



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

INVESTICE A ZPŮSOBY FINANCOVÁNÍ REÁLNÝCH NEMOVITOSTÍ

INVESTMENT AND FINANCING OF REAL ESTATES

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Nikola Číhalová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

doc. Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D. et
Ph.D.

BRNO 2023

Zadání diplomové práce

Studentka: **Bc. Nikola Čihalová**
Studijní program: Realitní inženýrství
Studijní obor: bez specializace
Vedoucí práce: **doc. Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D. et Ph.D.**
Akademický rok: 2022/23
Ústav/odbor: Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Investice a způsoby financování reálných nemovitostí

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Obecné vymezení investic a financí pro nemovitosti, analýza reálných investic a jejich specifika, specifika pro financování a reálné podmínky, případové studie a statistiky, vyhodnocení.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude komplexní analýza a vyhodnocení reálných nemovitostí z hlediska jejich investic a financování současně.

Seznam literatury:

STAIGER, R. Foundations of real estate financial modelling. New York: Routledge, 2015. ISBN 978-1-138-02516-5.

VALACH, J a kol. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. Praha: Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-71-2.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2022/23

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D. et
Ph.D.
vedoucí odboru

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M.
ředitel

Abstrakt

Cílem diplomové práce je komplexní analýza a vyhodnocení reálných nemovitostí z hlediska jejich investic a financování současně. Nejdříve je vymezen současný stav zkoumané problematiky dle odborné literatury zaměřující se na problematiku investic, investování do nemovitých věcí, financování investic a ekonomické metody hodnocení efektivnosti investic. Následně je stanoven zkoumaný problém, je provedena analýza trhu s nemovitými věcmi v městské části Brno-Královo pole a jsou doporučeny vhodné bytové jednotky k investici. Dále je zpracována problematika financování hypotečním úvěrem a zvolené bytové jednotky jsou hodnoceny z hlediska efektivnosti investic, závěrem je doporučení vhodnosti investice. Přínos pro teoretické a praktické využití přináší vývojový diagram zobrazující komplexní proces posuzování investic do nemovitých věcí.

Abstract

The aim of the thesis is a comprehensive analysis and evaluation of real estates from the point of view of their investments and financing at the same time. First, the current state of the researched issue is defined according to the professional literature focusing on the issue of investments, investing in real estate, investment financing and economic methods of evaluating the effectiveness of investments. Subsequently, the investigated problem is defined, an analysis of the real estate market in Brno-Královo pole district is carried out, and suitable housing units for investment are recommended. Furthermore, the issue of financing with a mortgage loan is processed and the selected housing units are evaluated in terms of investment effectiveness, the conclusion is a recommendation of the suitability of the investment. Benefit for theoretical and practical use is provided by a flow diagram showing the complex process of assessing investments in real estate.

Klíčová slova

Investice do nemovitých věcí, financování koupě nemovité věci cizími zdroji, hypoteční úvěr, analýza realitního trhu, hodnocení efektivnosti investic do nemovitých věcí

Keywords

Investments in real estate, Financing the purchase of real estate with external sources, Mortgage loan, Real estate market analysis, Evaluation of the effectiveness of investments in real estate

Bibliografická citace

ČÍHALOVÁ, Nikola. *Investice a způsoby financování reálných nemovitostí* [online]. Brno, 2023 [cit. 2023-05-24]. Dostupné z: <https://www.vut.cz/studenti/zav-prace/detail/143897>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Martin Cupal.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Investice a způsoby financování reálných nemovitostí“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušila autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhla nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a/nebo majetkových a jsem si plně vědom/a následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně

.....

Podpis autora

Poděkování

Poděkování je věnováno panu doc. Ing. et Ing. Martinu Cupalovi, Ph.D. et Ph.D. za odborné vzdělávání během studia studijního programu Realitního inženýrství na Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně a za cenné rady během vedení této diplomové práce.

OBSAH

OBSAH.....	11
1 ÚVOD.....	14
2 SOUČASNÝ STAV.....	15
2.1 VYMEZENÍ OBLASTI INVESTIC.....	15
2.1.1 <i>Finanční plánování</i>	15
2.1.2 <i>Rozdíl mezi investováním a spořením</i>	16
2.1.3 <i>Investování</i>	16
2.1.4 <i>Investor</i>	17
2.1.5 <i>Investiční plánování</i>	19
2.1.6 <i>Motivace investora k investování</i>	19
2.1.7 <i>Četnost investování</i>	21
2.1.8 <i>Doba trvání investice</i>	22
2.1.9 <i>Rozdělení investování z hlediska předmětu investice</i>	23
2.1.10 <i>Základní posouzení investic z hlediska rizika, výnosu a likvidity</i>	24
2.2 INVESTOVÁNÍ DO NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	26
2.2.2 <i>Nepřímé investice do nemovitých věcí</i>	27
2.3 PŘÍMÉ INVESTICE DO NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	28
2.3.1 <i>Nemovitá věc a nemovitost</i>	28
2.3.2 <i>Druhy nemovitých věcí</i>	29
2.3.3 <i>Evidence nemovitých věcí</i>	30
2.3.4 <i>Posouzení rysů přímých investic</i>	30
2.3.5 <i>Mikroekonomické charakteristiky nemovitých věcí</i>	33
2.3.6 <i>Důležitost mikroekonomie pro trh s nemovitými věcmi</i>	34
2.4 POSOUZENÍ PŘÍMÝCH INVESTIC DO NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	37
2.4.1 <i>Hodnocení efektivnosti přímých investic do nemovitých věcí</i>	37
2.4.2 <i>Ekonomické metody hodnocení efektivnosti investic</i>	40
2.4.3 <i>Metody statické</i>	40
2.4.4 <i>Metody dynamické – indikátory ekonomické výkonosti investic</i>	41
2.5 FINANCOVÁNÍ PŘÍMÝCH INVESTIC DO NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	44
2.5.1 <i>Financování vlastními zdroji</i>	45
2.5.2 <i>Financování s pomocí cizího kapitálu</i>	45
2.5.3 <i>Vymezení hypotečního trhu v České republice</i>	50
2.5.4 <i>Vymezení trhu stavebního spoření</i>	57

2.5.5	<i>Komparace úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru</i>	57
2.6	POSTUP PŘI ZVAŽOVÁNÍ INVESTICE.....	59
3	FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ.....	60
4	POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ.....	61
5	DOSAŽENÉ VÝSLEDKY.....	62
5.1	ANALÝZA TRHU S NEMOVITÝMI VĚCMI V MĚSTSKÉ ČÁSTI BRNO-KRÁLOVO POLE	62
5.1.1	<i>Občanská vybavenost</i>	62
5.1.2	<i>Prostorové a urbanistické vymezení stávajícího území</i>	63
5.1.3	<i>Trh s nemovitými věcmi</i>	64
5.1.4	<i>Segment realitního trhu s bytovými jednotkami</i>	65
5.1.5	<i>Souhrn analýzy trhu s nemovitými věcmi v městské části Brno-Královo Pole</i>	74
5.2	VYBRANÉ KONKRÉTNÍ INVESTICE Z NABÍDKY NEMOVITÝCH VĚCÍ	76
5.2.1	<i>Investice 1: Bytová jednotka 1+kk</i>	76
5.2.2	<i>Investice 2: Bytová jednotka 2+1</i>	76
5.3	ANALÝZA AKTUÁLNÍCH MOŽNOSTÍ FINANCOVÁNÍ INVESTIC EXTERNÍM FINANCOVÁNÍM	77
5.3.1	<i>Výběr komerční banky pro financování investic</i>	78
5.3.2	<i>Podmínky úvěrových ukazatelů stanovených Českou národní bankou</i>	78
5.4	MODELOVÁ SITUACE Č.1	79
5.4.1	<i>Investice 1: Bytová jednotka 1+kk</i>	79
5.4.2	<i>Investice 2: Bytová jednotka 2+1</i>	79
5.5	PŘÍJMY PLYNOUCÍ Z INVESTICE	80
5.5.1	<i>Investice 1: Bytová jednotka 1+kk</i>	80
5.5.2	<i>Investice 2: Bytová jednotka 2+1</i>	80
5.5.3	<i>Souhrn příjmů z vybraných investic</i>	80
5.6	NÁKLADY SPJATÉ S INVESTICÍ	81
5.6.1	<i>Investice 1: Bytová jednotka 1+kk</i>	81
5.6.2	<i>Investice 2: Bytová jednotka 2+1</i>	82
5.6.3	<i>Přehled investičních záměrů</i>	84
5.7	DÍLČÍ ZÁVĚR PLYNOUCÍ Z PŘEHLEDU PŘÍJMŮ A NÁKLADŮ INVESTIC	85
5.8	ODPRODEJ INVESTICE PO SPLACENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	86
5.8.1	<i>Predikce odprodeje dle Eurostat – Index cen nemovitostí</i>	86
5.8.2	<i>Predikce odprodeje dle analýza dat z Sreality.cz a HB index</i>	87
5.8.3	<i>Predikce budoucí ceny pro odprodej dle kombinace</i>	88
5.9	PREDIKCE TEMPA RŮSTU NÁJEMNÉHO	88
5.10	PREDIKCE MEZIROČNÍHO TEMPA RŮSTU PROVOZNÍCH NÁKLADŮ	89

5.11	HODNOCENÍ INVESTIC Z HLEDISKA EFEKTIVNOSTI.....	89
5.11.1	<i>Statické metody.....</i>	89
5.11.2	<i>Dynamické metody.....</i>	90
5.12	MODELOVÁ SITUACE Č.2	92
5.12.1	<i>Predikce refinancování hypotečního úvěru</i>	92
5.12.2	<i>Financování investic v 1. -5. roce</i>	93
5.12.3	<i>Změna financování po 5. roce na základě predikce.....</i>	94
5.12.4	<i>Predikce vývoje nájemného, nákladů a odprodeje.....</i>	94
5.13	HODNOCENÍ EFEKTIVNOSTI INVESTIC PŘI REFINANCOVÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	96
6	ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ	97
6.1	MODELOVÁ SITUACE Č.1	98
6.2	MODELOVÁ SITUACE Č.2	98
6.3	SHRNUTÍ	99
7	NÁVRH POSTUPU PŘI INVESTICI S EXTERNÍM FINANCOVÁNÍM.....	100
8	ZÁVĚR.....	102
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	103
	SEZNAM TABULEK	107
	SEZNAM GRAFŮ	109
	SEZNAM OBRÁZKŮ	110
	SEZNAM VZORCŮ	111
	SEZNAM PŘÍLOH	112

1 ÚVOD

Diplomová práce je řazena do oboru Realitní inženýrství, v rámci tohoto oboru spadá problematika do oblasti Investic a financování investic do nemovitých věcí. Hlavním vztahem k tomuto studijnímu oboru je prolínání se realitního trhu s trhem finančním ve formě přímých investic do nemovitých věcí a financování těchto přímých investic.

V návaznosti na turbulentní situaci na realitním trhu během pandemie virového onemocnění Covid-19 nastala problémová situace. Problémovou situací se rozumí situace, kdy společně s rostoucí inflací rostou úrokové sazby pro poskytování úvěrů komerčními bankami, poptávka po nemovitých věcech se stává nižší, než je nabídka nemovitých věcí na realitním trhu. Investoři jsou nuceni své investiční rozhodování přizpůsobit situaci na finančním trhu a trhu s nemovitými věcmi.

Prvně je čtenář seznámen s problematikou investování, investic do nemovitých věcí a přímých investic do nemovitých věcí. Dále je řešena problematika financování přímých nemovitých věcí, hodnocení efektivnosti investic a je vysvětlen postup zvažování investice do nemovité věci.

Poté, na základě teoretického zázemí, je v diplomové práci provedena analýza realitního trhu v městské části Brno-Královo pole, jsou vybrány dvě vhodné investice do reálných nemovitých věcí, to vše na základě doporučení z analýzy realitního trhu ve vybrané lokalitě. Poté jsou analyzovány podmínky financování nemovitých věcí cizími zdroji, jsou modelovány dvě situace. První situací se rozumí fixní úroková sazba hypotečního úvěru po celou dobu držby investice. Druhou situací je rozuměno refinancování hypotečního úvěru po konci fixace úrokové sazby společně s predikcí budoucí úrokové sazby. Poté je kladen důraz na hodnocení efektivnosti zvolených investic do nemovitých věcí v lokalitě městské části Brno-Královo pole.

Závěrem je doporučení vhodnosti investice do nemovitých věcí v městské části Brno- Královo Pole z hlediska financování a investic současně. Poté je pomocí vývojového diagramu vysvětlen komplexní proces hodnocení investic včetně financování.

2 SOUČASNÝ STAV

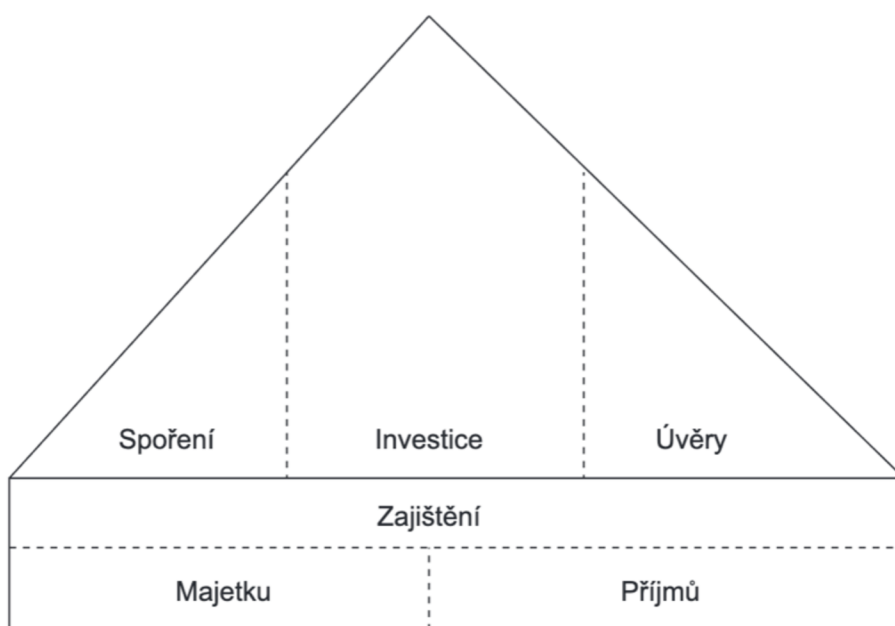
Z hlediska již publikované tuzemské i zahraniční odborné literatury je v této části diplomové práce zpracováno současné teoretické východisko, které je podkladem pro problematiku zkoumanou v této diplomové práci.

2.1 VYMEZENÍ OBLASTI INVESTIC

Základem finanční gramotnosti je porozumění pojmům spojeným s finančním plánováním a zařazením investic do finančního plánu, což v knize *Osobní finance řízení financí pro každého* vysvětluje Petr Syrový a Tomáš Tyl. Tato tuzemská literatura je dostatečným pokladem pro základní a již dříve zkoumanou problematiku finančního plánování a základů investic. Dále Oldřich Rejnuš vysvětluje v knize *Finanční trhy* zásadní diferenci mezi reálnými a finančními investicemi. V knize *Ekonomika investic* od autorů Jany Korytářové, Jaroslava Fridricha a Bohumila Puchýře jsou hodnoceny základní atributy investic. Tato část diplomové práce tedy tvoří teoretické zázemí investic ve finančním plánu.

2.1.1 Finanční plánování

Finanční plánování je nezbytné nejen pro fyzické, ale také právnické osoby. Důležitost finančního plánu je zjevná; napomáhá k dosažení cílů pomocí finančních příjmů. Princip finančního plánování je reprezentován pyramidou, kde její základy představují zajištění majetku a příjmu formou pojištění nebo zajištění, což pro danou osobu znamená maximalizaci bezpečí, pokud nastane nenadálá situace. Je doporučeno zabezpečení příjmu ve formě likvidní rezervy, která je rovna šesti měsíčním příjmům jednotlivce. Teprve poté, co má reprezentativní pyramida silné základy, nastává krok, při kterém by měla fyzická nebo právnická osoba zvažovat spoření nebo investice. Finanční plán učí, jak pracovat s financemi a jak správně investovat nebo spořit, aby bylo dosaženo finančních a majetkových cílů (Syrový a Tyl, 2020).



Obrázek 1 Schéma finančního plánu (Syrový a Tyl, 2020)

2.1.2 Rozdíl mezi investováním a spořením

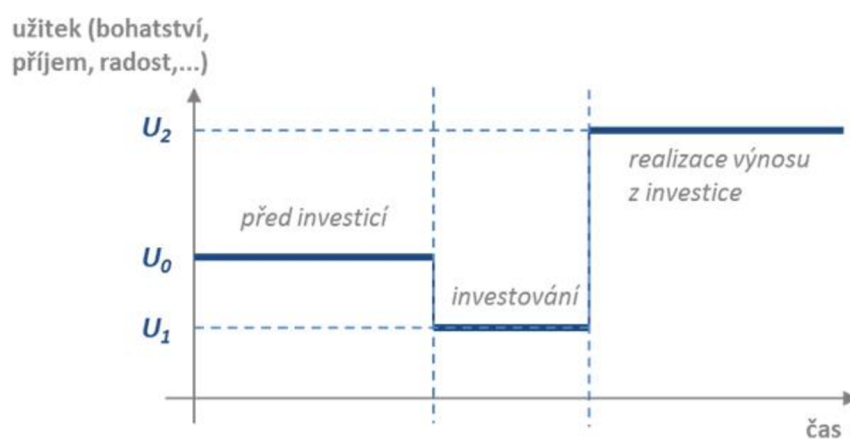
Spoření je forma bezpečného odložení finančních prostředků do určitých bankovních produktů, u kterých je předem definován výnos ve formě úroků a délka trvání spoření. Pod pojmem spoření je reprezentováno stavební spoření, spořicí účty, termínované vklady, penzijní spoření a vkladní knížky. Spoření je bezpečné díky pojištění vkladů, ovšem nelze očekávat velký výnos při nízkém riziku (Syrový a Tyl, 2020).

Další možností ke spoření je i investování, které s sebou nese značné riziko ve formě nejistoty z obdržení očekávaného výnosu z investice a navrácení investovaných finančních prostředků, ale nabízí výnos, který je pro investory lákavý. Investor má v nabídce několik investičních nástrojů, a to jsou: dluhopisy, akcie, podílové fondy, komodity a jiné. Otázkou je, jak velké riziko je ochoten investor akceptovat a jaký očekává výnos ze zvolené investice (Syrový a Tyl, 2020).

2.1.3 Investování

Aby jednotlivec mohl investovat, musí mít zdroje, které může do investování vložit. Lze využít již současné zdroje, kterými se rozumí finanční a nefinanční majetek, jímž již disponuje, nebo budoucí zdroje ve formě volných financí, které jednotlivec ušetří ze svého příjmu (Syrový a Tyl, 2020).

Dle zobrazeného obrázku č. 2 se investicí rozumí vynaložení současných finančních prostředků se záměrem, že dojde ke zhodnocení těchto obětovaných finančních prostředků za určitou dobu. Osoba provádějící investici je ochotna přijmout určitou míru rizika, kterou investice obnáší, a zároveň očekává určitou míru zhodnocení. Z obrázku plyne, že principem investování je předpoklad, že hodnota budoucích finančních prostředků převyšuje hodnotu současných finančních prostředků. Investor se dobrovolně vystavuje riziku ztráty finančních prostředků nebo budoucí nižší hodnotě vložených finančních prostředků (Oddělení 3603 - retailové finanční služby a ochrana spotřebitele, 2015).



Zdroj: MF

Obrázek 2 Princip investování (Oddělení 3603 - retailové finanční služby a ochrana spotřebitele, 2015)

2.1.4 Investor

Z hlediska trhu je investorem právnická nebo fyzická osoba vykazující činnost dle odstavce 2.1.3. Abychom zjistili investiční profil investora, je nutné, aby osoba vyplnila investiční dotazník. Dle směrnice o trzích finančních instrumentů je povinností finančního zprostředkovatele při investování na kapitálových trzích tento investiční dotazník s klientem vyplnit. Výsledkem investičního dotazníku je rizikový profil klienta, na jehož základě finanční zprostředkovatel doporučí vhodné investiční instrumenty (Syrový a Tyl, 2020).

Každý investor je ochoten strpět odlišné riziko, likviditu a akceptovat odlišný zisk. Na základě těchto tří odlišností dělíme investory do tří základních kategorií. Tyto tři kategorie lze dále dělit, ale pro názorné vysvětlení zde postačí tři základní kategorie. Z kategorie investora následně vyplývá i jeho investiční strategie, kterou následuje při svém investování (Kamila, 2022).

Konzervativní investor

Konzervativním investorem se rozumí fyzická nebo právnická osoba, která není ochotna akceptovat riziko. Dává přednost nižšímu zisku, ale s jistotou jeho dosažení. Z níže znázorněného obrázku vyplývá, že tolerance rizika je velmi nízká, očekávaný výnos taktéž (Kamila, 2022).

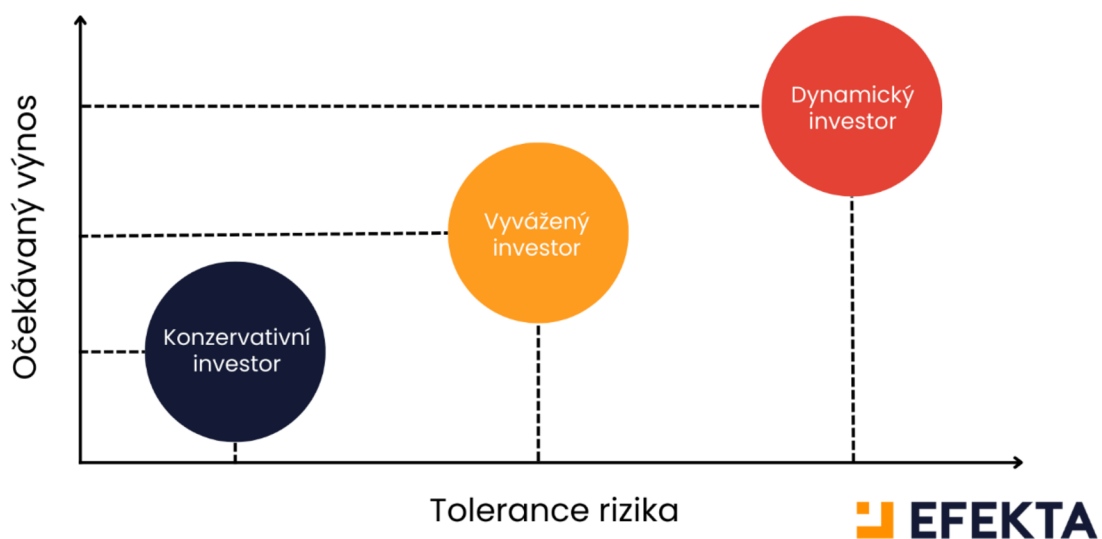
Vyvážený investor

Vyvážený investor je investorem, který své investice vyvažuje. Tím se rozumí diverzifikace zvolených investic mezi investice bezrizikové a investice s vyšším rizikem, z čehož plyne, že je investor ochoten akceptovat určitou míru rizika, ale stále preferuje i určitou míru jistoty, kterou mu zajišťují investice s nízkou mírou rizika. Obecně je dáno, že 60 % investic z portfolia tvoří investice bezrizikové, zbylá procenta jsou obsazena investicemi rizikovějšími (Kamila, 2022).

Dynamický investor

Dynamický investor je typem investora, který riziko akceptuje za účelem dosažení vyššího zisku z investice a maximalizace zisku z investic. Je si vědom možné hrozby finanční ztráty, ale je ochoten tuto skutečnost přijmout (Kamila, 2022).

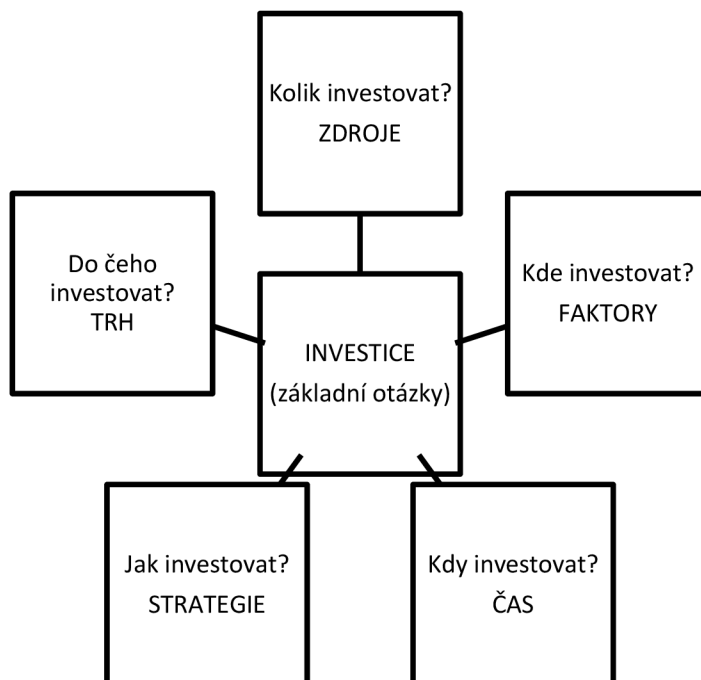
Na následujícím obrázku jsou zobrazeny tři základní typy investorů a jejich tolerance vůči riziku a očekávanému výnosu z investice. Je zřejmé, že s rostoucím rizikem roste očekávaný výnos investora (Kamila, 2022).



Obrázek 3 Typy investorů (Kamila, 2022)

2.1.5 Investiční plánování

Investor v první fázi zvažuje řadu otázek, na které potřebuje znát odpovědi před tím, než se pro investici rozhodne. Pokud se rozhodne investovat, zvažuje mnoho možností a vybírá tu nejefektivnější s přihlédnutím k volným finančním prostředkům. Také se rozhoduje, zda investici provést ihned, nebo vyčkávat (Polách a kol., 2012).



Obrázek 4 Základní otázky při rozhodování o investici [Vlastní zpracování dle Polách a kol., 2012]

2.1.6 Motivace investora k investování

Výnos i s ohledem na daňovou problematiku

Hlavní motivací, proč investovat, je pro investora zhodnocování volných finančních prostředků, tedy výnos plynoucí z investice. S výnosem je spjata i daňová problematika. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění zákona č. 366/2022 Sb. a zákona č. 458/2022 Sb. stanovuje, že objektem daní z příjmu fyzických osob jsou také příjmy z nájmu nemovitých věcí, které investor obdrží za celé zdaňovací období. Dále je investor dle výše zmíněného zákona povinen danit příjmy z kapitálového majetku. Z toho vyplývá, že ačkoliv je výnos velice atraktivní, investor musí při investování zvažovat i další povinnosti z investic plynoucí, jako jsou např. daň z příjmu.

Ochrana finančních prostředků před inflací

S investicí je úzce spjat pojem inflace – peníze v čase ztrácí svou hodnotu, což je následkem změn cen. Investoři se snaží chránit své finanční prostředky před inflací, a tak je při posuzování investice zajímavá míra inflace, která je zpracovávána Českým statistickým úřadem – ten ji statisticky počítá dle indexu spotřebitelských cen (Korytářová, Fridrich a Puchýř, 2001).

Český statistický úřad určuje index spotřebitelských cen vzorcem nazývaným Laspeyresův index. Tento index se vypočte následujícím vzorcem:

$$I = \frac{\sum_i \frac{P_{1i}}{P_{0i}} \times w_{si}}{\sum_i w_{si}} \times 100 \quad (1)$$

(Český statistický úřad, 2014)



Obrázek 5 Historický vývoj míry inflace v České republice (Český statistický úřad, 2023)

Výše uvedený obrázek znázorňuje graf s historickým vývojem míry inflace v % dle dat Českého statistického úřadu. Pokud je motivací investora ochránit své finanční prostředky před inflací, jeho investice musí překonat míru inflace, aby platilo tvrzení, že investor chrání své finanční prostředky před znehodnocením.

Finanční nezávislost

Motivací pro jednotlivce je zabezpečení se dostatečným majetkem na dobu v budoucnu, kdy nebude moci nebo nebude chtít být ekonomicky aktivní. Tento nabytý majetek má být budoucím zdrojem finančních prostředků na pokrytí nákladů, které jedinci budou mít během svého zbylého života. Lidé si uvědomují, že nesmí spoléhat na zabezpečení státem, a musí mít zajištěný generátor příjmu, aniž by museli pracovat (Syrový a Tyl, 2020).

2.1.7 Četnost investování

Jednorázové

Jednorázovým investováním se rozumí vložení finančních prostředků do investice najednou. Tento typ investování se uplatňuje v případě, kdy má investor dostupné větší množství volných finančních prostředků a ví, že tyto prostředky nevyužije jiným způsobem. Jednorázovým investováním se rozumí např. koupě věci nemovité (Vencel a Kudláček, 2022).

Pravidelné

Pravidelné investování je založeno na často se opakující frekvenci provádění investice, např. v měsíčním intervalu. Pravidelně investovaná částka je zpravidla nižší než investovaná částka u jednorázových investic. Investor tak postupně odkládá volné finanční prostředky, které se zhodnocují a umožňují mu dosahování dlouhodobých cílů. Reprezentantem pravidelného investování je investování nižších částek v řádech tisícikorun měsíčně do podílových fondů (Vencel a Kudláček, 2022).

Kombinace jednorázového a pravidelného investování

Dále je možné kombinovat jednorázové investice s dalšími pravidelnými investicemi; tímto si investor tvoří své portfolio, které může následně diverzifikovat (Vencel a Kudláček, 2022).

Průzkum investování občanů České republiky

Dle dotazníkového šetření investiční platformy Portu bylo zjištěno, že 51 % obyvatelstva České republiky nemá žádné dosavadní zkušenosti s přímým nebo nepřímým investováním. U zbylých 49 % obyvatel bylo prokázáno, že z nich 57 % investuje v pravidelném intervalu, přičemž převažují ženy (63 %) nad muži (54 %). Dále 29 % investujících kombinuje formu pravidelného a jednorázového investování. Zbylí investují pouze jednorázově (Redakce, 2022).



Graf 1 Investování Čechů (Redakce, 2022)

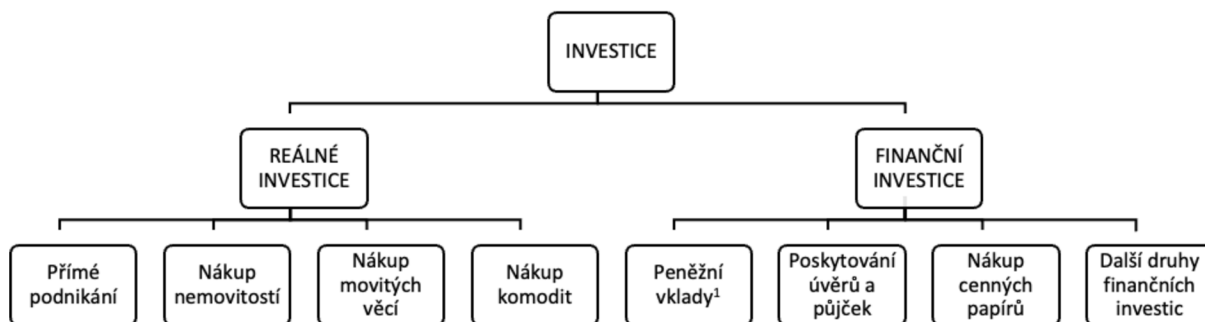
2.1.8 Doba trvání investice

V rámci finančního plánování a plánování investice je nutné stanovit investiční horizont, díky kterému existuje plán na dosažení cíle. Častým cílem pro investora je zajištění se na penzi, bydlení, studium potomků. Vztah investičního horizontu a rizika je úzce spjat. V případě, kdy investujeme na delší časový horizont, můžeme uvažovat o rizikovější investici a časem riziko snižujeme. Opačnou situací je, že si nemůžeme dovolit příliš riskovat, pokud investujeme na krátké období, protože finanční prostředky v blízké době budeme potřebovat (Syrový a Tyl, 2020).

Dle Syrového a Tyla je krátkodobou investicí investice v horizontu 3 let. Při této investici je nutné dbát na nízké riziko, protože takto krátký investiční horizont nedokáže eliminovat náhlé a prudké změny na trhu. V případě dlouhodobé investice na 60 let však lze akceptovat riziko s ohledem na vyšší očekávaný výnos (Syrový a Tyl, 2020).

2.1.9 Rozdělení investování z hlediska předmětu investice

Abychom mohli realizovat investici a získat očekávaný výnos, musíme prvně nakoupit aktiva. Investice lze provádět jak do finančních aktiv, tak do aktiv reálných; rozdíl je specifikován níže (Rejnuš, 2008).



Obrázek 6 Dělení investic [Vlastní zpracování dle Rejnuš, 2008]

Investice do nemovitých věcí jsou jedním z hlavních investičních aktiv, dalšími jsou akcie a dluhopisy. Investice do nemovitých věcí znamenají pro investora vlastnické právo k dané nemovité věci a jsou označovány za reálná aktiva; opakem jsou již zmíněné dluhopisy, které jsou finančními aktivy (Hoesli a Macgregor, 2013).

Finanční investice

Finanční investice je definována jako nehmotné aktivum, z čehož plyne, že investor nevlastní žádnou hmotnou věc. Jako finanční aktivum lze uvést dluhopisy, akcie, bankovní vklady, dále finanční majetek s vazbou na nemovitost jako nemovitostní fondy, nemovitostní dluhopisy a crowdfunding, které se považují za nepřímé investice do nemovitých věcí. Obecně platí, že reálná aktiva jsou méně likvidní než finanční aktiva. Finanční aktiva mohou být obchodována na finančních trzích. Investor zde uplatňuje nejvýznamnější právo, a to právo na výnos dle podmínek sjednaných ve smlouvě, které mu vzniká jako nárok ze zapůjčení volných finančních prostředků (ČBA, 2023).

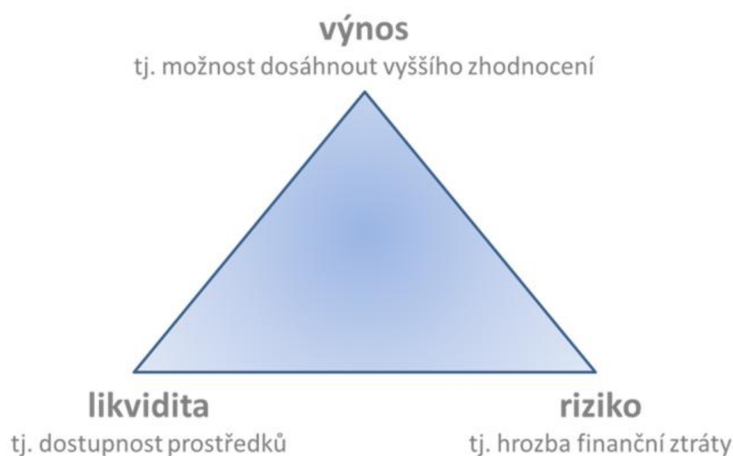
Reálná investice

Reálná aktiva, jak již vyplývá z názvu, mají hmotnou podobu. Reálná aktiva zahrnují nemovité věci, jimž je tato diplomová práce věnována, dále movité věci, jako jsou kovy, umělecké předměty, sbírky známek a jiná aktiva mající materiální podobu. Reálnou investicí se tedy rozumí investice do konkrétního předmětu, např. nemovité věci, jako jsou bytové jednotky, rodinné domy, pozemky, atd. (ČBA, 2023).

2.1.10 Základní posouzení investic z hlediska rizika, výnosu a likvidity

Investor musí při posuzování investičního záměru zvážit, jaká rizika z investice plynou, zda výnos odpovídá riziku a popřípadě jaká likvidita je s danou investicí spjata. Posuzování výnosu a rizika by mělo být podstatné pro posuzování všech investičních aktivit, ačkoliv v praxi se přikládá větší pozornost výnosu (Hoesli a Macgregor, 2013).

Tato tři kritéria mohou být měřena a srovnána; existují základní postupy a způsoby měření, které jsou klíčové pro správné investiční rozhodnutí. Investor se svými rozhodnutími pohybuje v investičním trojúhelníku, kde zvažuje různé míry rizika, výnosu a likvidity (Oddělení 3603 - retailové finanční služby a ochrana spotřebitele, 2015).



Zdroj: MF

Obrázek 7 Investiční trojúhelník (Oddělení 3603 - retailové finanční služby a ochrana spotřebitele, 2015)

Riziko

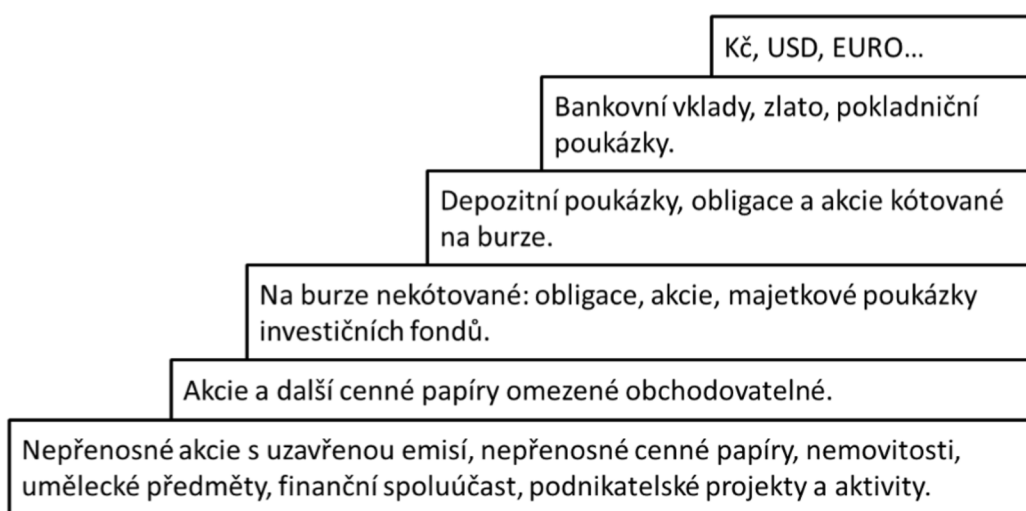
Při investičním rozhodování investor zvažuje, jaké riziko bude při daném investičním rozhodnutí podstupovat. Riziko pro investora představuje nebezpečí, že se očekávané predikce nenaplní a o investované peněžní prostředky přijde, nebo se investice nezhodnotí dle očekávání. Existuje obecně uznávané hodnocení rizika, které je znázorněno v mnoha bezpečnostních pyramidách. Přesněji řečeno, s rostoucím rizikem se investice stává pro investora rizikovější, je ovšem ochoten riziko přijmout s vidinou vyššího zhodnocení. Za nejbezpečnější, tedy téměř nerizikové investice, lze považovat např. státní pokladniční poukázky. Za obecně nejrizikovější lze z pohledu investora považovat opce a termínované kontrakty. Je nutné zdůraznit fakt, že se jedná pouze o obecné hodnocení investic; pokud investor zvažuje investici do konkrétní investice, je nutné, aby ji posuzoval v rámci konkrétních podmínek (Heinz, 2023).

Výnos

Výnos je hlavní motivací, proč je investor ochoten investovat volné finanční prostředky. Investor bere v potaz všechny čisté příjmy, které z investice plynou za dobu držby provedené investice, taktéž zohledňuje ochranu těchto finančních prostředků před mírou inflace (Korytářová, Fridrich a Puchýř, 2001).

Likvidita

Schodiště likvidity daných investic zobrazuje schopnost přeměnit investorem zvolenou investici na hotovost. V nejvyšším podlaží jsou zobrazeny investice nejvíce likvidní, s klesajícím podlažím klesá likvidita jednotlivých investic (Korytářová, Fridrich a Puchýř, 2001).



Obrázek 8 Schodiště likvidity investic (Korytářová, Fridrich a Puchýř, 2001)

Při investičním rozhodování investor posuzuje tři základní parametry investice, a to výnos, riziko a likviditu. Obecnou presumpcí je dáno, že každý investor usiluje o maximalizaci výnosu při co nejnižším možném riziku a co nejvyšší možné likviditě (Korytářová, Fridrich a Puchýř, 2001).

Rozhodnutí investora o volbě investičních instrumentů ovlivňuje mnoho dalších okolností. Významné jsou věk, psychologické aspekty a časový horizont investice. Ovšem klíčoví činitelé, kteří definují postoj investora, jsou výnos, likvidita a riziko (Ibbotson a Brinson, 1987).

2.2 INVESTOVÁNÍ DO NEMOVITÝCH VĚCÍ

Po definování základů finančního plánování a pojetí investic se tato kapitola věnuje vymezení investic do nemovitých věcí. Syrový a Tyl se v knize *Osobní finance řízení financí pro každého* věnují problematice přímých a nepřímých investic do nemovitých věcí; jsou zde definovány výhody a nevýhody jednotlivých typů investic obecně, nutno však vždy posoudit konkrétní investici individuálně. Dále jsou na Finex.cz vyjmenovány a popsány jednotlivé druhy nepřímých investic do nemovitých věcí. Tato kapitola slouží pro vymezení dvou typů investování do nemovitých věcí a srovnání těchto investic.

Komparace přímých a nepřímých investic do nemovitých věcí

Investor má při volbě investice do nemovitých věcí na výběr z přímé nebo nepřímé investice do nemovité věci. V případě investice do konkrétní nemovité věci investor provádí přímou investici, ke které potřebuje vstupní kapitál v podobě stovek tisíc Kč až milionů; odměnou je mu výnos v podobě příjmu z nájemného a kapitálový výnos ve formě zhodnocení hodnoty nemovité věci, navíc se investor stává jejím vlastníkem. Další možností investování tohoto druhu jsou nepřímé investice do nemovitých věcí, mezi které spadají investice do akcií z nemovitostního sektoru, podílových fondů nebo investice do realitního trustu, tzv. REITS. Nepřímé investice do nemovitých věcí lze provádět jednorázově, nebo pravidelně při nižších částkách (Syrový a Tyl, 2020).

Pro srovnání jednotlivých investic slouží níže zobrazená tabulka, která porovnává základní indikátory jednotlivých investic.

Tabulka 1 Komparace přímých a nepřímých investic do nemovitých věcí (Vencl a Kudláček, 2014)

Porovnání přímých a nepřímých investic do nemovitostí			
	Fyzické nemovitosti (přímé investování)	Fondy	Dluhopisy
Potřebný minimální kapitál	Stovky tisíc Kč	Od několika set Kč	Od desítek tisíc Kč
Návratnost	10 a více let	Od 3 let	Předem dohodnutá
Roční zhodnocení	Okolo 5 a více %	3-5 %	Nejběžněji 3-8 %
Likvidita	Slabá – řádově měsíce	Dobrá – dny / týdny	Nulová – předem daná
Ochrana před inflací	Ano	Některé ano	Ne

2.2.2 Nepřímé investice do nemovitých věcí

Nepřímé investice do nemovitých věcí nevyžadují velký počáteční kapitál – tak jak tomu je i u přímých investic.

REITs

Real Estate Investment Trust je akciová společnost, jejímž záměrem je investovat finanční prostředky získané od investorů do nemovitých věcí. Akcie REIT nemají fixní dobu držby. REIT je kotovaná na burze; míra zadlužení akciové společnosti je stanovena na maximálních 55 %. Důvodem vzniku REIT je umožnění investovat do nemovitých věcí již s malým kapitálem; hlavní motivací bylo také spojení kapitálového trhu s trhem realitního průmyslu. Hlavními investicemi těchto akciových společností jsou nemovité věci typu nákupní centra, kancelářské budovy, nemocnice nebo hotely – tyto nemovité věci jsou následně pronajímány. Minimálně 90 % zisku z akciové společnosti je ihned vypláceno akcionářům formou dividend (Heinz, 2023).

Nemovitostní fond

Investor se podílí na investicích do nemovitostí nepřímo, za což je mu vyplácena dividendy, která je rovna podílu na příjmu z nájmu těchto nemovitých věcí. Výhodou této formy investice je diverzifikace rizika, jelikož investor investuje do více projektů najednou. Likvidita je v řádu jednoho týdne až maximálně měsíce (Heinz, 2023).

Dluhopisy

Investicí do nemovitostních dluhopisů se rozumí, že investor zapůjčí své finanční prostředky dlužníkovi. Dlužník je emitentem dluhopisů, které investor získá odměnou za zapůjčené finanční prostředky. Jmenovitá hodnota dluhopisu je rovna výši dluhu emitenta, emitent dluhopisu se zavazuje věřiteli vyplácet předem stanovený pevný úrok s určitou frekvencí výplaty, tj. kupon. Výplata kuponu je stanovena buď měsíčně, nebo ročně, popř. 4x za rok. Věřitel předem zná dobu splatnosti, která je uváděna většinou v letech, z čehož plyne, že tato investice není likvidní a investor má své finanční prostředky uzamknuty na předem známou dobu (Heinz, 2023).

Je nutné odlišit pojmy nemovitostní dluhopis a dluhopis. Investice do nemovitostního dluhopisu pro investora představuje investici do konkrétního investičního projektu. Může se jednat např. o developerskou výstavbu bytových jednotek nebo řadových domů, taktéž o rekonstrukci nemovitých věcí a jejich následný odprodej se ziskem. Investor se tedy vzdává svých volných finančních prostředků, které zapůjčuje emitentovi dluhopisu na určitou dobu, a očekává plnění dle smluvních podmínek vč. kuponu. Emitent tyto volné finanční prostředky využije jakožto

financování zamyšleného investičního projektu. Obecně dluhopisy představují pro investora investici do např. firemních dluhopisů, které korporát využije pro podnikání (Vencl a Kudláče, 2022).

Crowdfunding

Crowdfundingem se rozumí investování velkého davu investorů do určitých předem známých projektů. V komparaci s nemovitostními dluhopisy nebo nemovitostními fondy nabízí crowdfunding poměrně velké zhodnocení, což společně s tímto nese i značné riziko (Heinz, 2023).

2.3 PŘÍMÉ INVESTICE DO NEMOVITÝCH VĚCÍ

Již v předešlé kapitole byl definován rozdíl mezi investicemi přímými a nepřímými do nemovitých věcí. Pro správné porozumění přímým investicím do nemovitých věcí jsou zde dle legislativy prvně vymezeny pojmy spjaté s nemovitými věcmi, taktéž jsou vyjmenovány jednotlivé nemovité věci, do kterých investor jakožto fyzická osoba nejčastěji investuje. Dále jsou hodnoceny základní atributy přímých investic do nemovitých věcí, je rozebrána podstata mikroekonomie pro realitní trh dle Kamila Fuchse a Pavla Tuleja v knize *Základy ekonomie*. Jana Korytářová společně s dalšími autory vyzdvihuje obecné zákonitosti tržního mechanismu platné taktéž pro trh s nemovitými věcmi v knize *Ekonomika investic*. Petr Ort v knize *Analýza realitního trhu* definuje základní chování účastníků trhů a Martin Lux v *Bydlení – věc veřejná* definuje základní účastníky na trhu s nemovitými věcmi. V knize *Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi* autoři Syruček, Sabotínov a spol. vyzdvihují prolínání realitního trhu s trhem finančním.

2.3.1 Nemovitá věc a nemovitost

Před rokem 2014 bylo v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, vymezeno, že: „*Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem*“ (Zákon č. 40/1964 Sb.).

Od 1.1. 2014 vstoupil v účinnost občanský zákoník, který původní termín nemovitost nahradil pojmem nemovitá věc. Nemovitou věcí se dle zákona č. 89/2012 Sb. rozumí:

„*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 zákon, 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*“ (Zákon č. 89/2012 Sb.).

Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. dále stanovuje, že součástí pozemku jsou stavby. Stavby tedy nadále existují, ovšem staly se součástí pozemku, což v praxi znamená, že vlastník pozemku

je i vlastníkem stavby. Tato zásada je označována pojmem Superficies solo cedit (Zákon č. 89/2012 Sb.).

Vzhledem k správnosti terminologie je v této diplomové práci užíván termín nemovitá věc.

2.3.2 Druhy nemovitých věcí

Pro potřeby diplomové práce jsou řešeny pouze bytové jednotky.

Bytová jednotka

Při koupi bytové jednotky je nutné z pohledu investora brát na zřetel, zda se jedná o bytovou jednotku dle zákona č. 72/1994 Sb., Zákon o vlastnictví bytů, nebo o bytovou jednotku dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nebo o družstevní byt.

Jestliže bytová jednotka vznikla před datem 31. 12. 2013, jedná se o bytovou jednotku upravenou dle zákona o vlastnictví bytů. V případě, že je vznik bytové jednotky datován po roce 2014, se tedy mluví o bytové jednotce dle občanského zákoníku. Tyto informace jsou získatelné z nahlédnutí do listu vlastnictví, který si investor obstarává v rozhodovací fázi.

Bytovou jednotkou se dle § 2 odstavce b zákona č. 72/1994 Sb., Zákon o vlastnictví bytů, rozumí *„místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení“*. Dále je potřeba k této bytové jednotce specifikovat spoluvlastnický podíl na společných částech domu, který není součástí bytové jednotky dle této definice.

§119 zákona č. 89/2012 Sb. definuje bytovou jednotku následujícím způsobem: *„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“* Z definice je patrné, že bytová jednotka dle občanského zákoníku již zahrnuje podíl na společných částech domu.

Ke koupi jsou taktéž na realitním trhu nabízeny družstevní byty, které se od výše zmíněných bytových jednotek značně liší. Bytové družstvo je právnická osoba upravená zákonem č. 90/2012 Sb., Zákon o obchodních korporacích, které je umožněno podnikat. Členům bytového družstva je zajištěna potřeba bydlení. Členem bytového družstva se stává jakákoliv právnická či fyzická osoba, která splní podmínky pro přijetí dané stanovami. Je tedy zřejmé, že pokud investor zvažuje koupi družstevního bytu, nekupuje si vlastnictví bytové jednotky, ale ve skutečnosti se stává členem bytového družstva a pouze mu vzniká nárok na uzavření nájemní smlouvy dle zákona o obchodních korporacích družstevního bytu, a to na dobu neurčitou.

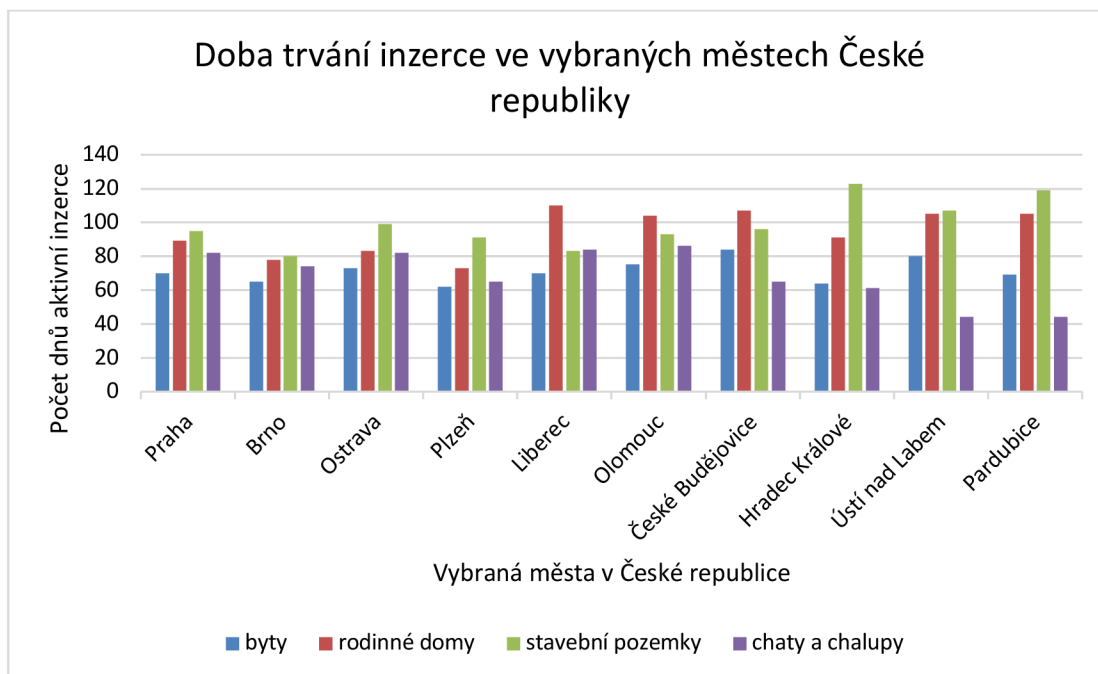
2.3.3 Evidence nemovitých věcí

Evidence nemovitých věcí je zajištěna veřejným seznamem, tedy katastrem nemovitostí. Veřejným seznamem se rozumí veřejná evidence věcí, které jsou za veřejný seznam prohlášeny zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Dle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), jsou evidovány nemovité věci, které v případě přímé investice do nemovité věci pro investora představují vlastnictví nemovité věci, které investor nabývá.

2.3.4 Posouzení rysů přímých investic

Likvidita

Pokud investor investuje do nemovitých věcí, lze tvrdit, že volí investici poměrně málo likvidní. Je posuzována likvidita tržní, která je dána délkou trvání prodeje nemovitých věcí a změnou prodejní ceny během prodeje nemovité věci. Samotný prodej nemovité věci vyžaduje značnou trpělivost; obecně platí, že délka prodeje je několik měsíců, v extrémních případech i let. Pro přehled likvidity nemovitých věcí je z dat Sreality.cz vytvořen přehled délky trvání aktivních inzerátů. Data zobrazují průměrnou délku inzerce ve zvolených lokalitách v řádu dnů. Průměrnou délkou inzerce se rozumí doba, kdy byl inzerát v aktivní nabídce. Výše uvedená data jsou platná k 26. 12. 2022.



Graf 2 Délka trvání aktivní inzerce ve vybraných městech České republiky [Vlastní zpracování Seznam.cz, 2023]

Za předpokladu, že průměrný počet dnů v měsíci je 30, činí průměrná doba inzerce vybraných typů nemovitých věcí v těchto vybraných lokalitách:

Tabulka 2 Průměrná doba inzerce v měsících v 10ti nejlidnatějších městech České republiky [Vlastní zpracování Seznam.cz, 2023]

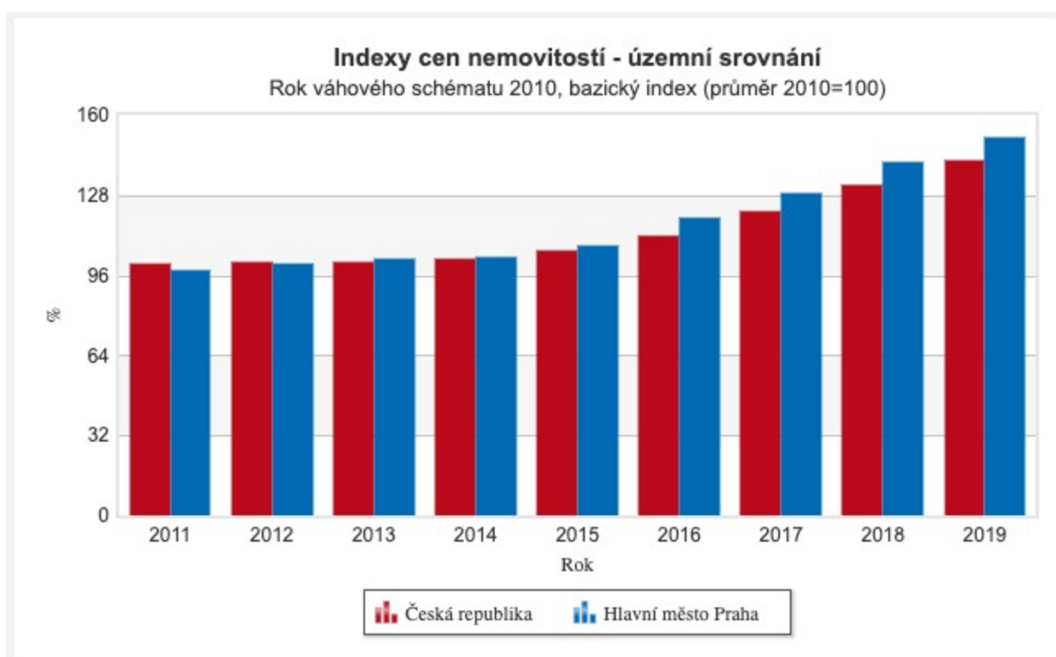
	Byty	Rodinné domy	Stavební pozemky	Chaty a chalupy
Průměrná doba inzerce v měsících *	2,4	3,15	3,3	2,24

*Průměrná doba inzerce v měsících = průměrná doba inzerce (aritmetický průměr)/30

Z výše uvedeného vyplývá, že délka inzerce vybraných typů nemovitostí se nachází v délce měsíců, nikoliv dnů. Tento výsledek lze interpretovat jako obecně nízkou likviditu nemovitých věcí v komparaci s ostatními aktivy.

Výnos

Při investici do nemovité věci lze očekávat kapitálové zhodnocení, nikoliv ztrátu, což vyplývá z dat Českého statistického úřadu. Graf potvrzuje, že vývoj tržních cen nemovitých věcí má rostoucí trend, nikoliv klesající. Dále pokud investor zamýšlí investiční nemovitou věc pronajímat, očekává se příjem z pronájmu, pokud nemovitá věc není zatížena hypotečním úvěrem, jehož měsíční splátka není pokryta nájemným nebo pokud náklady s nemovitou věcí nelze pokrýt příjmy z nemovité věci.

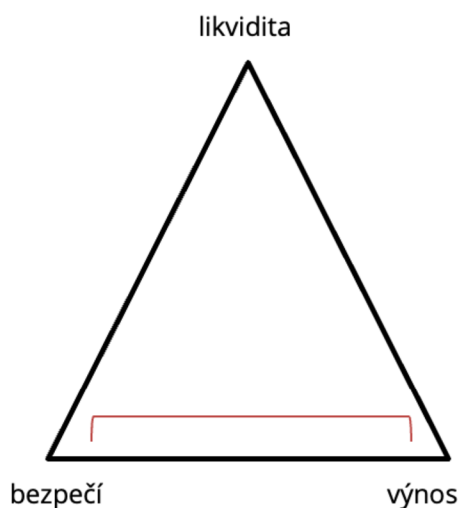


Obrázek 9 Indexy cen nemovitých věcí (Český statistický úřad, 2023)

Riziko

Ačkoliv nemovité věci svou podstatou hmotné věci představují pro investory nízká rizika, existují i v tomto případě rizika s investicí spojená. Při přímé investici do nemovité věci investor očekává pravidelný příjem z pronájmu této investice. Je nutné ovšem počítat s neobsazeností nemovité věci, která se odvíjí od typu nemovitosti, délky trvání nájemní smlouvy a od spolehlivosti nájemníka platit nájemné. Taktéž investice vyžaduje značné náklady na opravy, provoz a údržbu. V případě nemovitých věcí jsou rizika nízká, pokud se jedná o komparaci investic do věci nemovité s jinými investicemi (Srovnej a Tyl, 2020).

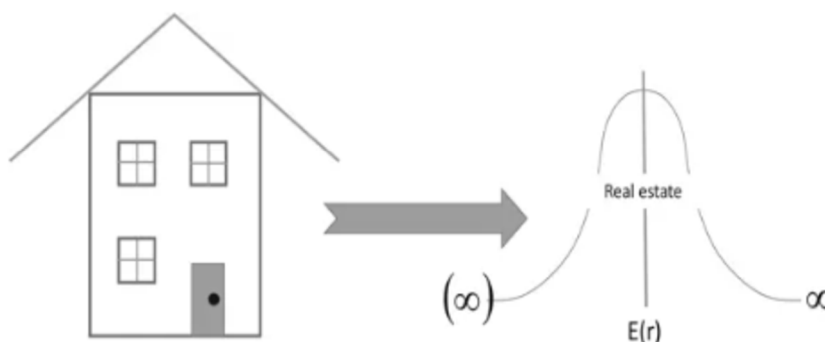
Přímé investice do nemovitých věcí lze znázornit do investičního prostředí investora následně:



Obrázek 10 Investiční prostředí investora při přímém investování do nemovitých věcí [Vlastní zpracování]

Ze zobrazeného obrazce vyplývá, že investované finanční prostředky v případě investice do nemovitých věcí jsou v bezpečí, výnos je dobrý. Je ovšem patrné, že likvidita je velmi nízká.

V knize *Foundations of Real Estate Financial Modelling* autor Roger Staiger tvrdí, že se z finančního hlediska nemovité věci posuzují stejně jako odlišná aktiva. Je potřebné je kvantifikovat jakožto rozdělení pravděpodobnosti, jež reflektuje u nemovitých věcí charakteristiky výnosové a charakteristiky rizikové (Staiger, 2015).



Obrázek 11 Posuzování nemovitých věcí (Staiger, 2015)

2.3.5 Mikroekonomické charakteristiky nemovitých věcí

Existence řady specifík nemovitých věcí se promítá do cenotvorby na realitním trhu.

Prvním specifikem nemovitých věcí je jejich značně vysoká pořizovací cena za předpokladu, že investor pořizuje nemovitou věc jako úhrn. Nákladnost nemovitých věcí je spjata s posouzením ekonomické situace investora, který řeší financování koupě buď pomocí vlastních finančních zdrojů, nebo je nucen si zajistit financování externími zdroji v kombinaci s vlastními finančními zdroji, pokud je to pro investora z ekonomického hlediska přípustné. S pořizovací cenou taktéž souvisí transakční náklady, které jsou spojeny s převodem vlastnictví nemovité věci.

Druhým specifikem nemovitých věcí je jejich imobilita – spjatost staveb s pozemkem zajišťuje nehybnost nemovitých věcí, z čehož plyne, že místo umístění nemovité věci v lokalitě je důležitým faktorem při posuzování investice a místní trh má vliv na poptávku po nemovité věci.

Třetím specifikem nemovitých věcí jsou jejich odlišné vlastnosti, např. stáří, příslušenství, účel a jiné. Tyto odlišnosti investor při posuzování investice zohledňuje. Z toho vyplývá, že každá nemovitá věc je odlišná svými vlastnostmi, což ji činí zcela originální a nereprodukovatelnou.

Čtvrtým specifikem nemovité věci je její dlouhodobá životnost v řádech desetiletí. Nemovité věci jsou vlastněny po několik generací, jejich životnost je většinou spjata s dlouhodobou investicí. Komplikací při investici je neznalost přesných budoucích příjmů z investice a také nákladů spojených s investicí, protože je dokážeme pouze odhadnout, nikoliv přesně stanovit.

Pátým specifikem nemovité věci je její okolí, které nelze ovlivnit právě díky tomu, že je nemovitost nepřemístitelná. Okolí má vliv na atraktivitu nemovité věci, externality z okolí mohou mít nejen kladný efekt, ale také záporný. Při investici do nemovité věci je nutné posuzovat i okolí a brát zřetel na jeho budoucí vývoj (Babič, 2001).

Pro shrnutí – základem jsou pozemky jakožto nemovité věci. Pozemky jsou omezené svou nabídkou, nelze je reprodukovat a jsou determinovány svou lokací. Dále je nutné zmínit, že životnost pozemku není omezená, nelze je technicky opotřebit. Na pozemcích jsou stavěny stavby, které již podléhají technickému, morálnímu a ekonomickému opotřebení (Ort, 2019).

2.3.6 Důležitost mikroekonomie pro trh s nemovitými věcmi

Mikroekonomie jakožto ekonomická věda je principiální a zcela výchozí obor pro podstatnou reflexi chování účastníků na trhu s věcmi nemovitými. Je esenciální porozumět počínání jednotlivých subjektů na tomto trhu, vymezit spojitost a antecedence, které tržní cenu nemovitých věcí formují.

Cenotvorba na realitním trhu

Trh s nemovitými věcmi je nedokonalým, komplikovaným tržním systémem, a to díky determinantům nemovitých věcí. Tržní mechanismus je nekonečným procesem vzájemného působení tvorby poptávky a nabídky po nemovitých věcech, což má impakt na cenotvorbu na realitním trhu. Tržní cena je výslednou aktuální podobou tržního prostředí, protože reflektuje výsledný vztah poptávky po nemovité věci a její nabídky (Fuchs a Tuleja, 2003).

Obecné zákonitosti ekonomie jsou platné i pro trh s nemovitými věcmi. Platí, že stavba je spjata s pozemkem, tudíž cena zahrnuje nejen cenu stavby, ale také cenu pozemku. Aby byla nabízená nemovitá věc prodejná na trhu nemovitých věcí, je nezbytné, aby se vzájemně dohodli prodávající s kupujícím a kupující měl vůli požadovanou kupní cenu uhradit oplátkou za nabytí užitku z dané nemovité věci. Tržní cena je tedy i odrazem užitné hodnoty nemovité věci díky tržnímu mechanismu (Korytářová, Fridrich a Puchýř, 2001).

Pro trh s nemovitostmi jsou platná obecná pravidla jako pro jiné trhy. Strana poptávky je představována zájemci o nemovitou věc, tedy budoucími vlastníky, kteří si zajišťují vlastní potřebu bydlení, nebo investují do nemovitých věcí; může se také jednat o spekulaci. Strana nabídky je v tomto případě tvořena objemem nabízených nemovitých věcí, které prodávající umísťují na tento realitní trh za účelem jejich prodeje (Ort, 2019).

Na realitním trhu je velké množství účastníků, kteří se podílí na objemu nabídky a poptávky nemovitých věcí na jednotlivých segmentech nemovitostního trhu. Volný vstup na realitní trh umožňuje účastníkům libovolnou účast, která je ovšem omezena znalostí informací o nemovitých věcech. Značná asymetrie způsobuje omezenou znalost informací, kde je zřejmé, že strana kupujících má nižší povědomí o nemovité věci než strana nabízejících. Výběr nemovité věci k prodeji nebo pronájmu je ze strany poptávajících čistě otázkou preferencí (Ort, 2019).

Předmětem směny mohou být všechny nemovité věci, které jsou obchodovatelné, tedy existuje poptávka po těchto nemovitých věcech ve vybrané lokalitě. Nejběžněji se směnují bytové jednotky, rodinné domy, kanceláře, rekreační objekty. Mezi méně obchodovatelné objekty patří průmyslové objekty, ubytovací zařízení, hotely, zámky, administrativní objekty (Babič, 2001).

Participanti na realitním trhu

Na realitním trhu se setkávají účastníci za účelem směny nemovitých věcí, financování nemovitých věcí cizími zdroji a taktéž podnikáním v tomto oboru.

Domácnosti

Domácností se rozumí jednotlivci nebo skupina jednotlivců, kteří vstupují na realitní trh jakožto kupující za účelem koupě nemovité věci pro vlastní potřebu, nebo prodávající s cílem nemovitou věc prodat. Také mohou nabízet nemovitou věc k pronájmu, nebo působit v roli poptávky po nemovité věci k nájmu. Domácnosti jakožto běžní účastníci nedisponují dostatečnými znalostmi realitního trhu a neznalost informací vede k potřebě vyhledání odborné pomoci ze strany realitních zprostředkovatelů nebo realitních kanceláří (Lux, 2002).

Realitní zprostředkovatelé

Zprostředkovatelská činnost je v českém právním systému upravena zákonem č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). Realitní zprostředkovatel je odborník, jehož náplní podnikání je zprostředkování realitní smlouvy. Zavazuje se prodávajícímu umožnit uzavření realitní smlouvy s budoucím kupujícím. Úlohou realitního zprostředkovatele je správně stanovit prodejní cenu, řádně provést marketing nabízené nemovité věci a provádět prohlídky nemovité věci se zájemci o danou inzerovanou nemovitou věc, obstarání stavebně technické dokumentace a zprostředkování právních služeb. Tento odborník musí mít dostatečné vzdělání a znalosti, aby nepoškodil žádnou ze stran obchodního styku. Po splnění podmínek zprostředkovatelské smlouvy náleží realitnímu zprostředkovateli odměna v předem stanovené částce nebo procentuální výši dle dohody ve zprostředkovatelské smlouvě (Zákon č. 39/2020 Sb.).

Investoři

Investory na realitním trhu jsou fyzické osoby nebo právnické osoby vystupující za účelem nákupu nemovité věci s vidinou zhodnocení finančních prostředků nebo pronájmu ze strany poptávky, dále ze strany nabídky jako developeři prodávající nové bytové jednotky nebo rodinné domy. Vstup investorů na realitní trh byl umožněn rozvolněním ze strany státu, kdy bylo zrušeno regulované nájemné a taktéž stát nezajišťoval dostatečnou nabídku nových bytů pro poptávku. Investiční rozhodnutí investorů je mnohdy spjata se situací na realitním a hypotečním trhu, kdy investor posuzuje množství potřebného kapitálu a úrokové sazby tak, aby byl investiční záměr profitabilní (Lux, 2002).

Stát

Stát je taktéž participantem na realitním trhu, vykonává dohled a evidenci nad trhem s nemovitostmi pomocí Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, který eviduje listiny a provádí změny práv k nemovitým věcem; tento úřad také informuje veřejnost o nemovitých věcech. Cílem státu je trh s nemovitostmi modifikovat a ovlivňovat, odstraňovat negativní dopady a zabezpečit veřejnou potřebu – veřejné statky, sociální bydlení (Lux, 2002).

Dále stát ovlivňuje trh prostřednictvím daňového systému. Při prodeji, pronájmu nebo koupi nemovité věci se účastníci vypořádávají s daňovými dopady. V případě nemovitých věcí se jedná se o daně z nemovitých věcí a daň z nabytí nemovitých věcí (již zrušenou). Dříve se mezi majetkové daně řadily i daň darovací a daň dědická, které byly zrušeny k 1.1. 2014. V rámci důchodových daní je řešena problematika daně z příjmu fyzických i právnických osob (Syrůček a kol., 2020).

Souvislost mezi trhem s nemovitými věcmi a finančním trhem

Vztah realitního a finančního trhu se prolíná díky finančním institucím – komerčním bankám, které mohou mít impakt na vývoj tržních cen nemovitých věcí. Nepřímo úměrný je vztah, kdy kvůli vysokým úrokovým sazbám klesá poptávka po nemovitých věcech. Se snižujícími se úrokovými sazbami roste zájem o hypoteční úvěry a lidé mají o koupi nemovitých věcí vyšší zájem. Dalším přínosem propojení trhu s nemovitými věcmi a finančního trhu jsou různé možné způsoby financování koupě nemovitých věcí. V případě, že investor zvažuje financování koupě nemovité věci pomocí cizích zdrojů, banky nabízí finanční produkty, které mu investici umožní.

Finanční instituce

Finanční instituce jsou společnosti, jejichž činnost reguluje Česká národní banka. Mezi tyto finanční instituce patří komerční banky a nebankovní spořitelní instituce, pojišťovny a leasingové společnosti. Tyto podnikatelské subjekty se trhu účastní v případě nutnosti financování koupě nemovité věci cizími zdroji (Syrůček a kol., 2020).

2.4 POSOUZENÍ PŘÍMÝCH INVESTIC DO NEMOVITÝCH VĚCÍ

O základní úvaze o tvorbě úspor, které následně investor může proměnit v investice, se pojednává v tuzemské literatuře *Základy ekonomie* od autorů Jany Korytářové, Jindřicha Sádlika a Ludmily Schusterové. Hodnocením efektivnosti přímých investic se také v tuzemské literatuře v knize *Ekonomika investic* zabývá Jana Korytářová, Jaroslav Fridrich a Puchýř Bohumil. Následně Polách, Drábek, Merková, Polách, J. jr. v knize *Reálné a finanční investice* dělí metody hodnocení efektivnosti investic na statické a dynamické a k dané metodě přiřazují jednotlivé ukazatele finanční efektivnosti investic, které zde i vysvětlují. V zahraniční literatuře se danou problematikou zabývají v knize *Property Investment Principles and Practise of Portfolio management* Martin Hoesli a Bryan D. MacGregor. O této problematice také pojednává v kapitole 25 kniha *The Appraisal of Real Estate*, která řeší *Discounted Cash Flow Analysis and Investment Analysis*. Dále se problematikou zabývá Roger Staiger v knize *Foundations of Real Estate Financial Modelling*. Jitka Veselá v knize *Investování na kapitálových trzích* řeší problematiku rizik přímých investic do nemovitých věcí. Pro účely teoretického základu byl zvolen tuzemský výklad autorů Korytářové, Fridricha a Puchýře z knihy *Ekonomie Investic*.

2.4.1 Hodnocení efektivnosti přímých investic do nemovitých věcí

Investor se při přímé investici do nemovité věci stává jejím vlastníkem. Jestliže se jedná o investiční nemovitou věc, předpokládá se, že investor bude nemovitou věc pronajímat za měsíční nájemné, které bude jeho pravidelným příjmem, pakliže se jedná o nemovitou věc, která umožňuje pronajímání a je k těmto účelům určena. Pokud danou investiční nemovitou věc bude držet po nějakou dobu, za tuto dobu držby je predikováno, že dojde k jejímu zhodnocení tím, že naroste její tržní hodnota, a tudíž následný prodej bude realizován za vyšší cenu, než byla prvotní tržní cena. Bude se tedy realizovat nejen pravidelný příjem z nájmu, ale také kapitálový výnos. Tento příjem a kapitálový výnos jsou hlavní motivací investora, proč by měl do reálných nemovitých věcí investovat (Syrův a Tyl, 2020).

Výpočtem celkové návratnosti je ověřována kladná návratnost investičního záměru.

$$\text{celková návratnost (\%)} = \frac{(\text{výnos z investice} - \text{investiční náklady})}{\text{investiční náklady}} \times 100 \text{ (Veselá, 2011)} \quad (2)$$

Tvorba úspor a investování

Investor disponuje určitým příjmem, který lze rozložit na spotřebu a úspory.

$$Y = C + S \quad (3)$$

U této rovnice platí, že Y reprezentuje disponibilní důchod, C spotřebu a S úspory. Úspory se definují jako objem důchodu, který nebyl využit ke spotřebě. Aby investor mohl investovat, musí uspořit z disponibilního příjmu, a tudíž omezit spotřebu. J. M. Keynes uvádí, že s růstem disponibilního příjmu domácnosti rostou také úspory, což znamená, že pokud vzroste příjem, investor může více investovat.

Tendence k úsporám nebo investicím se odvíjí od výše úrokové míry, která je investorům nabízena. S rostoucí úrokovou mírou roste snaha investorů spořit. V případě investování má investor potřebu více investovat, pakliže klesá úroková míra. Tendence investovat se odvíjí od očekávaného výnosu, který má investice generovat (Korytarová, Sádlík a Schusterová, 1995).

Jestliže investor disponuje dostatečným objemem úspor, zvažuje investice. Důležitým ukazatelem je pro investora očekávaný výnos. Ten je definován jako výnos za dobu životnosti investice. V případě nemovitých věcí se pojednává o očekávaném příjmu z pronájmu a kapitálovém zhodnocení. Dále je nutné zvážení rizika a likvidity dané investice (Valach a kol., 2010).

Při investování je důležitým ukazatelem čas. Finanční rozhodování upřednostňuje finanční prostředky ihned, pokud by jejich hodnota měla být v budoucnu stejná, protože investor bude raději finanční prostředky investovat a tímto získá zhodnocení ve formě výnosů nebo úroků z investice. Jedná se o racionální investování, protože investor chrání své finanční prostředky před znehodnocením vůči inflaci (Korytarová, Fridrich a Puchýř, 2001).

V ekonomice je základním rozdílem úrok. Investor, který své finanční prostředky nezhodnocuje, přichází o úrok implicitně, ať je jakýkoliv. Taktéž musí investor zvažovat reálnou úrokovou míru, protože nominální úroková míra nezohledňuje míru inflace. Ta je určena Českým statistickým úřadem na základě ukazatele CPI, jak bylo již zmíněno v kapitole 2.1.6.

Reálná úroková míra se vypočte následujícím vzorcem:

$$ir = \frac{in - i\pi}{1 + i\pi} \quad (4)$$

Ir zde reprezentuje reálnou úrokovou míru, in= nominální úroková míra a i_{π} míru inflace (Korytářová, Fridrich a Puchýř, 2001).

Finanční matematika pro investiční hodnocení

Pro exaktní posuzování investic do nemovitých věcí je apriori nutná znalost finanční matematiky.

Při potřebě určit současnou hodnotu je nezbytné znát budoucí peněžní příjmy plynoucí z investice. Pokud víme, že se jedná o budoucí příjmy, je nutné zohlednit faktor času a tyto příjmy diskontovat na současnou hodnotu. Platí následující:

$$PV = f(FV, i, n) \quad (5)$$

V případě, že se jednotlivé peněžní příjmy liší, uplatňuje se vzorec:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{FVi}{(1+r)^i} \quad (6)$$

Pakliže budoucí peněžní toky představují stále stejnou hodnotu a jsou očekávány na nekonečně dlouhou dobu, uplatňuje se následující vzorec perpetuí, tj. konzoly:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{FVi}{(1+r)^i} = \frac{FV}{r} \quad (7)$$

Existují případy, kdy se hodnota očekávaných příjmů navyšuje konstantně o hodnotu g , ale je stále představována nekonečnou délkou trvání; pro tento případ se uplatňuje modifikovaný vzorec nazvaný Gordonův vzorec:

$$PV = \frac{FV}{i - g} \quad (8)$$

Jelikož známe budoucí hodnoty peněžních toků a potřebujeme je převést na současnou hodnotu, musíme provést tzv. diskontování. Diskontování bere v potaz působení času na jednotlivé budoucí peněžní toky. Pro diskontování je nezbytná znalost diskontní sazby, která reprezentuje výnosnost daného investičního záměru. Diskontní sazba je sazbou, která obsahuje dvě stěžejní problematiky – riziko související s investicí a také časovou hodnotu peněz. Výše diskontní sazby je klíčová pro investiční rozhodování (Fotr a Souček, 2011).

Investor dbá na správné určení diskontní sazby, lze ji určit reálnou úrokovou sazbou komerčních bank nebo alternativně úrokovou sazbou dluhopisu, které emituje stát. Existují další způsoby stanovení diskontní sazby, ale tyto dva způsoby jsou nejčastější (Korytářová, Fridrich a Puchýř, 2001).

2.4.2 Ekonomické metody hodnocení efektivnosti investic

Existují dvě základní kategorie metod hodnocení efektivnosti investic. První kategorie nezohledňuje faktor času, jsou to metody statické. Opakem jsou metody dynamické, které jsou exaktnější, jelikož berou v úvahu faktor času (Polách a kol., 2012).

2.4.3 Metody statické

Rentabilita

Rentabilita indikuje návratnost investovaného vkladu do investice za rok. Tento ukazatel je uváděn v procentech, nezohledňuje faktor času.

$$ROI = \frac{zisk}{IN} \times 100 \quad (9)$$

Ziskem se rozumí výnos za rok plynoucí z investice a IN reprezentují investiční náklady v Kč. Při komparaci více investic volí investor investici s vyšší rentabilitou (Korytářová, Fridrich a Puchýř, 2001).

Prostá doba návratnosti

Prostá doba návratnosti (Payback Method) je určena doba v letech, za které se investice navrátí oproti investovaným nákladům. Tento indikátor nezohledňuje faktor času.

$$DN = \frac{IN}{CF} \quad (10)$$

DN je chápána jako doba návratnosti, IN reprezentují investované náklady a CF představuje průměrný cash flow za rok v Kč. Jelikož tento indikátor nezohledňuje faktor času, neměl by být brán za stěžejní při rozhodování o investici (Korytářová, Fridrich a Puchýř, 2001).

Pro správné dosažení výsledku je nutné jednotlivé příjmy diskontovat, tedy zohlednit faktor času při posuzování investice. Z toho vyplývá, že užití metod dynamických je při posuzování investic akurátnější a více vyžadované investorem, protože tímto je dosaženo přesnosti posouzení investic (Korytářová, Fridrich a Puchýř, 2001).

2.4.4 Metody dynamické – indikátory ekonomické výkonnosti investic

Čistá současná hodnota

Čistá současná hodnota (Net Present Value) slouží pro hodnocení přímých investic do nemovitých věcí i v dlouhodobém investičním horizontu. Protože se jedná o dlouhodobé investice, je nutné budoucí příjmy plynoucí z investice v následujících letech přepočítat na současnou hodnotu. Pro přepočítání na současnou hodnotu bude užito diskontování (Appraisal Institute, 2013).

Abychom investici mohli označit za efektivní, je zapotřebí, aby investiční náklady byly nižší než výnos plynoucí z investice diskontovaný na současnou hodnotu.

Čistá současná hodnota se vypočte dle uvedeného vzorce:

Spočítat současnou hodnotu

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{Vi}{(1+r)^i} \quad (11)$$

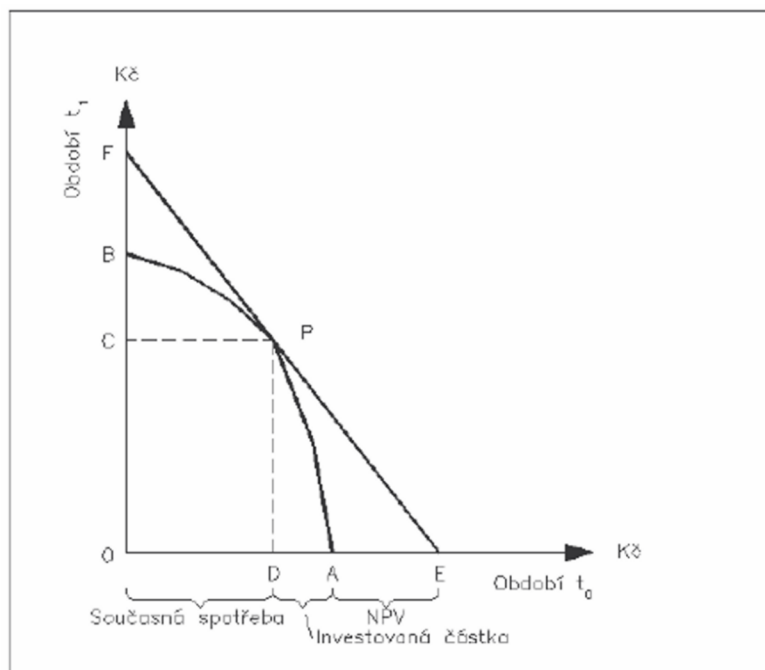
kde PV reprezentuje současná hodnota, Vi jsou budoucí čisté příjmy za jednotlivé roky v Kč, i je počet let od 1 do n, r představuje diskontní sazbu (časová hodnota peněz) v %/100.

1. Od současné hodnoty odečíst investiční náklady

$$NPV = PV - IN \quad (12)$$

kde NPV znamená čistá současná hodnota v Kč a IN jsou investiční náklady v Kč, PV reprezentuje již dříve kalkulovanou současnou hodnotu v Kč.

Při rozhodování o investici investor schvaluje všechny investice, kde NPV je vyšší než 0 nebo NPV je rovna nule. Jestliže NPV je nižší než nula, jsou investiční náklady vyšší než budoucí příjmy plynoucí z této investice, a tudíž investor investici zamítá. Jestliže se investor rozhoduje mezi více investicemi, volí tu, která vykazuje vyšší hodnotu NPV (Korytářová, Fridrich a Puchýř, 2001).



Obr. č. 1 – Grafické znázornění Čisté současné hodnoty (Korytářová, Fridrich a Puchýř, 2001)

Index rentability

Index rentability (Profitability index) uvádí, jaký je poměr investičních nákladů a současné hodnoty, tedy jaké zhodnocení budou mít investované náklady.

Tento ukazatel je kalkulován následujícím způsobem:

$$PI = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{Vi}{(1+r)^i}}{IN} = \frac{PV}{IN} \quad (13)$$

PI je index rentability v Kč, IN udávají investiční náklady v Kč a PV je současná hodnota v Kč.

Aby investor učinil rozhodnutí, musí srovnat výsledky jednotlivých uvažovaných investic. Pokud je index rentability vyšší než jedna, z výsledku plyne, že diskontované peněžní příjmy jsou vyšší než investiční náklady. V tomto případě je investor investici nakloněn. Pokud porovnává dvě investice, volí tu, která vykazuje vyšší index rentability. V případě, že je index rentability roven jedné, investor posuzuje jiné ukazatele, jelikož je investice indiferentní. Pokud je index rentability nižší než jedna, investice by měla být investorem zamítnuta (Korytářová, Fridrich a Puchýř, 2001).

Vnitřní výnosové procento

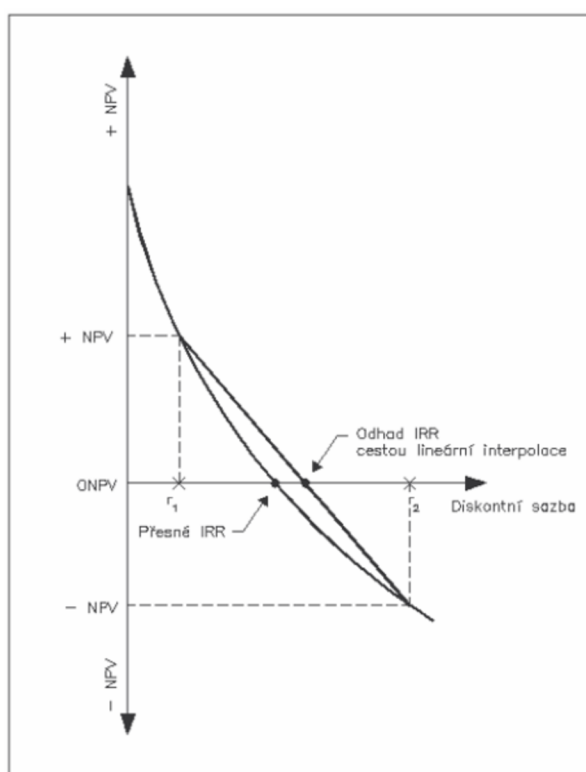
Vnitřní výnosové procento (Internal Rate of Return) je ukazatel, který respektuje faktor času a řadí se mezi dynamické ukazatele. Jeho výsledkem je výnos za dané hodnocené období uvedený

v procentech. Záměrem tohoto indikátoru je nalezení diskontní sazby, kde je současná hodnota investičních nákladů odpovídající současné hodnotě očekávaných výnosů.

$$NPV = \sum_{i=1}^n \frac{Vi}{(1+r)^i} = 0 \quad (14)$$

Je nutno naleznout vnitřní výnosové procento s diskontní sazbou takovou, kde se čistá současná hodnota rovná nule, dle lineární interpolace:

$$IRR = r_1 + \frac{NPV +}{|NPV +| + |NPV -|} * (r_2 - r_1) = 0 \quad (15)$$



Obrázek 12 Grafické znázornění lineární interpolace vnitřního výnosového procenta (Korytářová, Fridrich a Puchýř, 2001)

Při rozhodování o volbě investice dává investor přednost investici, která vykazuje vyšší vnitřní výnosové procento (Korytářová, Fridrich a Puchýř, 2001).

Zohlednění rizika při přímé investici do nemovité věci

V České republice jsou věci nemovité oblíbenou investicí díky fyzické podobě, která investorům dává pocitu bezpečí a velmi nízkého rizika. I přímé investice do nemovitých věcí s sebou ovšem nesou značná rizika. Prvním rizikem pro investora, pokud zvažuje přímou investici do nemovité věci, je to, že v prvotní fázi špatně prověří, kdo je vlastníkem nemovité věci a jaké jsou závazky vlastníka nebo jaká věcná břemena s nemovitou věcí souvisí. Druhým rizikem jsou

komplikace s pronájmem. V první řadě, pokud investor kupuje nemovitou věc za účelem pronájmu, očekává příjem z nájmu, musí vědět, jaká je pravděpodobnost, že nemovitou věc bude schopen na trhu s nemovitými věcmi pronajmout. Poté, pokud se rozhoduje, jaké osobě nemovitou věc pronajme, je nezbytné, aby nemovitou věc pronajal osobě, u které se neočekává, že neuhradí nájemné nebo se opozdí s jeho platbou. Je dobré mít, pokud možno, realitního zprostředkovatele, který obstará zpracování kvalitní nájemní smlouvy, ve které budou ošetřena všechna rizika s pronájmem spojená. Navíc se může stát, že nemovitá věc bude po nějakou dobu nepronajata. Je dobré s tímto rizikem počítat, a pokud možno minimalizovat délku neobsazenosti časovou souhrou mezi předáním nájemní nemovité věci bývalému a budoucímu nájemci. Investor musí také počítat s rizikem (pakliže kupuje nemovitou věc na hypoteční úvěr), že může nastat období, kdy bude muset splátky hypotečního úvěru pokrývat z vlastních zdrojů, nikoliv z nájemného. V případě investice do nemovité věci musí být investor obeznámen s tržním rizikem, které znamená, že nemovitá věc nebude likvidní na trhu tak, jak vlastník očekává. Důvodem může být buď vysoká požadovaná prodejní cena nebo vlastnosti nemovité věci, které nebudou příliš atraktivní pro stranu poptávajících. Velký vliv mají také úrokové sazby u komerčních bank, jelikož investiční nemovité věci jsou taktéž kupovány cizími zdroji. Dalším rizikem je technické riziko, které představuje hrozbu špatného technického stavu nemovité věci. Investor musí v případě přímé investice do nemovité věci prověřit technický stav; pokud tak neučiní, v podstatě není obeznámen s tím, jakou nemovitou věc pro svou investici kupuje. Důležitý impakt na investice mají také legislativní opatření, v případě změn výše daní nebo změny v územních plánech (Veselá, 2011).

2.5 FINANCOVÁNÍ PŘÍMÝCH INVESTIC DO NEMOVITÝCH VĚCÍ

Financování nemovitých věcí je spjato s velkým počátečním nákladem. Pakliže investor jakožto fyzická osoba není schopen investici samofinancovat vlastními finančními zdroji, musí zvážit možné financování cizími zdroji. V knize *Realitní právo. Nemovitosti v praxi* pojednává Ing. Olga Ortová Šeflová o problematice financování nemovitých věcí (v kapitole 40). Nejdříve jsou řešeny možnosti financování nemovitých věcí, je pojednáno o subjektech poskytujících úvěry, úvěrovém procesu. V rámci hypotečního trhu je řešen schvalovací proces hypotečního úvěru, je vysvětlen princip hypotečního trhu, je zde také zmíněno oceňování nemovitých věcí v rámci hypotečního úvěru. Poté je vymezen trh se stavebním spořením a je komparován s trhem hypotečním. Takto zpracované teoretické východisko je podkladem pro zpracování zkoumané problematiky v této diplomové práci.

2.5.1 Financování vlastními zdroji

Samofinancováním se rozumí financování pomocí vlastních finančních zdrojů fyzické osoby, které vytvořila tvorbou úspor a vlastních rezerv. Samofinancováním se také rozumí financování z příjmů, které fyzická osoba získává ze závislé činnosti nebo podnikání, z pronájmu movitých či nemovitých věcí, ať už pravidelným, či příležitostným pronájmem či podnájmem, dále také ze zdrojů, které fyzická osoba nabyla v dědickém řízení nebo darem. Benefitem samofinancování je pro investora skutečnost, že není zavázán žádným dalším subjektům s povinností splácet dluh včetně úroků. Nevýhodou samofinancování je ovšem fakt, že jakmile investor vloží volné finanční prostředky do investice, přichází o alternativní možnost investování (Pavel, 2019).

2.5.2 Financování s pomocí cizího kapitálu

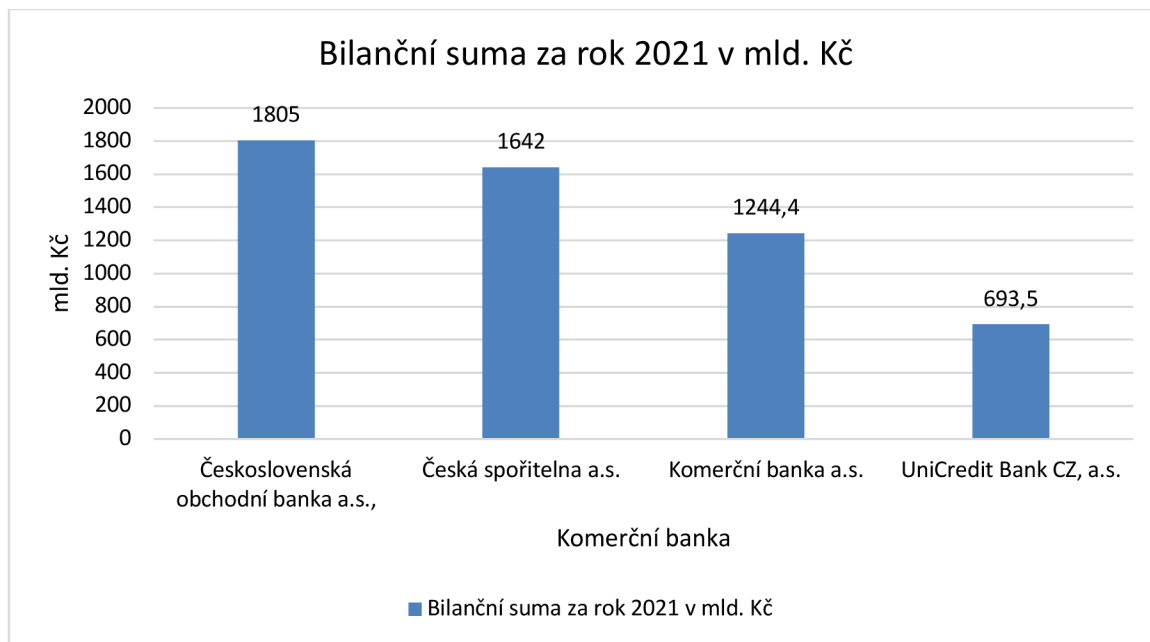
V případě, že investor nemá dostatek vlastních finančních prostředků pro samofinancování investice, hledá na finančním trhu možnosti financování svého investičního záměru cizími zdroji. V tomto případě, pokud je nucen zvolit financování cizími zdroji, musí být srozuměn se závazkem splácet dluh věřiteli včetně úroků, které z dluhu plynou.

Úvěrové financování nemovitých věcí

Úvěrové financování nemovitých věcí je v České republice nejčastěji představováno bankovními úvěry. Banky jakožto akciové společnosti se profilují do dvou skupin, a to na banky specializované a banky univerzální (Syrůček a kol., 2020).

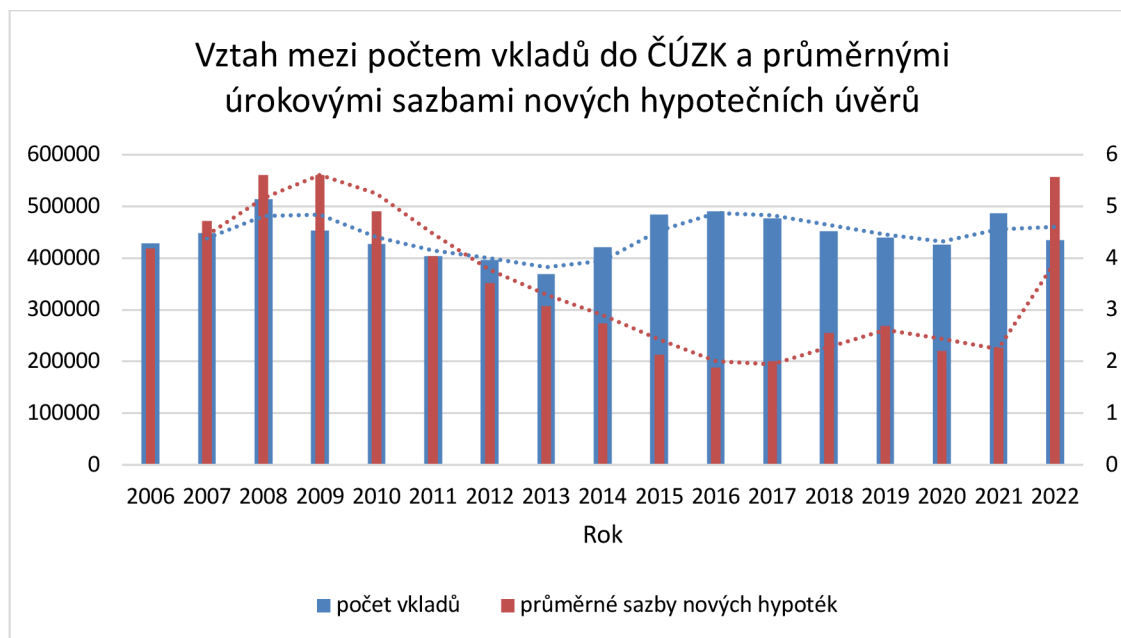
Funkce České národní banky je řízena zákonem č. 6/1993 Sb., Zákon České národní rady o České národní bance. Komerčními bankami se dle zákona č. 21/1992 Sb., Zákon o bankách, rozumí akciové společnosti sídlící v České republice, mající udělenou bankovní licenci a vykonávající činnost v souladu s udělenou bankovní licencí. Aby akciové společnosti byla udělena bankovní licence, musí splnit zákonem stanovená kritéria; o udělení bankovní licence rozhoduje Česká národní banka. Hlavní činností komerčních bank jsou úvěrové obchody, které představují dle objemu největší skupinu obchodů a generují komerčním bankám největší objem výnosů.

Níže uvedený graf znázorňuje velké banky v České republice, jejichž bilanční suma je nad 150 mld. Kč (ČBA, 2023).



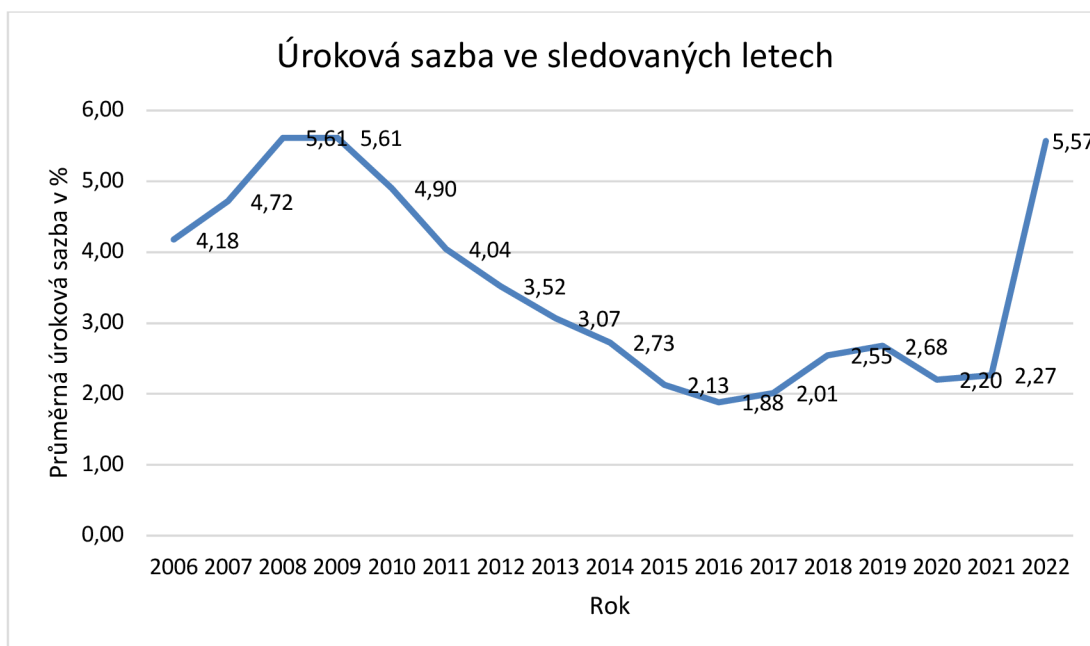
Graf 3 Největší komerční banky dle bilanční sumy v roce 2021 v České republice (Skalková, 2000)

Byla zkoumána závislost počtu vkladů vlastnického práva do katastru nemovitostí na průměrných úrokových sazbách nových hypotečních úvěrů komerčních bank.



Graf 4 Vztah mezi počtem vkladů do ČÚZK a úrokovou sazbou nových hypotečních úvěrů [Vlastní zpracování]

Ze zkoumaných dat vyplynulo, že s klesající úrokovou sazbou mají osoby větší motivaci investovat do nemovitých věcí. Dále byla sledována průměrná roční úroková sazba v letech 2006 až 2020 a bylo zjištěno, že průměrná dlouhodobá úroková sazba je 2,2 %.



Graf 5 Historický vývoj průměrných úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů [Vlastní zpracování dle Swiss Life Hypoindex, 2023]

Nebankovní finanční instituce

Jedná se o právnické osoby, které jsou poskytovatelem spotřebitelských úvěrů dle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. O splnění podmínek a udělení oprávnění poskytovat spotřebitelské úvěry rozhoduje centrální banka. Úvěry od těchto společností jsou velmi často poskytovány za velmi nevýhodné podmínky, jako jsou např. vysoký úrok a krátká doba splatnosti (Pavel, 2019).

Leasingové financování

Leasing je pronájem movitého a nemovitého majetku, který zavazuje nájemce platit pronajímateli za užívání aktiva nájemné na předem sjednanou dobu. Vlastníkem aktiva je pronajímatel. Mezi leasingovou společností a nájemcem je uzavřena leasingová smlouva, ve které jsou definované podmínky splácení a splátkový kalendář, předání a provoz předmětu a podmínky předčasného zrušení smlouvy. Mezi základní druhy leasingu patří leasing finanční, operativní a zpětný leasing. Leasingové společnosti nepodléhají žádnému kontrolnímu systému, tudíž přesný počet těchto společností není znám. Na českém trhu jsou dlouhodobě známy UniCredit Leasing CZ, a.s., ČSOB Leasing, a.s., Erste Leasing, a.s. (Syrůček a kol., 2020).

Finanční leasing

Jedná se o pronájem předmětu leasingové smlouvy za určité nájemné po předem definovanou dobu, po jejímž uplynutí přechází vlastnická práva na nájemce. Mohou být pronajímány věci movité i nemovité dlouhodobého charakteru; jedná se o předměty spotřební a investiční (Syrůček a kol., 2020).

Operativní leasing

Operativní leasing je definován tak, že nájemce užívá předmět leasingové smlouvy na dobu stanovenou v leasingové smlouvě; po ukončení leasingové smlouvy zůstává předmět leasingové smlouvy ve vlastnictví pronajímatele. Pronajímatel je po celou dobu pronájmu vlastníkem předmětu pronájmu. Operativní leasing bývá trojího charakteru dle délky trvání, a to krátkodobý, střednědobý a dlouhodobý. Pronajímatel je povinen provádět běžné opravy a udržovat stav nemovité věci, odpovídá za závady nemovité věci a je jejím pojistníkem (Syrůček a kol., 2020).

Zpětný leasing

Předmětem zpětného leasingu neboli nepřímého finančního leasingu jsou především investiční nemovité věci, jako jsou například dlouhodobé pronájmy průmyslových budov. Vlastník nemovité věci odprodá leasingové společnosti nemovitou věc, kterou si poté pronajme za nájemné a splácí dle splátkového kalendáře. Po skončení leasingové smlouvy se opět stává vlastníkem nemovité věci původní vlastník. Zpětný leasing je využíván, pokud je potřeba získat potřebnou hotovost. Mezi leasingové společnosti, které nabízí zpětný leasing, se řadí NOVA leasing, a.s., a UNleasing, a.s.. (Syrůček a kol., 2020).

Závěrem lze říci, že leasingové financování nemovitých věcí v České republice není natolik oblíbené a žádané, a to kvůli legislativním úpravám, které zahrnují dlouhodobé daňové odpisování nemovité věci a také dvojitou daň z převodu nemovité věci při nepřímém finančním leasingu. Obecně platí, že se v České republice tento typ financování uplatňuje na průmyslové objekty a obchodní prostory (Syrůček a kol., 2020).

Pro přehled možností financování je v níže umístěné tabulce znázorněna vhodnost jednotlivých možností financování koupě nemovité věci cizími zdroji dle Šeflové. Z této tabulky vyplývá, že nejvhodnější financování koupě nemovité věci cizími zdroji jsou v České republice hypoteční úvěry nebo úvěry ze stavebního spoření.

Tabulka 3 Vhodnost jednotlivých typů úvěrů pro financování nemovitých věcí – (Syrůček a kol., 2020)

Typ úvěru	Vhodnost / nevhodnost	Hodnocení parametrů z hlediska využití pro financování nemovitostí
Kontokorentní úvěr	-----	Vysoké úroky; nevhodný typ úvěru
Kreditní platební karta	-----	Vysoké úroky; nevhodný typ úvěru
Půjčka úvěrové společnosti	-----	Nejvyšší úroky a RPSN, naprosto nevhodný typ úvěru
Americká hypotéka (spotřební úvěr na bydlení)	++---	Vyšší úroky; vhodnější dokladovat investice do nemovitostí do zařízení nemovitosti a zažádat o účelový hypoteční úvěr
Účelový spotřebitelský úvěr	++---	Vyšší úroky a RPSN; vhodné jen pro drobné úpravy a investice do zařízení nemovitosti s dokladováním účelu
Neúčelový spotřebitelský úvěr	+----	Ještě vyšší úrok a RPSN; vhodné jen pro drobné úpravy a investice do zařízení investice bez nutnosti dokladovat účel
Hypoteční úvěr (spotřební úvěr na bydlení)	+++++	Velmi vhodný pro pořízení či rozsáhlejší rekonstrukci se zajištěním zástavním právem k nemovitosti; nízké úroky
Úvěr ze stavebního spoření (spotřební úvěr na bydlení)	+++++	Velmi vhodný pro využití bytové potřeby; nižší úroky
Překlenovací úvěr ze stavebního spoření (spotřební úvěr na bydlení)	+++--	Vhodný pouze pro menší úvěr bez nutnosti zástavy nemovitosti nebo pro kratší překlenutí do získání nároku na úvěr ze stavebního spoření

Úvěry na bydlení v České republice jsou poskytovány jako hypoteční úvěr účelový, hypoteční úvěr neúčelový, úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr stavebního spořitelny. Poskytují je jak specializované banky, tak banky univerzální.

2.5.3 Vymezení hypotečního trhu v České republice

Na hypotečním retailovém trhu se v České republice pohybují 4 skupiny subjektů. První skupinou jsou žadatelé o úvěr, později dlužníci v případě, že byl úvěr schválen, dále komerční banky v pozici věřitele, které poskytují úvěry, a poslední skupinou jsou investoři, kteří vkládají své volné finanční prostředky do hypotečních zástavních listů. Dále je zde centrální banka, která vykonává dozor nad celým systémem. Platí, že retailový segment je segment poskytující úvěry fyzickým osobám (ČBA, 2023).

Banka v pozici věřitele je povinna seznámit klienta s Evropským standardizovaným informačním přehledem, poskytne žadateli hypoteční úvěr, pokud žadatel splní podmínky, dbá na řádné splácení úvěru a případnou neschopnost dlužníka splácet má zajištěnou zástavním právem k věci nemovité. Taktéž banka splácí nominální hodnoty a úroky z hypotečních zástavních listů, emituje hypoteční zástavní listy (Syrůček a kol., 2020).

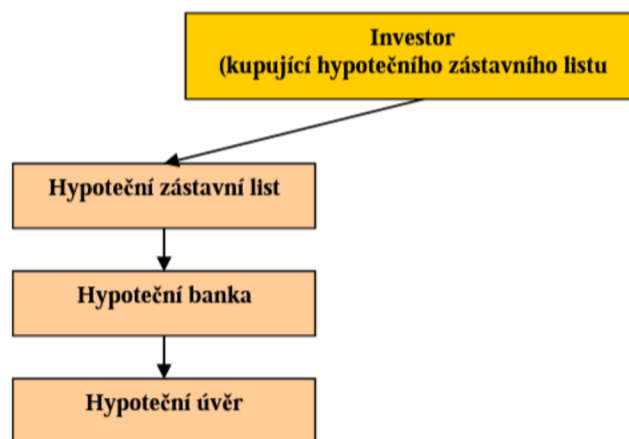
Hypoteční úvěr

Mezi dlouhodobé úvěry se splatností nad pět let se kategorizují hypoteční úvěry, které se standardně svou dobou splatnosti pohybují mezi dvaceti až třiceti lety (ČBA, 2023).

Dle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, se hypotečním úvěrem rozumí:

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Zastavená nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.“ (Zákon č. 190/2004 Sb.).

Aby komerční banka mohla klientům nabízet hypoteční úvěry, emituje hypoteční zástavní listy, což jsou dluhopisy, které jsou osvobozeny od daní z příjmu. Tyto dluhopisy jsou zajištěny nemovitými věcmi, které má banka zajištěny zástavním právem smluvním. Při přísných podmínkách hypotečních úvěrů a zajištění nemovitými věcmi lze konstatovat, že jsou tyto bankou emitované dluhopisy považovány za jedny z nejbezpečnějších na trhu. Jelikož jsou hypoteční zástavní listy nízkorizikové, nenabízí nijak velké zhodnocení. Banka má tedy vůli poskytovat hypoteční úvěry s poměrně nízkými úroky (Syrůček a kol., 2020).



Obrázek 13 Princip hypotečního úvěru (Srový, 2005)

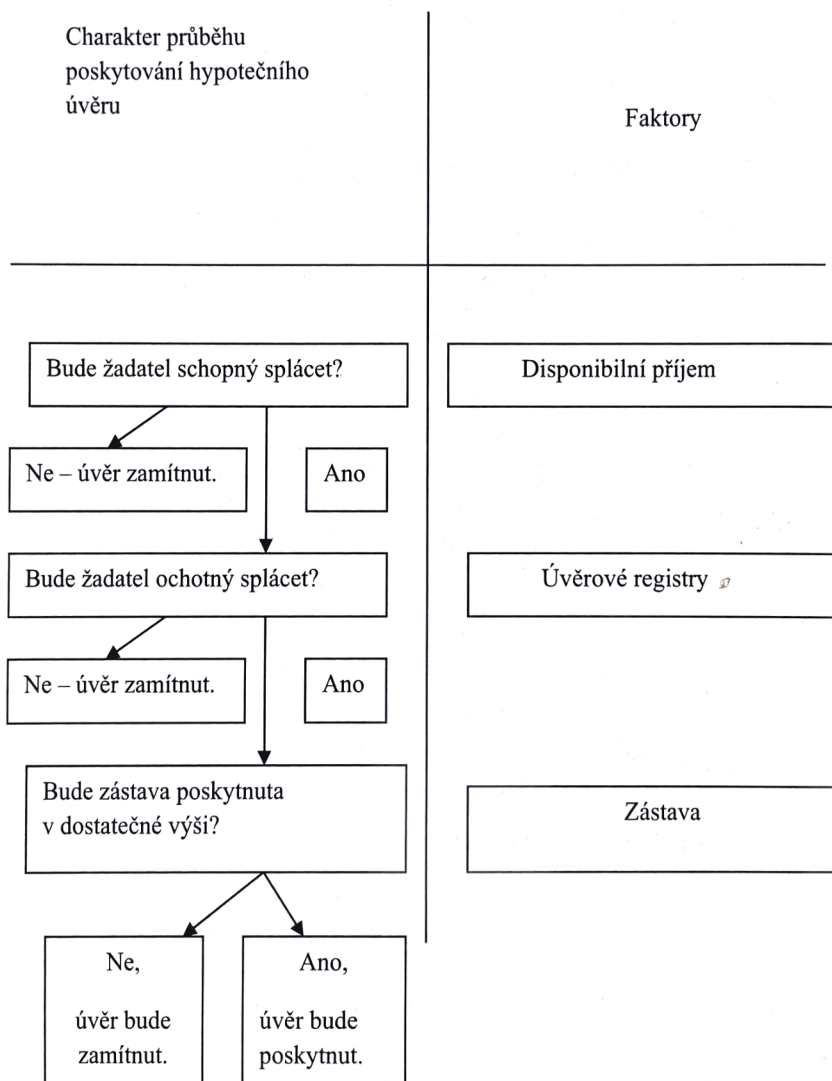
Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr lze kategorizovat na účelový a neúčelový. Účelovým hypotečním úvěrem se rozumí hypoteční úvěr na bydlení; lze jím tedy konkrétně chápat úvěr na koupi nemovité věci do osobního vlastnictví, rekonstrukci nemovité věci nebo refinancování úvěru. Neúčelovým hypotečním úvěrem je úvěr, který je zajištěn zástavním právem k nemovité věci, ale půjčené finanční prostředky mohou být použity pro jinou potřebu, tzv. americká hypotéka. Tyto dva typy se od sebe liší dobou splatnosti, která je u americké hypotéky nižší, a také vyšším ukazatelem LTV, které je u americké hypotéky také nižší. Vše je upraveno zákonem č. 257/2016 Sb., Zákon o spotřebitelském úvěru (Zákon č. 257/2016 Sb.).

Mnoho občanů České republiky získalo hypoteční úvěry za účelem investování do nemovité věci určené k pronájmu – tzv. investiční hypotéky jsou velkým trendem, ovšem stále převažují hypoteční úvěry pro vlastní potřebu občanů. Velký vliv na zájem o hypoteční úvěry mají určité ukazatele, a to: výše úrokových sazeb, legislativa, nabídka realitního trhu a míra inflace (Venci a Kudláček, 2022).

Proces při žádosti o hypoteční úvěr

Proces žádosti o hypoteční úvěr je zdlouhavý, jeho trvání se liší dle požadavků banky a komplikací, které mohou při tomto procesu nastat. Níže umístěný obrázek znázorňuje obecný proces při žádosti o hypoteční úvěr a také shrnuje základní zkoumané faktory.



Obrázek 14 Proces žádosti o hypoteční úvěr (Mareš, 2015)

Obecně existují tři chronologicky na sebe navazující fáze při žádosti o úvěr:

1. Předběžná fáze

V první fázi žádosti o úvěr fyzická osoba jakožto retailový klient pro komerční banku zjišťuje, jaké jsou aktuální možné podmínky financování nemovitých věcí, analyzuje nabídky od komerčních bank a poté podává písemnou žádost do komerční banky, kde žádá o poskytnutí úvěru (Sůvová, 1997).

2. Ratifikační fáze

V tento moment komerční banka vyhodnocuje žádost – bude zkoumána bonita klienta, jeho úvěruhodnost a úvěruschopnost. Česká národní banka vede dle zákona o bankách č. 21/1992 úvěrový registr nazvaný Centrální registr úvěrů, na jehož základě je umožněna všem bankám a pobočkám zahraničních bank v České republice vzájemná informovanost o klientech a jejich

závazcích. Tento registr je nástrojem pro rychlé prověření bonity a finanční historie klienta. Druhým registrem je Bankovní registr klientských informací (BRKI), do kterého se zapojují banky aktivně působící na území České republiky. Náhled je možný pouze institucím, které rovněž poskytují informace tomuto registru. Existují také nebankovní registry klientských informací, známým je NRKI – nebankovní registr klientských informací, který poskytuje informace, k nimž dal klient souhlas dle zákona o ochraně osobních údajů. Registr Solus je propojením jak bankovního, tak nebankovního registru. Cílem tohoto registru je shromáždění co nejvíce informací o klientech a eliminace rizik pro peněžní instituce (Syrůček a kol., 2020).

Při posuzování klienta je dokládáno potvrzení o příjmu nebo daňové přiznání u osob podnikajících, také se předkládají náklady. Následně je posuzován Credit Scoring – je analyzována platební schopnost tak, aby byl klient schopen úvěr splácet. U objemnějších úvěrů je také zkoumán majetek, který osoba vlastní. Poté je posuzována stabilita, tedy rodinný stav, délka zaměstnaneckého poměru, doba bydlení v trvalém bydlišti, a také se řeší zajištění u úvěrů, jež jsou zajištěny např. nemovitou věcí (Sůvová, 1997).

Vyhláška o úvěrových ukazatelích č. 399/2021 Sb. uděluje komerčním bankám povinnost řídit se daným výpočtem úvěrových ukazatelů, které stanovuje Česká národní banka. Jsou dáni tři ukazatelé, které jsou banky povinny hodnotit při žádosti o úvěr.

Ukazatel LTV (Loan to Value)

Ukazatel LTV vyjadřuje vztah mezi objemem hypotečního úvěru vůči hodnotě zastavované nemovité věci. Výpočet je dán vzorcem:

$$LTV = \frac{L}{V} \times 100 \quad (16)$$

kde L vyjadřuje celkovou výši dluhů zajištěnou stejnou obytnou nemovitou věcí; L se vypočte vztahem, $L = NL + OL$. NL je celková výše jistiny úvěru a OL je celková výše dluhů spotřebitele. Dále V demonstruje hodnotu nemovité věci, která je předmětem zajištění. Ukazatel LTV je vyjádřen v procentech (Vyhláška č. 399/2021 Sb.).

Ukazatel DSTI

Ukazatel DSTI je ukazatel vyjádřený v procentech, který popisuje relaci měsíční splátky úvěru ku čistému měsíčnímu příjmu fyzické osoby. DSTI je kalkulován vzorcem:

$$DSTI = \frac{DS}{I} \times 100 \quad (17)$$

kde DS reprezentuje měsíční splátky úvěrů a I je reprezentantem čistého měsíčního příjmu (Vyhláška č. 399/2021 Sb.).

Ukazatel DTI

Dalším ukazatelem je DTI, které se vypočte následně dle vzorce:

$$DTI = \frac{D}{12I} \quad (18)$$

kde D je reprezentováno souhrnem dluhů a vypočteno vztahem $D = L + OD$. L je úhrnem spotřebitelských úvěrů zajištěných totožnou obytnou nemovitostí a OD je reprezentantem úhrnu všech úvěrů, které nespádají pod L. I reprezentuje příjmy spotřebitele. Významem DTI je určení poměru úvěru ku ročnímu příjmu fyzické osoby (Vyhláška č. 399/2021 Sb.).

Následující tabulka zobrazuje faktory, které jsou zohledňovány při ratifikační fázi bankou.

Tabulka 4 Faktory při posuzování hypotečního úvěru (Mareš, 2015)

Faktor	Subfaktory
Disponibilní příjem	<ul style="list-style-type: none">▪ Typ kontraktu (doba určitá, neurčitá)▪ Typ zaměstnání (sezonní, celoroční, v odvětví se strukturální nezaměstnaností)▪ Výše uznatelných příjmů▪ Výše uznatelných vydání▪ Výše neočekávaných výdajů v budoucnu (např. Změna splátky úvěru v důsledku navýšení úrokové sazby z úvěru)▪ Vzestup cen (např. V důsledku vyšší DPH)▪ Závislost na nakupování (a další závislosti)▪ Pohyb na účtech klienta▪ A další
Úvěrový registr	<ul style="list-style-type: none">▪ Problémy se splácením v minulosti▪ Nepovolené debety u kreditních a debetních karet▪ A další
Zástava	<ul style="list-style-type: none">▪ Nastavení ocenění▪ LTV▪ Vývoj cen nemovitostí

Oceňování nemovitého majetku pro hypoteční účely

Podstatou hypotečního úvěru je zajištění nemovitou věcí, je tedy nutné zpracování odhadu věci nemovité. Odhadce vypracovává ocenění, které je zpracované na základě metodik komerčních bank a zahrnuje všechny tři oceňovací přístupy. Pro bankovní účely je důležitá tržní hodnota a zástavní hodnota; zde je aplikován vztah, kdy tržní hodnota musí být vždy vyšší než hypoteční hodnota (Bradáč a kol., 2016).

Hypoteční hodnota

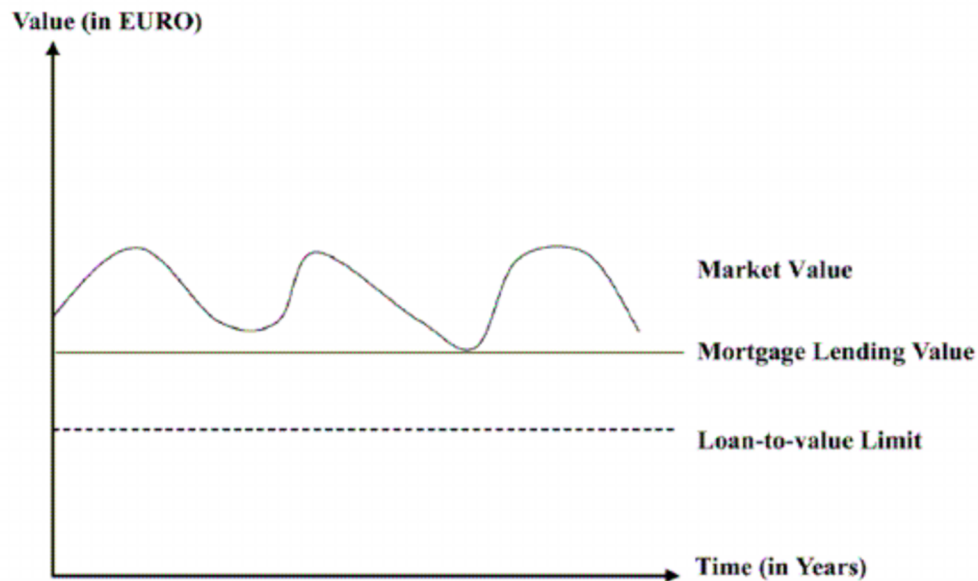
„Hodnota majetku je stanovena hodnocením budoucí prodejnosti nemovitosti, s ohledem na dlouhodobé udržitelné aspekty majetku, běžné a místní tržní podmínky, stávající využití a jiná možná vhodná využití majetku. Spekulativní prvky nebudou při posuzování hypoteční hodnoty brány v úvahu“ (Olbrycht, 2012).

Hypoteční hodnota je ukazatelem pro banky při řešení poměru výše hypotečního úvěru a hodnoty zastavené nemovité věci (Olbrycht, 2012).

Tržní hodnota

„Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku“ (Olbrycht, 2012).

Rozdíl mezi tržní hodnotou a hypoteční hodnotou je patrný z definice těchto dvou hodnot. Hypoteční hodnota platí v dlouhodobém horizontu, kdežto tržní hodnota je platná k datu ocenění, z čehož plyne, že hypoteční hodnota odhaduje budoucí vývoje a respektuje určité nuance na realitním trhu. V českém legislativním prostředí se také pojednává o pojmu cena obvyklá, která určitým způsobem odpovídá tržní hodnotě. Pokud se pojednává o ceně obvyklé, rozumí se tímto hodnota dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (Olbrycht, 2012).



Graf 6 Souvislost mezi tržní hodnotou a hypoteční hodnotou (Bienert a Brunauer, 2007)

Ocenění je vypracováno odhadcem, který je držitelem certifikace Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí. Odhadce je fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona č. 130/2008 Sb., splňující podmínky pro udělení živnostenského oprávnění pro živnost vázanou. Každá komerční banka eviduje seznam osob, které jsou oprávněny ocenění vypracovávat (Bradáč a kol., 2016).

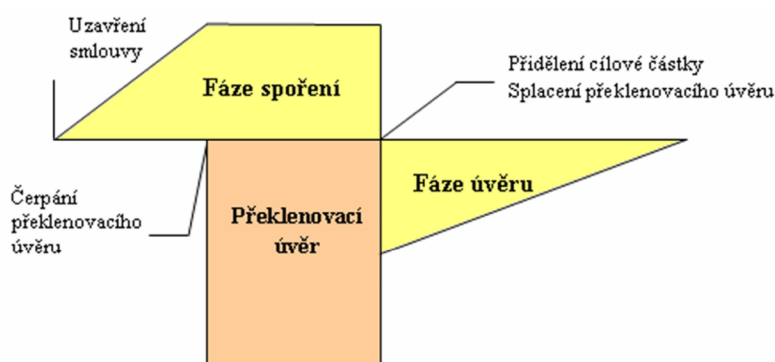
Limit výše hypotečního úvěru je omezen třemi faktory. Prvním je úvěruschopnost klienta splácet výši splátek, také záměr klienta a zástavní hodnota zastavené nemovité věci. Výsledkem zkoumání komerční banky je skóre, které je zásadní při rozhodování, zda banka úvěr žadateli poskytne, či nikoliv. V případě, že komerční banka rozhodne o schválení, zahajuje se vypracování smluvních dokumentů pro klienta. Zásadní je smlouva o úvěru a dokumenty k zajištění úvěru. Po odsouhlasení a podpisu smluv se přechází do druhé fáze ověřovacího procesu (Mareš, 2018).

3. Prováděcí fáze

Po podpisu úvěrové smlouvy mezi klientem (fyzickou osobou) a komerční bankou se přechází k čerpání a splácení schváleného úvěru. Čerpání hypotečního úvěru je buď jednorázové, např. při koupi nemovité věci, nebo je rozděleno do více fází, např. při výstavbě nemovité věci. Komerční banka dohlíží na plnění smluvních podmínek, kontroluje řádné splácení a prověřuje, zda byly finanční prostředky použity pro sjednaný účel (Sůvová, 1997).

2.5.4 Vymezení trhu stavebního spoření

Stavební spoření je zastaralým finančním produktem, dle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření. Dříve bylo stavební spoření atraktivní díky státnímu příspěvku – od roku 2011 činil 2000 Kč/rok při naspořené částce 20 000 Kč/rok na rodné číslo jedné osoby pobývajících trvalým bydlištěm v České republice. Na trhu se pohybuje pět licencovaných stavebních spořitelen, přičemž nejvíce objemů uzavřených stavebních spoření generuje Českomoravská stavební spořitelna, a.s. Stavební spoření je specifickým produktem; jedná se nejen o spoření, jak z názvu vyplývá, ale také o úvěrový produkt. Jestliže stavební spoření trvá nejméně 24 měsíců a klient splní podmínky stanovené smlouvou, může zažádat o úvěr ze stavebního spoření, který je účelový a slouží pro potřeby bydlení. Pokud nespĺní podmínky pro úvěr ze stavebního spoření, může zažádat o překlenovací úvěr, kde se přečká doba, než klientovi vznikne nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření (Syruček a kol., 2020).



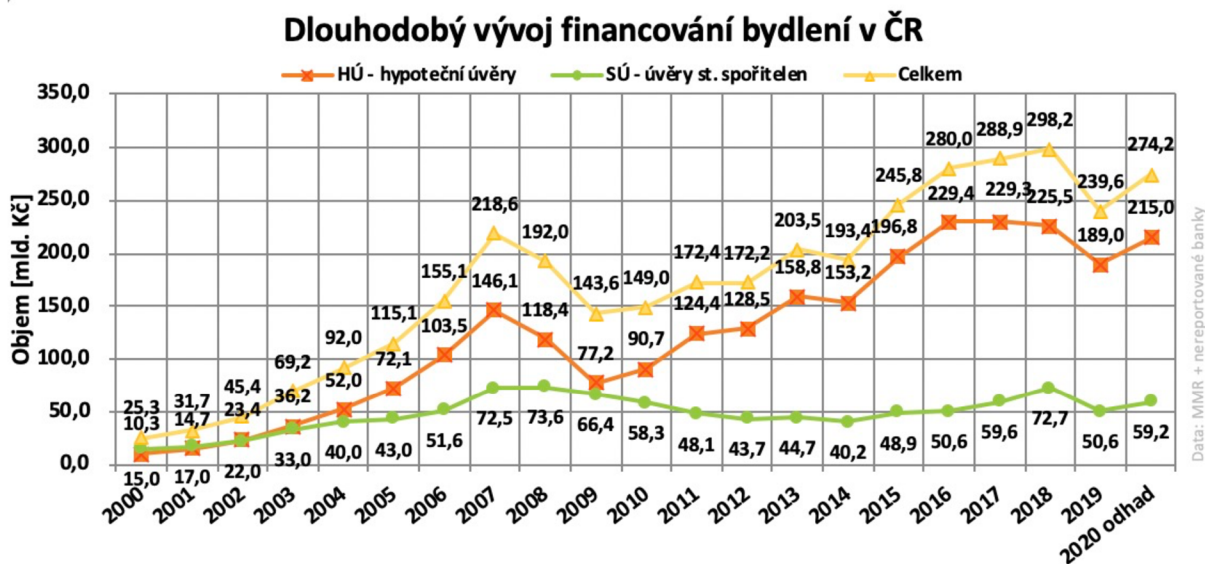
Obrázek 15 Princip překlenovacího úvěru ze stavebního spoření (Syrový, 2005)

2.5.5 Komparace úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru

Ačkoliv se občan může domnívat, že se jedná o stejné způsoby financování nemovitých věcí cizími zdroji, existují značné rozdíly mezi hypotečním úvěrem a úvěrem ze stavebního spoření, které je nutné zmínit.

Prvním značným rozdílem je skutečnost, že hypoteční úvěr je poskytnut komerční bankou, která finanční prostředky na zapůjčení získává emisí dluhopisů na trhu, kdežto úvěr ze stavebního spoření je poskytnut pouze stavební spořitelnou, která shromažďuje finanční prostředky od vkladatelů, již spoří a jejichž motivací je spořit díky státnímu příspěvku. Princip tohoto stavebního spoření je tedy přímo úměrný vkladům a poskytnutým úvěrům ze stavebního spoření. Stavební spořitelna musí mít klienty, kteří spoří, aby mohla úvěry ze stavebního spoření poskytovat.

Druhým rozdílem je, že pokud občan chce úvěr ze stavebního spoření, je nejdříve třeba, aby spořil po určitou dobu, minimálně však dva roky; teprve poté může o úvěr ze stavebního spoření požádat. V případě, že je nutné financovat ihned, musí klient žádat o překlenovací úvěr ze stavebního spoření. V komparaci s tímto hypoteční úvěr nevyžaduje žádné předešlé spoření (Srovnej, 2005).



Obrázek 16 Dlouhodobý vývoj financování koupě nemovitých věcí cizími zdroji v České republice (Svačina, 2020)

Výše umístěný graf zobrazuje dlouhodobý vývoj financování bydlení cizími zdroji v České republice. Je zřejmé, že převyšuje zájem o hypoteční úvěry, z tohoto důvodu bude v této diplomové práci financována investice pomocí hypotečního úvěru.

2.6 POSTUP PŘI ZVAŽOVÁNÍ INVESTICE

Pokud investor disponuje dostatečným vlastním kapitálem nebo pokud má našetřené volné finanční prostředky v řádech statisíců, může zvažovat přímou investici do nemovité věci. V tomto případě investor zjišťuje investiční hodnotu. Tou se rozumí maximální cena, kterou by byl investor ochoten zaplatit za investiční nemovitou věc s přihlédnutím k příjmům, které by plynuly z investice, a nákladům, které by s investicemi souvisely. Zpravidla se pro určení investiční hodnoty (Investment Value) užívá metody diskontovaného peněžního cash flow.(Olbrycht, 2012).

Dle Petra Orta v knize *Analýza trhu* jsou informace základem investičního rozhodování; na trhu s nemovitými věcmi bohužel nelze získat dokonalé informace o nemovité věci, a tudíž se investor rozhoduje na základě informací, které mu jsou sděleny od prodávající nebo orgánů státní moci (Ort, 2019).

Nejdříve by investor jakožto fyzická osoba měl provést analýzu realitního trhu v lokalitě, kterou preferuje, za účelem zjištění, zda by investici v podobě reálné nemovité věci bylo možné pronajmout a jaké nájemné by obdržel. Měla by být provedena analýza investiční příležitosti, ve které by byly komparovány jednotlivé investiční příležitosti v dané lokalitě. Taktéž je nutné získat analýzu rizik a likvidity zvažované investice, aby v případě, že by se investiční nemovitou věc investor rozhodl prodat, měl povědomí o likviditě a výnosu této investiční nemovité věci. Poté je nezbytné zjistit, jaká je poptávka po nájmech v této lokalitě a jaké je v dané lokalitě tržní nájemné. Jakmile dle analýzy realitního trhu zjistí, že existuje poptávka po nájmech v této oblasti a nabízené nemovité věci ke koupi jsou pro něj dostupné z finančního hlediska, postupuje dále v procesu a přesouvá se na řešení způsobu financování investice a analýzu hodnocení efektivity investice (Ort a Ortová Šeflová, 2017).

Je potřeba, aby v případě, že investiční nemovitá věc není pořizována z vlastních zdrojů, bylo zajištěno financování cizími zdroji – v dnešní době je nejčastěji řešeno hypotečním úvěrem. Jakmile zná investor podmínky financování, posuzuje na základě ukazatelů efektivity hodnocení investic, jaká je doba návratnosti investice a ziskovost. V potaz se také bere způsob financování, zohledňují se náklady s investicí spojené a plánovaný investiční horizont investora. V případě, že kalkulace jsou ve prospěch investora, může investor přistoupit ke schválení investičního záměru (Korytářová, Fridrich a Puchýř, 2001).

3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ

Problémovou situací je při investování do nemovitých věcí volba investice a současně financování zvolené investice cizími zdroji z hlediska aktuálních podmínek na trhu s nemovitými věci a na finančním trhu, včetně posouzení efektivnosti zvolené investice do nemovité věci.

Prvním problémem je správná volba investice do nemovité věci v rámci městské části Brno-Královo pole. Pro správnou volbu investice bude zpracována analýza realitního trhu ve zvolené lokalitě, kde bude následně doporučen vhodný segment trhu s nemovitými věcmi a budou doporučeny dvě investice do nemovitých věcí.

Druhým problémem je možnost financování zvolených investic na finančním trhu. Po zvolení vybraných investic do nemovitých věcí bude provedena analýza nabídek hypotečních úvěrů od komerčních bank a bude doporučena vhodná nabídka pro financování investic hypotečním úvěrem. Budou uvažovány dvě modelové situace – první situace bude uvažovat fixní úrokovou sazbu po celou dobu držby investice, druhá modelová situace bude zohledňovat refinancování.

Třetím problémem je stanovení příjmů a nákladů, které se pojí s investicemi. Na základě analýzy realitního trhu ve vybrané lokalitě bude stanoveno nájemné, které investor může obdržet a bude odhadnut udržitelný trend predikce vývoje nájemného v čase ve vybrané lokalitě. Poté budou pomocí reprodukční ceny stanoveny náklady, které lze očekávat během držby investic. Na základě historických dat bude predikován odprodej za konečnou držbu investic 30 let.

Čtvrtým problémem je zhodnocení dvou zvolených investic z hlediska efektivnosti a posouzení vhodnosti investic, pro hodnocení budou použity metody hodnocení efektivnosti investic a výsledkem bude posouzení reálných nemovitých věcí z hlediska investic a financování současně. Na základě zjištěných dat budou investorovi doporučena investiční rozhodnutí.

Přínosem pro teoretické využití bude komplexní proces hodnocení investic do nemovitých věcí z hlediska jejich investic a financování současně, vypracován formou vývojového diagramu.

Aby bylo shrnuto, cílem této diplomové práce je komplexní analýza a vyhodnocení reálných nemovitých věcí z hlediska jejich investic a financování současně. Zkoumaná problematika a dosažené výsledky jsou v souladu se zadáním diplomové práce.

4 POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ

Shromáždění potřebných dat bylo provedeno z veřejného inzertního serveru Sreality.cz., důvodem výběru tohoto zdroje je skutečnost, že se jedná o největší inzertní server v České republice, který vykazuje největší množství inzerovaných nabídek nemovitých věcí k prodeji nebo pronájmu. Aby bylo zabráněno duplicitě a odchylce od nepřesnosti, musel být zvolen pouze jeden inzertní zdroj, jelikož jsou totožné inzeráty mnohdy multiplikovány na více inzertních zdrojích. V sekci Vývoj inzerce nemovitostí v ČR byly voleny filtry všech typů nemovitých věcí a zároveň kategorie, taktéž stav vše pro lokalitu městská část Brno-Královo pole v období od října roku 2022 po březen roku 2023. Poté je vybrán segment trhu, který tvoří jádro realitního trhu s nemovitými věcmi, a to bytové jednotky. Ke dni 29.4.2023 byla sesbírána data o nabízených bytových jednotkách k prodeji a pronájmu, ze sesbíraných dat vznikly tabulky a grafy, které jsou okomentovány a slouží dále pro investiční doporučení. Na základě zjištěných výsledků z analýzy realitního trhu jsou kde dni 29.4.2023 vybrány dvě bytové jednotky vhodné pro investici z veřejné inzerce Sreality.cz odpovídající doporučením dle analýzy realitního trhu v městské části Brno-Královo pole.

Dalším krokem je volba vhodného financování, na základě analýzy nabídek hypotečních úvěrů čtyř bank jsou srovnány podmínky a je vybrána jedna banka pro nejvhodnější financování zvolených investic. Také jsou zjištěny podmínky stanovené ČNB pro úvěrové ukazatele, které musí žadatel o hypoteční úvěr splnit. Je predikován vývoj úrokových sazeb na základě historických dat pro uvažování refinancování hypotečního úvěru.

Z analýzy realitního trhu ve zvolené lokalitě bylo zjištěno nájemné, které investor může obdržet v případě budoucího pronájmu investic, byla odhadnuta predikce vývoje nájemného v dané lokalitě. Dále byly zjišťovány náklady spjaté s investicí pomocí výnosové metody při oceňování nemovité věci, predikce vývoje nákladů byla odhadnuta z historického vývoje průměrné míry inflace v České republice. Následně byla odhadnuta na základě historických dat predikce odprodeje zvolených bytových jednotek na konci držby investice.

Následuje hodnocení efektivnosti investic, kde byly použity metody statické a metody dynamické. Metody statické byly vyhodnoceny jako nerelevantní, jelikož nezohledňují faktor času u dlouhodobé investice. Z metod dynamických byla užitá metoda: čistá současná hodnota a index rentability, skutečná doba návratnosti. Vybrané investice jsou hodnoceny z hlediska ekonomického hodnocení investic a následně je investorovi doporučeno investiční rozhodnutí. Poté je sestaven vývojový diagram zobrazující komplexní proces hodnocení investic do nemovitých věcí.

5 DOSAŽENÉ VÝSLEDKY

Platí, že věci nemovité jsou nepřemístitelné, tudíž je investici nutné posuzovat vůči dané lokalitě. Na základě tohoto specifika nemovitých věcí, pokud investor zvolí jakoukoliv lokalitu, by měla být provedena analýza realitního trhu v dané lokalitě. Mělo by být zjištěno, jaký segment realitního trhu je pro investici vhodný, zda je investice ve vybrané lokalitě proveditelná, tak aby si investor zajistil poptávku po nájmu, minimalizovat neobsazenost nemovité věci a maximalizovat příjem z investice, taktéž aby bylo minimalizováno riziko ztráty investovaných finančních prostředků.

5.1 ANALÝZA TRHU S NEMOVITÝMI VĚCMI V MĚSTSKÉ ČÁSTI BRNO-KRÁLOVO POLE

Jakmile je zvolena lokalita městské části Brno-Královo pole, je provedena analýza realitního trhu za účelem zjištění segmentu realitního trhu vhodného pro investici.

Městská část Brno-Královo Pole je jednou z dvaceti devíti městských částí statutárního města Brno. Městská část je sestává ze čtyř katastrálních území, a to: Sadová, Královo Pole, Ponava a Černé Pole. (Statutární město Brno, 2023)

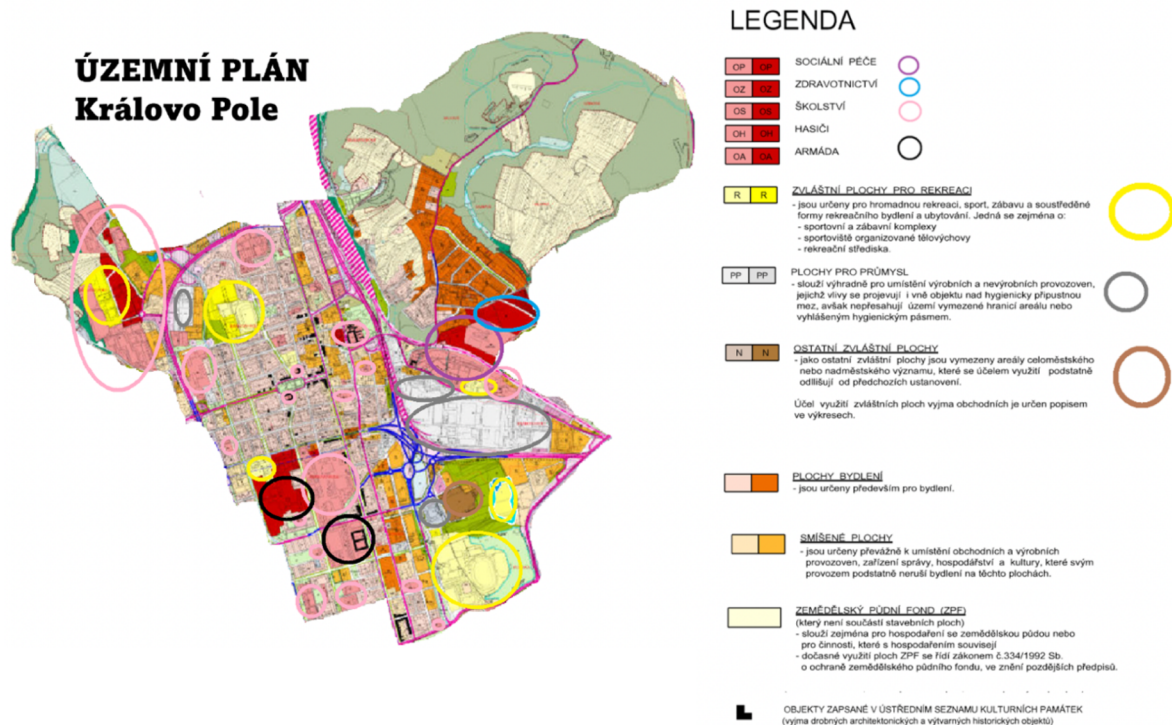
5.1.1 Občanská vybavenost

Veřejná hromadná doprava je zajištěna Dopravním podnikem města Brno, dopravní obslužnost je v této městské části na velmi vysoké úrovni. Aby nebyla narušena kvalita bydlení, ale zůstala ponechána kvalita dopravní dostupnosti, tak vybudovaný městský okruh zajišťuje chytré řešení této problematiky. Technická infrastruktura je zde zabezpečena kompletně – veřejný vodovod, kanalizace, plynovod a elektřina, také čistička odpadních vod.

Školství je v této lokalitě klíčové, nabízí se třináct mateřských škol, pět základních škol, umělecká škola, gymnázia a odborné učiliště i střední školy. Důležitost v této lokalitě reprezentují vysoké školy včetně fakult jejichž hojné množství se rozprostírá v lokalitě Králova Pole. V rámci kultury se zde nachází místa jako jsou Technické muzeum, divadlo Barka, galerie v budově radnice a jiná, která svým občanům poskytují kulturní vyžití. Obchod a služby zabezpečuje nákupní centrum Královo Pole, taktéž se zde nachází velké množství kamenných prodejen s oblečením, restaurace, kavárny a služby, hypermarkety a supermarkety. Taktéž se zde nachází velké množství ubytovacích zařízení vč. kolejí univerzit, které poskytují nejen krátkodobé, ale i dlouhodobé ubytování.

5.1.2 Prostorové a urbanistické vymezení stávajícího území

Území městské části Brno-Královo Pole je členěno na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, dle nichž se taktéž odvíjí trh s nemovitými věcmi, který je závislý na urbanistické koncepci analyzovaného území. Pro názornost je z grafické části územního plánu města Brno využita mapa, která je soustředěna pouze na analyzovanou městskou část Brno-Královo Pole. Dle barev jsou následně znázorněny podstatné plochy tohoto území.



Obrázek 17 Územní plán městské části Brno-Královo pole [Vlastní zpracování Statutární město Brno, 2023]

Světle růžová barva vyznačuje hlavní jádro Králova Pole, jedná se o plochy pro bydlení. Oranžová barva lemující Palackého třídu a oblast nacházející se východně od Palackého třídy podél celé její délky pak definuje bydlení smíšené s komercí, které jsou využívány jak pro bydlení, tak pro obchodní a výrobní provozovny. Černě zvýrazněné objekty jsou objekty zapsané v ústředním seznamu kulturních památek, díky čemuž je definováno jádro dění v Králově poli, jímž je křižovatka Palackého třídy směřující na Slovanské náměstí. Tyto nemovité věci nabývají zvláštní hodnoty a vymykají se klasickému trhu s nemovitými věcmi. Mezi takto klasifikované nemovité věci patří např. kubistické domy v ulici Dobrovského nebo Jaruškův dům. Historicky umístěna průmyslová zóna, která je vyznačena šedě, je lokalizována ve východní části Králova pole ve vzdálenosti

od lokality pro bydlení, díky čemuž nenarušuje kvalitu bydlení. Dále jsou v územním plánu zakresleny růžově vysoké školy, žlutě zvýrazněné barvy jsou sportoviště.

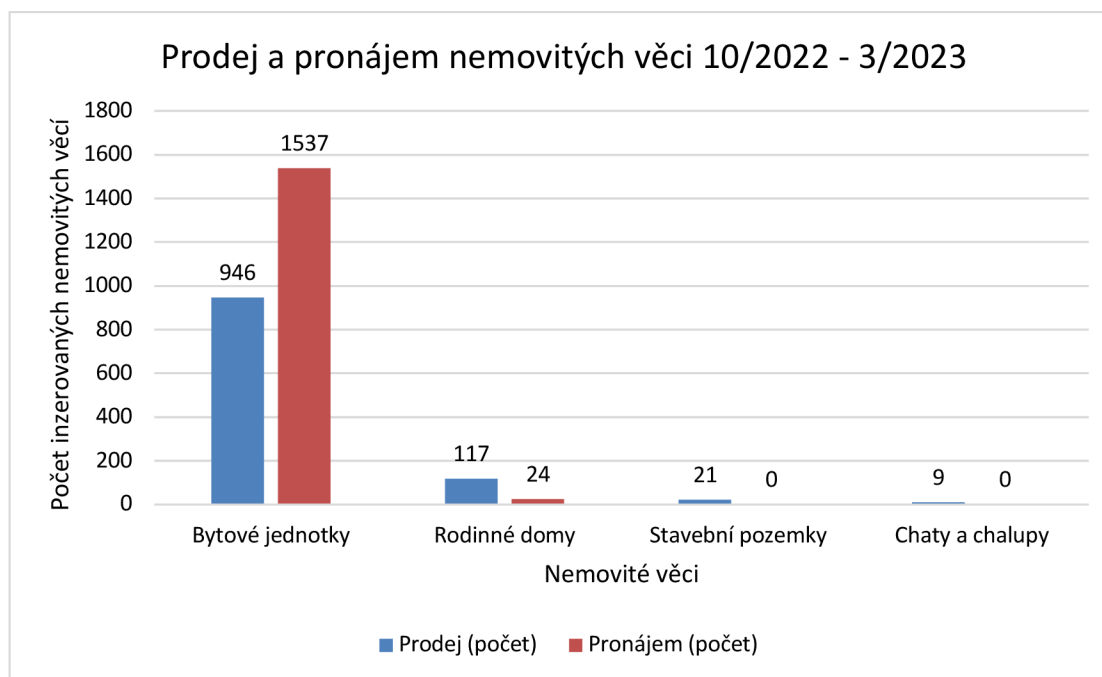
5.1.3 Trh s nemovitými věcmi

Jádrem analýzy realitního trhu je zhodnocení situace na realitním trhu sledované oblasti městské části Brno-Královo Pole. Byly zaznamenány nabídky nemovitých věcí k prodeji a pronájmu na veřejném realitním serveru. Zkoumána jsou data za období od října roku 2022 po březen roku 2023.

Prvním krokem byla provedena segmentace trhu, poté byly jednotlivé segmenty realitního trhu rozčleněny na prodej a pronájem. Z těchto dat je následně zhotovena analýza a vypovídající cenové rozpětí.

Tabulka 5 Prodej a pronájem nemovitých věcí od 10/2022 do 3/2023 [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]

	Prodej [počet]	Pronájem [počet]
Byty	946	1537
Rodinné domy	117	24
Stavební pozemky	21	-
Chaty a chalupy	9	-



Graf 7 Prodej a pronájem nemovitých věcí od 10/2022 do 3/2023 [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]

Ze zjištěných dat vyplývá, že se v této lokalitě nachází více nemovitých věcí k pronájmu než k prodeji a to o 30 %, což lze považovat za jev typický pro město. Průměrná doba nabídky k pronájmu byla 17 dní, v případě prodeje se jedná o 61 dní dle dat z Sreality.cz. Takto krátkou dobu inzerce k pronájmu lze odůvodnit poptávkou z řad studentů vysokých škol, např. v měsíci září je délka průměrné aktivní inzerce pouhých deset dnů. (Seznam.cz, 2023)

Takto zpracovaná data definují tržní mechanismus realitního trhu v městské části Brno-Královo pole. Bylo zjištěno, že se v této oblasti nejvíce obchoduje s bytovými jednotkami nejen k prodeji, ale taktéž k pronájmu. Bytové jednotky tvoří nejvýznamnější jádro trhu s nemovitými věcmi, tento trend vykazuje způsob městského bydlení, kde převažuje bytová výstavba.

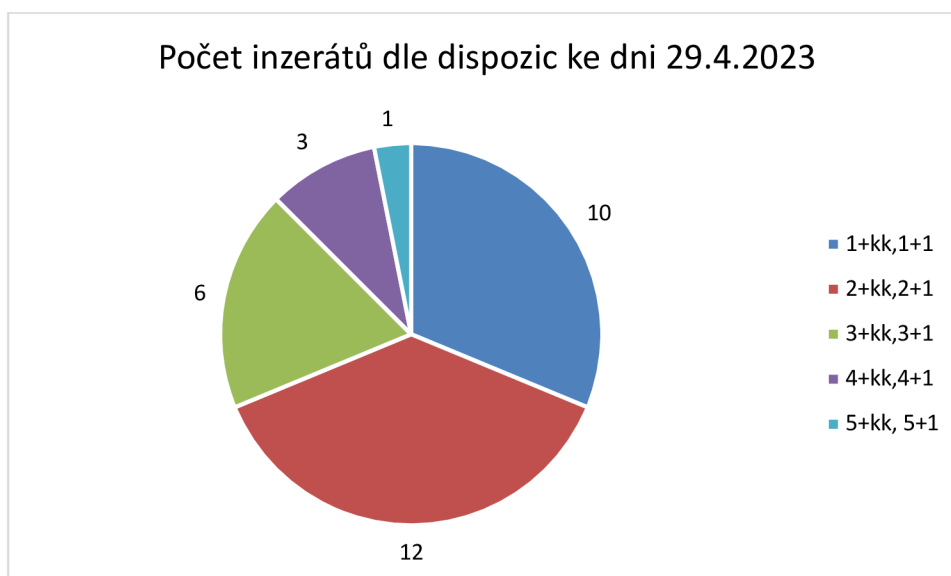
Na základě těchto zjištění z analýzy realitního trhu lze investorovi doporučit pro investici volbu segmentu s bytovými jednotkami. Segment trhu s rodinnými domy není natolik atraktivní pro provedení investice ve srovnání s bytovými jednotkami.

5.1.4 Segment realitního trhu s bytovými jednotkami

Analýza segmentu trhu s bytovými jednotkami je rozdělena na prodej a pronájem, dále jsou tyto dvě kategorie děleny dle dispozice a stavu, které bytové jednotky ve sledované lokalitě nabízí.

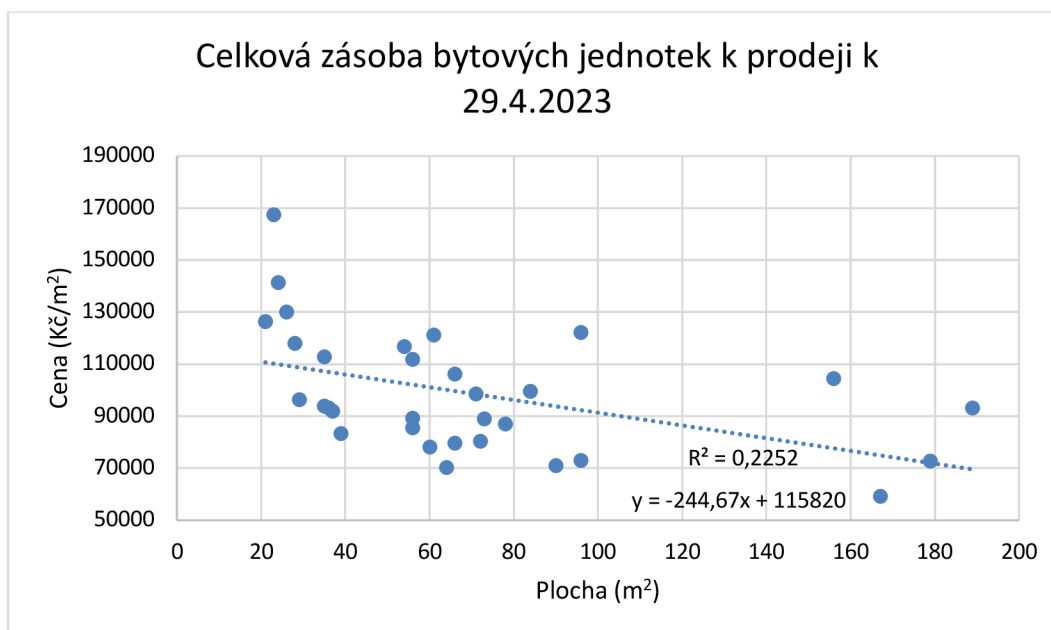
Analýza prodeje bytových jednotek ve vybrané lokalitě

Ke dni zpracování analýzy 29.4.2023 je v nabídce na veřejném inzertním serveru Sreality.cz 32 aktivních nabídek bytových jednotek k prodeji. Tyto nabídky jsou zaneseny do databáze a zpracovány.



Graf 8 Počet nabídek bytových jednotek k prodeji ke dni 29.4. [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]

Dle výše umístěného grafu je patrné, že se nejvíce nabízí k prodeji bytové jednotky o dispozici 1+kk, 1+1 a 2+kk, 2+1. Bytové jednotky o větší dispozici nejsou natolik nabízeny k prodeji.



Graf 9 Analýza celkové zásoby bytových jednotek k prodeji k 29.4.2023 [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]

Dle grafu, který vznikl ze zpracované databáze lze pozorovat klesající trend ceny za m² s narůstající podlahovou plochou bytových jednotek. Ve zvolené lokalitě je průměrná cena za m² bytové jednotky dle analýzy stanovena na 98 800 Kč/m², směrodatná odchylka je 23 000 Kč/m². V databázi jsou bytové jednotky v cenovém rozpětí od minima 59 280 Kč/m² až po maximum 167 390 Kč/m².

Poté jsou bytové jednotky rozčleněny dle dispozice a stavu. Dle dispozice jsou členěny na bytové jednotky 1+kk a 1+1, 2+kk a 2+1, 3+kk a 3+1, 4+kk a 4+1 a dále.

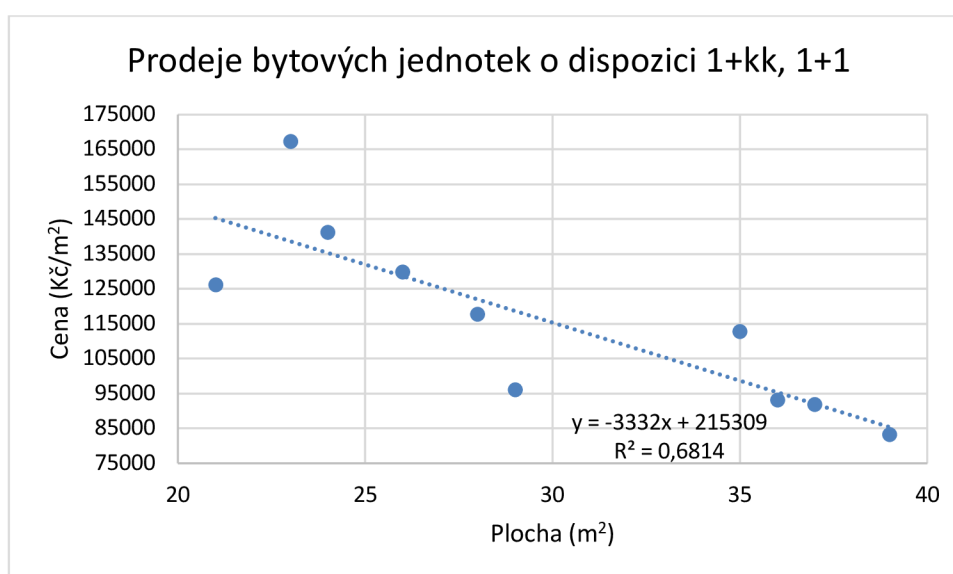
Bytové jednotky 1+kk, 1+1 k prodeji

V nabídce bylo ke dni provedení analýzy 10 nabídek k prodeji bytových jednotek o dispozici 1+kk nebo 1+1. Na základě analýzy bylo zjištěno, že průměrná podlahová plocha bytové jednotky 1+kk a 1+1 činí 30 m², průměrná cena za m² podlahové plochy činí 116 000 Kč/m². Všechny zjištěné údaje jsou zaneseny do tabulky níže.

Tabulka 6 Analýza zjištěných dat o bytových jednotkách 1+kk, 1+1 [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]

	Podlahová plocha [m ²]	Cena [Kč/m ²]
Průměr	30	116 000
Směrodatná odchylka	6	24 800
Minimum	21	83 300
Maximum	39	167 400

Přičemž bylo dále zjištěno, že s narůstající podlahovou plochou klesá cena za m² podlahové plochy. Tento údaj vyplývá z níže umístěného grafu, kde lze pozorovat klesající trend.



Graf 10 Analýza prodeje bytových jednotek o dispozici 1+kk, 1+1 [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]

Dále byly tyto bytové jednotky zkoumány, přičemž ve velmi dobrém stavu bylo inzerováno 5 bytových jednotek o průměrné ceně 124 000 Kč/m² podlahové plochy bytové jednotky o průměrné podlahové ploše 27 m². Dále byly inzerovány nabídky třech bytových jednotek ve stavu novostavby o průměrné ceně 118 000 Kč/m² podlahové plochy bytové jednotky, kde průměrná podlahová plocha činila 30 m². Následně byly inzerovány bytové jednotky v dobrém stavu o průměrné ceně 92 000 Kč/m² podlahové plochy bytové jednotky, kde průměrná podlahová plocha bytové jednotky činila 36 m².

Na základě těchto zjištění lze tvrdit, že se nejvíce nabízí bytové jednotky o dispozici 1+kk nebo 1+1 v provedení velmi dobrém, ovšem průměrná cena za m² podlahové plochy těchto bytových jednotek je nejvyšší ze všech zkoumaných. Nejnížší průměrná cena za m² je vykazována u bytových jednotek v dobrém stavu, ovšem v provedení panelové konstrukce, V případě novostaveb je cena průměrná nižší než u bytových jednotek ve velmi dobrém stavu, lze odůvodnit nedostatek zkoumaných vzorků.

Tabulka 7 Analýza bytových jednotek k prodeji dispozice 1+kk, 1+1 dle stavu [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]

Stav	Počet inzerátů	Průměrná cena podlahové plochy [Kč/m²]	Průměrná podlahová plocha [m²]
Velmi dobrý	5	124 000	27
Novostavba	3	118 000	30
dobrý	2	92 000	36

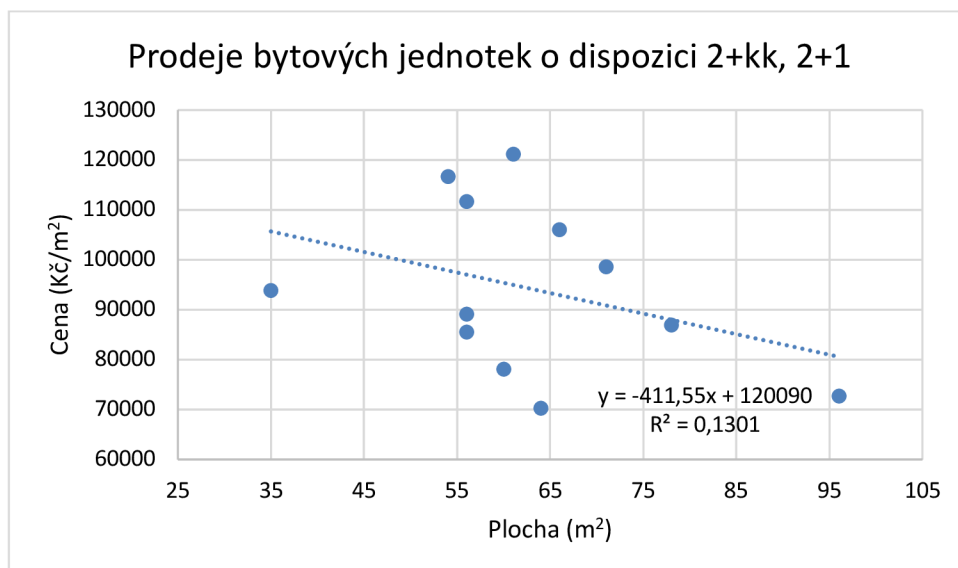
Bytové jednotky 2+kk, 2+1 k prodeji

Dále byly zkoumány bytové jednotky o dispozici 2+kk a 2+1, v nabídce bylo ke dni zkoumání nabízeno 12 bytových jednotek. Zjištěné údaje jsou zaneseny v tabulce níže.

Tabulka 8 Analýza bytových jednotek 2+kk, 2+1 k prodeji [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]

	Podlahová plocha [m²]	Cena [Kč/m²]
Průměr	63	94 000
Směrodatná odchylka	14	16 000
Minimum	35	70 000
Maximum	96	121 000

Taktéž bylo potvrzeno, že s rostoucí podlahovou plochou bytových jednotek klesá průměrná cena za m² podlahové plochy bytové jednotky.



Graf 11 Analýza prodeje bytových jednotek o dispozici 2+kk, 2+1 [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]

Následně byly bytové jednotky rozřazeny dle stavu a bylo zjištěno následující:

Tabulka 9 Analýza bytových jednotek 2+kk, 2+1 k prodeji dle stavu [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]

Stav	Počet inzerátů	Průměrná cena podlahové plochy [Kč/m²]	Průměrná podlahová plocha [m²]
Velmi dobrý	3	87 000	50
Novostavba	3	101 000	62
Po rekonstrukci	4	95 000	66
Před rekonstrukcí	1	73 000	96
výstavba	1	112 000	56

Bytové jednotky po rekonstrukci jsou dle inzerce nabízeny nejvíce, jejich prodejní cena se pohybuje mezi průměrnou prodejní cenou bytových jednotek ve velmi dobrém stavu a novostaveb. Data o bytových jednotkách vy výstavbě nelze objektivně posoudit, a to kvůli nedostatečnému počtu zkoumaných vzorků.

Bytové jednotky 3+kk, 3+1 k prodeji

Počet nabídek bytových jednotek o dispozici 3+kk nebo 3+1 byl pouze 6. Průměrná podlahová plocha těchto bytových jednotek je 80 m², průměrná cena za m² podlahové plochy činí 90 000 Kč/m².

Tabulka 10 Analýza bytových jednotek 3+kk, 3+1 k prodeji [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]

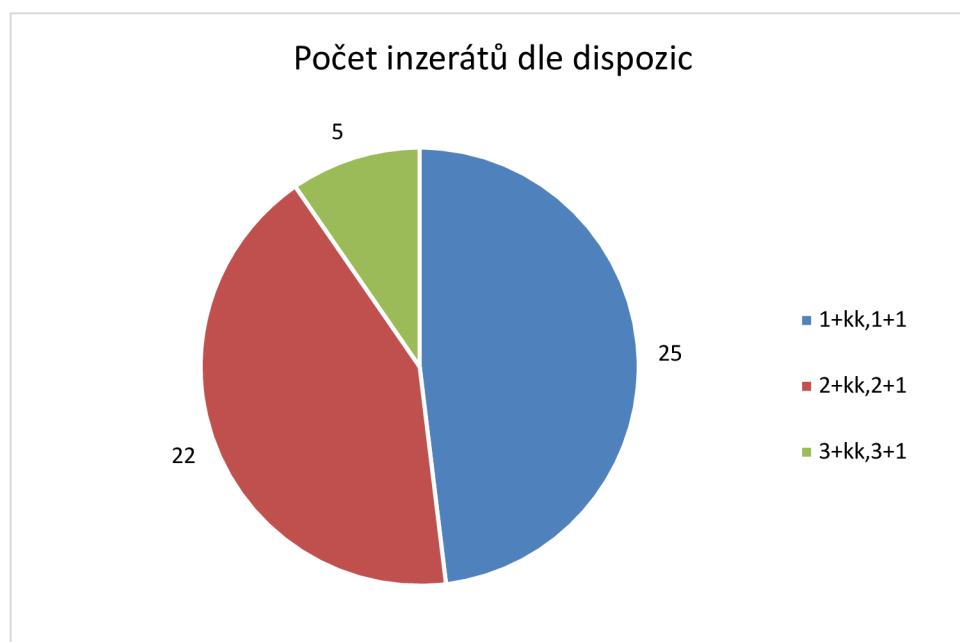
	Podlahová plocha [m ²]	Cena [Kč/m ²]
Průměr	80	90 000
Směrodatná odchylka	10	17 000
Minimum	66	71 000
Maximum	96	122 000

Dále jsou nabízené bytové jednotky děleny dle stavu, kde bytové jednotky velmi dobrého stavu jsou nabízeny v počtu 4 nabídky za průměrnou cenu 95 000 Kč/m² podlahové plochy o průměrné podlahové ploše 86 m². Bytové jednotky v dobrém stavu jsou nabízeny v počtu dvou inzerátů, kde průměrná cena činí 80 000 Kč/m² podlahové plochy bytové jednotky o průměrné podlahové ploše 69 m².

Analýza nabídek bytových jednotek k pronájmu ve vybrané lokalitě

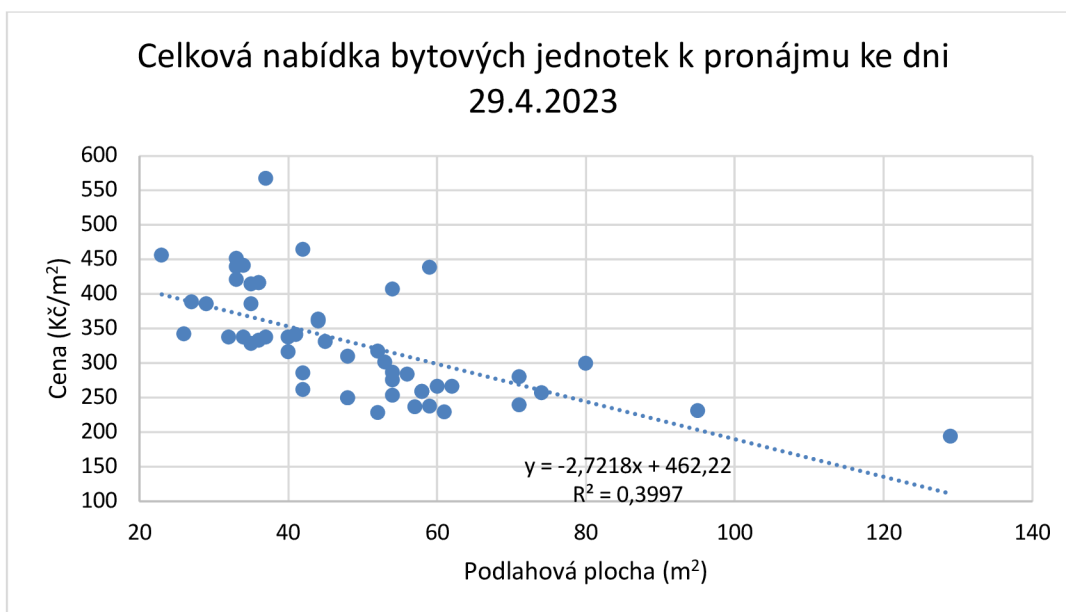
Ke dni zpracování analýzy je v nabídce 52 bytových jednotek k pronájmu ve vybrané městské části Brno-Královo Pole. Zjištěná data jsou zanesena do databáze a jsou dále zkoumána.

Z dat vyplývá, že jsou nejvíce nabízeny k pronájmu bytové jednotky o dispozici 1+kk nebo 1+1, 2+kk a 2+1. Bytové jednotky o větší dispozici jsou nabízeny v menším poměru nebo vůbec.



Graf 12 Analýza bytových jednotek k pronájmu dle dispozice [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]

Dále byl zkoumán vztah ceny za m² pronajímatelné podlahové plochy s podlahovou plochou bytových jednotek. Dle sesbíraných dat bylo zjištěno, že s rostoucí podlahovou plochou klesá cena za m² pronajímatelné podlahové plochy.

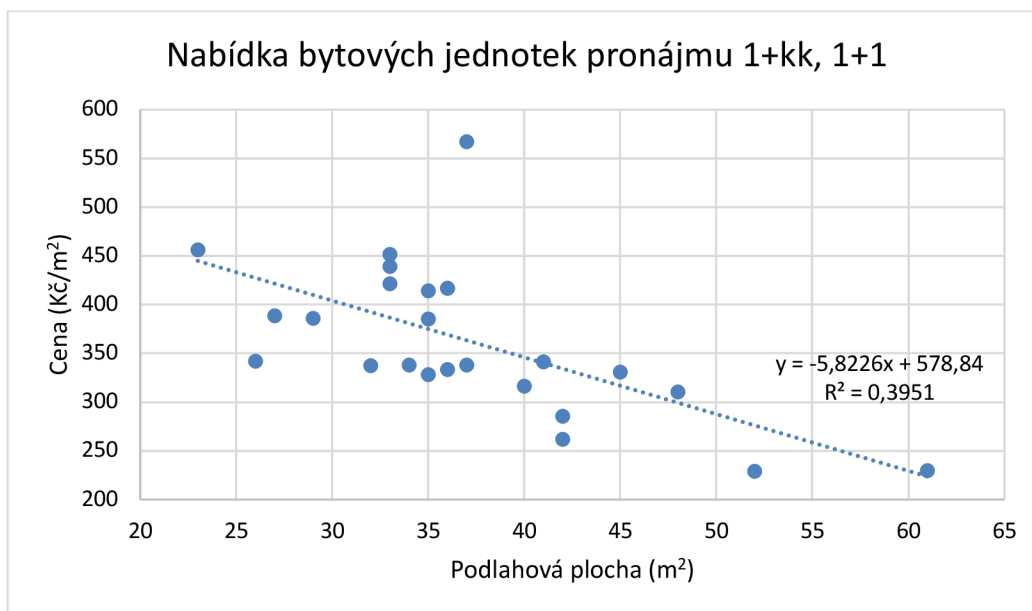


Graf 13 Analýza celkové zásoby bytových jednotek k pronájmu [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]

Dle dispozice se pronájmy bytů člení dále na 1+kk a 1+1, 2+kk a 2+1, 3+kk a 3+1.

Bytové jednotky 1+kk, 1+1 k pronájmu

Nabídka bytů o dispozici 1+kk a 1+1 je k datu analýzy v počtu 25 nabídek. Jednotlivé nabídky byly zkoumány a došlo se k závěru, že s rostoucí podlahovou plochou bytové jednotky klesá cena za pronájem podlahové plochy bytové jednotky. Průměrná cena za pronájem bytové jednotky o dispozici 1+kk nebo 1+1 činí 360 Kč/m² o průměrné podlahové ploše 37 m².

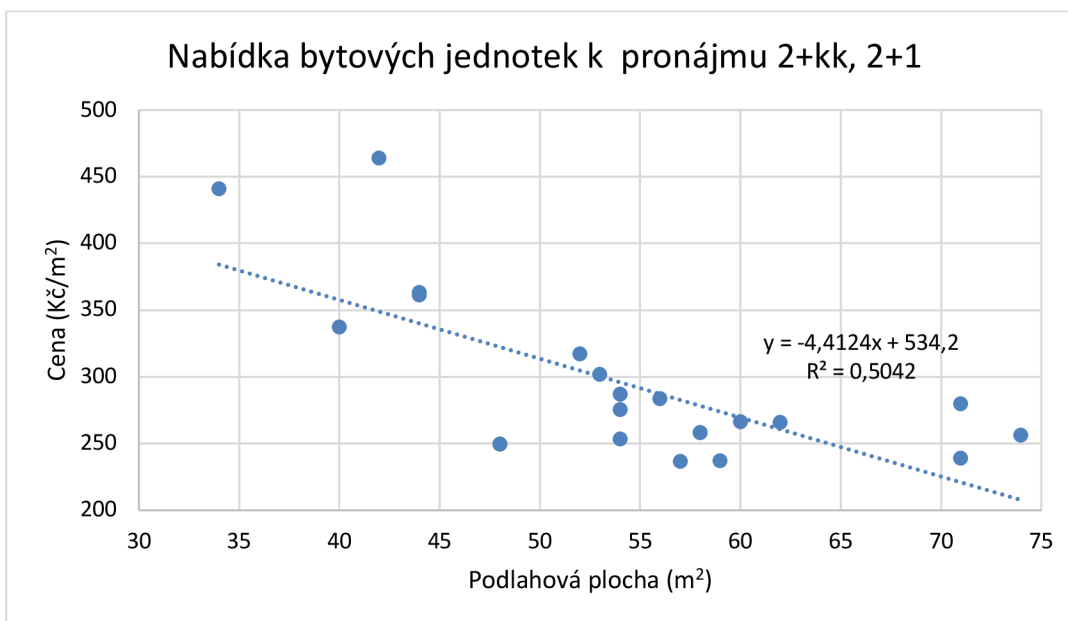


Graf 14 Analýza bytových jednotek k pronájmu dle dispozice 1+kk, 1+1 [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]

Bytové jednotky byly dále zkoumány z hlediska stavu, bylo zjištěno, že se nejvíce nabízí k pronájmu bytové jednotky ve velmi dobrém stavu, poté jednotky v dobrém stavu, nejméně nabídek poskytují novostavby nebo jednotky po rekonstrukci. Z čehož vyplývá, že nedostatek nabídek ve stavu novostavba, dobrá nebo po rekonstrukci nabízí příležitost dobrého pronájmu investiční bytové jednotky.

Bytové jednotky 2+kk, 2+1 k pronájmu

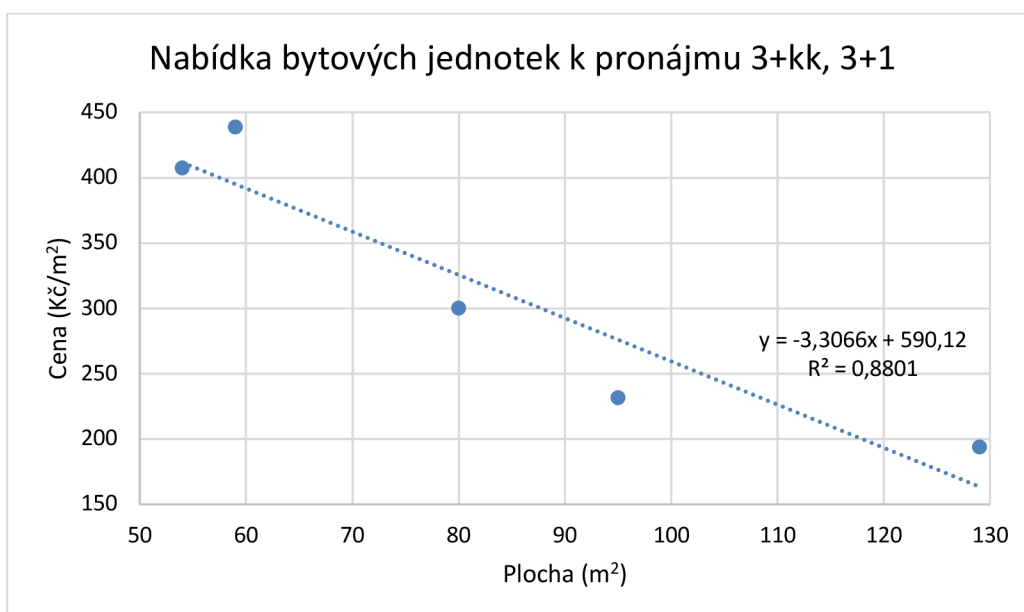
Počet bytových jednotek o dispozici 2+kk nebo 2+1 nabízených k pronájmu je ke dni analýzy stanoven na 22 inzerátů. Průměrná cena za m² podlahové plochy činí 295 Kč/m². Bytové jednotky jsou dále analyzovány z pohledu stavu, kde bylo zjištěno, že nejvíce se k pronájmu nabízí bytové jednotky ve stavu velmi dobrém o průměrné podlahové ploše 51 m². Dále se nabízí bytové jednotky v provedení po rekonstrukci, dobrém nebo novostavby, ale jejich množství je minimální, jedná se pouze o dvě nebo jednu nabídku pronájmu.



Graf 15 Nabídka bytových jednotek k pronájmu 2+kk, 2+1 [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]

Bytové jednotky 3+kk, 3+1 k pronájmu

Bytové jednotky o dispozici 3+kk nebo 3+1 jsou nabízeny k pronájmu pouze v počtu 5 bytových jednotek. Průměrná cena za m² podlahové plochy u těchto nabízených pronájmů činí 315 Kč/m². Jsou nabízeny bytové jednotky ve velmi dobrém stavu za 240 Kč/m² podlahové plochy a taktéž bytové jednotky po rekonstrukci za 420 Kč/m² podlahové plochy. Takto zjištěné údaje nejsou dostatečně vypovídající, jelikož počet nabízených bytových jednotek k pronájmu je velmi nízký.



Graf 16 Nabídka bytových jednotek 3+kk, 3+1 k pronájmu [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]

5.1.5 Souhrn analýzy trhu s nemovitými věcmi v městské části Brno-Královo Pole

Závěrem analýzy realitního trhu je doporučení investorovi pro vhodnost investice do nemovité věci.

Nejdříve bylo zjištěno, že se v městské části Brno-Královo pole nejvíce obchoduje s bytovými jednotkami, které tvoří jádro realitního trhu v této lokalitě. Následně byla analýza trhu s nemovitými věcmi soustředěna na analýzu nabídky k prodeji a pronájmu bytových jednotek v městské části Brno-Královo pole.

Na základě analýzy nabídky prodeje bytových jednotek bylo zjištěno, že:

Tabulka 11 Souhrn analýzy prodeje bytových jednotek [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]

Prodej	Počet nabídek	Ø cena podlahové plochy [Kč/m ²]	Ø podlahové plochy [m ²]	stav	Počet nabídek	Ø cena [Kč/m ²]	Ø podlahová plocha [m ²]
1+kk, 1+1	10	116 000	30	velmi dobrý	5	124 000	27
				novostavba	3	118 000	30
				dobrý	2	92 000	36
2+kk, 2+1	12	94 000	63	Velmi dobrý	3	87 000	50
				novostavba	3	101 000	62
				Po rekonstrukci	4	95 000	66
				Před rekonstrukcí	1	73 000	96
				výstavba	1	112 000	56
3+kk, 3+1	6	90 000	80	Velmi dobrý	4	95 000	86
				dobrý	2	80 000	69

Ø= průměr

Bytové jednotky jejichž nabídek je nejvíce jsou doporučeny jakožto vhodná investice pro investora, a to díky současné situaci na trhu s nemovitými věcmi, kdy nabídka nemovitých věcí převyšuje poptávku po nemovitých věcech, tudíž by investor měl dobrou výchozí pozici pro vyjednávání o kupní ceně nemovité věci. Z čehož plyne, že za vhodný výběr investice lze považovat bytové jednotky o dispozici 1+kk, 1+1 nebo 2+kk a 2+1 ve stavu velmi dobrém a po rekonstrukci, novostavbu

Z nabídky pronájmu bytových jednotek v městské části Brno-Královo pole vyplynulo, že:

Tabulka 12 Souhrn analýzy pronájmů bytových jednotek [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]

PRONÁJEM	Počet nabídek	Ø Kč/ m ² /měsíc podlahové plochy	Ø podlahové plochy	stav	Počet nabídek	Ø Kč/m ² /měsíc	Ø podlahová plocha
1+kk, 1+1	25	360	37	velmi dobrý	15	330	40
				novostavba	3	490	35
				Po rekonstrukci	2	380	35
				dobrý	5	385	31
2+kk, 2+1	22	295	55	Velmi dobrý	16	310	51
				novostavba	1	270	74
				Po rekonstrukci	2	250	63
				dobrý	2	275	59
3+kk, 3+1	5	315	84	Velmi dobrý	3	245	102
				Po rekonstrukci	2	425	57

Ø= průměr

Závěr analýzy realitního trhu

- Nejvyšší likviditu ve vybrané lokalitě vykazují bytové jednotky.
- S rostoucí dispozicí a narůstající podlahovou plochou bytových jednotek klesá obchodovatelnost.
- S rostoucí podlahovou plochou bytové jednotky klesá cena za m².
- Nejvíce jsou k prodeji nabízeny bytové jednotky 1+kk, 1+1 ve stavu velmi dobrém, dobrém a novostavby. Dále také bytové jednotky 2+kk, 2+1 po rekonstrukci. Tato skutečnost investorovi nabízí dobrou výchozí pozici pro vyjednávání o kupní ceně.
- Z pohledu pronájmu se nejvíce jeví atraktivní bytové jednotky a menších dispozicích, opět platí, že s narůstající dispozicí klesá poptávka po pronájmu.

- Dle analýzy nabídek k pronájmu bylo zjištěno, že se k pronájmu nejméně nabízí bytové jednotky o dispozici 1+kk ve stavu po rekonstrukci, dobrém nebo novostavby taktéž bylo zjištěno, že bytové jednotky o dispozici 2+kk nebo 2+1 ve stavu po rekonstrukci nebo dobrém se pronajímají nejméně.
- Z analýzy vyplynulo, že za vhodnou investici lze doporučit bytovou jednotku o dispozici 1+kk nebo 1+1 ve stavu dobrém, novostavba nebo po rekonstrukci, nebo bytovou jednotku o dispozici 2+kk nebo 2+1 ve stavu po rekonstrukci.
- Investorovi je tedy doporučeno volit investiční bytovou jednotku dle výše zmíněného, aby byl využit potenciál nízké nabídky těchto bytových jednotek k pronájmu, když je známo, že poptávka po tomto segmentu trhu existuje.

5.2 VYBRANÉ KONKRÉTNÍ INVESTICE Z NABÍDKY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Pro výběr investice z nabídky veřejných inzerátů je použit inzertní portál Sreality.cz. Na základě doporučení, která plynou z analýzy realitního trhu v městské části Brno- Královo pole, volí investor vhodnou investiční nemovitou věc. Z veřejné nabídky bytových jednotek v městské části Brno-Královo pole byly dle doporučení z analýzy trhu s nemovitými věcmi vybrány dvě bytové jednotky:

5.2.1 Investice 1: Bytová jednotka 1+kk

Bytová jednotka o dispozici 1+kk nacházející se na ulici Myslínova v městské části Brno-Královo pole. Prodejní cena 3 380 000 Kč, podlahová plocha bytu činí 26 m². Odhadované tržní nájemné činí 13 000 Kč/ měsíc bez záloh na energie a služby. Inzerát bytové jednotky je přiložen v Příloze č.3.

5.2.2 Investice 2: Bytová jednotka 2+1

Druhou investiční možností je bytová jednotka o dispozici 2+1 po rekonstrukci na ulici Tylova v městské části Brno-Královo pole. Prodejní cena činí 6 999 000 Kč. Podlahová plocha bytu je 74 m² včetně lodžie 8 m² a dále sklep 5 m². Vše dle inzerátu bytové jednotky v Příloze č.4.

Jakmile investor vybere vhodné investiční bytové jednotky, je nezbytné, v případě financování cizími zdroji řešit možnosti a podmínky financování u komerčních bank.

5.3 ANALÝZA AKTUÁLNÍCH MOŽNOSTÍ FINANCOVÁNÍ INVESTIC EXTERNÍM FINANCOVÁNÍM

V případě, že investor nemá dostatek svých finančních zdrojů, řeší vhodné financování investice do nemovité věci cizími zdroji. V České republice je tradičním financováním nemovitých věcí hypoteční úvěr. Pro účelovost financování byla zvolena nabídka čtyř bank, které jsou považovány za vedoucí na hypotečním trhu.

Tabulka 13 Přehled nabízených úrokových sazeb u vybraných komerčních bank k 29.4.2023 [Vlastní zpracování dle Gepard Finance, 2022]

Fixace v letech	Česká spořitelna	Československá obchodní banka	Komerční banka	UniCredit Bank
1	6,74 %	6,84 %	7,74 %	7,79 %
3	6,34 %	6,34 %	6,34 %	7,09 %
5	5,94 %	6,04 %	5,94 %	6,69 %
10	5,94 %	6,14 %	5,94 %	6,49 %

Výše umístěná tabulka znázorňuje přehled nabízených úrokových sazeb a délky fixace v letech zvolených bank, ovšem každá zvolená banka dále nabízí výhody a slevy, které se od sebe liší.

Česká spořitelna, a.s. nabízí svým stávajícím klientům nabízí slevu 0,5 % z úrokové sazby, pokud používají běžný účet. Vedení účtu je bez poplatků, odhad bytové jednotky je placen klientem částkou 4 400 Kč (Česká spořitelna, 2023).

Československá obchodní banka, a.s. nabízí klientům vedení účtu a odhad nemovité věci zdarma. Navíc nabízí slevu na úrokové sazbě, pokud je žadatel stávajícím klientem (ČSOB, 2023).

Komerční banka, a.s. nabízí možnost splacení až 25 % poskytnuté výše hypotečního úvěru zdarma každý rok, také nabízí slevu na úrokové sazbě v případě, že bude sjednáno rizikové životní pojištění. Zpracování žádosti o hypoteční úvěr je zpoplatněno částkou 2 900 Kč, dále je zpoplatněn odhad bytové jednotky částkou 4 500 Kč (Komerční banka, 2023).

UniCredit Bank, a.s. neuvádí žádné veřejné informace o poskytovaných výhodách a slevách při sjednání hypotečního úvěru.

5.3.1 Výběr komerční banky pro financování investic

Na základě zjištěných dat lze investorovi doporučit hypoteční úvěr u České spořitelny, která nabízí úrokovou sazbu 5,94 % u fixace na 5 nebo 10 let, v rámci proměnlivosti finančního trhu je investorovi doporučeno volit fixaci na 5 let. Pokud je investor stávajícím klientem České spořitelny má nárok na slevu 0,5 % z úrokové sazby hypotečního úvěru. Odhad nemovité věci je zpoplatněn částkou 4 400 Kč, vedení účtu je zdarma.

5.3.2 Podmínky úvěrových ukazatelů stanovených Českou národní bankou

Česká národní banka dle zákona č. 6/1993 Sb. o České národní bance a vyhlášky č. 399 o úvěrových ukazatelích nařizuje maximální limity úvěrových ukazatelů, kterými se rozumí LTV, DSTI a DTI. Platné podmínky úvěrových ukazatelů od 1.4.2022 jsou uvedeny níže.

Tabulka 14 Podmínky platných úvěrových ukazatelů [Vlastní zpracování dle ČNB, 2023]

Ukazatel	Maximální přípustný limit	Maximální přípustný limit pro osobu mladší 36ti let financující vlastní bydlení
LTV	80 %	90 %
DSTI	45 %	50 %
DTI	8,5	9,5

5.4 MODELOVÁ SITUACE Č.1

Modelovou situací č. 1 se rozumí fixní úroková sazba na dobu držby investice.

5.4.1 Investice 1: Bytová jednotka 1+kk

V případě, že investor zvolí investici do bytové jednotky o dispozici 1+kk, kde kupní cena činí 3 380 000 Kč, musí splnit podmínky stanovené ČNB a to: LTV maximálně 80 %, DSTI 45 %, DTI 8,5. V případě, že tyto podmínky splňuje, podmínky hypotečního úvěru poskytnutého od České spořitelny jsou níže.

Tabulka 15 Podmínky financování koupě bytové jednotky 1+kk hypotečním úvěrem (Česká spořitelna, 2023)

Kupní cena bytové jednotky	3 380 000 Kč
Výše úvěru	2 704 000 Kč
Úroková sazba p.a., 5 let fixace	5,94 %
Délka splácení v letech	30
Měsíční splátka hypotečního úvěru	16 260 Kč
Poplatek za vedení účtu	0 Kč
RPSN	Nelze zjistit

5.4.2 Investice 2: Bytová jednotka 2+1

Pokud se investor rozhodne pro investici do bytové jednotky o dispozici 2+1, kde kupní cena činí 6 999 000 Kč a splní požadavky úvěrových ukazatelů stanovených Českou národní bankou, podmínky hypotečního úvěru poskytnutého Českou spořitelnou jsou následující.

Tabulka 16 Podmínky financování koupě bytové jednotky 2+1 hypotečním úvěrem (Česká spořitelna, 2023)

Kupní cena bytové jednotky	6 999 000 Kč
Výše úvěru	5 599 200 Kč
Úroková sazba p.a., 5 let fixace	5,94 %
Délka splácení v letech	30
Měsíční splátka hypotečního úvěru	33 669 Kč
Poplatek za vedení účtu	0 Kč
RPSN	Nelze zjistit

5.5 PŘÍJMY PLYNOUCÍ Z INVESTICE

Při analýze nemovitostní trhu v městské části Brno-Královo pole bylo zjištěno, že:

5.5.1 Investice 1: Bytová jednotka 1+kk

Bytové jednotky o dispozici 1+kk novostavby se nabízí k pronájmu za průměrně 490 Kč/m²/měsíc podlahové plochy bytové jednotky, viz. Příloha č.6. Jelikož doba inzerce na veřejném inzertním serveru Sreality.cz je v řádů dní nikoliv měsíců, lze předpokládat, že zájem o nájem bude takový, že nájemníci budou ochotni zaplatit uvedenou částku. Podlahová plocha zvolené bytové jednotky 1+kk činí 26 m², z čehož plyne, že investor by obdržel 12 740,- Kč/měsíc, realitní kancelář ve veřejném inzerátu na Sreality.cz uvádí odhad nájemného 13 000 Kč/měsíc, lze tedy zaokrouhlit na 13 000 Kč/měsíc. Důležité je počítat se skutečností, že mohou vznikat ztráty z nájemného kvůli neobsazenosti bytové jednotky nájemníkem, což je nutné zohlednit při hodnocení investice.

5.5.2 Investice 2: Bytová jednotka 2+1

Druhou možnou investicí je bytová jednotka 2+1 po rekonstrukci s podlahovou plochou 74 m². Při analýze lokálního trhu bylo zjištěno, že se bytové jednotky 2+1 po rekonstrukci pronajímají průměrně za 250 Kč/m²/měsíc podlahové plochy bytové jednotky, viz. Příloha č.8. Na základě poptávky, která je v této oblasti značná, je doba inzerce na veřejném inzertním serveru v délce dní tudíž lze očekávat, že takto stanovené nájemné je proveditelné. Při podlahové ploše bytové jednotky 74 m² a průměrné ceně 250 Kč/m²/měsíc lze stanovit nájemné na 18 500 Kč/měsíc.

5.5.3 Souhrn příjmů z vybraných investic

Tabulka 17 Přehled příjmů z bytových jednotek [Vlastní zpracování]

Bytová jednotka	Hrubý příjem v [Kč/měsíc]	Hrubý příjem v [Kč/rok]
1+kk	13 000	156 000 Kč
2+1	18 500	222 000 Kč

5.6 NÁKLADY SPJATÉ S INVESTICÍ

5.6.1 Investice 1: Bytová jednotka 1+kk

Při financování investice hypotečním úvěrem musí investor počítat s pravidelnou měsíční splátkou hypotečního úvěru, která je pro něj náklady.

Tabulka 18 Náklady spjaté s hypotečním úvěrem pro bytovou jednotku 1+kk [Vlastní zpracování]

Bytová jednotka	Měsíční splátka v Kč	Roční splátka v Kč
1+kk	16 260 Kč	195 120 Kč

Taktéž je nezbytné platit daň z nemovité věci, pojištění nemovité věci a kalkulovat s náklady na běžnou údržbu a opravy a náklady na provoz a správu bytové jednotky.

Náklady na údržbu a opravy, daň z nemovité věci a pojištění nemovité věci se určí % z reprodukční ceny bytové jednotky. Reprodukční cena je stanovena na základě obestavěného prostoru bytové jednotky a ceny za m³ Cenového ukazatel pro rok 2023 pro budovy pro bydlení- svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků.

Tabulka 19 Výpočet reprodukční ceny bytové jednotka 1+kk [Vlastní zpracování]

Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2023			
Budovy pro bydlení, svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků			
Bytová jednotka	Cena za m ³	Obestavěný prostor [m ³]	Celkem (Kč bez DPH)
1+kk	7 600 Kč	66,82 m ³	507 832 Kč bez DPH

Obestavěný prostor bytové jednotky 1+kk činí 66,82 m³. Cena za m³ bytové jednotky činí 7 600 Kč/m³. Celková reprodukční cena je stanovena na 507 832 Kč bez DPH.

Tabulka 20 Roční náklady bytové jednotky 1+kk [Vlastní zpracování]

Roční náklad	% z reprodukční ceny	[Kč/rok]
Daň z nemovité věci	0,3 %	1 523 Kč
Pojištění nemovité věci	0,7 %	3 555 Kč
Údržba a opravy	0,4 %	10 157 Kč
Jiné náklady	0,0 %	0 Kč
Celkové náklady za rok		15 235 Kč

Náklady na provoz a správu jsou určeny % z hrubého příjmu z nemovité věci po odečtu neobsazenosti nemovité věci.

Tabulka 21 Náklady na provoz a správu bytové jednotky 1+kk [Vlastní zpracování]

Roční nákladů	% z hrubého příjmu	[Kč/rok]
Provoz a správa	1 %	1 482 Kč

5.6.2 Investice 2: Bytová jednotka 2+1

Pokud investor financuje investici cizími zdroji, roční náklady spjaté s financováním jsou pro něj náklady.

Tabulka 22 Náklady spjaté s hypotečním úvěrem pro bytovou jednotku 2+1 [Vlastní zpracování]

Bytová jednotka	Měsíční splátka v Kč	Roční splátka v Kč
2+1	33 669 Kč	404 028 Kč

Totéž je aplikovatelné u bytové jednotky 2+1, kde obestavěný prostor bytové jednotky je 192,4 m³. Cenový ukazatel pro rok 2023 pro budovy pro bydlení- svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků je stanoven na 7 600 Kč/m³. Reprodukční cena bytové jednotky je stanovena na 1 462 240 Kč bez DPH.

Tabulka 23 Výpočet reprodukční ceny bytová jednotka 2+1[Vlastní zpracování]

Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2023			
Budovy pro bydlení, svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků			
Bytová jednotka	Cena za m ³	Obestavěný prostor [m ³]	Celkem (Kč bez DPH)
2+1	7 600 Kč	192,4 m ³	1 462 240 Kč bez DPH

Tabulka 24 Roční náklady bytové jednotky 2+1 [Vlastní zpracování]

Roční náklad	% z reprodukční ceny	[Kč/rok]
Daň z nemovité věci	0,3 %	4 387 Kč
Pojištění nemovité věci	0,7 %	7 311 Kč
Údržba a opravy	0,4 %	21 934 Kč
Jiné náklady	0,0 %	0 Kč
Celkové náklady za rok		33 632 Kč

Náklady na provoz a správu jsou určeny % z hrubého příjmu z nemovité věci po odečtu neobsazenosti nemovité věci.

Tabulka 25 Náklady na provoz a správu bytové jednotky 2+1 [Vlastní zpracování]

Roční náklad	% z hrubého příjmu	[Kč/rok]
Provoz a správa	1 %	2 109 Kč

5.6.3 Přehled investičních záměrů

Pro přehled je sestavena tabulka zobrazující veškeré příjmy a náklady spjaté s vybranými investicemi. Je vypočten čistý příjem, který je dále upraven o náklady spjaté s financováním cizími zdroji a tímto je vypočteno adjustované NOI, které je potřebné pro další výpočty.

Tabulka 26 Přehled investičních záměrů [Vlastní zpracování]

	Bytová jednotka 1+kk	Bytová jednotka 2+1
Investiční náklady		
Vlastní finanční prostředky [Kč] – akontace hypotečního úvěru	- 676 000 Kč	- 1 399 800 Kč
Platba za odhad bytové jednotky [Kč]	- 4 400 Kč	- 4 400 Kč
Příjem z investice za rok		
Hrubý příjem z pronájmu [Kč/rok]	156 000 Kč	222 000 Kč
Provozní náklady za rok		
Náklady [Kč/rok]	- 16 717 Kč	- 35 741 Kč
Finanční náklady za rok		
Roční splátka hypotečního úvěru [Kč/rok]	- 195 120 Kč	- 404 028 Kč
Výpočty		
Čistý provozní příjem (NOI) [Kč/rok]	131 483 Kč	175 159 Kč
Adjustované NOI [Kč/rok] (NOI po odečtení finančních nákladů)	- 55 837 Kč	- 217 742 Kč

5.7 DÍLČÍ ZÁVĚR PLYNOUCÍ Z PŘEHLEDU PŘÍJMŮ A NÁKLADŮ INVESTIC

V této fázi jsou komparovány zvolené investice v prvním roce investování.

Tabulka 27 Dílčí komparace zvolených investic v prvním roce investování [Vlastní zpracování]

Hrubý příjem z pronájmu [Kč/rok]		
		Poměr 1+kk a 2+1
1+kk	156 000 Kč	70,3 %
2+1	222 000 Kč	
Provozní náklady [Kč/rok]		
1+kk	16 717 Kč	46,8 %
2+1	35 741 Kč	
Splátka hypotečního úvěru [Kč/rok]		
1+kk	195 120 Kč	48,3 %
2+1	404 028 Kč	
Adjustované NOI [Kč/rok]		
1+kk	- 55 837 Kč	25,6 %
2+1	- 217 742 Kč	

Výsledné poměry lze interpretovat následně:

- Bytová jednotka 1+kk vykazuje vyšší příjem k poměru příjmu z bytové jednotky 2+1, příjem z bytové jednotky 1+kk je na 70,3 % z příjmu z bytové jednotky 2+1. Z tohoto hlediska lze doporučit investici do 1+kk.
- Bytová jednotka 1+kk vykazuje nižší náklady než bytová jednotka 2+1, náklady bytové jednotky 1+kk jsou na 46,8 % nákladů bytové jednotky 2+2, z čehož plyne doporučení pro investici do 1+kk.
- Roční splátka hypotečního úvěru bytové jednotky 1+kk je 48,3 % nákladů na splátku hypotečního úvěru bytové jednotky 2+1. Z tohoto lze doporučit investici do bytové jednotky 1+kk.

- Adjustované NOI bytové jednotky 1+kk vykazuje hodnotu 25,6 % hodnoty adjustované NOI bytové jednotky 2+1. Jelikož je adjustované NOI záporné, hodnota 1+kk je přijatelnější 3,9krát pro investora.
- Dále lze tvrdit, že mezní příjmy jsou nižší než mezní náklady, vyšší hodnotu vykazuje bytová jednotka 1+kk než bytová jednotka 2+1.
- Souhrnem, všechny sledované indikátory v této rozhodovací fázi vykazují doporučení volby investice do bytové jednotky 1+kk.

5.8 ODPRODEJ INVESTICE PO SPLACENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Jestliže investor zamýšlí investici do nemovité věci jakožto formu zabezpečení v důchodovém věku, lze předpokládat, že délka investice bude alespoň 30 let. Tudiž dojde ke splacení hypotečního úvěru a investor bude čelit situaci, kdy se bude rozhodovat, zda nemovitou věc dále pronajímat nebo prodat. Nezodpovězenou otázkou je, za jaký finanční obnos bude možné prodat investiční byt za 30 let. Na základě vývoje trhu s nemovitými věcmi lze predikovat následně.

5.8.1 Predikce odprodeje dle Eurostat – Index cen nemovitostí

Dle indexu cen nemovitostí v České republice, který zpracovává Eurostat, je základním rokem rok 2015. Roční údaje jsou zaneseny do tabulky a následně zpracovány v Příloze č.9. Dle zpracovaných dat lze pozorovat kladný trend růstu. Oproti roku 2013 nemovité věci dle indexu cen nemovitostí narostly o 121,4.

Kdyby byl tento 10 roční trend aplikován na zkoumané bytové jednotky, byla by odhadnuta budoucí cena bytových jednotek za 30 let. Dle rostoucího trendu bylo zjištěno, že průměrné meziroční tempo růstu nemovitých věcí je odhadnuto na 9,8 %. Při této variantě meziročního nárůstu cen 9,8 % lze očekávat odprodej bytové jednotky 1+kk za 55 845 000 Kč a bytové jednotky 2+1 za 115 639 000 Kč.

Tato predikce nelze považovat za aplikovatelnou, i když se jedná o data poskytovaná ověřeným zdrojem. Důvodem je krátké sledované období, které navíc vykazuje abnormální projevy trhu během pandemie COVID-19. Taktéž zde odůvodnit obecným ukazatelem, tento ukazatel nezohledňuje segment trhu s bytovými jednotkami a vybranou lokalitu.

5.8.2 Predikce odprodeje dle analýza dat z Sreality.cz a HB index

Bylo využito dat z Sreality.cz, byla sesbírána data o nabízených bytových jednotkách k prodeji v městské části Brno-Královo Pole od ledna roku 2015 do prosince 2020. Následně byla provedena selekce kritérií hodnocení. Byly zkoumány bytové jednotky k prodeji 1+kk, novostavba, cihlová budova, osobní vlastnictví, do 40 m² v Příloze č. 6. Poté byly zkoumány data o bytových jednotkách 2+1 po rekonstrukci, cihlová budova, osobní vlastnictví, 40 – 70 m² v Příloze č.8.

Byla zkoumána data od ledna 2015 do prosince 2020. Od ledna roku 2021 data nebyla uvažována, důvodem je turbulentní chování na trhu během pandemie COVID-19. Jelikož se jedná o dlouhodobý trend, tohle období nebylo zohledněno.

Tabulka 28 Predikce meziročního tempa růstu cen bytových jednotek k prodeji [Vlastní zpracování]

Data z Sreality.cz	Meziroční tempo růstu cen 2015 -2020 (H2)
1+kk	2,85 %
2+1	2,56 %
HB index	Meziroční tempo růstu cen 2010-2014 (H1)
Bytové jednotky	-0,41 %

Aby byl trend dlouhodobý, byla dále sesbírána data z HB index, uvedeno v Příloze č.10. Bylo zjištěno, že v letech 2010 až 2014 bylo meziroční tempo růstu bytových jednotek v ČR – 0,41 %, dále bude označeno jako H1.

Následně byla provedena kombinace těchto dvou přístupů. Byla vypočtena optimistická a pesimistická verze predikce vývoje průměrného tempa růstu cen bytových jednotek v městské části Brno-Královo pole dle vlastních vzorců pro predikci.

Optimistická verze je stanovena dle vzorce:

$$\text{optimistické meziroční tempo růstu (\%)} = \frac{H1 + 2 \times H2}{2} \quad (19)$$

Pesimistická verze je stanovena dle vzorce:

$$\text{pesimistické meziroční tempo růstu (\%)} = \frac{H1 + H2}{2} \quad (20)$$

Zjištěná meziroční tempa růstu jsou zanesena do tabulky níže.

Tabulka 29 Meziroční tempo růstu prodejních cen [Vlastní zpracování]

Bytová jednotka	Optimistická predikce	Pesimistická predikce
1+kk	2,65 %	1,22 %
2+1	2,36 %	1,08 %

Tyto predikce lze považovat za dlouhodobé a udržitelné.

5.8.3 Predikce budoucí ceny pro odprodej dle kombinace

Následně byly zkoumány odprodeje investic za optimistických a pesimistických predikcí. Výsledky jsou zobrazeny v tabulce níže. Výpočet je zanesen v Příloze č.11 a Příloze č.12 této diplomové práce.

Tabulka 30 Přehled odprodejů na konci držby [Vlastní zpracování]

Bytová jednotka	Odprodej za 30 let	Diskontování na současnou hodnotu
1+kk optimisticky	7 407 733 Kč	1 486 317 Kč
1+kk pesimisticky	4 863 027 Kč	975 737 Kč
2+1 optimisticky	14 091 081 Kč	2 827 291 Kč
2+1 pesimisticky	9 660 353 Kč	1 938 292 Kč

5.9 PREDIKCE TEMPA RŮSTU NÁJEMNÉHO

Predikce tempa růstu nájemného byla odhadnuta ze sesbíraných dat z Sreality.cz dle zvolených kritérií: bytová jednotka 1+kk k pronájmu, novostavba, cihlová budova, osobní vlastnictví, do 40 m², dle Přílohy č.6. Poté byly zkoumány data o bytových jednotkách 2+1 k pronájmu po rekonstrukci, cihlová budova, osobní vlastnictví, 40 – 70 m², dle Přílohy č.8.

Tabulka 31 Meziroční tempo růstu nájemného [Vlastní zpracování]

Bytová jednotka	Meziroční tempo růstu nájemného [%]
1+kk	1,21 %
2+1	1,50 %

5.10 PREDIKCE MEZIROČNÍHO TEMPRA RŮSTU PROVOZNÍCH NÁKLADŮ

Meziroční tempo růstu provozních nákladů je určeno odborným odhadem na základě dlouhodobého vývoje průměrné roční míry inflace v České republice, která činí od roku 2001 až do roku 2020, přesně 2,2 %.

Průměrná roční míra inflace

Rok										
2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
4,7	1,8	0,1	2,8	1,9	2,5	2,8	6,3	1,0	1,5	1,9
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
3,3	1,4	0,4	0,3	0,7	2,5	2,1	2,8	3,2	3,8	15,1

Obrázek 18 Průměrná roční míra inflace v České republice (Český statistický úřad, 2023)

Pro posouzení investic budou použity metody hodnocení efektivnosti investic.

5.11 HODNOCENÍ INVESTIC Z HLEDISKA EFEKTIVNOSTI

5.11.1 Statické metody

Metody statické jsou vypočteny, ale jejich výsledky nejsou při hodnocení zohledněny. Důvodem je skutečnost, že investice do nemovité věci jsou investice dlouhodobé a je nutné zohlednit při posuzování investic faktor času. Vše uvedeno v Příloze č. 13 a Příloze č. 14 této diplomové práce.

Výpočet rentability

Tabulka 32 Výpočet rentability [Vlastní zpracování]

Rentabilita	[%]
1+kk	-6,06 %
2+1	-13,91 %

Pokud jsou komparovány dvě investice, je investorovi doporučena investice s vyšší rentabilitou. V tomto případě nelze doporučit žádnou investici, jelikož obě vykazují záporné ROI. Ačkoliv tento indikátor nedoporučuje ani jednu ze zvolených investic není výsledek relevantní, jelikož výpočet nezohledňuje faktor času.

Výpočet prosté doby návratnosti

Tabulka 33 Výpočet prosté doby návratnosti [Vlastní zpracování]

Prostá doba návratnosti	[roky]
1+kk	-12,2 let
2+1	-6,5 let

Obě investice vykazují záporné hodnoty, nelze doporučit žádnou investici.

Tyto metody nejsou vypovídající, jelikož nezohledňují faktor času, proto je vhodné postupovat dále a provést hodnocení efektivnosti investic pomocí dynamických metod.

5.11.2 Dynamické metody

Postupy a výpočty jsou uvedeny v Příloze č. 13 a Příloze č. 14 této diplomové práce.

Výpočet čisté současné hodnoty

Za předpokladu, že investiční horizont je v obou možnostech 30 let, budoucí příjmy jsou diskontované na současnou hodnotu. Od současné hodnoty jsou následně odečteny investiční náklady, jsou přičteny odprodeje a výsledkem je čistá současná hodnota, který vykazuje následující.

Kapitalizační míra je uvažována na 30 let, jelikož se jedná o dlouhodobou predikci, je uvažována kapitalizační míra pro bytové domy typové dle vyhlášky č. 441/2013 v aktuálním znění, která činí 5,5 %.

Dále je uvažováno tempo růstu nájemného dle Přílohy č. 6 a Přílohy č. 8, které pro bytovou jednotku 1+kk činí 1,21 % a pro bytovou jednotku 2+1 je stanoveno na 1,5 %. Tempo růstu nákladů je stanoveno odborným odhadem dle historických dat vývoje průměrné míry inflace v České republice pro obě investice na 2,2 %.

Tabulka 34 Čistá současná hodnota investic vč. optimistické a pesimistické varianty odprodeje [Vlastní zpracování]

Bytová jednotka	PV	Investiční náklady	NPV Optimistická varianta odprodeje	NPV Pesimistická varianta odprodeje
1+kk	-557 421 Kč	680 400 Kč	248 496 Kč	-262 084 Kč
2+1	-2 727 752 Kč	1 404 200 Kč	-1 304 661 Kč	-2 193 660 Kč

Výpočet skutečné doby návratnosti

Výpočet skutečné doby návratnosti je prováděn pouze u investic, které vykazují $NPV > 0$. V případě posuzovaných investic $NPV > 0$ vykazuje pouze bytová jednotka 1+kk při optimistické variantě. Zároveň je zjevné, že skutečná doba návratnosti nastane společně s odprodejem na konci držby investice.

Výpočet indexu rentability

Dále je vypočten Index rentability, aby byl investor nakloněn investici musí být $PI > 1$. Při srovnání více investic je volena ta investice, která vykazuje vyšší Index rentability, uvedeno v Příloze č. 13 a Příloze č.14.

Tabulka 35 Výpočet indexu rentability [Vlastní zpracování]

Bytová jednotka	PI optimistická varianta	PI pesimistická varianta
1+kk	1,37	0,61
2+1	0,07	-0,56

5.12 MODELOVÁ SITUACE Č.2

Modelovou situací č.2 se rozumí fixace hypotečního úvěru na 5 let a poté refinancování, budoucí úroková sazba pro refinancování hypotečního úvěru bude odhadnuta na základě historických dat průměrné míry inflace v České republice.

5.12.1 Predikce refinancování hypotečního úvěru

Pro predikci budoucích úrokových sazeb jsou analyzována historická data úrokových sazeb z let 2006 až 2020 a na základě aritmetického průměru je zjištěna úroková sazba, která je užita do predikce.

Tabulka 36 Historický vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů [Vlastní zpracování dle Swiss Life Hypoindex, 2023]

Rok	Průměrná sazba [%]
2006	4,18
2007	4,72
2008	5,61
2009	5,61
2010	4,90
2011	4,04
2012	3,52
2013	3,07
2014	2,73
2015	2,13
2016	1,88
2017	2,01
2018	2,55
2019	2,68
2020	2,20
Celkový průměr historických dat	3,46

Takto zjištěnou úrokovou sazbu lze aplikovat jakožto predikci průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů, taktéž ji lze považovat za dlouhodobě udržitelnou.

5.12.2 Financování investic v 1. -5. roce

Prvních 5 let bude financování stejné jako v modelové situaci č. 1, tedy:

Bytová jednotka 1+kk

Tabulka 37 Financování bytové jednotky 1+kk 1.- 5.rok (Česká spořitelna, 2023)

Kupní cena bytové jednotky	3 380 000 Kč
Výše úvěru	2 704 000 Kč
Úroková sazba p.a., 5 let fixace	5,94 %
Délka splácení v letech	30
Měsíční splátka hypotečního úvěru	16 260 Kč
Poplatek za vedení účtu	0 Kč
RPSN	Nelze zjistit

Přičemž polovina splátky hypotečního úvěru tvoří úroky.

Bytová jednotka 2+1

Tabulka 38 Financování bytové jednotky 2+1 1.-5. rok (Česká spořitelna, 2023)

Kupní cena bytové jednotky	6 999 000 Kč
Výše úvěru	5 599 200 Kč
Úroková sazba p.a., 5 let fixace	5,94 %
Délka splácení v letech	30
Měsíční splátka hypotečního úvěru	33 669 Kč
Poplatek za vedení účtu	0 Kč
RPSN	Nelze zjistit

Přičemž polovina splátky hypotečního úvěru tvoří úroky.

Po pěti letech proběhne refinancování hypotečního úvěru a predikce je stanovena následně:

5.12.3 Změna financování po 5. roce na základě predikce

Bytová jednotka 1+kk

Tabulka 39 Financování - predikce pro bytovou jednotku 1+kk (Česká spořitelna, 2023)

Výše hypotečního úvěru	2 216 200 Kč
Úroková sazba p.a.	3,46 %
Doba splácení v letech	25
Měsíční splátka hypotečního úvěru	11 047 Kč

Bytová jednotka 2+1

Tabulka 40 Financování - predikce pro bytovou jednotku 2+1 (Česká spořitelna, 2023)

Výše hypotečního úvěru	5 988 930 Kč
Úroková sazba p.a.	3,46 %
Doba splácení v letech	25
Měsíční splátka hypotečního úvěru	29 854 Kč

5.12.4 Predikce vývoje nájemného, nákladů a odprodeje

Pro výpočet budou využity již dříve predikované hodnoty z modelového příkladu č.1, na základě výpočtů z Přílohy č. 6 a Přílohy č. 8:

Tabulka 41 Modelová situace č. 2 -Nájemné a meziroční růst nájemného [Vlastní zpracování]

Bytová jednotka	Nájemné [Kč/rok]	Meziroční tempo růstu nájemného [%]
1+kk	156 000 Kč	1,21 %
2+1	222 000 Kč	1,50 %

Výpočet meziročního tempa růstu nákladů je uveden v kapitole č. 5.9.

Tabulka 42 Modelová situace č.2 – Náklady [Vlastní zpracování]

Bytová jednotka	Provozní náklady [Kč/rok]	Meziroční tempo růstu provozních nákladů [%]
1+kk	16 717 Kč	2,2 %
2+1	35 741 Kč	2,2 %

Predikce odprodeje je vypočtena dle Přílohy č. 11 a Přílohy č. 12.

Tabulka 43 Modelová situace č.2 - Predikce odprodeje [Vlastní zpracování]

Bytová jednotka	Odprodej za 30 let	Diskontování na současnou hodnotu
1+kk optimisticky	7 407 733 Kč	1 486 317 Kč
1+kk pesimisticky	4 863 027 Kč	975 737 Kč
2+1 optimisticky	14 091 081 Kč	2 827 291 Kč
2+1 pesimisticky	9 660 353 Kč	1 938 292 Kč

5.13 HODNOCENÍ EFEKTIVNOSTI INVESTIC PŘI REFINANCOVÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Čistá současná hodnota

Vypočet a postup je uveden v Příloze č. 15 a Příloze č. 16 této diplomové práce.

Tabulka 44 Modelová situace č. 2 - Výpočet čisté současné hodnoty [Vlastní zpracování]

Bytová jednotka	PV	Investiční náklady	NPV Optimistická varianta odprodeje	NPV Pesimistická varianta odprodeje
1+kk	70 715 Kč	680 400 Kč	876 632Kč	366 052 Kč
2+1	-2 303 487Kč	1 404 200 Kč	-880 396 Kč	-1769 395 Kč

Výpočet skutečné doby návratnosti

Výpočet skutečné doby návratnosti je prováděn pouze u investic, které vykazují $NPV > 0$. V případě posuzovaných investic $NPV > 0$ vykazuje bytová jednotka 1+kk při optimistické variantě i pesimistické variantě. Zároveň je zřejmé, že skutečná doba návratnosti nastane společně s odprodejem na konci držby investice.

Výpočet indexu rentability

Dále je vypočten Index rentability v Příloze č. 15 a Příloha č.16, aby byl investor nakloněn investici musí být $PI > 1$. Při srovnání více investic je volena ta investice, která vykazuje vyšší Index rentability.

Tabulka 45 Modelová situace č.2 - Výpočet indexu rentability [Vlastní zpracování]

Bytová jednotka	PI optimistická varianta	PI pesimistická varianta
1+kk	2,29	1,54
2+1	0,37	-0,26

6 ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ

Na základě analýzy realitního trhu v městské části Brno-Královo pole byl zvolen segment realitního trhu vhodný pro investici, což jsou bytové jednotky. Byly doporučeny dvě konkrétní investice – bytová jednotka 1+kk a bytová jednotka 2+1.

Jelikož je investice financována hypotečním úvěrem, byly analyzovány jednotlivé nabídky čtyř bank v České republice a byla zvolena nabídka banky s nejlepšími podmínkami pro investora od České spořitelny, a.s., taktéž byly zkoumány úvěroví ukazatelé, které stanovuje Česká národní banka. Byla provedena predikce budoucí úrokové sazby pro refinancování hypotečního úvěrů. Byly hodnoceny dvě modelové situace, bez změny úrokové sazby po dobu držby investice a se změnou úrokové sazby po konci fixace hypotečního úvěru.

Aby bylo možné posoudit investici, bylo nutno zjistit příjem plynoucí z investice – tedy nájemné, které investor obdrží měsíčně popř. ročně. Poté byly pomocí reprodukční ceny zjišťovaný taktéž náklady spojené s investicí a byl predikován meziroční nárůst těchto výdajů.

Předpokládá se, že investor zamýšlí investici pouze na 30 let a následně ji odprodá. Pro budoucí hodnotu investic byly využity data z Sreality.cz a HB Index, prvně uvažovaný Index cen z nemovitých věcí nevykazoval vypovídající hodnoty. Poté byly zjištěny budoucí hodnoty zkoumaných bytových jednotek dle predikce vývoje cen bytových jednotek. Následně byly zvolené investice hodnoceny z hlediska ekonomické efektivity investic.

6.1 MODELOVÁ SITUACE Č.1

Tabulka 46 Rekapitulace modelové situace č.1 - Ekonomické hodnocení investic [Vlastní zpracování]

Modelová situace č.1 - Rekapitulace				
Varianta	Bytová jednotka	NPV	PI	PB (skutečné)
1	1+kk optimistická	248 496 Kč	1,37	Z = PB c30
2	1+kk pesimistická	-262 084 Kč	0,61	Z < PB
3	2+1 optimistická	-1 304 661 Kč	0,07	Z < PB
4	2+1 pesimistická	-2 193 660 Kč	-0,56	Z < PB

- Pokud by financování během držby bylo fixní, bytová jednotka 1+kk při optimistické verzi vykazuje čistou současnou hodnotu vyšší než 0. Jedná se o jedinou investici, která vykazuje kladnou hodnotu.
- Aby byla investice doporučena, index ziskovosti musí vykazovat $PI > 1$, tato podmínka je splněna pouze u bytové jednotky 1+kk při optimistické verzi.
- Z čehož vyplývá, že investice do bytové jednotky 1+kk při optimistické predikci je proveditelné i za podmínky, že by byla fixní splátka hypotečního úvěru během doby držby investice.

6.2 MODELOVÁ SITUACE Č.2

Tabulka 47 Rekapitulace modelové situace č.2 - Ekonomické hodnocení investic [Vlastní zpracování]

Modelová situace č.2 - Rekapitulace				
Varianta	Bytová jednotka	NPV	PI	PB (skutečné)
1	1+kk optimistická	876 632Kč	2,29	Z = PB c30
2	1+kk pesimistická	366 052 Kč	1,54	Z = PB c30
3	2+1 optimistická	-880 396 Kč	0,37	Z < PB
4	2+1 pesimistická	-1769 395 Kč	-0,26	Z < PB

- Modelová situace č.2 již zohledňuje refinancování hypotečního úvěru po konci fixace.
- $NPV > 0$ vykazuje bytová jednotka 1+kk při optimistické i pesimistické predikci.
- $PI > 1$ vykazuje bytová jednotka 1+kk při optimistické i pesimistické predikci.
- Skutečnou dobu návratnosti taktéž vykazuje optimistická i pesimistická predikce bytové jednotky 1+kk.

6.3 SHRNU TÍ

Při analýze vstupů bylo zjištěno, že :

- Pro financování cizími zdroji je potřebná akontace, která u bytové jednotky 2+1 činí 1 399 800 Kč, u bytové jednotky 1+kk je požadována akontace 676 000 Kč. V tomto poměru je nutné mít dvakrát více volných finančních prostředků pro koupi bytové jednotky 2+1. Navíc, akontace na bytovou jednotku 2+1 je pro fyzickou osobu zatěžujícím faktorem, naopak akontace na bytovou jednotku 1+kk je přijatelnější.
- Bytová jednotka 1+kk vykazuje 70,3 % hrubého příjmu z bytové jednotky 2+1.
- Bytová jednotka 1+kk taktéž vykazuje 46,8 % nákladů z bytové jednotky 2+1.
- Splátka hypotečního úvěru v prvních pěti letech u bytové jednotky 1+kk činí 48,3 % ze splátky hypotečního úvěru bytové jednotky 2+1.

Při ekonomickém hodnocení investic bylo zjištěno, že:

- Bytová jednotka 1+kk jako jediná vykazuje realizaci zisku po odprodeji za dobu držby 30 let. Při optimistické variantě u fixace aktuálních úrokových sazeb hypotečního úvěru a zároveň u optimistické i pesimistické predikce s predikovanou budoucí úrokovou sazbou po refinancování hypotečního úvěru.
- Výsledkem je doporučení investorovi realizovat investici do bytové jednotky 1+kk, lze odůvodnit skutečností, že úrokové sazby hypotečních úvěrů jsou proměnné a aktuální úroková sazba je nad průměrem historických úrokových sazeb, lze tedy predikovat pokles úrokových sazeb a možnost refinancování hypotečního úvěru po poklesu úrokových sazeb.
- Jediná investice, při které bude investor realizovat zisk a která se za těchto podmínek navrátí je investice do bytové jednotky 1+kk.

7 NÁVRH POSTUPU PŘI INVESTICI S EXTERNÍM FINANCOVÁNÍM

Přínosem pro teoretické a praktické využití je komplexní proces posuzování investic do nemovitých věcí. Za tímto účelem byl zpracován vývojový diagram zobrazující jednotlivé kroky posuzování investic do nemovitých věcí.

Vývojový diagram znázorňuje obecné kroky, které jsou investorovi doporučeny aplikovat při investování do nemovitých věcí.

Prvně, pokud investor zvažuje investici, je nutné, aby se rozhodl, do jakého aktiva bude investovat. V případě, že se rozhodne investovat do nemovitých věcí, jeho dalším krokem je určení záměru investice a výběr lokality investice. Výběr lokality je klíčový, důvodem je nepřemístitelnost nemovitých věcí a specifika chování realitního trhu ve vybraných lokalitách.

Na základě analýzy realitního trhu bude zodpovězeno, zda existuje segment trhu, který je vhodný pro investici do nemovité věci. Pokud neexistuje, je doporučeno zvolit jinou lokalitu. Pokud ano, postupuje se dále a je doporučeno volit konkrétní investici na daném místním trhu z nabídky nemovitých věcí k prodeji.

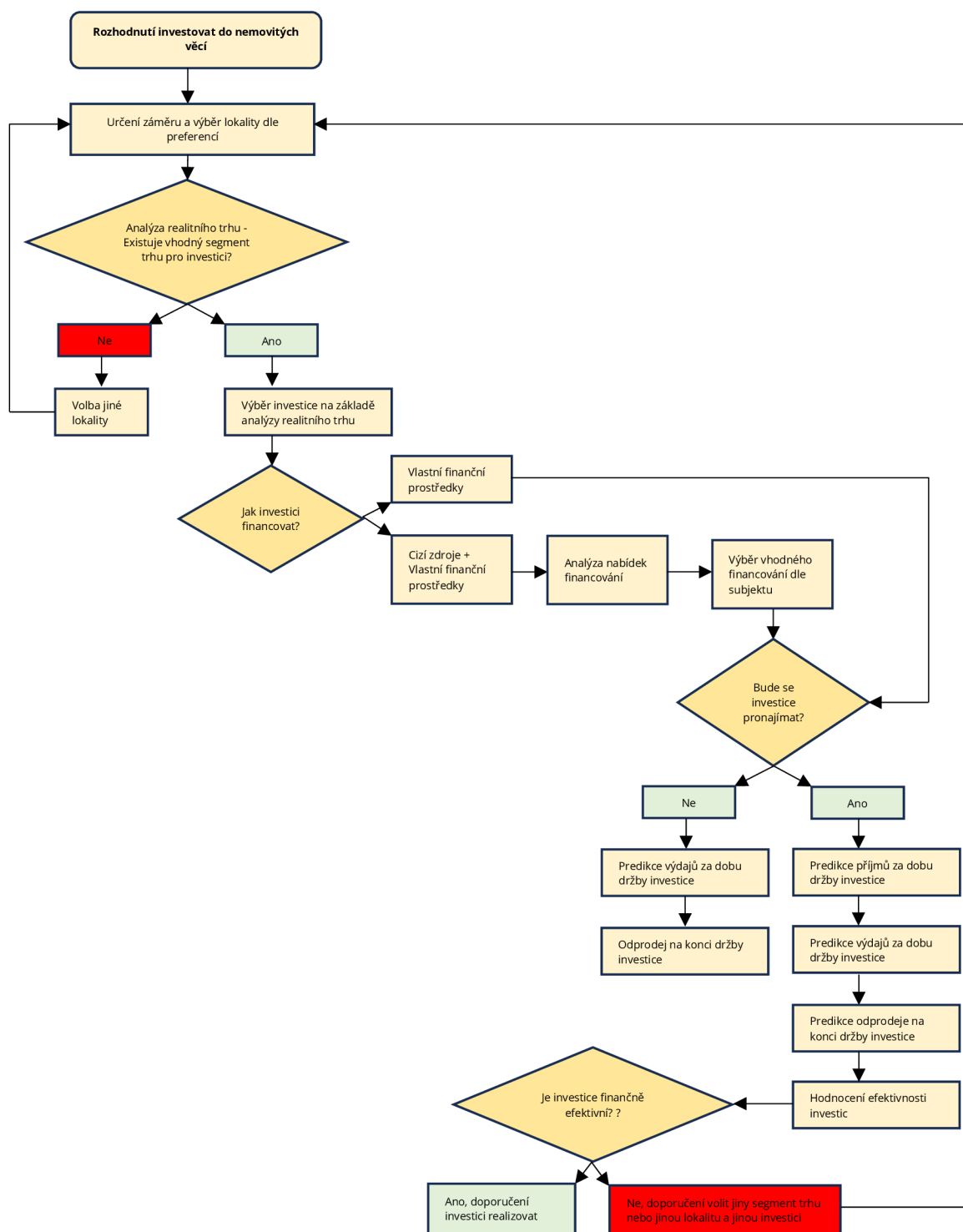
Další otázkou je způsob financování, jestliže investor má vlastní finanční prostředky, není třeba dále provádět analýzu. Pokud nedisponuje dostatečným vstupním kapitálem, bude nutné zvažovat financování cizími zdroji s kombinací využití vlastních finančních prostředků jakožto akontace. Je potřeba analyzovat nabídky komerčních bank a na základě analýzy nabídek vybrat nabídku, která nabízí nejvýhodnější podmínky pro investora. Tímto způsobem bude vybráno vhodné financování investice.

Následně je řešeno, zda je investice pronajímatelná, pokud ano, tak jaký roční příjem by plynul z pronájmu a taktéž náklady, které jsou spjaty s investicí za dobu držby. Pokud nebude investice pronajímána, jsou řešeny pouze náklady během držby investice. Tímto je určen čistý příjem z investice a lze přejít na hodnocení efektivnosti investice.

Hodnocení efektivnosti investice je posuzováno metodami statickými a dynamickými, výsledky jsou indikátory, které slouží jako podklad pro investiční rozhodování.

V případě, že je investice hodnocena kladně, lze ji investorovi doporučit. Pokud je investice hodnocena pesimisticky, investice se zamítá a investorovi je doporučeno volit buď jiný segment trhu nebo změnit lokalitu a provést analýzu realitního trhu za účelem zjištění vhodného segmentu realitního trhu pro investici.

Komplexní proces hodnocení investic do nemovitých věcí



Graf 17 Vývojový diagram - Komplexní proces hodnocení investic do nemovitých věcí [Vlastní zpracování]

8 ZÁVĚR

Cílem předmětné diplomové práce byla komplexní analýza a vyhodnocení reálných nemovitostí z hlediska jejich investic a financování současně.

Prvně bylo vymezeno současné východisko zkoumané problematiky z hlediska již publikované tuzemské i zahraniční odborné literatury, výzkum v této práci je zpracován v souladu s teoretickým základem.

Pro zpracování problematiky v této diplomové práci byly následně formulovány problémy a metody, které vedly k naplnění cílů této diplomové práce.

Prvním problémem je správná volba investice do nemovité věci v rámci městské části Brno-Královo pole. Na základě analýzy realitního trhu ve zvolené lokalitě je doporučen vhodný segment trhu s nemovitými věcmi pro investování a vhodné investice do nemovitých věcí z veřejné inzerce Sreality.cz. Z analýzy realitního trhu vyplynulo, že je v této lokalitě největší poptávka po nájemním bydlení v bytových jednotkách, a tak byla investorovi dle dalšího rozboru doporučena investice do bytové jednotky 1+kk nebo 1+1 v dobrém stavu, novostavba nebo po rekonstrukci anebo 2+1 / 2+kk ve stavu po rekonstrukci. Byly vybrány dvě konkrétní investice z nabízených bytových jednotek.

Druhým problémem je možnost financování zvolených investic na finančním trhu při aktuálních vysokých úrokových sazbách, po vybraní investic do nemovitých věcí byla provedena analýza nabídek hypotečních úvěrů od komerčních bank a byla doporučena vhodná nabídka pro financování investice hypotečním úvěrem vč. podmínek úvěrových ukazatelů stanovených Českou národní bankou.

Třetím problémem bylo hodnocení dvou zvolených investic z hlediska efektivnosti a posouzení vhodnosti investic. Nejdříve byly zjištěny příjmy plynoucí z nájmu a náklady spjaté s investicí, byla stanovena výnosová hodnota zvolených investic. Na investice bylo nahlíženo jako na dlouhodobé investice s následným odprodejem, byly predikovány budoucí prodejní ceny. Poté byly aplikovány metody hodnocení efektivnosti investic a výsledky byly analyzovány.

Závěrem bylo zjištěno, že investorovi lze doporučit investici do bytové jednotky 1+kk, důvody doporučení jsou shrnuty v kapitole Analýza výsledků řešení. Dále byl vytvořen vývojový diagram zachycující komplexní proces hodnocení investice. Výsledkem zkoumání bylo posouzení reálných nemovitých věcí z hlediska jejich investic a financování současně.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- APPRAISAL INSTITUTE, 2013. *The Appraisal of Real Estate*. 14th ed. Chicago: Appraisal Institute. ISBN 9781935328384.
- BABIČ, I., 2001. *Zvláštnosti trhů Principles of Market Economy*. Brno: Ing. Zdeněk Novotný Csc., 2001. 80-86510-03-4.
- BIENERT, S. a W. BRUNAUER, 2007. The mortgage lending value: prospects for development within Europe. *Journal of Property Valuation and Investment*. 25(6), 542–578. ISSN 1463-578X.
- BRADÁČ, A. a kol., 2016. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: CERM. ISBN 978-80-7204-930-1.
- ČBA, 2023. Finanční aktiva. *Cbaonline.cz* [online]. © 2023 [cit. 2023-03-03]. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/financni-aktiva>
- ČESKÁ SPOŘITELNA, 2023. Hypotéka. *Csas.cz* [online]. © 2023 [cit. 2023-03-03]. Dostupné z: https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka?gad=1&gclid=Cj0KCQjw9deiBhC1ARIsAHLjR2DOPIXcCqLkBfB5bKyKeVpeRCyURVUJvcPOmm5NjJeeJEk_T8BoOasaAvffEALw_wcB
- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2014. Ceny – metodika. In: *Czso.cz* [online]. 20. 12. 2014 [cit. 2023-03-03]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/10n1-05-_2005-ceny__metodika
- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2023. Inflace - druhy, definice, tabulky. In: *Czso.cz* [online]. 11. 5. 2023 [cit. 2023-05-12]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace
- ČNB, 2023. Stanovení horní hranice úvěrových ukazatelů LTV, DSTI a DTI. *Cnb.cz* [online]. © 2023 [cit. 2023-03-03]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/>
- ČSOB, 2023. Hypotéka. *Csob.cz* [online]. © 2023 [cit. 2023-03-03]. Dostupné z: https://www.csob.cz/portal/lide/hypoteka?bid1=ps-RET-CSOB-hypoteka-2CSB0017I|25|txt|kws|csob~brand~hypoteka-22w10-Eta-google-red170017447&gclid=Cj0KCQjw9deiBhC1ARIsAHLjR2B-qLk0r6FHBSuXf48Llohevg8MS6jwl0-70MvQ5tQvMbRqIE48OGcaAg9SEALw_wcB
- EUROSTAT, 2023. House price and sales index. In: *Ec.europa.eu* [online]. 24. 4. 2023 [cit. 2023-05-03]. Dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/PRC_HPI_A/default/table?lang=en&category=prc.prc_hpi.prc_hpi_inx
- EYEREVOLUTION, 2023. Car Interior. *Eyerevolution.co.uk* [online]. © 2023 [cit. 2023-03-03]. Dostupné z: <http://www.eyerevolution.co.uk/car-interior/>
- FIALA, J., 2009. *Občanský zákoník, komentář - I. + II. díl*. Praha: ASPI. ISBN 978-80-7357-395-9.

- FOTR, J. a I. SOUČEK, 2011. *Investiční rozhodování a řízení projektů*. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-247-3293-0.
- FUCHS, K. a P. TULEJA, 2003. *Základy ekonomie*. Praha: Ekopress. ISBN 80-86119-74-2.
- GEPARD FINANCE, 2022. Kalkulačka - krok 2. *Gpf.cz* [online]. © 2022 [cit. 2023-03-03]. Dostupné z: [https://www.gpf.cz/hypotecni-kalkulacka?cena_nemovitosti_input=2%20200%20000&vyse_pujcky_input=1%20500%20000&doba_splaceni\[1\]=30&fixace=10&pojisteni=1&view=calc&ask=process_input&typ_hypoteky=1&cena_nemovitosti=2200000&vyse_pujcky=1500000&stavajici_urokova_sazba=3.5](https://www.gpf.cz/hypotecni-kalkulacka?cena_nemovitosti_input=2%20200%20000&vyse_pujcky_input=1%20500%20000&doba_splaceni[1]=30&fixace=10&pojisteni=1&view=calc&ask=process_input&typ_hypoteky=1&cena_nemovitosti=2200000&vyse_pujcky=1500000&stavajici_urokova_sazba=3.5)
- GOLKA, R., 2020. Jaký je rozdíl mezi investováním a spořením? In: *Kurzy.cz* [online]. 16. 11. 2020 [cit. 2023-03-03]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/566853-jaky-je-rozdil-mezi-investovanim-a-sporenim/>
- HEINZ, B., 2023. REIT (Real estate investment trust) - Jednoduchá alternativa k investičním nemovitostem i nemovitostním fondům. In: *Finex.cz* [online]. 27. 3. 2021 [cit. 2023-03-03]. Dostupné z: <https://finex.cz/reit-real-estate-investment-trust-nemovitostni-akcie/>
- HOESLI, M. a B. MACGREGOR, 2013. *Property Investment*. New York: Routledge. ISBN 9780582316126.
- IBBOTSON, R. G. a G. P. BRINSON, 1987. *Investment markets; gaining the performance advantage*. New York: McGraw-Hill. ISBN 9780070316737.
- KAMILA, 2022. Typy investorů a kam se zařadit. In: *Efekta.cz* [online]. 27. 9. 2022 [cit. 2023-03-03]. Dostupné z: <https://www.efekta.cz/blog/typy-investoru-a-kam-se-zaradit>
- KOMERČNÍ BANKA, 2023. Hypotéka. *Kb.cz* [online]. © 2023 [cit. 2023-03-03]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/pujcky/hypoteka#1-Vsechny-vyhody>
- KORYTÁROVÁ, J., FRIDRICH, J. a B. PUCHÝŘ, 2001. *Ekonomika investic*. Brno: CERM. ISBN 9788021420892.
- KORYTÁROVÁ, J., SÁDLÍK J. a L. SCHUSTEROVÁ, 1995. *Základy ekonomie*. Brno: CERM. ISBN 80-214-0607-0.
- LUX, M., 2002. *Bydlení - věc veřejná*. Praha: SLON. ISBN 80-86429-12-1.
- MAREŠ, D., 2015. Prediction of Mortgage Market Development through Factors Obtained in a Scoring Model. *Journal of Finance and Bank Management*. 3(1), 134–138. ISSN 2333-6064.
- MAREŠ, D., 2018. *Nové trendy ve financích a ekonomice*. Praha: Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7552-920-6.
- ODDĚLENÍ 3603 - RETAILOVÉ FINANČNÍ SLUŽBY A OCHRANA SPOTŘEBITELE, 2015. Obecně. In: *Financnigramotnost.mfcr.cz* [online]. 13. 2. 2015 [cit. 2023-03-03]. Dostupné z: <https://financnigramotnost.mfcr.cz/cs/investice/investice-obecne>

- OLBRYCHT, J., 2012. *European Valuation Standards*. 7th ed. Belgium: Gillis. ISBN 9789081906005.
- ORT, P. a O. ORTOVÁ ŠEFLOVÁ, 2017. *Oceňování nemovitostí v praxi*. Praha: Leges. ISBN 978-80-7502-234-9.
- ORT, P., 2019. *Analýza realitního trhu*. Praha: Leges. ISBN 978-80-7502-364-3.
- PAVEL, F., 2019. *Bankovnictví*. Praha.: Vysoká škola regionálního rozvoje a Bankovní Institut
- POLÁCH, J. a kol., 2012. *Reálné a finanční investice*. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-436-0.
- REDAKCE, 2022. Kolik dokážou Češi měsíčně ušetřit? A investovat? In: *Poradci-sobe.cz* [online]. 6. 4. 2022 [cit. 2023-03-03]. Dostupné z: <https://poradci-sobe.cz/investice/kolik-dokazou-cesi-mesicne-usetrit-a-investovat/>
- REJNUŠ, O., 2008. *Finanční trhy*. Praha: Key. ISBN 978-80-87071-87-8.
- SEZNAM MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ BRNA, 2023. In: Wikipedia: the free encyclopedia [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation [cit. 2023-04-19]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Seznam_m%C4%9Bstsk%C3%BDch_%C4%8D%C3%A1st%C3%AD_Brna [online]. [cit. 2023-03-03]. Dostupné z: <https://www.kralovopole.brno.cz/index.asp>
- SEZNAM, 2023. Vývoj inzerce nemovitostí v ČR. *Sreality.cz* [online]. © 2023 [cit. 2023-03-03]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/ceny-nemovitosti>
- SKALKOVÁ, O., 2022. Které banky jsou největší v Česku? Žebříček podle počtu klientů a spravovaných peněz. In: *Penize.cz* [online]. 17. 3. 2022 [cit. 2023-03-03]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/osobni-ucty/432939-nejvetsi-banky-v-cesku-zebricek-podle-poctu-klientu-a-spravovanych-penez>
- STAIGER, R., 2015. *Foundations of real estate financial modelling*. New York: Routledge. ISBN 978-1-138-02516-5.
- STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, 2023. Úplné znění Územního plánu města Brna. *Upmb.brno.cz* [online]. © 2023 [cit. 2023-03-03]. Dostupné z: <https://upmb.brno.cz/platny-uzemni-plan/uplne-zneni/>
- SŮVOVÁ, H., 1997. *Specializované bankovnictví*. Praha: Bankovní Institut. ISBN 80-902243-2-6.
- SVAČINA, L., 2020. Hypotéky trhají rekordy. Červenec 2020 byl nejúspěšnější v historii. In: *Realitymorava.cz* [online]. 20. 8. 2020 [cit. 2023-03-03]. Dostupné z: <https://www.realitymorava.cz/ekonomicke-noviny/1983-hypoteky-trhaji-rekordy-cervenec-2020-byl-nejuspesnejsi-v-historii>
- SWISS LIFE HYPOINDEX, 2023. Swiss Life Hypoindex – vývoj. *Hypoindex.cz* [online]. © 2023 [cit. 2023-03-03]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>
- SYROVÝ, P. a T. TYL, 2020. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 3., aktualiz. vyd. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-271-1549-5.

- SYROVÝ, P., 2005. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada Publishing. ISBN 80-247-1097-8.
- SYRUČEK, V. a kol., 2020. *Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi*. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-776-7.
- TOPINFO, 2023. ČSN 73 4301 Obytné budovy. *Tzb-info.cz* [online]. © 2023 [cit. 2023-03-03]. Dostupné z: <https://www.tzb-info.cz/normy/csn-73-4301-2004-06>
- VALACH, J. a kol., 2010. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. Praha: Ekopress. ISBN 978-80-86929-71-2.
- VENCL, J. a P. KUDLÁČEK, 2022. Pravidelné investování – O co se jedná? V čem je jeho síla? In: *Finex.cz* [online]. 26. 10. 2022 [cit. 2023-03-03]. Dostupné z: <https://finex.cz/pravidelne-investovani/>
- VESELÁ, J., 2011. *Investování na kapitálových trzích*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7357-647-9.
- Vyhláška č. 326/2000 Sb., Ministerstva vnitra o způsobu označování ulic a ostatních veřejných prostranství názvy, o způsobu použití a umístění čísel k označení budov, o náležitostech ohlášení o přechíslování budov a o postupu a oznamování přidělení čísel a dokladech potřebných k přidělení čísel.
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.
- Vyhláška č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 399/2021 Sb., o úvěrových ukazatelích.
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
- Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
- Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru.
- Zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování).

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 Komparace přímých a nepřímých investic do nemovitých věcí (Venci a Kudláček, 2014)	26
Tabulka 2 Průměrná doba inzerce v měsících v 10ti nejlidnatějších městech České republiky [Vlastní zpracování Seznam.cz, 2023]	31
Tabulka 3 Vhodnost jednotlivých typů úvěrů pro financování nemovitých věcí – (Syrůček a kol., 2020)	49
Tabulka 4 Faktory při posuzování hypotečního úvěru (Mareš, 2015)	54
Tabulka 5 Prodej a pronájem nemovitých věcí od 10/2022 do 3/2023 [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]	64
Tabulka 6 Analýza zjištěných dat o bytových jednotkách 1+kk, 1+1 [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]	67
Tabulka 7 Analýza bytových jednotek k prodeji dispozice 1+kk, 1+1 dle stavu [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]	68
Tabulka 8 Analýza bytových jednotek 2+kk, 2+1 k prodeji [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]	68
Tabulka 9 Analýza bytových jednotek 2+kk, 2+1 k prodeji dle stavu [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]	69
Tabulka 10 Analýza bytových jednotek 3+kk, 3+1 k prodeji [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]	70
Tabulka 11 Souhrn analýzy prodeje bytových jednotek [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]	74
Tabulka 12 Souhrn analýzy pronájmů bytových jednotek [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]	75
Tabulka 13 Přehled nabízených úrokových sazeb u vybraných komerčních bank k 29.4.2023 [Vlastní zpracování dle Gepard Finance, 2022]	77
Tabulka 14 Podmínky platných úvěrových ukazatelů [Vlastní zpracování dle ČNB, 2023]	78
Tabulka 15 Podmínky financování koupě bytové jednotky 1+kk hypotečním úvěrem (Česká spořitelna, 2023)	79
Tabulka 16 Podmínky financování koupě bytové jednotky 2+1 hypotečním úvěrem (Česká spořitelna, 2023)	79
Tabulka 17 Přehled příjmů z bytových jednotek [Vlastní zpracování]	80
Tabulka 18 Náklady spjaté s hypotečním úvěrem pro bytovou jednotku 1+kk [Vlastní zpracování]	81
Tabulka 19 Výpočet reprodukční ceny bytové jednotky 1+kk [Vlastní zpracování]	81
Tabulka 20 Roční náklady bytové jednotky 1+kk [Vlastní zpracování]	81
Tabulka 21 Náklady na provoz a správu bytové jednotky 1+kk [Vlastní zpracování]	82
Tabulka 22 Náklady spjaté s hypotečním úvěrem pro bytovou jednotku 2+1 [Vlastní zpracování]	82
Tabulka 23 Výpočet reprodukční ceny bytová jednotka 2+1[Vlastní zpracování]	82

Tabulka 24 Roční náklady bytové jednotky 2+1 [Vlastní zpracování]	82
Tabulka 25 Náklady na provoz a správu bytové jednotky 2+1 [Vlastní zpracování].....	83
Tabulka 26 Přehled investičních záměrů [Vlastní zpracování]	84
Tabulka 27 Dílčí komparace zvolených investic v prvním roce investování [Vlastní zpracování] ...	85
Tabulka 28 Predikce meziročního tempa růstu cen bytových jednotek k prodeji [Vlastní zpracování]	87
Tabulka 29 Meziroční tempo růstu prodejních cen [Vlastní zpracování]	88
Tabulka 30 Přehled odprodejů na konci držby [Vlastní zpracování]	88
Tabulka 31 Meziroční tempo růstu nájemného [Vlastní zpracování]	88
Tabulka 32 Výpočet rentability [Vlastní zpracování]	89
Tabulka 33 Výpočet prosté doby návratnosti [Vlastní zpracování].....	90
Tabulka 34 Čistá současná hodnota investic vč. optimistické a pesimistické varianty odprodeje [Vlastní zpracování].....	90
Tabulka 35 Výpočet indexu rentability [Vlastní zpracování]	91
Tabulka 36 Historický vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů [Vlastní zpracování dle Swiss Life Hypoindex, 2023]	92
Tabulka 37 Financování bytové jednotky 1+kk 1.- 5.rok (Česká spořitelna, 2023).....	93
Tabulka 38 Financování bytové jednotky 2+1 1.-5. rok (Česká spořitelna, 2023).....	93
Tabulka 39 Financování - predikce pro bytovou jednotku 1+kk (Česká spořitelna, 2023).....	94
Tabulka 40 Financování - predikce pro bytovou jednotku 2+1 (Česká spořitelna, 2023).....	94
Tabulka 41 Modelová situace č. 2 -Nájemné a meziroční růst nájemného [Vlastní zpracování]	94
Tabulka 42 Modelová situace č.2 – Náklady [Vlastní zpracování]	95
Tabulka 43 Modelová situace č.2 - Predikce odprodeje [Vlastní zpracování].....	95
Tabulka 44 Modelová situace č. 2 - Výpočet čisté současné hodnoty [Vlastní zpracování]	96
Tabulka 45 Modelová situace č.2 - Výpočet indexu rentability [Vlastní zpracování]	96
Tabulka 46 Rekapitulace modelové situace č.1 - Ekonomické hodnocení investic [Vlastní zpracování]	98
Tabulka 47 Rekapitulace modelové situace č.2 -Ekonomické hodnocení investic [Vlastní zpracování]	98

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 Investování Čechů (Redakce, 2022)	22
Graf 2 Délka trvání aktivní inzerce ve vybraných městech České republiky [Vlastní zpracování Seznam.cz, 2023]	30
Graf 3 Největší komerční banky dle bilanční sumy v roce 2021 v České republice (Skalková, 2000)	46
Graf 4 Vztah mezi počtem vkladů do ČÚZK a úrokovou sazbou nových hypotečních úvěrů [Vlastní zpracování]	46
Graf 5 Historický vývoj průměrných úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů [Vlastní zpracování dle Swiss Life Hypoindex, 2023]	47
Graf 6 Souvislost mezi tržní hodnotou a hypoteční hodnotou (Bienert a Brunauer, 2007).....	56
Graf 7 Prodej a pronájem nemovitých věcí od 10/2022 do 3/2023 [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]	64
Graf 8 Počet nabídek bytových jednotek k prodeji ke dni 29.4. [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]	65
Graf 9 Analýza celkové zásoby bytových jednotek k prodeji k 29.4.2023 [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]	66
Graf 10 Analýza prodeje bytových jednotek o dispozici 1+kk, 1+1[Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]	67
Graf 11 Analýza prodeje bytových jednotek o dispozici 2+kk, 2+1 [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]	69
Graf 12 Analýza bytových jednotek k pronájmu dle dispozice [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]	70
Graf 13 Analýza celkové zásoby bytových jednotek k pronájmu [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]	71
Graf 14 Analýza bytových jednotek k pronájmu dle dispozice 1+kk, 1+1 [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]	72
Graf 15 Nabídka bytových jednotek k pronájmu 2+kk, 2+1[Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]	73
Graf 16 Nabídka bytových jednotek 3+kk, 3+1 k pronájmu [Vlastní zpracování dle Seznam.cz, 2023]	73
Graf 17 Vývojový diagram - Komplexní proces hodnocení investic do nemovitých věcí [Vlastní zpracování]	101

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 Schéma finančního plánu (Syrový a Tyl, 2020)	16
Obrázek 2 Princip investování (Oddělení 3603 - retailové finanční služby a ochrana spotřebitele, 2015).....	17
Obrázek 3 Typy investorů (Kamila, 2022).....	18
Obrázek 4 Základní otázky při rozhodování o investici [Vlastní zpracování dle Polách a kol., 2012]	19
Obrázek 5 Historický vývoj míry inflace v České republice (Český statistický úřad, 2023).....	20
Obrázek 6 Dělení investic [Vlastní zpracování dle Rejnuš, 2008].....	23
Obrázek 7 Investiční trojúhelník (Oddělení 3603 - retailové finanční služby a ochrana spotřebitele, 2015).....	24
Obrázek 8 Schodiště likvidity investic (Korytářová, Fridrich a Puchýř, 2001).....	25
Obrázek 9 Indexy cen nemovitých věcí (Český statistický úřad, 2023).....	31
Obrázek 10 Investiční prostředí investora při přímém investování do nemovitých věcí [Vlastní zpracování].....	32
Obrázek 11 Posuzování nemovitých věcí (Staiger, 2015).....	33
Obrázek 12 Grafické znázornění lineární interpolace vnitřního výnosového procenta (Korytářová, Fridrich a Puchýř, 2001).....	43
Obrázek 13 Princip hypotečního úvěru (Syrový, 2005).....	51
Obrázek 14 Proces žádosti o hypoteční úvěr (Mareš, 2015).....	52
Obrázek 15 Princip překlenovacího úvěru ze stavebního spoření (Syrový, 2005).....	57
Obrázek 16 Dlouhodobý vývoj financování koupě nemovitých věcí cizími zdroji v České republice (Svačina, 2020).....	58
Obrázek 17 Územní plán městské části Brno-Královo pole [Vlastní zpracování Statutární město Brno, 2023]	63
Obrázek 18 Průměrná roční míra inflace v České republice (Český statistický úřad, 2023).....	89

SEZNAM VZORCŮ

Vzorec č. 1:	Laspeyresův index
Vzorec č. 2:	Celková návratnost
Vzorec č. 3:	Disponibilní příjem
Vzorec č. 4:	Reálná úroková míra
Vzorec č. 5:	Současná hodnota
Vzorec č. 6:	Vzorec současné hodnoty
Vzorec č. 7:	Konzola
Vzorec č. 8:	Gordonův vzorec
Vzorec č. 9:	ROI
Vzorec č. 10:	Prostá doba návratnosti
Vzorec č. 11:	Výpočet současné hodnoty
Vzorec č. 12:	Čistá současná hodnota
Vzorec č. 13:	Index rentability
Vzorec č. 14:	Vnitřní výnosové procento
Vzorec č. 15:	IRR vzorec
Vzorec č. 16:	Ukazatel LTV
Vzorec č. 17:	Ukazatel DSTI
Vzorec č. 18:	Ukazatel DTI
Vzorec č. 19:	Optimistické meziroční tempo růstu
Vzorec č. 20:	Pesimistické meziroční tempo růstu

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1: Databáze nabídek bytových jednotek k prodeji v městské části Brno- Královo pole
- Příloha č. 2: Databáze nabídek bytových jednotek k pronájmu v městské části Brno-Královo pole
- Příloha č. 3: Inzerát bytové jednotky 1+kk
- Příloha č. 4: Inzerát bytové jednotky 2+1
- Příloha č. 5: Databáze vývoje inzerovaných cen nabízených bytových jednotek 1+kk k prodeji v městské části Brno-Královo pole
- Příloha č. 6: Databáze vývoje inzerovaných cen nabízených bytových jednotek 1+kk k pronájmu v městské části Brno-Královo pole
- Příloha č. 7: Databáze vývoje inzerovaných cen nabízených bytových jednotek 2+1 k prodeji v městské části Brno-Královo pole
- Příloha č. 8: Databáze vývoje inzerovaných cen nabízených bytových jednotek 2+1 k pronájmu v městské části Brno-Královo pole
- Příloha č. 9: Predikce vývoje cen nemovitostí dle Eurostat
- Příloha č. 10: HB index v letech 2010-2014 pro bytové jednotky
- Příloha č. 11: Predikce odprodeje bytové jednotky 1+kk za 30 let držby
- Příloha č. 12: Predikce odprodeje bytové jednotky 2+1 za 30 let držby
- Příloha č. 13: Hodnocení efektivnosti investice do bytové jednotky 1+kk
- Příloha č. 14: Hodnocení efektivnosti investice do bytové jednotky 2+1
- Příloha č.15: Hodnocení efektivnosti investice do bytové jednotky 1+kk,včetně refinancování
- Příloha č.16: Hodnocení efektivnosti investice do bytové jednotky 2+1, včetně refinancování