, první koeficient se rovná 1,2. V případě, že je součástí bytové jednotky výše zmíněná zahrada či předzahrádka, je koeficient roven 1,22. Další koeficient upravující základ daně nabývá hodnot od 1 do 5 a to dle počtu obyvatel města, ve kterém se daná nemovitost nalézá. Existují i výjimky, a to například u lázeňských měst. Náležitý koeficient lze zjistit na místním úřadu či na portále finanční správy.

Nakonec se základ daně upravený o zmíněné koeficienty vynásobí sazbou daně, která je stanovena zákonem na 2Kč/m². (zákon č. 338/1992 Sb. § 2, 9, 10 a 11)

Daň z příjmu

Další daň, která se státu odvádí v případě úspěšného pronajímání bytu, je daň z příjmu. Sazba daně z příjmu FO je v tomto případě 15 %. Předmětem daně jsou mimo jiné veškeré příjmy z nájemného. I zde existují určité výhody, díky kterým lze platit daň nižší. Jedná se o snižování základu daně pomocí paušálních, respektive skutečných výdajů.

První případ – použití paušálních výdajů – je jednoduchý a pohodlný. Příjmy z nájmu lze snížit o 30 %. Druhý případ je poměrně komplikovanější, ale může být mnohem výhodnější. Rozhodne-li se investor pro uplatnění skutečných výdajů, může si od příjmů odečíst veškeré náklady související se zajištěním a udržením příjmů. Pod těmito náklady si lze představit například: odpisy pronajímané nemovitosti, náklady na vybavení či dovybavení bytu, ale také úroky z úvěru či daň z nemovitých věcí, dále například pojištění nebo veškeré související poplatky. (zákon č. 586/1992 Sb. § 9)

Daň z přidané hodnoty

Pro úplnost je správné uvést i daň z přidané hodnoty, jelikož v některých případech se investoři mohou setkat i s touto daní. Jde o případy, kdy plátce DPH kupuje byt nový. Zákon přikazuje zdanit veškeré nemovitosti mladší 5 let od prvního užití nebo od prvního kolaudačního souhlasu, a to 21% sazbou. (zákon č. 235/2004 Sb. § 56)

3.3. Pojištění

Mezi další pravidelný výdaj lze zařadit pojištění, které je však dobrovolné a není stanovené ze zákona jako daň. Pojištěním dochází k transferu rizik, která jsou spojena s jejím zničením či znehodnocením. Důležité je dát si pozor na to, jaká rizika pojištění konkrétně kryje. Nejčastěji to může být: požár, povodeň, vichřice, krupobití nebo vandalismus a krádeže. Výše pojistného se odráží od výše pojistné částky a rozsahu pojistného krytí. V dnešní době existuje mnoho druhů pojistek. Pojistit si lze jak nemovitost takovou, tak vybavení nemovitosti. (Temrová, 2015)

3.4. Ostatní náklady

Kromě úroků z úvěru, který byl zřízen pro financování nemovitosti, se musí počítat i s dalšími výdaji. Mezi další náklady spojené s vlastnictvím bytu patří výdaje za energie, za odvoz komunálního odpadu, poplatky za úklid a provoz společných prostor, poplatky za provoz výtahu a mnoho dalších. Tyto poplatky ve většině případů platí nájemce, ale vždy to tak být nemusí. Záleží zde opět na smlouvě. Dále by měl majitel nemovitosti odkládat určité procento z nájmu na případné opravy a údržbu. Brown (2013) uvádí, že toto procento by mělo dosahovat 2 až 3 % z nájmu. Dále je vhodné se zmínit o obsazenosti nemovitosti. Nejedná se zde o výdaje, ale o snížení příjmu z nájmu v době, kdy nemovitost není obsazena nájemníky z důvodu času na nalezení nových nájemníků. Pro tyto případy by se mělo počítat s 5 až 10 procenty neobsazenosti ročně. (Brown, 2013)

4. Variantní možnosti investování

4.1. Stavební spoření

Stavební spoření je spořicí produkt, který je vhodný pro investory, kteří vědí, že v příštích 6 letech nebudou muset sáhnout na své uložené peněžní prostředky. Je také vhodný pro konzervativní investory, a to díky vázání minimálního rizika. Vklady jsou totiž pojištěny 100 % a to až do výše 100 000 eur. Stavební spoření je populární i díky státní podpoře, která však v posledních letech, stejně jako úroky z těchto produktů, nejsou až tak atraktivní, jako bývaly v minulých letech. V dnešní době činí státní podpora tohoto produktu 10 % z roční uspořené částky. Ale existuje tu i maximální hranice, která je stanovena na 2000 Kč/rok. Což znamená, že se nevyplatí investovat do spořicího účtu více než 20 000 Kč/rok, jelikož poté už není poskytován státní příspěvek a je vhodnější produkt jiný. Služba, která je díky rekordně nízkým úrokovým sazbám spíše v útlumu, je možnost výhodnějšího úvěru nebo takzvaného meziúvěru na bydlení. Nicméně je počet uživatelů, kteří využívají tuto možnost spíše klesající, a to díky rekordním úrokovým sazbám u hypotečních úvěrů, jak bylo zmíněno výše. (AČSS, ©2014)

4.2. Termínované vklady

Další produkt, který je vhodný především pro kontroverznější investory. Tito investoři mají možnost ukládat a zhodnocovat své úspory na termínovaných účtech. Tyto vklady jsou vázány dobou, po kterou investor nesmí peněžní prostředky vybrat bez toho, aby hradil vysoké poplatky. Což je určitá nevýhoda oproti jiným produktům na finančním trhu. Vymezená doba pro sjednání termínovaného účtu se může pohybovat jak v řádech dnů, tak i měsíců nebo let. Na druhou stranu, v porovnání se spořicími účty, mají termínované vklady o něco vyšší zhodnocení. Tato zhodnocení se mění jak s časem, tak i s poskytovatelem daného produktu. Je zde i možnost ovlivnit výši úrokové míry podle druhu úroku. Ten může být buď pevně stanovený a neměnný, nebo může být pohyblivý. (CS, ©2016)

4.3. Investice do akcií

Akcie je cenný papír nesoucí s sebou určitá práva pro držitele akcie. K těmto právům patří právo na rozhodování na valné hromadě. Podíl hlasů je odvozen od podílu držených akcií. Dále je to právo podílu na zisku, který je vyplácen formou

dividend. O tom, budou-li se dividendy vyplácet, rozhoduje právě valná hromada. Další výhodou investic do akcií je právo na podíl na likvidačním zůstatku. Investování do akcií je asi ten nejrizikovější způsob investice. Důležitou roli při investicích do akcií u společností, které již mají svou historii, hrají informace. V případě nákupu akcie za určitou cenu a za předpokladu, že jejich cena poroste, ale stane se pravý opak, může investor přijít o velkou sumu peněz. To se může stát v řadě situací. Dokonce i nepravdivé informace v médiích mohou srazit razantně cenu akcie. Na druhou stranu lze v případě akcií dosahovat vysokých výnosů, mnohem větších než v případě pronájmu nemovitosti. (RM-SYSTÉM, ©2008)

4.4. Nemovitostní fondy

Má-li investor zájem investovat do nemovitosti, ale nemá dostatek finančních prostředků na to, aby najednou koupil nemovitost, je zde možnost nepřímého investování, a to formou nemovitostních fondů. V tomto případě se ale nejedná o domy či byty, ale o komerční stavby, jako jsou například obchodní centra či kancelářské prostory. Tyto nemovitostní fondy spravují investiční společnosti, přes které drobní investoři mohou koupit cenný papír emitovaný fondem, v jehož portfoliu jsou nemovitosti, samozřejmě opět za poplatky a provize, které jsou určeny smluvně. Výnosy z nemovitostních fondů tvoří především nájemné, které může přinášet mnohem větší výnosnost než investice do vlastní bytové jednotky. Stejně jako u přímého investování i zde je možnost výnosů z růstu ceny nemovitosti. Pro drobné investory mohou být nemovitostní fondy zajímavou oblastí investování, neboť nenesou velké riziko, díky zajištění nemovitostí. Nemovitostní fondy jsou také v určité míře výhodné díky doložce, která jim zajišťuje růst nájemného dle růstu inflace. Neposledním kladem pro investory je skutečnost, že v určitých případech nepodléhá dani z příjmu. A těmi případy jsou: investovaný objem do 100 000 Kč a délka investice delší jak 36 měsíců (zákon České národní rady o daních z příjmů č. 586/1992 Sb. § 4 a zákon o investičních společnostech a investičních fondech č. 240/2013 Sb. § 100).

4.5. Doplnkové penzijní spoření

V posledních letech státem podporovaný finanční instrument spadající do III. důchodového pilíře, jež má za úkol podporovat vlastní spoření lidí na důchod a zabezpečit je tak na stáří. Výhodou tohoto druhu spoření je příspěvek jak od státu, tak od zaměstnavatele. Příspěvek od státu se mění dle výše měsíčního vkladu.

Tabulka 1 - Státní příspěvek doplňkového penzijního spoření

Měsíční úložka	Státní příspěvek
100 Kč	0 Kč
200 Kč	0 Kč
300 Kč	90 Kč
400 Kč	110 Kč
500 Kč	130 Kč
600 Kč	150 Kč
700 Kč	170 Kč
800 Kč	190 Kč
900 Kč	210 Kč
1000 Kč a více	230 Kč

Zdroj: zákon o doplňkovém penzijním spoření č. 427/2011 Sb.

Z tabulky č. 1 je patrné, že stát přispívá účastníkům III. pilíře až od měsíční úložky 300 Kč a to 90 korun. Za každou další stokorunu přispívá 20 Kč navíc. Maximální státní příspěvek je tedy při 1000 Kč a více a to 230 korun.

Kromě účastníka III. pilíře, může také zaměstnavatel přispívat na spoření. Zaměstnavatel přispívá účastníkům III. pilíře v průměru 500 Kč měsíčně (příspěvky, ©2016).

Další výhoda III. pilíře je úspora na dáních, kdy stát umožňuje snížit daňový základ až o 24 000 Kč ročně a docílit tak daňové úspory až 3600 Kč ročně (24 000 x 15 %). Tedy za předpokladu nezměnění zákona č. 427/2011 o doplňkovém penzijním

spoření a s ním maximální možné snížení daně či sazba daně. Jelikož tento finanční produkt byl zaveden nedávno, je dobré se ujistit o aktuálnosti informací, kvůli poměrně časté novelizaci v posledních letech. (zákon č. 427/2011 Sb., zákon o doplňkovém penzijním spoření)

5. Praktická část

Po teoretickém úvodu do problematiky investování do nemovitostí se praktická část práce zaměří na výběr konkrétní bytové jednotky, její výnosnost a na komparaci s alternativní možností investování. První krok investice do nemovitosti je výběr nemovitosti. Realitní trh nabízí mnoho bytů různých velikostí, v různých lokalitách a za různé ceny. Důležité je tedy vybrat byt, po kterém bude poptávka z důvodu obsazenosti, a byt, který bude výnosný a bude vykazovat dostatečný příjem. Pro výběr bytu je nejlepší použít některou z mnoha webových stránek nabízejících nemovitosti.

Pro potřeby bakalářské práce je také důležité definovat investora. Pro účely práce je věk investora 35 let. Na základě údajů ČSÚ má měsíční mzdu v hodnotě 24 500 Kč (mediánová hodnota pro muže - 1. čtvrtletí 2016). A jeho úspory jsou ve výši 376 000 Kč².

5.1. Výběr a zhodnocení potenciální bytové jednotky

Rozhodne-li se investor investovat do nemovitosti, musí vědět, kde tu nejvhodnější hledat. Nejvýhodnější nemovitosti jsou především ty, kde je majitel v exekuci a musí narychlo svou nemovitost prodat. Tyto nemovitosti se poté dají koupit pod cenou a zvyšují výnosnost investice. Další možností jsou také dražby, kde se dají nemovitosti koupit levněji než v inzercích. Mezi nevýhody dražby ale patří nezkušenosti a vklad, který musí každý účastník složit před vstupem na dražbu. Nejsnazší cesta, jak najít nemovitost, je přes inzerce. Ať už se jedná o vývěsky, nebo webové stránky.

Mezi největší internetové stránky s realitami v počtu nabízených nemovitostí patří (Temrová, 2015):

- www.sreality.cz
- www.reality.cz
- www.bezrealitky.cz

Kromě těchto internetových stránek existuje celá řada dalších serverů s nabízenými nemovitostmi. Pro investory, kteří vědí, co hledají a své investici se

² Internetová stránka hypindex.cz uvádí průměrné úspory domácností ve výši 120 000 Kč. Předpoklad pro bakalářskou práci je, že má investor, který se rozhodl investovat do nemovitosti, má naspořeno vyšší částku, v tomto případě tak vysokou, aby pokryl pořizovací náklady včetně daně - 376 000 Kč.

mohou věnovat, je výhodnější hledat na stránkách, kde nefigurují realitní kanceláře. V případě realitní kanceláře jako prostředníka se může cena nemovitosti rapidně zvýšit díky poplatkům a provizi za zprostředkování.

5.2. Příklad investičního záměru

Jak již bylo zmíněno v teoretické části, důležitá je lokalita. I z tohoto důvodu byla vybrána nemovitost v Mladé Boleslavi v ulici Jana Palacha, kde je v blízkosti park s dětským hřištěm a do centra města se lze dostat pěšky. V blízkosti je také veřejná doprava a místo nabízí sportovní i kulturní vyžití. Jedná se o byt 2+kk s plochou 51 m². Koupelna a kuchyň jsou již vybaveny. Nachází se v 7. patře, v nemovitosti nechybí výtah a k bytu patří sklep. Vedle nemovitosti se také nachází parkoviště. Tyto atributy mohou zvednout jak výši nájemného, tak poptávku po bytě. Pořizovací cena je 1 900 000 Kč.

Výnosnost

Pro výpočet peněžních toků je v první řadě nutné určit veškeré výnosy a náklady spojené s pronájmem nemovitosti.

a) Výnosy

Výnosy rozumíme nájemné, které obdržíme z pronájmu nemovitosti. Průměrné měsíční nájemné okolních bytů ve stejné lokalitě, s podobnými parametry se pohybuje kolem 10 500 Kč. Proto je cena pro účely této bakalářské práce stanovena právě na 10 500 Kč. Roční výnosy z pronájmu poté činí 138 000 Kč.

b) Náklady

Dále je důležitá analýza nákladů, mezi které kromě pořizovací ceny 1 900 000 Kč patří počáteční náklady v hodnotě 100 000 Kč na dovybavení a opravy nemovitosti. A také daň z nabytí nemovité věci ve výši 4 % z pořizovací ceny nemovitosti, což je 76 000 Kč.

Tabulka 2 - Náklady spojené s pořízením nemovitosti

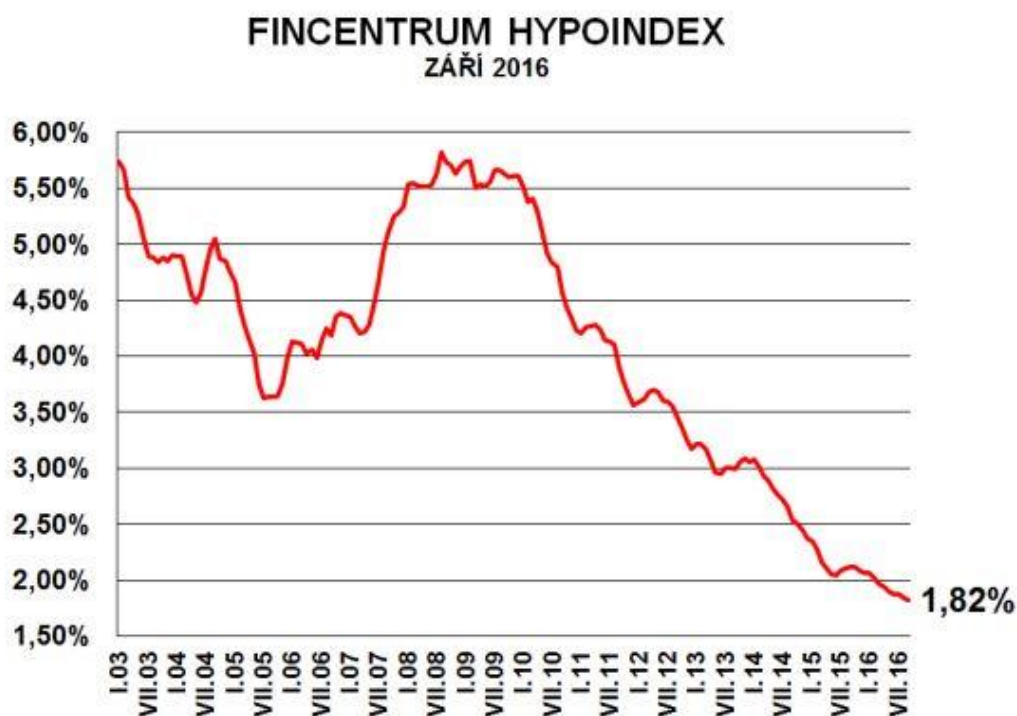
Druh nákladu	Náklad v Kč
Pořizovací cena nemovitosti	1 900 000
Opravy a dovybavení	100 000
Daň z nabytí nemovité věci	76 000
Celkem	2 076 000

Kromě výše zmíněných jednorázových nákladů je také důležité určit náklady průběžné, náklady spojené s koupí a provozem nemovitosti, mezi které patří: náklady spojené s financováním, náklady spojené s provozem, náklady na opravy a údržbu, daň z příjmu, náklady spojené s obsazeností nemovitosti a ostatní náklady.

- **Náklady spojené s financováním**

Právě dnešní doba přináší asi nejvhodnější čas na financování nemovitostí cizími zdroji – hypotečním úvěrem. Sazby hypotečních úvěrů jsou na hranici historického minima a na počátku roku 2016 se dokonce pohybovaly pod úrovní 2 %, viz obrázek č. 2.

Obrázek 2 - Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů



Zdroj: hypoindex.cz

Během analýzy nejvýhodnější finanční instituce pro hypoteční úvěr bylo potřeba zadat výše zmiňované parametry pro výpočet úroků. Ty jsou následující:

- Pořizovací cena nemovitosti – 1.900.000 Kč
- Požadované finanční prostředky – 1.700.000 Kč³
- Doba splatnosti: 30 let
- Doba fixace: 30 let

Nutno podotknout, že fixace na 30 let není běžná a zde je uvedena pro potřeby vyčíslení peněžních toků po celé období 30 let.

Nejvýhodnější nabídky při zadání výše zmíněných aspektů nabízí Raiffeisenbank a.s. s úrokovou sazbou 2,89 %, přičemž RPSN činí 3,2 %. Tato sazba již má započteny veškeré poplatky a výše měsíční splátky je 7 329 Kč s tím, že celková splatná částka činí 2 638 396 Kč.

³ Požadované finanční prostředky představují částku, kterou si chce investor půjčit na nákup nemovitosti. Náklady na pořízení nemovitosti po odečtení úspor. (2 076 000 Kč – 376 000 Kč)

- Náklady spojené s provozem – Těmito náklady se myslí zejména ty plynoucí z titulu vlastníka nemovitosti. Jedná se především o pojištění, daň z nemovitých věcí či sjednávání nájemní smlouvy nebo vyplnění daňového přiznání. Dále sem mohou být zahrnuty náklady na úklid společných prostor a podobně. Tyto náklady jsou odhadovány ve výši 5 % nájemného.
- Náklady na opravy a údržbu – Do těchto nákladů lze zahrnout především opravy a údržbu z důvodu používání. Náklady na opravu a údržbu zabezpečují provozuschopnost nemovitosti a schopnost ji pronajímat. Výše peněžních prostředků, které by měl investor odkládat na opravy a údržbu, by se měla pohybovat kolem 10 % z nájemného (Korec, 2014).
- Daň z příjmu – Další náklad tvoří 15% daň z příjmu. V tomto případě se jedná o zdanění příjmů plynoucích z nájemného. Tyto náklady lze snížit pomocí paušálních nebo skutečných výdajů.
- Obsazenost nemovitosti – Každý investor, který má v úmyslu pronajímat svou nemovitost, by měl vzít v úvahu, že není možné mít 100 % obsazenost, a to zejména z časových důvodů. Nějakou dobu trvá, než investor najde nájemníky nové. Pro potřeby bakalářské práce bude investor počítat s obsazeností 10 měsíců, a tedy ztrátou z nájemného ve výši 1 750 Kč.
- Ostatní náklady – Do dalších nákladů lze zahrnout specifické výdaje, které se mohou, ale nemusí uskutečnit, ale je dobré si na ně připravit finanční rezervu v případě, že by nastaly. Může se jednat například o vandalismus či živelné pohromy.

Seznam výdajů rozhodně není úplný, neboť každá nemovitost může mít své specifické výdaje. Je také možné i časté, že se investor rozhodne spolupracovat s realitní agenturou. V tom případě musí počítat i s těmito výdaji. Jedná se však o ty největší výdaje, s kterými musí investor počítat⁴.

⁴ Mezi další výdaje lze zahrnout výdaje spojené s realitními agenturami, od kterých je bakalářská práce oproštěna. Investor se může, ale také nemusí pro realitní agenturu rozhodnout.

Tabulka 3 - Přehled měsíčních nákladů v Kč

Druh nákladu	Náklad v Kč
Hypoteční úvěr	7329
Náklady na provoz	575
Náklady na opravy a údržby	1150
Daň z příjmu	1102,5
Ztráty z nájemného	1750

Pro výpočet daně z příjmu byla použita metoda paušálních výdajů (10 500 – 30 %) a tím pádem celkové náklady tedy dosahují výše 11 907 Kč (zaokrouhleno na celé Kč) a výnosy jsou stanovené ve výši 10.500 Kč.

Výpočet peněžních toků v modelovém příkladu pro bakalářskou práci je velice zjednodušen, ale lze z něj vyzorovat, že je možné koupit nemovitost pomocí hypotečního úvěru a tento úvěr společně s ostatními náklady částečně financovat z nájemného a zbytek (1 407 Kč měsíčně) z jiných příjmů, například příjmů ze zaměstnání. To znamená, že by investor z větší části splácel 30 let nemovitost finančními prostředky z pronájmu a částečně ze svého. Po uplynutí investičního horizontu 30 let by nemovitost byla splacena, průběžné náklady by se snížily o 7 329 Kč měsíčně a investor by inkasoval téměř 5 922 Kč měsíčně z pronájmu. V tomto konkrétním případě byla použita metoda paušálních výdajů. Daň z příjmu z nájemného by ale bylo možné snížit při uplatnění druhé metody, metody skutečných výdajů vynaložených na dosažení, zajištění udržení těchto příjmů.

Kromě peněžních toků je také dobré spočítat výnosovou míru nemovitosti. V praxi je těžké přesně zjistit, jak vysoké budou náklady na investici, proto se k výpočtu výnosové míry nemovitosti používá vzorec č. 1 uvedený v kapitole teoretická východiska – výnosy.

$$r_t = \frac{D}{P}$$

Kdy: r_t – výnosová míra za období t

D – příjem z nájemného za rok

P – tržní cena nemovitosti

V konkrétním případě bakalářské práce je výnosová míra nemovitosti za předpokladu neměnného vývoje cen nemovitostí následující:

$$r_t = \frac{138000}{1900000}$$

$$r_t = 7,26 \%$$

I přesto, že vzorec je značně zjednodušený, s výnosovou mírou 7,26 % se například se spořicími účty či investicemi do dluhopisů nemůže rovnat a je značně vyšší. Na druhou stranu je třeba poznamenat, že odlišná je také výše rizika, která je spojená s jednotlivými investičními variantami.

Dalším finančním ukazatelem je návratnost investice. Tento ukazatel říká, za kolik let se peněžní příjmy z nájemného vyrovnají pořizovací ceně a tedy to, kdy se investorovi jeho investice vrátí. Tento ukazatel se vypočítá jako podíl pořizovací ceny nemovitosti a ročního nájemného.

$$DN = \frac{IN}{CF}$$

Kdy: DN – doba návratnosti investice

IN – tržní cena nemovitosti

CF – příjem z nájemného za rok po zdanění

$$T_s = \frac{1900000}{138000 * 0,85}$$

$$T_s = 16,2 \text{ let}$$

Opět bohužel dosti zjednodušený vzorec, ze kterého je zřejmé, že přibližný počet let, za kterých se investorovi jeho peněžní prostředky vrátí, je v tomto konkrétním případě 16,2 let.

5.3. Doplnkové penzijní spoření

Další variantou zhodnocení peněžních prostředků je III. pilíř důchodového systému (doplnkové penzijní spoření). Stejně tak jako u investice do nemovitosti i zde má investor naspořené peněžní prostředky ve výši 376 000 Kč. Dále bude pravidelně každý měsíc ukládat částku 1 407 Kč, aby bylo možné porovnat investiční záměr s investicí do nemovitosti.

Naspořenou částku, tedy 376 000 Kč bude investor zhodnocovat prostřednictvím konzervativních účastnických fondů s ohledem k averzi k riziku s úročením uvedeném v tabulce č. 4 níže (úročení účastnických fondů). Naspořenou částku tedy bude investor zhodnocovat v průměru 3,28 % a stejně jako u nemovitosti budeme počítat s investičním horizontem 30 let.

Pro výpočet použijeme následující vzorec (Vochozka a kol., 2012):

$$BH = SH(1+i)^n$$

Kdy: BH – budoucí hodnota peněz

SH – současná hodnota peněz

i – roční úroková míra

n – počet let

$$BH=376\,000(1+0,0328)^{30}$$

$$BH=990\,090\text{ Kč}$$

Z výpočtu lze vidět, že při úložce 376 000 Kč bude mít investor k dispozici po 30 letech při úrokové sazbě 3,28 %, téměř 1 milion korun.

Tabulka 4 - úročení účastnických fondů penzijních společností k roku 2015

	Povinný konzervativní fond	Vyvážený fond
Allianz PS	4,04	7,13
AXA PS	3,78	3,93
Conseq PS	2,6	9,2
ČS PS	2,3	4,3
ČSOB PS	5,05	8,21
KB PS	2,06	6,29
NN PS	2,04	-11,53
PS ČP	4,4	6,7
průměr	3,28	4,28

Zdroj: Vlastní tvorba na základě výročních zpráv a informací z internetových stránek společností

Dále bude charakterizováno zhodnocení finančních prostředků, které investor průběžně vkládá do III. pilíře. Předpoklad je, že investor bude uvažovat ve stejném časovém horizontu jako u investice do nemovitosti, tedy 30 let. Aby bylo možné obě investice porovnat, peněžní částka ukládaná do III. pilíře se bude rovnat částce, kterou investor do nemovitosti vynakládal ze svých finančních prostředků – 1 407 Kč/měsíc.

V další části je analyzována investice do doplňkového penzijního spoření při vkladu 1 407 Kč měsíčně od účastníka a 500 Kč od zaměstnavatele. Předpokládaná výnosnost vyváženého účastnického fondu je 4,28 %.

Tabulka 5 - analýza III. pilíře s pomocí online kalkulačky DPS

	Měsíc	Rok	celkem
Příspěvek účastníka	1 407 Kč	16 884 Kč	506 520 Kč
Výnosy z příspěvku účastníka	-	-	508 957
Příspěvek státu	230 Kč	2760	82 800 Kč
Výnosy z příspěvků od státu	-	-	83 198 Kč
Příspěvek zaměstnavatele	500 Kč	6000 Kč	180 000 Kč
	-	-	180 866 Kč
Daňová úspora	-	732 Kč	21 960 Kč
Celkem	-	-	1 542 342⁵

Z tabulky č. 5 je zřejmé, že příspěvek od účastníka, tak příspěvek od státu, tak i příspěvek od zaměstnavatele se víceméně zdvojnásobí. Po třiceti letech bude tedy mít investor naspořeno 1 542 342 Kč. Navíc má možnost roční úspory na daních 732 Kč, což za celou dobu spoření představuje úsporu 21 960 Kč. Na rozdíl od příspěvku od státu, který dosahuje maximální výše, na daňové úspoře by mohl ušetřit větší částku při vyšším vkladu. Při uložení měsíční částky 3 000 Kč by mohla daňová úspora za 30 let dosahovat částky 108 000 Kč.

Nyní před účastníkem III. pilíře stojí otázka výběru peněz. Rozhodne-li se účastník vybrat naspořenou částku jednorázově, budou mu zdaněny veškeré výnosy 15 %. Částka, kterou v tomto případě investor vybere, bude činit 1 399 389 Kč. Rozhodne-li se však účastník pro výběr formou starobní penze delší jak 10 let, jsou jeho výnosy nezdaněné.

V případě výběru peněz po dobu 20 let, bude výše měsíční částky starobní penze činit 6 426,4 Kč.

⁵ Celková naspořená částka (bez daňové úspory)

5.4. Výsledek praktické části

Pro porovnání byly použity dvě varianty zhodnocení finančních zdrojů:

a) Nákup bytu financovaného prostřednictvím hypotečního úvěru za účelem pronajímání s počátečním kapitálem 376 000 Kč. U tohoto příkladu byl předpoklad částečného samofinancování nemovitosti z nájmu a po splacení hypotečního úvěru pasivní peněžní příjem z nájmu.

b) Spoření prostřednictvím DPS, kde měl investor za cíl spořit takovou částku, kterou by měsíčně vynakládal při prvním investičním záměru, tedy 1 407 Kč. I zde měl investor naspořené peněžní prostředky ve výši 376 000 Kč, které byly také zhodnocené pomocí III. pilíře.

Modelový příklad nákupu nemovitosti ukazuje, že je možné pořídit takovou nemovitost, která bude generovat příjem z nájmu takový, který bude z velké části nemovitost financovat. V tomto konkrétním příkladu investor doplácí 1 407 Kč měsíčně. Pomocí příjmu z nájemného po odečtení všech nákladů lze splatit hypoteční úvěr téměř z 81 %. Po splacení hypotečního úvěru bude investor generovat příjem 5 922 Kč měsíčně a k tomu bude mít k dispozici majetek v hodnotě minimálně 1,9 mil. Kč za předpokladu, že ceny na trhu nemovitostí rapidně nezmění svůj vývoj.

Uvažuje-li investor o nemovitosti, musí brát v potaz mnohá rizika. Většinu z těchto rizik však může sám investor eliminovat tím, že se pojistí, či že si připraví dostatečnou finanční rezervu.

Při prodeji nemovitosti bude investor potřebovat delší časový horizont pro návrat jeho finančních prostředků, než je to u ostatních instrumentů na trhu.

Alternativou k investici do nemovitosti byl III. pilíř důchodového systému, ve kterém investor spořil 1 407 Kč měsíčně po dobu 30 let. K tomu mu přispíval stát 230 Kč a dalších 500 Kč dostával jako příspěvek od zaměstnavatele. Za 30 let tedy investor sám naspořil přes 500 tis. Kč. Při průměrném zhodnocení účastnických fondů bude mít k dispozici 1,54 mil. Kč za průběžné spoření a 990 000 Kč za vklad 376 000 Kč na začátku investičního projektu.

I zde se účastník setká s riziky. Zde je však investor nemůže ovlivnit v takové míře jako u nemovitostí, kde se částečně lze proti některým druhům rizika pojistit.

Politické riziko se vztahuje, jak na investici do nemovitosti, tak na III. pilíř. U doplňkového penzijního spoření je však vyšší, neboť je na trhu teprve krátce a je často upravován legislativními změnami. Další riziko je spojeno s výnosností fondu, u kterého účastník spoří. Tyto fondy lze změnit, například přesunout peněžní prostředky do povinného konzervativního fondu, ale za předpokladu, že se investor spokojí s nižším výnosem.

U doplňkového penzijního spoření lze vypovědět smlouvu a nečekat tak na uplynutí stanoveného investičního horizontu, v tomto případě však budou investorem vráceny statní příspěvky.

Ze závěrečného srovnání plyne, že při investici do nemovitosti po skončení investičního horizontu 30 let bude investor generovat měsíčně příjmy o 500 Kč nižší, než při investování do doplňkového penzijního spoření, a to po 20 let. Po těchto 20 letech budou příjmy plynout již jen z investice do nemovitosti. Na druhou stranu, po skončení investičního horizontu bude mít účastník III. pilíře k dispozici peněžní částku téměř 1 mil. Kč, kdežto investor do nemovitosti bude mít k dispozici nemovitost v hodnotě 1,7 mil. Kč. Chce-li investor nakládat s těmito prostředky, musel by nemovitost prodat, čímž by však přišel o příjmy z nájemného.

Závěr

Jak investovat a spořit své volné peněžní prostředky je velice diskutované a pro každého z nás důležité téma. Stárnutí obyvatel České republiky bude v budoucnu značit velký problém v důchodovém systému. Proto by každý racionálně uvažující člověk měl přemýšlet nad spořením či investováním za účelem zhodnocení peněžních prostředků a mít tak případně možnost se zajistit v pozdějším věku.

Cílem bakalářské práce byla analýza přímého investování do nemovitostí se zaměřením na investici do definované bytové jednotky včetně komparace variantní možnosti dlouhodobého zhodnocení kapitálu.

V první části práce byla analyzována teoretická východiska investice do nemovitosti, s kterými by měl být seznámen každý investor, který se do nemovitostí rozhodne investovat. Mezi prvními teoretickými aspekty, kterým je nutno porozumět, je investiční trojúhelník, kdy se investor musí rozhodnout mezi výnosností, rizikem a likviditou. Je zde také přiblížen princip fungování trhu nemovitostí.

V další části jsou charakterizovány druhy investic do nemovitostí, a to jak nepřímé investování, tak zejména přímé. Dále se práce zaměřuje na výběr nemovitosti, který hraje rozhodující roli v úspěšnosti investice. Prvním krokem by měl být výběr lokality. Ve špatné lokalitě se nemovitosti špatně pronajímají a investor přichází o jediný příjem – o nájemné. Kromě lokality jsou také důležité další aspekty, jako je cena, ale i samotná nemovitost. Poschodí, sklep, orientace bytu vůči světovým stranám, to vše může zvýšit výnosnost nemovitosti.

Při investici do nemovitosti se kromě pořizovací ceny nemovitosti musí brát v potaz další náklady. Tyto náklady jsou v práci nastíněny spolu s financováním, které je v dnešní době rekordně nízkých úrokových sazeb výhodnější než kdy dříve v minulosti.

V poslední části teoretické práce jsou charakterizovány možnosti investování, které má v dnešní době každý z nás a díky kterým je možné investovat své volné peněžní prostředky a zabezpečit se tak například na důchodový věk, který čeká všechny z nás.

Praktická část bakalářské práce si kladla za cíl zjistit, zda je investice do nemovitosti vhodný instrument ke zhodnocení peněžních prostředků

v dlouhodobém horizontu a analyzovat tuto investici z hlediska výnosnosti a porovnat ji s variantní možností. Pro komparaci byl zvolen III. pilíř důchodového systému.

I přesto, že je práce zjednodušena, a nebere v potaz určité aspekty, které se v reálné situaci objevují (například inflace), lze říct, že investice do nemovitosti za určitých podmínek je pro zhodnocení volných peněžních prostředků vhodná. Při správném výběru nemovitosti lze dosáhnout výnosnosti 7,26 % a více a po splacení hypotečního úvěru generovat zisk ve výši téměř 6 000 Kč měsíčně, jak vyplynulo z praktického příkladu. Jak již bylo řečeno, úrokové sazby hypotečních úvěrů jsou na historickém minimu a pravděpodobně budou dále klesat. Díky tomu nejsou měsíční náklady tak vysoké, jak tomu bylo v minulých letech a generovaný zisk z nájmu je o to vyšší.

Jsou zde však i negativa v porovnání s ostatními instrumenty. Při investicích do nemovitosti je nutno si dávat pozor na mnoho rizik, většině z nich se však dá určitým způsobem předejít. Při prodeji nemovitosti, stejně jako při jejím výběru, se musí počítat s určitou časovou náročností. Likvidita nemovitostí je nižší než u ostatních instrumentů a je nutno počítat v řádech měsíců.

Alternativou k investici do nemovitosti byl zvolen III. pilíř důchodového systému, kde investor spořil částku stejnou, kterou vynakládal v prvním investičním projektu. Generovaný měsíční zisk byl poté poměrně srovnatelný s prvním investičním projektem, kdy investice do III. pilíře vynášela o 500 Kč měsíčně více. Lišila se však výše a dosažitelnost jednorázových příjmů. U investice do nemovitosti tento příjem byl o 700 000 Kč vyšší, při jeho dosažení však investor ztrácí nárok na měsíční příjem z pronájmu, a také časový horizont na dosažení tohoto příjmu je delší než u III. pilíře. Nutno však podotknout že zhodnocení účastnických fondů nelze předem dobře odhadnout, jelikož tyto fondy existují pouze krátkou dobu.

I přesto, že rozsah daleko přesahoval možnosti této práce, lze tvrdit, že jak investice do nemovitosti, tak spoření pomocí doplňkového penzijního spoření může být vhodné pro zhodnocení volných peněžních prostředků. Vhodnější by však bylo použít více než jeden instrument. Při větším množství volných peněžních prostředků by mohla být kombinace investice do nemovitosti a doplňkového penzijního spoření vhodná zejména pro investory s averzí k riziku.

Seznam literatury

BROWN, Nathan. Czech Point: Keys to Lucrative Property Investment: How to Buy, Manage and Sell Rental Real Estate in Czech Republic. 2nd edition. Czech Republic: CZECH POINT 101, 2013. ISBN 978-80-905448-2-6.

JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. Co je v domě, není pro mě!, aneb, Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí. Praha: Ekospol, 2014. ISBN 978-80-260-6135-9.

JANKŮ, Martin a Ladislav LUKEŠ. Byty, stavby, nemovitosti, právní problémy a jak je vyřešit. Praha: Computer Press, 2002. Právo (Computer Press). ISBN 80-7226-731-0.

KOREC, Evžen a Lukáš KOVANDA. Koupě bytu pod lupou, aneb, Jak úspěšně vybrat, financovat a koupit byt. Praha: Ekospol, 2014. ISBN 978-80-260-7247-8.

RONOVSKÁ, Kateřina. Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt. Praha: Grada, 2012. Profi & hobby. ISBN 978-80-247-4204-5.

SCHÄFER, Carsten. Direct Real Estate Investment Evaluation.: An Asset Dividing Appraisal Model Approach. Berlin: uni-edition, 2016. ISBN 978-3-944072-71-5.

SHILLER, Robert J. Investiční horečka: iracionální nadšení na kapitálových trzích. Praha: Grada, 2010. Investice. ISBN 978-80-247-2482-9.

SYNEK, Miloslav. Manažerská ekonomika. 5., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Grada, 2011, 471 s. Grada. ISBN 978-80-247-3494-1

Syrový, P.: Financování vlastního bydlení, 5. přepracované vydání, Praha: Grada, 2009. 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4

TEMROVÁ, Pavla. Realitní kuchařka: praktický rádce na trhu s nemovitostmi v České republice. Praha: P. Temrová, 2015. ISBN 978-80-260-8359-7

VALACH, Josef. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3., přeprac. vyd. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-71-2

VOCHOZKA, Marek a kol., Podniková ekonomika. Praha: GRADA Publishing, 2012. ISBN 978-80-247-4372-1.

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí

Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

Zákon 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění

Zákon 190/2004 Sb., o dluhopisech

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

Zákon č. 427/2011 Sb., o doplňkovém penzijním spoření

Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Internetové zdroje:

Akcie. RM-SYSTÉM [online]. Praha, 2008. Dostupné z: <http://www.rmsystem.cz/vzdelavani/cenne-papiry/akcie>

ČS nemovitostní fond. Reico české spořitelny [online]. Praha [cit. 2016-11-24]. Dostupné z: <http://www.reico.cz/cs/cs-nemovitostni-fond/>

Hypoteční kalkulačka. Raiffeisenbank [online]. 2016 [cit. 2016-11-28]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypotecni-kalkulacka>

Příspěvky zaměstnavatelů na DPS. Příspěvky [online]. 2016 [cit. 2016-11-03]. Dostupné z: <Http://www.prispevky.cz/ostatni/penzijni-pripojisteni>. Příspěvky [online]. 2016 [cit. 2016-11-03].

Termínované vklady. Česká spořitelna [online]. Praha. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/podnikatele-firmy-a-institute/mesta-a-obce/terminovany-vklad-s-individualni-urokovou-sazbou/o-produktu-d00009230>

Úspory domácností. Hypoindex.cz [online]. Praha, 2015 [cit. 2016-11-25]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/uspory-domacnosti-opet-rostou-cesi-by-bez-prijmu-vydrzeli-temer-4-mesice-v-prumeru-maji-nasporeno-pres-120-tisic/>

Základní informace. Asociace českých stavebních spořitelén [online]. Praha, 2014 [cit. 2016-11-24]. Dostupné z: <http://www.acss.cz>

Seznam obrázků

Obrázek 1 - Vývoj cen bytů v ČR (2005-2016).....	20
Obrázek 2 - Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů	34

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Státní příspěvek doplňkového penzijního spoření	29
Tabulka 2 - Náklady spojené s pořízením nemovitosti.....	33
Tabulka 3 - Přehled měsíčních nákladů v Kč	36
Tabulka 4 - úročení účastnických fondů penzijních společností k roku 2015	39
Tabulka 5 - analýza III. pilíře s pomocí online kalkulačky DPS	40

ANOTAČNÍ ZÁZNAM

AUTOR	Daniel Pokorný		
STUDIJNÍ OBOR	6208R163 Podniková ekonomika a finanční management		
NÁZEV PRÁCE	Nemovitosti jako předmět investování		
VEDOUCÍ PRÁCE	Ing. Šárka Hyblerová, Ph.D.		
KATEDRA	KFMU - Katedra finančního a manažerského účetnictví	ROK ODEVZDÁNÍ	2017
POČET STRAN	47		
POČET OBRÁZKŮ	2		
POČET TABULEK	5		
POČET PŘÍLOH	0		
STRUČNÝ POPIS	<p>Bakalářská práce „Nemovitosti jako předmět investování“ má za cíl analyzovat přímé investování do nemovitostí se zaměřením na investici do definované bytové jednotky včetně komparace variantních možností dlouhodobého zhodnocení kapitálu. První část bakalářské práce je zaměřena na teoretická východiska investování do nemovitostí, výběr vhodné nemovitosti, dále jsou charakterizovány náklady a financování spojené s nemovitostí, a také zde jsou uvedeny variantní možnosti investování. Praktická část práce je zaměřena na zhodnocení výnosnosti konkrétní bytové jednotky a následně porovnání s investicí do doplňkového penzijního spoření.</p>		
KLÍČOVÁ SLOVA	Investice do bytu, nemovitosti, zhodnocení, výnosnost, nájem		
PRÁCE OBSAHUJE UTAJENÉ ČÁSTI: Ne			

ANNOTATION

AUTHOR	Daniel Pokorný		
FIELD	6208R163 Business Management and Finance		
THESIS TITLE	Real estates as an investment instrument		
SUPERVISOR	Ing. Šárka Hyblerová, Ph.D.		
DEPARTMENT	KFMU - Department of Financial and Managerial Accounting	YEAR	2017
NUMBER OF PAGES	47		
NUMBER OF PICTURES	2		
NUMBER OF TABLES	5		
NUMBER OF APPENDICES	0		
SUMMARY	<p>The bachelor thesis „Real estates as an investment instrument, is focused on analysis of direct investment into real estates specializing in investment into defined flat unit including a comparison of alternative opportunities of long-term capital appreciation. First part of the bachelor thesis is focused on theoretical aspects in real estate investing, selecting a suitable property, characteristics of costs as well as financing associated with real estate and alternative investment opportunities. The practical part is focused on the evaluation of the profitability of specific flat unit and its comparison with investment in supplementary pension savings.</p>		
KEY WORDS	Investment into flat, real estates, return on investment, rent		
THIS IS INCLUDES UNDISCLOSED PARTS: No			