

Univerzita Hradec Králové
Fakulta informatiky a managementu
Katedra ekonomie

Investování do nemovitostí

Bakalářská práce

Autor: Filip Čapek
Studijní obor: Finanční management – anglický jazyk

Vedoucí práce: Ing. Jaroslava Dittrichová, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracoval samostatně a s použitím uvedené literatury.

V Hradci Králové dne 4.2.2020

Filip Čapek

Poděkování:

Velice rád bych poděkoval Ing. Jaroslavě Dittrichové, Ph.D. za cenné rady, odborné vedení a připomínky, které mi při zpracování bakalářské práce poskytla.

Anotace

Tato bakalářská práce se zabývá problematikou investování do nemovitostí. Nejprve jsou popsány teoretické aspekty investování s důrazem na objasnění základních pojmů z této oblasti. Dále se práce zabývá jednotlivými formami nepřímého a přímého investování do nemovitostí a analyzuje je a to včetně daní, které k nemovitostem náleží. V poslední části se práce zabývá konkrétními investičními příležitostmi a zhodnocuje je podle finančních ukazatelů a aktuálního dění na nemovitostním trhu a stanovuje investiční doporučení v oblasti investic do nemovitostí.

Annotation

Investment into real estate market

This bachelor thesis deals with real estate investing. First, the theoretical aspects of investment are described with an emphasis on clarifying the basic concepts of this area. Furthermore, the thesis deals with various forms of indirect and direct investment in real estate and analyzes them, including taxes that belong to real estate. In the last part, the thesis deals with specific investment opportunities and evaluates them according to financial indicators and current events in the real estate market and sets investment recommendations in the area of investment in real estate.

Obsah

1	Úvod.....	1
2	Cíl práce a metodiky.....	2
3	Teorie investování.....	3
3.1	Typy investorů	3
3.1.1	Konzervativní investor.....	4
3.1.2	Progresivní investor	4
3.1.3	Dynamický (agresivní) investor.....	4
3.2	Investiční strategie.....	4
3.2.1	Maximalizace ročních výnosů	5
3.2.2	Maximalizace růstu ceny investice	5
3.2.3	Maximalizace ročních výnosů spojená s růstem ceny investice	5
3.2.4	Agresivní strategie.....	5
3.2.5	Konzervativní strategie.....	5
3.2.6	Strategie maximální likvidity	5
3.3	Magický trojúhelník.....	6
3.3.1	Riziko	6
3.3.2	Výnos.....	8
3.3.3	Likvidita	9
3.4	Katastr nemovitostí.....	10
4	Investice do nemovitostí.....	12
4.1	Nepřímé investice	12
4.1.1	Nemovitostní fondy.....	12
4.1.2	Crowdfunding	20
4.2	Přímé investice.....	21

4.2.1	Faktory ovlivňující poptávku po nemovitostech.....	21
4.2.2	Investice do rezidenčních nemovitostí.....	22
4.3	Daně spojené s nemovitostmi.....	22
4.3.1	Daň z nemovitých věcí	23
4.3.2	Daň z příjmu	23
4.3.3	Daň z nabytí nemovitých věcí.....	24
5	Praktická část	25
5.1	Zhodnocení vybraných lokalit.....	25
5.1.1	Trutnov.....	25
5.1.2	Hradec Králové.....	26
5.1.3	Praha	28
5.2	Výběr potencionální investiční nemovitosti	29
5.2.1	Realitní kanceláře v České republice	30
5.3	Modelové příklady.....	30
5.3.1	Investice do garáže	31
5.3.2	Investice do bytu	35
5.3.3	Investice do rodinného domu	41
6	Shrnutí a doporučení	42
6.1	Nepřímé investice do nemovitostí	42
6.2	Přímé investice do nemovitostí.....	42
6.2.1	Garáže	42
6.2.2	Bytové jednotky	43
6.2.3	Rodinné domy	45
7	Závěr	46
8	Seznam použité literatury.....	47
8.1	Knižní zdroje.....	47

8.2	Internetové zdroje	48
9	Seznam obrázků	53
10	Seznam tabulek	54

1 Úvod

Investování se stalo natolik známé a typické, že mnozí lidé ani nepomýšlejí na jiné možnosti, jak naložit se svými volnými finančními prostředky. Investice do nemovitostí je tím, nad čím by měl každý investor přemýšlet a zvažovat ji. Zhodnocení u tohoto typu investice není tak rychlé a markantní jako u jiných investičních alternativ, ale u nemovitostí je riziko ztráty vložených financí mnohem nižší. Nemovitosti spíše poskytují pravidelný měsíční výnos z pronájmu a procentuální zhodnocení ceny s přibývajícím roky, tudíž se většinou jedná o dlouhodobější investice v řádu několika let. Proto jsou ideální pro diverzifikaci investičního portfolia a jsou také vhodné jako ochrana před inflací. V této bakalářské práci jsou představeny a popsány různé typy a možnosti investic do nemovitostí.

Celá práce je rozdělena do dvou částí, a to teoretické a praktické. První část se zabývá teoretickými aspekty investování. Je zde charakterizována výnosnost, likvidita, riziko, které k investicím patří, investiční strategie, které může investor využít.

Dále se teoretická část zabývá nepřímou a přímou variantou investování a zmiňuje jejich výhody a nevýhody. Jsou zde popsány konkrétní možnosti nepřímých investic do nemovitostí, a to za pomoci nemovitostních fondů. Vybrané nemovitostní fondy jsou popsány více detailněji.

Část o přímých investicích se zabývá faktory, které ovlivňují trh s nemovitostmi, a zmiňuje daňové aspekty, které se vztahují k investování do nemovitostí.

Jak správně vybrat vhodnou nemovitost pro investici? Při výběru je zohledněno velké množství aspektů, ale tím nejdůležitějším je samotná cena nemovitosti, dále její poloha, vybavení, technický stav.

Praktická část práce zhodnocuje investiční výhody a nevýhody tří vytipovaných oblastí měst Trutnov, Hradec Králové a Praha. Jsou zde vybrány konkrétní modelové příklady investic do 3 typů nemovitostí, a to do garáže, bytu a rodinného domu, v každé ze zmíněných oblastí. Každá konkrétní investiční možnost je zhodnocena dle faktorů ovlivňujících cenu nemovitosti a budoucí výnos v dané lokalitě a za pomoci finančních ukazatelů výnosnosti a doby návratnosti jsou porovnávány mezi sebou jednotlivé oblasti, na základě porovnání je vybrána nejvýhodnější nemovitost k investici.

2 Cíl práce a metodiky

Hlavním cílem této bakalářské práce je analyzovat nemovitostní trh v České republice ve 3 vytipovaných oblastech a určit vhodné nemovitosti k investici v dané oblasti.

K dosažení tohoto cíle je provedena analýza vytipovaných oblastí dle různých faktorů vztahujících se k nemovitostem, jedná se o ekonomické, zeměpisné a demografické faktory, které mají vliv na nemovitostní trh. Data pro tuto analýzu byla získána primárně ze dvou zdrojů, a to z internetových stránek a dalším zdrojem byla osobní znalost daných oblastí a to od 1. 1. 2018 až 31. 1. 2020.

Na základě analýzy celkového nemovitostního trhu a vytipovaných oblastí byly určeny 3 druhy nemovitostí, a to garáže, byty, rodinné domy, a na konkrétních příkladech ukázány výhody a nevýhody daných investic. Pro lepší porovnání zde bylo využito základních finančních ukazatelů výnosnosti a doby návratnosti.

Po výpočtu těchto ukazatelů u konkrétních investičních nabídek se tyto nabídky porovnály v jednotlivých oblastech a bylo určeno, do jakého typu nemovitosti se v dané oblasti vyplatí investovat.

3 Teorie investování

V dnešní době má každý člověk až neskutečné množství možností, jak naložit se svými finančními prostředky. Jsou tací, kteří si koupí hezké značkové věci, jsou tu ale i lidé, kteří své peníze raději darují charitě nebo prostě spoří. Další skupina lidí, která je pro tuto práci vůbec ta nejpodstatnější, je ta, která se rozhodne své finance zhodnotit nějakým typem investování. Z makroekonomického hlediska lze říci, že investicí se rozumí použití volných peněžních prostředků, které slouží k vytváření statků, nových technologií či k získání lidského kapitálu. „Investice ve své podstatě znamená obětování současné hodnoty za účelem získání hodnoty budoucí. Musíme rozmístit (alokovat) kapitál tak, abychom dosáhli jeho zhodnocení.“[1]

V oblasti investování máme na výběr různé investiční možnosti:

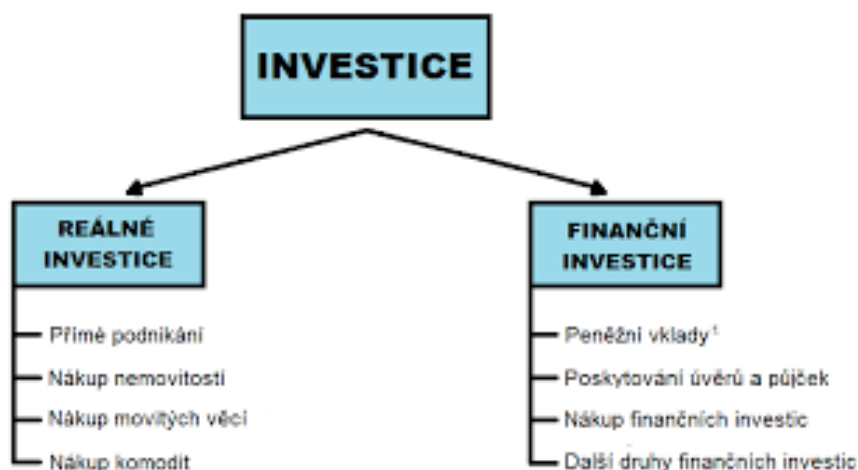
a) Finanční instrumenty

Tento typ investic nemá hmotnou, fyzickou podobu. Je možné sem zařadit všechny finanční deriváty, nejčastěji cenné papíry (akcie, dluhopisy, opce...)

b) Reálné instrumenty

Oproti finančním instrumentům ty reálné mají hmotnou podobu. Patří sem umělecká díla (obrazy, sochy), drahé kovy (zlato, stříbro), šperky, diamanty, nemovitosti

Obrázek 1: Základní rozložení investic [3]



3.1 Typy investorů

Investory lze rozdělit do tří základních typů. Podle toho, jak velké riziko jsou ochotni při svých investicích podstoupit, nebo jak moc velké kolísání své investice očekávají.

3.1.1 Konzervativní investor

Opatrný investor, který vyhledává investice s co možná nejnižším rizikem. Usiluje především o zhodnocení, které chrání hodnotu jeho majetku před inflací, která tento majetek znehodnocuje. Stačí mu proto takový zisk, aby pokryl hodnotu inflace, nebo ji lehce přesáhne.

3.1.2 Progresivní investor

Investor, který chce v střednědobém až dlouhodobém časovém horizontu zhodnotit svůj majetek a je ochoten podstoupit určitou míru rizika. Počítá s tím, že v průběhu investice může dojít ke kolísání investice.

3.1.3 Dynamický (agresivní) investor

Investor, který hodlá v dlouhodobém časovém horizontu výrazně zvýšit hodnotu svého majetku, ale je si vědom toho, že výrazného zvýšení není možné dosáhnout bez vysoké míry rizika. [11][10]

3.2 Investiční strategie

Pokud chce investor nějakou investici realizovat, je nutné se na ni podívat z několika hledisek a zhodnotit ji, zda je tato investice výhodná a právě ta správná. Pro tento účel se využívá tzv. Magický trojúhelník, tedy zhodnocení faktoru rizika, likvidity a výnosnosti. Investor musí najít dokonalou rovnováhu mezi těmito faktory. Takovou rovnováhu, která se bude nejvíce shodovat s jeho investičními cíli. Před uskutečněním investice je nutné si vytyčit investiční cíle a dále si určit investiční strategii a cestu, která nás dovede k našim cílům. Optimální investiční strategie obsahuje maximální výnosnost, vysokou likviditu a žádné nebo mizivé riziko plynoucí z této investice. Takto vytyčená strategie bohužel pro většinu investorů neexistuje, proto investor vybírá mezi těmito faktory, který z nich bude preferovat, a na základě těchto údajů je možné investora zařadit do jednotlivých typů investičních strategií. První tři z těchto typů investičních strategií jsou rozděleny dle cíle, další dva následující podle toho, jak přistupovat a pracovat s rizikem a poslední typ je ten, kdy investoři upřednostňují vysokou likviditu své investice.[2][10]

3.2.1 Maximalizace ročních výnosů

Strategie, při které se investor snaží dosáhnout co největších příjmů z pronájmu a vůbec nehledí na to, jak roste, případně klesá cena této nemovitosti na trhu. Protože si právě nízký růst, případně pokles cen této nemovitosti, vynahrazuje dosaženými příjmy z pronájmu.

3.2.2 Maximalizace růstu ceny investice

V této strategii, není pro investora nijak zvlášť důležitý dosažený příjem z pronájmu této nemovitosti, nýbrž investici provedl hlavně za účelem spekulace na vzrůst ceny na trhu a jeho ziskem bude rozdíl nákupní a prodejní ceny této nemovitosti.

3.2.3 Maximalizace ročních výnosů spojená s růstem ceny investice

Tato strategie v podstatě spojuje obě předchozí. Jedná se o nejvýnosnější strategii, kdy je pro investora podstatné dosáhnout přijatelných, pravidelných příjmů z pronájmu a také vzrůstu ceny nemovitosti. Tento typ investice se však nevyskytuje příliš často, neboť investice přinášející maximální roční výnosy z pronájmu jsou zcela odlišné od investic, přinášející maximální růst ceny.

3.2.4 Agresivní strategie

Strategie, ve které se investor zaměřuje na investice a projekty s výrazně vyšším rizikem, např. (investice do zahraničí, do oblastí neprozkoumaných trhů). Podstoupené riziko je vykompenzováno možností vyššího výnosu.

3.2.5 Konzervativní strategie

Tato strategie si zakládá na opatrnosti. Investor si vybírá projekty a investice, které jsou méně rizikové a bohužel tím pádem i méně výnosné. Konzervativní strategii běžně využívají peněžní fondy, protože rozkládají své investice do více instrumentů a tvoří tzv. Investiční portfolia, tím se chrání proti případnému riziku.

3.2.6 Strategie maximální likvidity

Investor dává přednost takovým projektům, které jsou schopné se rychle transformovat na peníze a které jsou co nejlikvidnější. Tyto investice jsou obvykle méně výnosné a

používají se v době, kdy se v krátkém časovém úseku citelně změní inflace nebo v případě, kdy investor bude rychle potřebovat své peněžní prostředky zpět. [2][10]

3.3 Magický trojúhelník

Před uskutečněním investice je vhodné podrobně zhodnotit a zvážit 3 důležité faktory. Výnos, likviditu a riziko a najít rovnováhu mezi těmito faktory takovou, která nejvíce vyhovuje nám jako investorovi a investiční strategii. [3]

Obrázek 2 – Magický trojúhelník [13]



3.3.1 Riziko

Riziko je investory chápáno jako nebezpečí, že se skutečná výnosová míra odchýlí od výnosové míry očekávané nebo předpokládané. Každý investor se snaží riziko spojené s investicí minimalizovat na co nejnižší úroveň, jelikož bezriziková investice neexistuje. Níže budou vypsána rizika, se kterými se investor do nemovitostí může potkat. [4]

- Riziko spojené s nájemníky

Neplacení nájmu-Velice častý jev, kdy se nájemník opozdí s platbou nebo v některých případech nájemník dokonce odmítá uvedenou výši nájmu, ať už z jakéhokoli důvodu, zaplatit. Tomuto jevu by měla zabránit kvalitně a odborně napsaná nájemní smlouva sepsaná před nastěhováním nájemníka do nemovitosti.

Neobsazenost bytu – Rizikem, se kterým je nutné počítat, je riziko neobsazeného bytu nebo jiného typu nemovitosti. Poněvadž je nájem jediný příjem z investice, může toto riziko působit pronajímateli (investorovi) značné problémy. Proto je nutné minimalizovat neobsazenost bytu, a to tím, že investor zvolí pro koupi takové nemovitosti, které jsou na trhu, atraktivní pro budoucí nájemníky.

- Vlastnické riziko

Jedná se o případy, kdy prodejce prodává nemovitost, u které nemá právo ji prodat, neboť není jejím vlastníkem. Na toto si investor musí dát pozor a kupovat nemovitosti pouze od právoplatných vlastníků, což se dá ověřit na katastru nemovitostí (KN). Dalším rizikem jsou také věcná břemena či zástavní práva, se kterými nebyl investor seznámen před koupí.

- Tržní riziko

Likvidita - Nemovitosti jako investiční instrument, nejsou příliš likvidní, proto zde nastává riziko nemožnosti prodeje. Investor nemůže najít kupce pro nemovitost, buď z důvodu ceny, jakou stanovil, nebo z důvodu samotné nemovitosti (umístění, stav nemovitosti atd.).

- Technické riziko

Technické nebo stavební problémy při koupi nemovitosti se určitě mohou vyskytnout a je třeba s nimi počítat. Můžeme jim předejít tím, že si necháme nemovitost prohlédnout stavebním technikem. Další variantou technického rizika může být to, když nám vybavení nemovitosti poničí samotní nájemníci, proti tomu se lze chránit pomocí dobře sepsané smlouvy. V neposlední řadě je nutné počítat i s tím rizikem, že nám nemovitost poničí například živelná pohroma (povodně, sesuvy půdy atd.). Proti tomu se lze bránit pomocí kvalitně sjednaného pojištění.

- Politické riziko

Rizik vyplývajících z politických rozhodnutí nebo změn je hned několik. Nejběžnější jsou rizika spojená s nenadálou změnou v legislativě. Což může být změna výše daní, ať už se jedná o daň z příjmů nebo daně z nemovitosti, dále změny, které má vlastník nemovitosti k nájemníkovi a naopak. Lze do této oblasti také zahrnout riziko vývoje okolí nemovitosti. Tím může být výstavba průmyslových, logistických nebo jiných podniků v okolí nemovitosti, což může buď zvýšit její atraktivitu, nebo naopak výrazně snížit. Politická rizika patří k těm rizikům, které jako investor nemůžeme nijak ovlivnit a musíme se jim přizpůsobit.

- Finanční riziko

Může nastat ten případ, kdy investor zakoupí nemovitost na hypoteční úvěr a nemovitost neobsadí nájemníky. Tím pádem bude muset splácet splátky hypotečního úvěru svými financemi. V tomto případě by měl investor mít nějakou finanční rezervu, pro případ, že včas nenalezne nájemníka. [4]

3.3.2 Výnos

Výnos investora lze pochopit jakou souhrn veškerých příjmů, které investor z daného investičního instrumentu obdrží. Jedná se o odměnu investora za podstoupené riziko. Výnos lze měřit absolutně nebo relativně. Absolutně znamená, že zjišťujeme rozdíl mezi výnosem a investovanými prostředky, zmenšený o příslušnou daň, jedná se tedy o čistý výnos. Relativní měření výnosu se vypočítává jako poměr zisku a celkových nákladů, pokud je míra výnosu měřena v procentech, označuje se jako „výnosové procento“. Abychom zjistili, zda nám investice přináší požadovaný zisk, používá se Metoda výnosnosti (ziskovosti) investic (ROI - Return on Investment), lze ji spočítat následujícím vzorcem [5]

$$ROI = \frac{Z_r}{IN}$$

Z_r - průměrný čistý roční zisk plynoucí z investice

IN – náklady na provedení investice

Následující metoda, kterou lze použít pro zhodnocení investice, je Metoda doby splacení (Metoda návratnosti investice). Jedná se o časový úsek, za který se nám vložená investice navrátí zpět. Investice je výhodnější, čím kratší je doba splacení, tím rychleji nám investice začne přinášet zisk. Doba splacení musí být kratší, než je doba životnosti investice. Pro výpočet doby splacení se používá následující vzorec [5]

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

DS – Doba splacení

IN – náklady na provedení investice

CF – roční cash flow

Další možností, kterou lze využít, je Metoda čisté současné hodnoty (Net Present Value). Představuje rozdíl mezi současnou hodnotou očekávaných příjmů (cash flow) a náklady na investici. Je-li současná hodnota investice kladná, investici můžeme přijmout, neboť zvyšuje hodnotu. Pro výpočet NPV se používá následující vzorec [5]

$$NPV = PVCF - IN = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+k)^t} - IN$$

NPV – čistá současná hodnota investice

PVCF – Současná hodnota cash flow

CF – očekávaná hodnota cash flow v období t

IN – náklady na investici

k – kapitálové náklady na investici

t – období 1 až n

n – doba životnosti investice

3.3.3 Likvidita

Likvidita je schopnost přeměny majetku, v tomto případně nemovitosti, na peněžní prostředky, což znamená prodej dané nemovitosti. U nemovitostí je jejich likvidita výrazně menší než u jiných instrumentů. Důvodů, proč tomu tak je, se dá najít hned několik. Pokud srovnáme nemovitosti s ostatními komoditami, jsou specifické v tom, že stejných nemovitostí je na trhu opravdu málo. Likvidnost nemovitostí se odvíjí od mnoha faktorů, jako je například typ nemovitosti, umístění, technický stav, stáří, velikost. Dalším důvodem nižší schopnosti likvidnosti u nemovitostí je jejich investiční horizont. V porovnání k jiným instrumentům, jako jsou cenné papíry, kde se doba držení pohybuje od několika hodin až po několik dnů. Investice do nemovitostí není možné zamýšlet s krátkodobým horizontem. Cena nemovitosti má také vliv na její likviditu, pokud bude cena příliš vysoká, bude její likvidita klesat. Časový úsek přeměny lze zkrátit určitými prostředky. Kromě ponížení prodejní ceny, lze využít pro prodej nemovitosti realitní kancelář, která nám je schopna nalézt kupce rychleji než my sami při individuálním hledání. Realitní kancelář si ovšem za svoje poskytnuté služby účtuje poplatek. Většinou se jedná o několik procent z prodejní ceny nemovitosti.[4]

Doba potřebná pro prodej bytu v České republice se pohybuje od 2 do 6 měsíců. Zde opět záleží na několika faktorech, které mají buď pozitivní, nebo negativní vliv na

likviditu. První z těchto faktorů je jistě velikost bytu. Největší poptávka, především v posledních pár letech, je po malých bytech, tedy 1+KK, 1+1, 2+KK, 2+1 do 60 m². Takovéto typy bytů lze prodat nejrychleji a relativně snadno. Dalšími faktory, které je nutné vzít v potaz, je samozřejmě cena bytu, celkový stav nemovitosti, ale také lokalita – to vše má zásadní vliv na likviditu nemovitosti. Přičemž ve větších městech, jako je Praha nebo Brno, je možnost prodat rychle nemovitost vyšší než například v Moravskoslezském nebo Karlovarském kraji.

Jak již bylo zmíněno, žádný investiční instrument není dokonalý, tudíž pro investování se doporučuje tzv. diverzifikace. Investor by se neměl soustředit pouze na jeden instrument nebo na jednu oblast investic, ale měl by svoje finanční prostředky rozložit hned do několika instrumentů, ať už reálných či finančních, a vytvořit si portfolio. Výhoda portfolio je v tom, že se výrazně omezí riziko z případného neúspěchu nějaké investice.[6]

3.4 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí (dále katastr) je veřejně dostupný seznam, který obsahuje údaje o nemovitých věcech vymezených katastrálním zákonem č. 256/2013 Sb. Tyto údaje zahrnují soupis, popis, geometrické a zeměpisné určení a zápis práv náležící k dané nemovitosti. Jelikož je katastr veřejným seznamem, je do něj umožněno nahlížet komukoliv bez nutnosti prokázání účelu nahlížení. Nahlížení do katastru je možné provést dvěma způsoby, buď osobně na Katastrálním úřadu v dané lokalitě, nebo využitím internetového portálu <https://nahliznidokn.cuzk.cz/>. [12] Katastr jako takový slouží především jako zdroj informací pro mnoho účelů, jedná se o daňové, statistické, technické účely, dále slouží k ochraně práv k nemovitostem, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního fondu, k ochraně zájmů státní památkové péče, k oceňování nemovitostí, pro rozvoj území, pro vědecké zkoumání, k ochraně nerostného bohatství a také pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k uvedeným účelům.

V katastru se evidují pozemky rozdělené na jednotlivé parcely, budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční číslo, byty, nebytové prostory, rozestavěné budovy a právní vztahy a věcná práva k nemovitostem.

Obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území. Součástí tohoto operátu je SGI (Soubor geodetických informací), SPI (Soubor popisných

informací), dokumentace výsledků šetření a měření, sbírka listin, protokoly o vkladech a změnách v katastru.[7] [8]

Obrázek 3 – Mapa katastrálních území Hradce Králové [14]



Katastr hojně využívají především zájemci o koupi nemovitosti, aby si zkontrolovali, zda k nemovitosti nenáleží nějaká věcná břemena či vlastnická práva, např. že část nemovitosti patří jiné osobě než osobě prodávající apod. Což jsou věci, které by mohly při koupi přinést velké starosti a nepříjemnosti.

4 Investice do nemovitostí

Pokud investor pro zhodnocení nebo jen uložení svých volných finančních prostředků zvolí právě oblast nemovitostí, tak mu tato investice nabízí relativně nízkou rizikovitost, pokud zvolí vhodnou nemovitost, tak i vysokou likviditu a stabilní zhodnocení jeho vložených financí. Nemovitosti totiž neztrácejí na své hodnotě, buďto jejich hodnota stagnuje nebo s přibývajícím rokem se pozvolna zvyšuje v posledních letech o jednotky procent ročně, tím pádem jsou nemovitosti ideální konzervativní investicí i pro méně zkušené investory, neboť je možné investovat do nemovitostí i s pár stokorunami prostřednictvím nějakého investičního fondu. Níže budou představeny možnosti, které investor má, pokud se rozhodne, že nemovitosti jsou pro něj ta pravá oblast na zhodnocení svých financí.

4.1 Nepřímé investice

První možností investování na nemovitostním trhu, jakou investor má, je využití nějakého nemovitostního investičního fondu a přes něj nepřímo investovat své finance do nemovitosti, na kterou by neměl dostatek finančních prostředků. Tato varianta je spíše vhodná pro menší investory, kteří nemají dostatek financí pro přímou investici do nemovitosti, minimální investice se pohybuje v řádu několika stovek korun.

4.1.1 Nemovitostní fondy

Nemovitostní fondy jsou druhem kolektivního investování, prostřednictvím kterého je možné investovat finance, ať už za účelem zhodnocení nebo zaopatrění na staří nebo jiných účelů. Investor vloží své finance a obdrží podílový list fondu a stane se tak spoluvlastníkem drahé nemovitosti. Nemovitostní fondy nejčastěji investují do velkých administrativních budov, obchodních center, případně logistických center a parků. Zkrátka do nemovitostí, které budou přinášet pravidelný a dlouhodobý zisk z pronájmu nebo případně z prodeje dané nemovitosti. V České republice je postavení, otevřených nemovitostních fondů upraveno nařízením vlády 243/2013 Sb. Toto nařízení vymezuje nemovitostní fond jako: *„speciální fond, který podle svého statutu investuje do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech.“* [15]

Na nemovitosti zakoupené fondem jako součást jeho portfolia jsou nařízením vlády kladeny i jiné podmínky, účelem těchto vedlejších podmínek je ochrana investora. Jedna

nemovitost nemůže překročit 20 % majetku podílového fondu, čímž se dosáhne toho, že se sníží celkové riziko investice díky větší diverzifikaci aktiv fondu. Pro zajištění vyplácení investorů při zpětných odkupech podílových listů je nařízením vlády kladený požadavek na zajištění dostatečné likvidity fondu. Tyto likvidní prostředky by měly tvořit 20 % celkových aktiv fondu a jedná se především o nástroje peněžního trhu a krátkodobé dluhopisy. [16]

Tou hlavní složkou výnosu každého nemovitostního fondu je inkasování nájemného za vlastnictví a pronajímání budov. Různé typy budov, dosahují jiných výnosů, u kancelářských budov se průměrné hrubé roční výnosy pohybují kolem 4,5 %, u obchodních center 5 % a u logistických a průmyslových center 5,5-6 %. Záleží ovšem také na umístění dané nemovitosti, ve velkých městech jako Praha nebo Brno je rentabilita nájmu nižší, než bývá v regionech. Proto fondy, které se zaměřují na nemovitosti v regionech, dosahují vyšších výnosů. Na výkonnosti fondu se nepodílí pouze pravidelný přísun finančních prostředků v podobě nájmu z dané movitosti, výrazný vliv na výkonnost celého fondu má také situace na nemovitostním trhu a vývoj cen nemovitostí. Fondy musí své portfolio nemovitostí pravidelně přeceňovat dle aktuální situace na trhu. [16] [17]

Druhým faktorem, který ovlivňuje výnos fondu, jsou náklady na správu fondu. Což znamená náklady na správu samotného fondu jako takového, ale také na správu nemovitostí vlastněných fondem na opravy, údržbu, rekonstrukce. Většinu fondů vlastní společnosti, které jsou účelově zřízeny na správu nemovitosti.

Třetím významným faktorem je úvěrové zatížení neboli úvěrová páka fondu. Ta by u retailových fondů neměla přesáhnout 50 %. Fondy pomocí bankovních úvěrů a finanční páky ještě zvyšují výnosy fondu.[16] [17]

Zástupců z kategorie nemovitostních fondů je na českém trhu hned několik, konkrétně v České republice působí 8 retailových nemovitostních fondů. V porovnání s ostatními evropskými státy to není mnoho, přesto naše české fondy dosahují zajímavých výnosů, na které je třeba brát zřetel. Mezi nejznámější české fondy patří: ČS nemovitostní fond investiční společnosti REICO, Conseq realitní otevřený podílový fond společnosti Conseq, ZFP realitní fond společnosti ZFP group Investments a další... [16]

Pro podrobnou analýzu si z těchto možností vyberu největší a nejstarší fond působící na českém trhu, a to ČS nemovitostní fond. I když další vyjmenované fondy dosahují větších

výnosových procent, ČS nemovitostní je právě pro svoji velikost, stáří a množství spravovaných aktiv, ten nejvhodnější kandidát pro detailnější analýzu.

4.1.1.1 ČS nemovitostní fond investiční společnosti REICO

ČS nemovitostní fond byl založen 9. 2. 2007, což znamená přesně v období, kdy došlo k světové finanční krizi, jejímž hlavním důvodem vzniku bylo prasknutí hypoteční bubliny na nemovitostním trhu v USA, ale také i v jiných zemích světa. Proto je možné toto období považovat za nevhodné pro obchodování s nemovitostmi, tato skutečnost se projevila i na vývoji hodnoty podílových listů a tedy také na jeho celkové výnosnosti. [18]

Cílem podílového fondu je zhodnocení vložených prostředků s minimálním rizikem ztráty. Vložené finance fond investuje do dokončených a pronajatých nemovitostí, a to nejen v České republice, ale také na Slovensku, Polsku a v zemích, kde je zastoupena skupina Erste bank AG. Hlavním výnosem z těchto nemovitostí je samotné nájemné, které je pak v rámci fondu dále reinvestováno. Do portfolia fondu se řadí známé nemovitosti, jako jsou nákupní středisko Forum Nová Karolina v Ostravě, Kancelářská budova Proximo 2 ve Varšavě v Polsku, Metronom Bussines center v Praze a další. Celkem se jedná o 16 nemovitostí různých velikostí a účelu využitelnosti. [19]

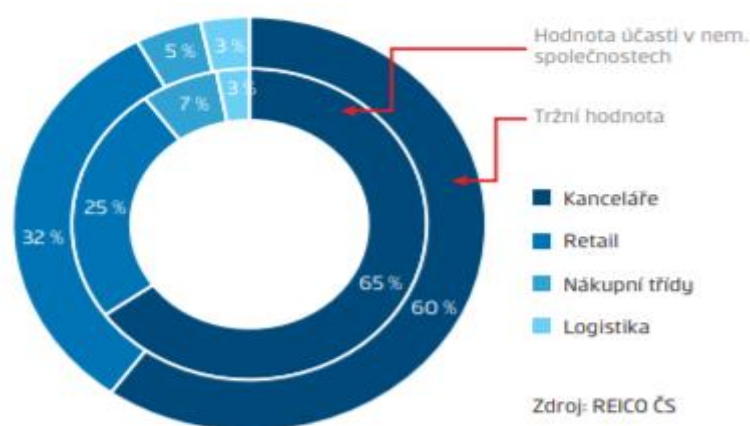
Celkové složení portfolia nemovitostí má fond v co největší možné míře zabezpečit proti náhlým výpadkům příjmů z nájmu nemovitostí. Proto fond investuje především do nemovitostí, o které by měl být zájem, a vzhledem k jejich výhodné poloze by tomu tak mělo být i v době hospodářské krize a dalších negativních ekonomických vlivů, které ovlivňují ekonomiku v dané oblasti. Úplně stejného účelu se fond snaží dosáhnout i výběrem spolehlivých a bonitních nájemníků, převážně se jedná o velké stabilní společnosti bez rizika krachu nebo zaniknutí. Co se týče průměrné obsazenosti všech nemovitostí spadajících do toho fondu, tak se pohybuje mezi 80-90 %, což je z dlouhodobého hlediska příznivé číslo.

ČS nemovitostní fond nenakupuje vytipované nemovitosti do svého portfolia přímo. Místo toho koupí společnost, která danou nemovitost vlastní, a vždy vykoupí 100 % podíl v dané společnosti. Uvedený způsob praktikuje většina nemovitostních fondů, které na světě působí, a je praktický ještě z dalšího důvodu, a to z hlediska ochrany celkového majetku fondu. V případě vymáhání nějaké škody z dané nemovitosti se škoda vymáhá

pouze po společnosti, která vlastní danou nemovitost, ne však už po celém fondu, což je výhoda, a zvětšuje to zabezpečení celkových aktiv fondu a investic jednotlivých investorů. [19]

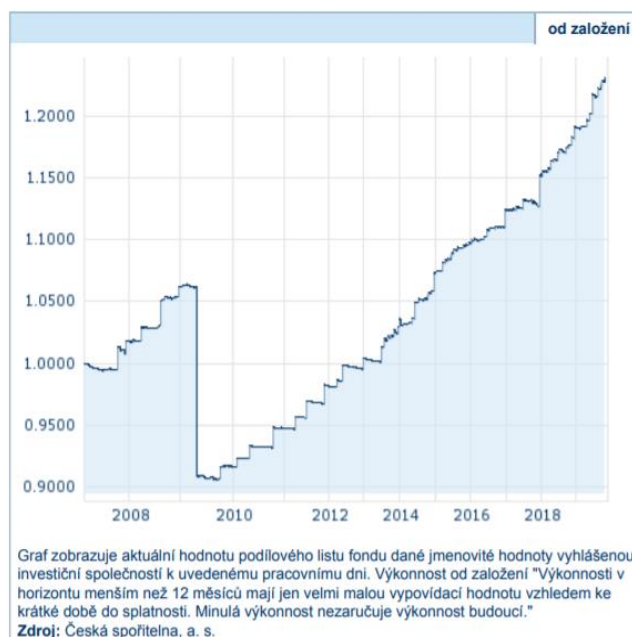
Protože fond investuje především do komerčních nemovitostí, tak více než polovinu podlahové plochy nemovitostí fondu tvoří kancelářské budovy, dále pak obchodní centra, logistické parky, a residenční nemovitosti viz. Obrázek č. 4

Obrázek 4 – Složení nemovitostní složky fondu podle využití plochy (% v m²)[20]



Průměrná výnosnost ČS nemovitostního fondu od jeho založení se pohybuje v rozmezí 1,6-2 % ročního výnosu. Výnosnost fondu byla značně ovlivněna nepříznivým vývojem na trhu s nemovitostmi. „Společnost REICO v roce 2009 jednorázově přecenila své portfolio o 14 % a poté tento pokles několik let doháněla“. **Error! Reference source not found.** Za celou dobu svojí existence, což je více než 12 a půl let, dosáhl fond zhodnocení pouze 23,18 %, což tedy odpovídá zhodnocení přibližně 1,9 % ročně.

Obrázek č. 5 – Výkonnost ČS nemovitostního fondu (2007-2019) [21]



Jednou z nevýhod, se kterou je třeba počítat při pasivním investování, tedy i při investování do nemovitostních fondů, jsou poplatky a existence dalších nákladů, které mohou snižovat celkovou výkonnost fondu.[22]

Poplatky ČS nemovitostního fondu jsou popsány v následující tabulce.

Tabulka 1: Přehled poplatků u ČS nemovitostního fondu [23]

Jednorázové poplatky účtované před nebo po uskutečnění investice (Jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi přímo účtována před uskutečněním investice, nebo před vyplacením investice.)	
Vstupní poplatek (přirážka)	1,5% z investice
Výstupní poplatek (srážka)	0%
Náklady hrazené z majetku fondu kolektivního investování v průběhu roku (Tyto náklady nejsou účtovány přímo investorovi, ale jsou hrazeny z majetku fondu, snižují tudíž výkonnost fondu)	
Celková nákladovost*	max 1,92% (za rok 2018)
Náklady hrazené z majetku fondu za zvláštních podmínek (Tyto náklady nejsou účtovány přímo investorovi, ale jsou hrazeny z majetku fondu, snižují tudíž výkonnost fondu)	
Výkonnostní poplatek	0%

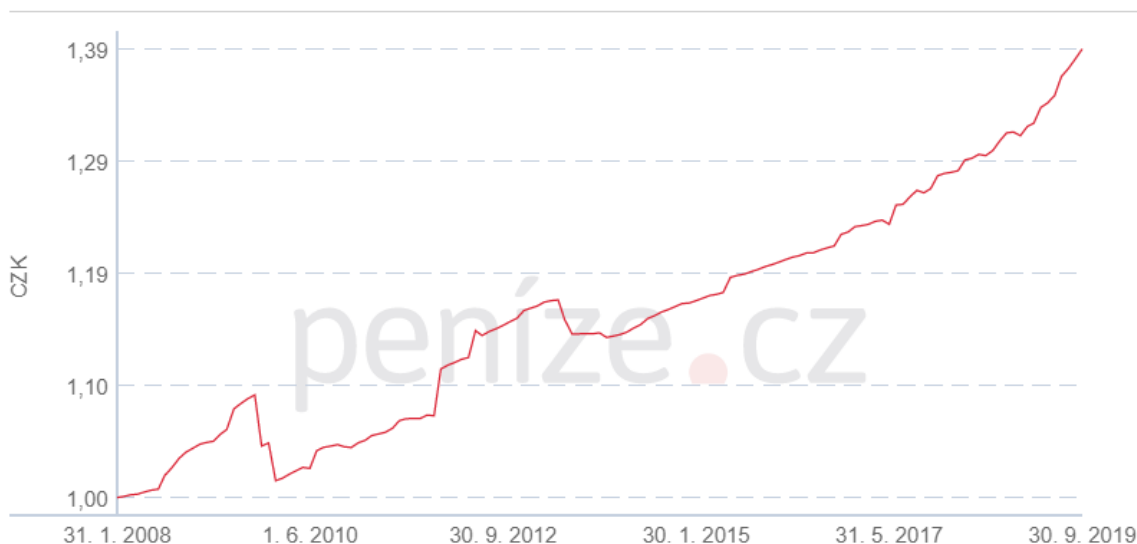
4.1.1.2 Conseq, realitní otevřený podílový fond

Dalším hráčem na českém trhu nemovitostních investičních fondů, se kterým je třeba počítat, je bezpochyby fond od společnosti Conseq. S objemem aktiv k 30. 9. 2019 v hodnotě 2,6 mld. Kč, což představuje zhruba jednu desetinu celkové hodnoty ČS

nemovitostního fondu. Od svého založení 31. 1. 2008 činila celková výnosová míra fondu 38,57 %, což odpovídá průměrnému ročnímu výnosu 2,83 %. Je to o téměř procento více než u ČS nemovitostního fondu.

Jak vyplývá z obrázku č. 6, fond pouze ve 2 letech klesl na svojí hodnotě oproti přecházejícímu období, jinak byl každý rok ziskový. [24]

Obrázek č. 6 – Výkonnost Conseq nemovitostního fondu (2008-2019) [25]



Minimální investice v tomto fondu činí 10 000 Kč, což je asi největší rozdíl v porovnání s ČS nemovitostním fondem, kde je minimální investice 300 Kč.

Poplatky, které se vztahují na investice do Conseq realitního fondu, jsou popsány v následující tabulce.

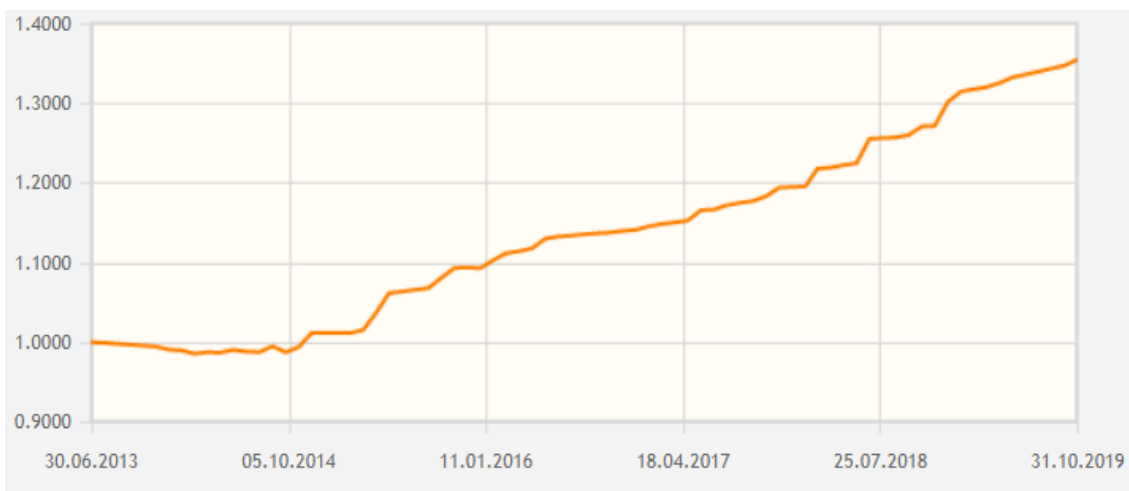
Tabulka 2: Přehled poplatků Conseq realitní otevřený podílový fond [26]

Jednorázové poplatky účtované před nebo po uskutečnění investice (jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována před uskutečněním investice, nebo před vyplacením investice):	
Vstupní poplatek (přirážka)	max 5,00% (aktuálně 3,5 %) z objemu investice
Výstupní poplatek (srážka)	0,00% z objemu investice
Náklady hrazené z majetku Fondu v průběhu roku:	
Celková nákladovost za rok 2013	1,63% z průměrné hodnoty vlastního kapitálu
Náklady hrazené z majetku Fondu za zvláštních podmínek:	
Výkonnostní poplatek	0,00% z meziročního růstu hodnoty vlastního kapitálu připadající na 1 podílový list

4.1.1.3 ZFP realitní fond

ZFP realitní fond je otevřený podílový fond od společnosti ZFP Investments a. s. Je nejmladším korunovým nemovitostním fondem v České republice. Fond vznikl 17. 6. 2013. Do portfolia nemovitostí, které fond vlastní a spravuje, patří OC Frýda ve Frýdku-Místku, Tulipan Park Ostrava, průmyslový areál v Ostravě a další nemovitosti nejen v České republice, ale i v Maďarsku a Polsku. Fond spravuje kapitál ve výši 8,2 mld. Kč, řadí se tak k větším fondům na českém trhu. [30]

Obrázek č. 7- Výkonnost ZFP nemovitostního fondu (30. 6. 2013-31. 10. 2019)[30]



Fond od svého založení dosáhl celkového zhodnocení 35,56 %, což odpovídá průměrnému ročnímu zhodnocení CCA 5 %. Prvotní minimální investice do fondu činí 3 000 Kč. Poplatky vztahující se na investici v ZFP realitním fondu jsou popsány v následující tabulce.

Tabulka 3: Přehled poplatků ZFP realitní fond [28]

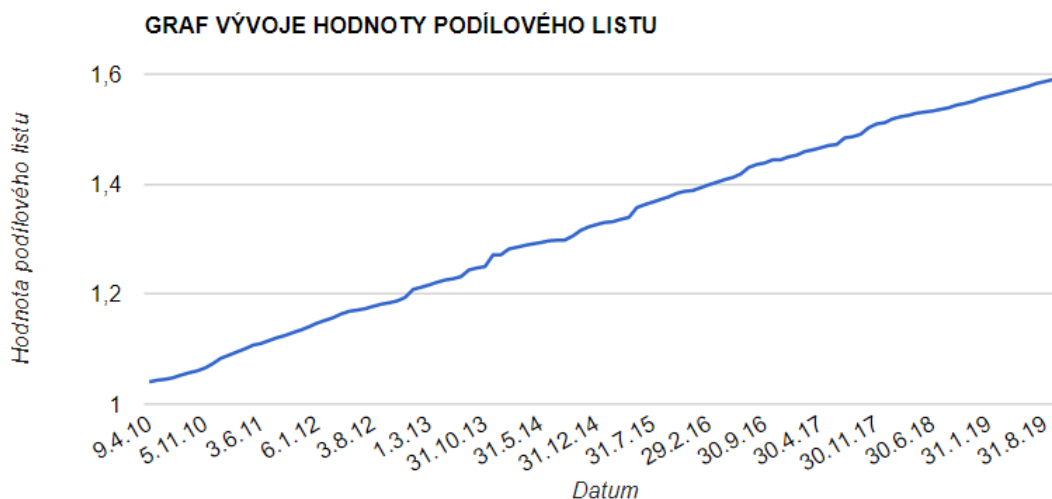
Jednorázové poplatky účtované před nebo po ukončení investice	
(Jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována před uskutečněním investice, nebo před vyplacením investice.)	
Vstupní poplatek (přirážka)	5 % z investované částky
Výstupní poplatek (srážka)	5 % z investované částky
Náklady hrazené z majetku Podílového fondu v průběhu roku	
Celková nákladovost	2,56 %
Jedná se o údaj za předchozí účetní období roku 2018.	
Náklady hrazené z majetku Podílového fondu za zvláštních podmínek	
Výkonnostní poplatek	10 % ze zhodnocení fondového kapitálu připadajícího na jeden podílový list (způsob a vzorec výpočtu výkonnostní odměny je v příloze č. 6)

4.1.1.4 Realita nemovitostní otevřený podílový fond

Jako poslední fond pro analýzu jsem si zvolil fond Realita od společnosti TESLA investiční společnost a. s. Tento fond se řadí k těm menším na českém trhu, ale i přesto, že se považuje za menší fond, dosahuje poměrně zajímavých ročních výnosů pro své investory. Fond byl založen 27. 4. 2009 a disponuje vlastním kapitálem ve výši přes 2,2 mld. Kč. Fond od svého založení dosáhl zhodnocení 59,44 %, což odpovídá průměrnému ročnímu zhodnocení přes 5 %. Minimální investice do tohoto fondu je 500 Kč. Fond se řadí ke středně rizikovým fondům, tudíž je spíš vhodnější pro dlouhodobější investici v řádu 5 a více let. [27]

Jak je jasně patrné z obrázku 8, tak fond každý rok nabýval na své hodnotě a zhodnocoval investice svých investorů.

Obrázek č. 8 – Výkonnost Realita nemovitostního fondu (9. 4. 10-31. 8. 19)[29]



Poplatky vztahující se na investici do Realita nemovitostního fondu jsou popsány v následující tabulce.

Tabulka 4: Přehled poplatků Realita nemovitostní otevřený podílový fond

Jednorázové poplatky účtované investorovi před nebo po ukončení investice (jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována před uskutečněním jednorázové investice, nebo před vyplacením investice. Aktuální výši vstupního nebo výstupního poplatku může investor zjistit na internetových stránkách www.teslainvest.cz nebo www.fondRealita.cz , popř. v sídle investiční společnosti - ceník)	
Vstupní poplatek (přirážka)	3 % (z výše investice)
Výstupní poplatek (srážka)	3 % (z odkupované částky)
Náklady hrazené z majetku Fondu v průběhu roku (Tyto náklady nejsou účtovány přímo investorovi, ale jsou hrazeny z majetku Fondu, tudíž snižují výkonnost Fondu)	
Celková nákladovost	2,78 % (r.2018)
Náklady hrazené z majetku Fondu za zvláštních podmínek (Tyto náklady nejsou účtovány přímo investorovi, ale jsou hrazeny z majetku Fondu, snižují tudíž výkonnost Fondu)	
Výkonnostní poplatek	50 %
z rozdílu růstu hodnoty fondového kapitálu na jeden podílový list a aktuální hodnoty podílového listu na začátku účetního období zvýšené o 6%.	

4.1.2 Crowdfunding

Crowdfunding (česky davové nebo skupinové financování) je unikátním typem kolektivního investování do nemovitostí a dalších projektů. Crowdfunding je způsob financování, při kterém se více jednotlivců spojí a přispívají menší částky k dosažení cílové částky. Nejčastěji se takto financují nové projekty nově začínající firmy, nebo i nemovitostní a developerské projekty. V České republice tento způsob financování ještě není tolik rozšířen, jako například v USA, kde jsou takto zafinancovány tisíce projektů ročně.[32]

U nás mezi nejznámější platformy zabývající se crowdfundingem patří jistě hithit nebo foundlift, které se zabývají spíše financováním technologických projektů, rozjezdů a startů nových firem a podniků. Pro tuto práci bude podstatná hlavně platforma Upvest.

Upvest je česká platforma zabývající se crowdfundingem v oblasti nemovitostí a developerských projektů, kde může i drobný investor relativně bez problémů investovat svoje finance do nějakého nemovitostního projektu.

Po důkladné registraci se investorovi na Upvestu otevře nabídka možných investičních projektů, které může zafinancovat. Každý projekt má svoji přepokládanou dobu splatnosti, nejčastěji bývá 1-3 roky, do té doby investor dostane své finance zpět společně s výnosem, který se pohybuje mezi 5-8 %, záleží na typu nemovitosti a také, zda se jedná o nemovitost na pronájem nebo na prodej.

V praxi toto funguje tak, že developer nějakého projektu staví bytový dům, kde celková částka výstavby bude 100 mil. Kč. Po obdržení povolení pro stavbu si developer zajistí bankovní úvěr ve výši 70 mil. Kč, ale protože mu banka již více peněz půjčit nemůže, tak poptává financování od Upvest v hodnotě 15 mil. Kč. Odborníci vyhodnotí, zda je projekt investičně zajímavý a doporučí ho k profinancování a podepíše s developerem úvěrovou smlouvu. Upvest poté uskuteční fundraising a během nějakého časového úseku určitý počet investorů investuje své finance a zbylých 15 mil. Kč poskytne developer z vlastních zdrojů. Jakmile se bytový dům dostaví a prodá, splatí developer úvěr, a investorům je splacena jejich investice společně s příslušným úrokem.

V současné době Upvest nabízí dva možné investiční projekty, na kterých se může investor podílet, a to minimální výší 5 000 Kč.[33]

Tento způsob investice do nemovitostí je zatím neznámý pro mnoho lidí, pomalu se dostává do povědomí ne tolik zkušeným investorům a nabízí další alternativu, jak zhodnotit své finanční prostředky.

4.2 Přímé investice

Dalším způsobem, kterým můžeme zrealizovat investici do nemovitostí, je přímý nákup dané nemovitosti a její následná držba. Celkový výnos je potom tedy odvozený od 2 faktorů, a to rozdílem mezi prodejní a nákupní cenou nemovitostí a následné výnosy z pronájmu nemovitosti.

Investování na realitním trhu se podstatně odlišuje od investování na trhu finančním. Specifické pro realitní trh je to, že vývoj cen nemovitostí ovlivňují především činitelé daného trhu, ty mohou jakýmsi způsobem ovládat nabídku i poptávku po nemovitostech.

4.2.1 Faktory ovlivňující poptávku po nemovitostech

Faktorů, které hýbou s poptávkou po nemovitostech, a tedy i s jejich cenou, je hned několik.

- Populační růst
- Ceny nájemného
- Daň z příjmů a jiné daně uvalené na nemovitosti
- Příjmy domácností
- Úrokové míry (na hypotékách atd..)
- Zaměstnanost v regionu (čím vyšší zaměstnanost, tím budou vyšší ceny nemovitostí)[34]

Prvním faktorem, který příznivě ovlivňuje poptávku po nemovitostech, je růst populace. Od roku 1950 populace v ČR pravidelně roste o několik desítek tisíc obyvatel ročně. Tento rostoucí trend by měl pokračovat až do roku 2020, kdy by se měl trend otočit a populace začít klesat, a odhaduje se, že v roce 2100 bude populace v ČR činit 7,7 milionu obyvatel. [35]

Dalším faktorem příznivě působícím na poptávku jsou ceny nájemného. Nájemné v posledních letech rapidně vzrostlo o jednotky, v některých oblastech až o desítky procent, a stále roste, což je lákavé pro investory, neboť nemovitosti potom pro ně

přinášejí větší výnos. Dalšími faktory, které poptávku ovlivňují, jsou zaměstnanost a růst příjmů domácností. Čím větší budou příjmy domácností, tím více budou domácnosti hledat nějakou možnost pro zhodnocení svých financí nebo jen prosté uložení financí, a proto budou vyhledávat nemovitosti ke koupi, a tím pádem zvyšovat poptávku na realitním trhu.

Faktorem, který spíše negativně ovlivňuje poptávku po nemovitostech, jsou daně na nemovitosti uvalené.

4.2.2 Investice do rezidenčních nemovitostí

Většina obyvatelstva preferuje bydlení ve větším prostoru, řádově mezi 80-100m², ale bydlení o takové velikosti si příliš mnoho lidí dovolit nemůže, takže největší poptávka je po menších bytech, řádově mezi 40-60 m². Ve velkých městech, jako je Praha a Brno, se nejvíce prodávají byty v kategorii 2+KK, o tuto koncepci bytu je největší zájem, a to nejen díky své relativně uspokojivé velikosti, ale hlavně díky své příznivé a dostupné ceně. Byty o koncepci 2+KK tvořily více než 30 % všech prodaných bytů v ČR. Hned po ní následuje kategorie bytů 3+KK, které tvořily zhruba 20 % všech prodaných bytů.

Při přímé investici má investor na výběr z několika investičních strategií, např. *buy and flip* strategie spočívá v tom, že investor koupí nemovitost a zrekonstruuje ji a následně prodá. Takže investor vyhlíží levné nemovitosti ve vytipovaných regionech s nejideálnějšími podmínkami, aby nemovitost následně snadno prodal. Ideální je například koupit nemovitost v exekuční dražbě nebo aukci, kde je možné nemovitost zakoupit výrazně levněji řádově o desítky procent, což ještě více zvyšuje náš zisk. Při nákupu nemovitosti v exekuční dražbě je ovšem nutné počítat se zvýšením rizik s danou nemovitostí.[37]

Druhou strategií, kterou si může investor zvolit, je *buy and hold*, tato strategie spočívá v tom, že investor nemovitost koupí a následně ji drží a inkasuje zisk v podobě nájmu. [36] Samozřejmě je možné obě tyto strategie zkombinovat, ale proto je třeba ideální druh nemovitosti, kterých se na trhu příliš nevyskytuje.

4.3 Daně spojené s nemovitostmi

Při investování obecně, a to nejen investování do nemovitostí, je nutné počítat s nějakými daňovými aspekty, které mohou, ale nemusí nastat, a tím pádem snižují výnosnost celé naší investice. Konkrétně s přímou investicí do nemovitostí jsou v České republice

spojené daně z nabytí nemovitých věcí a daň z nemovitých věcí, kterými jsou daň z pozemku a daň z bytu.

4.3.1 Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí je jednou z majetkových daní, jejímž prostřednictvím je každoročně zdaňováno držení nemovité věci. Daň z nemovitých věcí se skládá ze dvou různých daní, a to z daně z pozemků a daně ze staveb a jednotek.

Předmětem této daně jsou všechny pozemky a stavby nacházející se na území České republiky, které jsou evidované v katastru nemovitostí. Podává se jedno souhrnné daňové přiznání pro oba typy daní a poplatníkem daně je vlastník nemovitosti.

Výpočet daně z nemovitosti je složitější záležitostí, počítá se zvlášť výše daně z pozemků a zvlášť ze staveb a platí se dohromady. U pozemků se rozlišují zastavěné plochy a nádvoří, stavební pozemky, orné půdy, chmelnice, lesy, rybníky a další typy pozemků. U stavebních pozemků je stanovena základní sazba na 2Kč/m². Výše koeficientu se liší podle typu nemovité věci a také podle lokality, každá obec vyhláší svůj koeficient pro výpočet daně z nemovitých věcí, výše koeficientu se odvíjí od počtu obyvatel žijících v dané obci. [42][41]

- 1,0 v obcích do 1 000 obyvatel
- 1,4 v obcích nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel
- 1,6 v obcích nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel
- 2,0 v obcích nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel
- 2,5 v obcích nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel
- 3,5 v obcích nad 50 000 obyvatel, ve statutárních městech a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech
- 4,5 v Praze [41]

4.3.2 Daň z příjmu

Daň z příjmu je důchodovou daní. Na základě toho, které osobě je příjem zdaňován, rozlišujeme fyzickou a právnickou osobu. Konkrétně v této práci se spíše budu zabývat zdaněním z příjmů z nemovitostí fyzických osob, ale zdanění právnických osob se v tomto ohledu příliš neliší.

Předmětem daně z příjmů jsou příjmy ze samostatné činnosti, nájmu a ostatní příjmy, které povětšinou bývají jednorázového charakteru, které nespádají pod ostatní kategorie předmětu daně z příjmu a mezi které je možno zařadit nemovitosti.

Základem daně z příjmu je rozdíl mezi příjmy a výdaji potřebnými na dosažení nebo uskutečnění daných příjmů. Poplatník, který se zabývá pronájmem nemovitostí a má ji jako svoji činnost, má na výběr, zda si uplatní výdaje v takové výši, které jsou prokazatelné účetnictvím, případně jinými záznamy o příjmech a výdajích, nebo si výdaje uplatní za pomoci paušálu. Přičemž paušál je možné uplatnit ve výši 30 % z příjmů, nejvíce však do výše 600 000 Kč. Uplatnění výdajů paušálem je poněkud jednodušší než vedení účetnictví, ale ve většině případů to není tolik výhodný způsob. Mezi výdaje, které nám mohou понížít základ daně, se může započítat např. odpisy nemovitosti, pojistné dané nemovitosti nebo technické zhodnocení, úroky z úvěru na bydlení, paušální výdaj na dopravu svým motorovým vozidlem. Vhodným a odborným zpracováním je potom možné dosáhnout v některých případech až nulovou daňovou povinností na dani z příjmu. V případě, že se tak nestane a plátcem je povinen nějakou daň uhradit, tak je jeho základ daně násobený daňovou sazbou z příjmu fyzických osob, která je ve výši 15 %. [38][39]

4.3.3 Daň z nabytí nemovitých věcí

Další daní, která může snížit celkovou výnosnost přímé investice do nemovitosti, je daň z nabytí nemovitých věcí. Předmětem této daně je převod vlastnického práva k nějaké nemovité věci. Z investičního hlediska je významné to, že pokud investor nakupuje úplně novou nemovitost a je její první majitel, tak je od této daně osvobozen. Investice do nové nemovitosti je tedy z tohoto hlediska výhodnější než nákup nemovitosti starší.

Základem daně z nabytí nemovitých věcí je tzv. Nabývací hodnota snížená o nabývací výdaj (náklady znaleckého posudku, náklady na pořízení nemovitosti apod.). Výsledná daňová povinnost je určena nabývací hodnotou a daňovou sazbou, která je momentálně na 4 %. Poplatníkem daně z nemovitých věcí je momentálně kupující, což znamená, že povinnost zaplatit tuto daň při převodu nemovitosti má kupující, dříve tomu tak nebylo a tuto povinnost měl prodávající, tato změna platí od 1. 11. 2016. [40]

5 Praktická část

Po krátkém teoretickém uvedení do problematiky investování do nemovitostí se praktická část bakalářské práce zaměří na porovnání konkrétních nemovitostí ve 3 vytipovaných oblastech. Těmito oblastmi jsou města Trutnov, Hradec Králové a hlavní město České republiky Praha. Tyto 3 města jsem vybral především proto, aby byl na první pohled vidět rozdíl ve velikosti města a jak tato velikost ovlivňuje ceny daných nemovitostí v konkrétním regionu. V těchto lokalitách se budu snažit nalézt podobné nemovitosti a zhodnotit, jak moc je investice do konkrétní nemovitosti v dané oblasti výnosná či nikoliv. Aby toto porovnání bylo co nejtransparentnější, tak jsem se rozhodl pro porovnání 3 typů nemovitostí, bude se jednat o byt rozložení 2+1 nebo 2KK velikostně okolo 60 m², dále garáž okolo 20 m² a rodinný dům.

5.1 Zhodnocení vybraných lokalit

Nejprve je nutné si vybraná města zhodnotit dle různých aspektů, jejich polohy, rozložení, počtu obyvatel, kteří v něm bydlí, dostupnosti a ostatních faktorů, které by mohly ovlivňovat ceny nemovitostí v daném městě.

5.1.1 Trutnov

Jako první začnu tím nejmenším městem, a to Trutnovem. Bývalé okresní město, které leží v krkonošském podhůří v Královéhradeckém kraji, přezdívá se mu „Brána Krkonoš“. V Trutnově žije přes 30 tisíc obyvatel a má rozlohu 103,36 km². Podle počtu obyvatel je 35. největším městem České republiky. [43]

Trutnovem protéká řeka Úpa, která se vlévá do nejznámějšího českého toku Labe.

Co se týče polohy Trutnova, tak leží na severovýchodě České republiky. Výhoda, kterou Trutnov má, je ta, že město je blízko k nejznámějším českým horám, a to Krkonošům, kde se nachází nejznámější lyžařská střediska, největší a nejznámější z nich je bezpochyby SkiResort Černá hora-Pec, které každou zimu navštíví statisíce vyznavačů zimních sportů. Horské středisko navštíví i přes letní měsíce statisíce turistů na letní turistiku. Což je jeden z faktorů, čím by mohl být Trutnov atraktivním místem pro investici do nemovitosti. Dalším faktorem, který by mohl hrát roli, je to, že v Trutnově se nachází několik velkých průmyslových firem, jako je například závod firmy Continental, Siemens, TYCO, ABB a několik dalších. V těchto závodech pracuje několik tisíc lidí,

kteří musí v Trutnově někde bydlet, takže to jistě bude zvyšovat poptávku po bydlení v Trutnově. Tím pádem se město opět stává atraktivnějším místem pro investici.

Do budoucna jsou plány vystavět dálniční spojení mezi Českou republikou a Polskem s názvem dálnice D11, které povede právě přes Trutnov až do hlavního města Prahy. Předpokládané zprovoznění tohoto dálničního spojení se zatím plánuje na rok 2024[44]. Což by opět mohlo zatraktivnit Trutnov pro investici do budoucna, neboť s dálničním spojením připluje do města více firem, které tam budou chtít podnikat. Což znamená, že bude narůstat počet obyvatel ve městě, kteří musí někde bydlet. Dálnice bude pro město obrovským přínosem nejen tím, že se zrychlí doprava do krajského města Hradec Králové, ale také do srdce naší republiky do hlavního města Prahy, ale zejména zjednodušením dopravy zboží do a z města, především z Polska, se kterým většina větších firem z tohoto regionu obchoduje nebo do něj expanduje.

5.1.2 Hradec Králové

Dalším městem v pořadí je krajské město Hradec Králové. Jedno ze 13 krajských měst v České republice, leží na soutoku řek Labe a Orlice. V Hradci Králové žije přibližně 93 tisíc obyvatel, je to město se spoustou zeleně a parků rozestých po celém městě, společně i s kulturním, tak i sportovním vyžitím všeho druhu.[45]

Hradec Králové je krajské město v Královéhradeckém kraji, tedy je hlavním městem tohoto kraje.

Hradec Králové je lákavý pro investici do nemovitostí především pro svoji dokonalou infrastrukturu, doprava ve městě je bez problémů, a to především díky unikátní stavbě Gočárova okruhu, zároveň i doprava z Hradec Králové je výborně zajištěná dálničním i železničním spojením do hlavního města Prahy a dalších větších měst v okolních regionech.

Dalším důležitým faktorem pro investici je i ta skutečnost, že Hradec Králové se považuje za studentské město, neboť přímo ve městě je Univerzita Hradec Králové, Farmaceutická fakulta Univerzity Karlovy, Lékařská fakulta Univerzity Karlovy a Fakulta vojenského zdravotnictví Univerzity obrany. Takže ve městě jsou tisíce studentů, kteří vyhledávají levné bydlení, a pokud se nedostanou na kolej, nějaký studentský sdílený byt je pro ně jedinou alternativou. Což by mohl být další faktor pro výhodnější investici.

Mimo to je v Hradci Králové i hodně podniků a firem, které najímají stovky pracovníků ze všech koutů republiky a i ze zahraničí, takže to jsou další potencionální nájemníci. Celkově je ve městě nedostatek nemovitostí k bydlení a poptávka po nich dalece převyšuje nabídku, hlavně v posledních pár letech. I když se v Hradci Králové neustále staví nové bytové domy, např. residence na Plachtě, nebo bytové domy na Labské louce atd., tak i přesto je bytů stále nedostatek. Proto i ceny nájmu v bytech a domech v Hradci Králové patří k jedněm z nejvyšších v České republice.

Co by mohl být negativní faktor, tak to, že v Hradci Králové jsou obecně vyšší ceny nemovitostí ke koupi, než v menších okolních městech. I když meziročně zde nastal pokles průměrné ceny bytů, a to o 2 %, tak v porovnání s ostatními krajskými městy v České republice se řadí na 5. místo, co se týče průměrné ceny bytů o rozloze 60 m² viz. Tabulka č. 5.

Tabulka č. 5 – Průměrná cena bytu o rozloze 60 m² v krajských městech [46]

Průměrná cena bytu 60 m²						
	12/2018	10/2019	11/2019	12/2019	12/2019 11/2019	12/2019 12/2018
Praha	5 100 904	5 497 044	5 538 289	5 572 402	0,6 %	9,2 %
České Budějovice	2 219 801	2 356 447	2 415 234	2 493 571	3,2 %	12,3 %
Brno	3 608 768	4 153 752	4 271 849	4 308 502	0,9 %	19,4 %
Karlovy Vary	2 309 605	2 365 182	2 395 547	2 290 254	-4,4 %	-0,8 %
Hradec Králové	2 760 751	2 612 976	2 736 564	2 706 876	-1,1 %	-2 %
Liberec	2 152 047	2 067 024	2 159 675	2 259 169	4,6 %	5 %
Ostrava	1 345 986	1 435 621	1 449 300	1 458 172	0,6 %	8,3 %
Olomouc	2 728 985	2 991 529	3 008 437	3 031 389	0,8 %	11,1 %
Pardubice	2 281 554	2 307 372	2 400 416	2 442 676	1,8 %	7,1 %
Plzeň	2 495 559	2 744 499	2 727 301	2 821 957	3,5 %	13,1 %
Ústí nad Labem	1 087 603	1 195 123	1 136 600	1 181 890	4 %	8,7 %
Jihlava	1 871 122	2 281 459	2 181 349	2 256 612	3,5 %	20,6 %
Zlín	2 144 502	2 553 599	2 635 502	2 567 932	-2,6 %	19,7 %

5.1.3 Praha

Praha, poslední město v mém výběru, hlavní město České republiky a také jedno ze 13 krajských měst. Praha je největší město České republiky, žije zde více než 1,3 mil. obyvatel.[45]

Praha se řadí k nejkrásnějším městům v celé Evropě, a to hlavně díky svému historickému centru a památkám, kterými je doslova posetá.

Ten největší důvod investice do nemovitosti v hlavním městě je to, že ceny nemovitostí tam rostou takovým tempem, jako nikde v republice, a také to, že opět jako v každém velkém městě tam poptávka po bydlení dalece převyšuje nabídku, tento problém se město snaží vyřešit tím, že se neustále staví bytové komplexy o stovkách bytů, ale i přesto to nestačí na pokrytí poptávky.

V Praze nejčastěji investují své finance do nemovitostí především zahraniční investoři, více jak 1/3 bytů v Praze nakupují právě cizinci na pronájem.

Co by mohlo být negativem, je to, že pořizovací cena nějaké nemovitosti je kolikrát i 2x až 3x větší než v jiném městě v České republice, a to především díky své poloze. Pořizovací cena běžného bytu tu vyjde i přes 5 mil. Kč, viz. Tabulka č. 5.

Velkým faktorem investice je to, že přes Prahu proudí obrovské množství lidí, a to především cizinců, protože je to hlavní obchodní a cestovní uzel v České republice s největším letištěm u nás, letištěm Václava Havla, kde denně přilétá a odlétá desítky letadel. Díky tomu se v posledních letech rozmohlo pronajímání nemovitostí krátkodobě, řádově na pár dní, a to díky platformám jako je Airbnb nebo booking.

Krátkodobé pronájmy především využívají lidé, kteří jsou v Praze jen na několik dní za prací nebo poznáním. Dlouhodobé pronájmy jsou obvyklejší v okrajových částech města, neboť v centru jsou nájmy příliš vysoké pro běžné lidi.

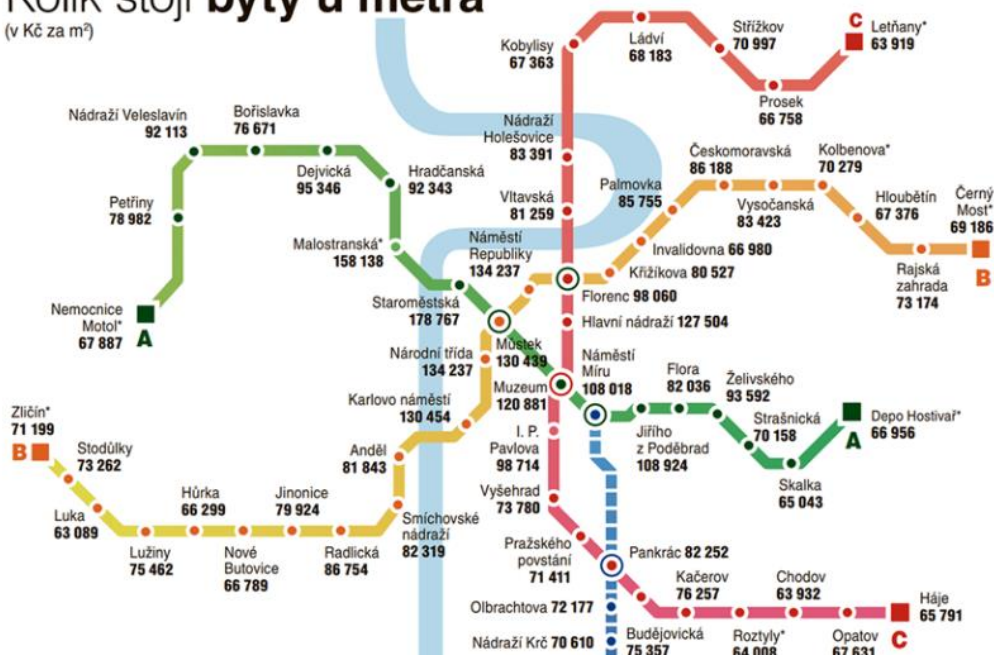
V Praze také sídlí nespočet univerzit a vzdělávacích institucí, a to nejen těch českých, ale i zahraničních ze všech koutů světa, takže opět ve městě jsou tisíce studentů, kteří hledají bydlení a cenově dostupný byt je pro ně vhodná alternativa, což jistě zvyšuje šanci na pronajmutí nějaké nemovitosti.

Ceny nemovitostí v Praze se odvíjejí hlavně podle polohy a také například, zda jsou blízko zastávek pražského metra a jiné hromadné dopravy či nikoliv, to všechno má vliv na cenu nemovitosti. Na okraji Prahy pořídíte byt za poloviční cenu, než v centru města, až takové cenové rozdíly tam panují. Viz. Obrázek č. 9

Obrázek č. 9 – Průměrná cena za m² bytu v Praze podle polohy k zastávkám metra [47]

Kolik stojí byty u metra

(v Kč za m²)



5.2 Výběr potencionální investiční nemovitosti

Pokud se rozhodne investor zhodnotit své finance investicí do nemovitosti, musí vědět, kde hledat vhodnou nemovitost. Výhodné jsou například dražby nemovitostí, kde se dají nemovitosti koupit s nižší cenou než je na trhu, a tím pádem zvýšit svůj zisk, nebo koupě nemovitostí, kde jejich majitel je například ve finančních problémech nebo exekuci. Takové nemovitosti najdete například na portálech.

- <https://www.okdrazby.cz/>
- <https://www.exdrazby.cz/>

Důležité je umět takovéto nemovitosti vyhledat, s využitím služeb realitní kanceláře na takovéto nemovitosti příliš nenarazíte.

Nejsnazší cesta, jak najít nějakou nemovitost, je přes inzeráty na internetových stránkách. Ať už na stránkách realitních kanceláří nebo portálů, kam lidé mohou vyvěsit své inzeráty. Mezi ty nejznámější u nás patří.

- www.bazos.cz
- www.sreality.cz
- www.bezrealitky.cz

5.2.1 Realitní kanceláře v České republice

Využití služeb realitní kanceláře je vhodné především pro nezkušené začínající investory, kteří nevědí, co dělat při nákupu a případném pronájmu nemovitosti. Realitní kanceláře zařídí kompletní nákup, popř. prodej i pravidelný pronájem nemovitosti, s tím související hledání nájemníků, komunikaci s nájemníky, takže pro majitele dané nemovitosti je tato záležitost bez starostí. Ovšem za tuto činnost si realitní kanceláře účtují nemalou provizi, řádově to bývají jeden až dva měsíční nájemy ročně za obhospodařování nemovitosti. Mezi ty největší realitní kanceláře působící na českém trhu určitě patří M & M reality holding a REMAX. Dále na trhu najdete desítky, možná i stovky menších regionálních realitních kanceláří, které se specializují pouze na vybraný region, ale nedisponují takovým zázemím, podporou a sítí kontaktů jako již zmíněné kanceláře.

5.2.1.1 M & M reality holding

Největší ryze česká realitní kancelář s více než 150 pobočkami, působící na českém trhu od roku 2005. Ročně prodá přes 30 000 nemovitostí a každým rokem toto číslo roste o řádově 5-10 %. Realitní kancelář se také zabývá investiční činností skrze svoji společnost M&M investiční a developerskou činností skrze společnost M&M Development.[50]

5.2.1.2 REMAX

Druhá největší společnost působící na českém trhu od roku 2005 také s více než 150 pobočkami v České republice. REMAX je velkou nadnárodní realitní kanceláří založenou v roce 1973 a působící v USA, Kanadě, Mexiku, Číně a dalších státech, celosvětově má 7 900 poboček. Zvláštností této realitní kanceláře je, že nabízí i možnost odkupu franšizy a podnikání pod její značkou [49]

5.3 Modelové příklady

V této části práce se zaměříme na konkrétní a reálné investiční možnosti do 3 typů vybraných nemovitostí v již předem vybraných lokalitách. Zhodnotíme pořizovací náklady nemovitosti, náklady na její udržování a její předpokládaný výnos. Nejprve začneme tím nejmenším typem nemovitosti a tím jsou garáže.

5.3.1 Investice do garáže

Garáže jsou zajímavou investicí do nemovitostí, pokud nedisponujete velkým kapitálem na koupi bytu či jiné nemovitosti. V některých lokalitách se garáž dá zakoupit i za pár desítek tisíc korun, a jde z ní generovat pravidelný a uspokojivý výnos.

Konkrétně ve městě Trutnov jsou garáže poměrně nedostatkové, volně k prodeji se objevují opravdu ojediněle, když už se nějaká objeví, její prodejce samozřejmě využije toho, že jich je v dané oblasti nedostatek, a navýší její cenu. Běžná cena garáže v Trutnově se pohybuje mezi 140 až 180 tis. Kč.

Cena se jistě odvíjí dle lokality garáže a také dle vybavení, zda je garáž vytápěná, jestli má zavedenou elektřinu, nová vrata, případně střechu atd..

Nejlepší poloha garáže je při velkých panelových sídlištích, kde lidé často uskladňují své osobní věci a dále potom na krajích měst s dobrým připojením do centra.

V Trutnově považují za nejlepší garáže ty umístěné na ulici Horní promenáda. Mají excelentní polohu vůči centru města a připojení na hlavní silnici vedoucí celým Trutnovem.

V červnu roku 2019 se konkrétně na této ulici prodávala garáž za cenu 180 tis. Kč, garáž měla opravenou střechu a zavedenou elektřinu. Což znamená, že na investici je vhodná především díky své lokalitě. Pokud bychom se jako investoři rozhodli pro koupi, musíme počítat s kupní cenou a k tomu přidané vedlejší náklady, jako je daň z převodu nemovitostí, což činí 4 % z kupní ceny, dále 2 tis. Kč za poplatek vkladu do katastru nemovitostí a pravidelné roční placení elektřiny.

Náklady na investici:

Pořizovací cena	180 000
Daň z převodu nemovitostí (4 % z kupní ceny)	7 200
Poplatek za vklad do katastru nemovitostí	2 000
Elektřina (dle spotřeby)	200
Celkem	= 189 400 Kč

Teď se dostaneme k té druhé straně mince, a to, jaké nám po pronajmutí této garáže budou z ní plynout výnosy. Nájemné za garáž se pohybuje v Trutnově mezi 1200-1600 Kč měsíčně. Jelikož zde se jedná o lukrativní polohu, nájem u této garáže činí 1600 Kč měsíčně.

Nyní si spočítáme výnosovou míru nemovitosti, a to za předpokladu, že se v průběhu let nezvyšovala cena nájemného. Využijeme proto vzorec uvedený na stránce č. 8 v podkapitole 3. 3. 2. Výnosy

$$ROI = \frac{Z_r}{IN}$$

Z_r - průměrný čistý roční zisk plynoucí z investice

IN – náklady na provedení investice

$$ROI = \frac{19200}{189\,400}$$

$$ROI = 10,1 \%$$

I přesto, že vzorec je značně zjednodušený a oproštěný od mnoha vlivů, které by na trhu nemovitostí mohly nastat, tak s výnosovou mírou přes 10 % dalece výnosově převyšuje veškeré spořicí účty, termínované vklady či investice do dluhopisů. Je také ale nutné zmínit, že investice do garáže s sebou nese určitá rizika, která při jiných investicích nejsou.

Dalším finančním ukazatelem, které je dobré si spočítat, je návratnost investice. Tento ukazatel nám říká, za jak dlouho se nám vrátí peníze vložené do investice. Pro tento výpočet použijeme vzorec uvedený na stránce č. 8 v podkapitole 3.3.2 Výnosy.

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

DS – Doba splacení

IN – náklady na provedení investice

CF – roční cash flow

$$DS = \frac{189400}{19200}$$

$$DS = 9,9 \text{ let}$$

Opět se jedná o zjednodušený vzorec, ze kterého je zřejmé, že investorovi se vložené peníze vrátí za 9,9 let. Pokud bychom brali pouze příjmy z pronájmu a nehleděli na to, jak roste cena samotné nemovitosti v průběhu přibývajících let.

Pokud se přesuneme do druhé lokace v našem výběru, čímž je město Hradec Králové, tak zde je v poměru s počtem obyvatel města garáží opět nedostatek. Největší garážové oblasti v Hradci Králové jsou určitě na Slezském Předměstí u ulice Bratří Štefanů a dále

na Pouchovské ulici. Další garáže jsou roztroušeny po městě, ale již v pouze menších seskupeních, proto se zaměřím hlavně na tyto oblasti.

Garáže se zde prodávají za poněkud vyšší cenu než v Trutnově. To je způsobeno především tím, že Hradec Králové je větší město a je to také krajské město, a jak jsem již zmínil, na jednu garáž tu připadá daleko více zájemců. Průměrná cena se pohybuje mezi 230-270 tis. Kč dle stavu a vybavení.

Co je také nutné zmínit, tak platba za pronájem garáže jistě bude v Hradci Králové vyšší než v Trutnově. Průměrný nájem garáže se pohybuje mezi 1500-2000 Kč měsíčně. Výše nájmu se opět odvíjí od polohy a vybavení garáže.

V prosinci roku 2019 se právě na Pouchovské ulici prodávala garáž za cenu 270 tis. Kč. Garáž měla zavedenou elektřinu a nově opravená vstupní vrata a střechu. Proto si majitel mohl dovolit garáž nabízet za takovou cenu.

Výše nájmu u této konkrétní garáže byla stanovena na částku 1900 Kč měsíčně.

Když si spočítáme náklady na tuto investici, tak náklady se rovnají částce 283 tis. Kč.

Náklady na investici:

Pořizovací cena	270 000
Daň z převodu nemovitostí (4 % z kupní ceny)	10 800
Poplatek za vklad do katastru nemovitostí	2 000
Elektřina (dle spotřeby)	200
Celkem	= 283 000 Kč

Využijeme stejného vzorce pro výpočet výnosnosti investice jako v předchozím příkladu.

$$ROI = \frac{22800}{283\ 000}$$

$$ROI = 8,05 \%$$

Výnosová míra nám vyšla přes 8 % ročně, což je lukrativní investice, která výnosově převyšuje mnoho investičních příležitostí, a to bereme v potaz pouze příjmy z pronájmu dané garáže. Pokud započítáme i samotné navýšení ceny v průběhu přibývajících let, kdy nemovitosti rostou na ceně v průměru o 5 % ročně, tak se nám zisk ještě navyšuje.

Finance vložené do této investice by se nám vrátily za 12,4 let, jak nám říká další finanční ukazatel.

$$DS = \frac{283\ 000}{22800}$$

$$DS = 12,4 \text{ let}$$

Nyní se přesuneme do poslední lokace v našem výběru, a tím je hlavní město České republiky Praha. V Praze je situace ohledně garáží specifická především množstvím lidí žijících ve městě, takže poměr lidí na garáž je tu mnohonásobně větší, než v Hradci Králové. Proto i jejich ceny jsou dalece vyšší, mnohdy až dvojnásobné, v porovnání s Hradcem Králové. Na cenu garáže má také velký vliv to, zda je umístěna poblíž stanice metra, to významně zvyšuje její cenu.

Co je také dobré zmínit, tak v Praze stojí většina garáží na pozemcích města Prahy, a je tedy nutné platit pronájem tohoto pozemku. Nejčastěji se jedná o roční platby, a to ve výši 2000-2500 Kč v závislosti na poloze garáže, je to náklad, se kterým je nutné při investici počítat.

Garáže se v Praze staví ve velkých seskupeních, častokrát s oplocením, mnohdy i s hlídačem, což zvyšuje bezpečnost a komfort nájemníků.

Mnohdy si garáže pronajímají i firmy jako dočasné skladiště svého zboží a produktů. Na obdobném principu jako garáže fungují i parkovací místa, např. v bytových domech, či kancelářských budovách se prodávají místa na parkování, za které také jejich majitel inkasuje pronájem.

Rozmezí ceny, za kterou se garáže v Praze prodávají, je velice vysoké dle oblasti, ale v průměru je to 300-500 tis. Kč a nájemné se pohybuje mezi 2000-4000 Kč měsíčně.

V lednu 2020 se prodávala garáž na Praze 10, v části Strašnice za cenu 490 tis. Kč. Garáž měla novou střechu a zavedenou elektřinu a byla v oploceném komplexu několika desítek garáží. Měsíční nájemné u této garáže činilo částku 2 500 Kč.

Pokud si spočteme náklady na investici do výše zmíněné garáže, tak náklady se rovnají částce 513 800 Kč.

Náklady na investici:

Pořizovací cena	490 000
Daň z převodu nemovitostí (4 % z kupní ceny)	19 600
Poplatek za vklad do katastru nemovitostí	2 000
Pronájem pozemku garáže	2000
Elektřina (dle spotřeby)	200
Celkem	= 513 800 Kč

Do třetice využijeme stejného vzorce pro výpočet výnosnosti této investice.

$$ROI = \frac{30\,000}{513\,800}$$

$$ROI = 5,8\%$$

Výnosnost nám vyšla 5,8%, ještě se jedná o výhodnou investici a převyšuje mnoho jiných investičních možností, i když její výnosnost není tak vysoká jako v porovnání z předchozími příklady.

Finance vložené do této investice se nám vrátí za 17,1 let.

$$DS = \frac{513\,800}{30\,000}$$

$$DS = 17,1 \text{ let}$$

Rekapitulace:

Tabulka č. 6 – Zhodnocení investice do garáže

Investice do garáže			
	Počáteční investice v Kč	Výnosnost(ROI) v %	Návratnost v letech
Trutnov	189 400	10,1	9,9
Hradec Králové	283 000	8,05	12,4
Praha	513 800	5,8	17,1

Závěrem této části o investicích do garáží můžeme konstatovat to, že čím větší je počet obyvatel a rozloha města, ve kterém investujeme, tím se nám snižuje celková výnosnost investice a prodlužuje se návratnost vložených finančních prostředků. Proto z tohoto pohledu se více vyplatí investovat v menších městech, kde garáže nestojí takové částky.

5.3.2 Investice do bytu

Investice do bytu je zajímavá z toho pohledu, že nám pravděpodobně přinese větší výnosy, než tomu bylo u garáží. Investici do bytů už bych osobně považoval za větší investici, kterou je dobré si správně promyslet a propočítat, co nám jako investorům přinese.

Vliv na cenu bytů má mnoho různých faktorů, rozložení bytu, jeho velikost, v jakém patře se byt nachází, občanská vybavenost v okolí bytu (škola, školka, dostupnost do centra města, nemocnice, obchod atd.), jaké má vybavení, ale asi ten největší faktor, podle kterého bychom měli byt vhodný na investici vybírat, je jeho poloha. Na poloze velice

záleží, pokud budeme investovat na maloměstě, tak pravděpodobně cena bytu bude nižší, ale zase nájemné z tohoto bytu bude nižší a zvyšujeme tím i riziko toho, že se nám do bytu nepodaří brzy nalézt nájemníky. Pokud budeme investovat ve větších městech, tak se nám zvyšuje cena bytu i náklady s ním spojené, ale zase zmenšíme riziko nepronajmutí bytu.

Mezi těmito faktory je dobré hledat kompromisy a dle toho vybírat vhodné byty pro investici. Je důležité znát trh nemovitostí a také konkrétní oblasti a lokality, abychom věděli např., které ulice v daném městě se považují za ty lukrativnější, sledovat ceny v dané oblasti, abychom dokázali odhadnout, zda je např. cena bytu nadhodnocena nebo podhodnocena.

Pokud se rozhodneme, že byt je to pravé, do čeho chceme investovat, měli bychom se poohlížet po bytech, po kterých je na trhu největší poptávka, což jsou především menší byty o koncepci 1+1, 2KK, 2+1. O byty toho typu je na trhu největší poptávka, a to především ze strany mladých lidí hledajících bydlení za přijatelnou a pro ně dostupnou cenu. Proto bychom jako investoři měli alespoň částečně znát i demografii v dané oblasti a vytipovat si potencionální skupinu nájemníků.

Pokud se jedná o naši první investici do bytu a jsme nezkušení investoři, doporučil bych využít služeb některé realitní kanceláře, ovšem je nutné počítat s tím, že budeme muset realitní kanceláři za její služby zaplatit provizi, která se většinou pohybuje mezi 3-5 % z prodejní ceny.

Nyní se přesuneme ke konkrétním případům a k našim 3 vybraným oblastem.

V Trutnově je nabídka bytů k investici uspokojivá. Trutnov shledávám jako dobrou lokalitu především kvůli své vybavenosti a pracovním příležitostem, které tu jsou. Největší poptávka zde je právě po bytech menších velikostí do 60 m². Mezi největší oblasti s mnoha bytovými domy patří částí města zvané Kryblice, dále pak Zelená louka, případně Šestidomí. Jedná se o čtvrti s mnoha bytovými nebo panelovými domy.

V říjnu roku 2019 se konkrétně v oblasti zvané Kryblice prodával byt o koncepci 2+1 o rozloze 62 m². Byt se prodával za cenu 1 850 000 Kč. Jednalo se o částečně zrekonstruovaný byt ve 2. podlaží bytového domu s výtahem a celkem s 4 podlažími.

Byt byl lukrativní pro investici především díky své poloze, protože v těsné blízkosti se nachází nemocnice, obchod, zastávka MHD s dobrou dostupností do centra města. Byt byl kompletně vybaven, takže výše zmíněná cena je včetně kompletního vybavení bytu.

Je dobré vědět, jak se pohybuje nájemné v dané oblasti za byt takových rozměrů a vybavení. V průměru se nájemné pohybuje mezi 7 000-10 000 Kč, a to bez záloh za energie, které je nutné k nájemnému započítat, zálohy za energie činí u takového bytu v průměru 3 000 Kč. Výsledné inkasované nájemné se tedy bude pohybovat v rozmezí 10 000 – 13 000 Kč.

Pokud bychom si spočítali náklady na investici do takového bytu, budeme muset započítat více nákladů, než tomu bylo u garáží. U bytu je nutné počítat i s náklady jako pojištění bytu, případné nutné opravy atd..

Náklady na investici:

Pořizovací cena bytu	1 850 000
Daň z převodu nemovitostí (4 % z kupní ceny)	74 000
Poplatek za vklad do katastru nemovitostí	2 000
Nutné opravy bytu	20 000
Pojištění bytu (roční platba)	2 000
Celkem	= 1 948 000 Kč

Náklady na investici nám tedy vychází 1 948 000 Kč. Nájemné u tohoto bytu činí 9500 Kč měsíčně bez energií, s energiemi 12 500 Kč.

Nyní si spočítáme výnosovou míru investice, využijeme k tomu opět vzorec uvedený v předchozí kapitole o garážích.

$$ROI = \frac{114\,000}{1\,948\,000}$$

$$ROI = 5,8 \%$$

Výnosová míra nám vyšla 5,8 %. Což není úplně mnoho, ale u takového bytu nám jeho cena poroste s přibývajícím roky, proto se jedná o dobrou investici.

Dále si spočítáme i druhý finanční ukazatel, a tím je návratnost investice. Návratnost u takto větších investic, kterou byt určitě je, bude rozhodně vyšší, tím pádem je dobré byt držet po delší dobu.

$$DS = \frac{1\,948\,000}{114\,000}$$

$$DS = 17,1 \text{ let}$$

Vložené finance do bytu se nám vrátí za 17,1 let.

Nyní se přesuneme do naší druhé oblasti, a tou je město Hradec Králové. Jelikož se jedná o 3x větší město než je Trutnov, nabídka bytů tu bude daleko větší, ovšem je nutné počítat s tím, že i cena a náklady s investicí budou vyšší.

Mezi ty nejlepší oblasti na investici bych si vybíral Slezské Předměstí, Moravské Předměstí nebo oblasti kolem Jungmannovy ulice a ulice Milady Horákové. Tyto oblasti mi přijdou jako nejlepší na investici, neboť se jedná o velká sídliště s mnoha panelovými a bytovými domy, které nebývají nijak velké, nejčastěji okolo 50 až 60 m², což z nich činí ideální byty na investici.

V lednu roku 2020 se právě na Slezském Předměstí, konkrétně na třídě SNP, prodával byt 2+1 o rozloze 52 m², a to za cenu 2 790 000 Kč. Jednalo se o byt situovaný ve 4. patře cihlového domu, který má 4 nadzemní podlaží a je vybaven výtahem. Byt byl částečně zrekonstruovaný, byly opraveny rozvody vody a elektřiny a byla namontována nová plastová okna. V okolí bytu je výborná dostupnost na MHD, školu, školku a obchod. Výše zmíněná cena je opět i včetně vybavení bytu a také s provizí pro realitní kancelář, neboť tento prodej zprostředkovávala realitní kancelář M & M reality holding.

Nájemné v této oblasti bude o něco vyšší, než tomu bylo v Trutnově, průměrná výše za takový byt bude mezi 8 000 – 11 000 Kč bez energií, s energiemi mezi 11 000 – 14 000 Kč.

Konkrétně tento byt se novému majiteli podařilo pronajmout za 13 000 Kč měsíčně včetně energií, což znamená 10000 Kč měsíčně bez energií.

Náklady na investici:

Pořizovací cena bytu	2 790 000
Daň z převodu nemovitostí (4 % z kupní ceny)	111 600
Poplatek za vklad do katastru nemovitostí	2 000
Nutné dovybavení bytu	15 000
Pojištění bytu (roční platba)	2 000
Celkem	= 2 920 600Kč

Náklady na tuto investici činí 2 920 600 Kč, což je téměř o milion Kč více, než tomu bylo u bytu v Trutnově.

Pokud si spočteme pro tento byt, tak výnosová míra nám vychází

$$ROI = \frac{120\,000}{2\,920\,600}$$

$$ROI = 4,1 \%$$

Výnosová míra tohoto bytu činí 4,1 %. Nejde už o tak výhodnou investici, ale přesto se nám finance zhodnocují a tato výnosová míra je stále vyšší než většina úroků na spořicí účtech.

Návratnost u této investice bude jistě vyšší, než v předchozím případě, a to především díky vyšší pořizovací ceně daného bytu

$$DS = \frac{2\,920\,600}{120\,000}$$

$$DS = 24,3 \text{ let}$$

Návratnost investice nám vyšla u tohoto bytu 24,3, jedná se už poměrně o delší dobu, nýbrž s postupem času byt ještě získá na ceně a bude dražší, proto se dlouhodobě jedná o výhodnou investici.

Na závěr této kapitoly se přesuneme do naší třetí oblasti a tou je hlavní město České republiky Praha. Praha je specifická svojí velikostí, a jelikož se jedná o hlavní město naší republiky, také překypuje turisty. Což z ní činí ideální místo na investici, především pro movitější investory, neboť ceny bytů v Praze jsou mnohdy dvojnásobné i trojnásobné, než tomu bylo v Hradci Králové.

V Praze se nedá vyloženě identifikovat dobrá oblast pro investici, záleží, jaký typ investora budeme, zda jsme movitější, budeme se poohlížet po bytě v centru města a využívat jej především pro krátkodobé pronájmy turistům, pokud nejsme tolik movití, budeme se dívat po bytech v okrajových částech, např. Praha 10, kde je pravděpodobněji nalézt dlouhodobější nájemníky, nebo např. studenty z univerzit.

V lednu roku 2020 se prodával byt na Praze 10 – Vršovice o rozložení 2+1 a velikosti 55 m² za cenu 5 600 000 Kč. Byt se nacházel ve 2. patře cihlového domu, který je vybaven výtahem a má celkem 7 podlaží. Byt byl kompletně zrekonstruovaný, včetně nové kuchyňské linky a veškerého vybavení. Byt měl skvělou polohu, v jeho blízkosti se nachází park s dětským hřištěm, zastávka metra i tramvaje a obchod. Prodej tohoto bytu zprostředkovala realitní kancelář RK Bohemia s. r. o.. [48]

Nájemné za takový byt v Praze jistě opět bude vyšší, než tomu bylo v předchozích příkladech. Nájemné za takový byt se pohybuje v rozmezí 16 000 až 19 000 Kč měsíčně,

a to bez energií, energie jsou v Praze o něco dražší, v průměru 4500 Kč měsíčně, takže s energiemi se rozmezí nájmu dostává na částku mezi 20 500 až 23 500 Kč.

Konkrétně tento byt se podařilo majiteli pronajmout za 23 000 Kč měsíčně, včetně poplatků za energii, které činily 4 400 Kč měsíčně.

Náklady na investici:

Pořizovací cena bytu	5 600 000
Daň z převodu nemovitostí (4 % z kupní ceny)	224 000
Poplatek za vklad do katastru nemovitostí	2 000
Pojištění bytu (roční platba)	2 000
Celkem	= 5 828 000Kč

Náklady na tuto investici celkem jsou 5 828 000 Kč. Což je téměř dvojnásobné, než tomu bylo u obdobného bytu v Hradci Králové.

Pokud si spočítáme výnosovou míru této investice, dostaneme se na výnos 3,8 %.

$$ROI = \frac{223\,200}{5\,828\,000}$$

$$ROI = 3,8 \%$$

V Praze je růst samotné ceny bytu daleko větší než v jiných městech, proto i tato nižší pravidelná výnosová míra láká investory do Prahy, protože povětšinou cílí na dlouhodobější zhodnocení svých financí.

Návratnost u této investice je 26,1 let, jak jsem již zmínil, jedná se o dlouhodobé investice, takže i takto dlouhá doba navrácení investice není ničím neobvyklým.

$$DS = \frac{5\,828\,000}{223\,200}$$

$$DS = 26,1 \text{ let}$$

Rekapitulace:

Tabulka č. 7 – Zhodnocení investice do bytu

Investice do bytu			
	Počáteční investice v Kč	Výnosnost(ROI) v %	Návratnost v letech
Trutnov	1 948 000	5,8	17,1
Hradec Králové	2 920 600	4,1	24,3
Praha	5 828 000	3,8	26,1

Závěrem této části o investicích do bytů můžeme konstatovat to, co v předchozí části u garáží, pokud investujeme ve větším městě, snižuje se nám pravidelná výnosnost a prodlužuje doba splacení investice. Ovšem ale samotná cena nemovitosti se nám rychleji zvyšuje.

5.3.3 Investice do rodinného domu

Pro mnohé je to ta nejdůležitější a největší investice za celý život. To je myšleno tím způsobem, že se to za úplnou investici považovat nedá. Koupě rodinného domu je v převážné většině řazena do pasivních investic. Mnoho vlastníků totiž tuto nemovitost používá právě pro své vlastní bydlení.

Tímto způsobem využitá nemovitost jim přinese jakousi „pohodu domova“, ale žádným způsobem nezhodnotí vložené finance. Možností, jak tomu předejít, je zakoupit dům ve špatném stavu a opravit jej a následně prodat za vyšší cenu, ovšem to je velice spekulativní a riskantní.

Výnosy nám z rodinného domu mohou plynout i z pronájmu, ať už z celého domu jako takového nebo například jen z jeho částí, pokud budeme pronajímat např. jen několik pokojů z domu. Trend pronajímání celých domů se u nás v České republice příliš neprosazuje, a to především proto, že počáteční investice na nákup domu je velice vysoká. Pokud bychom se rozhodli pro výstavbu investičního rodinného domu, musíme počítat i s náklady, jako je koupě pozemku, případné zavedení inženýrských sítí, projektové a průzkumné práce a s domem se nám také zvýší pravidelné náklady, např. na vytápění domu, neboť vytopit dům je nákladnější než byt. Proto se na investiční příležitosti pořízují spíše byty než rodinné domy.

6 Shrnutí a doporučení

Cílem této části práce je se získaných údajů, poznatků a dalších zdrojů dat určit, do kterých typů investic v oblasti nemovitostí a případně v jakých lokalitách se vyplatí investovat. I když data v praktické části byla získána hlavně pro 3 vytipované oblasti zmíněné v této práci, daly by se získané údaje aplikovat na celou Českou republiku, samozřejmě s drobnými úpravami.

V práci byly popsány i nepřímé možnosti investic do nemovitostí prostřednictvím fondů či crowdfundingu.

6.1 Nepřímé investice do nemovitostí

Investor, který nemá dostatečný kapitál na koupi celé nemovitosti, si zakoupí pouze část prostřednictvím nějakého nemovitostního fondu. Na českém trhu působí hned desítky nemovitostních fondů, ty největší jsou popsány v kapitole 4. 1. 1. nemovitostní fondy. Nemovitostní fondy bych doporučil spíše na pravidelné investování s investičním horizontem určitě delším než 5 let. Rozhodně se nejedná o krátkodobou investici, a nejedná se ani o spekulativní investici, má spíše konzervativní charakter. Na investici do nemovitostního fondu nám stačí pár stokorun měsíčně. Proto jsou dostupné opravdu pro každého.

Další možností nepřímé investice je crowdfunding. Ten funguje na jiném principu než nemovitostní fondy. Při jeho využití lidé přispívají na nějaký developerský projekt a z něj po jeho dostavění a dokončení dostávají zpět svou investici a k tomu úrok.

6.2 Přímé investice do nemovitostí

V následující části bude přiblíženo, které typy nemovitostí jsou nejvhodnější k investování. Budou seřazeny od nejlepší po nejhorší, a to dle procentuálního zhodnocení vstupní investice. Vzhledem k získaným údajům se tedy bude jednat o garáže, bytové jednotky a rodinné domy.

6.2.1 Garáže

Zájem a cena garáže je nejvíce závislá na poloze. Pořízení garáže v nevyhovující lokalitě je nejen špatnou investicí, ale i nevhodně uloženými financemi. Naopak koupě garáže

v lukrativní lokalitě může nést pravidelný a stabilní výnos v řádech jednotek, někdy i desítek procent, a tím zhodnotit počáteční investici.

Garáže i v posledních letech stabilně rostou na ceně, řádově o několik procent ročně, což nám ještě více umocňuje zisk.

Nejvíce stoupá cena garáží poblíž velké zástavby bytových domů a velkých městských sídlišť. Je to z velké části způsobeno nedostatkem parkovacích míst poblíž takových domů. Automobil v dnešní době je nutností, proto téměř každá rodina vlastní jeden někdy i více automobilů, počet automobilů v České republice neustále stoupá. V polovině roku 2019 bylo v České republice registrováno 5,9 milionu vozů. [51]

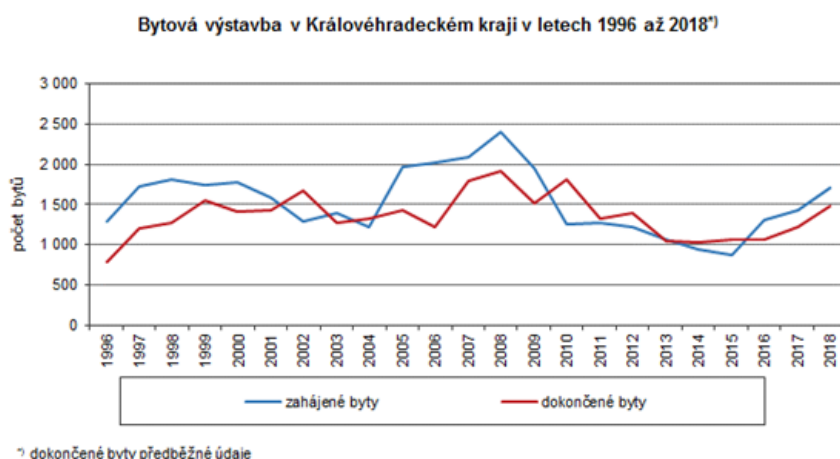
I když obce a města vystavují parkovací domy a nově vznikající developerské projekty už téměř vždy počítají s parkovacími místy pro rezidenty, automobilů je takové množství, že to nestačí.

Dalším důvodem pro růst cen garáží je to, že lidé z panelákových a bytových domů nemají kam uložit své osobní, rodinné předměty, které pro ně mají spíše citovou hodnotu, a nejsou ochotni je vyhodit, jako např. staré hračky po dětech, sportovní vybavení, fotoalba atd. Proto je uskladňují častokrát v pronajatých garážích poblíž jejich domovů, aby k nim v případě potřeby mohli mít kdykoliv přístup.

6.2.2 Bytové jednotky

Investice do bytových jednotek je druhou v pořadí. Koupě bytu nám přinese stabilní výnos v podobě inkasovaného měsíčního nájemného. I když jejich procentní zhodnocení není tak velké jako u garáží, byty jsou ideální investicí pro movitější investory. Trh s byty je ze všech typů nemovitostí největší, neustále se prodávají a dostávají tisíce bytů

Obrázek č. 10- Bytová výstavba v Královéhradeckém kraji 1996-2018 [52]



Nové inzeráty na stránkách realitních kanceláří se objevují prakticky neustále a tento jev bude s největší pravděpodobností nadále pokračovat. Neustále se staví nové bytové jednotky, neboť populace se zvětšuje a lidé potřebují někde bydlet.

Výhoda koupě bytu může být ta, že má nižší kupní cenu než koupě domu, a má několik možností, jak zhodnotit počáteční investici. Nejčastěji jsou využívány 2 možnosti, a to byt opravit a prodat jej za vyšší cenu, rozdíl proti prodejní ceně je náš zisk, a nebo si byt ponechat a pronajímat ho.

Oprava bytu je poměrně nákladná záležitost, ale jen málokdy se provádí kompletní rekonstrukce, nejčastěji se jedná o rekonstrukci částečnou. Pokud jde o panelákový byt, častým problémem bývá umakartové jádro, které se využívalo dříve, a to hlavně díky tomu, že to bylo levné, takže to se vyměňuje za jádro zděné. Jako u většiny nemovitostí platí, že potencionální kupec dává především důraz na vizuální pohled. Proto vymalování, údržba, úklid, oprava podlah dost často razantně navyšuje cenu bytu.

Výhoda pronájmu plyne i z toho, že v případě nedostatku financí je možné byt zakoupit na hypoteční úvěr a stanovit takovou výši nájemného, aby nám pokryla splátku za hypotéku. Tím pádem po splacení hypotéky získáme byt. Ovšem toto je poněkud riskantní, pokud se nám nepodaří včas najít spolehlivé nájemníky nebo nám nájemníci nebudou platit nájemné, budeme muset krýt splátky hypotéky ze svých rezerv.

Nevýhoda bytu je ta, že pokud pronajímáme byt ve studentském městě studentům, musíme počítat s větší fluktuací nájemníků, neboť studenti dost často nezůstávají přes celý rok ve městě, kde studují. Pokud tedy vlastník bytu nehledá aktivně nájemníky, může se stát, že jej bude mít neobsazený, čímž mu ucházejí zisky.

I přes tyto nevýhody se investice do bytu jeví jaké nejvhodnější a to pro svoji možnost přinášet majiteli pravidelný zisk a proto jak byt s postupem času nabývá na hodnotě. Svoji nižší cenou než je tomu např. u rodinných domů, umožňují investovat většímu množství lidí. Díky vysokému zájmu lidí o byty se majitel nemusí bát, že by byt nepronajmul nebo neprodal.

6.2.3 Rodinné domy

Hodnota rodinných domů se za posledních deset let zvýšila razantním způsobem, a to nejen domů, ale i pozemků, na kterých domy stojí. Domy fungují na stejném principu, jako byty, snažíme se ho levně koupit a opravit a posléze prodat za vyšší cenu nebo jej můžeme pronajímat.

Při prodeji domu se zájemci nejvíce zajímají o jeho polohu a o vizuální vzhled, často se stává, že se ani nepodívají na důležité aspekty domu, jako jsou elektrické a vodovodní rozvody či stav komína, případně kotle atd..

U domu je ta výhoda, že se dá koupit v havarijním stavu prakticky jako ruina a přeměnit jej až na novostavbu, ale finanční nákladnost je velmi vysoká u takových typů akcí, proto se častokrát vyplatí ruinu nebo dům v havarijním stavu zbourat a vystavět úplně nový dům od základů.

Dům se dá také po určitých úpravách a rekonstrukci přestavět na podnikatelský objekt, především menší firmy, které nemají tolik prostředků pro pořízení výrobního závodu, toto využívají. Samozřejmě toto záleží na povaze podnikání, je jasné, že u výrobního podniku by se toto provádělo velice těžko, ale u např. IT firmy by tato skutečnost byla možná a finančně ne tolik nákladná.

Je také možnost pronajmout celý dům nějaké rodině nebo jednotlivci, to je něco, co se v České republice příliš nevyužívá, a to především proto, že je to finančně nákladnější než bydlet v bytě. Proto se nejčastěji domy pronajímají v studentských městech studentům, jeden dům sdílí několik studentů, kteří si rozdělí nájemné, a není to pro ně taková finanční zátěž.

Největší nevýhoda investice do domu je jeho cena oproti např. bytům. Koupí domu si totiž nekupujete jen samotnou stavbu, ale i pozemek pod ní, což u bytu není. Ceny domů se kolikrát pohybují tak vysoko, že za jeden dům by investor pořídil 2 byty. Proto se k tomuto konceptu investičních domů příliš jednotlivců neuchyluje. Trh s rodinnými domy na prodej není tak velký jako bytový trh, proto i nalézt vhodný dům je poněkud obtížné.

7 Závěr

Jak zhodnotit a investovat své volné finanční prostředky nebo spořit na stáří, je velice probírané téma napříč generacemi. Každý racionálně smýšlející člověk by měl přemýšlet a uvažovat nad tím, jakým způsobem zhodnotit své finance a spořit na svoje stáří.

V jednotlivých kapitolách byly popsány výhody a nevýhody různých alternativ investování do nemovitostí. S těmito formami investic bývá většinou spojeno hodně výhod, a to převážně v možnosti rozložení tzv. Diverzifikace portfolia, jeho zajištění proti znehodnocení inflací a zároveň možnost stálého a poměrně zajímavého zhodnocení vložených financí.

Investice do nemovitostí může mít různé alternativy, ale to nejzákladnější rozdělení je na přímé a nepřímé investice, které se od sebe diametrálně odlišují. Predikovat nějaký výnos z přímé investice je poměrně náročné, neboť s tímto typem investice je spojeno mnoho potencionálních rizik, riziko neobsazenosti, poškození nebo živelné pohromy. Zároveň v případě zakoupení nemovitosti je nutné zvážit množství faktorů, které nám určují cenu nemovitosti a její vývoj v čase. Mezi tyto faktory by se daly zařadit aktuální ekonomická situace, daňové aspekty týkající se nemovitostí, nebo poptávka po určitých nemovitostech.

V případě přímé investice do nemovitostí je možné využít 2 strategií, a to „buy and flip“ a „buy and hold“. Z pohledu daní je výhodnější strategie „buy and hold“. V tom případě, pokud se rozhodneme pro druhou strategii, je dobré koupit nemovitost např. v exekuční dražbě.

V bakalářské práci jsem se zabýval investicí do 3 typů nemovitostí a to byt, dům a garáž ve 3 lokalitách město Trutnov, Hradec Králové a Praha. Jak vyplynulo z praktických příkladů a propočtů finančních ukazatelů návratnosti a výnosové míry, tak je výhodnější s pohledu kupní ceny a nákladů na nemovitost, investovat v menších městech, kde pořizovací ceny nemovitostí nejsou tak vysoké a dosahují poměrně vysokých procent, dalece převyšují spořicí účty či jiné typy investic. Ovšem je nutné zvážit růst cen nemovitostí s přibývajícím roky, což ve větších městech bude určitě markantnější než ve městech menších.

I přesto, že rozsah tohoto tématu dalece přesahuje možnosti této práce, byly zde alespoň nastíněny možnosti investování do nemovitostí ve vybraných lokalitách a jaké výhody případně nevýhody nám jako investorům přinese takový typ investic.

8 Seznam použité literatury

8.1 Knižní zdroje

- [1] DITTRICHOVÁ, Jaroslava. Základy financí. Vyd. 2. Hradec Králové: Gaudeamus, 2014. s. 126. ISBN 978:80:7435:409:0.
- [2] VALACH, Josef. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 2., přeprac. vyd. Praha: Ekopress, 2006. s. 35:36. ISBN 80:86929:01:9.
- [3] REJNUŠ, Oldřich. Finanční trhy. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014. Partners. ISBN 978:80:247:3671:6.
- [4] VESELÁ, Jitka. Investování na kapitálových trzích. 2., aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. s. 641:666 ISBN 978:80:7357:647:9.
- [5] SYNEK, Miloslav. Manažerská ekonomika. 5., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Grada, 2011. s. 301:305 Expert (Grada). ISBN 978:80:247:3494:1.
- [6] SHILLER, Robert J. Investiční horečka: iracionální nadšení na kapitálových trzích. Praha: Grada, 2010. s. 84 Investice. ISBN 978:80:247:2482:9.
- [7] ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. Katastr nemovitostí. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017. s. 3 Právo prakticky. ISBN 978:80:7552:774:5.
- [8] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
- [9] TŮMA, Aleš. Průvodce úspěšného investora: vše, co potřebujete vědět o fondech. Praha: Grada, 2014. s. 86 Partners. ISBN 978-80-247-5133-7.
- [10] KOHOUT, Pavel. Investiční strategie pro třetí tisíciletí. 7., aktualiz. a přeprac. Vyd. Praha: Grada, 2013. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-5064-4

8.2 Internetové zdroje

- [11]Úvod do investování : Patria.cz. Investice, ekonomika a finance, kurzy, akcie, měny a komodity : Patria.cz [online]. [cit. 03.06.2019]. Dostupné z: <https://www.patria.cz/akademie/uvod:do:investovani:jak:investovat.html>
- [12]Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. Copyright © 2004 [cit. 03.06.2019]. Dostupné z: <https://nahlizenedokn.cuzk.cz/>
- [13]Dámský investiční klub České spořitelny [online]. Copyright © 2008 Dámský investiční klub České spořitelny [cit. 01.09.2019]. Dostupné z: http://www.investicniklub.cz/o-investovani/vybrano-z-lady-in/vybrano-z-lady-in-2014/desatero-nejcastejsich-investorskych-chyb_2.html
- [14]Hradec Králové - Wikiwand. Wikiwand [online]. [cit. 1.09.2019] Dostupné z: https://www.wikiwand.com/cs/Hradec_Kr%C3%A1lov%C3%A9
- [15]243/2013 Sb. Nařízení vlády o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování. Zákony pro lidi - Sběrka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © [cit. 01.09.2019]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-243/zneni-20180721>
- [16]Srovnání nemovitostních fondů za rok 2018 - Nemovitosti - FINEZ Investment Management. FINEZ Privátní investiční poradenství | Jan Traxler [online]. Copyright © Jan Traxler, Finez 2019 [cit. 05.10.2019]. Dostupné z: <https://www.finez.cz/odborne-clanky/nemovitosti/srovnani-nemovitostnich-fondu-za-rok-2018/>
- [17]Nemovitostní fondy: Srovnání za rok 2018 - Hypoindex.cz. Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum [online]. Copyright © 2008 [cit. 05.10.2019]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/nemovitostni-fondy-srovnani-za-rok-2018/>
- [18]ČS nemovitostní fond | REICO. 301 Moved Permanently [online]. Copyright © 2019 REICO [cit. 05.10.2019]. Dostupné z: <https://www.reico.cz/cs/cs-nemovitostni-fond>

- [19]Portfolio nemovitostí | REICO. 301 Moved Permanently [online]. Copyright © 2019 REICO [cit. 05.10.2019]. Dostupné z: <https://www.reico.cz/cs/cs-nemovitostni-fond/portfolio-budov>
- [20]Měsíční zpráva ČS nemovitostního fondu 08/2019 [cit. 05.10.2019] Dostupné z: <https://www.reico.cz/cs/cs-nemovitostni-fond/ke-stazeni>
- [21]Graf výkonnosti a prodejní místa | REICO. 301 Moved Permanently [online]. Copyright © 2019 REICO [cit. 10.11.2019]. Dostupné z: <https://www.reico.cz/cs/cs-nemovitostni-fond/graf-historie-vykonnosti>
- [22]ČS nemovitostní fond – Erste Asset Management, pobočka Česká republika / Podílové fondy | Peníze.cz. Peníze.cz - Půjčky, Kurzy měn, Akcie, Hypotéky, Bydlení, Daně [online]. Copyright © 2000 [cit. 10.11.2019]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/podilove-fondy/5665-cs-nemovitostni-fond-erste-asset-management-pobocka-ceska-republika>
- [23]Statut ČS nemovitostního fondu. REICO České spořitelny [online]
- [24]Conseq Realitní - Přehled fondů - CONSEQ. Hlavní stránka - CONSEQ [online]. Copyright © 2006 [cit. 10.11.2019]. Dostupné z: https://www.conseq.cz/fund_detail.asp?fund=704
- [25]Conseq Realitní – Conseq Investment Management / Podílové fondy | Peníze.cz. Peníze.cz - Půjčky, Kurzy měn, Akcie, Hypotéky, Bydlení, Daně [online]. Copyright © 2000 [cit. 10.11.2019]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/podilove-fondy/219504-conseq-realitni-conseq-investment-management>
- [26]Statut fondu. Conseq Realitní [online]
- [27]Fond Realita | TESLA investiční společnost, a.s.. Home | TESLA investiční společnost, a.s. [online]. Copyright © Copyright [cit. 12.11.2019]. Dostupné z: <https://www.teslainvest.cz/fond-realita/>
- [28]Statut fondu. ZFP realitní fond [online]

- [29]Hodnota podílového listu | TESLA investiční společnost, a.s.. Home | TESLA investiční společnost, a.s. [online]. Copyright © Copyright [cit. 12.11.2019]. Dostupné z: <https://www.teslainvest.cz/fond-realita/hodnota-podiloveho-listu/>
- [30]Profil | ZFP Investments. ZFP Investments [online]. Dostupné z: <http://www.zfpinvest.com/zfp-realitni-fond/profil/>
- [31]Statut fondu. Realita, nemovitostní otevřený podílový fond [online]
- [32]Úvod do crowdfundingu - Crowder. Úvod do crowdfundingu - Crowder [online]. Copyright © 2018 [cit. 18.11.2019]. Dostupné z: <https://www.crowder.cz/>
- [33]Upvest | Online investice do nemovitostí. Upvest | Online investice do nemovitostí [online]. Copyright © [cit. 18.11.2019]. Dostupné z: <https://www.upvest.cz/>
- [34]Faktory ovlivňující ceny nemovitostí :: Emil Kašša. Ing. Emil Kašša [online]. Copyright © 2013 Všechna práva vyhrazena. [cit. 18.11.2019]. Dostupné z: <https://ocenovani-znojensko.webnode.cz/news/faktory-ovlivnujici-ceny-nemovitosti/>
- [35]Obyvatelstvo | ČSÚ. Český statistický úřad | ČSÚ [online]. [cit. 18.11.2019] Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/obyvatelstvo_lide
- [36]Strategie Koupit a Držet | Strategie Koupit a Držet | Buy and Hold | IFCM Čeština. CFD Broker | Online Forex Broker | Forex Market | IFCM [online]. [cit. 18.11.2019] Dostupné z: <https://www.ifcmarkets.com/cs/forex-trading-strategies/buy-and-hold>
- [37]Fix and Flip vs. Buy and Hold, What's Best for You? | CoreVest Finance. CoreVest Finance | Lender for Real Estate Investor Loans [online]. Copyright © 2019 CoreVest American Finance Lender LLC. All Rights Reserved. CoreVest American Finance Lender LLC [cit. 18.11.2019]. Dostupné z: <https://www.corevestfinance.com/fix-and-flip-vs-buy-and-hold/>
- [38]Daň z příjmů fyzických osob 2019: kolik budete platit? - Euro.cz. Euro.cz / Ekonomika, byznys, finance [online]. Dostupné z:

<https://www.euro.cz/byznys/dan-z-prijmu-fyzickych-osob-danove-priznani-osvc-registrace-osvobozeni-zalohy-sazba-kalkulacka-1440806>

- [39] Obecné informace | Fyzické osoby | Daň z příjmů | Finanční správa. Finanční správa [online]. Copyright © 2013 [cit. 21.11.2019]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-prijmu/fyzicke-osoby-poplatnik/obecne-informace>
- [40] 340/2013 Sb. Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © [cit. 21.11.2019]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-340>
- [41] Daň z nemovitých věcí | BusinessInfo.cz. BusinessInfo.cz - Oficiální portál pro podnikání a export [online]. Copyright © 1997 [cit. 21.11.2019]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/cs/clanky/dan-z-nemovitych-veci-7569.html#a4>
- [42] Daň z nemovitých věcí 2019: Přiznání se podává už v lednu - Měsíc.cz. Měsíc.cz - váš průvodce finančním světem [online]. Copyright © 1998 [cit. 21.11.2019]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/dan-z-nemovitych-veci-2019-priznani-se-podava-uz-v-lednu/>
- [43] Počet obyvatel Trutnov. Místopisný průvodce po České Republice - přehledný seznam obcí České republiky [online]. [cit. 14.12.2019] Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/9674/trutnov/pocet-obyvatel/>
- [44] České dálnice > Dálniční síť v České republice > Dálnice > Dálnice D11. České dálnice > Vítejte [online]. Copyright © 2002 [cit. 14.12.2019]. Dostupné z: <http://www2.ceskedalnice.cz/dalnice/d11>
- [45] Český statistický úřad: Počet obyvatel v obcích - k 1.1.2019. Praha. 30. dubna 2019. ISBN 978-80-250-2914-5. Dostupné online. [cit. 17.12.2019]
- [46] Statistika nemovitostí - Průměrná cena bytu 60m² | RealityMIX. Reality, nemovitosti z celé ČR, prodej bytů, pronájem bytů [online]. Copyright © 1999 [cit. 17.12.2019]. Dostupné z: <https://realtymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-prodej-prumerna-cena-bytu-60m2.html>

- [47] Mapa cen bytů v metropoli: U řeky je draho, za metro si připlatíte [online]. [cit. 17.12.2019] Dostupné z: https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/bydleni-praha-najmy-ceny-metro-mapa.A190522_477229_ekonomika_rts
- [48] Prodej bytu 2+1, 55 m2, OV, Praha 10 - Vršovice. - Praha 10 - Bazoš.cz. Reality inzerce - Bazoš.cz [online]. Copyright ©2020 Bazoš [cit. 13.01.2020]. Dostupné z: <https://reality.bazos.cz/inzerat/114544928/prodej-bytu-21-55-m2-ov-praha-10-vrsovice.php>
- [49] Historie RE/MAX | Realitní kancelář RE/MAX. Váš partner na trhu s nemovitostmi | Realitní kanceláře RE/MAX [online]. Copyright © RE [cit. 14.01.2020]. Dostupné z: <https://www.remax-czech.cz/historie-remax>
- [50] O nás | M&M reality. Prodáme i Vaši nemovitost | M&M reality [online]. Dostupné z: <https://www.mmreality.cz/o-nas/> [cit. 14.01.2020]
- [51] Počet aut v Česku od revoluce stoupl na 2,5 násobek | ČeskéNoviny.cz. České noviny | ČeskéNoviny.cz [online]. Copyright © Copyright 2020 ČTK [cit. 16.01.2020]. Dostupné z: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/pocet-aut-v-cesku-od-revoluce-stoupl-na-2-5-nasobek/1788199>
- [52] Bytová výstavba v Královéhradeckém kraji v roce 2018 | ČSÚ v Hradci Králové. [online]. [cit. 16.01.2020] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xh/bytova-vystavba-v-kralovehradeckem-kraji-v-roce-2018>

9 Seznam obrázků

Obrázek 1 – Základní rozložení investic

Obrázek 2 - Magický trojúhelník

Obrázek 3 – Mapa katastrálních území Hradce Králové

Obrázek 4 - Složení nemovitostní složky fondu podle využití plochy (% v m²)

Obrázek 5 – Výkonnost ČS nemovitostního fondu p. a. (2007-2019)

Obrázek 6 – Výkonnost Conseq nemovitostního fondu (2008-2019)

Obrázek 7 – Výkonnost ZFP nemovitostního fondu (30. 6. 2013-31. 10. 2019)

Obrázek 8 - Výkonnost Realita nemovitostního fondu (9. 4. 10-31. 8. 1)

Obrázek 9 – Cena za m² bytu v Praze podle polohy k zastávkám metra

Obrázek 10- Bytová výstavba v Královehradeckém Kraji 1996-2018

10 Seznam tabulek

Tabulka 1 - Přehled poplatků u ČS nemovitostního fondu

Tabulka 2 - Přehled poplatků Conseq realitní otevřený podílový fond

Tabulka 3 - Přehled poplatků ZFP realitní fond

Tabulka 4 - Přehled poplatků Realita nemovitostní otevřený podílový fond

Tabulka 5 - Průměrná cena bytu o rozloze 60 m² v krajských městech

Tabulka 6 - Zhodnocení investice do garáže

Tabulka 7 - Zhodnocení investice do bytu

Podklad pro zadání BAKALÁŘSKÉ práce studenta

Jméno a příjmení: **Filip Čapek**
Osobní číslo: **I1700383**
Adresa: **Zámečnická 481, Trutnov – Střední Předměstí, 54101 Trutnov 1, Česká republika**

Téma práce: **Investování do nemovitostí**
Téma práce anglicky: **Investment into real estate market**

Vedoucí práce: **Ing. Jaroslava Dittrichová, Ph.D.**
Katedra ekonomie

Zásady pro vypracování:

Cíl: Analýza a komparace investování do nemovitostí v České republice.

Osnova:

1. Úvod
2. Cíl a metodika práce
3. Teorie investování
4. Investice do nemovitostí
 - 4.1 Nepřímé investování
 - 4.2 Přímé investování
5. Modelové příklady pro vybrané typy nemovitostí
6. Shrnutí a výběr vhodné nemovitosti
7. Závěr
8. Seznam použité literatury

Seznam doporučené literatury:

REJNUŠ, Oldřich. Finanční trhy. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014. Partners. ISBN 9788024736716.

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

ČÍŽINSKÁ, R. Podnik a kapitálový trh: kapitálový trh a podnikové financování v České republice. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-673-7.

DITTRICHOVÁ, J. a kol. Základy financí. Vyd. 2. Hradec Králové: Gaudeamus, 2014. 214 s. ISBN 978-80-7435-409-0.

Podpis studenta:

Datum:

Podpis vedoucího práce:

Datum: