

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

DIPLOMOVÁ PRÁCE



VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE/TITLE OF THESIS

Financování nemovitosti hypotečním úvěrem za účelem pronájmu/ Financing Real Estate with a Mortgage Loan for the Purpose of Renting

TERMÍN UKONČENÍ STUDIA A OBHAJBOA (MĚSÍC/ROK)

Leden / 2023

JMÉNO A PŘÍJMENÍ STUDENTA / STUDIJNÍ SKUPINA

Petr Mainer / KEMMA01

JMÉNO VEDOUCÍHO DIPLOMOVÉ PRÁCE

doc. Ing. Pavla Vrabcová, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ STUDENTA

Odevzdáním této práce prohlašuji, že jsem zadanou diplomovou práci na uvedené téma vypracoval samostatně a že jsem ke zpracování této diplomové práce použil pouze literární prameny v práci uvedené.

Jsem si vědom skutečnosti, že tato práce bude v souladu s § 47b zák. o vysokých školách zveřejněna, a souhlasím s tím, aby k takovému zveřejnění bez ohledu na výsledek obhajoby práce došlo.

Prohlašuji, že informace, které jsem v práci užil, pocházejí z legálních zdrojů, tj. že zejména nejde o předmět státního, služebního či obchodního tajemství či o jiné důvěrné informace, k jejichž použití v práci, popř., k jejichž následné publikaci v souvislosti s předpokládanou veřejnou prezentací práce, nemám potřebné oprávnění.

Datum a místo: 1.12.2022, Praha

PODĚKOVÁNÍ

Rád bych tímto poděkoval vedoucímu diplomové práce za metodické vedení a odborné konzultace, které mi poskytl při zpracování mé diplomové práce.

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

SOUHRN

1. Cíl práce:

Cílem této práce je vyhodnocení výhodnosti investic do nemovitostí určené k pronájmu ve sledovaném období 10/2021 až 12/2021, a to ve vybraných městech, kterými jsou Praha, Brno, Plzeň a Most. Dílčím cílem je zvolení nejvýhodnější varianty financování hypotečním úvěrem. Vyhodnocení a závěrečné doporučení investice bude pomocí autorem vytvořené tabulky v MS excel.

2. Výzkumné metody:

Teoreticko-metodologickou část tvoří text, který byl čerpán četbou sekundárních relevantních zdrojů. V analytické části byly analyzovány pořizovací ceny nemovitostí a ceny jejich pronájmu, a to ve sledovaných městech v Praze, Brně, Plzni a Mostě v období 10/2021 až 12/2021. Dále se realizoval rozbor hypotečního trhu za pomoci finančně poradenské firmy a prostřednictvím dat z ČSU. Ve spolupráci s finančním poradcem byl vybrán z hlediska faktorů nejvýhodnější hypoteční úvěr pro každou investici zvlášť. Zjištěná data byla z tabulky cash-flow dosazena do vytvořené tabulky v MS excel, která pomocí metody indexu ziskovosti vyhodnotila jednotlivé investice. Analýza rizik byla znázorněna pomocí matice rizik.

3. Výsledky výzkumu/práce:

Výsledky práce dokazují, že investování do nemovitosti může být pro podnik či fyzickou osobu výnosnější než např. investování do akcií. Každý byt je specifický svou lokalitou, velikostí či stavem, a proto každá investice může mít různá rizika. Z analýzy rizik v této práci vyplývá, že nejvýznamnější riziko investice do bytu v Praze je: Zvýšení úrokové sazby při refinanci hypotečního úvěru. V Brně jsou nejvýznamnější rizika tři, a to: Zvýšení úrokové sazby při refinanci hypotečního úvěru, neschopnost splácet hypoteční úvěr a neplacení nájmu nájemníkem. Investice do bytu v Plzni nemá žádná významná rizika a ve městě Most jsou nejvýznamnější rizika: Neschopnost splácet úvěr a zničení majetku nájemníkem. I přestože každý vnímá riziko subjektivně, správným vyhodnocením a realizací vhodných opatření může investor předejít možným dopadům nebo je alespoň zmírnit. V této práci byly hodnoceny investice do bytů financovány hypotečním úvěrem určených k pronájmu ve čtyřech městech, a to pomocí indexu ziskovosti. Každý byt měl jinou výši hypotečního úvěru v závislosti na jeho velikosti a poloze. Podle indexu ziskovosti byla nejvýnosnější investice do jednopokojového bytu v Mostě s výsledkem 1,68. Naproti tomu byla jako nejméně výhodná investice třípokojový byt v Brně s výsledkem 1,31.

4. Závěry a doporučení:

Investování do jakékoliv formy aktiva je lepší než držet své příjmy na běžných účtech s nulovým úrokem. Pokud se investor rozhodne investovat do nemovitosti za účelem pronájmu, lze doporučit po řádném rozboru hypotečního trhu financovat nemovitost hypotečním úvěrem s LTV 80 %. Dále lze z výzkumu této práce doporučit rozbor potenciálních nemovitostí před samotnou koupí. Rozbor nemovitosti z hlediska její ceny, polohy, stavu atd. Investora by mělo dále zajímat budoucí cash-flow investice, podle které by se měl rozhodnout, do jakého bytu se vyplatí investovat či ne. Analýza rizik, která byla v této práci provedena by měla posloužit investorovi k tomu, aby se vyhnul nejvýznamnějším rizikům nebo alespoň zmírnil jejich dopady. Tato rizika by mohla narušit samotnou výnosnost investice.

KLÍČOVÁ SLOVA

Nemovitosti, realitní trh, hypoteční úvěr, pronájem, investice

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

SUMMARY

1. Main objective:

The aim of this work is to evaluate the profitability of investments in real estate intended for rent in the monitored period 10/2021 to 12/2021, namely in selected cities, which are Prague, Brno, Pilsen and Most. The partial goal is to choose the most advantageous variant of financing with a mortgage loan. The evaluation and final recommendation of the investment will be made using a table created by the author in MS Excel.

2. Research methods:

The theoretical-methodological part consists of a text that was drawn from the reading of relevant secondary sources. In the analytical part, the purchase prices of real estate and their rental prices were analyzed in the monitored cities of Prague, Brno, Pilsen and Most in the period from October 2021 to December 2021. Furthermore, an analysis of the mortgage market was carried out with the help of a financial consulting firm and through data from CSU. In cooperation with a financial advisor, the most favorable mortgage loan for each investment was selected in terms of factors. The obtained data were inserted from the cash-flow table into a created table in MS Excel, which evaluated individual investments using the profitability index method. The risk analysis was illustrated using a risk matrix.

3. Result of research:

The results of the work prove that investing in real estate can be more profitable for a company or individual than, for example, investing in shares. Each apartment is specific due to its location, size or condition, and therefore each investment may have different risks. From the risk analysis in this thesis, it follows that the most significant risk of investing in an apartment in Prague is: An increase in the interest rate when refixing a mortgage loan. In Brno, there are three most significant risks, namely: an increase in the interest rate during the refixation of a mortgage loan, the inability to repay the mortgage loan and non-payment of rent by the tenant. Investing in an apartment in Pilsen has no significant risks, and in the city of Most the most significant risks are: Inability to repay the loan and destruction of property by the tenant. Even though everyone perceives risk subjectively, by correctly evaluating and implementing appropriate measures, an investor can prevent possible impacts or at least mitigate them. In this work, investments in apartments financed by a mortgage loan intended for rent in four cities were evaluated, using the profitability index. Each apartment had a different mortgage loan amount depending on its size and location. According to the profitability index, the most profitable investment was in a one-room apartment in Most with a result of 1.68. In contrast, the least advantageous investment was a three-room apartment in Brno with a score of 1.31.

4. Conclusions and recommendation:

Investing in any form of asset is better than keeping your income in checking accounts with zero interest. If the investor decides to invest in real estate for the purpose of renting, it can be recommended to finance the real estate with a mortgage loan with an LTV of 80% after a proper analysis of the mortgage market. Furthermore, from the research of this work, it is possible to recommend the analysis of potential real estate before the actual purchase. Analysis of the property in terms of its price, location, condition, etc. The investor should also be interested in future cash-flow investments, according to which he should decide which apartment is worth investing in or not. The risk analysis that was carried out in this work should help the investor to avoid the most significant risks or at least mitigate their effects. These risks could undermine the very profitability of the investment.

KEYWORDS

Real estate, real estate market, mortgage loan, rental, investment

JEL CLASSIFICATION

L85 - Real Estate Services, G11 - Portfolio Choice, Investment Decisions

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Jméno a příjmení:	Petr Mainer
Studijní program:	Ekonomika a management (Ing.)
Studijní skupina:	KEMMA01
Název DP:	Financování nemovitosti hypotečním úvěrem za účelem pronájmu
Zásady pro vypracování (stručná osnova práce):	<ol style="list-style-type: none">1 Úvod2 Teoreticko-metodologická část<ol style="list-style-type: none">2.1 Investice2.2 Financování nemovitosti2.3 Realitní trh2.4 Metodika3 Analytická/praktická část<ol style="list-style-type: none">3.1 Výběr vhodné investiční nemovitosti3.2 Peněžní toky vybraných bytů k nájmu3.3 Analýza rizik3.4 Vyhodnocení4 Závěr
Seznam literatury: (alespoň 4 zdroje)	<ul style="list-style-type: none">• NIGRIN, J. <i>Hmotný a nehmotný majetek v podnikání</i>. Praha: Wolters Kluwer, 2020. 128 s. ISBN 978-80-7598-737-2.• ORT, P. <i>Analýza realitního trhu</i>. Praha: Leges, 2019. 165 s. ISBN 978-80-7502-364-3.• SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. <i>Vlastnictví bytu</i>. Praha: Wolters Kluwer, 2018. 150 s. ISBN 978-80-7552-679-3.• TYSON, E., GRISWOLD, R. <i>Real estate investing for dummies</i>. John Wiley & Sons, 2019. 464 s. ISBN 978-1-119-60176-0.• VESELÁ, L. <i>Jak bydlet a podnikat v nájmu</i>. Praha: Grada, 2020. 328 s. ISBN 978-80-271-2590-6.• VYCHOPEŇ, J. <i>Nemovitě věci v podnikání</i>. Praha: Wolters Kluwer, 2020. 240 s. ISBN 978-80-7598-734-1.
Harmonogram:	<ul style="list-style-type: none">• Zpracování cílů a metodiky do 30. 9. 2021• Zpracování teoretické části do 30. 11. 2021• Zpracování výsledků do 31. 1. 2022• Finální verze do 1. 5. 2022
Vedoucí práce:	Ing. Pavla Vrabcová, Ph.D.

prof. Ing. Milan Žák, CSc.
rektor

Obsah

1	Úvod	1
2	Teoreticko-metodologická část práce	3
2.1	Investice	3
2.2	Financování nemovitosti	12
2.2.1	Hypoteční úvěr	12
2.2.2	Omezení Českou národní bankou	16
2.2.3	Úvěr ze stavebního spoření	17
2.3	Realitní trh	18
2.3.1	Nemovitost jako investice	19
2.3.2	Koupě nemovitosti	19
2.3.3	Pronájem nemovitosti	20
2.3.4	Likvidita nemovitostí	21
2.3.5	Realitní zprostředkování	21
2.3.6	Vývoj cen nemovitostí	21
2.3.7	Daně a odpisy	23
2.4	Metodika	24
3	Analytická část práce	29
3.1	Výběr vhodné investiční nemovitosti	30
3.1.1	Požizovací a nájemní ceny ve vybraných městech	30
3.1.2	Nabídky hypotečních úvěrů pro konkrétní bytové jednotky	34
3.2	Peněžní toky vybraných bytů k nájmu	41
3.3	Analýza rizik	48
3.3.1	Makroekonomické faktory	48
3.3.2	Mikroekonomické faktory	54
3.3.3	Neschopnost splácet hypoteční úvěr	55
3.3.4	Zvýšení úrokové sazby při refixaci hypotečního úvěru	56
3.3.5	Pokles cen nemovitostí	57
3.3.6	Pokles cen nájmu či neplacení nájmu nájemníky	58
3.3.7	Nezaplacení nájmu nájemníkem	58
3.3.8	Poškození majetku nájemníky	59
3.3.9	Výpočet diskontní míry	59
3.4	Vyhodnocení	59
3.4.1	Byty o velikosti 1kk	60
3.4.2	Byty o velikosti 2kk	61

3.4.3 Byty o velikosti 3kk	61
3.4.4 Vyhodnocení rizik	62
4 Závěr	65
Literatura	
Přílohy	

Seznam obrázků

Obrázek 1 Investiční trojúhelník	6
Obrázek 2 Návrh metodiky pro vyhodnocení investice do nemovitosti v MS Excel	26

Seznam grafů

Graf 1 Struktura finančních prostředků na českém trhu v roce 2021	5
Graf 2 Struktura úspor domácností na českém finančním trhu v letech 2016 a 2021 v miliardách Kč	6
Graf 3 Vývoj pojistného trhu v České republice od roku 2012 do roku 2021	10
Graf 4 Vývoj průměrných úrokových sazeb hypotečních úvěrů od roku 2005 do 2021	14
Graf 5 Meziroční vývoj cen bytů od roku 2005 do roku 2019	22
Graf 6 Vývoj cen bytů od roku 2005 do roku 2021	22
Graf 7 Srovnání cen za prodej vybraných bytů v období 10/2021 až 12/2021	33
Graf 8 Srovnání cen za pronájem vybraných bytů v období 10/21 až 12/21 ve vybraných městech	34
Graf 9 Meziroční vývoj HDP v České republice od 2005 do 2021	48
Graf 10 Předpokládaný vývoj HDP v České republice	49
Graf 11 Průměrná roční inflace od roku 2005 do roku 2021	50
Graf 12 Prognóza České národní banky o vývoji inflace	51
Graf 13 Přehled nezaměstnanosti ve sledovaných městech	52
Graf 14 Index dostupnosti bydlení v České republice	53
Graf 15 Dostupnost bydlení ve sledovaných městech k březnu 2022	54

Seznam tabulek

Tabulka 1 Prodej a pronájem bytů v Praze za 1 m ² za období 10/2021 až 12/2021	30
Tabulka 2 Prodej a pronájem bytů v Brně za 1 m ² za období 10/2021 až 12/2021	31
Tabulka 3 Prodej a pronájem bytů v Plzni za 1 m ² za období 10/2021 až 12/2021.....	32
Tabulka 4 Prodej a pronájem bytů v Mostě za 1 m ² za období 10/2021 až 12/2021	32
Tabulka 5 Nabídky hypotečního úvěru na 3 440 000 Kč platné ke konci ledna 2022.....	35
Tabulka 6 Nabídky hypotečního úvěru na 5 280 000 Kč platné ke konci ledna 2022.....	36
Tabulka 7 Nabídky hypotečního úvěru na 7 200 000 Kč platné ke konci ledna 2022.....	36
Tabulka 8 Nabídky hypotečního úvěru na 2 960 000 Kč platné ke konci ledna 2022.....	37
Tabulka 9 Nabídky hypotečního úvěru na 4 400 000 Kč platné ke konci ledna 2022.....	37
Tabulka 10 Nabídky hypotečního úvěru na 5 920 000 Kč platné ke konci ledna 2022.....	38
Tabulka 11 Nabídky hypotečního úvěru na 2 000 000 Kč platné ke konci ledna 2022.....	38
Tabulka 12 Nabídky hypotečního úvěru na 2 880 000 Kč platné ke konci ledna 2022.....	39
Tabulka 13 Nabídky hypotečního úvěru na 3 940 000 Kč platné ke konci ledna 2022	39
Tabulka 14 Rozbor hypotečního úvěru na 652 000 Kč platné ke konci ledna 2022.....	40
Tabulka 15 Nabídky hypotečního úvěru na 1 092 000 Kč platné ke konci ledna 2022.....	40
Tabulka 16 Rozbor hypotečního úvěru na 1 416 000 Kč platné ke konci ledna 2022.....	41
Tabulka 17 Cash-flow modelového bytu 1kk v Praze o rozloze 30 m ² a ceně 4 300 000 Kč .	42
Tabulka 18 Cash-flow modelového bytu 2kk v Praze o rozloze 52,5 m ² a ceně 6 600 000 Kč	42
Tabulka 19 Cash-flow modelového bytu 3kk v Praze o rozloze 80 m ² a ceně 9 000 000 Kč .	43
Tabulka 20 Cash-flow modelového bytu 1kk v Brně o rozloze 30 m ² a ceně 3 700 000 Kč...	43
Tabulka 21 Cash-flow modelového bytu 2kk v Brně o rozloze 52 m ² a ceně 5 500 000 Kč...	44
Tabulka 22 Cash-flow modelového bytu 3kk v Brně o rozloze 80 m ² a ceně 7 400 000 Kč...	44
Tabulka 23 Cash-flow modelového bytu 1kk v Plzni o rozloze 30 m ² a ceně 2 500 000 Kč ..	45
Tabulka 24 Cash-flow modelového bytu 2kk v Plzni o rozloze 52,5 m ² a ceně 3 600 000 Kč	45
Tabulka 25 Cash-flow modelového bytu 3kk v Plzni o rozloze 80 m ² a ceně 4 900 000 Kč ..	46
Tabulka 26 Cash-flow modelového bytu 1kk v Mostě o rozloze 30 m ² a ceně 815 000 Kč ...	46
Tabulka 27 Cash-flow modelového bytu 2kk v Mostě o rozloze 52,5 m ² a ceně 1 365 000 Kč	47
Tabulka 28 Cash-flow modelového bytu 3kk v Mostě o rozloze 80 m ² a ceně 1 770 000 Kč	47
Tabulka 29 Matice rizik pro nájemní byty v Praze	63
Tabulka 30 Matice rizik pro nájemní byty v Brně	63
Tabulka 31 Matice rizik pro nájemní byty v Plzni.....	64
Tabulka 32 Matice rizik pro nájemní byty v Mostě	64

1 Úvod

Každý podnik nebo jen samotný podnikatel, který se stará o svou finanční stabilitu by měl mít kontrolu nad svými peněžními toky. V ideálním případě část svých peněžních prostředků dále investovat. Podnik může investovat různými způsoby ať už do svých zaměstnanců, strojů nebo také může své finanční prostředky investovat za účelem udržení hodnoty a zhodnocení. Investuje se, pokud má podnik či fyzická osoba naspořenou finanční rezervu a disponuje tzv. volnými peněžními prostředky. U podnikatele se z měsíčního příjmu odečtou povinné výdaje na chod živnosti, živobytí např. zaplacení pronájmu či hypotečního úvěru, potravin, pohonných hmot nebo jízdenek na dopravu atd. Po odečtu těchto nákladů, které jsou nezbytné pro danou osobu k žití zůstanou volné peněžní prostředky. V případě podniku je to kladný rozdíl mezi příjmy a výdaji. S volnými peněžními prostředky každý podnik a podnikatel zachází individuálně. Investice je jakýsi způsob pro zhodnocení peněz a ochrany jejich hodnoty před inflací. Černohorský (2020, s. 258) uvádí, že lidé v České republice v porovnání s ostatními zeměmi jsou velmi konzervativní národ, co se investování týče. Podle Ministerstva financí České republiky (2022), držely české domácnosti 68 % svých volných prostředků na nízko úrokovém běžném nebo spořicímu účtu.

Investor investuje za předpokladu, že v budoucnu dostane vyšší hodnotu prostředků. Možností kam investovat peníze existuje celá řada. Důležité je vědět kolik peněz je investor ochoten nebo schopen buď pravidelně nebo jednorázově investovat, na jak dlouho a na co budou poté prostředky použity. Podle toho se zvolí vhodná strategie nebo finanční produkt, ať už jde o spoření na důchod či investování do podílových fondů.

Jednou z možností, kam investovat své volné prostředky jsou nemovitosti. Právě pozemky, rodinné domy nebo byty jsou považovány za jeden z nejlepších způsobů, jak peníze vložené do pořízení nemovitosti neztratí na hodnotě kvůli inflaci, a ještě se mohou dobře zhodnotit. Podnik či podnikatel může pak tyto nemovitosti poza účelem Tento typ majetku lze dále pronajímat a vytvářet zisk. Největší poptávka je u pronájmu bytových jednotek, proto se pořizují tzv. investiční byty.

Problémem může být, že je tato investice z pravidla v řádech milionů korun a lidé s průměrným příjmem nemají dostatek peněžních prostředků na jeho financování. Možností by mohlo být financování takového bytu hypotečním úvěrem. Tato diplomová práce se zabývá investičními byty, které byly pořízeny a financovány hypotečním úvěrem a jejich celkové výhodnosti. Pořízení takové nemovitosti je poměrně složitý proces, který zahrnuje analýzu hypotečních úvěrů a analýzu realitního trhu. Velmi záleží na podmínkách, které banka nabízí při poskytování hypotéky a u konkrétního bytu záleží na jeho dispozicích, lokalitě a stavu atd. Automaticky tedy neznamená, že pořízení investičního bytu je výhodné.

Cílem této práce je vyhodnocení výhodnosti investic do nemovitostí určených k pronájmu ve sledovaném období 10/2021 až 12/2021, a to ve vybraných městech, kterými jsou Praha, Brno, Plzeň a Most. Dílčím cílem je zvolení nejvýhodnější varianty financování hypotečním úvěrem. Vyhodnocení a závěrečné doporučení investice bude pomocí autorem vytvořené tabulky v MS excel.

U jednotlivých bytových jednotek jsou předem určeny jejich parametry jako velikost, rozloha a stav. Cizí kapitál je poskytnut ve formě hypotečního úvěru, který je vybrán za pomoci finančně poradenské firmy. V posledním kroku vyhodnocení investice se dosazují peněžní toky do autorem vytvořené tabulky v Microsoft excel. Tato tabulka je přehledná a znázorňuje data v průběhu trvání investice. Horizont investice je nastaven na 10 let. Investor si tak může udělat obrázek o tom, jak by mohla případná investice vypadat. Jako hlavní ukazatel je index ziskovosti, který se počítá z diskontovaného cash-flow.

V teoretické části této práce se píše o investicích, jejich výnosnosti, likviditě, rizik, pojištění těchto rizik, o inflaci a jejím vlivu na investice. Další podkapitola se pak zabývá financováním nemovitosti hypotečním úvěrem, podmínkám, které omezují žadatele o hypoteční úvěr ze strany České národní banky, úrokovou sazbou a jejím vývojem.

Dále jsou v této části vysvětleny teoretické pojmy realitního trhu, prodeje a pronájmu bytů, vývoje cen bytů a daněmi, které přímo souvisí s pořízením nemovitosti na hypoteční úvěr a následném pronájmu. V podkapitole metodika je vysvětlen postup analytické části a popsána excelová tabulka, která pomohla k zadání všech potřebných dat k vyhodnocení jednotlivých investic.

V analytické části práce byly pomocí webu Sreality filtrovány ceny jednotlivých bytových jednotek ve sledovaných městech. Byty byly zvoleny ve třech velikostech, a to 1kk 25 až 35 m², 2kk 45 až 60 m² a 3kk 70 až 90 m². Nabídkové ceny byly počítány průměrem za období říjen 2021 až prosinec 2021. Proběhlo zjištění průměrné výše pronájmu těchto bytových jednotek, se kterou se poté počítalo do tabulky cash-flow jako jediný příjem. V další podkapitole byl proveden rozbor hypotečního trhu za pomoci firmy Taurum, s.r.o. Finančně poradenská firma zprostředkovala nabídky od třech největších poskytovatelů hypotečních úvěrů, které se následně mezi sebou porovnal a byl vybrán nejvýhodnější úvěr, a to primárně z hlediska výše úrokové sazby. Dále se v další podkapitole sestavila tabulka cash-flow ke každé investici zvlášť. Excelová tabulka po zadání všech potřebných údajů zobrazovala data pro vyhodnocení investice. Poté se analyzovala rizika, která byla vyhodnocena na tzv. Matici rizik. V poslední fázi této práce proběhlo vyhodnocení všech dat a doporučení nejvýhodnější investice do nemovitosti.

2 Teoreticko-metodologická část práce

V teoreticko-metodologické části se píše o investicích v obecné rovině, jaké jsou možnosti investování, jejich rizika a hrozby a následného pojištění nebo zajištění pro případ nenadále situace, která by mohla dostat člověka do finanční tísně. Poté se zde píše o financování nemovitosti zejména hypotečním úvěrem. To obnáší rozbor celého hypotečního bankovníctví v České republice a následně dobře zvoleného produktu, který se jeví jako nejvhodnější, co se jeho parametrů týče. S tím souvisí také pojištění nemovitosti, úvěru nebo v některých případech i pojištění životní, jestli to situace vyžaduje. Dále je zde popsán realitní trh v České republice a jeho vývoj. Práce je zaměřena z větší části na byty, které jsou z hlediska investice nejzajímavější, a to z důvodu velké poptávky po pronájmu. Jsou zde popsány faktory, které ovlivňují tržní hodnotu nemovitosti při jejím pořizování a také faktory, které ovlivňují cenu nájemného. V poslední podkapitole jsou popsány metody, které byly v této diplomové práci použity.

2.1 Investice

Definice investování a zároveň jeho cílem podle Syrového a Tyla (2021, s. 55) je: *“Vzdání se známé současné hodnoty finančních prostředků, abychom v budoucnu získali neznámou hodnotu prostředků. Přitom předpokládáme, že budoucí hodnota bude vyšší”*. Dodávají, že investování je nakupování aktiv, které nesou požadovaný výnos.

Rejnuš (2016, s. 35) chápe investice jako: *„vkládání soudobých prostředků do určitých aktivit, které by měly v budoucnu přinést očekávaný výsledek“*. Stejný autor dodává, že se realizují podnikatelskou činností nebo investicí do finančních nástrojů. U některých nástrojů v průběhu jejich držeb vzniká nárok na příjmy, či hodnota nástroje může časem stoupat a investor ho tak může prodat se ziskem.

Pro posouzení kterékoliv investice je třeba sestavit vhodný finanční plán z důvodu lepšího rozhodování a kontroly. Jeden z důvodů investování může být např. zájem o lepší bydlení, spoření dětem na studium anebo také úplná finanční nezávislost. Investicí se zajišťuje hodnota peněz, která časem klesá díky inflaci, a tudíž se nevyplácí spořit či nechat ležet finanční prostředky jen na běžných účtech anebo doma v trezoru. Důležitá je dobře zvolená strategie investování a také znalost hlavních rizik, která by mohla ohrozit finanční situaci investora.

Syrový (2022, s. 12) radí, aby investoři investovali do produktů, kterým rozumí a ví, co od nich mohou očekávat a nepřekvapil je nebo neohrozil jejich finanční stabilitu. Dále píše, že investoři investováním chtějí eliminovat inflaci, dosáhnout nadprůměrného zisku nebo jen nepřijít o peníze. V době vysoké inflace nad 10 % by investor neměl hledat produkt, který vysokou inflaci porazí, protože to může být značně rizikové, ale produkt, který po dobu vysoké inflace alespoň částečně ochrání před velkým znehodnocením.

V ideálním případě by měly investované finanční prostředky přinášet vysoký kapitálový výnos, za nejkratší dobu, a to s minimálním rizikem. Landa (2012, s. 109) píše, že investování je jakýsi trojúhelník, jehož každý vrchol se nazývá: očekávaný výnos, investiční horizont a riziko. Obecně lze říct, že čím vyšší výnos investor požaduje, tím musí podstoupit větší riziko, popřípadě prodlužovat investiční horizont.

Investice mohou mít ale různou podobu. Bambásek (2019, s. 54, 55) píše, že jedna z nejvýhodnějších investic, do které může člověk investovat, je investice do sebe samotného. Dále vysvětluje, že investicí do sebe zvednou člověku schopnosti a dovednosti, které mu umožní vydělat si více peněz. Dodává, že investice do sebe může mít podobu vzdělání a různých kurzů a upozorňuje, že je třeba pečlivě vybírat.

– Členění investic

Investice lze členit z různých hledisek. Nejčastěji se však dělí podle toho, jaký druh instrumentů nakupuje za své peníze, popř. strategického záměru investora. Podle Polácha et al. (2012, s. 130) se dělí na finanční investice a reálné investice.

Finanční investice

Podle Polácha et al. (2012, s. 132) mají finanční investice formu finančních instrumentů jako je listina o poskytnutí úvěru či jiný dokument peněžního nebo kapitálového trhu. Rejnuš (2016, s. 37) uvádí, že na základě listiny mají povahu finanční transakce mezi subjekty, kde jsou podmínky zaznamenány na určité listině. Dodává, že podle tohoto dokumentu zaručují práva osobě, která poskytla své finanční prostředky, např. právo podílet se na zisku, právo na vrácení majetku atd.

Reálné investice

Reálné investice vyplývají buď z podnikatelské činnosti, nebo předměty hmotného charakteru. Podle Rejnuše (2016, s. 36) jsou reálné investice především podnikání v segmentu výroby či služeb, ale také i reálných aktiv, které jsou drženy z důvodu očekávaného růstu jejich hodnoty a následného prodeje. Reálné instrumenty jsou podle Veselé (2019, s. 321) hmatatelné na rozdíl od finančních instrumentů a investice jsou v podobě zlata, stříbra a dalších drahých kovů, uměleckých děl, starožitností a zahrnuje se sem také investice do nemovitostí, které jsou podstatou této práce.

– Investiční instrumenty

Čižinská (2018, s. 28) chápe investiční instrument jako aktivum, které v budoucnu poskytne investorovi nárok na příjem v podobě dividendy, kurzového zisku či ve formě kuponových plateb. Podle Rejnuše (2014, s. 54) se termínem aktivum anglicky asset rozumí fyzický majetek, který je uchovatelem hodnoty, ale i nehmotný nárok mající hodnotu. Z hlediska investic je to vše, co přináší výnos svému vlastníkovu.

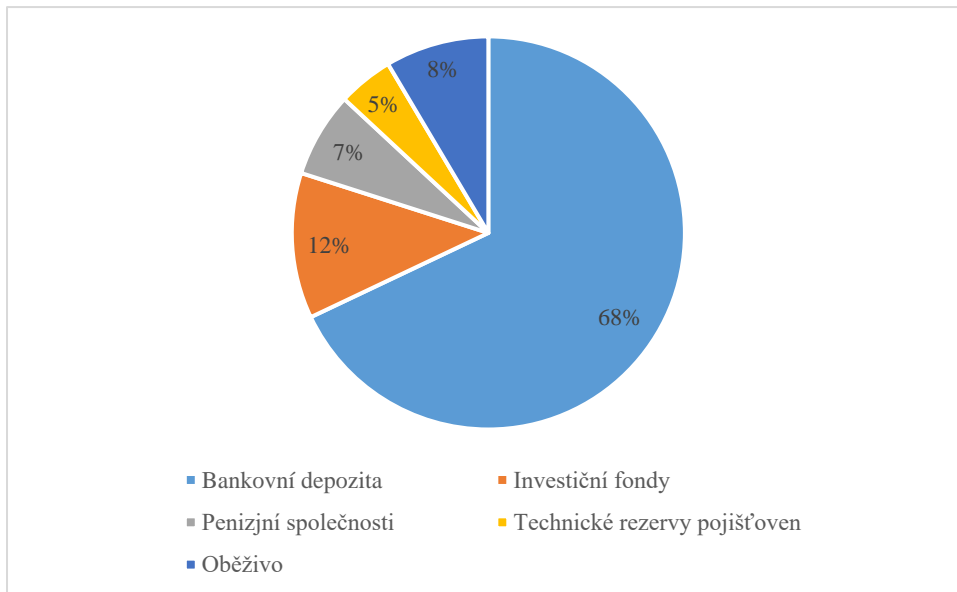
Investiční instrumenty se dále mohou dělit na finanční a reálné. Podle Veselé (2019, s. 255) jsou finanční instrumenty cenné papíry v různých formách, finanční deriváty, termínované účty atd. Tyto instrumenty vystihuje jejich nehmotná podoba. Mohou to být akcie, dluhopisy, směnky, podílové listy atd. Dle paragrafu § 514 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, popisuje cenný papír jako listinu, se kterou je právo spojeno takovým způsobem, že je po vydání cenného papíru nelze bez této listiny uplatnit ani převést.

Podle Čižinské (2018, s. 29) se dále finanční instrumenty člení na majetkové neboli kapitálové instrumenty nebo dluhové instrumenty. V případě majetkových finančních instrumentů jde o formu dokladu o vlastnictví ke konkrétnímu majetku či věci. Dle stejné autorky to mohou být např. akcie nebo podíl ve společnosti. Dluhové instrumenty mohou být dluhopisy nebo směnky, které jsou ve formě dokladu o zápůjčce finančních prostředků. Odměnou za zápůjčku je předem dohodnutý úrok.

– Struktura finančních prostředků na českém trhu

V rozložení finančních prostředků lze vypočítat chování investora a jeho strategii. Ministerstvo financí ČR každý rok zkoumá, jak lidé v České republice rozkládají své volné finanční prostředky. V grafu 1 je vidět struktura finančních prostředků, které se vyskytovaly na českém trhu v roce 2021.

Graf 1 Struktura finančních prostředků na českém trhu v roce 2021



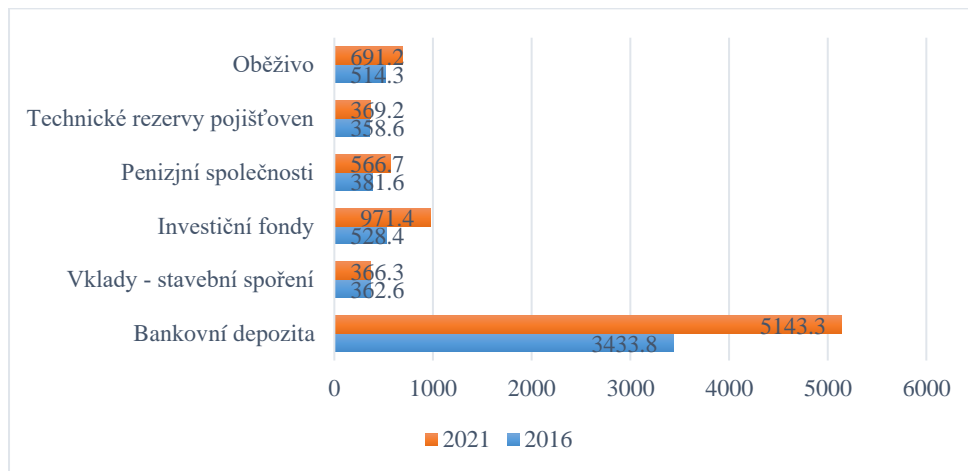
Zdroj: Ministerstvo financí (2022)

Z grafu 1 lze vyčíst, že lidé v České republice jsou velmi konzervativní a svoje peníze nechávají ležet na netermínovaných vkladech, tj. běžných účtech. V roce 2021 bylo 68 % finančních prostředků na finančním trhu umístěno právě na běžných účtech v bankách. Podle Černohorského (2020, s. 256) je důvodem to, že do roku 1989 nebyli lidé zvyklí investovat, a také že po tomto roce došlo v České republice k mnoha podvodům, kvůli kterým lidé přestali důvěřovat investičním produktům. Dodává, že v porovnání se světovým finančním trhem jsou investice mimo bankovní sektor výjimečné.

Černohorský (2020, s. 258) píše, že v roce 2018 v porovnání České republiky se světem bylo uloženo téměř 70 % oproti světu 36 % volných finančních prostředků u bank, v oblasti zajištění na staří měla Česká republika 7 % oproti 20 % finančních prostředků uložených v penzijních fondech, v podílových fondech v oblasti investování měla ČR 10 % oproti 23 % ve světě a v oblasti pojištění ve formě životního či neživotního pojištění měla ČR 5 % oproti 11 % finančních prostředků. V grafu 2 je struktura úspor domácností, které se vyskytovaly na českém trhu, a to v roce 2016 a 2021.

V grafu 2 je vidět srovnání roku 2016 s rokem 2021, kde české domácnosti měly uloženy své peníze. Finanční trh v České republice kontinuálně roste.

Graf 2 Struktura úspor domácností na českém finančním trhu v letech 2016 a 2021 v miliardách Kč



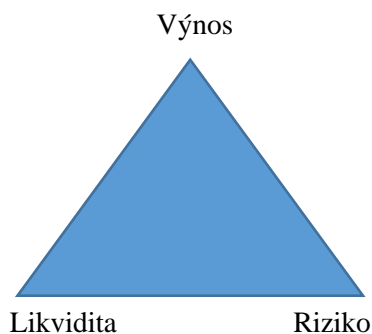
Zdroj: Ministerstvo financí (2022)

V roce 2016 se v něm spravovalo 5 579 miliard Kč a v roce 2021 pak 8 108 miliard Kč, což je nárůst o 45 % za 5 let. Struktura se ale výrazně nezměnila. Vklady u bank jsou procentuálně totožné. O 2 % pak vzrostla investice do investičních fondů. Evropské země jsou v investování volných finančních prostředků lépe. Kalátová (2021, s. 20) píše, že nejlépe umí rozkládat své úspory země na severu Evropy, dále také Nizozemsko, Švýcarsko, Anglie, ale i USA a ve srovnání jsou občané České republiky a jejich hospodaření na velmi nízké úrovni z pohledu těchto vyspělých zemí světa.

– Investiční faktory

Podle Ministerstva financí (2015) je výnosnost poměrem mezi výnosem a vloženou investicí, který by neměl být v investičním rozhodování jediným měřítkem. Dále uvádí, že dalšími měřítky investice jsou rizikovitost a likvidita, kde se vzájemná souvislost mezi těmito faktory v ekonomické terminologii nazývá investiční trojúhelník. Doplňuje, že investor má snahu maximalizovat výnosnost a likviditu a minimalizovat riziko. Investiční trojúhelník je znázorněn v obrázku 1.

Obrázek 1 Investiční trojúhelník



Zdroj: Ministerstvo financí (2015)

V investičním trojúhelníku na obrázku 1 je vidět, že každý hrot označuje jeden ze základních investičních faktorů. Vrchol trojúhelníku označuje výnos ve smyslu dosažení většího zhodnocení finančních prostředků.

Levý hrot zase likviditu, čímž je myšleno dostupnost daných prostředků. A poslední pravý hrot označuje riziko ve smyslu ztráty svých investovaných finančních prostředků.

Výnosnost

Každý investor, který investuje svoje peníze očekává jejich zhodnocení v určitém časovém horizontu. Rejnuš (2016, s. 132) uvádí, že by měl investor zvážit, jaké má prostředky k dispozici před tím, než začne investovat. Dále píše, že na základě investorova „bohatství“ lze brát v úvahu další investiční kritéria a rozhodnout se tak, kterému investičnímu nástroji dát přednost. Při samotném investování pak nejvíce investora zajímají výnosy z aktiv. Syrový a Tyl (2021, s. 57) uvádí, že před investováním by investor měl rozumět tomu, proč nákup finančního produktu by měl být výnosný a jak vůbec výnosy z aktiv vznikají. Rejnuš (2016, s. 137) dělí výnosy na:

- běžné výnosy;
- kapitálové výnosy.

Dále píše, že běžný výnos vyplývá z držby daného aktiva a jimi být např. dividendy z akcii, úroky ze spořicího účtu, nájem z pronajímané nemovitosti a kapitálový výnos vzniká obchodováním investičních instrumentů, které se prodají za vyšší cenu, než za kterou se nakoupily. V této práci se počítá s příjmem z pronájmu jako běžným výnosem a rozdílem mezi současnou hodnotou nemovitosti a pořizovací cenou nemovitosti. Kohout (2013, s. 173) píše, že trh cenných papírů, kde se sledují výše dividend, úroky nebo kapitálové zhodnocení je podobný trhu s nemovitostmi, kde je příjmem z aktiva nájemné a v případě prodeje i kapitálové zhodnocení. Tyson a Griswold (2019, s. 12) také píšou, že investiční nemovitost, která se dále pronajímá získává příjem jak z pronájmu, tak i případný kapitálový výnos ze samotného zhodnocení nemovitosti. Syrový a Tyl (2021, s. 56) uvádí, aby se realizoval kapitálový výnos ze zhodnocení nebo naopak ztráta při poklesu cen nemovitosti, musí se dané aktivum prodat. Dodávají, že pokud se tak nestane je výnos či ztráta nerealizovaná.

V době nízkých úrokových sazeb mohou být pro ne příliš konzervativní investory zajímavé investování do akcií. Americká ratingová agentura S&P 500 – Standard and Poor's Corporation vytvořila index, který zahrnuje 500 největších amerických společností. Podle Thiela (2021, s. 14) dosahuje tento index historicky výnos v průměru 10 %. Dále uvádí, že krátkodobé investování do akcií je velmi riskantní, a že investiční horizont by měl být dlouhodobý jako u nemovitostí.

Rizikovitost

Rizik při investování existuje celá řada a vyznačuje se jakousi nejistotou v dosažení cíle dané investice. Černohorský (2020, s. 251) definuje finanční riziko jako potenciální finanční ztrátu, která vyplývá z portfolia nebo finančního či komoditního nástroje. Podle něj se dělí rizika na: tržní, úvěrové, operační, likviditní a obchodní.

Podle Černhorského (2020, s. 251) je tržní riziko změna cen finančních nástrojů jako jsou úrokové sazby, akcie, devízové kurzy atd. nebo komodit. Kalátová (2021, s. 142) píše, že pod tržní riziko patří ekonomické či politické faktory. Mezi tyto faktory se řadí například ekonomická krize v roce 2008 vyvolaná americkou hypoteční krizí nebo v roce 2019 pandemie COVID-19. Rejnuš (2016, s. 164) píše o měnovém riziku, při kterém dochází k negativnímu ovlivňování změnami měnových kurzů finančních instrumentů denominovaných v cizích měnách. Dalším rizikem pro investory může být vysoká inflace. Inflační riziko má negativní dopad na reálnou výnosnost investic. Kovanda (2021) uvádí, že právě z důvodu velké inflace se čeští investoři začali více zajímat o investiční nemovitosti.

Podle Gladiše (2021, s 85) neexistuje objektivní definice rizika ani způsob, jak ho změřit. Dodává, že co někomu může připadat riskantní jinému může připadat v pořádku.

Co se týče investování do nemovitosti, existují zde specifická rizika. Syrový a Tyl (2021, s 109) píšou, že rizikem může být neplaticí nájemník či samotná obsazenost bytu. Dále uvádí, že rizikem může být pokles hodnoty nemovitosti z různých důvodů. Ceny nemovitostí ve velké míře ovlivňuje kolísání úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Např. když jsou hypotéky levné, je větší poptávka po nemovitostech a cena je tak tlačena nahoru. Tyson a Griswold (2019, s. 12) píšou, že tržní hodnota nemovitostí obecně netrpí na vysokou volatilitu jako například akcie, a z toho důvodu jsou nemovitosti poměrně bezpečnou investicí z pohledu kolísání cen na trhu. Pro nemovitosti může být riziko např. likvidnost, kde se může stát, že se daná nemovitost bude prodávat měsíce a majitel bude nucen nemovitost prodat pod cenou.

Syrový (2022, s. 124, 125, 126) uvádí, že neexistuje rychlá a jednoduchá cesta k bohatství. Dále píše, že by si měl investor dávat pozor na podvody, které se na trhu objevují, i přesto, že se je legislativa snaží omezovat. Typickými podezřelými nabídkami jsou velké výnosy, které předčí ostatní produkty, spolehlivá investice „bez rizik“ a vše údajně snadné a bez práce. Dodává, že takovéto nabídky popírají zákonitosti chování finančních trhů. Podle něj by investor také neměl tipovat podhodnocená aktiva, nevybírat úzce zaměřené fondy, řídit se dle svých emocí, neměl by být příliš aktivní s obchodováním, ale taky ne mít příliš konzervativní portfolio a v neposlední řadě nepodcenit likviditu.

Likvidita

V průběhu držení dané investice se může investor rozhodnout k jejímu prodeji. Každé aktivum se ovšem nemusí prodat hned a za požadovanou částku. Ukazatel této schopnosti se nazývá likvidita, resp. stupeň likvidity. Janda (2012, s. 111) vysvětluje likviditu jako odprodej aktiv a následného zisku hotovosti. Dále uvádí, že likvidita má několik stupňů s tím, že jeli vysoká likvidita, investor dostane hotové peníze relativně rychle. Likvidita vypovídá o tom, jak rychle se může investice proměnit za hotové peníze a je dáno, že čím vyšší likvidita je, tím rychleji a snáze se prodá dané aktivum. Tyson a Griswold (2019, s. 13) píšou, že u majetku je měřena likvidnost. A čím je likvidita větší, tím se stává nemovitost tzv. obchodovatelnější. Dále uvádějí, že nemovitost jako taková je poměrně nelikvidní a doplňují, že oproti akciím nebo různým indexovým fondům, se nemovitost z větší části vyplatí držet po delší časový horizont. Rejnuš (2016, s. 169) píše, že nejvýznamnějším faktorem ovlivňující likviditu investice jsou změny agregátní poptávky. Doplňuje, že za likvidní se obecně považují cenné papíry obchodované na veřejných trzích.

– Pojistný trh a investování

Pojištění je velmi důležité z hlediska toho, že když se stane ztráta na majetku či příjmu, veškeré peněžní prostředky se soustředí na pokrytí této škody a na investování většinou nezůstanou volné finanční prostředky. Krátkodobé výpadky příjmu vlivem pracovní neschopnosti je vhodné řešit naspořenou finanční rezervou. Každý by si tedy měl udělat tzv. finanční polštář a tím tak hradit nenadálé výdaje v podobě např. porouchaného vozidla. Podle Jandy (2013, s. 34) je dobré držet finanční rezervu na spořicíh účtech nežli na běžných, a to z důvodu většího úročení. Dle E15 (2022) v době leden 2022 nabízela nejvyšší úrok Banka Creditas a to 3,6 % s vkladem do 350 tis. Kč. Větší problém nastává v okamžiku větší škody na majetku nebo většího úrazu, či nemoci. Jedno z řešení takovéto nepříjemné události může být pojištění proti různým rizikům. Škvára (2016, s. 100) uvádí, že se pojištění uzavírá u pojistitele, který je definován jako právnická osoba s oprávněním provozovat činnost spojenou s pojišťováním. Janda (2012, s. 135) píše, že pojištění se dělí na životní a neživotní.

Životní pojištění

Janda (2012, s. 135) píše, že životní pojištění kryje životní rizika neboli rizika, které ohrožují život a zdraví člověka. Podle Kalátové (2021, s. 61) se životní pojištění rozděluje na produkty: životní pojištění v podobě kapitálu na stáří, pojištění smrti, krytí invalidity a vážných chorob, úrazové připojištění anebo soukromé zdravotní pojištění. Škvára (2016, s. 101) uvádí, že by člověk měl mít v každém období svého života jiné priority, co se životního pojištění týče. Dále uvádí, že mladí lidé by se měli pojišťovat pro případ úmrtí, priority lidí ve středním věku jsou ochrana rodiny a spoření na stáří a lidé po padesátce by naopak neměli platit vysokou částku pro případ smrti. Brabec (2016, s. 36) uvádí, že by se měl primárně pojišťovat žitel rodiny,

a že postrádá smysl pojišťovat člověka, který nemá žádné příjmy a závazky. Dále uvádí, že v případě smrti hlavního žitele, na kterého je úvěr napsaný a má rodinu je vhodné pojištění proti smrti sjednat na pojistnou částku v takové výši, aby stačila na pokrytí výše všech úvěrů. Syrový a Tyl (2021, s. 42) nedoporučují sjednávat pojištění proti pracovní neschopnosti, když má člověk vlastní likvidní rezervu. Naopak doporučují pojistit invaliditu v řádech milionů korun, protože je člověk omezen peníze vydělávat. Invalidita nastává z důvodů úrazu a jedná se tak o trvalé následky zdraví nebo z důvodu nemoci a obecně se doporučuje sjednat pojištění na obě varianty. Pojištění musí plnit přesně svůj daný účel. Některá pojištění nabízí jako vedlejší produkt také spoření, ale Syrový a Tyl (2021, s. 49) uvádí, že není třeba tento produkt sjednávat, protože není výhodný. Dále doporučují uzavřít pojistku s klesající pojistnou částkou, protože potřeba zajištění věkem klesá, a to do doby, než člověk bude finančně nezávislý.

Neživotní pojištění

Janda (2012, s. 135) uvádí, že neživotní pojištění kryje pojistná rizika jako je auto, dům či vybavení. Kalátová (2021, s. 61) rozděluje neživotní pojištění na produkty: cestovní pojištění, pojištění odpovědnosti za škodu v osobním životě, pojištění domácnosti, pojištění budov, pojištění motorových vozidel (povinné ručení, havarijní pojištění), pojištění úvěrů, pojištění podnikatelů a pojištění právní ochrany. Syrový a Tyl (2021, s. 37) píšou, že člověk může přijít o majetek, který je již pořízený: ztráta domu např. při živelné události, ztráta jeho vybavení např. vlivem požáru nebo také krádež auta. Právě škoda na majetku nemovitosti, která je na hypoteční úvěr může být dosti riziková, a tak by měl každý investor mít toto riziko pojištěné.

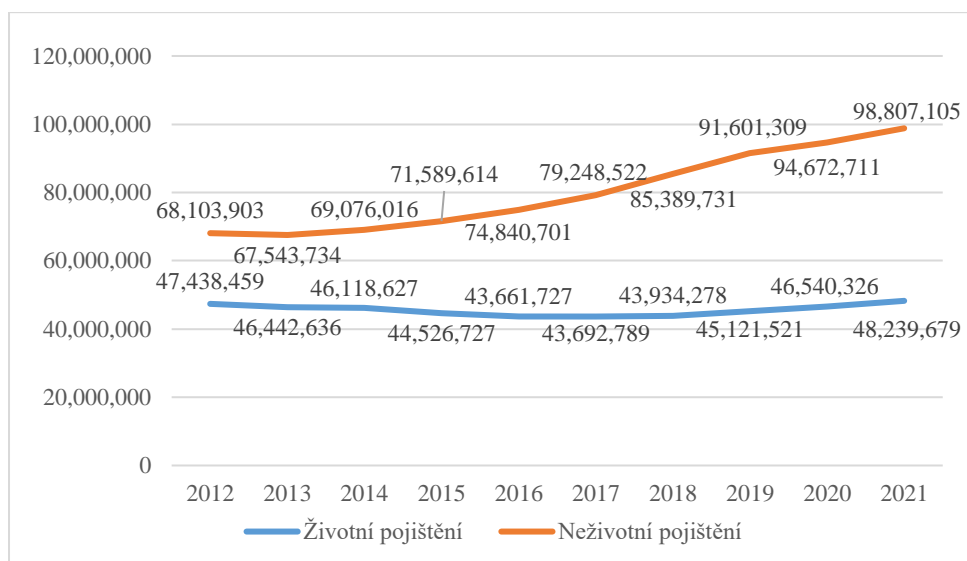
Pojištění nemovitosti a domácnosti

Pojištěním nemovitosti se pojišťuje konstrukce domu včetně věcí, které jsou s nemovitostí neoddělitelně spojeny jako např. plynový či elektrický kotel. Naopak pojištění domácnosti hraří pouze vybavení v něm. Syrový a Tyl (2021, s. 41) upozorňují že výše pojistné částky by měla být shodná s tržní cenou nemovitosti, popř. hodnotou celkového vybavení domácnosti. Dále radí si dávat pozor na výluky jednotlivých pojišťoven a doporučuje sjednání spoluúčasti z toho důvodu, aby pojištění nebylo příliš drahé, ale zároveň krylo nejhorší možnou hrozbu. Při pořizování investičního bytu, který je financován hypotečním úvěrem je dobře nastavené pojištění majetku velice důležité. Červenka et al. (2017, s. 143, 144) uvádí, že při poskytování hypotečního úvěru banka vyžaduje po žadateli pojištění nemovitosti, jelikož je nemovitost předmětem zástavy anebo další připojištění jako je např. životní pojištění nebo pojištění schopnosti splácet úvěr.

Vývoj pojistného trhu

Graf 3 zobrazuje vývoj životního a neživotního pojištění v pojistném trhu České republiky od roku 2012 až 2021.

Graf 3 Vývoj pojistného trhu v České republice od roku 2012 do roku 2021



Zdroj: Česká asociace pojišťoven (2022)

V grafu 3 jsou vidět křivky objemu životního a neživotního pojištění od roku 2012 do roku 2021. U životního pojištění je vidět pokles zájmu o tento typ pojištění od roku 2012 až do roku 2018. Gallistl (2017) píše, že i přes růst ekonomiky a reálných mezd a snižování nezaměstnanosti zájem klesal, a to z důvodu nízkých výnosů, protože pojišťovny investovali především do státních bondů díky politice centrálních bank. Dodává, že atraktivitu tohoto pojištění snížilo také Ministerstvo financí, které od roku 2015 omezilo daňové výhody. Od roku 2019, kdy v České republice vypukla pandemie Covid-19 je vidět mírná vzestupná tendence. Naopak u neživotního pojištění je vidět mírný pokles během roku 2012 a 2013, ale poté enormní zvýšení zájmu o toto pojištění. Od počátku pandemie se zvýšení zmírnilo, ale i přesto má do současnosti tendenci vzestupnou.

– Hodnocení investic

Ekonomické subjekty investují peníze z důvodu uchování jejich kupní síly v čase, protože se jejich hodnota každým dnem mění a kvůli inflaci klesá. Investoři investují do celé řady různých finančních či nefinančních aktiv. K posouzení dané investice investorem slouží metody hodnocení investic. Podle Scholleové (2017, s. 124) se dělí metody na:

- Statické (Celkový příjem z investice, čistý celkový příjem z investice, průměrné roční cashflow, průměrná roční návratnost, průměrná doba návratnosti, doba návratnosti.
- Dynamické (Metoda čisté současné hodnoty anglicky Net Present Value zkr. NPV, Vnitřní výnosové procento anglicky Internal Rate of Return zkr. IRR, Index ziskovosti anglicky Profitability Index zkr. PI a Diskontovaná doba návratnosti anglicky Payback Period zkr. PP.

Statické metody charakterizuje podle Rejnuše (2016, s. 136) to, že nezohledňují faktor času a používají se k výpočtu výnosnosti u investic, u kterých není čas považován za významný. Dále píše, že metody dynamické mají větší vypovídající hodnotu.

Čistá současná hodnota – NPV

Rejnuš (2016, s. 21, 23) uvádí, že čistá současná hodnota se upravuje pomocí tzv. diskontní sazby. Tato metoda vypočítává čistou současnou hodnotu úročenou po stanovené období. Dále píše, že diskontní sazba je pouze odhad a vyjadřuje vztah mezi budoucí hodnotou peněžního toku a současnou hodnotou. Doplnuje, že čistá současná hodnota počítá nejen s příjmy, ale i výdaji. Kritérium je, že čistá současná hodnota musí být větší než nula. Tato metoda se používá za pomoci vzorečku:

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} \quad (1)$$

Kde:

NPV = čistá současná hodnota,

CF = peněžní toky v jednotlivých letech,

r = diskontní úroková míra,

t = doba životnosti investice,

n = počáteční investiční náklady.

Vnitřní výnosová míra – IRR

Podle Černohorského (2020, s. 25) je vnitřní výnosová míra založena na principu jako metoda čisté současné hodnoty za pomoci diskontovaných příjmů a výdajů. Jedná se tedy o úrokovou sazbu, při které se čistá současná hodnota rovná nule. Porovnává se vypočtená hodnota vnitřní výnosové míra, která se vzorečkem značí „ i “. Tato metoda se používá pomocí vzorečku:

$$0 = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+IRR)^t} \quad (2)$$

Kde:

IRR = vnitřní výnosové procento,

CF_t = cash-flow v jednotlivých letech,

n = doba životnosti investice.

Index ziskovosti – PI

Index ziskovosti je podle Černohorského (2020, s. 28, 29) jednoduchá metoda pro posouzení investice, který vypočítává poměr mezi současnou hodnotou kladného cash-flow a současnou hodnotou záporného cash-flow. Dodává, že příjmy a výdaje jsou jako v předešlých metodách diskontovány diskontní sazbou. Doplnuje, že vyjde-li index ziskovosti větší než 1, je konkrétní investice doporučena. Tato metoda se používá pomocí vzorečku:

$$PI = \frac{\sum c_+}{\sum c_-} \quad (3)$$

Kde:

c_+ = kladné diskontované cash-flow,

c_- = záporné diskontované cash-flow.

Tato práce využije metody indexu ziskovosti pro doporučení investic a jejich porovnání.

2.2 Financování nemovitosti

Financování nemovitosti záleží na mnoha faktorech. Jedním a nejdůležitějším je vlastní kapitál, který je investor ochoten do nemovitosti vložit. Pakliže má investor např. 5 milionů Kč může si pořídit byt za vlastní peníze a nemít tak náklady spojené se splácením hypotečních úvěrů. Bureš (2021) uvádí, že investor s takovou částkou může nakoupit 5 bytů. Do každého z nich investuje 1 milion Kč a zbytek tzv. „zapákuje“. V praxi to znamená, že financování zbylé částky musí řešit hypotečním úvěrem. Principem toho je, že se investorovi nezhodnocuje pouze 1 byt, ale hned 5 bytů.

Záleží tedy na investorovi a jeho možnostech jakou strategii investování upřednostní. Kolektiv finančních poradců Partners (2013, s. 76) uvádí, že financování nemovitosti pouze vlastními zdroji může skýtat několik nástrah. Jako jednu z největších může podle nich být vydání se ze všech vlastních zdrojů, které by mohlo vést v nenadále situaci k finanční tísní. Jako další důvod uvádí, že vlastní peníze může investor dále investovat do jiných investičních produktů a peníze, tak více zhodnotit. U většiny lidí je spíš problém, že nemá tolik volných peněžních prostředků na to, aby udělali tak velkou investici. Možností je výše zmíněný úvěr.

Jak již bylo výše zmíněno, investor může financovat nemovitost vlastními zdroji či cizími zdroji. Za cizí zdroje se bere spotřebitelský úvěr. Spotřebitelský úvěr se řídí zákonem č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Podle Kalátové (2021, s. 218, 219) se jedná jednu z nejvíce oblíbených forem půjčování peněžních prostředků, které nabízejí jak bankovní, tak nebankovní společnosti. Dále doporučuje srovnávat produkty mezi sebou podle parametru RPSN, který ukáže celkovou cenu půjčky i se všemi poplatky či pojištěním. Doplňuje, že se tyto úvěry dělí na účelové a neúčelové podle, kde při sdělení účelu úvěru může snížit úrokovou sazbu a celkové náklady.

2.2.1 Hypoteční úvěr

Červenka et al. (2017, s. 92) píší, že spotřebitelským úvěrem na bydlení se rozumí úvěr zajištěný nemovitostí nebo také věcným právem k nemovitosti. Hypoteční úvěr a jeho právní definice se nachází v zákoně o dluhopisech č. 190/2004 Sb., kde se v rámci definice hypotečních zástavních listů píše: Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Meluzín a Zeman (2014, s. 89) píšou, že hypoteční zástavní listy jsou bezpečná investice, a to kvůli výše uvedenému zákonu a kvalitnímu krytí hypotečních úvěrů. Z tohoto důvodu je zde nízká míra úročení ve srovnání s jinými spotřebitelskými úvěry. Kohout (2013, s. 78) uvádí, že laicky řečeno bude investor ručit bance nemovitostí, na kterou si od ní půjčil peníze a v případě nesplacení dluhu může banka danou nemovitost prodat. Toto je důvod proč banka může nabídnout mnohem lepší úrokovou sazbu u hypotečních úvěrů než u běžných spotřebitelských úvěrů.

Hypoteční úvěr je úvěr účelový a musí být použit výhradně na bydlení. Černohorská (2015, s. 79) uvádí, že účelový hypoteční úvěr slouží výhradně k financování výstavby nové nemovitosti či rekonstrukce její rekonstrukce, anebo ke koupi předem určené nemovitosti, a to do osobního vlastnictví. Tímto úvěrem lze také stávající hypoteční úvěr refinancovat. Pokud investor chce využít takový úvěr na něco jiného, než je bydlení, jedná se o neúčelový hypoteční úvěr, který se také nazývá jako americká hypotéka. Tento úvěr je jako klasický spotřebitelský úvěr, avšak jeho zajištění je stejné jako u hypotečního úvěru, a to zástavou nemovitosti. Ovšem výše úrokové sazby amerických hypoték jsou vyšší než u účelového hypotečního úvěru.

– Parametry hypotečního úvěru

Parametry hypotečního úvěru ovlivňují, kolik v konečném součtu zaplatí klient za úvěr. Brabec (2016, s. 63) píše, že ne každý člověk ví, jak nastavit parametry půjčky jako je její výše a doba splácení a doporučuje tak oslovit vhodného finančního poradce, který je schopen pomoci s optimalizací záměru, a to analýzou finančních možností klienta. Tito finanční poradci mají totiž možnost porovnat mezi sebou produkty různých bank a dostat se na lepší podmínky, než kdyby klient žádal o hypoteční úvěr sám. Celý proces od začátku do konce vyřizují za klienta. V příloze 1 je uvedeno, že na první schůzce probere finanční poradce s klientem jeho záměr a představu o koupi nemovitosti, jeho finančních možnostech a případnou výši hypotečního úvěru. Po takové konzultaci se klient již dozvídá, jak by mohl případný úvěr vypadat. K posouzení a konečnému schválení je třeba doložit několik dokumentů, kterými banka posuzuje tzv. bonitu klienta, podle které pak banka žádost o úvěr schválí nebo neschválí.

Hypoteční banka (2022) píše, že bonitu klienta posuzují při žádosti o jakýkoliv úvěr a znamená kredibilitu a solventnost, tedy jak moc je klient důvěryhodný a schopný splácet svoje závazky. Dále uvádí, že je pro banku velké riziko poskytovat úvěr lidem s nízkou bonitou. Obecně lze říci, že čím nižší je bonita klienta, tím vyšší riziko banka podstupuje a nabízí tak vyšší úrok. Hypoteční banka (2022) píše, že kromě bonity posuzuje banka další věci jako je pohlaví a věk klienta, jeho profese, rodinný stav, příjmy a výdaje a neposlední řadě nahlíží do bankovních či nebankovních registrů dlužníků, kde jsou informace o platební morálce klientů.

V příloze 1 se dále píše, že záleží také na typu příjmu a typu pracovního poměru. Při posuzování žádosti o hypoteční úvěr je pro banku důležité, aby klient měl v době žádosti smlouvu na hlavní pracovní poměr, a to na dobu neurčitou, popřípadě na dobu určitou, ale již jedenkrát prodlouženou. Co se týče výdajů, tak nejvíce banku zajímá především, jestli má žadatel další spotřebitelské úvěry, leasingy, kontokorenty, kreditní karty, spoří-li si na penzi, platí-li výživné na dítě nebo ručí někomu svojí nemovitostí.

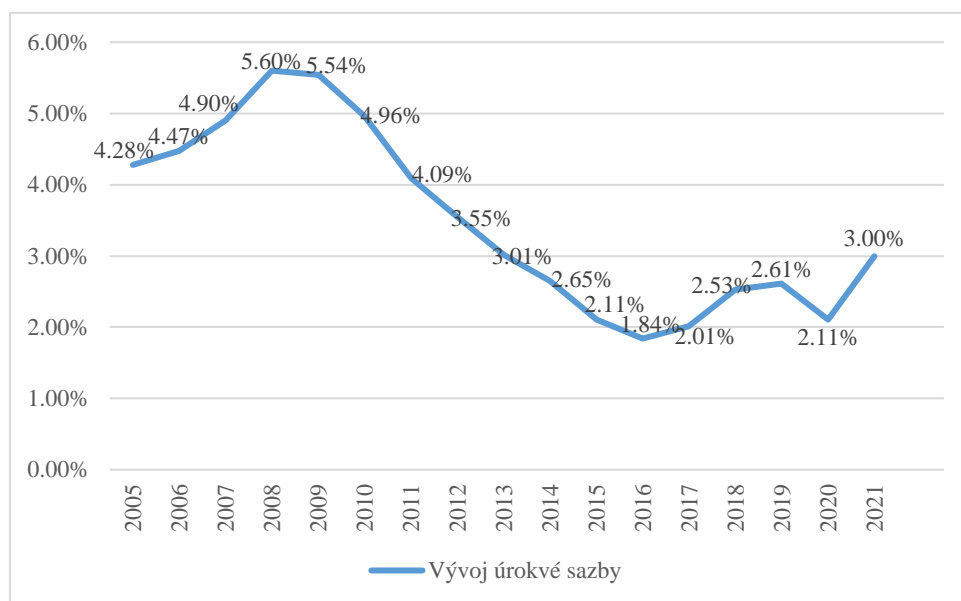
Podle ČNB (2022) půjčuje banka 90 % resp. 80 % hodnoty nemovitosti, tudíž banky požadují po klientovi 10 % a v případě, že je klientovi více než 36 let, požadují 20 % vlastních prostředků. Kalátová (2021, s. 221) píše, že pokud klient nemá vlastní kapitál k financování koupě nemovitosti, řeší zbylou částku jiným úvěrem či úvěrem ze stavební spořitelny. Dodává, že kombinace takového financování může být velice rizikové a finančně náročné. V Příloze 1 se uvádí, že pokud klient nemá naspořený dostatek vlastního kapitálu, může na tu částku ručit další nemovitostí a doplňuje, že mladí lidé dávají do zástavy zpravidla nemovitosti svých rodičů. Doplňuje, že lze po několika letech tuto nemovitost ze zástavy vyvázat.

Úroková sazba

Liška et al. (2014, s. 128) píšou, že v případě úvěru se dlužník ve smlouvě zavazuje vrátit celou výši poskytnutých finančních prostředků včetně úroků, který se vypočítávají z jistiny. Doplňují, že úroky se platí za čerpané finanční prostředky, a to po celou dobu do jejich splacení. Dvořák (2012, s. 102) píše, že kvůli zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti se riziko jeho nesplacení snižuje, a tudíž je úroková sazba hypotečních úvěrů nižší v porovnání s jinými spotřebitelskými úvěry. Úroková sazba se dělí na pevnou, která se v České republice používá častěji, anebo pohyblivou. V případě pohyblivé úrokové sazby se v průběhu splácení úvěru mění její výše. V příloze 1 se uvádí, že při žádosti o úvěr může výši úrokové sazby ovlivnit např. výše hypotečního úvěru, výše zajištění, poměr mezi výši hypotečního úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti, dobou fixace, připojištěním proti neschopnosti splácet, sdělením účelu použití finančních prostředků a úvěrovou historií, která je vedena v bankovním či nebankovním registru klientských informací.

Černohorská (2015, s. 27) uvádí, že Česká národní banka určuje diskontní sazbu, tedy úrok za poskytnutí finančních prostředků ostatním bankám, kterým ovlivňuje výši ostatních úrokových měr a tím snižuje či zvyšuje množství peněz v ekonomice. Česká národní banka (2015) uvádí, že si banky půjčují na mezibankovním trhu s úrokem dle výše diskontní sazby, ke které si následně banka přičte svoji marži a rizikové náklady. Česká národní banka (2022) začala postupně navyšovat základní úrokovou sazbu, která se v průběhu roku 2022 dostala na 7 %, a to s platností od 23. června 2022. Banky si tedy určují výši úrokové sazby na základě pražské mezibankovní nabídkové sazby neboli PRIBOR (Prague Interbank Offered Rate), ke které přičte standardní rizikové náklady banky a marži. Průměrné úrokové sazby, které banky dávaly svým klientům jsou vyobrazeny na časové ose v grafu 4.

Graf 4 Vývoj průměrných úrokových sazeb hypotečních úvěrů od roku 2005 do 2021



Zdroj: Hypoindex (2022), Kurzy (2022)

V grafu 4 je vidět historický vývoj úrokových sazeb do současnosti. Na přelomu roku 2008/2009 je tato křivka na nejvyšší úrovni, a to těsně pod hranicí 6 %. Od té doby se úroková sazba začala postupně snižovat až klesla na historicky nejnižší procento v listopadu a prosinci 2016 na 1,77 % p.a. Postupné navyšování úrokových sazeb zastavila celosvětová pandemie, která zasáhla Českou republiku na začátku roku 2019. Pro oživení české ekonomiky se Česká národní banka rozhodla snižovat úrokovou sazbu, která klesla v únoru 2021 na 1,93 % p. a. V průběhu roku 2021 se začala projevovat celosvětová pandemie i ve státní ekonomice, a to především v růstu inflace a s tím spojené zdražování služeb a statků. Dále je zde vidět, že v roce 2021 se začala křivka zvedat a úroková sazba dosáhla úrovně 3 % p. a. Za zmínku stojí tzv. energetická krize a zvýšení ceny za elektřinu a plyn v některých případech až o 300 % nebo zvýšení cen pohonných hmot. Dalším velkým důvodem je válečný konflikt ve východní Evropě mezi Ruskem a Ukrajinou.

Při investici do nemovitosti, která je financována hypotečním úvěrem hrozí tzv. úrokové riziko. To vzniká při růstu úrokových sazeb, půjčené finanční prostředky jsou tak dražší a hodnota investice klesá. Proto je třeba řádně promyslet nastavení délky fixačního období a mít na paměti, že vývoj úrokové sazby v následujících letech může mít vzestupnou tendenci a hrozí tak zvýšení měsíční splátky při refixaci hypotečního úvěru.

Doba splatnosti

Doba splatnosti je většinou delší než u jiných úvěrů v rozmezí od 5 do 30 let a ovlivňuje tak velkou měrou výši měsíční splátky. Splácení hypotečního úvěru probíhá nejčastěji anuitními splátkami. Podle Šoby a Širůčka (2017, s. 129) probíhá umořování úvěru dle umořovacího plánu, který se nazývá splátkový kalendář. Jedná se o harmonogram splácení dluhu, který obsahuje termíny jednotlivých splátek a je schválený jak věřitelem, tak i dlužníkem. Doplnuje, že je ve splátkovém kalendáři zřejmé, jaká část ze splátky jde na úrokovou část a jaká na úmor dluhu, či je zde vidět zbývající výše úvěru.

RPSN

Roční procentní sazba nákladů vyjadřuje celkové náklady za úvěr. Kálátová (2021, s. 222) doporučuje prostudovat také poplatkovou politiku bank, ve kterých žadatel žádá o hypoteční úvěr. Podle ní se jedná o poplatky bance, která si může účtovat např. za zpracování a čerpání úvěru, vedení úvěrového účtu, odhad ceny nemovitosti nebo výše ceny za pojištění smrti a invalidity či připojištění schopnosti splácet.

– Poskytovatelé hypotečních úvěrů

Poskytování hypotečního úvěru se řídí §1 odst.1 zákona o bankách č. 21/1992Sb., podle kterého musí banka, která chce tyto úvěry poskytovat, vydat hypoteční zástavní listy a z jejich výnosů financovat hypoteční úvěry. Podle Banky (2022) poskytují hypoteční úvěru na českém trhu tyto banky: Citibank Europe plc; Česká spořitelna, a.s.; Československá obchodní banka, a.s.; ČSOB stavební spořitelna, a.s.; Equa bank a.s.; Fio banka, a.s.; Air bank a.s.; Unicredit bank Czech Republic and Slovakia, a.s.; MONETA Money bank, a.s.; Raiffeisenbank a.s.; Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.; Komerční banka, a.s.; Česká spořitelna, a.s.; Banka CREDITAS a.s.; Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.; Hypoteční banka, a.s.; Oberbank AG pobočka Česká republika; mBank S.A.; V této práci byly poskytnuty nabídky hypotečních úvěrů od třech největších poskytovatelů z hlediska objemu poskytnutých peněžních prostředků v České republice.

Česká spořitelna, a.s.

Česká spořitelna (2022) je od roku 2000 součástí silné skupiny Erste Group. Tato skupina byla založena v roce 1819 jako první rakouská spořitelna, která na konci 20. století expandovala do východní a střední Evropy a je jeden z největších poskytovatelů finančních služeb. V České republice má 4,5 milionu klientů, téměř 400 poboček a 10 tisíc zaměstnanců. Česká spořitelna nabízí vysoké úročení účastnických fondů v rámci důchodového spoření. Klienti si mohou zvolit jednu ze čtyř strategií, kterou však může každý rok změnit. Fondy této banky dosahují vysokého zhodnocení.

Hypoteční banka, a.s.

Hlavní akcionář Hypoteční banky (2022) je Československá obchodní banka, která je členem mezinárodní finanční skupiny KBC Group. Z důvodu silného zázemí je Hypoteční banka dlouhodobě jeden z největších poskytovatelů hypotečních úvěrů z hlediska objemu poskytnutých finančních prostředků. ČSOB byla založena roku 1964 a působí, jak již z názvu vyplývá na českém a na slovenském finančním trhu a zde drží silné pozice ve financování bydlení tak i v ostatních segmentech.

Komerční banka, a.s.

V roce 1990 vyčleněním ze Státní banky československé byla založena Komerční banka (2022), která je od roku 2001 součástí mezinárodní skupiny Sociétés Générale. Zaměřuje se na retailové bankovníctví ve východní a střední Evropě.

Pod skupinu KB dále patří 11 dceřiných společností a 1 přidružená. V roce 2018 měla Skupina KB 1,67 miliónu klientů a 365 poboček po celé České republice. V roce 2022 si Komerční banka odnesla cenu Inovátor roku 2022 při vyhlásování cen Hospodářských novin.

2.2.2 Omezení Českou národní bankou

Pro eliminaci a předcházení případných rizik zejména pak finančních problémů slouží limity výše poskytnutých finančních prostředků, které vydává Česká národní banka. Limity jsou určeny pro bankovní instituce, které poskytují hypoteční úvěry a Česká národní banka je aktualizuje podle aktuálního ekonomického vývoje. Černožorský (2020, s. 140) uvádí, že objem hypotečních úvěrů a poskytnutí finančních prostředků reguluje Česká národní banka z důvodu, aby se ti, kteří žádají o hypoteční úvěr nedostali do finanční tísně.

LTV

LTV (Loan to Value podle) představuje podle České národní banky (2022): „*procentní poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti*“. Dále uvádí, že od 1. dubna 2022 limit ukazatele bude 80 % resp. 90 % pro žadatele mladší 36 let. Limit LTV se vypočítává podle výše poskytnutého úvěru, která se vydělí hodnotou zastavené nemovitosti a vynásobí stem.

DTI

DTI (Debt to Income) představuje podle České národní banky (2022): „*poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu*“. Tento ukazatel je důležitý z důvodu rizika nesplácení úvěru žadatelem např. kvůli zvýšení úrokové sazby při refinancování a nárůstu měsíční splátky nebo snížení jeho příjmů. Od 1. dubna 2022 bude horní limit ukazatele 8,5násobek čistého ročního příjmu resp. 9,5 pro žadatele mladší 36 let. Limit DTI se vypočítává podle výše poskytnutého úvěru, která se vydělí čistým ročním příjmem žadatele o úvěr.

DSTI

DSTI (Debt Service to Income) představuje podle České národní banky (2022): „*procentní podíl celkové výše všech měsíčních splátek na čistém měsíčním příjmu žadatele o úvěr*“. V případě, kdy by měl žadatel dávat více jak 40 % svého čistého příjmu na splácení svých dluhů vystává zvýšené riziko budoucího nesplácení dluhu a finanční tísně žadatele. Česká národní banka (2022) stanovila limit je 45 % a pro žadatele jejichž věková hranice není větší než 36 let je limit 50 %. Limit DSTI se vypočítává podle výše měsíčních splátek, která se vydělí čistým měsíčním příjmem žadatele a vynásobí stem.

Registry dlužníků

Než banka poskytne hypoteční úvěr, nejdříve žadatele řádně vylustruje v bankovních registrech. Černožorská (2015, s. 73) píše: „*Úvěrové registry slouží k posuzování bonity a rizika nesplácení úvěrových produktů klientů, jak fyzických, tak i právnických osob.*“ Janda (2013, s. 135) uvádí, že registry dlužníků chrání především věřitele od rizikových obchodů, a že žadatel, který je v takových registrech uvedený negativně bude jakýkoliv úvěr těžce dostávat. Červenka et al. (2017, s. 24) uvádí, že se je dlužník povinen splácet své závazky řádně a včas a v případě jeho pasivity může banka přistoupit k realizaci zástavního práva, v případě hypotečního úvěru, anebo se majetek dlužníka může stát předmětem exekuce. Škvára (2016, s. 152) píše, že při nesplácení závazku přijde prvně výzva k zaplacení. Dále uvádí, že při nereagování na výzvu k zaplacení následuje oznámení o žalobě a v případě, že dlužník opět nereaguje může soud nařídít exekuce, kdy dlužník musí zaplatit jak své závazky, tak také soudní poplatky a náklady na exekuci.

BRKI

Podle Černohorské (2022, s. 74) je bankovní registr klientských informací společná databáze informací o úvěrových vztazích mezi bankou a klientem, které si banky vzájemně poskytují. Škvára (2016, s. 152) uvádí, že údaje uvedené v tomto systému mohou být pozitivní i negativní a vypovídají tak o bonitě a důvěryhodnosti klientů a poskytuje tak kompletní úvěrovou historii a platební morálku.

NRKI

Tak jako BRKI je podle Černohorské (2022, s. 75) společná databáze informací, ale nebankovního registru o úvěrových vztazích mezi klienty a věřiteli, které si vzájemně poskytují tyto informace mezi sebou. Škvára (2016, s. 153) uvádí, že věřitelé jsou v tomto případě společnosti, které působí v oblasti splátkového prodeje nebo leasingu a výměnu těchto informací lze je na základě souhlasu klienta.

SOLUS

SOLUS neboli Sdružení na ochranu leasingu a úvěrů spotřebitelům je podle Škváry (2016, s. 153) zájmové sdružení právnických osob, které má snahu předcházet předluženosti klientů, zabraňuje růstu počtu dlužníků, kteří nesplácejí své závazky, k lepší vymahatelnosti a snižování tak případné finanční ztráty věřitelských subjektů. SOLUS (2022) píše, že spotřebitelé, které neplní své závazky jsou do tohoto negativního registru zařazeni od nesplacené částky 500 Kč. Dále uvádí, že po zaplacení dlužné částky je dlužník veden další 3 roky, kromě poplatku za telekomunikaci nebo energii. Tam je dlužník veden pouze 1 rok.

CRÚ

Centrální registr úvěrů je podle České národní banky (2022) registr, kde jsou vedeni podnikatelé a firmy a nejsou zde vedeny tedy závazky fyzických osob, které nepodnikají. Dále doplňuje, že banky nebo pobočky zahraničních bank, které působí na území České republiky jsou účastníkem centrálního registru a jako u ostatních registrů jde o řízení úvěrového rizika snižováním počtu potenciálně rizikových pohledávek, a to v bankovním sektoru České republiky.

2.2.3 Úvěr ze stavebního spoření

Jako další cizí kapitál lze využít úvěr ze stavebního spoření. Spořitelny nabízejí nejen samotné spoření peněz, ale za splnění určitých podmínek i úvěr na bydlení. Podle Kalátové (2021, s. 112) je stavební spoření účelový druh spoření, při kterém vkladatel čerpá státní podporu a může získat nárok na úvěr. Dodává, že smlouva je uzavřena na dobu neurčitou minimálně však na 6 let. Čerpat úvěr ze stavebního spoření lze až po 2 letech. Státní podporu si nárokuje vkladatel, je-li fyzická osoba a občan České republiky. Syrový a Tyl (2021, s. 187) uvádí, že stavební spoření je zajímavé díky státní podpoře, která činí 10 % z maximální částky 20 000 Kč, tudíž 2 000 Kč.

Při uzavírání smlouvy o stavebním spoření je třeba myslet, zda vkladatel bude v budoucnu chtít čerpat úvěr ze stavebního spoření kvůli volbě vhodného tarifu a určení cílové částky. V §5 zákona o stavebním spoření se píše: cílová částka rovná součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků. Kalátová (2021, s. 115) píše, že je stanovení cílové částky velmi důležité z toho důvodu, aby vkladatel věděl, jakou maximální výši úvěru může čerpat. K tomu, aby mohl vkladatel čerpat úvěr je třeba splnit tzv. hodnotící číslo. Hodnotící číslo je parametr, podle kterého se hodnotí klient podle jeho spoření, nastavené cílové částky a tarifu smlouvy.

V případě, že by klient požadoval úvěr na bydlení dříve, nežli naspořil smluvní částku, může dle Kalátové (2021, s. 115) stavební spořitelnu zažádat o překlenovací úvěr.

Podle Ministerstva financí (2014) si bere překlenovací úvěr klient do doby naspoření smluvené částky a následném nároku na řádný úvěr ze stavebního spoření. Doplnuje, že během této doby se platí pouze úrok z tohoto úvěru, které jsou zpravidla vyšší než v řádném úvěru.

2.3 Realitní trh

Nemovitosti jako takové jsou ekonomické statky a na jejich trhu se projevuje zákon nabídky a poptávky, reagují na tržní prostředí, na cyklický vývoj nebo také na prostředí politické a právní. Jak uvádí právní legislativa nemovité věci jsou zejména pozemky, stavby, bytové a nebytové jednotky, a to v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který vešel v účinnost 1.1. 2014.

V realitním trhu platí obecné ekonomické zákony na trhu z hlediska tržního principu, ale i přesto je realitní trh velmi specifický. Je to dáno vlastností nemovitostí, zejména jejich nepřemístitelnost, a to určuje trh nabídky a poptávky v dané lokalitě. Ort (2019, s. 21) píše, že klíčem k obchodování s nemovitostmi a pochopení realitního trhu je pochopení základních principů realitního trhu. Dále Ort (2019, s. 21) uvádí, že mezi tyto základní principy patří např: Princip nabídky a poptávky, kde píše, že nebyl nikdy rovnovážný stav v nabídce a poptávce, protože stavebním firmy mají dlouhé výrobní lhůty a nedokáže na změny poptávky pružně reagovat; Princip očekávání, kde dále píše, že je tento princip závislý na kupujícím a jeho míru očekávaného prospěchu. V případě velkého očekávání je kupující ochoten zaplatit vyšší cenu za nemovitost; Princip gradace, kde dále píše, že ceny nemovitostí rostou k tzv. epicentru výhody a uvádí příklady, že čím blíže je administrativní budova blíže k centru, její hodnota stoupá, čím blíže sklad k nádraží, je dražší atd.; Princip optimální kvantity a kvality, kde dále píše, že nemovitosti a jejich parametry zužují okruh žadatelů o nemovitost. Principů je mnohem více a prolínají se mezi sebou.

Všechny nemovitosti včetně bytových jednotek jsou svým způsobem jedinečné. Trh s nemovitostmi má charakteristické rysy jako je malá likvidita oproti např. akciím. Na málo likvidním trhu může investor zvolit vyjednávací taktiku a ovlivnit tak cenu, kdežto na trhu akciovém cenu ovlivnit nelze. Akciový investor má pasivní příjem v podobě dividend a investor do nemovitosti zase příjem plynoucí z jejího pronájmu. Ovšem nemovitost vyžaduje náklady na údržbu a provoz.

Nemovitosti lze brát jako poměrně stabilní investice, které nemají příliš velkou volatilitu ale i hodnota nemovitostí může v čase kolísat. Ort (2013, s. 18) uvádí, že nemovitosti mohou podléhat cenovým výkyvům, které jsou ovlivněny také různými oceňovacími metodami. Dodává, že se v České republice používají dva různé způsoby oceňování nemovitosti, a to administrativní a tržní. Výsledné hodnoty jsou odlišné a nesmí se zaměňovat. Doplnuje, že investora, který se zabývá pořízením nemovitosti bude zajímat tržní ocenění.

Tržní hodnotu nemovitosti určuje mnoho faktorů zejména pak nabídka s poptávkou. Každá nemovitost je svým způsobem originál, ale mohou podobat svými parametry či charakteristickými rysy. Vzhledem k tomu, že realitní trh je velmi proměnlivý, je určená hodnota vždy udávána pro konkrétní datum a nevzniká za žádných vnějších tlaků. Vnější tlak může být např. když majitel nemá na zaplacení pohledávky bance a je nucen svoji nemovitost prodat co nejdříve.

Bambásek (2019, s. 65) píše, že při pořizování bytu na investici je důležité si zvolit vhodnou strategii a uvádí 3 z nich: pronájem, rekonstrukce, či strategie „obchodník“. Doplnuje, že první strategie je koupě bytu za účelem pronájmu a v případě financování hypotékou jde nájemné na splátku úvěru. Druhá strategie je koupě starého bytu, který se následně zrekonstruuje a buď se prodá za víc či se pronajme. Poslední strategie „obchodník“ spočívá v koupi levného bytu, který se obratem prodá draž. Prodej, koupě a pronájem patří mezi hlavní vztahy na trhu s nemovitostmi.

2.3.1 Nemovitost jako investice

V trhu s nemovitostmi se očekává budoucí výnos v podobě kapitálového zhodnocení neboli zhodnocení samotné nemovitosti, anebo v podobě nájemného. Investora zajímá vývoj ceny nemovitosti, zhodnocení investice a kvůli tomu tedy musí mít adekvátní znalost trhu nemovitostí.

V případě investice do nemovitostí lze vybrat z různých forem. Podle Syrového a Tyla (2021, s. 111) se může investovat nákupem:

- individuální nemovitosti;
- nemovitostního fondu, který nakupuje komerční nemovitosti;
- akcií z nemovitostního sektoru;
- realitního trustu – REITS, který je především v USA a UK.

Syrový a Tyl (2021, s. 111) doplňují, že při nákupu nemovitosti či nemovitostního fondu záleží na vývoji cen nemovitostí a jeho následném kapitálovém zhodnocení. Nákup akcií z nemovitostního sektoru nebo realitního trustu jsou spíše investicí akciovou.

2.3.2 Koupě nemovitosti

Vychopen (2020, s. 31) uvádí, že nabytí nemovitého majetku se řídí podle § 1105 občanského zákoníku, a že vlastníkem se kupující stává v tom okamžiku, kdy byl doručen návrh na vklad změny vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu. Při prodeji či koupi nemovitosti se uzavírá kupní smlouva mezi subjekty, kde na jedné straně je prodávající a na druhé kupující. Na základě dohody je dána kupní cena. S pořízením bytové jednotky souvisí práva a povinnosti jeho majitele, které se řídí § 1158 občanského zákoníku.

Syrový (2022, s. 142, 143) uvádí, že koupě bytu k bydlení není investice ale spotřeba, nýbrž koupě bytu za účelem pronájmu investice je. Dále píše, že v případě, kdy si investor bere hypotečního úvěr se takovému postupu říká „pákový efekt“, který pomáhá vydělávat i díky cizímu kapitálu a zvyšuje tak výnosnost investice. Dodává, že úvěr musí být levnější než výnos z investice, a že takovýto postup zároveň zvyšuje riziko ztráty.

Investor může koupit také starší bytovou jednotku z důvodu nižší pořizovací ceny a dále jí pak zrekonstruovat. Rekonstrukce bytové jednotky v bytovém domě však nesmí zasahovat do práv spoluvlastníků. Selucká a spol. (2018, s. 73, 74) uvádí, že vlastník bytové jednotky má právo přizpůsobit si bydlení dle svého uvážení, ale nesmí narušovat nebo jinak zasahovat do práva jiného vlastníka bytové jednotky či práva ke společným prostorám ostatních spoluvlastníků. Dále doplňují, že stavební úpravy bytové jednotky mohou být hlučné a mohly by tak narušovat pokojné užívání bytové jednotky ostatních majitelů, ale pokud je realizace ohleduplná např. že se nerekonstruuje v době nočního klidu, lze takové jednání považovat za vhodné, které nezasahuje do práv ostatních vlastníků bytových jednotek.

2.3.3 Pronájem nemovitosti

Při pronajímání je vlastník nemovitosti na straně nabídky a nájemce na straně poptávky. V případě samotného pronájmu podepisují jak pronajímatel, tak nájemce nájemní smlouvu a vzniká mezi nimi právní vztah. Ve smlouvě je uvedeno právo na užívání nemovitosti nájemcem, výše měsíčního nájmu a doba platnosti. Výše nájemného se zpravidla uvádí v českých korunách, ale může i v jiných měnách např. v dolarech či eurech. Nejčastější nemovitost, kterou si lidé pronajímají jsou bytové jednotky za účelem bydlení

Krátkodobý pronájem

Pro turisty nebo lidi, kteří by rádi využili ubytování jen na krátký čas, vznikl před pár lety nový trend, který místo hotelů a penzionů nabízí krátkodobý pronájem bytu, pokoje či celého domu přímo od vlastníků nemovitostí. Investor tak může rozmýšlet, zda je jeho nemovitost vhodná na krátkodobé pronájmy a zdali by se mu nevyplatilo více je pronajímat právě jen na kratší dobu. Ideální nájemce (2019) píše, že rozhodující je lokalita nemovitosti. Dále uvádí, že s vyššími příjmy mohou přijít i vyšší náklady na management a celkovou správu nemovitosti, a to z důvodu častého střídání hostů. Doplnuje, že nájemce musí brát také v potaz obsazenost nemovitosti, protože např. v lednu v Praze je obsazenost z celého roku nejmenší, a to 43 % oproti srpnu, kdy je obsazenost v Praze naopak největší, a to 85 %. Z těchto důvodů zde existuje velká míra nejistoty. Mezi další náklady považuje Ideální nájemce (2022) za kompletní vybavenost bytu, popř. náhradu vybavení při zničení, zajištění klíčů při předávání s hosty a také úklid samotného bytu, praní prádla, a to klidně na denní bázi. Dále upozorňuje, na důležitost investice do fotografií celého interiéru, podle kterých si hosté vybírají a rozhodují, kde budou přebývat. Doplnuje, že platformy jako Airbnb nebo Booking si účtují poplatky za zprostředkování a majitel musí počítat také s náklady na vodu, elektřinu či plyn.

Dlouhodobý pronájem

Do dlouhodobého nájmu chodí lidé, kteří buď nemají finance na pořízení vlastní nemovitosti, anebo jsou z nějakého důvodu přesvědčení, že je pro ně bydlení v nájmu lepší variantou. Mezi výhody bydlení v nájemním bytě patří bezesporu volnost lidí, kteří mohou vypovědět smlouvu a najít si byt jiný, a to z důvodu změny lokality, požadavku na velikost bytu atd. Lidé tak mohou pružně reagovat na životní události, a to zejména těmi pracovními nebo rodinnými. Právě od faktorů jako je lokalita bytu nebo jeho velikost se také odvíjí cena nájemného. Ort (2019, s. 21) uvádí, že cena nájemného je dána tržními principy a vzniká na základě dohody obou stran, tedy nájemce a pronajímatele. Dále uvádí, aby se byt mohl na trhu uplatnit musí mít určité vlastnosti a parametry mezi které patří: dobrá lokace, dobří sousedé (prakticky nelze pronajmout byt vedle sociálně závadné skupiny občanů), vybavení bytu na dobré úrovni v rámci evropských standardů, dostupnost služeb v okolí a jejich kvalita, dopravní dostupnost, možnost volnočasových aktivit a parkování.

Veselá (2020, s. 18, 19) píše, že výše nájemného se sjednává s ohledem na stav bytu, jeho dispozici, velikosti, popř. vybavení v něm, čímž je myšleno zejména sociální zařízení, způsob vytápění a ohřevu vody, anebo jestli byt postaven z cihly či panelu, kdy byl postaven a jaký je jeho technický stav. Dále píše, že podstatnými ukazateli může být výtah, recepce nebo parkování a s ohledem na umístění buď centrum nebo okraj města a okolní zástavby, popř. občanské vybavenosti.

2.3.4 Likvidita nemovitostí

Každá investice je svým způsobem specifická a liší se od sebe svými riziky, výnosy či likviditou. Tyson a Griswold (2019, s. 13) píšou, že čím větší je likvidita větší, tím se stává nemovitost tzv. obchodovatelnější. Dále uvádějí, že nemovitost jako taková je poměrně nelikvidní a vyplatí se držet po delší časový horizont. Oproti tomu obchody s cennými papíry mohou mít investiční horizont dny nebo i hodiny a investorů zde může být více, který spekulují nad jedním cenným papírem. Likviditu nemovitosti lze do jisté míry ovlivnit přímo při nabízení nemovitosti k prodeji, a to vhodnou prezentací nejčastěji na webových realitních stránkách či tištěné inzerci. V porovnání nemovitostí určených k bydlení jsou družstevní byty likvidnější než ty, které jsou v osobním vlastnictví, protože zde odpadá povinnost přepisu nemovitosti na katastru nemovitostí. Komerční nemovitosti jsou oproti tomu méně likvidnější, protože nenaplnují základní lidskou potřebu bydlení jako nemovitosti rezidenční.

2.3.5 Realitní zprostředkování

Při koupi, resp. prodeji či pronájmu se často klienti setkávají se zprostředkovatelskými firmami neboli realitními kanceláři, popř. s makléřem živnostníkem, který dělá sám na sebe. Tito zprostředkovatelé hrají na trhu velmi důležitou roli, mají za úkol nemovitost ocenit a prodat co nejrychleji a za nejvyšší cenu a v případě pronájmu pak určit ideální výši nájemného a vybrat vhodné nájemníky, kteří budou řádně a včas platit nájemné.

Při uzavírání smluv mají na starosti převod vlastnických práv. Někteří také nabízejí kompletní správu nemovitosti. Mnoho lidí chce však ušetřit své peníze v podobě provize realitnímu makléři a uzavírají obchody sami. Férmakléři (2022) píšou, že ve skutečnosti dobrý makléř dokáže hodně peněz ušetřit. Dodávají, že provize se odvíjí od typu a ceny nemovitosti a rozsahu makléřských služeb, a že standardní provize se pohybuje okolo 3 až 5 %.

2.3.6 Vývoj cen nemovitostí

Tak jako se vyvíjí ceny různých zboží a služeb, tak se vyvíjí i ceny nemovitostí. Trh, který je tvořen nabídkou a poptávkou a ochotou kupujících kupovat, v případě této práce nemovitosti, za danou cenu. Realitní trh je velmi dynamický, a proto při určení hodnoty nemovitostí se musí vycházet z aktuální analýzy realitního trhu. Hodnota nemovitostí je určena základními principy a faktory. Ort (2019, s. 22) píše, že hodnota nemovitosti funguje na základě nabídky a poptávky, kdy při velké poptávce se hodnota zvyšuje. Stavebnictví ale nedokáže pružně reagovat na vývoj trhu, zejména pak na větší poptávku po nemovitostech. Dále uvádí, že realitní trh může ve velké míře ovlivnit také stát, který může zavést cenovou regulaci nájemních bytů, zvýšením daní, omezením vlastnických práv, anebo také rozvojem infrastruktury atd.

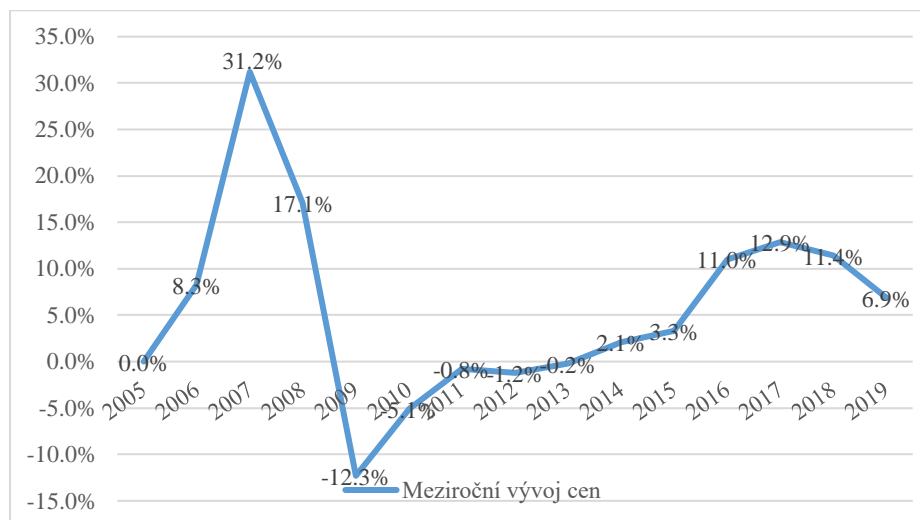
Jeden z dalších principů, který uvádí Ort (2019, s. 26) je princip optimální kvality a kvantity. Uvádí zde příklad rodiny, která bude hledat konkrétní byt v průměru o velikosti 80 m², protože cokoli menšího je již pro takovou rodinu malé a byty kolem 120 m² jsou již pro většinu rodin cenově nedostupné. U pozemků je minimum pro stavbu rodinného domu 800 m².

Bambásek (2019, s. 66) píše, že cenu bytů ovlivňují ekonomické cykly, kde poptávku udává hypoteční trh. Doplnuje, že čím nižší úrokové sazby, tím je větší množství hypotečních úvěrů a díky tomu jsou tlačeny ceny bytů nahoru. Naopak vysoké úrokové sazby růst cen zastavuje nebo je zlevňuje.

Investor, který kupuje byt spekuluje na jeho kapitálovém zhodnocení. Historická vývojová křivka cen nemovitostí je stoupající, a to znamená, že ve většině případů cena nemovitosti poroste. Samozřejmě záleží na mnoho faktorů.

V této práci se bere průměr od roku 2005 do roku 2019 z výzkumu Českého statistického úřadu, který je zachycen v grafu 5.

Graf 5 Meziroční vývoj cen bytů od roku 2005 do roku 2019

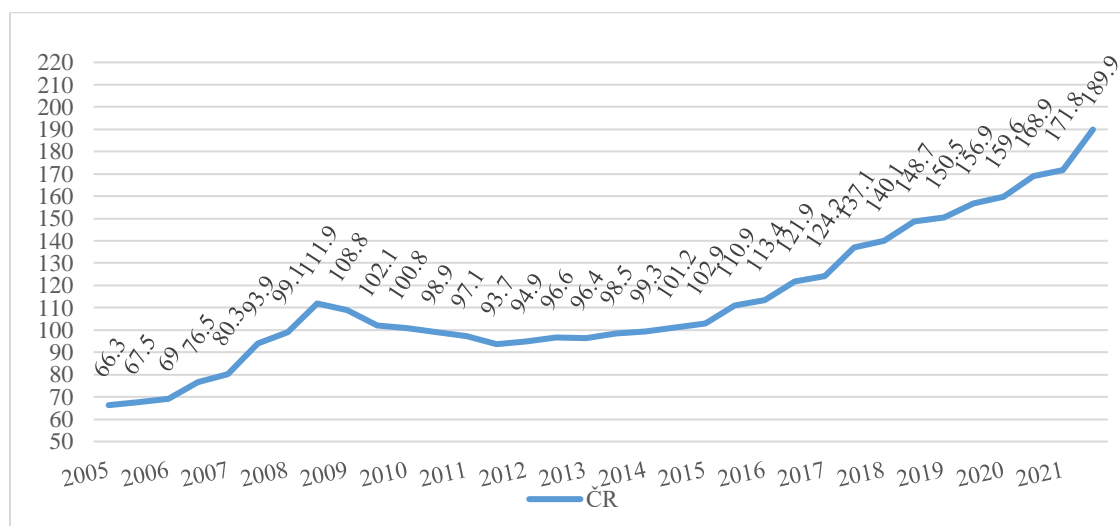


Zdroj: Český statistický úřad (2020)

Graf 5 zachycuje meziroční vývoj cen v procentech všech bytů v ČR včetně hlavního města Prahy. Nejvyšší meziroční nárůst v tomto období byl v roce 2007, a to 31,2 %, naopak v roce 2009 byl meziroční vývoj – 12,3 % kvůli ekonomické krizi v USA, která se promítla i do celé Evropy. Průměrně se však v tomto období zvyšovala cena bytů meziročně o **6,0 %**.

Podle dalšího výzkumu Českého statistického úřadu je udělán graf 6, který na třech osách zobrazuje vývoj cen bytů v celé České republice, v Praze anebo v České republice bez Prahy. Samostatná osa vývoj cen České republiky bez Prahy je udělaná pro lepší přehlednost vývoje cen bytových jednotek, a to z toho důvodu, že ceny v Praze v porovnání s ostatními městy jsou vysoké.

Graf 6 Vývoj cen bytů od roku 2005 do roku 2021



Zdroj: Český statistický úřad (2022)

Kvůli nedostatečné nabídce pražských bytů a jejich vysokých cen se zvyšuje poptávka z okrajových částí Prahy do Středočeského kraje. Důvodů, proč je malá nabídka nemovitostí je mnoho.

Stavebnictví nedokáže pružně reagovat na zvyšující se poptávku, stavební firmy nemají dostatek materiálu a zaměstnanců, zdlouhavé procesy povolování a celková administrativní náročnost a dlouhé doby vydávání stavebního povolení. Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. se na stavební povolení může čekat až 247 dní, u developerských projektů až několik let. V povolování staveb a její složitosti se Česká republika umístila v porovnání s ostatními zeměmi na 127. místě.

2.3.7 Daně a odpisy

S pořízením nemovitosti přichází povinnost platit daně. Jednou z nich bývala daň z nabytí nemovitých věcí, která byla ve výši 4 % z pořizovací ceny. Podle finanční správy (2020) byla daň z nabytí nemovitosti zrušena dne 26. září 2020 se zpětnou účinností od prosince 2019 a později. V příloze 2 se uvádí, že se jednalo o jednorázovou daň, kterou hradil nabyvatel s lhůtou do konce třetího měsíce po zapsání vkladu práva na katastru nemovitostí. V téže příloze se píše, že se daň týkala jen v případě koupě nemovitostí, v případě dědictví nebo daru se již zmíněná daň nevztahovala.

Další daní, která se platí jednou ročně je daň z nemovitých věcí dříve daň z nemovitosti. Předmětem jsou pozemky nebo budovy, kterou se nacházejí na území České republiky a jsou zapsány v katastru nemovitosti. Plátcem daně z nemovitých věcí je nejčastěji vlastník nemovitosti. V případě bytových jednotek vymezuje poplatníky daně § 8 zákona o dani z nemovitých věcí. V příloze 2 je uvedeno, že přiznání k dani z nemovitých věcí se podává pouze jednou a poté už automaticky posílá finanční úřad každý rok výzvu k zaplacení. V příloze 2 je dále uvedeno, že vlastník nemovitosti podává daň sám tehdy, pokud na nemovitosti došlo ke stavebním úpravám a zásadním změnám. Daňové přiznání se podává na krajský finanční úřad v místě, kde se nemovitost nachází.

Při uzavření smlouvy o pronájmu bytové jednotky vzniká vlastníkovu příjem z pronájmu, který z něj musí odvést příslušnou daň. V příloze 2 této práce je uvedeno, že se daní příjmy ze závislé činnosti, ze samostatně výdělečné činnosti z pronájmu, a to pro fyzické osoby ve výši 15 %, právnické osoby pak ve výši 19 %. Dále se zde uvádí, že daň z příjmu podává každý, kdo má příjmy ročně nad 15 000 Kč, vždy jednou ročně na územním pracovišti finančního úřadu, kde má podavatel trvalé bydliště, a to za minulý kalendářní rok fyzickým podáním do 31. března, elektronicky do 30. dubna a v případě, kdy za podavatele podává daňové přiznání daňový poradce do 30. června.

Kalátová (2021, s. 222) uvádí, že daň se vypočítává ze základu daně, kde daňový poplatník může zvolit tzv. paušální výdaje nebo může uplatňovat výdaje ve skutečné výši. Paušální výdaje lze uplatnit při danění příjmu z pronájmu, které jsou ve výši 30 %. Tzn. že od příjmu se odečte 30 % a vznikne základ daně, který se následně daní 15 %. Odečet úroků ze základu daně se řídí podle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, kde od 1.1. 2021 lze uplatnit maximální částku 150 000 Kč od základu daně. Jako forma státní podpory existuje sleva na dani, ale je zapotřebí splnit podmínku bytové potřeby, tudíž se tato sleva nevztahuje na byty určeny k pronájmu. V příloze 2 je uvedeno, že zaplacené úroky hypotečního úvěru na pořízení bytu lze dát do výdajů, a tím tak investor může snížit náklady vynaložené na investici. Dále uvádí, že v případě pronajímání bytových jednotek lze uplatnit jako odčitatelnou položku výši zaplacené: poplatky realitní kanceláři, daně z nemovitost, pojištění nemovitosti, zálohy na dlouhodobé opravy a údržbu, odpisy nemovitosti, popř. pak náklady potřebné k samotnému pronájmu daného bytu např. nábytek či ostatní zařízení.

Další daňově uznatelnou položkou jsou odpisy nemovitosti. Pro řádné uplatnění je žádoucí znát způsob odepisování. Odpisy nemovitosti se řídí § 26 až § 33 Zákona o dani z příjmu. V příloze 1 Zákona o dani z příjmu jsou uvedeny odpisové skupiny, podle které se byty řadí do skupiny 5, což znamená, že se odepisují 30 let.

Kotula (2021) píše, že lze odepisovat nemovitosti jako jsou: bytové a nebytové jednotky, rodinné domy, bytové domy, rekreační objekty a komerční nemovitosti.

Dále píše, že odepisovat nelze např. družstevní byt, protože kupující není majitel bytové jednotky, ale člen družstva, který má právo k užívání daného bytu. Dále nelze odepisovat pozemek, protože se nemůže opotřebovat anebo nemovitost, která je darována, je zákona vyřazena. Kotula (2021) píše, že se může vybrat ze dvou možností odepisování, a to rovnoměrné odepisování a zrychlené odepisování. U zrychleného odepisování je výše odpisu na začátku vysoká a postupem let se odpisy snižují. U rovnoměrného odepisování, které se používá častěji jsou výše odpisů stejné, a to 3,4 % z pořizovací ceny, kromě prvního roku, kdy odpis je 1,4 % z pořizovací ceny.

Pro odpisy je třeba určit pořizovací cenu majetku, ze kterého se budou odpisy uplatňovat. Podle Skály (2015, s. 74) je správné ocenění významné, protože jde o správné stanovení vstupní ceny, které mohou zkreslovat odpisy po celou dobu odepisování, v případě bytové jednotky 30 let. Dodává, že správné ocenění majetku je po celou dobu odepisování nutné umět doložit. Podle § 25. odst. 5 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví existují čtyři hlavní způsoby pro ocenění majetku:

- pořizovací cenou;
- reprodukční pořizovací cenou;
- vlastními náklady u zásob;
- vlastními náklady u hmotného majetku.

Vstupní cena pronajímané nemovitosti upravuje § 29 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. U pronajímané bytové jednotky záleží, kdy majitel tuto jednotku pořídil a kdy ji začal pronajímat. Pokud byt pořídil v době kratší 5 let, než se začal pronajímat, vstupní cena se bude rovnat ceně pořizovací. Ta může být zvýšena o technické zhodnocení, které se musí prokazatelně doložit.

V příloze 2 je upozorňováno na fakt, že v případě prodeje nemovitosti vzniká prodejci příjem, ze kterého také musí odvést příslušnou daň. Dále je zde uvedeno, že sazba daně z příjmu z nemovitých věcí je 15 %. Tato sazba se nepočítá z ceny, za kterou prodejce nemovitost prodal, nýbrž z rozdílu mezi nákupní a prodejní cenou a jen v tom případě, kdy prodejní cena byla vyšší než nákupní a prodávajícímu tak vznikl zisk. Doplnuje, že v některých případech je plátcе osvobozen od daně, a to např. v případě, kdy majitel vlastní nemovitost 10 let. Nigirin (2020, s. 89) píše, že pokud vlastník nemovitosti prodává nemovitou věc na splátky, bude se daň řídit podle § 10 zákona o daních z příjmů, a bude danit pouze částku, kterou v daném zdaňovacím období obdržel.

2.4 Metodika

Tato práce pojednává o podniku či samotném podnikateli, který chce investovat své volné peněžní prostředky do pořízení bytové jednotky za účelem zisku z pronájmu, popř. zisku ze zhodnocení samotné investice v případě prodeje. Nemovitost je financována hypotečním úvěrem, který je na základě rozboru hypotečního trhu vybrán z nabídky od třech největších poskytovatelů hypotečních úvěrů z hlediska poskytnutých peněz na českém trhu.

Jsou to Česká spořitelna, a.s., Komerční banka, a.s. a Hypoteční banka, a.s. Z důvodu dodržení indikátorů je výše úvěru 80 % z výše pořizovacích cen nemovitostí. Ceny nemovitostí byly určeny na základě tzv. kompasu, který provozuje největší český realitní portál Sreality. Po zadání konkrétních dat, poskytne tento kompas průměrné nabídkové ceny nemovitostí a výši cen pronájmů, a to za určené období, které se předem navolí.

Zjištěné údaje o cenách a výběr hypotečního úvěru poslouží k tomu, aby se sestavila tabulka příjmů a výdajů. Do této tabulky byly dále vypsány další výdaje potřebné k pronájení bytu jako je výše daně z nemovitosti, výše pojištění nemovitosti a výše záloh na dlouhodobou údržbu a opravy. Z příjmů z pronájmu se pak vypočítá daň z příjmu, která je zahrnuta v tabulce cash-flow na straně výdajů. S použitím tabulky sestavené v MS excel jsou investice do nemovitosti následně hodnoceny.

V první fázi byla určena pořizovací cena jednotlivých bytových jednotek v daných městech a výše pronájmu těchto bytů. K tomu pomohl nejnavštěvovanější portál na prodej a pronájem nemovitostí Sreality, který nabízí přehled vývoje nabídkových cen bytů a pronájmů. Jednotlivé parametry si uživatel může sám vyfiltrovat dle daného území, velikosti bytu či jeho stavu. V této práci se filtrovala cena bytů jak za prodej, tak i za nájem. Bytové jednotky byly o rozloze 25–35 m² (1kk), 45–60 m² (2kk) a 70–90 m² (3kk) ve třech krajských městech, a to v Plzni, v Praze a v Brně a jednom statutárním městě na severu Čech Mostu. Portál Sreality nabídl přibližnou průměrnou nabídkovou cenu za bytové jednotky o dané velikosti v daných městech, a to s podmínkou, že byt je ve velmi dobrém stavu a osobním vlastnictví. Nabídkové ceny bytových jednotek se mohou lišit od reálných pořizovacích cen, které z pravidla bývají menší. Další data, který tento portál poskytl byl celkový počet nabídek jednotlivých bytů za rok 2021 v daných městech, a to jak na prodej, tak i na pronájem. Dále počet zobrazení v průměru za den.

V druhé fázi analytické části byly rozebrány nabídky jednotlivých bank na konkrétní bytové jednotky a výše hypotečních úvěrů. V této práci se počítá s tím, že klient, který žádá o hypoteční úvěr, kterým je nemovitost financována, je ve všech případech dostatečně bonitní případně má neztrátové podnikání a žádné nedoplatky atd. Tudíž není třeba specifikovat detaily o tomto klientovi. To znamená, že klient žádající o jakoukoliv výši hypotečního úvěru má 20 % vlastních prostředků. Ve spolupráci s jednatelem společnosti Taurum finance s.r.o., Janem Baxou, byl udělán průzkum hypotečního trhu, a to tak, že se požádaly banky o zpracování hypotečního úvěru ke každé nemovitosti zvlášť, tudíž jiné požadované výši. Banky poté prostřednictvím finančního poradce předložily své nabídky na hypoteční úvěr. V poslední řadě se vybere nejvýhodnější banka, která nabízí nejlepší podmínky na hypotečním trhu primárně z hlediska úrokové sazby. Tato nabídka měla platnost do konce ledna 2022. Po výběru nejvýhodnějšího produktu byla doplněna výše měsíční splátky hypotečního úvěru, která se zařadí do tabulky cash-flow na stranu výdajů. Přepis rozhovoru je v příloze 1.

V další fázi analytické části diplomové práce byly sestaveny tabulky cash-flow, které přehledně ukazují příjmy a výdaje daných investic do nemovitostí. Mezi příjmy je, jak již bylo zmíněno výše měsíčního potažmo ročního nájmu z pronájení bytové jednotky. Z příjmu za celý rok se platí daň z příjmu, která je v tabulce cash-flow mezi výdaji. Ve většině případů však tato daň byla nulová, protože se základ daně snížil výdaji jako jsou pojištění nemovitosti, daň z nemovitých věcí či zálohy na dlouhodobou údržbu a opravy, dále zaplacenými úroky hypotečního úvěru a odpisy z nemovitosti. Mezi výdaje se dále řadilo pojištění nemovitosti, které bylo určeno přes webovou stránku www.srovnovac.cz. Na této stránce bylo vypočteno základní a nejlevnější pojištění pro každou bytovou jednotku zvlášť. Poloha nemovitosti, tedy poštovní směrovací číslo, které je nutné k vypočtu ceny pojištění bylo určeno jako centrum jednotlivých měst. Výše záloh na dlouhodobou údržbu a opravy obvykle určují vlastníci jednotlivých bytových jednotek neboli společenství vlastníků jednotek – SVJ, ale v této práci se předpokládá, že byt, který investor kupuje je v dobrém stavu a není třeba žádných investic.

Další buňky, které se vyplňují ručně jsou: předpokládané meziroční zhodnocení nemovitosti, předpokládaný meziroční zvyšování cen nájmu, riziko chybějícího nájmu ročně a diskontní sazba. V této práci je uvažováno s meziročním hodnocením nemovitostí 6 % p. a. Tento údaj je podle Českého statistického úřadu (2020) viz kapitolu 2.3.6, vývoj cen nemovitostí, který uvádí meziroční vývoj cen bytů v České republice od roku 2005 do roku 2019. Zvyšování cen nájmu je nastaveno na požadovanou míru inflace České národní banky, a to 2 % p. a.

Pote byla určena diskontní sazba, která byla potřebná pro výpočet indexu ziskovosti. Ta se skládala z výnosu desetiletého státního dluhopisu a rizikové přírážky, která v sobě zahrnovala například riziko výpadku nájmu či polohu bytové jednotky. Po zadání všech údajů do výše popsanych buněk jsou data v tabulce zpracována a dojde k vyhodnocení investice. V tabulce cash-flow jsou sloupce podle počtu jednotlivých let trvání investice. V řádcích jsou příjmy za jednotlivé roky. Druhy řádek daň z příjmu se vypočítává z příjmu za celý rok a následné odečtení výdajů, odpisů nemovitosti a zaplacených úroků z hypotečního úvěru. Tyto všechny položky snižují základ daně a ve většině případů natolik, že daň z příjmu vychází 0 Kč. V dalších řádcích jsou právě sečteny všechny výdaje, které vznikají vlastněním nemovitosti. Dále rovnoměrné odepisování nemovitosti, které se vypočítá, a to za první rok 1,4 % výše pořizovací ceny a ostatní roky pak 3,4 % výše pořizovací ceny, které si podobu zbylých 29 let může investor uplatnit v daňovém přiznání.

Dále jsou řádky současné ceny nemovitosti v daném roce po jejím zhodnocení 6 % p. a. a výše samotného zhodnocení. Poté jsou zde údaje o splátkách hypotečního úvěru, a to anuitní splácení v průběhu 30 let, kde je vidět výše zaplacené jistiny a úroky v každém roce. Další řádek zůstatek úvěru pro představu, kolik by musel investor doplatit hypoteční úvěr v případě prodeje v daném roce.

S předčasným splacením hypotečního úvěru se nepočítá s dalšími náklady na jeho splacení, neboť podle novely zákona o spotřebitelském úvěru je poměrně jednoduché a v některých případech zdarma nebo za malý poplatek splatit celý úvěr. V řádku cash-flow je výsledek mezi příjmy a výdaji v daném roce a v řádku kumulované cash-flow je jejich součet v letech, který může vycházet i v záporných číslech, a proto by tak investor musel doplácet za danou investici. V posledních řádcích této tabulky je u každého jednotlivého roku částka, kterou by investor získal, kdyby v daný rok nemovitost prodal a splatil hypoteční úvěr. Tato částka je rozdílem mezi hodnotou nemovitosti a splacením zůstatku hypotečního úvěru v daném roce. Z této částky se pak odečte záporné nebo přičte pozitivní kumulované cash-flow. V prvních devíti letech je přidán další řádek, který ukazuje hodnotu konečného zůstatku, od kterého je odečtena 15 % daň z rozdílu mezi pořizovací částkou při koupi a prodejní částkou při prodeji nemovitosti.

Konečné vyhodnocení investice bude znázorňovat index ziskovosti, který se počítá z diskontovaných kladných a záporných peněžních toků. Tento index znázorňuje hodnotu. V případě, že je hodnota indexu menší než jedna, investice se nedoporučuje. V opačném případě, když je hodnota větší než jedna, investice se doporučuje. V této práci slouží tato hodnota k porovnání investic mezi sebou a jejich samotnému vyhodnocení.

Ve většině případů investic do bytu bylo cash-flow negativní a investor by tak musel měsíčně doplácet z jiných zdrojů. Pro srovnání byla vytvořena menší tabulka „Příklad jiné investice“, která zobrazuje investici do jiných investičních nástrojů, např. do akcii, kde roční investovaná částka odpovídá částce, kterou by doplácel investor při investici do bytu. Zhodnocení této investice je pak nastaveno na 10 % p.a., který podle Thiela (2021, s. 14) dosahuje americký akciový index S&P 500. Investor si pak může udělat představu o tom, jaká investice může být výhodnější.

V poslední fázi analytické části byl proveden rozbor makroekonomického a mikroekonomického okolí ke sledovanému datu, následně byla specifikována konkrétní rizika spojená s pronajímáním nemovitosti, která je financována hypotečním úvěrem. Poté byla navržena opatření pro jejich možnou eliminaci nebo zmírnění následků. Jednotlivé oddíly se zmiňovaly např. o nezaměstnanosti a vlivu splácení pronájmu, neschopnosti splácet úvěr, zvýšením úrokových sazeb či poklesu hodnoty nemovitosti nebo poklesu výše nájmu.

3 Analytická část práce

Tato část práce se zabývá výběrem investičního bytu, a to ve 4 městech České republiky. Ambicí této kapitoly je zjištění pořizovací ceny a výši nájmu konkrétních bytových jednotek ve sledovaných městech. Poté rozbor a výběr nejvhodnějšího hypotečního úvěru. Následně vytvoření tabulek cash-flow ke každé investici a její vyhodnocení pomocí vytvořené tabulky v MS Excel.

Investiční byt je pořízen jako dlouhodobá investice, protože z něj investoři mají pasivní příjem plynoucí z pronájmu a mnohdy i na zajištění důchodu. Je to tedy rentiérská část portfolia a ve vhodnou dobu mohou i zhodnocený byt prodat. Je důležité pečlivě vybrat vhodný byt ať už jde o jeho cenu, velikost, stav, umístění atd., a to zejména, když je takový byt financován hypotečním úvěrem. Je třeba vědět, co od pořízení investičního bytu investor očekává a ve spolupráci s finančním poradcem zjistit možnosti výše hypotečního úvěru. Dobrý finanční poradce by měl svého klienta nasměrovat a poradit mu, pokud investor nemá dostatečné znalosti. K tomu je třeba vypočítat výnosy a náklady, které jsou nezbytné k tomu, aby investor měl ponětí, jaké cash-flow bude mít jeho případná investice. Mezi výnosy se řadí příjem z pronájmu a mezi náklady naopak splátky hypotečního úvěru, platby do fondu oprav, daň z příjmu, daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti, popř. investice do údržby samotné bytové jednotky. Po zvolení finančních možností investora je třeba se rozhodnout v jakém městě a v jaké lokalitě investiční nemovitost hledat. Je moudré vybírat nemovitost ve městě, kde má investor své bydliště, popřípadě nedaleko od něj. Kdyby například investor z Plzně koupil investiční nemovitost v Brně, musel by si do nákladů započítat cenu za pohonné hmoty za cestu, kterou by musel realizovat z důvodu údržby bytu, pronájmu bytu, podpisů smluv atd. To by mělo negativní vliv na jeho cash-flow a investice by se už nemusela tolik vyplatit. V této práci na to není brán zřetel.

Důležitá je také strategie pronájmu se zaměřením na určitou oblast lidí a podle toho daný byt pořídit. S tím úzce souvisí velikost bytové jednotky. Při analýze cen se dá zjistit, že pro bytové jednotky neplatí pravidlo, že byt o velikosti 100 m² se pořídí za 2krát větší cenu než byt o velikosti 50 m², a to je třeba brát v potaz. Do bytu 1kk půjde pravděpodobně jeden člověk, pár nebo 2 studenti, do bytu 2kk, které jsou nejvyhledávanější pravděpodobně už půjde například mladá rodina s jedním dítětem, anebo pracující pár. Do 3kk pak rodina s dvěma dětmi nebo také studenti, pokud jsou pokoje neprůchozí a byt je pro ně cenově dostupný. V této práci se bere ohled na stav bytové jednotky. Ceny se totiž mohou výrazně lišit, pokud se jedná o novostavbu, byt po rekonstrukci, anebo byt před rekonstrukcí. Tato práce bude dále brát v úvahu, že byt je ve velmi dobrém stavu a není potřeba žádné další investice. Byt bude pouze v osobním vlastnictví a nebude rozlišována konstrukčně-materiálová charakteristika bytového domu. Případný bytový dům, ve kterém se bude bytová jednotka nacházet může být tedy z panelu, cihly či z kombinovaných železobetonových skeletů s vyzdívkami, který je použit jako konstrukční systém většiny bytových domů postavených po roce 1990.

Největší český realitní portál sreality.cz také sleduje vývoj nabídkových cen za prodej a pronájem nemovitostí. Výzkum této práce se zaměřuje na byty ve městech Praha, Brno, Plzeň a Most. Ceny za jejich prodej nebo pronájem budou průměrem 3 měsíců od 10/2021 až 12/2021, aby cena bytu byla co nejaktuálnější a nejpřesnější. Byty jsou o třech velikostech, a to 1kk v rozmezí 25–35 m², 2kk v rozmezí 45–60 m² a 3kk v rozmezí 70–90 m². Tyto velikosti bytu jsou vůči místnostem nejběžnější a nejdostupnější. Dále z portálu sreality.cz tato práce nabízí data jako například průměrnou dobu inzerce, aktivních nabídek a průměrný počet zobrazení, a to za určité období. Tyto parametry jsou nastaveny v rozmezí jednoho roku, a to roku 2021, aby průměr byl relevantní. Taková analýza nájemních bytů může investorovi pomoci a ve fázi rozhodování i pozitivně ovlivnit výběr ideální bytové jednotky na pronájem.

3.1 Výběr vhodné investiční nemovitosti

Investor by se při hledání nejvhodnější nemovitosti měl řídit svými finančními možnostmi a měl by se soustředit na nejlepší nemovitost v poměru „cena – výkon“. To znamená, že koupí za určitý obnos peněz nejlepší možný byt, který bude nejvíce vyhovovat podmínkám pro jeho pronájem a v budoucích letech také případný prodej. To ovšem není principem této práce. Pro názornost se v této práci uvažují bytové jednotky v jednotlivých městech, které jsou průměrem bytových jednotek o daných rozlohách a velikostech. Podmínkami jsou byty v dobrém stavu bez nutnosti rekonstrukce či jiných investic, dále musí být bytové jednotky v osobním vlastnictví. V tabulkách 1 až 4 jsou uvedeny průměrné ceny bytů a průměrné ceny nájmu v Praze, Brně, Plzni a Mostě.

3.1.1 Pořizovací a nájemní ceny ve vybraných městech

Investor při hledání nemovitosti se bude řídit svými finančními možnostmi a bude se soustředit na nejlepší nemovitost v poměru „cena – výkon“. To znamená, že koupí za určitý obnos peněz nejlepší možný byt, který bude nejvíce vyhovovat podmínkám pro jeho pronájem a v budoucích letech také případný prodej. V tabulkách 1 až 3 jsou uvedeny průměrné ceny bytů o dané velikosti a rozloze a průměrné ceny nájmu v Praze, Brně, Plzni a Mostě.

Praha je hlavní a zároveň největší město České republiky. Sídlí zde většina státních institucí a velké množství firem a organizací. Podle Prahy (2022) se hlavní město rozkládá se na ploše o rozloze 496 km² a žije zde přibližně 1,3 milionů obyvatel. Praha, v investování do nemovitostí, je v porovnání s ostatními krajskými městy velmi specifická. Je zde velká poptávka a nedostatek bytů. Podle Prahy (2022) chybí v Praze momentálně okolo 30 tisíc bytů. Dále uvádí, že za rok 2021 se v nových bytových domech zahájila výstavba 8 283 bytů, což je nejvíce od roku 2005, kdy zahájených staveb bytů byl 6 843. Doplnuje, že se výrazně zkrátila doba projednávání změn územního plánu v průměru z 981 dní na 270, což mělo velmi pozitivní efekt právě na zahájení nové výstavby. Průměrné ceny bytů dle velikosti zobrazuje tabulka 1.

Tabulka 1 Prodej a pronájem bytů v Praze za 1 m² za období 10/2021 až 12/2021

Velikost bytové jednotky	Průměrná cena za prodej	Průměrná cena za pronájem
1kk 25–35 m ²	144 555 Kč/m²	381 Kč/m²
2kk 45–60 m ²	125 725 Kč/m²	308 Kč/m²
3kk 70–90 m ²	112 103 Kč/m²	278 Kč/m²

Zdroj: Vlastní zpracování, Sreality (2022)

Z tabulky 1 je zřejmé, že průměrná cena za byt v Praze o rozloze 25 až 35 m² v daném období je za prodej 144 555 Kč/m² a za pronájem 381 Kč/m². Celková cena za pořízení takového bytu je po zaokrouhlení 4 300 000 Kč a měsíční nájemné 11 500 Kč. Podle Sreality (2022) byla průměrná doba inzerce při prodeji bytové jednotky s těmito parametry za rok 2021 59 dní, celkový počet nabídek byl 1 263 a průměrný počet zobrazení čítal denně 158. Dále uvádí průměrnou dobu inzerování pronájmu takového bytu, která byla za rok 2021 57 dní, celkový počet nabídek v inzerci 6 490 a průměrný počet zobrazení 42krát za den.

Dále lze z tabulky 1 vidět, že průměrná cena za byt v Praze o rozloze 45 až 60 m² v daném období je za prodej 125 725 Kč/m² a za pronájem 308 Kč/m². Celková cena za pořízení takového bytu je po zaokrouhlení 6 600 000 Kč a měsíční nájemné 16 000 Kč.

Podle Sreality (2022) byla průměrná doba inzerce při prodeji bytové jednotky s těmito parametry za rok 2021 62 dní, celkový počet nabídek byl 3 327 a průměrný počet zobrazení denně čítal 160.

Dále Sreality (2022) uvádí průměrnou dobu inzerování pronájmu takového bytu, která byla za rok 2021 57 dní, celkový počet nabídek v inzerci 12 835 a průměrný počet zobrazení 43krát za den. Poslední informace z tabulky 1, které ukazují průměrnou cenu za byt v Praze o rozloze 70 až 90 m² v daném období je za prodej 112 103 Kč/m² a za pronájem 278 Kč/m². Celková cena za pořízení takového bytu je po zaokrouhlení 9 000 000 Kč a měsíční nájemné 22 000 Kč. Podle Sreality (2022) byla průměrná doba inzerce při prodeji bytové jednotky s těmito parametry za rok 2021 60 dní, celkový počet nabídek byl 3 540 a průměrný počet zobrazení denně čítal 149. Dále uvádí průměrnou dobu inzerování pronájmu takového bytu, která byla za rok 2021 72 dní, celkový počet nabídek v inzerci 7 206 a průměrný počet zobrazení 43krát za den.

Brno je za Prahou druhé největší město nejen svojí rozlohou, která je podle data.Brno (2022) 230 km², ale také počtem obyvatel, který je zde, jak dále uvádí téměř 400 tisíc. Dále uvádí, že podle posledních statistik se v roce 2020 postavilo v Brně 1 144 bytů, a to zejména v okrajových částech města. Doplnuje, že stagnující trh s nemovitostmi by mohl rozhybat nový územní plán. Průměrné ceny tohoto města, které je krajské město v Jihomoravském kraji zobrazuje tabulka 2.

Tabulka 2 Prodej a pronájem bytů v Brně za 1 m² za období 10/2021 až 12/2021

Velikost bytové jednotky	Průměrná cena za prodej	Průměrná cena za pronájem
1kk 25–35 m ²	124 251 Kč/m²	334 Kč/m²
2kk 45–60 m ²	104 485 Kč/m²	255 Kč/m²
3kk 70–90 m ²	92 204 Kč/m²	217 Kč/m²

Zdroj: Vlastní zpracování, Sreality (2022)

Z tabulky 2 je zřejmé, že průměrná cena za byt v Brně o rozloze 25 až 35 m² v daném období je za prodej 124 251 Kč/m² a za pronájem 334 Kč/m². Celková cena za pořízení takového bytu je po zaokrouhlení 3 700 000 Kč a měsíční nájemné 10 000 Kč. Podle Sreality (2022) byla průměrná doba inzerce při prodeji bytové jednotky s těmito parametry za rok 2021 33 dní, celkový počet nabídek byl 248 a průměrný počet zobrazení denně čítal 174. Dále uvádí průměrnou dobu inzerování pronájmu takového bytu, která byla za rok 2021 39 dní, celkový počet nabídek v inzerci byl 1 797 a průměrný počet zobrazení 130krát za den.

Dále je z tabulky 2 vidět, že průměrná cena za byt v Brně o rozloze 45 až 60 m² v daném období je za prodej 104 485 Kč/m² a za pronájem 255 Kč/m². Celková cena za pořízení takového bytu je po zaokrouhlení 5 500 000 Kč a měsíční nájemné 13 500 Kč. Podle Sreality (2022) byla průměrná doba inzerce při prodeji bytové jednotky s těmito parametry za rok 2021 44 dní, celkový počet nabídek byl 642 a průměrný počet zobrazení denně čítal 169. Dále uvádí průměrnou dobu inzerování pronájmu takového bytu, která byla za rok 2021 35 dní, celkový počet nabídek v inzerci byl 2 256 a průměrný počet zobrazení 72krát za den.

Poslední informace z tabulky 2, které ukazují průměrnou cenu za byt v Brně o rozloze 70 až 90 m² v daném období je za prodej 92 204 Kč/m² a za pronájem 217 Kč/m². Celková cena za pořízení takového bytu je po zaokrouhlení 7 400 000 Kč a měsíční nájemné 17 500 Kč. Podle Sreality (2022) byla průměrná doba inzerce při prodeji bytové jednotky s těmito parametry za rok 2021 53 dní, celkový počet nabídek byl 602 a průměrný počet zobrazení denně čítal 167. Dále uvádí průměrnou dobu inzerování pronájmu takového bytu, která byla za rok 2021 34 dní, celkový počet nabídek v inzerci byl 1 268 a průměrný počet zobrazení 70krát za den.

Poslední krajské město, které je v této práci zmíněno je Plzeň. Podle Plzeň.eu (2020) je toto krajské město 4. největší v Čechách, leží v západní části republiky a je o rozloze 137 tisíc km² s počtem obyvatel přibližně 175 tisíc. Průměrné ceny bytových jednotek jsou zobrazeny v tabulce 3.

Tabulka 3 Prodej a pronájem bytů v Plzni za 1 m² za období 10/2021 až 12/2021

Velikost bytové jednotky	Průměrná cena za prodej	Průměrná cena za pronájem
1kk 25–35 m ²	82 199 Kč/m²	239 Kč/m²
2kk 45–60 m ²	67 854 Kč/m²	193 Kč/m²
3kk 70–90 m ²	61 357 Kč/m²	164 Kč/m²

Zdroj: Vlastní zpracování, Sreality (2022)

Z tabulky 3 je zřejmé, že průměrná cena za byt v Plzni o rozloze 25 až 35 m² v daném období je za prodej 82 199 Kč/m² a za pronájem 239 Kč/m². Celková cena za pořízení takového bytu je po zaokrouhlení 2 500 000 Kč a měsíční nájemné 7 000 Kč. Podle Sreality (2022) byla průměrná doba inzerce při prodeji bytové jednotky s těmito parametry za rok 2021 32 dní, celkový počet nabídek byl 99 a průměrný počet zobrazení denně čítal 131. Dále uvádí průměrnou dobu inzerování pronájmu takového bytu, která byla za rok 2021 40 dní, celkový počet nabídek v inzerci byl 472 a průměrný počet zobrazení 50krát za den.

Dále je z tabulky 3 vidět, že průměrná cena za byt v Plzni o rozloze 45 až 60 m² v daném období je za prodej 67 854 Kč/m² a za pronájem 193 Kč/m². Celková cena za pořízení takového bytu je po zaokrouhlení 3 600 000 Kč a měsíční nájemné 10 000 Kč. Podle Sreality (2022) byla průměrná doba inzerce při prodeji bytové jednotky s těmito parametry za rok 2021 38 dní, celkový počet nabídek byl 343 a průměrný počet zobrazení denně čítal 150. Dále uvádí průměrnou dobu inzerce při pronájmu takového bytu, která byla za rok 2021 44 dní, celkový počet nabídek v inzerci byl 987 a průměrný počet zobrazení 50krát za den.

Informace z tabulky 3, které ukazují průměrnou cenu za byt v Plzni o rozloze 70 až 90 m² v daném období je za prodej 61 357 Kč/m² a za pronájem 164 Kč/m². Celková cena za pořízení takového bytu je po zaokrouhlení 4 900 000 Kč a měsíční nájemné 13 000 Kč. Podle Sreality (2022) byla průměrná doba inzerce při prodeji bytové jednotky s těmito parametry za rok 2021 42 dní, celkový počet nabídek byl 301 a průměrný počet zobrazení denně čítal 151. Dále uvádí průměrnou dobu inzerování pronájmu takového bytu, která byla za rok 2021 46 dní, celkový počet nabídek v inzerci byl 515 a průměrný počet zobrazení 49krát za den.

Most je nejmenší z vybraných měst. Podle iMostecko (2022) se Most rozkládá na téměř 9 tisíci hektarech a počet obyvatel je přes 60 tisíc. Dále se zde píše, že město je známé především těžbou uhlí. Průměrné ceny v Mostě, který se nachází na severu Čech v ústeckém kraji jsou zobrazeny v tabulce 4.

Tabulka 4 Prodej a pronájem bytů v Mostě za 1 m² za období 10/2021 až 12/2021

Velikost bytové jednotky	Průměrná cena za prodej	Průměrná cena za pronájem
1kk 25–35 m ²	27 100 Kč/m²	203 Kč/m²
2kk 45–60 m ²	25 977 Kč/m²	164 Kč/m²
3kk 70–90 m ²	22 161 Kč/m²	145 Kč/m²

Zdroj: Vlastní zpracování, Sreality (2022)

Z tabulky 4 je zřejmé, že průměrná cena za byt v Mostě o rozloze 25 až 35 m² v daném období je za prodej 27 100 Kč/m² a za pronájem 203 Kč/m². Celková cena za pořízení takového bytu je po zaokrouhlení 815 000 Kč a měsíční nájemné 6 100 Kč.

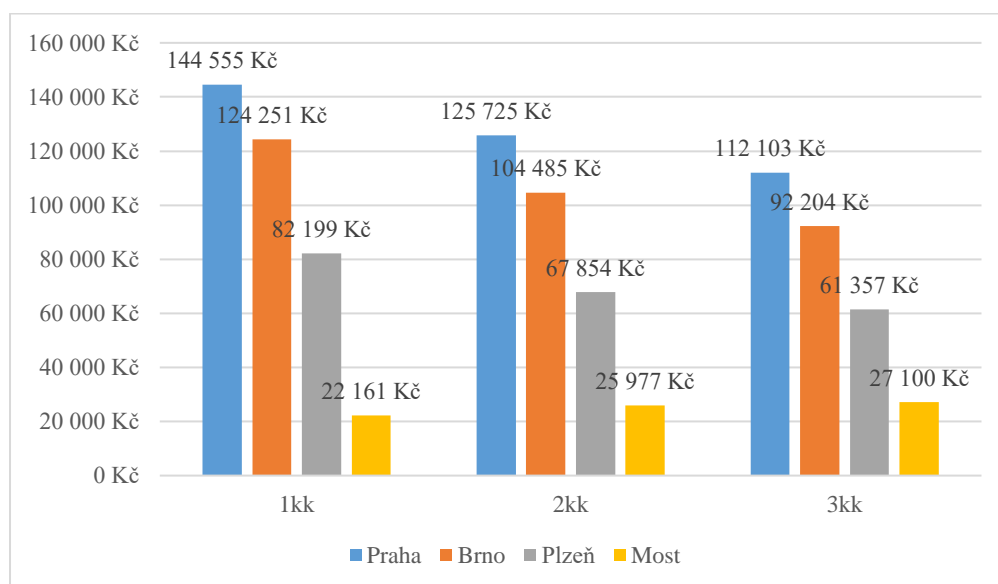
Podle Sreality (2022) byla průměrná doba inzerce při prodeji bytové jednotky s těmito parametry za rok 2021 42 dní, celkový počet nabídek byl 45 a průměrný počet zobrazení denně čítal 90.

Dále Sreality (2022) uvádí průměrnou dobu inzerování pronájmu takového bytu, která byla za rok 2021 69 dní, celkový počet nabídek v inzerci byl 164 a průměrný počet zobrazení 31krát za den.

Dále je z tabulky 4 vidět, že průměrná cena za byt v Mostě o rozloze 45 až 60 m² v daném období je za prodej 25 977 Kč/m² a za pronájem 164 Kč/m². Celková cena za pořízení takového bytu je po zaokrouhlení 1 365 000 Kč a měsíční nájemné 8 600 Kč. Podle Sreality (2022) byla průměrná doba inzerce při prodeji bytové jednotky s těmito parametry za rok 2021 36 dní, celkový počet nabídek byl 357 a průměrný počet zobrazení denně čítal 96. Dále uvádí průměrnou dobu inzerování pronájmu takového bytu, která byla za rok 2021 54 dní, celkový počet nabídek v inzerci byl 460 a průměrný počet zobrazení 38krát za den.

Poslední informace z tabulky 4, které ukazují průměrnou cenu za byt v Mostě o rozloze 70 až 90 m² v daném období je za prodej 22 161 Kč/m² a za pronájem 145 Kč/m². Celková cena za pořízení takového bytu je po zaokrouhlení 1 770 000 Kč a měsíční nájemné 11 600 Kč. Podle Sreality (2022) byla průměrná doba inzerce při prodeji bytové jednotky s těmito parametry za rok 2021 50 dní, celkový počet nabídek byl 119 a průměrný počet zobrazení denně čítal 99. Dále uvádí průměrnou dobu inzerování pronájmu takového bytu, která byla za rok 2021 46 dní, celkový počet nabídek v inzerci byl 71 a průměrný počet zobrazení 42krát za den. Porovnání nabídkových cen bytových jednotek o stejné rozloze mezi sledovanými městy zachycuje graf 7.

Graf 7 Srovnání cen za prodej vybraných bytů v období 10/2021 až 12/2021

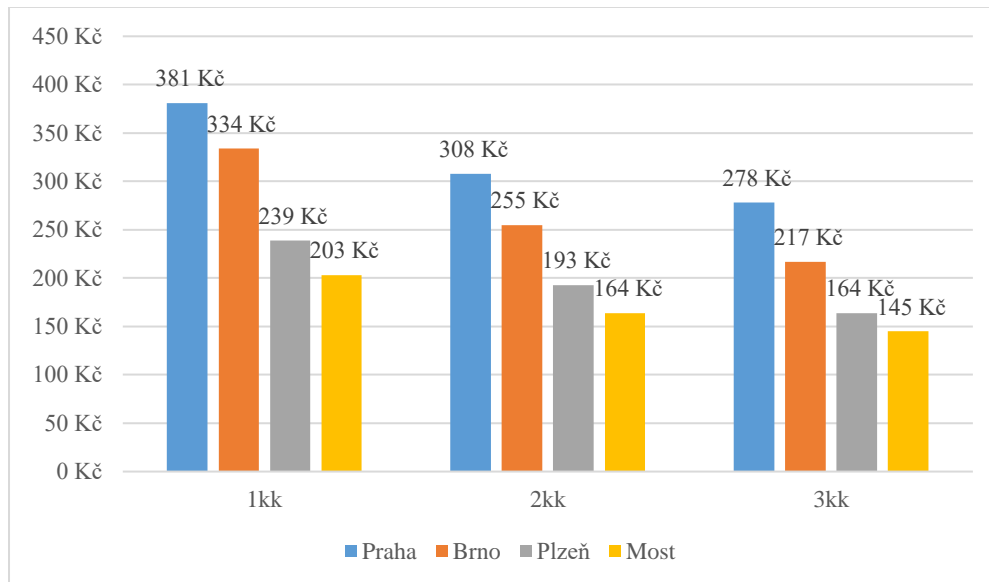


Zdroj: Vlastní zpracování, Sreality (2022)

V grafu 7 je zřetelné, že v Praze pořízení vlastního bydlení nebo investičního bytu je nejméně dostupné, a to z pohledu pořizovací ceny. Cena za 1 m² jednopokojového bytu je ve sledovaném období necelých 145 tisíc Kč. Nejdražší pořízení je v Praze i v případech dvoupokojového a třípokojového bytu. Plzeň jako krajské město, které se nachází jednu hodinu jízdy autem od Prahy, je ve všech případech bez mála o polovinu levnější oproti Praze. Byt 1kk je v Praze dražší než v Mostě o 552 %.

Za povšimnutí stojí trend, který ukazuje, že v krajských městech Praha, Brno, Plzeň, že čím větší má bytová jednotka rozlohu, tím nižší je její cena za 1 m². Naopak ve městě Most je tento trend opačný. Porovnání výši cen bytových jednotek za jejich pronájem zachycuje graf 8, který jako graf 7 srovnává byty o stejné rozloze ve sledovaných městech.

Graf 8 Srovnání cen za pronájem vybraných bytů v období 10/21 až 12/21 ve vybraných městech



Zdroj: Vlastní zpracování, Sreality (2022)

V dalším grafu 8 je vidět trend jako z grafu 7, a to ten, že čím je bytová jednotka větší tím je její pořízení potažmo pronájem za 1 m² levnější. Platí to i v případě města Most, kdy trend v prodeji velikosti byl opačný než ostatní města. Nejvyšší cenu za nájem pak nabízí Praha a Plzeň je v i v tomto případě nejlevnější z krajských měst. Za povšimnutí stojí markantní rozdíl v pořizovacích cenách bytů v krajských městech oproti Mostu, ale nepatrný rozdíl za jejich pronájem. Může to být jeden z důvodů, proč jsou byty na severu Čech, zejména pak v Mostě, pro investory zajímavé.

3.1.2 Nabídky hypotečních úvěrů pro konkrétní bytové jednotky

Pro tuto práci jsou porovnány bankovní produkty od 3 největších poskytovatelů hypotečních úvěrů podle společnosti Taurum finance, a.s., které jsou: Česká spořitelna, a.s., dále jen Česká spořitelna, Komerční banka, a.s., dále jen Komerční banka a Hypoteční banka, a.s., dále jen Hypoteční banka. Tyto nabídky jsou aktuální pro začátek roku 2022 s měsíční platností. Nabídky bankovních produktů dostane klient po posouzení jeho bonity a následnému schválení úvěru bankou. Poté probíhá rozbor všech produktů a následný výběr žadatelem ve spolupráci s finančním poradcem.

Bezesporu největším parametrem podle, kterého se klient rozhoduje je úroková sazba. Její výše se odvíjí např. od bonity klienta. Čím je riziko nesplácení úvěru klientem vyšší, tím se zvedá i úroková sazba. Dále se odvíjí od výše částky, o kterou klient žádá. V příloze 1 se píše, že když si bere klient hypoteční úvěr např. od Komerční banky, tak ta poskytuje slevu na úroku u výše částky nad 4 mil. Kč. Doplnuje, že naopak Hypoteční banka bere nižší úvěr jako méně rizikový, což má za následek lepší rating klienta, a z toho důvodu mu banka nabídne také nižší úrokovou sazbu.

Dále se odvíjí od doby, na kterou si klient úrokovou sazbu zafixuje, nejčastěji na 5 až 10 let. Výše úrokové sazby je podle přílohy 1 vždy ovlivněna dalšími několika faktory, a to např.: jaké má banka rezervy, konkurenční prostředí, jak jsou drahé peníze, jak vysoký je úrokový swap a jaká jsou očekávání trhu.

Vzhledem k tomu, že úrokový swap je u kratších fixací dražší, což je dáno přesvědčením trhu, že v průběhu několika let půjdou sazby dolů, a tedy je delší fixace pro spotřebitele nevýhodná, jsou i úrokové sazby nabízené bankami u kratších fixací nyní vyšší. V této práci se bude počítat tedy s fixací úrokové sazby na 10 let, protože je procentuálně nejnižší. V současné době se může zdát nevýhodné zafixovat tak vysoký úrok na dlouhou dobu, a to z důvodu očekávaného poklesu sazeb v kratší době, než je 10 let. Dle nového spotřebitelského zákona má ale klient možnost snadno a skoro zadarmo refinancovat svůj hypoteční úvěr i během této fixace, a tak i finanční poradci ze společnosti Taurum finance doporučují svým klientům aktuálně sjednávat fixaci na období 10 let.

Úroková sazba je největším faktorem v rozhodování, u jaké banky spíše sjednat hypoteční úvěr. Do celkové ceny se však mohou promítnout i některé poplatky, které banka vyžaduje v případě žádosti. Klient se tak může také rozhodovat na základě jiných parametrů úvěru jako jsou např. cena za zpracování úvěru, cena za odhad nemovitosti, poplatky za čerpání úvěru či za expresní čerpání úvěru, cena za vedení běžného účtu u banky a jeho další podmínky, cena za pojištění nemovitosti či podmínky za sjednání životního pojištění. V tabulce 5 je částečný rozbor hypotečních úvěrů s LTV 80 % na nejmenší byt v Praze o velikosti 1kk a průměrné rozloze 30 m² jehož cena je 4 300 000 Kč. Kompletní rozbor nabídek hypotečních úvěrů se nachází v příloze 3.

Tabulka 5 Nabídka hypotečního úvěru na 3 440 000 Kč platné ke konci ledna 2022

	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka
Parametr	1kk 25–35 m ² Praha	1kk 25–35 m ² Praha	1kk 25–35 m ² Praha
Výše úvěru	3 440 000 Kč	3 440 000 Kč	3 440 000 Kč
Délka fixace	10 let	10 let	10 let
Úroková sazba	4,64 % p. a.	4,49 % p. a.	4,99 % p. a.
Délka splatnosti	30 let	30 let	30 let
Měsíční splátka	17 890 Kč	17 578 Kč	18 627 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, Taurum finance, a.s. (2022)

Byty v Praze jsou podle výzkumu této práce nejdražší. Byty s menší rozlohou jako je 1kk jsou obecně dražší v částce za 1 m² v porovnání s většími byty. Nejlepší úrokovou sazbu nabízí Komerční banka, a to 4,49 % p. a. s měsíční splátkou 17 578 Kč. Oproti Hypoteční bance, která nabízí úrok 4,99 % p.a. je Komerční banka levnější na měsíční splátce o 1 049 Kč, což u by ročního cash-flow ovlivnilo negativně cca o 12 500 Kč. Po dobu trvání deseti leté fixace by byla úspora 125 tisíc Kč.

V tabulce 6 je rozbor hypotečních úvěrů s LTV 80 % na byt v Praze o velikosti 2kk s rozlohou v průměru 52,5 m² jehož cena je 6 600 000 Kč. Kompletní rozbor nabídek hypotečních úvěrů se nachází v příloze 4.

Tabulka 6 Nabídky hypotečního úvěru na 5 280 000 Kč platné ke konci ledna 2022

	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka
Parametr	2kk 45–60 m ² Praha	2kk 45–60 m ² Praha	2kk 45–60 m ² Praha
Výše úvěru	5 280 000 Kč	5 280 000 Kč	5 280 000 Kč
Délka fixace	10 let	10 let	10 let
Úroková sazba	4,64 % p. a.	4,49 % p. a.	4,99 % p. a.
Délka splatnosti	30 let	30 let	30 let
Měsíční splátka	27 459 Kč	26 981 Kč	28 590 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, Taurum finance, a.s. (2022)

U bytových jednotek 2kk, které jsou nejhledanější na realitním trhu, co se týče pronájmu a i prodeje. Takový průměrný byt v Praze se podle Sreality vyčíslil na 6 600 000 Kč. Komerční banka je opět nabízí nejlepší úrokovou sazbu, a to 4,49 % p. a. Měsíční splátka činí 26 981 Kč a oproti Hypoteční banky, která nabízí úrok 4,99 % p. a. s měsíční splátkou 28 590 Kč se liší o cca 1 600 Kč. Roční cash-flow by to negativně ovlivnilo o 19 000 Kč. Po dobu fixace by byla úspora 190 tisíc Kč.

V tabulce 7 je rozbor hypotečních úvěrů na největší byt v Praze s velikostí 3kk a rozlohou v průměru 80 m² a jeho cena je 9 000 000 Kč. Kompletní rozbor nabídek hypotečních úvěrů se nachází v příloze 5.

Tabulka 7 Nabídky hypotečního úvěru na 7 200 000 Kč platné ke konci ledna 2022

	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka
Parametr	3kk 70–90 m ² Praha	3kk 70–90 m ² Praha	3kk 70–90 m ² Praha
Výše úvěru	7 200 000 Kč	7 200 000 Kč	7 200 000 Kč
Délka fixace	10 let	10 let	10 let
Úroková sazba	4,64 % p. a.	4,49 % p. a.	4,99 % p. a.
Délka splatnosti	30 let	30 let	30 let
Měsíční splátka	37 444 Kč	36 792 Kč	38 986 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, Taurum finance, a.s. (2022)

Bytové jednotky 3kk mezi 70 m² až 90 m² využívají převážně rodiny, které v případě Prahy budou muset průměrně zaplatit 9 000 000 Kč. Vysoká cena takového bytu je spojena s vyšší životní úrovní, kde se předpokládá, že takový byt budou financovat manželé, kteří mají oba více jak průměrné příjmy. V případě tohoto úvěrů musí mít kupující našetřeno 1 800 000 Kč vlastních zdrojů. Podmínky hypotečního úvěrů jsou totožné jako pro předešle dvě velikosti bytů v Praze. Nejlepší podmínky z hlediska úrokové sazby nabízí Komerční banka s úrokovou sazbou 4,49 % p. a. s měsíční splátkou 36 792 Kč.

Oproti nejméně výhodné nabídce z Hypoteční banky se sazbou o 0,5 % p. a. vyšší než u Komerční banky s měsíční splátkou 38 986 Kč. Roční rozdíl mezi těmito splátkami je přes 26 tisíc Kč a v případě trvání celého fixačního období pak 263 tisíc Kč, což je značná úspora.

V tabulce 8 je rozbor hypotečního úvěru na nejmenší byt v Brně s velikostí 1kk a rozlohou v průměru 30 m² jehož cena je 3 700 000 Kč. Kompletní rozbor nabídek hypotečních úvěrů se nachází v příloze 6.

Tabulka 8 Nabídky hypotečního úvěru na 2 960 000 Kč platné ke konci ledna 2022

	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka
Parametr	1kk 25–35 m ² Brno	1kk 25–35 m ² Brno	1kk 25–35 m ² Brno
Výše úvěru	2 960 000 Kč	2 960 000 Kč	2 960 000 Kč
Délka fixace	10 let	10 let	10 let
Úroková sazba	4,64 % p. a.	4,54 % p. a.	4,99 % p. a.
Délka splatnosti	30 let	30 let	30 let
Měsíční splátka	15 394 Kč	15 215 Kč	16 028 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, Taurum finance, a.s. (2022)

Malometrážní byty jsou nejvíce vyhledávány investory, a to po celé České republice. V Brně si byt 1kk v rozmezí 25 až 35 m² prodává za 3 700 000 Kč. V tomto případě nabízí nejvýhodnější úvěr s úrokovou sazbou 4,54 % p. a. Komerční banka s měsíční splátkou 15 215 Kč. Oproti tomu nejhorší podmínky nabízí opět Hypoteční banka s úrokovou sazbou 4,99 % p. a. a měsíční splátkou 16 028 Kč. Rozdíl mezi těmito splátkami je za měsíc 813 Kč a ročně pak téměř 10 tisíc Kč. Po 10 letech trvání fixace by úspora byla 100 tisíc Kč.

V tabulce 9 je rozbor hypotečního úvěru na byt v Brně o velikosti 2kk a rozloze v průměru 52,5 m² jehož cena je 5 500 000 Kč. Kompletní rozbor nabídek hypotečních úvěrů se nachází v příloze 7.

Tabulka 9 Nabídky hypotečního úvěru na 4 400 000 Kč platné ke konci ledna 2022

	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka
Parametr	2kk 45–60 m ² Brno	2kk 45–60 m ² Brno	2kk 45–60 m ² Brno
Výše úvěru	4 400 000 Kč	4 400 000 Kč	4 400 000 Kč
Délka fixace	10 let	10 let	10 let
Úroková sazba	4,64 % p. a.	4,49 % p. a.	4,99 % p. a.
Délka splatnosti	30 let	30 let	30 let
Měsíční splátka	22 882 Kč	22 484 Kč	23 825 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, Taurum finance, a.s. (2022)

Nejvyhledávanější byt 2kk se v Brně v průměru prodává za 5 500 000 Kč, kde v tomto případě nejlepší podmínky pro hypoteční úvěr nabízí Komerční banka s úrokovou sazbou 4,49 % p. a. s měsíční splátkou 22 484 Kč.

Oproti nejhorší nabídce od Hypoteční banky, která opět se sazbou 4,99 % p. a. a s měsíční splátkou 23 825 Kč, je rozdíl v měsíční splátce 1 341 Kč a roční pak lehce přes 16 tisíc Kč. Podobu fixačního období by byla úspora mezi těmito nabídkami 160 tisíc Kč.

V tabulce 10 je rozbor hypotečního úvěru na největší byt v Brně o velikosti 3kk s průměrnou rozlohou 80 m² jehož cena je 7 400 000 Kč. Kompletní rozbor nabídek hypotečních úvěrů se nachází v příloze 8.

Tabulka 10 Nabídky hypotečního úvěru na 5 920 000 Kč platné ke konci ledna 2022

	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka
Parametr	3kk 70–90 m ² Brno	3kk 70–90 m ² Brno	3kk 70–90 m ² Brno
Výše úvěru	5 920 000 Kč	5 920 000 Kč	5 920 000 Kč
Délka fixace	10 let	10 let	10 let
Úroková sazba	4,64 % p. a.	4,49 % p. a.	4,99 % p. a.
Délka splatnosti	30 let	30 let	30 let
Měsíční splátka	30 787 Kč	30 251 Kč	32 055 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, Taurum finance, a.s. (2022)

Byt o velikosti 3kk v Brně s průměrnou prodejní cenou 7 400 000 Kč nabízí Komerční banka nejvýhodnější hypoteční úvěr s úrokovou sazbou 4,49 % p.a. a měsíční splátkou 30 251 Kč. Hypoteční banka nabízí pak nejhorší podmínky o 0,5 % p. a. vyšší s měsíční splátkou 32 055 Kč. Rozdíl těchto dvou splátek je 1 804 Kč a roční částka pak téměř 22 tisíc Kč. Po dobu trvání fixace by byla úspora cca 216 tisíc Kč.

V tabulce 11 je rozbor hypotečního úvěru na nejmenší byt v Plzni o velikosti 1kk s průměrnou rozlohou 30 m² jehož cena je 2 500 000 Kč. Kompletní rozbor nabídek hypotečních úvěrů se nachází v příloze 9.

Tabulka 11 Nabídky hypotečního úvěru na 2 000 000 Kč platné ke konci ledna 2022

	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka
Parametr	1kk 25–35 m ² Plzeň	1kk 25–35 m ² Plzeň	1kk 25–35 m ² Plzeň
Výše úvěru	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč
Délka fixace	10 let	10 let	10 let
Úroková sazba	4,64 % p. a.	4,54 % p. a.	4,89 % p. a.
Délka splatnosti	30 let	30 let	30 let
Měsíční splátka	10 401 Kč	10 280 Kč	10 706 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, Taurum finance, a.s. (2022)

Cena za pořízení bytové jednotky je v Plzni oproti Brnu a Praze jednoznačně nejnižší. I v tomto případě vyšla Komerční banka s její nabídkou hypotečního úvěru s úrokovou sazbou 4,54 % p. a. jako nejvýhodnější z výzkumu této práce. Měsíční splátka činí 10 280 Kč. Nejmiň výhodná vychází Hypoteční banka s úrokem 4,89 % p. a. s měsíční splátkou 10 706 Kč. Rozdíl částky měsíční splátky je 426 Kč a za rok pak přes 5 tisíc Kč. Po dobu trvání fixace by byla ušetřena částka cca 51 tisíc Kč.

V tabulce 12 je rozbor hypotečního úvěru na byt v Plzni o velikosti 2kk s průměrnou rozlohou 52,5 m² jehož cena je 3 600 000 Kč. Kompletní rozbor nabídek hypotečních úvěrů se nachází v příloze 10.

Tabulka 12 Nabídky hypotečního úvěru na 2 880 000 Kč platné ke konci ledna 2022

	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka
Parametr	2kk 45–60 m ² Plzeň	2kk 45–60 m ² Plzeň	2kk 45–60 m ² Plzeň
Výše úvěru	2 880 000 Kč	2 880 000 Kč	2 880 000 Kč
Délka fixace	10 let	10 let	10 let
Úroková sazba	4,64 % p. a.	4,54 % p. a.	4,99 % p. a.
Délka splatnosti	30 let	30 let	30 let
Měsíční splátka	14 978 Kč	14 803 Kč	15 595 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, Taurum finance, a.s. (2022)

Byty o velikosti 45 až 60 m² jsou také v Plzni nejvyhledávanější a průměrný byt za dané období se pořídí za 3 600 000 Kč. Komerční banka s úrokem 4,54 % p. a. se splátkou 14 803 Kč je nejvýhodnější a oproti nejhorší nabídce od Hypoteční banky s úrokem 4,99 % p. a. se splátkou 15 595 Kč je rozdíl v těchto splátkách je 792 Kč a ročně pak cca 9 a půl tisíc Kč. Úspora po deseti fixaci by byla téměř 100 tisíc Kč.

V tabulce 13 je rozbor hypotečního úvěru na největší byt v Plzni o velikosti 3kk s průměrnou rozlohou 80 m² jehož cena je 4 900 000 Kč. Kompletní rozbor nabídek hypotečních úvěrů se nachází v příloze 11.

Tabulka 13 Nabídky hypotečního úvěru na 3 940 000 Kč platné ke konci ledna 2022

	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka
Parametr	3kk 70–90 m ² Plzeň	3kk 70–90 m ² Plzeň	3kk 70–90 m ² Plzeň
Výše úvěru	3 940 000 Kč	3 940 000 Kč	3 940 000 Kč
Délka fixace	10 let	10 let	10 let
Úroková sazba	4,64 % p. a.	4,49 % p. a.	4,99 % p. a.
Délka splatnosti	30 let	30 let	30 let
Měsíční splátka	20 386 Kč	20 031 Kč	21 226 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, Taurum finance, a.s. (2022)

Další byt v rozboru hypotečních úvěrů je rodinný byt v Plzni v průměrné pořizovací ceně 4 900 000 Kč. Komerční banka jako ve všech ostatních případech v této práci vyšla úrokovou sazbou 4,49 % p. a. jako nejvýhodnější nabídka z posuzovaných bank s měsíční splátkou 20 031 Kč. O 0,5 % p. a. vyšší úrokovou sazbu poskytla Hypoteční banka a jako v ostatních případech to je nejhorší nabídka s měsíční splátkou 21 226 Kč. Rozdíl mezi těmito splátkami je 1 195 Kč a ročně pak 14 a půl tisíc Kč. Celková úspora v průběhu trvání deseti leté fixace by byla téměř 150 tisíc Kč.

V tabulce 14 je rozbor hypotečního úvěru na nejmenší byt v Mostě o velikosti 1kk s průměrnou rozlohou 30 m² jehož cena je 815 000 Kč. Kompletní rozbor nabídek hypotečních úvěrů se nachází v příloze 12.

Tabulka 14 Rozbor hypotečního úvěru na 652 000 Kč platné ke konci ledna 2022

	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka
Parametr	1kk 25–35 m ² Most	1kk 25–35 m ² Most	1kk 25–35 m ² Most
Výše úvěru	652 000 Kč	652 000 Kč	652 000 Kč
Délka fixace	10 let	10 let	10 let
Úroková sazba	4,74 % p. a.	4,64 % p. a.	5,09 % p. a.
Délka splatnosti	30 let	30 let	30 let
Měsíční splátka	3 430 Kč	3 391 Kč	3 571 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, Taurum finance, a.s. (2022)

V tabulce 14 je zkrácený rozbor hypotečního úvěru na jednopokojový byt v Mostě. V případě takto malé hypotéky jsou úrokové sazby o něco větší než v případech hypoték ve větších městech. Úroková sazba v tomto případě neudělá tak znatelný rozdíl, a proto klient může vybírat dle jeho preferencí. Rozdíl mezi nejdražší a nejlevnější splátkou je ročně 2 160 Kč, což je poměrně zanedbatelná částka. Přesto byla do příkladu zvolena Komerční banka s nejnižším úrokem.

V tabulce 15 je rozbor hypotečního úvěru na byt v Mostě o velikosti 2kk s průměrnou rozlohou 52,5 m² jehož cena je 1 365 000 Kč. Kompletní rozbor nabídek hypotečních úvěrů se nachází v příloze 13.

Tabulka 15 Nabídky hypotečního úvěru na 1 092 000 Kč platné ke konci ledna 2022

	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka
Parametr	2kk 45–60 m ² Most	2kk 45–60 m ² Most	2kk 45–60 m ² Most
Výše úvěru	1 092 000 Kč	1 092 000 Kč	1 092 000 Kč
Délka fixace	10 let	10 let	10 let
Úroková sazba	4,64 % p. a.	4,54 % p. a.	4,99 % p. a.
Doba splatnosti	30 let	30 let	30 let
Měsíční splátka	5 679 Kč	5 613 Kč	5 913 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, Taurum finance, a.s. (2022)

V tabulce 15 je hypoteční rozbor bytů 2kk v Mostě s cenou 1 365 000 Kč. Nejvýhodnější nabídku hypotečního úvěru nabídla Komerční banka. Měsíční splátka je pak nepatrně menší než u České spořitelny. Mezi nejdražší splátkou od Hypoteční banky a nejlevnější je roční rozdíl 0,55 % p. a. a částkou 4 500 Kč.

V tabulce 16 je rozbor hypotečního úvěru na největší byt v Mostě o velikosti 3kk s průměrnou rozlohou 80 m² jehož cena je 1 770 000 Kč. Kompletní rozbor nabídek hypotečních úvěrů se nachází v příloze 14.

Tabulka 16 Rozbor hypotečního úvěru na 1 416 000 Kč platné ke konci ledna 2022

	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka
Parametr	3kk 70–90 m ² Most	3kk 70–90 m ² Most	3kk 70–90 m ² Most
Výše úvěru	1 416 000 Kč	1 416 000 Kč	1 416 000 Kč
Délka fixace	10 let	10 let	10 let
Úroková sazba	4,64 % p. a.	4,54 % p. a.	4,99 % p. a.
Délka splatnosti	30 let	30 let	30 let
Měsíční splátka	7 364 Kč	7 278 Kč	7 667 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, Taurum finance, a.s. (2022)

V posledním hypotečním rozboru je třípokojový byt ve městě Most, na který je třeba v průměru 1 770 000 Kč. V případě hypotečního úvěru s 80 % LTV žádá klient o 1 416 000 Kč. Nejvýhodnější bankou je jako ve všech případech Komerční banka, kde se ve splátkách oproti nejdražší Hypoteční bance liší ročně o 4 668 Kč.

3.2 Peněžní toky vybraných bytů k nájmu

Peněžní toky neboli cash-flow jsou rozdílné mezi jednotlivými bytovými jednotkami. Záleží na výši pořizovací částky bytu, a tudíž výši hypotečního úvěru, ze kterého se odvodí výše měsíční splátky. S velikostí a cenou bytu úzce souvisí výpočet částky daně z nemovitých věcí, dále také zálohy na dlouhodobé opravy a údržbu. V cash-flow je jako jediný příjem uveden příjem z pronájmu.

Majitel bytové jednotky musí každý rok zaplatit daň z nemovitých věcí. Rozlišuje se daň z pozemku a daň ze staveb a jednotek, protože se každá z nich počítá odlišně. Tato daň se řídí Zákonem č. 338/1992 Sb. Na webových stránkách Finanční správy lze vypočítat konkrétní daň v závislosti na její poloze a umístění. Měsíc (2022) nabízí daňovou kalkulačku, která vypočítá na základě koeficientů podle velikosti obce a místního koeficientu přibližnou výši daně z nemovitosti. Tato kalkulačka tedy byla použita pro výpočet přibližné daně z nemovitosti pro každý byt. Podle finanční správy (2022) je v Praze místní koeficient 2 a základní koeficient 2,5-5. Pro výpočet je použit koeficient 5, protože je to koeficient pro centrum města Prahy. V Brně je místní koeficient 1 a základní koeficient 3,5, v Plzni je místní koeficient 1 a základní koeficient 4,5 a v posledním zkoumaném městě v Mostě je místní koeficient 2 a základní koeficient 3,5.

Daň z příjmu podle §15 zákona o daních z příjmů činí 15 % pro fyzické osoby. V této práci se bude počítat se skutečnými výdaji. Sečtou se tedy příjmy za celý rok, od které lze odečíst odčitatelné položky. Na stránkách srovnac.cz se určila výše ceny pojištění nemovitosti. Po zadání požadovaných parametrů jako je užitná plocha bytu, jestli je byt v osobním vlastnictví, jestli se byt nachází v přízemí, anebo v patře a jaké je poštovní směrovací číslo. Pro sjednocení všech parametrů budou všechny byty považovány, že jsou umístěné v patře nikoliv v přízemí, a jelikož je zapotřebí zadávat také konkrétní údaje o poloze bytové jednotky, bude poštovní směrovací číslo vždy centrum města. V příloze 15 snímek obrazovky, který pro příklad znázorňuje vypočtenou cenu pojištění nemovitosti pro jednopokojový byt v Praze.

Zálohy na dlouhodobé opravy a údržbu neboli běžně používaný pojem fond oprav, který avšak právně neexistuje se určuje individuálně na rozhodnutí majitelů objektu neboli SVJ – společenství vlastníků jednotek. SVJ rozhodují o výši záloh většinou podle toho, v jakém je budova, ve kterém se byty nacházejí, stavu např. střecha, fasáda, popř. zateplení, okna, sklepy či společné prostory atd. Jelikož je podmínkou, že byt je v dobrém stavu, bude se v této práci předpokládat, že i budova, ve které se bytová jednotka nachází bude také v dobrém stavu a nebude třeba v blízké budoucnosti třeba žádné údržby či opravy. Částka se tudíž určila na 10 Kč za 1 m².

Tabulka 17 zobrazuje cash-flow bytové jednotky 1kk v Praze v případě jeho pronájmu za jeden měsíc a za jeden rok.

Tabulka 17 Cash-flow modelového bytu 1kk v Praze o rozloze 30 m² a ceně 4 300 000 Kč

Příjmy	Měsíčně	Ročně	Výdaje	Měsíčně	Ročně
Pronájem	11 500 Kč	138 000 Kč	Splátka úvěru	17 578 Kč	210 936 Kč
			Fond oprav	300 Kč	3 600 Kč
			Daň z nemovitosti	47 Kč	558 Kč
			Daň z příjmu	0 Kč	0 Kč
			Pojištění nemovitosti	60 Kč	724 Kč
			Celkem	17 985 Kč	215 818 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky 17 je zřejmé, že po odečtení nákladů od příjmů vychází záporné cash-flow a investor by musel doplácet na takový byt měsíčně částku 6 485 Kč, ročně pak 77 818 Kč. Do vytvořené excelové tabulky se vypíší údaje o konkrétním hypotečním úvěru a doplní se další data z cash-flow tabulky. Z toho vyplyne, že kdyby investor uvažoval po 10 letech o prodeji, tak při meziročním 6 % zhodnocení by byla hodnota bytu 7 700 645 Kč. V případě uskutečnění prodeje by investor musel vyplatit hypoteční úvěr, a to ve výši 2 746 254 Kč. V tomto případě by po odečtení kumulativního cash-flow investorovi zbylo 3 447 248 Kč. Při spoření do akciového indexu, kde by roční investice byla shodná právě s výsledkem cash-flow daného bytu tudíž 137 013 Kč ročně by investor po 10 letech naspořil 2 183 635 Kč.

Tabulka 18 zobrazuje cash-flow bytové jednotky 2kk v Praze v případě jeho pronájmu za jeden měsíc a za jeden rok.

Tabulka 18 Cash-flow modelového bytu 2kk v Praze o rozloze 52,5 m² a ceně 6 600 000 Kč

Příjmy	Měsíčně	Ročně	Výdaje	Měsíčně	Ročně
Pronájem	16 000 Kč	192 000 Kč	Splátka úvěru	26 881 Kč	322 572 Kč
			Fond oprav	525 Kč	6 300 Kč
			Daň z nemovitosti	81 Kč	977 Kč
			Daň z příjmu	0 Kč	0 Kč
			Pojištění nemovitosti	81 Kč	977 Kč
			Celkem	27 569 Kč	330 826

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky 18 je zřejmé, že po odečtení nákladů od příjmů vychází záporné cash-flow a investor by musel doplácet na takový byt měsíčně 11 569 Kč, ročně pak 138 826 Kč. Do vytvořené excelové tabulky se vypíší údaje o konkrétním hypotečním úvěru a doplní se další data z cash-flow tabulky. Z toho vyplyne, že kdyby investor uvažoval po 10 letech o prodeji, tak při meziročním 6 % zhodnocení by byla hodnota bytu 11 819 595 Kč.

V případě uskutečnění prodeje by investor musel vyplatit hypoteční úvěr, a to ve výši 4 215 180 Kč. V tomto případě by po odečtení kumulativního cash-flow investorovi zbylo 5 066 560 Kč. Při spoření do akciového indexu, kde by roční investice byla shodná právě s výsledkem cash-flow daného bytu tudíž 230 714 Kč ročně by investor po 10 letech naspořil 3 676 988 Kč.

Tabulka 19 zobrazuje cash-flow bytové jednotky 3kk v Praze v případě jeho pronájmu za jeden měsíc a za jeden rok.

Tabulka 19 Cash-flow modelového bytu 3kk v Praze o rozloze 80 m² a ceně 9 000 000 Kč

Příjmy	Měsíčně	Ročně	Výdaje	Měsíčně	Ročně
Pronájem	22 000 Kč	264 000 Kč	Splátka úvěru	36 792 Kč	441 504 Kč
			Fond oprav	800 Kč	9 600 Kč
			Daň z nemovitosti	124 Kč	1 488 Kč
			Daň z příjmu	0 Kč	0 Kč
			Pojištění nemovitosti	104 Kč	1 246 Kč
			Celkem	37 820 Kč	453 838 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky 19 je zřejmé, že po odečtení nákladů od příjmů vychází záporné cash-flow a investor by musel doplácet na takový byt měsíčně 15 820 Kč, ročně pak 189 838 Kč. Do vytvořené excelové tabulky se vypíší údaje o konkrétním hypotečním úvěru a doplní se další data z cash-flow tabulky. Z toho vyplývá, že kdyby investor uvažoval po 10 letech o prodeji, tak při meziročním 6 % zhodnocení by byla hodnota bytu 16 117 629 Kč. V případě uskutečnění prodeje by investor musel vyplatit hypoteční úvěr, a to ve výši 5 747 973 Kč. V tomto případě by po odečtení kumulativního cash-flow investorovi zbylo 6 922 050 Kč.

Při spoření do akciového indexu, kde by roční investice byla shodná právě s výsledkem cash-flow daného bytu tudíž 313 449 Kč ročně by investor po 10 letech naspořil 4 995 087 Kč.

Tabulka 20 zobrazuje cash-flow bytové jednotky 1kk v Brně v případě jeho pronájmu za jeden měsíc a za jeden rok.

Tabulka 20 Cash-flow modelového bytu 1kk v Brně o rozloze 30 m² a ceně 3 700 000 Kč

Příjmy	Měsíčně	Ročně	Výdaje	Měsíčně	Ročně
Pronájem	10 000 Kč	120 000 Kč	Splátka úvěru	15 215 Kč	182 575 Kč
			Fond oprav	300 Kč	3 600 Kč
			Daň z nemovitosti	21	252
			Daň z příjmu	0 Kč	0 Kč
			Pojištění nemovitosti	55 Kč	654 Kč
			Celkem	15 590 Kč	187 081 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky 20 je zřejmé, že po odečtení nákladů od příjmů vychází záporné cash-flow a investor by musel doplácet na takový byt měsíčně částku 5 590 Kč, ročně pak 67 081 Kč. Do vytvořené excelové tabulky se vypíší údaje o konkrétním hypotečním úvěru a doplní se další data z cash-flow tabulky. Z toho vyplývá, že kdyby investor uvažoval po 10 letech o prodeji, tak při meziročním 6 % zhodnocení by byla hodnota bytu 6 626 136 Kč. V případě uskutečnění prodeje by investor musel vyplatit hypoteční úvěr, a to ve výši 2 366 715 Kč. V tomto případě by po odečtení kumulativního cash-flow investorovi zbylo 2 962 578 Kč.

Při spoření do akciového indexu, kde by roční investice byla shodná právě s výsledkem cash-flow daného bytu tudíž 117 895 Kč ročně by investor po 10 letech naspořil 1 878 942 Kč.

Tabulka 21 zobrazuje cash-flow bytové jednotky 2kk v Brně v případě jeho pronájmu za jeden měsíc a za jeden rok.

Tabulka 21 Cash-flow modelového bytu 2kk v Brně o rozloze 52 m² a ceně 5 500 000 Kč

Příjmy	Měsíčně	Ročně	Výdaje	Měsíčně	Ročně
Pronájem	13 500 Kč	162 000 Kč	Splátka úvěru	22 484 Kč	269 805 Kč
			Fond oprav	525 Kč	6 300 Kč
			Daň z nemovitosti	37 Kč	441 Kč
			Daň z příjmu	0 Kč	0 Kč
			Pojištění nemovitosti	72 Kč	859 Kč
			Celkem	23 117 Kč	277 405 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky 21 je zřejmé, že po odečtení nákladů od příjmů vychází záporné cash-flow a investor by musel doplácet na takový byt měsíčně částku 9 617 Kč, ročně pak 115 405 Kč. Do vytvořené excelové tabulky se vypíšou údaje o konkrétním hypotečním úvěru a doplní se další data z cash-flow tabulky. Z toho vyplývá, že kdyby investor uvažoval po 10 letech o prodeji, tak při meziročním 6 % zhodnocení by byla hodnota bytu 9 849 662 Kč.

V případě uskutečnění prodeje by investor musel vyplatit hypoteční úvěr, a to ve výši 3 512 650 Kč. V tomto případě by po odečtení kumulativního cash-flow investorovi zbylo 4 236 816 Kč. Při spoření do akciového indexu, kde by roční investice byla shodná právě s výsledkem cash-flow daného bytu tudíž 190 927 Kč ročně by investor po 10 letech naspořil 3 042 883 Kč.

Tabulka 22 zobrazuje cash-flow bytové jednotky 3kk v Brně v případě jeho pronájmu za jeden měsíc a za jeden rok.

Tabulka 22 Cash-flow modelového bytu 3kk v Brně o rozloze 80 m² a ceně 7 400 000 Kč

Příjmy	Měsíčně	Ročně	Výdaje	Měsíčně	Ročně
Pronájem	17 500 Kč	210 000 Kč	Splátka úvěru	30 251 Kč	363 010 Kč
			Fond oprav	800 Kč	9 600 Kč
			Daň z nemovitosti	56	672
			Daň z příjmu	0 Kč	0 Kč
			Pojištění nemovitosti	90 Kč	1 077 Kč
			Celkem	31 197 Kč	374 359 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky 22 je zřejmé, že po odečtení nákladů od příjmů vychází záporné cash-flow a investor by musel doplácet na takový byt měsíčně 13 697 Kč, ročně pak 164 359 Kč. Do vytvořené excelové tabulky se vypíšou údaje o konkrétním hypotečním úvěru a doplní se další data z cash-flow tabulky. Z toho vyplývá, že kdyby investor uvažoval po 10 letech o prodeji, tak při meziročním 6 % zhodnocení by byla hodnota bytu 13 252 273 Kč. V případě uskutečnění prodeje by investor musel vyplatit hypoteční úvěr, a to ve výši 4 726 111 Kč. V tomto případě by po odečtení kumulativního cash-flow investorovi zbylo 5 602 008 Kč. Při spoření do akciového indexu, kde by roční investice byla shodná právě s výsledkem cash-flow daného bytu tudíž 265 832 Kč ročně by investor po 10 letech naspořil 4 236 679 Kč.

Tabulka 23 zobrazuje cash-flow bytové jednotky 1kk v Plzni v případě jeho pronájmu za jeden měsíc a za jeden rok.

Tabulka 23 Cash-flow modelového bytu 1kk v Plzni o rozloze 30 m² a ceně 2 500 000 Kč

Příjmy	Měsíčně	Ročně	Výdaje	Měsíčně	Ročně
Pronájem	7 000 Kč	84 000 Kč	Splátka úvěru	10 280 Kč	123 362 Kč
			Fond oprav	300 Kč	3 600 Kč
			Daň z nemovitosti	27 Kč	324 Kč
			Daň z příjmu	0 Kč	0 Kč
			Pojištění nemovitosti	52 Kč	623 Kč
			Celkem	10 659 Kč	127 909 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky 23 je zřejmé, že po odečtení nákladů od příjmů vychází záporné cash-flow a investor by musel doplácet na takový byt měsíčně částku 3 659 Kč, ročně pak 43 909 Kč. Do vytvořené excelové tabulky se vypíší údaje o konkrétním hypotečním úvěru a doplní se další data z cash-flow tabulky. Z toho vyplývá, že kdyby investor uvažoval po 10 letech o prodeji, tak při meziročním 6 % zhodnocení by byla hodnota bytu 4 477 119 Kč. V případě uskutečnění prodeje by investor musel vyplatit hypoteční úvěr, a to ve výši 1 599 132 Kč. V tomto případě by po odečtení kumulativního cash-flow investorovi zbylo 2 018 679 Kč. Při spoření do akciového indexu, kde by roční investice byla shodná právě s výsledkem cash-flow daného bytu tudíž 78 119 Kč ročně by investor po 10 letech naspořil 1 245 015 Kč.

Tabulka 24 zobrazuje cash-flow bytové jednotky 2kk v Plzni v případě jeho pronájmu za jeden měsíc a za jeden rok.

Tabulka 24 Cash-flow modelového bytu 2kk v Plzni o rozloze 52,5 m² a ceně 3 600 000 Kč

Příjmy	Měsíčně	Ročně	Výdaje	Měsíčně	Ročně
Pronájem	10 000 Kč	120 00 Kč	Splátka úvěru	14 803 Kč	177 641 Kč
			Fond oprav	525 Kč	6 300 Kč
			Daň z nemovitosti	47 Kč	567 Kč
			Daň z příjmu	0 Kč	0 Kč
			Pojištění nemovitosti	68 Kč	817 Kč
			Celkem	15 444 Kč	185 325 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky 24 je zřejmé, že po odečtení nákladů od příjmů vychází záporné cash-flow a investor by musel doplácet na takový byt měsíčně částku 5 444 Kč, ročně pak 65 325 Kč. Do vytvořené excelové tabulky se vypíší údaje o konkrétním hypotečním úvěru a doplní se další data z cash-flow tabulky. Z toho vyplývá, že kdyby investor uvažoval po 10 letech o prodeji, tak při meziročním 6 % zhodnocení by byla hodnota bytu 6 447 052 Kč. V případě uskutečnění prodeje by investor musel vyplatit hypoteční úvěr, a to ve výši 2 302 749 Kč. V tomto případě by po odečtení kumulativního cash-flow investorovi zbylo 2 885 023 Kč. Při spoření do akciového indexu, kde by roční investice byla shodná právě s výsledkem cash-flow daného bytu tudíž 114 480 Kč ročně by investor po 10 letech naspořil 1 824 516 Kč.

Tabulka 25 zobrazuje cash-flow bytové jednotky 3kk v Plzni v případě jeho pronájmu za jeden měsíc a za jeden rok.

Tabulka 25 Cash-flow modelového bytu 3kk v Plzni o rozloze 80 m² a ceně 4 900 000 Kč

Příjmy	Měsíčně	Ročně	Výdaje	Měsíčně	Ročně
Pronájem	13 000 Kč	156 000 Kč	Splátka úvěru	20 031 Kč	240 372 Kč
			Fond oprav	800 Kč	9 600 Kč
			Daň z nemovitosti	72 Kč	864 Kč
			Daň z příjmu	0 Kč	0 Kč
			Pojištění nemovitosti	85 Kč	1 018 Kč
			Celkem	20 988 Kč	251 854 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky 25 je zřejmé, že po odečtení nákladů od příjmů vychází záporné cash-flow a investor by musel doplácet na takový byt měsíčně částku 7 988 Kč, ročně částku 95 854 Kč. Do vytvořené excelové tabulky se vypíší údaje o konkrétním hypotečním úvěru a doplní se další data z cash-flow tabulky. Z toho vyplyne, že kdyby investor uvažoval po 10 letech o prodeji, tak při meziročním 6 % zhodnocení by byla hodnota bytu 8 775 154 Kč. V případě uskutečnění prodeje by investor musel vyplatit hypoteční úvěr, a to ve výši 3 129 452 Kč. V tomto případě by po odečtení kumulativního cash-flow investorovi zbylo 3 855 320 Kč. Při spoření do akcii, kde by roční investice byla shodná právě s výsledkem cash-flow daného bytu tudíž 162 762 Kč ročně by investor po 10 letech naspořil 2 594 006 Kč.

Tabulka 26 zobrazuje cash-flow bytové jednotky 1kk v Mostě v případě jeho pronájmu za jeden měsíc a za jeden rok.

Tabulka 26 Cash-flow modelového bytu 1kk v Mostě o rozloze 30 m² a ceně 815 000 Kč

Příjmy	Měsíčně	Ročně	Výdaje	Měsíčně	Ročně
Pronájem	6 100 Kč	73 200 Kč	Splátka úvěru	3 391 Kč	40 689 Kč
			Fond oprav	300 Kč	3 600 Kč
			Daň z nemovitosti	42 Kč	504 Kč
			Daň z příjmu	268 Kč	3 218 Kč
			Pojištění nemovitosti	61 Kč	732 Kč
			Celkem	4 062 Kč	48 743 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce 26 je cash-flow bytu 1kk ve městě Most, kde na rozdíl od krajských měst Prahy, Brna a Plzně se dostane do pozitivních čísel za předpokladu, že byt bude 100 % obsazený a investor, tak nepřijde o svůj jediný příjem. Každý rok je cash-flow odlišné v závislosti na dani z příjmu, kterou ovlivňují odpisy, výše odepisovaných úroků a odpisy nemovitosti. V deseti letech průměru však investor měsíčně vydělá částku 2 038 Kč, ročně pak 24 457 Kč. V tabulce cash-flow je zanesená daň z příjmu také v průměru 10 let. V takovém případě by investor nemusel doplácet nic ze svého a za 10 let by kumulované cash-flow bylo ve výši 151 086 Kč. V případě prodeje nemovitosti by cena bytu při 6 % meziročním zhodnocení byla 1 459 541 Kč. Výše nesplaceného hypotečního úvěru by po 10 letech byla 522 918 Kč. Celkem by na tom investor vydělal 1 087 709 Kč.

Tabulka 27 zobrazuje cash-flow bytové jednotky 2kk v Mostě v případě jeho pronájmu za jeden měsíc a za jeden rok.

Tabulka 27 Cash-flow modelového bytu 2kk v Mostě o rozloze 52,5 m² a ceně 1 365 000 Kč

Příjmy	Měsíčně	Ročně	Výdaje	Měsíčně	Ročně
Pronájem	8 600 Kč	103 200 Kč	Splátka úvěru	5 679 Kč	68 148 Kč
			Fond oprav	525 Kč	6 300 Kč
			Daň z nemovitosti	75 Kč	896 Kč
			Daň z příjmu	185 Kč	2 224 Kč
			Pojištění nemovitosti	64 Kč	771 Kč
			Celkem	6 528 Kč	78 339 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce 27 je cash-flow dvoupokojového bytu ve městě Most, které se opět dostane do pozitivních čísel, ale za předpokladu, že byt bude 100 % obsazený a investor, tak nepřijde o svůj jediný příjem. Každý rok je cash-flow odlišné v závislosti na dani z příjmu, kterou ovlivňují odpisy nemovitosti, výše odepisovaných úroků a odpisy nemovitosti. V průměru za 10 let je to 2 224 Kč ročně. V tomto průměru investorovi měsíčně zbyde částka 2 071 Kč, ročně pak 24 861 Kč. V takovém případě by investor nemusel doplácet nic ze svého a za 10 let by kumulované cash-flow bylo ve výši 73 623 Kč. V případě prodeje nemovitosti by cena bytu při 6 % meziročním zhodnocení byla 2 444 507 Kč. Výše nesplaceného hypotečního úvěru by po 10 letech byla 875 808 Kč. Celkem by na tom investor vydělal 1 642 323 Kč.

Tabulka 28 zobrazuje cash-flow bytové jednotky 3kk v Mostě v případě jeho pronájmu za jeden měsíc a za jeden rok.

Tabulka 28 Cash-flow modelového bytu 3kk v Mostě o rozloze 80 m² a ceně 1 770 000 Kč

Příjmy	Měsíčně	Ročně	Výdaje	Měsíčně	Ročně
Pronájem	11 600 Kč	139 200 Kč	Splátka úvěru	7 278 Kč	87 340 Kč
			Fond oprav	800 Kč	9 600 Kč
			Daň z nemovitosti	112 Kč	1 344 Kč
			Daň z příjmu	313 Kč	3 759 Kč
			Pojištění nemovitosti	68 Kč	818 Kč
			Celkem	8 572 Kč	102 861 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce 28 je cash-flow bytu s největší rozlohou ve městě Most. Jako v předešlých dvou bytů v Mostě se i tento byt opět dostane do pozitivních čísel při odčtení výdajů od příjmů, ale za předpokladu, že byt bude 100 % obsazený a investor, tak nepřijde o svůj jediný příjem. Každý rok je cash-flow odlišné v závislosti na dani z příjmu, kterou ovlivňují odpisy, výše odepisovaných úroků a odpisy nemovitosti. Je to z důvodu klesajících, zaplacených úroků, které si investor může odepsat z daní. V průměru za 10 let je to 3 759 Kč ročně. V tomto průměru po odečtení výdajů od příjmů investorovi měsíčně zbude částka 3 028 Kč, ročně pak 36 339 Kč. V takovém případě by investor nemusel doplácet nic ze svého a za 10 let by kumulované cash-flow bylo ve výši 141 592 Kč. V případě prodeje nemovitosti by cena bytu při 6 % meziročním zhodnocení byla 3 169 800 Kč. Výše nesplaceného hypotečního úvěru by po 10 letech byla 1 132 185 Kč. Celkem by na tom investor vydělal 2 179 207 Kč.

3.3 Analýza rizik

Investice do nemovitosti, která je financována hypotečním úvěrem je samo o sobě rizikové. Existuje celá řada faktorů, které takovou investici mohou velice znevýhodnit. Investor by si měl být vědom těchto rizik a měl by tato rizika dle situace ošetřit. Může se totiž stát, že se investor dostane do finančních problémů a v nejhorším případě by mohl i o samotnou nemovitost přijít např. exekucí. V této podkapitole je proveden rozbor makroekonomického a mikroekonomického okolí, a to k datu ke konci roku 2021. Následně jsou specifikována konkrétní rizika, která jsou spojena s pořízením bytu financovaného hypotečním úvěrem za účelem pronájmu a navržena opatření pro jejich eliminaci nebo zmírnění. V matici rizik jsou vyobrazena jednotlivá rizika na škále: nejméně významná rizika, středně významná rizika a nejvýznamnější rizika. Škála rizik je barevně rozlišena.

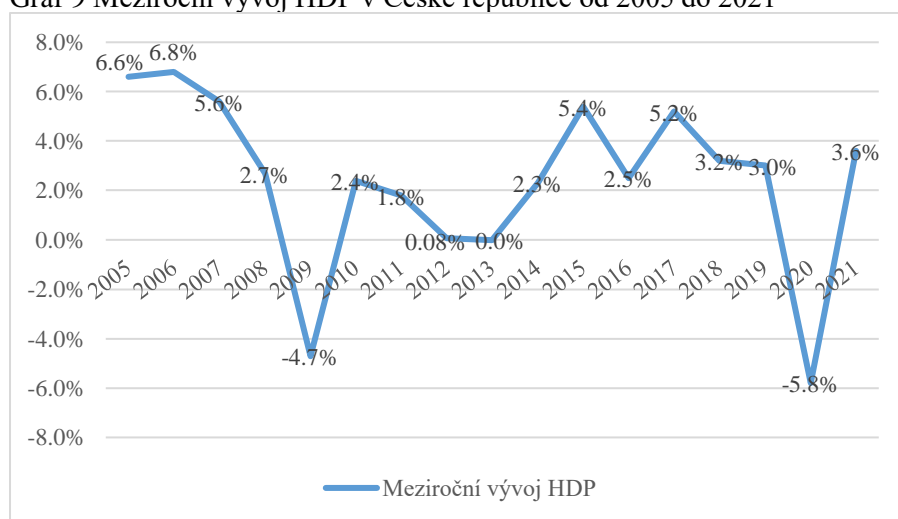
3.3.1 Makroekonomické faktory

Ekonomické ukazatele mohou být odrazem toho, na jaké životní úrovni jsou lidé z daného státu nebo města. Ekonomické faktory mohou mít přímý či nepřímý vliv na cenu nemovitostí a pronájmu a zájmu v něm bydlet. Dále mohou mít vliv na to, jak velký je zájem o pořízení bytové jednotky k vlastnímu bydlení potažmo zájem o hypoteční úvěr, který lze také využít na koupi bytu na pronájem.

Hrubý domácí produkt

Jedním z nejdůležitějších výkonnostních ukazatelů hrubý domácí produkt, který slouží jako ekonomický ukazatel změn. Hrubý domácí produkt peněžně vyjadřuje celkovou hodnotu statků a služeb, které jsou nově vytvořeny v daném období a na daném území. Hodnota tohoto ukazatele může přímo ovlivňovat hypoteční a realitní trh. Hypoindex (2009) uvádí, že HDP souvisí s hypotečními úvěry následovně: „rostoucí HDP, pokud nepočítáme růst ekonomiky "dopovaný" na úkor rostoucího zadlužení státu, signalizuje větší výkonnost národního hospodářství, potažmo růst příjmů obyvatelstva a růst životní úrovně. S rostoucími příjmy roste také poptávka po novém, či lepším bydlení a paradoxně také sklon lidí k zadlužování. Očekávaný pozitivní vývoj budoucích příjmů totiž posiluje ekonomickou sebedůvěru obyvatelstva a lidé jsou ochotni si, i přes své rostoucí příjmy, více půjčovat.“ Dále dodává, že princip platí i opačně. V případě propadu ekonomiky se ochlazuje zájem o úvěry, tudíž i o hypotéky a banky jsou obezřetnější v jejich poskytování. Graf 9 zobrazuje vývoj HDP v České republice.

Graf 9 Meziroční vývoj HDP v České republice od 2005 do 2021

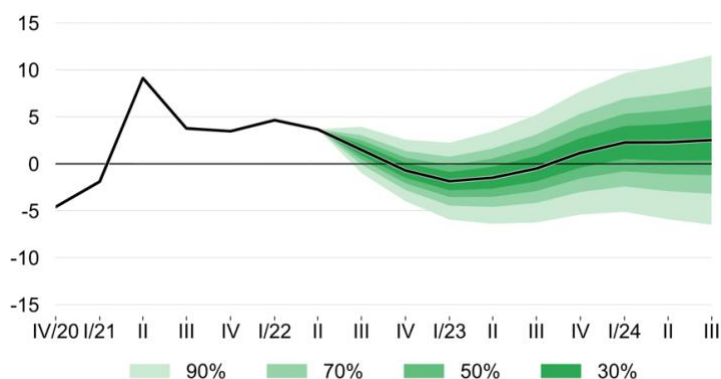


Zdroj: Český statistický úřad (2022)

V grafu 9 je vidět meziroční vývoj hrubého domácího produktu v České republice od roku 2005 do roku 2021.

Průměr v tomto období je 2,4 %. Největší propad v historii ČR byl v roce 2020, které propadlo na hodnotu -5,8 %. Důvod tohoto propadu byla pandemie Covid-19, který způsobil snížení poptávky po ubytování, pohostinství, dopravě a obchodu. Ve službách to bylo stavebnictví z důvodu malé pracovní síly a nedostatku materiálu. To nadále prodloužilo stavbu bytů, po kterých se začala zvyšovat poptávka, a tudíž i cena.

Graf 10 Předpokládaný vývoj HDP v České republice



Zdroj: Česká národní banka (2022)

V grafu 10 je vidět prognóza České národní banky (2022) o vývoji hrubého domácího produktu. Z důvodu poklesu reálných příjmů a následné malé spotřeby domácností předpovídá Česká národní banka snížení HDP v druhé polovině roku 2022. V roce 2023 počítá s obnovením růstu tohoto ukazatele.

Hrubý domácí produkt obecně ovlivňuje celý realitní trh. Je to ukazatel, jehož růst znamená, že v dané ekonomice je dostatek volných finančních prostředků a zvyšuje se tak poptávka po vlastním bydlení, popř. investici do nemovitosti za účelem pronájmu. S rostoucí poptávkou, ale rostou i ceny nemovitostí. Pokud ukazatel klesá, dochází k ochlazení zájmu o úvěry obecně a banky jsou opatrnější při jejich poskytování. Propad ekonomiky může mít dále za následek rostoucí nezaměstnanost. Lidé se tak mohou dostávat do finanční tísně a mohou mít problémy se splácením svých závazků. Tehdy může klesat poptávka po nemovitostech, což tlačí jejich cenu dolů.

Inflace a index spotřebitelských cen

Inflace je podle České národní banky (2022) růst cen v dané ekonomice a oslabení kupní síly měny vůči službám a zboží, které nakupuje spotřebitel. Černohorský (2020, s. 164) definuje inflaci jako: „proces trvalého růstu cenové hladiny, který je spojen s nadměrnou emisí peněz“. Dále píše, že je to dynamický jev, který se mění v čase a musí se jednat o nepřetržitý dlouhodobější růst cenové hladiny. Dodává, že důsledkem inflace je, že peníze ztrácí reálnou hodnotu a spotřebitel, který zboží a služby nakupuje, potřebuje stále více peněz. Brabec (2016, s. 21) píše, že inflace je dlouhodobý mírný růst cen, který vyznačuje přirozený a pozitivní jev zdravé ekonomiky. Dále uvádí, že inflace udává procentuální rozdíl cen oproti minulému období nejčastěji však rok – meziroční inflace.

Podle Českého statistického úřadu (2022) se inflace měří pomocí indexu spotřebitelských cen výrobků a píše: „Cenové indexy poměří úroveň cen vybraného koše reprezentativních výrobků a služeb (cca 450) ve dvou srovnávaných obdobích, přičemž váha (resp. význam), která je jednotlivým cenovým reprezentantům ve spotřebním koši přisouzena, odpovídá podílu daného druhu spotřeby, který zastupují, na celkové spotřebě domácností.“

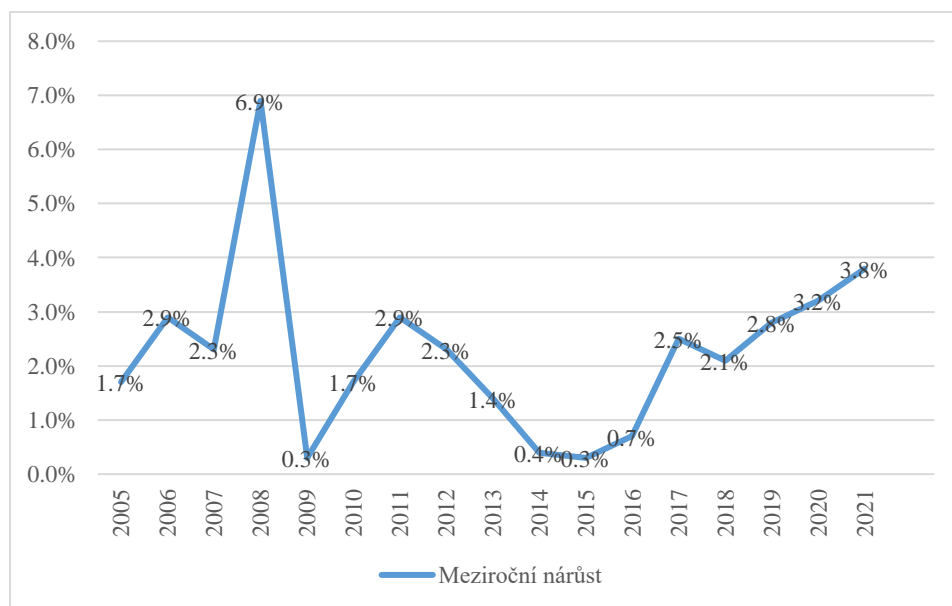
Český statistický úřad (2022) doplňuje, že ve spotřebním koši se nachází potravinářské zboží, nápoje, tabák, nepotravinářské zboží jako oblečení, nábytek, drogerie, potřeby pro domácnost, volný čas či osobní péči a služby zdravotní, finanční, ubytování, stravování, vzdělávání, doprava či sociální péče atd.

Spotřební koš je upravován ve dvouletém intervalu. Z koše se odstraňují zboží a služby, po kterých se snižuje poptávka spotřebitelů, a naopak se přidávají položky zboží nebo služeb, po kterých poptávka stoupla a spotřebitel je nakupuje více. Nejvyšší váhu v zastoupení má podle Českého statistického úřadu (2022) oddíl bydlení, voda, energie a paliva s 26,74 %, druhou největší váhu má oddíl potravin a nealkoholických nápojů s 17,81 %. Naopak oddíl vzdělání má nejmenší váhu s 5,6 %.

Stejně jako klesá kupní síla peněz při velké inflaci, může hrozit také investicím pokles jejich kupní síly. Co se týče nemovitostí, tak z dlouhodobého hlediska se více zhodnocují, než je výše inflace. Podobně jsou na tom komodity, které mají také tzv. inflační povahu, ale např. u bytů určených k pronájmu je výhoda nejen samotný výnos ze zhodnocení, ale také pravidelný měsíční nájem.

Inflace je jeden z nejsledovanějších ukazatelů. Černohorský (2020, s. 179) uvádí, že se na základě zkušeností negativního působení nulové inflace nebo vyšší míry inflace v současnosti doporučuje 1–3 % jako vhodná míra inflace v ekonomicky rozvinutých zemích. Ne tento interval míří i Česká národní banka od roku 1997. V grafu 11 je znázorněn vývoj indexu spotřebitelských cen v České republice.

Graf 11 Průměrná roční inflace od roku 2005 do roku 2021



Zdroj: Český statistický úřad (2022)

V grafu 11 je vidět vývoj indexu spotřebitelských cen v procentech v průměru za celý rok. Během vládních restrikcí na začátku roku 2020, kdy vláda tzv. lockdownem omezila prodej zboží a služeb z důvodu celosvětové pandemie Covid-19, byl index spotřebitelských cen stabilní. Bylo to dáno politikou státu a jejími podpůrnými balíčky. Až v polovině roku 2021 se meziroční inflace začala zvyšovat a v lednu 2022 se dostala na 9,9 %. Důvodem jsou podle ČNB (2022) tlaky ze zahraniční ekonomiky v podobě zdražení průmyslových výrobců z důvodu poruch výrobních řetězců a nedostatek materiálu a komponentů. Z vnějších dále uvádí zvyšování cen energií na komoditních burzách.

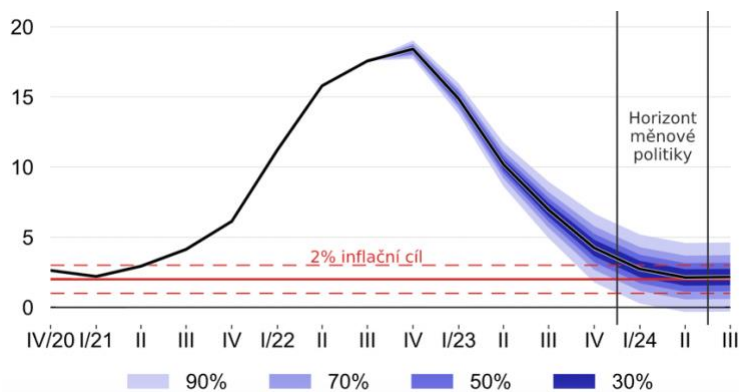
Aktuální inflace v době psaní této práce se dostala podle Českého statistického úřadu (2022) v červnu na 17,2 % a patří mezi jedny z největších v Evropě. Inflace bude ještě pravděpodobně stoupat během roku 2022, a to z důvodu válečného konfliktu na Ukrajině. Mnoho evropských zemí včetně České republiky je z větší části závislé na dodávkách plynu z Ruska.

Rusko, kvůli sankcím evropských států zdražuje plyn a ropu a je zde možnost, že jeho dodávky mohou být pozastaveny úplně, což by mělo na inflaci zásadní vliv.

Podle Českého statistického úřadu (2022) vzrostly meziročně ve 2. čtvrtletí spotřebitelské ceny o 15,8 %. Píší, že vliv na růst spotřebitelských cenové hladiny měl oddíl bydlení, kde cena nájemného za byt stoupla o 4,6 %, vodné o 5,3 %, stočné o 6,4 %, zemní plyn o 50,4 %, výroby tepla a teplé vody o 17,8 % a služby nebo výrobky pro údržbu bytu o 20,3 %. Dále píší, že v oddíle doprava stouply ceny oleje a pohonných hmot o 44,5 %, kdy cena v červnu 2022 byla za benzin Natural 95 47,22 Kč za 1 litr a nafty 46,99 Kč za 1 litr. Doplnují, že další zboží a služby, kde vzrostly ceny jsou stravovací služby o 21,9 %, ubytovací služby o 17,9 %, finanční služby o 3,5 %, zboží a služby pro osobní péči o 10,7 %, ceny dovolených o 10,2 %, rekreační a kulturní služby o 8,9 %, oděvy o 22 %, obuv o 16,3 %, nábytek o 14,6 %, spotřební zboží pro domácnost o 9,1 %, tabákové výrobky o 8,5 %, pivo o 3,6 %, a víno o 1,5 %. Jediným lihovinám klesla cena o 0,9 %.

Podle Vávry (2022) je vysoká inflace v celé Evropské unii, kde dosáhla průměru 8,6 %. Píše, že k pádivé inflaci směřují také státy západní Evropy, ale v porovnání s východní Evropou jsou na tom lépe. Nejhorší inflaci v současnosti má Moldavsko, a to 31,83 %. Dále píše, že další možný scénář pro některé státy evropské unie, zvláště pak pro Českou republiku je stagflace. V grafu 12 je prognóza České národní banky o vývoji inflace, kterou ovlivňují její měnovou politikou.

Graf 12 Prognóza České národní banky o vývoji inflace



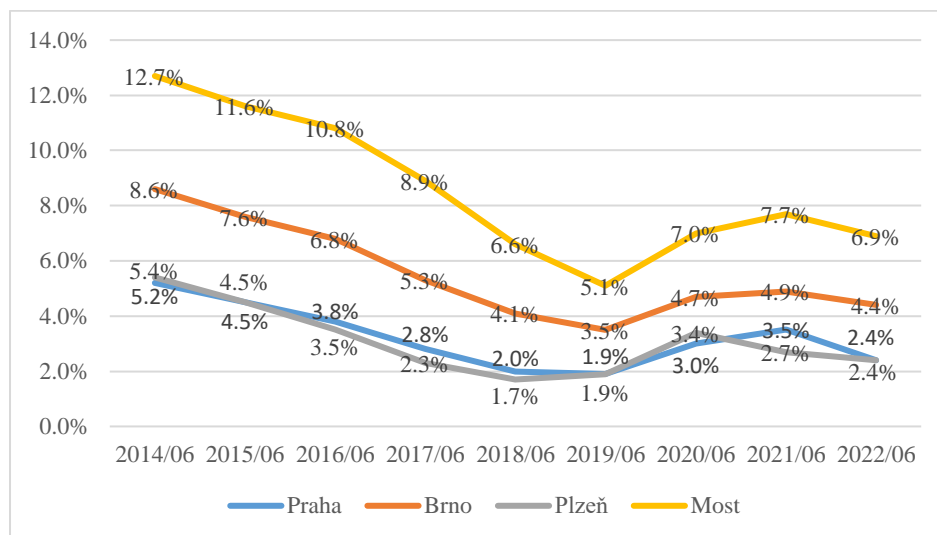
Zdroj: Česká národní banka (2022)

V grafu 12 je pravděpodobný vývoj inflace v České republice. V prognóze ČNB (2022) se uvádí, že ve čtvrtém kvartálu roku 2022 stoupne inflace nad 18 %. Dále se zde píše, že poté začne inflace klesat a v první polovině roku 2024 by se měla přiblížit 2 %. V souvislosti inflace s nemovitostmi je fakt, že Česká národní banka se pomocí zvyšování úrokových sazeb snaží ochlazovat trh a snižovat inflaci. Zvyšování sazeb přímo souvisí se zdražováním hypotečních úvěrů. Během velké inflace investují investoři své volné peněžní prostředky do reálných nemovitostí či nemovitostních fondů. Takové investice se berou jako nástroj k ochraně hodnoty peněz.

Nezaměstnanost ve sledovaných městech

Další z důležitých ukazatelů může být nezaměstnanost a pro investora, který se rozhoduje, zda koupit byt na pronájem v konkrétní obci zvláště. Přehled nezaměstnanosti ve sledovaných městech nabízí graf 13. Data z výzkumu do grafu 13 poskytuje Ministerstvo práce a sociálních věcí, které sleduje od roku 2014 nezaměstnanost v jednotlivých obcích.

Graf 13 Přehled nezaměstnanosti ve sledovaných městech



Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí (2022)

V grafu 13 je vidět trend nezaměstnanosti ve sledovaných městech. V Praze a v Plzni je nezaměstnanost nejmenší. Nejaktuálnější údaj je z června 2022, kdy podíl nezaměstnanosti v těchto městech byl 2,4 %. V Brně o 2 % více, a to 4,4 % a nejvíce v Mostě 6,9 %. Ústecký kraj, ve kterém leží město Most, je dlouhodobě jeden z nejhorších krajů v podílu nezaměstnanosti. Lidé, kteří nemají zaměstnání nebo o něj přišli mohou pobírat podporu v nezaměstnanosti v případě splnění podmínek. Nezaměstnaný se musí přihlásit do evidence uchazečů o zaměstnání a podílet se na důchodovém sociálním pojištění alespoň 12 měsíců z posledních 2 let.

Lidé, kteří jsou nezaměstnaní a pobírají podporu v nezaměstnanosti patří většinou do sociálně slabých vrstev. V případě, že se nájemce stane nezaměstnaný, vyvstane velké riziko nezaplacení nájemného. Naopak v případě, kdy je v daném městě nezaměstnanost nízká, může si více lidí dovolit vlastní bydlení, atraktivita trhu a poptávka po bydlení stoupne, a tudíž i cena nemovitostí. V současné době, kdy je vysoká inflace, úrokové sazby rostou, cena elektřiny a plynu razantně stoupla, ekonomika se ochlazuje, lidé více dávají více úspor na dražší služby a statky, automaticky klesá poptávka po zboží a službách, firmy nebudou tolik vyrábět a mohou propouštět zaměstnance, tudíž je vysoké riziko, že se nezaměstnanost bude zvyšovat. Proto je možné, že se tempo růstu cen nemovitostí zpomalí nebo bude stagnovat a bude větší poptávka po pronájmu.

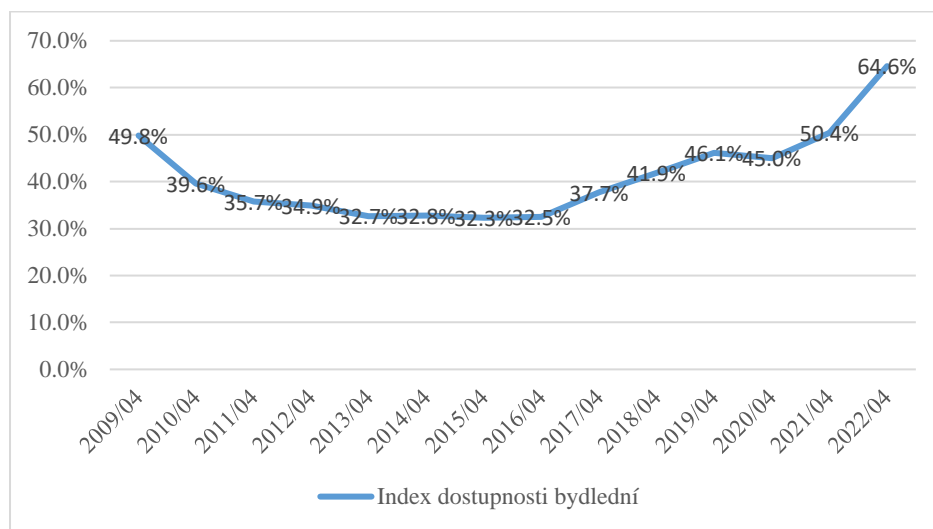
Průměrná mzda

Mzda lidí přímo souvisí s jejich bydlením. Žadatele o hypoteční úvěr musí mít vysoké příjmy vzhledem ke zvyšujícím se cenám nemovitostí, aby byl schopný pokrýt měsíční splátku úvěru a byl dostatečně bonitní pro banku, popř. aby byl schopný si zaplatit zvyšující se ceny za pronájem. Podle Českého statistického úřadu (2022) se zvýšily mzdy ve 4. čtvrtletí 2021 oproti stejnému období roku 2020 o 4 %. Dodává však, že kvůli většímu růstu spotřebitelských cen klesla reálná mzda o 2 %.

Graf 14 znázorňuje index v dostupnosti bydlení z analýzy společností Reality Morava a Golem finance, který vyjadřuje procentuální poměr měsíční splátky hypotečního úvěru z průměrného čistého příjmu domácností v České republice, a to při koupi průměrné bytové jednotky pro dané období. Tento index vytváří společnosti Golem Finance a Reality Morava od roku 2009.

Česká národní banka vydala v případě žádosti o úvěr omezení, které stanovuje ukazatel poměr měsíční splátky k čistému příjmu žadatele. Ukazatel DSTI je stanoven na 45 % a pro žadatele jejichž věková hranice není větší než 36 let je limit 50 %.

Graf 14 Index dostupnosti bydlení v České republice



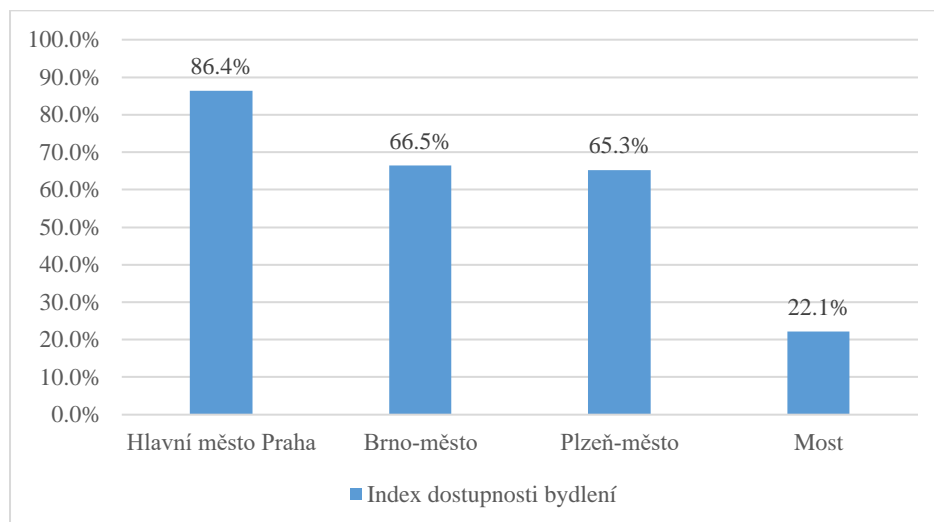
Zdroj: Golem finance, Reality Morava (2022)

V grafu 14 je vidět trend indexu dostupnosti bydlení. V dubnu 2009 měl index hodnotu 49,8 %. Od roku 2016 začala mít křivka vzestupnou tendenci. Nejaktuálnější data jsou z dubnu 2022, kde index vystoupal na hodnotu 64,6 % mezi poměrem výše měsíční splátky úvěru a čistého příjmu. Oproti dubnu 2009 je změna téměř o 15 %. Nejpříznivější poměr byl mezi lety 2013 až 2016, kdy se hodnota indexu pohybovala lehce nad 32 %.

V případě dubnu 2022 se člověk může dostat lehce do finanční tísně, když k zajištění svého bydlení musí vynaložit téměř 65 % svých příjmů. Vzhledem k tomu, že není důvod k tomu, aby byty zlevňovaly naopak budou lehce růst nebo stagnovat, a to samé v případě úrokových sazeb hypotečních úvěrů, lze odhadovat, že křivka tohoto indexu bude nadále stoupat. Dostupnost vlastního bydlení financované hypotečním úvěrem bude pro obyvatele České republiky stále horší. V takových případech budou lidé upřednostňovat pronájem oproti pořízení svého bydlení na hypoteční úvěr. Graf 14 se vztahuje na celou Českou republiku ovšem situace v krajích či městech mohou být velice odlišné.

Graf 15 zobrazuje dostupnost bydlení ve sledovaných městech, který je poslední aktuální údaj z března 2022.

Graf 15 Dostupnost bydlení ve sledovaných městech k březnu 2022



Zdroj: Reality Morava, Golem finance (2022)

Graf 15 zobrazuje index dostupnosti bydlení ve sledovaných městech. Největší a zároveň nejhorší hodnotu má dlouhodobě hlavní město Praha, a to 86,4 %. Brno 66,5 %, Plzeň 66,3 %, které jsou tedy v podstatě na stejné úrovni. Nejnižší hodnotu má město Most, kde poměr mezi měsíční splátkou a čistým příjmem je 22,1 %.

Index dostupnosti bydlení se zvětšuje v celé České republice i právě v Ústeckém kraji, kde tyto indexy byly na spodní hranici. Lidé žijící v Mostě mají nejlepší podmínky pro pořízení vlastního bydlení na hypoteční úvěr, protože jsou ceny nemovitostí oproti jiným městům České republiky levnější. To ovšem nehraje do karet trhu s pronájem nemovitostí, protože lidé, kteří poptávají pronájem bytové jednotky nejsou dostatečně bonitní k poskytnutí hypotečního úvěru bankou a bývají ze sociálně slabších skupin. Investor, který kupuje nemovitost v Mostě by měl počítat s výpadkem příjmu z pronájmu a spekulovat spíše na kapitálovém zhodnocení bytové jednotky.

3.3.2 Mikroekonomické faktory

Další případné faktory, ke kterým by měl investor přihlížet jsou mikroekonomické faktory. Tyto faktory mohou výrazně ovlivnit celkovou hodnotu nemovitosti a zájem o ní neboli její likviditu. V případě této práce by měl investor při rozhodování, jaký byt koupit porovnat možnosti jako je velikost bytové jednotky, poloha, popř. význam obce v daném okrese. Dále občanskou vybavenost, dopravní dostupnost a pracovní příležitosti v blízkém okolí. V poslední řadě ještě výhled z bytu, hluk v něm, výskyt radonu, znečištěné ovzduší nebo také, jestli se nemovitost nachází v povodňovém pásu.

Investor by měl brát v potaz také místo svého bydliště. O nájemní byt se investor musí starat ve smyslu výběru nájemníků a následném podpisu smluv, kontroly stavu bytu a jeho údržby. V případě, že investor z Plzně by dojížděl se takto starat o svůj nájemní byt např. do Brna, musel by si do nákladů na investici započítat nejen vynaloženou částku na pohonné hmoty, popř. amortizaci auta, ale také i čas strávený na cestě.

Byt, resp. bytový dům, ve kterém se byt nachází by se neměl z hlediska jeho polohy nacházet v záplavovém území. Zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů § 66 odst. 1 a 2 definuje záplavová území jako území, které může být při povodních zaplaveno vodou.

Toto riziko je vymezeno jednotlivými územními plány všech obcí. V aktivní zóně, kde je zvýšené riziko záplav nesmí být vydáno stavební povolení. Povodňové riziko a jejich hodnoty uvádí Vyhláška č. 457/2017 Sb. Zákona o oceňování majetku a může mít velký vliv na tržní hodnotu nemovitosti. Stupnice hodnot je rozdělena do čtyř zón, a to zóna s vysokým rizikem povodně (hodnota 0,70 tzv. území pětileté vody), zóna se středním rizikem povodně (hodnota 0,80 tzv. území dvacetileté vody), zóna s nízkým rizikem povodně (hodnota 0,95 tzv. území stoleté vody) a zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně.

Největší povodně v novověké historii České republiky byly povodně z roku 2002. Některá území byla postižena pěti set až tisíciletou povodní. V těchto případech by měl majitel nemovitosti myslet i na takový případy a proti tomuto riziku mít správně nastavené pojištění nemovitosti, kterou se zabývá kapitola

3.3.3 Neschopnost splácet hypoteční úvěr

Pokud investor financuje investiční byt hypotečním úvěrem, automaticky vystává riziko, že investor může přijít o svoje současné příjmy, a nebude tak schopný splácet svůj dluh. Toto riziko je částečně zajištěné právě tím, že zisk z pronájmu nemovitosti jde na splátku hypotečního úvěru. V současné době, v polovině roku 2022, ale výše nájmu ve většině případů nestačí na pokrytí splátky hypotečního úvěru a investor tak musí ročně doplácet desítky tisíc ze svého příjmu.

Důvodů ztráty příjmu může být několik. Pokud má investor hlavní příjem ze zaměstnání, může se stát, že firma, ve které pracuje zkrachuje nebo bude snižovat stavy např. z důvodu zhoršující se státní ekonomiky, popř. sám zaměstnanec se může dopustit hrubé porušení pracovní smlouvy, která může vést k okamžité výpovědi. V případě podnikání může živnostník nebo podnikatel zkrachovat sám tím, že nebude mít dostatek příjmů, protože nebude zájem o jeho produkty, či služby. Banka, která úvěr poskytuje, nabízí ve většině případů pojištění proti neschopnosti splácet, a to přesně z výše uvedených důvodů.

Je to výpadek příjmu na nějaké časové období, které pokryje právě takové pojištění a předpokládá se, že v řádu měsíců si člověk, který přišel o zaměstnání či podnikání, najde jiný zdroj příjmů. O příjem také může přijít z důvodu nehody či úrazu a následné invalidity. Takové riziko se kryje neživotním pojištěním osob, které v takovém případě může uhradit celý nebo alespoň částečně hypoteční úvěr.

V případě investování do bytů ve sledovaných krajských městech, kde by investor měsíčně doplácel ze svého, by se měl zamyslet právě nad důležitostí pojištění proti neschopnosti splácet, aby se z výše zmíněných důvodů nedostal do finančních potíží. V případě investování do bytu v Mostě by v případě 100 % obsazenosti bytu toto riziko nehrozilo, protože výše pronájmu by stačila na splátku hypotečního úvěru. Jak již bylo psáno výše, investor má příjem z pronájmu, a tím částečně předchází riziku neschopnosti splácet řádně svůj hypoteční úvěr, protože výše nájmu jde na pokrytí splátky hypotečního úvěru.

Avšak mohou nastat případy, kdy je měsíční splátka vyšší než příjem z pronájmu. V tomto případě by měl investor zmírnit případná rizika pojistnými produkty, které kryjí riziko ztráty příjmu dlužníka, který by z určitých důvodů nebyl schopný dostát svým závazkům, a to: pojištění proti neschopnosti splácet a životní či úrazové pojištění.

Na škále pravděpodobnosti výskytu je hodnocení malá pravděpodobnost ve městech Praha a Plzeň, a to z důvodu nejnižší nezaměstnanosti, která byla lehce přes 2 %. V Brně je hodnocení střední pravděpodobnost z důvodu vyšší nezaměstnanosti, a to 4,4 % a v Mostě vysoká pravděpodobnost kvůli jedné z nejvyšší nezaměstnanosti v České republice.

Co se týče dopadu tohoto rizika byla ve všech krajských městech hodnocené jako velké, a to z důvodu, že kdyby investor nebyl schopný splácet úvěr nestačil by ani měsíční nájem na pokrytí této splátky. V Mostě naopak měsíční nájemné pokryje s rezervou měsíční splátku ovšem je zde riziko, že byt nemusí pronajmout či nájemník nebude schopen splácet nájem, a proto je zde hodnocení intenzity dopadu jako velké. V matici rizik ve vyhodnocení se toto riziko nazývá R1.

3.3.4 Zvýšení úrokové sazby při refixaci hypotečního úvěru

Jedna z dalších vysokých rizik je refixace hypotečního úvěru. Klient na začátku úvěru dostane od banky různé nabídky, kde od úrokové sazby odráží taky doba fixace samotného úvěru. V modelovém příkladu je zvolena fixace na 10 let, protože se jeví jako nejvýhodnější z pohledu úrokové sazby. Dále také proto, aby investor mohl po 10 letech nemovitost prodat, a právě by se tak vyhnul riziku zvýšení úrokové sazby a navýšení měsíčních splátek.

Například, když by si investor vzal hypoteční úvěr v polovině roku 2017 ve výši 5 mil. Kč, dostal by od banky podmínky na úrokovou sazbou zhruba 2,09 % s fixací na 5 let. Měsíční splátka by činila 18 835 Kč. Po 5 letech při refixaci hypotečního úvěru by dostal od banky novou úrokovou sazbu, a to zhruba 5,49 % a měsíční splátka by vzrostla na 27 100 Kč. Celkový měsíční rozdíl na splátce hypotečního úvěru je 8 265 Kč, což by pro někoho mohl být velký zásah do finančního rozpočtu.

Čím větší je hypoteční úvěr, tím větší je rozdíl při navýšení úrokové sazby. Ve sledovaných městech se úroková sazba pohybovala od 4,49 % do 4,64 %. Pro uvedení příkladu z této práce se vezme nejdražší byt, a to třípokojový byt v Praze za 9 000 000 Kč s měsíční splátkou 36 792 Kč a nejlevnější jednopokojový byt v Mostě za 815 000 Kč, s měsíční splátkou 3 391 Kč. Při refixaci hypotečního úvěru po uplynutí fixační doby 10 let by se zvedla úroková sazba např. o 2,5 %, měsíční splátka by poté na byt v Praze činila 45 179 Kč, to je o 8 387 Kč více. V případě nejlevnějšího bytu v Mostě by takové zvýšení úrokové sazby zvedlo měsíční splátku na 4 158 Kč, což je více o 767 Kč více než byla původní splátka. Z toho vyplývá, že investora do bytu v Mostě takové riziko příliš neohrozí oproti investorovi, který investuje do bytů v Praze a financuje je hypotečním úvěrem.

Předcházením takové situace může být delší fixace, kdy po 10 letech může do určité míry pomoc inflace nebo také spoření, kde v průběhu trvání hypotéky si investor odkládá peníze stranou a tvoří si tak jakýsi finanční polštář, který může v takovéto situaci využít alespoň v řádu desítek měsíců. Krajní možnost by mohla být prodej nemovitosti, ale s rizikem, kdy majitel nemovitosti bude naléhat na prodej a může tak nemovitost prodat pod cenou a být ve ztrátě. V současné době, kdy jsou nemovitosti na svých historických maximech a úrokové sazby dále stoupají by tyto faktory ovlivnit výnosnost celé investice je jako doporučení řádné porovnání více investic mezi sebou, jejich hodnocení a výběr té nejvýhodnější. V případě nevýhodnosti investice její odložení.

Zvýšení úrokové sazby je pro všechna města shodná a v současné době velmi vysoká. Jaká bude situace okolo roku 2031, kdy bude končit fixace daný úvěrů nikdo neví.

Vzhledem k výši nabízených úroků, které se ve sledované době pohybovaly okolo 4,5 % až 5 % bude hodnoceno zvýšení úrokové sazby jako střední. Co se týče intenzity dopadu rizika v jednotlivých městech, tak platí pravidlo, čím vyšší úvěr, tím větší je rozdíl mezi původní splátkou a splátkou po zvýšení úrokové sazby. Na příkladu výše je zřejmé, že investorovi do bytu v Praze se zvýšila měsíční splátka o 8 387 Kč, což ročně dělá přes 100 000 Kč a mohlo by to investora značně ohrozit. Kdežto investorovi do bytu v Mostě by se ročně zvýšila splátka o 9 204 Kč.

Na škále intenzity dopadu bylo pro Prahu určeno hodnocení velmi vysoké, pro Brno vysoké, pro Plzeň střední a pro Most velmi malé. V matici rizik ve vyhodnocení se toto riziko nazývá R2.

3.3.5 Pokles cen nemovitostí

Investice do nemovitosti je z větší části investice dlouhodobá. Pokud investor nemá v plánu si investiční byt ponechat např. během trvání hypotečního úvěru 30 let, musí tedy spekulovat, kdy se mu byt vyplatí nejlépe prodat. Nemovitosti jsou v tomto ohledu stejné jako akcie, čím déle si danou investici investor ponechá, tím více eliminuje riziko ztráty, protože jak akcie, tak nemovitosti se historicky zhodnocují. Například v době ekonomické krize na přelomu v roce 2008, která se promítla v nemovitostním trhu České republiky až v roce 2009, kdy padaly ceny bytů necelé 4 roky, než se začala křivka opět zvedat.

Situace v České republice ale nahrává tomu, že i přes vyšponované ceny všech nemovitostí a zvyšování úrokových sazeb je stále o byty zájem, a to z důvodu malé nabídky bytů, které stavební firmy nestačí stavět a uspokojovat tak velkou poptávku po vlastním bydlení.

Jak při riziku zvyšování sazeb, tak i při poklesu cen nemovitostí záleží, jak velká byla pořizovací cena dané nemovitosti potažmo bytu. Kdyby nejdražšímu bytu v této práci klesla hodnota o 10 %, původní hodnota bytu 3kk v Praze by z 9 000 000 Kč klesla o 900 000 Kč na 8 100 000 Kč. V případě bytu v Mostě za 815 000 Kč by cena po takovém poklesu klesla o 81 500 Kč na 733 500 Kč. Rozdíl mezi ztrátou hodnoty bytu v Praze v mostě je 818 500 Kč. Tzn. že z tohoto hlediska je pokles cen nemovitostí pro investujícího do bytu 1kk v Mostě mnohem menší než pro investujícího do bytu 3kk v Praze.

Během pandemie Covid-19 se stavební firmy potýkaly s nedostatkem pracovní síly a nedostatkem materiálu. Dále se musí potýkat s úřady, které prodlužují samotné stavební povolení. Z těchto důvodů nestačí stavební firmy uspokojovat poptávku po bydlení, a proto ceny nemovitostí v tomto období rostly. V průběhu roku 2022 tempo růstu zpomalilo. V některých částech ČR ceny nemovitosti stagnovaly či lehce klesaly. Důvodem je zvýšení úrokové sazby a pokles zájmu o hypoteční úvěry. Poslední největší pokles cen nemovitostí byl v roce 2009, kdy meziročně klesla hodnota bytů o -12,8 %. Doporučením zmírnění dopadu poklesu cen je ponechání si nemovitosti po delší dobu, a to v řádech desítek let.

V hodnocení pravděpodobnosti tohoto rizika v jednotlivých městech je hodnoceno pro Prahu velmi malé, protože nemovitostní trh v Praze je velmi specifický. Žije zde přes milion lidí a poptávka po bytech je velká ovšem bytů je na realitním trhu nedostatek tudíž kvůli velké poptávce se nepředpokládá snížení cen nemovitostí. V dalších dvou krajských městech je hodnoceno toto riziko jako malé. Taktéž v Mostě, protože kvůli nedostupným bytům v krajských městech mají lidé tendenci se stěhovat na okraj města či za město do vesnic. Také do malých měst s dojezdovou vzdáleností kolem jedné hodiny do většího města. Mezi taková města lze zařadit právě Most. Intenzita dopadu však závisí na tom, kolik je pořizovací cena dané nemovitosti. Z příkladu výše je zřejmé, že čím větší pořizovací cena, tím je procentuální pokles cen nemovitostí větší. Rozpětí ztráty je tedy v řádech desetitisíců až téměř milionu Kč. Z tohoto hlediska je tedy intenzita dopadu pro Prahu velmi vysoká, pro Brno vysoká, pro Plzeň střední a pro Most velmi malá. V matici rizik ve vyhodnocení se toto riziko nazývá R3.

3.3.6 Pokles cen nájmu či neplacení nájmu nájemníky

V době, kdy jsou úrokové sazby nízké klesá poptávka po nájemních bytech, a to právě z důvodů, že měsíční splátka hypotečního úvěru je mnohem nižší než měsíční nájem. Z tohoto důvodu mohou také klesat ceny nájmu. Tento jev jde ruku v ruce s tím, že může nastat doba, kdy bytová jednotka není nějaký čas obsazena a investor, tak přijde o příjem za celý měsíc nebo více.

V případě poklesu nájmu se doporučuje, aby investor při koupi nájemního bytu koupil byt, který má největší šanci, že se pronajme s ohledem na velikost bytové jednotky, polohy bytu, popř. význam obce v daném okrese. Dále občanskou vybavenost, dopravní dostupnost a pracovní příležitosti v blízkém okolí. V poslední řadě ještě výhled z bytu, hluk v něm, výskyt radonu, znečištěné ovzduší nebo také, jestli se nemovitost nachází v povodňovém pásu. Poté je možnost, že pokles cen nájmu nezasáhne investora zásadním způsobem.

Pravděpodobnost výskytu bylo určeno pro Prahu jako velmi malé, a to z důvodu vysoké poptávky po nájemních bytech. V dalších dvou krajských městech je hodnocení malé. V Mostě pak střední, a to z důvodu, menší poptávky po nájemních bytech což může tlačit cenu nájmu dolů. Intenzita dopadu snížení nájmu je hodnocena jako velmi malá pro všechna zkoumaná města. A to z důvodu, že pokles ceny nájmu je vždy v jednotkách či malých desítkách procentech. Takový pokles neovlivní natolik investici do nemovitosti jako takovou. V matici rizik ve vyhodnocení se toto riziko nazývá R4.

3.3.7 Nezaplacení nájmu nájemníkem

Dalším rizikem může být neplacení nájmu nájemníkem a následný výpadek příjmů z pronájmu. Toto je nejběžnější riziko pro investory, kteří investují do nemovitostí za účelem pronájmu. V takovém případě se doporučuje pronajímat takový byt, o který bude vysoký zájem. Předjetí lze tedy tím jako u poklesu cen nájmu, a to již před koupí samotného bytu za účelem pronájmu. Při inzerování bytu a jeho samotnému pronájmu pak předchází pečlivý výběr nájemníků. Pokud vlastník nemá žádné zkušenosti s pronájem nemovitosti, lze doporučit pronajmout bytovou jednotku ve spolupráci s realitní kanceláří, která může nejen takovému riziku předejít např. vhodnou nájemní smlouvou a výběrem vhodných nájemníků. Každá realitní kancelář či makléř by měl požadovat kopii pracovní smlouvy, kde se ověřuje její platnost. Na základě občanských průkazů dále lustrují potencionální nájemníky, jestli nejsou vedení jako dlužníci nebo nejsou v exekuci či insolventi. Také se zjišťují informace, proč se potencionální nájemníci stěhují, jestli mají zvíře, či jsou kuřáci atd. Výše uvedené informace pomůžou objektivně vybrat ty nejvhodnější nájemníky a předejít tak riziku nesplácení pronájmu. Pokud investor platí měsíční splátku hypotečního úvěru z nájmného, měl by si udělat finanční polštář, pokud by nastala situace, kdy nájemník nezaplatí nájemné.

Pravděpodobnost výskytu tohoto rizika lze brát mimo jiné na základě míry nezaměstnanosti. Pakliže nájemníkovi vypadne stálý příjem ze zaměstnání, může se dostat do finančních problémů a neplatit tak nájemné. V Praze a v Plzni byla pravděpodobnost výskytu určena na malou, v Brně střední a v Mostě vysokou. Intenzita dopadu je odvozena od výše měsíčního nájmného a měsíční splátky hypotečního úvěru. V obecné rovině lze tedy brát intenzitu dopadu pro byty v Praze a Brně jako vysoké, pro Plzeň střední a Most malé. V matici rizik ve vyhodnocení se toto riziko nazývá R5.

3.3.8 Poškození majetku nájemníky

V průběhu let pronajímání bytové jednotky bude třeba investovat do údržby ať už jde o novou kuchyňskou linku, spotřebiče, podlahovou krytinu či obklady a sanitárku v koupelně. Je třeba mít na paměti, že taková investice může zvednout hodnotu bytu a jeho nájmu a investor si náklady na rekonstrukci může dát do nákladů v daňovém přiznání. Poškození majetku lze předejít třemi způsoby, a to: jak již bylo psáno v oddílech výše, jde o proces výběru bytu a nejvhodnějších nájemníků, kteří by poškození sami opravili nebo zaplatili. Další dva způsoby samotnému poškození nepředchází, ale zmírňuje jejich dopady. Jedním z nich je, že pronajímatel může po nájemníkovi požadovat pojištění domácnosti, kde se tato podmínka uvede do smlouvy o pronájmu.

Každý rok, tak musí nájemník doložit doklad o zaplacení tohoto pojištění. V opačném případě je to porušení smlouvy a může vést k její výpovědi. Při poškození majetku pronajímatele bude z tohoto pojištění uplatňovat nárok na její proplacení. Dalším způsobem, jak zmírnit dopady poškození majetku je požadování vratné zálohy a určení její správné výše. V případě, že nájemník vypoví smlouvu a bude opouštět byt, může tato záloha sloužit právě na opravu poškozeného majetku. Doporučuje se sjednat výše vratné zálohy alespoň na výši dvou měsíčních pronájmů. Opravy a údržba bytu se řídí Nařízením vlády 308/2015 paragraf 2,3. Pronajímatel si může vyhradit právo na kontrolu bytu, kde se do smlouvy uvede, jak často může taková kontrola proběhnout a v jakém předstihu a způsobem to bude nájemníkovi oznámeno. V případě, že pronajímatel nechce podstupovat tyto kroky, může pronajmout svojí bytovou jednotku společností, které se zabývají správou nemovitosti. Nájem je z pravidla menší, než je běžný nájem, ovšem je zaručený po celou dobu trvání smlouvy. Společnost pak sama pronajímá a kontroluje byt.

Pravděpodobnost výskytu v krajských městě byla určena jako malá z důvodu velké poptávky po nájemném bydlení a větší možnosti výběru nájemníků. Naopak v Mostě je vlastní bydlení dostupnější oproti krajským městům. Pokud si zde člověk nemůže vlastní bydlení dovolit, je zde větší předpoklad k tomu, že se o nájem budou ucházet lidi, kteří nejsou dostatečně bonitní pro banku. Bývají to sociálně slabší nebo nepřizpůsobiví lidé, a tudíž se pravděpodobnost zvyšuje. Intenzita dopadu závisí na tom, jaký majetek byl poškozen a kolik bude stát jeho náhrada. Na celkovou investici to může mít střední intenzitu dopadu pro všechna města. V matici rizik ve vyhodnocení se toto riziko nazývá R6.

3.3.9 Výpočet diskontní míry

Na základě výše uvedeného byla rizika zohledněna v diskontní míře. Ta byla pro každé město vypočítána na základě vzorce, který se skládal z bezrizikové sazby, což je v tomto případě výnos desetiletého státního dluhopisu a rizikové přírážky. Riziková přírážka byla určena na základě polohy nemovitosti, tedy v jakém městě se bytová jednotka nachází a výše zmíněných rizik jako je např. nezaměstnanost či riziko neplacení pronájmu.

Výnos desetiletého státního dluhopisu na konci roku 2021 byl po zaokrouhlení 3 % p.a. Jako riziková přírážka byla určena s ohledem na výše zmíněné podmínky. Pro Prahu, Brno a Plzeň byla hodnota určena shodně 3 % a pro Most pak 10 %. Diskontní faktor je tedy pro krajská města 6 % a pro město Most 13 %.

3.4 Vyhodnocení

V této podkapitole jsou vyhodnocena všechna data, která jsou potřebná k objektivnímu rozhodnutí, do jaké nemovitosti spíše investovat. Investor se může rozhodnout dle svých finančních možností tudíž je pro něj důležitý rozbor pořizovací ceny a poté výše případného nájmu. Dále výše hypotečního úvěru, kde je zapotřebí vybrat nejvýhodnější produkt, protože to může mít také zásadní vliv na samotnou investici. Dále jsou zde tabulky cash-flow k jednotlivým bytům, kde lze vyčíst, jak může investice v průběhu let vypadat. Investora budou také zajímat případná rizika, které jsou v této práci analyzovány a shrnuty na stupnici pro každé město zvlášť. Tato práce se však bude řídit hodnotou, která byla vypočítána indexem ziskovosti. Tento index pracuje s diskontním faktorem, který zohledňuje nejpodstatnější rizika.

3.4.1 Byty o velikosti 1kk

Cena bytů o velikosti 1kk o rozloze 25 m² až 35 m² v Praze byla v průměru za sledované období 144 555 Kč za 1 m², v Brně 124 251 Kč za 1 m², v Plzni 82 199 Kč za 1 m² a v Mostě 27 100 Kč za 1 m². Praha je oproti Plzni dražší téměř o 76 %, což je markantní rozdíl v porovnání dvou krajských měst. Oproti Brnu o 16 % a oproti Mostu 433 %. Průměrná cena nájmu těchto jednopokojových bytů je v Praze 381 Kč za 1 m², v Brně 334 Kč za 1 m², v Plzni 239 Kč za 1 m² a v Mostě 203 Kč za 1 m². V procentuálním rozdělení je Praha oproti Plzni dražší v nájmech o téměř 60 %, oproti Brnu o 14 % a oproti Mostu 87 %. Z toho například lze usoudit, že v poměru výše pořizovací ceny/výše nájemného se vyplatí více investovat do bytu v Mostě a v Plzni než v Praze. Z hlediska likvidity, se nejrychleji prodávaly v roce 2021 byty 1kk v Plzni, a to v průměru za 32 dní, v Brně za 33 dní, v Mostě 42 dní a v Praze za 59 dní. Je to dáno jednak výši pořizovací ceny, ale také počtem nabídek, kterých se v roce 2021 nabízelo v Praze 1 420 bytů, v Brně 260 bytů, v Plzni 101 bytů a v Mostě 45. Vlastníci bytových jednotek nabídli v Praze tedy o mnoho více jednopokojových bytů k prodeji než v ostatních zkoumaných městech. Nejrychlejší pronájem byl v Brně v průměru 39 dní, poté v Plzni 40 dní, v Praze 57 dní a v mostě nejdéle 69 dní. Dá se usoudit, že v Mostě nebyl velký zájem o pronájem jednopokojového bytu. Počet nabídek k pronájmu byl v Praze největší, a to 6 490, v Brně 1 797, Plzni 472 a v Mostě 164. Jak byty k prodeji, tak i k pronájmu nabídli vlastníci bytových jednotek v Praze ze všech sledovaných měst nejvíce. Výše měsíční splátky z analýzy nejvýhodnějšího hypotečního úvěru s LTV 80 %, který sloužil na pořízení jednopokojového bytu v jednotlivých městech na dobu trvání 30 let byla na byt v Praze 17 578 Kč, v Brně 15 215 Kč, v Plzni 10 280 Kč a v Mostě 3 391 Kč.

Na byt v Praze byla na výši hypotečního úvěru 3 440 000 Kč nejvýhodnější úroková sazba ve výši 4,49 % od Komerční banky, na byt v Brně ve výši 2 960 000 Kč a Plzni ve výši 2 000 000 Kč byla úroková sazba 4,54 % a na byt v Mostě ve výši 652 000 Kč sazba 4,64 % taktéž od Komerční banky. Ve všech případech kromě bytů v Mostě přesáhly výdaje na pořízení a vedení bytu příjmy z jeho pronájmu. V Praze by musel investor doplácet měsíčně 6 485 Kč, v Brně 5 590 Kč a v Plzni 3 659 Kč. Kdežto v Mostě by průměrné 10leté cash-flow bylo měsíčně 2 038 Kč. V případě investování stejné částky, jako investor platil rozdíl mezi příjmy a výdaji, do akcii se zhodnocením 10 % p.a. by však vydělal méně. V investici do nemovitosti by to bylo více jak o 1,2 milionu Kč v Praze, v Brně 1 milion Kč a v Plzni 770 tisíc Kč. V Mostě by celková vydělaná částka byla necelých 1,1 milionu Kč. V indexu ziskovosti jsou na tom byty v Praze a Brně stejně s výsledkem **1,36**. V Plzni je to o jednu setinu více, a to **1,37**. Index ziskovosti mezi jednopokojovými byty na nejvyšší byt v Mostě, a to **1,68**.

3.4.2 Byty o velikosti 2kk

Další na řadě jsou byty o velikosti 2kk s rozlohou 45 m² až 60 m², kde cena takových bytů byla za sledované období v Praze 125 725 Kč za 1 m², v Brně 104 485 Kč za 1 m², v Plzni 67 854 Kč za 1 m² a v Mostě 25 977 Kč. Dvoupokojové byty v Praze jsou dražší o 20 % více než v Brně, o 85 % více než v Plzni a o 384 % více než v Mostě. Nájemné za takto velké byty jsou v průměru v Praze 308 Kč za 1 m², v Brně 255 Kč za 1 m², v Plzni 193 Kč za 1 m² a v Mostě 164 Kč za 1 m². Stejně jako u jednopokojových bytů je Praha oproti Plzni dražší o 60 %, oproti Brnu o téměř 21 % a oproti Mostu o 88 %, o 1 % více než u jednopokojových. V poměru výše pořizovací ceny/výše nájmu se opět nejvíce vyplatí v Mostě, poté v Plzni, v Praze a pak v Brně. Likvidita dvoupokojových bytů v Praze je opět nejnižší, a to v průměru 62 dní, v Brně je to 44 dní, v Plzni 38 dní a v Mostě 36 dní. Nabídka ke koupi bytů má ale Praha mnohem větší, a to 3 327 za rok 2021, Brno 642 nabídek, Plzeň 343 a Most 357. K pronájmu bytu 2kk pak stačí v průměru v Praze 57 dní, v Brně 35 dní, v Plzni 44 dní a v Mostě 54 dní. Platí opět tvrzení jako u bytů 1kk, že v Brně se tento typ bytu pronajímá rychleji než v Praze, Plzni a Mostě.

K pronájmu se za celý rok nabídlo nejvíce v Praze 12 835 bytů, poté v Brně 2 256 bytů, v Plzni 987 bytů a v Mostě 460 bytů. Analýza hypotečního trhu dopadla podobně jako u jednopokojových bytů, kde nejlepší podmínky pro klienta z hlediska nejpodstatnějšího faktoru, výše úrokové sazby, dala Komerční banka pro všechny tři byty 2kk. Pro Prahu vychází hypoteční úvěr ve výši 5 280 000 Kč a výše úrokové sazby 4,49 %, kde průměrná měsíční splátka činí 26 881 Kč, pro Brno je výše hypotečního úvěru 4 400 000 Kč se sazbou 4,49 % a průměrnou měsíční splátkou 22 484 Kč, pro Plzeň je výše hypotéky 2 880 000 Kč se sazbou 4,49 % a průměrnou měsíční splátkou 14 803 Kč a pro Most je hypotéka ve výši 1 092 000 Kč se sazbou 4,54 % a průměrnou měsíční splátkou 5 613 Kč. Výše měsíčního nájmu nebude stačit na splátku hypotečního úvěru a nákladů na byt v případech pořízení bytů v krajských městech a investor musí měsíčně doplácet ze svého, a to v případě Prahy částku 11 569 Kč, Brna 9 617 Kč a Plzně 5 444 Kč. V Mostě by se pak investor dostal do pozitivního cash-flow, a to v průměru na 2 071 Kč. Po 10 letech v případě prodeje bytu s každoročním 6 % zhodnocení by po splacení hypotečního úvěru vyšel výsledek kumulativního cash-flow v případě Prahy 5 066 560 Kč, Brna 4 236 816 Kč a Plzně 2 885 023. Ovšem kdyby stejnou částku, kterou doplácel měsíčně hypoteční úvěr, investoval do akciového indexu S&P 500, který má v průměru výnosnost 10 %, naspořil by méně, než je výše zůstatku prodeje bytu po 10 letech. Rozdíl ve prospěch investice do bytu by byl pak v případě bytové jednotky v Praze necelých 1,4 milionu Kč, v Brně necelých 1,2 milionu Kč a v Plzni lehce přes 1 milion Kč. Ve městě Most by byl finální výsledek 1 642 323 Kč. Co se týče indexu ziskovosti, tak nejhorší výsledek má investice do bytu v Praze, a to **1,32**. Brno je o jednu setinu lepší s výsledkem **1,33**, Plzeň má výsledek **1,36** a nejvyšší výsledek má byt v Mostě **1,54**.

3.4.3 Byty o velikosti 3kk

Poslední velikost zkoumaného bytu je 3kk, který je v poměru s předešlými dvěma byty nejméně oblíbený mezi investory, a to z důvodu výše pořizovací ceny a jeho oblíbenosti k pronájmu. Třípokojový byt s rozlohou mezi 70 m² a 90 m² se v Praze prodával ve sledovaném období za 112 103 Kč za 1 m², v Brně Kč za 92 204 za 1 m², v Plzni za 61 357 Kč za 1 m² a v Mostě za 22 161 Kč za 1 m². Procentuální rozdíl Prahy je oproti Brnu 22 %, oproti Plzni 83 % a oproti Mostu 406 %. Nájemné za třípokojové byty činí v Praze 278 Kč za 1 m², v Brně 217 Kč za 1 m², v Plzni 164 Kč za 1 m² a v Mostě 145 Kč za 1 m². Zde je rozdíl v procentech s porovnáním s Prahou oproti Brnu 28 %, oproti Plzni 70 % a oproti Mostu o 93 %. V poměru výše pořizovací ceny/výše nájmu se nejvíce jasně vyplatí byt v Mostě, poté v Plzni, v Praze, a nakonec v Brně.

Z hlediska délky prodeje větších bytů a jejich likvidity se nejrychleji prodávají byty v Plzni za 42 dní, v Mostě za 50 dní, v Brně za 53 dní a v Praze za 60 dní. Naopak v Praze byla opět největší nabídka těchto bytů, a to 3 540, v Brně 602 bytů, v Plzni 301 bytů a v Mostě 119 bytů.

K pronájmu těchto bytů bylo za rok 2021 v Mostě zapotřebí 46 dní z celkových 71 nabídek, v Praze 72 dní z celkových 7 206 nabídek, v Brně 34 dní z celkových 1 268 nabídek a v Plzni 46 dní z celkových 515 nabídek. Analýza hypotečního trhu byla téměř totožná s předchozími byty, kde vybranou bankou byla Komerční banka, která nabízela nejvýhodnější podmínky hypotečního úvěru. Všechny nabídky hypotečních úvěrů pro krajská města měla vyšší úrokové sazby 4,49 % s vyšší úvěru pro Prahu 7 200 000 Kč a měsíční splátkou 36 792 Kč, výše úvěru pro byt v Brně byla 5 920 000 Kč se splátkou 30 251 Kč a v Plzni byla výše úvěru 3 940 000 Kč s měsíční splátkou 20 031 Kč. Na výši hypotečního úvěru 1 416 000 Kč na byt 3kk v Mostě byla výše úrokové sazby 4,54 % s měsíční splátkou 7 278 Kč. Výše měsíčního nájmu nebude stačit na splátku hypotečního úvěru a nákladů na byt v případech pořízení bytů v krajských městech a investor musí doplácet ze svého v případě Prahy měsíčně částku 15 820 Kč, Brna 13 697 Kč a Plzně 7 988 Kč. Po 10 letech v případě prodeje bytu s každoročním 6 % zhodnocení by po splacení hypotečního úvěru vyšel výsledek kumulativního cash-flow v případě Prahy 6 922 050 Kč, Brna 5 602 008 Kč a Plzně 3 855 320 Kč. Ovšem kdyby investor investoval stejnou částku, kterou doplácet měsíčně na hypoteční úvěr, do akciového indexu S&P 500, který má v průměru výnosnost 10 %, naspořil by méně, než je výše zůstatku prodeje bytu po 10 letech.

Rozdíl ve prospěch investice do bytu by byl pak v případě bytové jednotky v Praze 1 926 963 Kč, v Brně 1 365 329 Kč a v Plzni 1 261 314 Kč. Ve městě Most by byl finální výsledek 2 179 207 Kč. V indexu ziskovosti v porovnání bytů 3kk je byt v Mostě s výsledkem **1,57**. Poté byt v Plzni s výsledkem **1,34**, byt v Praze s výsledkem **1,33** a byt v Brně **1,31**.

3.4.4 Vyhodnocení rizik

Na první pohled se může zdát, že nejvýhodnější investice do nemovitosti je určitě v severních Čechách v Mostě. Toto tvrzení by platilo, pokud by investor nebral v úvahu žádná rizika a zabýval se jen čísly. Pokud ve sledované době byl jednopokojový byt za cenu 815 000 Kč nebo dvoupokojový byt za cenu 1 365 000 Kč, stojí za úvahu a zamyšlení nad tím jaká skupina osob by požadovala pronájem těchto bytů, jelikož si ho nemohou dovolit. A to i přesto, že splátka hypotečního úvěru by byla menší než výše měsíčního nájemného. Byla by to pravděpodobně skupina nízkopříjmových osob, kteří nejsou dostatečně bonitní pro banky a případné hypoteční úvěry. To zvyšuje riziko pro investora, který kupuje takový byt v úmyslu ho pronajmout a ze získaného příjmu splácet hypoteční úvěr.

V rozboru rizik bylo dále zjištěno, že v Mostě byla poměrně velká nezaměstnanost, a to 6,6 %. Chybělo zde také 2 646 volných pracovních pozic. Oproti krajským městům byla situace v Mostě jednoznačně nejhůře. V Praze byl podíl nezaměstnaných osob 2,7 % a 7 577 volných pracovních pozic, v Brně 4,5 % a 6 162 volných pracovních pozic a v Plzni 2,4 % a 546 volných pracovních pozic. Tento fakt by mohl výrazně ovlivnit rozhodování investora v jakém městě je méně riziková investice do nemovitosti, která je financována hypotečním úvěrem.

Při neschopnosti investora splácet hypoteční úvěr bylo v analýze zjištěno, že takové riziko bude zajímat spíše investory, kteří budou měsíčně doplácet ze svého a pronájem jim tak nepokryje celou část měsíční splátky hypotečního úvěru. Investoři do bytů v krajských městech, která tato práce sledovala by měli uvažovat o pojištění proti neschopnosti splácet svůj úvěr.

I přes to, že podle čísel v tabulkách vychází ve městě Most, že výše pronájmu bude stačit na splátku hypotečního úvěru, by měl investor počítat s tím, že může nastat situace, že bude mít výpadek příjmu z pronájmu. Toto riziko naopak v Mostě hrozí nejvíce, a to z důvodu životní úrovně a nezaměstnanosti v obci.

Realitní trh v České republice je poměrně stabilní. Poslední pokles cen nemovitostí byl v roce 2009 a 2010. Následně se pak ceny lehce snižovaly nebo stagnovaly. V roce 2014 začaly opět růst a přibližně v roce 2015 se dostaly na stejnou hodnotu jako v roce 2008 a rostly dále. Tzn. že pokud by se investor chtěl vyvarovat poklesu cen nemovitosti do nichž investoval, měl by nemovitost držet, co nejdéle.

Matice rizik

Riziko jako takové je vnímáno každým velice subjektivně. V případě investice do nemovitostí zde hraje velkou roli finanční situace investora. Někdo, kdo má dostatečný příjem či finanční polštář může automaticky zmírnit intenzitu dopadu některých rizik už je tím, že je právě finančně zabezpečený. Naopak investor, který nemá např. finanční polštář by měl být obezřetnější a vnímat určitá rizika dle svých možností. V tabulce 29 je matice rizik, která se týkají investičních bytů v Praze.

Tabulka 29 Matice rizik pro nájemní byty v Praze

Pravděpodobnost výskytu	Intenzita dopadu				
	VM	M	S	V	VV
VV					
V					
S					R2
M			R6	R1, R5	
VM	R4				R3

Zdroj: Vlastní zpracování (2022)

V tabulce 29 bylo vyhodnoceno jako největší riziko „Zvýšení úrokové sazby při refixaci hypotečního úvěru“, a to z toho důvodu, že byty v Praze jsou v porovnání s Českou republikou nejdražší. Obecně lze říci, že čím je větší hypoteční úvěr, tím více bude znatelný rozdíl v měsíční splátce nově refixovaného úvěru. Jako příklad byl uveden byt 3kk v Praze, kde se měsíční splátka po zvýšení úrokové sazby o 2,5 % zvýšila více jak o 8 tisíc Kč. Jako nejmenší riziko bylo vyhodnoceno „Pokles cen nájmu“. V Praze je nejhorší dostupnost vlastního bydlení, a to zvyšuje poptávku po nájemních bytech. Z toho důvodu se neočekává pokles cen. V tabulce 30 je matice rizik, která se týkají investičních bytů v Brně.

Tabulka 30 Matice rizik pro nájemní byty v Brně

Pravděpodobnost výskytu	Intenzita dopadu				
	VM	M	S	V	VV
VV					
V					
S					R1, R2, R5
M	R4		R3, R6		
VM					

Zdroj: Vlastní zpracování (2022)

V tabulce 30, která se týká města Brna, byla vyhodnocena trojice rizik, která se řadí mezi významná rizika.

Je to z toho důvodu, že Brno je po Praze druhé nejdražší, co se pořizování nemovitostí týče. Hrozí zde tedy stejné riziko jako v Praze, a to: „Zvýšení úrokové sazby při refinanci hypotečního úvěru“, kde se může markantně změnit měsíční splátka hypotečního úvěru. V souvislosti s nezaměstnaností v Brně, která se ve zkoumané době pohybovala okolo 4,5 % mohou nastat další dvě významná rizika, a to: „Neschopnost splácet hypoteční úvěr“ a také „Neplacení nájmu nájemníkem“. Investor, který by chtěl kupovat byt za účelem pronájmu by se na tyto rizika měl pojistit. Jako nejméně významné riziko bylo určeno pokles cen nájmu, a to ze stejného důvodu jako v Praze. V tabulce 31 je matice rizik, která se týkají investičních bytů v Plzni

Tabulka 31 Matice rizik pro nájemní byty v Plzni

Pravděpodobnost výskytu	Intenzita dopadu				
	VM	M	S	V	VV
VV					
V					
S			R2		
M	R4		R3, R5, R6	R1	
VM					

Zdroj: Vlastní zpracování (2022)

V tabulce 31 nebylo vyhodnoceno žádné riziko jako významné. Všechna rizika vyjma jednoho jsou hodnocena jako středně významná. V Plzni jsou oproti Praze a Brně byty levnější. Pro investora to znamená menší úvěrové zatížení tudíž menší riziko. Při poklesu hodnoty bytu nebude částka dosahovat hodnot jako v Praze a Brně. Naopak riziko poklesu ceny nájmu je zde hodnoceno jako málo významné. V tabulce 32 je matice rizik, která se týkají investičních bytů v Mostě.

Tabulka 32 Matice rizik pro nájemní byty v Mostě

Pravděpodobnost výskytu	Intenzita dopadu				
	VM	M	S	V	VV
VV					
V		R5	R6	R1	
S	R2, R4				
M	R3				
VM					

Zdroj: Vlastní zpracování (2022)

V tabulce 32 jsou vyhodnocena jako nejvýznamnější rizika „Neschopnost splácet úvěr“ a „Zničení majetku nájemníkem“. Neschopnost splácet úvěr je odvozeno od vysoké nezaměstnanosti a poškození majetku zase od sociální skupiny, která poptává bydlení ve městě Most. Rizika jako pokles cen nemovitosti či zvýšení úrokové sazby jsou málo významná z důvodu nízké pořizovací ceny bytů, a tudíž i nízkému úvěru.

4 Závěr

Investiční byt může být součástí investičního portfolia investora a může se brát jako dobrá diverzifikace, protože akciový trh a nemovitostní trh nejsou na sobě nijak závislé. Tzn. v případě poklesů cen cenných papírů z nějakých důvodů neznamená pokles cen nemovitostí a naopak. V případě této práce se byly hodnoceny tři velikosti bytu ve čtyřech různých městech. Důležitým faktorem je meziroční vývoj cen bytů, a to z toho důvodu, že výše nájemného nemusí pokrýt v plné výši měsíční splátku hypotečního úvěru. Automaticky to však neznamená, že je taková investice nevýhodná.

Každé období je svým způsobem specifické a jedinečné, protože výše úrokových sazeb a cena nemovitostí se může měnit ze dne na den. Každý, kdo si půjčuje peníze od banky a kupuje nemovitost, má odlišné možnosti, jak dosáhnout na hypoteční úvěr a jeho podmínky jako je výše úvěru a úroková sazba. Při koupi se bude lišit nabídková cena od té tržní, protože vždy se majitel potažmo realitní makléř snaží prodat danou nemovitost za co největší obnos peněz a vydělat tak na tom. Případný kupující může v takové situaci smlouvat, anebo mu může hrát do karet, že majitel nemovitosti je zadlužený a bude prodávat danou nemovitost pod tlakem. Také může být doba, kdy o prodávající nemovitost není velký zájem ať už z důvodu velikosti, staří či lokality bytu, ale také i v období, kdy úrokové sazby rostou, ekonomika a realitní trh se ochlazuje, lidé se tolik nezadlužují, a tudíž zájem o hypoteční úvěr, resp. o koupi nemovitosti klesá. Při koupi nemovitosti může investor hledat na webech jako Bezrealitky nebo Bazos, kde se prodávají byty bez realitních kanceláří a prodávající tak mohou ušetřit peněžní prostředky v podobě provize.

Z výše uvedených důvodů je pravděpodobné, že pokud budou chtít podnik či fyzické osoby koupit nemovitost financovanou hypotečním úvěrem, tak každý dostane jiné podmínky hypotečního úvěru a také jinou výši pořizovací ceny nemovitosti. Každý takový parametr mění měsíční cash-flow, které pak může po letech dělat velké rozdíly ve výhodnosti koupi dané nemovitosti. Proto je třeba každou takovou investici dobře a rádě vyhodnotit ať již z pohledu podmínek úvěru, ceny nemovitosti a případného pronájmu, tak i z pohledu vlastní finanční situace nebo rizik s tím spojených.

V této práci byla sestavena tabulka v programu Microsoft Excel, která posloužila k výpočtu hlavního ukazatele indexu ziskovosti a případný investor by si podle takové tabulky mohl představit, jak by jeho investice mohla v průběhu let vypadat. Do tabulky se zadávaly základní data jako je cena nemovitosti, přibližná cena pronájmu, výše hypotečního úvěru, popř. vlastní kapitál, úroková sazba úvěru, náklady na nemovitost jako je její pojištění, daň z příjmu, zálohy na dlouhodobou údržbu a opravy neboli fond oprav atd. Po zadání údajů může investor porovnávat nemovitosti mezi sebou a vybrat pro sebe pak tu nejvýhodnější. Díky vypočteným číslům, která jsou tzv. „černá na bílém“ si může investor lépe představit pravděpodobný průběh svojí investice. Tabulka zohledňovala také zvyšování nájmů, které bylo nastaveno na 2 % ročně. Hlavním ukazatelem výhodnosti investice byl index ziskovosti, který v diskontní míře zohledňoval např. polohu nemovitosti, či rizika jako je nezaměstnanost v daném městě či riziko neplaticích nájemníků.

Jako nejvýhodnější investice byly vyhodnoceny byty v Mostě, i přes taková nejvýznamnější rizika jako neschopnost splácet úvěr či poškození vybavení bytu nájemníkem. Jednopokojový byt v Mostě s výší hypotečního úvěru 652 000 Kč a úrokovou sazbou 4,64 % p. a. od Komerční banky měl výsledek indexu ziskovosti 1,68 viz Příloha 16, oproti nejhoršímu, který byl třípokojový byt v Brně s výší hypotečního úvěru 5 920 000 Kč a úrokovou sazbou 4,49 % p. a. také od Komerční banky s výsledkem 1,31. Jak již v této práci bylo zmíněno, nemovitostní a hypoteční trh je velice proměnlivý a je třeba tento fakt brát v potaz.

Tato práce je zaměřena na určité období, ovšem potřebná data se během psaní této práce podstatně změnila. Především však výše úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Podstatou ale zůstává fakt, že investor musí být schopen vyhledávat aktuální data, která jsou běžně dostupná, umět s nimi pracovat a sám je vyhodnocovat.

Během psaní této práce navyšovala Česká národní banka 4x úrokové sazby. Aktuální výše úrokových sazeb, kteří mohou dostat klienti při žádosti o hypoteční úvěr se pohybuje okolo 6 % p. a. Pokud by investor chtěl investovat do bytu 1kk v Mostě, který byl vyhodnocen jako nejvýhodnější investice v této práci, musel by zadat aktuální data počínaje úrokem hypotečního úvěru a cenami prodeje a pronájmu bytů. Za současných podmínek se jednopokojový byt v Mostě s rozlohou 30 m² prodává za 930 000 Kč, což je nárůst oproti sledované době poslední kvartálu roku 2021, a to o 14,1 %. Nájem by činil v průměru 7 100 Kč, což je také zvýšení oproti sledované době o 16,4 %. Výše hypotečního úvěru s LTV 80 % by byla 744 000 Kč. S úrokovou sazbou 6,09 % by klesl index ziskovosti o 5 setin bodu na 1,63. Porovnání nejméně výhodné investice, a to bytu 3kk v Brně by aktuální cena za prodej byla 7 250 000 Kč, což je pokles o 2 %. Nájem naopak stoupl o 13,4 % ze 17 500 Kč na 19 700 Kč. Za předpokladu hypotečního úvěru s LTV 80 % a jeho výší 5 800 000 Kč s úrokovou sazbou 5,99 % by index ziskovosti klesl o 4 setiny bodu na 1,27.

Pokles cen bytů v Brně je zapříčiněn aktuální ekonomickou situací v České republice zejména pak zvyšováním úrokových sazeb a zvyšováním cen a energií o stovky procent. Důvodem je válka na Ukrajině, a také pandemie COVID-19. Naopak kvůli zvyšujícím se úrokovým sazbám klesá zájem o hypoteční úvěry potažmo o vlastní bydlení a také kvůli migraci válečných uprchlíků se zvyšuje poptávka po nájemním bydlení, což tlačí cenu pronájmu nahoru. Investoři budou v této době opatrnější a lze očekávat mírný pokles cen nemovitostí.

Literatura

Monografie

BAMBÁSEK, P. *Jak investovat sám a bez bank: český investiční průvodce*. Praha: Vojtěch Valda – Venkovský dům, 2019. 2020 s. ISBN 978-80-906031-1-0.

BRABEC, J. *Finanční gramotnost srozumitelně a bez překážek*. Plzeň: ABC finančního vzdělávání, 2016. 91 s. ISBN 978-80-905057-1-1.

ČERNOHORSKÁ, L. *Komplexní pohled do bankovního světa*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2015. 171 s. ISBN 978-80-7395-863-3.

ČERNOHORSKÝ, J. *Finance: od teorie k realitě*. Praha: Grada Publishing, 2020. 464 s. ISBN 978-80-271-2215-8.

ČERVENKA, M. IRCINGOVÁ D. a ŠKVÁRA M. *Spotřebitelské úvěry 2017: průvodce teorií a praxí úvěrování dle zákona č. 257/2016 Sb.* Praha: Miroslav Škvára, 2017. 160 s. ISBN 978-80-904823-4-0.

ČIŽINSKÁ, R. *Základy finančního řízení podniku*. Praha: Grada Publishing, 2018. 240 s. ISBN 978-80-271-0194-8.

JANDA, J. *Jak žít šťastně na dluh*. Praha: Grada, 2013. 176 s. ISBN 978-80-247-4833-7.

JANDA, J. *Zajištění na stáří: jak se co nejlépe připravit na podzim života*. Praha: Grada, 2012. 200 s. ISBN 978-80-247-4400-1.

KALÁTOVÁ, V. *Finanční zralost: klíč k finanční spokojenosti*. Praha: Plot, 2021. 254 s. ISBN 978-80-7428-370-3.

KOHOUT, P. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. Praha: Grada, 2013. 272 s. ISBN 978-80-247-5064-4.

Kolektiv finančních poradců Partners. *Jak ovládnout své peníze: Finanční plánování pro každého*. Brno: BizBooks, 2013. 227 s. ISBN 978-80-265-0127-5.

LIŠKA, P. ELEK, Š. a MAREK, K. *Bankovní obchody*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. 216 s. ISBN 978-80-7478-510-8.

MAAYTOVÁ, A. OCHRANA, F. a PAVEL, J. *Veřejné finance v teorii a praxi*. Praha: Grada Publishing, 2015. 208 s. ISBN 978-80-247-5561-8.

MELUZÍN, T. a ZEMAN, V. *Bankovní produkty a služby*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014. 206 s. ISBN 978-80-214-4841-4.

MINISTERSTVO FINANCÍ. *Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2021*. Praha: Ministerstvo financí, 2022. 88 s. ISBN 978-80-7586-053-8.

NIGRIN, J. *Hmotný a nehmotný majetek v podnikání*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. 128 s. ISBN 978-80-7598-737-2.

ORT, P. *Analýza realitního trhu*. Praha: Leges, 2019. 165 s. ISBN 978-80-7502-364-3.

ORT, P. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. 152 s. ISBN 978-80-87576-77-9.

POLÁCH, J., DRÁBEK J., POLÁCH JR. J., MERKOVÁ M. *Reálné a finanční investice*. Praha: C.H. Beck, 2012. 280 s. ISBN 978-80-7400-436-0.

REJNUŠ, O. *Finanční trhy*. Praha: Grada Publishing, 2014. 760 s. ISBN 978-80-247-3671-6.

REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy: učebnice s programem na generování cvičných testů*. Praha: Grada Publishing, 2016. ISBN 978-80-247-5871-8.

SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S., *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. 164 s. ISBN 978-80-7552-679-3.

SCHOLLEOVÁ, H. *Ekonomické a finanční řízení pro neekonomy*. Praha: Grada Publishing, 2017. 272 s. ISBN 978-80-271-0413-0.

SKÁLA, M. *Zvláštnosti zdaňování nemovitých věcí*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 344 s. ISBN 978-80-7478-820-8.

SYROVÝ, P. a TYL, T. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. Praha: Grada Publishing, 2021. 248 s. ISBN 978-80-271-3123-5.

SYROVÝ, P. *Investování pro začátečníky*. Praha: Grada Publishing, 2022. 144 s. ISBN 978-80-271-3458-8.

ŠKVÁRA, M. *Finanční gramotnost*. Praha: Miroslav Škvára, 2016. 284 s. ISBN 978-80-904823-3-3.

ŠOBA, O., ŠIRŮČEK, M. *Finanční matematika v praxi*. Praha: Grada Publishing, 2017. 336 s. ISBN 978-80-271-0250-1.

THIEL, Ch. *Nebojte se akcii 2*. Praha: Blue Vision, 2021. 207 s. ISBN 978-80-87672-90-7.

TYSON, E. and GRISWOLD, R. *Real Estate Investing For Dummies*. John Wiley & Sons, 2019. 434 s. ISBN 978-1-119-60176-0.

VESELÁ, J. *Investování kapitálových trhů*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. 952 s. ISBN 978-80-7598-212-4.

VESELÁ, L. *Jak bydlet a podnikat v nájmu*. Praha: Grada Publishing, 2020. 328 s. ISBN 978-80-271-2590-6.

VYCHOPĚŇ, J. *Nemovité věci v podnikání*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. 264 s. ISBN 978-80-7598-734-1.

Internetové zdroje

Banky dál navyšují sazby na spořicí účtech. Úroky posílá nahoru Hello Bank, Creditas a Air Bank. *E15* [online]. Praha: Czech news center, 2022 [cit. 2022-02-06]. Dostupné z WWW: <https://www.e15.cz/sporici-ucty-srovnani-banky-trinity-bank-uroky>

Brno v číslech. *Data.Brno* [online]. Brno: Magistrát města Brna, 2022 [cit. 2022-08-10]. Dostupné z WWW: <https://data.brno.cz/pages/brno-v-cislech-lide-a-bydleni>

Centrální registr úvěrů. *Česká národní banka* [online]. Praha: ČNB, 2022 [cit. 2022-02-11]. Dostupné z WWW: <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/centralni-registr-uveru/>

Ceny bytů. *Český statistický úřad* [online]. Praha: ČSÚ, 2022 [cit. 2022-03-07]. Dostupné z WWW: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu

Co je a co není PRIBOR. *Česká národní banka* [online]. Praha: Praha, 2015 [cit. 2022-2-11]. Dostupné z WWW: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/Co-je-a-co-neni-PRIBOR>

Co to je inflace?. *Česká národní banka* [online]. Praha: ČNB, 2022 [cit. 2022-03-05]. Dostupné z WWW: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Co-to-je-inflace/>

ČNB zvyšuje úrokové sazby. *Česká národní banka* [online]. Praha: ČNB, 2022 [cit. 2022-07-10]. Dostupné z WWW: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zvysuje-urokove-sazby-00024/>

Daňová kalkulačka: výpočet daně z nemovitých věcí 2022. *Měšec* [online]. Praha: Internet Info, 2022 [cit. 2022-01-22]. Dostupné z WWW: <https://www.mesec.cz/kalkulacky/vypocet-dane-z-nemovitosti/>

DTI – Nebudu předlužený?. *Česká národní banka* [online]. Praha: ČNB, 2022 [cit. 2022-02-11]. Dostupné z WWW: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dti/index.html>

Fakta a výsledky. *Komerční banka* [online]. Praha: Komerční banka, 2022 [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/fakta-a-vysledky>

Fincentrum Hypoindex červen 2022: Průměrná sazba se přiblížila 6 %. Kdy dosáhne vrcholu?. *Hypoindex* [online]. Praha: Fincentrum & Swiss Life Select, 2022 [cit. 2022-07-17]. Dostupné z WWW: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-cerven-2022-prumerna-sazba-se-priblizila-6-kdy-dosahne-vrcholu/>

Fincentrum Hypoindex leden 2022: Sazby prudce rostou, hypoteční trh se ochlazuje. *Hypoindex* [online]. Praha: Fincentrum & Swiss Life Select, 2022 [cit. 2022-07-10]. Dostupné z WWW: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-leden-2022-sazby-prudce-rostou-hypotecni-trh-se-ochlazuje/>

Hypotéky. *Banky.cz* [online]. Praha: Top-in.cz, 2022 [cit. 2022-08-16]. Dostupné z WWW: <https://www.banky.cz/prehled-a-porovnani/hypoteky-na-bydleni/hypoteka/>

Indexy spotřebitelských cen – inflace - listopad 2021. *Český statistický úřad* [online]. Praha: ČSÚ, 2021 [cit. 2022-01-04]. Dostupné z WWW: <https://www.czso.cz/csu/czso/ci/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-listopad-2021>

Inflace, míra inflace – Metodika. *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2022 [cit. 2022-07-24]. Dostupné z WWW: <https://www.czso.cz/csu/czso/kdyz-se-rekne-inflace-resp-mira-inflace>

Inflace, spotřebitelské ceny. *Český statistický úřad* [online]. Praha: ČSÚ, 2022 [cit. 2022-03-05]. Dostupné z WWW: <https://www.czso.cz/csu/czso/inflace-spotrebitelske-ceny>

Jak inflace zamává s nemovitostmi? *Kurzy.cz* [online]. Praha: Kurzy.cz, 2021 [cit. 2022-01-04]. Dostupné z WWW: <https://www.kurzy.cz/zpravy/601517-jak-inflace-zamava-s-nemovitostmi/>

Jak na odpisy nemovitosti při pronájmu. *Kotula* [online]. Praha: Realitní kancelář KOTULA, 2021 [cit. 2022-07-28]. Dostupné z WWW: <https://www.kotula.cz/jak-na-odpisy-nemovitosti-pri-pronajmu/>

Jak spolu souvisí HDP a hypotéky?. *Hypoindex* [online]. Praha: Fincentrum & Swiss Life Select, 2009 [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/jak-spolu-souvisi-hdp-a-hypoteky/>

Jaká je adekvátní provize realitního makléře?. *Fér Makléři* [online]. Praha: férmacléři.cz, s.r.o., 2022 [cit. 2022-03-07]. Dostupné z WWW: <https://fermakleri.cz/blog/adekvatni-provize-realitniho-maklere>

Kdo jsme. *Česká spořitelna* [online]. Praha: Česká spořitelna, 2022 [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>

Krátkodobý pronájem. Co o něm vědět?. *Ideální nájemce* [online]. Brno: Ulovdomov.cz, 2019 [cit. 2022-07-28]. Dostupné z WWW: <https://idealnijnajemce.cz/radce/co-vedet-o-kratkodobem-pronajmu>

LTV – Neberu si příliš vysoký úvěr?. *Česká národní banka* [online]. Praha: ČNB, 2022 [cit. 2022-02-11]. Dostupné z WWW: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/ltv/index.html>

Místní koeficienty. *Měšec* [online]. Praha: Internet Info, 2022 [cit. 2022-01-22]. Dostupné z WWW: <https://www.mesec.cz/danovy-portal/dan-z-nemovitych-veci/mistni-koeficienty/>

O sdružení SOLUS. *SOLUS* [online]. Praha: SOLUS, zájmové sdružení právnických osob, 2022 [cit. 2022-02-11]. Dostupné z WWW: <https://www.solus.cz/o-sdruzeni/>

Prognóza ČNB – podzim 2022. *Česká národní banka* [online]. Praha: ČNB, 2022 [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

Průměrné mzdy - 4. čtvrtletí 2021. *Český statistický úřad* [online]. Praha: ČSÚ, 2022 [cit. 2022-08-16]. Dostupné z WWW: <https://www.czso.cz/csu/czso/ci/prumerne-mzdy-4-ctvrtleti-2021>

Silná finanční skupina ČSOB. *Hypoteční banka* [online]. Praha: Hypoteční banka, 2022 [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/silna-financni-skupina-csob/>

Statistická data o městě. *Město Plzeň* [online]. Plzeň: Magistrát města Plzně, 2020 [cit. 2022-08-10]. Dostupné z WWW: https://www.plzen.eu/o-meste/statisticka-data/chap_135795837/statisticka-data-o-meste.aspx

Stavební spoření. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. Praha: MFČR, 2014 [cit. 2022-08-25]. Dostupné z: <https://financnigramotnost.mfcr.cz/cs/tipy-navody/tipy-a-navody-financni-vzdelavani/stavebni-sporeni>

VÁVRA, J. PŘEHLEDNĚ: Srovnání inflace ve světě. Česko se propadá k pobaltským státům na chvost Evropy. *E15* [online]. Praha: Czech news center, 2022 [cit. 2022-07-24]. Dostupné z WWW: <https://www.e15.cz/inflace-v-cr-a-ve-svete-ceny-graf>

Vývoj indexů spotřebitelských cen – 2. čtvrtletí. *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2022 [cit. 2022-07-24]. Dostupné z WWW: <https://www.czso.cz/csu/czso/ci/vyvoj-indexu-spotrebitelskych-cen-2-ctvrtleti-2022>

Vývoj inzerce nemovitostí v ČR. *sreality.cz* [online]. Praha: seznam.cz, a.s. 2021 [cit. 2022-01-10]. Dostupné z WWW: <https://www.sreality.cz/ceny-nemovitosti>

Vývoj pojistného trhu. *Česká asociace pojišťoven* [online]. Praha: Česká asociace pojišťoven, 2022 [cit. 2022-02-06]. Dostupné z WWW: <https://www.cap.cz/statistiky-prognozy-analyzy/vyvoj-pojistneho-trhu>

Zájem o životní pojištění u Čechů stále klesá. *E15* [online]. Praha: Czech news center, 2017 [cit. 2022-02-11]. Dostupné z WWW: <https://www.e15.cz/byznys/finance-a-bankovnictvi/zajem-o-zivotni-pojisteni-u-cechu-stale-klesa-1338201>

Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí. *Finanční správa* [online]. Praha: Finanční správa ČR, 2020 [cit. 2022-07-28]. Dostupné z WWW: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/informace-stanoviska-a-sdeleni/zruseni-dane-z-nabyti-nemovitych-veci>

Zákony

Zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 22. března 2012, Občanský zákoník

Zákon č. 257/2016 Sb. ze dne 05. srpen 2016, Zákon o spotřebitelském úvěru

Zákon č. 21/1992 Sb. ze dne 20. ledna 1992, Zákon o bankách

Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 11. května 2006, Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zákon č. 338/1992 Sb. ze dne 1. červenec 1992, Zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí

Zákon č. 586/1992 Sb. ze dne 18. prosince 1992, Zákon České národní rady o dani z příjmů

Zákon č. 563/1991 Sb. ze dne 31. prosince 1991, Zákon o účetnictví

Zákon č. 254/2001 Sb. ze dne 25. červenec 2001, Zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)

Osobní rozhovor

BAXA, J. Taurum finance s.r.o., Rozhovor na téma Hypoteční trh v ČR, Plzeň, 12.1.2022

VONDRÁŠOVÁ, M. JVL – finance s.r.o., Rozhovor na téma daně v ČR, Plzeň, 12.8.2022

Seznam příloh

Příloha 1 Přepis rozhovoru s jednatelem firmy Taurum finance, s.r.o.....	I
Příloha 2 Přepis rozhovoru s jednatelkou firmy JVL – Finance	II
Příloha 3 Nabídky hypotečních úvěrů ve výši 3 440 000 Kč.....	III
Příloha 4 Nabídky hypotečních úvěrů ve výši 5 280 000 Kč.....	IV
Příloha 5 Nabídky hypotečních úvěrů ve výši 7 200 000 Kč.....	V
Příloha 6 Nabídky hypotečních úvěrů ve výši 2 960 000 Kč.....	VI
Příloha 7 Nabídky hypotečních úvěrů ve výši 4 400 000 Kč.....	VII
Příloha 8 Nabídky hypotečních úvěrů ve výši 5 920 000 Kč.....	VIII
Příloha 9 Nabídky hypotečních úvěrů ve výši 2 000 000 Kč.....	IX
Příloha 10 Nabídky hypotečních úvěrů na 2 880 000 Kč.....	X
Příloha 11 Nabídky hypotečních úvěrů na 4 900 000 Kč.....	XI
Příloha 12 Nabídky hypotečních úvěrů ve výši 652 000 Kč.....	XII
Příloha 13 Nabídky hypotečních úvěrů ve výši 1 092 000 Kč.....	XIII
Příloha 14 Nabídky hypotečních úvěrů na 1 416 000 Kč.....	XIV
Příloha 15 Nabídka na pojištění jednopokojového bytu v Praze.....	XV
Příloha 16 Nejvýhodnější investiční byt	XVI
Příloha 17 Presentace	XVII

Přílohy

Příloha 1 Přepis rozhovoru s jednatelem firmy Taurum finance, s.r.o.

Rozhovor 15.2. 2022

Jednatel Jan Baxa Taurum Finance, s.r.o.

Je možnost dostat hypoteční úvěr, pokud nemá klient naspořeno 10 % potažmo 20 % vlastních zdrojů?

- *Pokud klient nemá naspořeno potřebných 10 % vlastního kapitálu, může na tuto částku ručit další nemovitostí. Mladí lidé ručí nemovitostí svých rodičů, která se postupem pár let může ze zástavy vyvázat.*

V jaké fázi se klient dozví, že mu banka půjčí?

- *S klientem na první schůzce probereme jeho záměr a představu o koupi nemovitosti a výše úvěru. Po takové konzultaci se klient již dozví, jak by mohl případný úvěr vypadat. K posouzení a konečnému schválení je třeba doložit několik dokumentů, kterými banka posuzuje tzv. bonitu klienta, podle které pak banka žádost o úvěr schválí nebo neschválí.*

Jak moc banka řeší příjmy a výdaje při posuzování bonity klienta?

- *Při žádosti úvěr předkládá klient své příjmy. Záleží také hodně na typu pracovního poměru, kde banka většinou vyžaduje od klientů, aby v době žádosti měli smlouvu na hlavní pracovní poměr na dobu neurčitou, popřípadě na dobu určitou, ale již jedenkrát prodlouženou.*
- *Výdaje, že banka řeší další spotřebitelské úvěry, leasingy, kontokorenty, kreditní karty, spoří-li si na penzi, platí-li výživné na dítě nebo ručí někomu svojí nemovitostí.*

Co může dále ovlivnit úrokovou sazbu?

- *Může ji ovlivnit výše hypotečního úvěru, výše zajištění, poměr mezi výší hypotečního úvěru a hodnotou zastavěné nemovitosti, dobou fixace, připojištěním proti neschopnosti splácet, sdělením účelu použití finančních prostředků a úvěrovou historií, která je vedena v bankovním či nebankovním registru klientských informací.*

Zdroj: Taurum finance, s.r.o.

Rozhovor 12.8. 2022

Jednatelka Markéta Vondrášová JVL – Finance

Kdo platil daň z nabytí nemovitosti?

- *Daň z nabytí nemovitosti platil vždy nabyvatel. Jednalo se o jednorázovou daň ve výši 4 %, která se platila po získání nemovitosti. Nabyvatel vlastnického práva věci podával daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí.*
- *Daň z nabytí nemovitých věcí se týkala jen úplatných převodů nemovitých věcí, nevztahovala se na dědictví nebo dary.*

Kdy se platí daň z nemovitých věcí?

- *přiznání se podává jen v případě, že se v roce předcházejícím zdaňovacímu období nabyla nemovitost nebo u stávající nemovitosti došlo k výraznějším změnám – například stavebním úpravám. Daňové přiznání podává majitel nemovitosti, který je zapsán k prvnímu lednu příslušného roku v katastru nemovitostí do konce ledna.*
- *Přiznání k dani z nemovitých věcí se podává na územního pracoviště krajského finančního úřadu, na jehož území se nemovitost nachází.*

Jaké příjmy se daní a v jaké výši?

- *Příjmy, které se daní jsou buď ze závislé činnosti, ze samostatně výdělečné činnosti z pronájmu a ostatní příjmy. Fyzické osoby platí daň ve výši 15 % a právnické osoby 19 %. Podat daň musí každý, kdo má ročně příjmy nad 15 tisíc Kč vždy do fyzickým podáním do 31. března, elektronicky do 30. dubna a v případě, kdy za podavatele podává daňový přiznání daňový poradce do 30. června, a to jednou ročně na územním pracovišti finančního úřadu, kde má podavatel trvalé bydliště.*

Platí sleva na dani pro byt, který se pronajímá? Jaké odčitatelné položky lze uplatnit?

- *Sleva na dani nemůže uplatnit poplatník tehdy, pokud nesplňuje podmínku, že v dané nemovitosti bydlí. Ale zaplacené úroky hypotečního úvěru na pořízení bytu lze dát do výdajů. Dále lze uplatnit jako odčitatelnou položku výši zaplacené: poplatky realitní kanceláři, daně z nemovitost, pojištění nemovitosti, zálohy na dlouhodobé opravy a údržbu, odpisy nemovitosti, popř. pak náklady potřebné k samotnému pronájmu daného bytu např. nábytek.*

Je třeba platit daň při prodeji nemovitosti?

- *Při prodeji nemovitosti vzniká příjem, ze které se také musí odvést klasická daň z příjmu ve výši 15 %.*
- *Ovšem sazba se nepočítá z prodejní ceny, ale ze zisku.*
- *V některých případech se tato daň platit nemusí, třeba když je člověk vlastníkem nemovitosti minimálně 10 let.*

Příloha 3 Nabídky hypotečních úvěrů ve výši 3 440 000 Kč

	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka
Parametr	1kk 25–35 m ² Praha	1kk 25–35 m ² Praha	1kk 25–35 m ² Praha
Výše úvěru	3 440 000 Kč	3 440 000 Kč	3 440 000 Kč
ÚS 5 let fix	4,94 % p. a.	4,89 % p. a.	5,09 % p. a.
ÚS 8 let fix	4,74 % p. a.	4,49 % p. a.	5,09 % p. a.
ÚS 10 let fix	4,64 % p. a.	4,49 % p. a.	4,99 % p. a.
Splatnost	30 let	30 let	30 let
Odhad	online ocenění ZDARMA, jinak 4.400 Kč	zrychlené ocenění 1.000 Kč, standardní ocenění 4.500 Kč	zjednodušené ocenění 1.900 Kč, jinak 3.900 Kč
Zpracování	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Expresní čerpání	2.000 Kč	ZDARMA	1.900 Kč
Poplatek za čerpání	první ZDARMA, každé další za 500 Kč	ZDARMA	přes Hypoteční zónu ZDARMA, jinak 500 Kč
Poplatky katastr	2 x 2.000 Kč	2 x 2.000 Kč	2 x 2.000 Kč
Běžný účet	ZDARMA, nutné zasílat minimálně 7.000 Kč měsíčně + 1 platba kartou	ZDARMA, nutná domicilace příjmu ve výši stanovené bankou + 3 transakce měsíčně	ZDARMA, nutné zasílat 1,5 násobek splátky
Vedení úvěr. účtu	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Životní pojištění	nepovinné	nepovinné	nepovinné
Pojištění nemovitosti	ANO – kdekoliv	ANO – kdekoliv	ANO – kdekoliv
Měsíční splátka při 10leté fixaci	17 890 Kč	17 578 Kč	18 627 Kč

Zdroj: Taurum finance, a.s. (2022)

Příloha 4 Nabídky hypotečních úvěrů ve výši 5 280 000 Kč

	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka
Parametr	2kk 45–60 m ² Praha	2kk 45–60 m ² Praha	2kk 45–60 m ² Praha
Výše úvěru	5 280 000 Kč	5 280 000 Kč	5 280 000 Kč
ÚS 5 let fix	4,94 % p. a.	4,89 % p. a.	5,09 % p. a.
ÚS 8 let fix	4,74 % p. a.	4,49 % p. a.	5,09 % p. a.
ÚS 10 let fix	4,64 % p. a.	4,49 % p. a.	4,99 % p. a.
Splatnost	30 let	30 let	30 let
Odhad	online ocenění ZDARMA, jinak 4.400 Kč	zrychlené ocenění 1.000 Kč, standardní ocenění 4.500 Kč	zjednodušené ocenění 1.900 Kč, jinak 3.900 Kč
Zpracování	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Expresní čerpání	2.000 Kč	ZDARMA	1.900 Kč
Poplatek za čerpání	první ZDARMA, každé další za 500 Kč	ZDARMA	přes Hypoteční zónu ZDARMA, jinak 500 Kč
Poplatky katastr	2 x 2.000 Kč	2 x 2.000 Kč	2 x 2.000 Kč
Běžný účet	ZDARMA, nutné zasílat minimálně 7.000 Kč měsíčně + 1 platba kartou	ZDARMA, nutná domicilace příjmu ve výši stanovené bankou + 3 transakce měsíčně	ZDARMA, nutné zasílat 1,5 násobek splátky
Vedení úvěr. účtu	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Životní pojištění	nepovinné	nepovinné	nepovinné
Pojištění nemovitosti	ANO – kdekoliv	ANO – kdekoliv	ANO – kdekoliv
Měsíční splátka při 10leté fixaci	27 459 Kč	26 981 Kč	28 590 Kč

Zdroj: Taurum finance, a.s. (2022)

Příloha 5 Nabídky hypotečních úvěrů ve výši 7 200 000 Kč

	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka
Parametr	3kk 70–90 m ² Praha	3kk 70–90 m ² Praha	3kk 70–90 m ² Praha
Výše úvěru	7 200 000 Kč	7 200 000 Kč	7 200 000 Kč
ÚS 5 let fix	4,94 % p. a.	4,89 % p. a.	5,09 % p. a.
ÚS 8 let fix	4,74 % p. a.	4,49 % p. a.	5,09 % p. a.
ÚS 10 let fix	4,64 % p. a.	4,49 % p. a.	4,99 % p. a.
Splatnost	30 let	30 let	30 let
Odhad	online ocenění ZDARMA, jinak 4.400 Kč	zrychlené ocenění 1.000 Kč, standardní ocenění 4.500 Kč	zjednodušené ocenění 1.900 Kč, jinak 3.900 Kč
Zpracování	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Expresní čerpání	2.000 Kč	ZDARMA	1.900 Kč
Poplatek za čerpání	první ZDARMA, každé další za 500 Kč	ZDARMA	přes Hypoteční zónu ZDARMA, jinak 500 Kč
Poplatky katastr	2 x 2.000 Kč	2 x 2.000 Kč	2 x 2.000 Kč
Běžný účet	ZDARMA, nutné zasílat minimálně 7.000 Kč měsíčně + 1 platba kartou	ZDARMA, nutná domicilace příjmu ve výši stanovené bankou + 3 transakce měsíčně	ZDARMA, nutné zasílat 1,5 násobek splátky
Vedení úvěr. účtu	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Životní pojištění	nepovinné	nepovinné	nepovinné
Pojištění nemovitosti	ANO – kdekoliv	ANO – kdekoliv	ANO – kdekoliv
Měsíční splátka při 10leté fixaci	37 444 Kč	36 792 Kč	38 986 Kč

Zdroj: Taurum finance, a.s. (2022)

Příloha 6 Nabídky hypotečních úvěrů ve výši 2 960 000 Kč

	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka
Parametr	1kk 25–35 m ² Brno	1kk 25–35 m ² Brno	1kk 25–35 m ² Brno
Výše úvěru	2 960 000 Kč	2 960 000 Kč	2 960 000 Kč
ÚS 5 let fix	4,94 % p. a.	4,94 % p. a.	5,09 % p. a.
ÚS 8 let fix	4,74 % p. a.	4,54 % p. a.	5,09 % p. a.
ÚS 10 let fix	4,64 % p. a.	4,54 % p. a.	4,99 % p. a.
Splatnost	30 let	30 let	30 let
Odhad	online ocenění ZDARMA, jinak 4.400 Kč	zrychlené ocenění 1.000 Kč, standardní ocenění 4.500 Kč	zjednodušené ocenění 1.900 Kč, jinak 3.900 Kč
Zpracování	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Expresní čerpání	2.000 Kč	ZDARMA	1.900 Kč
Poplatek za čerpání	první ZDARMA, každé další za 500 Kč	ZDARMA	přes Hypoteční zónu ZDARMA, jinak 500 Kč
Poplatky katastr	2 x 2.000 Kč	2 x 2.000 Kč	2 x 2.000 Kč
Běžný účet	ZDARMA, nutné zasílat minimálně 7.000 Kč měsíčně + 1 platba kartou	ZDARMA, nutná domicilace příjmu ve výši stanovené bankou + 3 transakce měsíčně	ZDARMA, nutné zasílat 1,5 násobek splátky
Vedení úvěr. účtu	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Životní pojištění	nepovinné	nepovinné	nepovinné
Pojištění nemovitosti	ANO – kdekoliv	ANO – kdekoliv	ANO – kdekoliv
Měsíční splátka při 10leté fixaci	15 394 Kč	15 215 Kč	16 028 Kč

Zdroj: Taurum finance, a.s. (2022)

Příloha 7 Nabídky hypotečních úvěrů ve výši 4 400 000 Kč

	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka
Parametr	2kk 45–60 m ² Brno	2kk 45–60 m ² Brno	2kk 45–60 m ² Brno
Výše úvěru	4 400 000 Kč	4 400 000 Kč	4 400 000 Kč
ÚS 5 let fix	4,94 % p. a.	4,89 % p. a.	5,09 % p. a.
ÚS 8 let fix	4,74 % p. a.	4,49 % p. a.	5,09 % p. a.
ÚS 10 let fix	4,64 % p. a.	4,49 % p. a.	4,99 % p. a.
Splatnost	30 let	30 let	30 let
Odhad	online ocenění ZDARMA, jinak 4.400 Kč	zrychlené ocenění 1.000 Kč, standardní ocenění 4.500 Kč	zjednodušené ocenění 1.900 Kč, jinak 3.900 Kč
Zpracování	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Expresní čerpání	2.000 Kč	ZDARMA	1.900 Kč
Poplatek za čerpání	první ZDARMA, každé další za 500 Kč	ZDARMA	přes Hypoteční zónu ZDARMA, jinak 500 Kč
Poplatky katastr	2 x 2.000 Kč	2 x 2.000 Kč	2 x 2.000 Kč
Běžný účet	ZDARMA, nutné zasílat minimálně 7.000 Kč měsíčně + 1 platba kartou	ZDARMA, nutná domicilace příjmu ve výši stanovené bankou + 3 transakce měsíčně	ZDARMA, nutné zasílat 1,5 násobek splátky
Vedení úvěr. účtu	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Životní pojištění	nepovinné	nepovinné	nepovinné
Pojištění nemovitosti	ANO – kdekoliv	ANO – kdekoliv	ANO – kdekoliv
Měsíční splátka při 10leté fixaci	22 882 Kč	22 484 Kč	23 825 Kč

Zdroj: Taurum finance, a.s. (2022)

Příloha 8 Nabídky hypotečních úvěrů ve výši 5 920 000 Kč

	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka
Parametr	3kk 70–90 m ² Brno	3kk 70–90 m ² Brno	3kk 70–90 m ² Brno
Výše úvěru	5 920 000 Kč	5 920 000 Kč	5 920 000 Kč
ÚS 5 let fix	4,94 % p. a.	4,89 % p. a.	5,09 % p. a.
ÚS 8 let fix	4,74 % p. a.	4,49 % p. a.	5,09 % p. a.
ÚS 10 let fix	4,64 % p. a.	4,49 % p. a.	4,99 % p. a.
Splatnost	30 let	30 let	30 let
Odhad	online ocenění ZDARMA, jinak 4.400 Kč	zrychlené ocenění 1.000 Kč, standardní ocenění 4.500 Kč	zjednodušené ocenění 1.900 Kč, jinak 3.900 Kč
Zpracování	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Expresní čerpání	2.000 Kč	ZDARMA	1.900 Kč
Poplatek za čerpání	první ZDARMA, každé další za 500 Kč	ZDARMA	přes Hypoteční zónu ZDARMA, jinak 500 Kč
Poplatky katastr	2 x 2.000 Kč	2 x 2.000 Kč	2 x 2.000 Kč
Běžný účet	ZDARMA, nutné zasílat minimálně 7.000 Kč měsíčně + 1 platba kartou	ZDARMA, nutná domicilace příjmu ve výši stanovené bankou + 3 transakce měsíčně	ZDARMA, nutné zasílat 1,5 násobek splátky
Vedení úvěr. účtu	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Životní pojištění	nepovinné	nepovinné	nepovinné
Pojištění nemovitosti	ANO – kdekoliv	ANO – kdekoliv	ANO – kdekoliv
Měsíční splátka při 10leté fixaci	30 787 Kč	30 251 Kč	32 055 Kč

Zdroj: Taurum finance, a.s. (2022)

Příloha 9 Nabídky hypotečních úvěrů ve výši 2 000 000 Kč

	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka
Parametr	1kk 25–35 m ² Plzeň	1kk 25–35 m ² Plzeň	1kk 25–35 m ² Plzeň
Výše úvěru	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč
ÚS 5 let fix	4,94 % p. a.	4,94 % p. a.	4,99 % p. a.
ÚS 8 let fix	4,74 % p. a.	4,54 % p. a.	4,99 % p. a.
ÚS 10 let fix	4,64 % p. a.	4,54 % p. a.	4,89 % p. a.
Splatnost	30 let	30 let	30 let
Odhad	online ocenění ZDARMA, jinak 4.400 Kč	zrychlené ocenění 1.000 Kč, standardní ocenění 4.500 Kč	zjednodušené ocenění 1.900 Kč, jinak 3.900 Kč
Zpracování	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Expresní čerpání	2.000 Kč	ZDARMA	1.900 Kč
Poplatek za čerpání	první ZDARMA, každé další za 500 Kč	ZDARMA	přes Hypoteční zónu ZDARMA, jinak 500 Kč
Poplatky katastr	2 x 2.000 Kč	2 x 2.000 Kč	2 x 2.000 Kč
Běžný účet	ZDARMA, nutné zasílat minimálně 7.000 Kč měsíčně + 1 platba kartou	ZDARMA, nutná domicilace příjmu ve výši stanovené bankou + 3 transakce měsíčně	ZDARMA, nutné zasílat 1,5 násobek splátky
Vedení úvěr. účtu	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Životní pojištění	nepovinné	nepovinné	nepovinné
Pojištění nemovitosti	ANO – kdekoliv	ANO – kdekoliv	ANO – kdekoliv
Měsíční splátka při 10leté fixaci	10 401 Kč	10 280 Kč	10 706 Kč

Zdroj: Taurum finance, a.s. (2022)

Příloha 10 Nabídky hypotečních úvěru na 2 880 000 Kč

	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka
Parametr	2kk 45–60 m ² Plzeň	2kk 45–60 m ² Plzeň	2kk 45–60 m ² Plzeň
Výše úvěru	2 880 000 Kč	2 880 000 Kč	2 880 000 Kč
ÚS 5 let fix	4,94 % p. a.	4,94 % p. a.	5,09 % p. a.
ÚS 8 let fix	4,74 % p. a.	4,54 % p. a.	5,09 % p. a.
ÚS 10 let fix	4,64 % p. a.	4,54 % p. a.	4,99 % p. a.
Splatnost	30 let	30 let	30 let
Odhad	online ocenění ZDARMA, jinak 4.400 Kč	zrychlené ocenění 1.000 Kč, standardní ocenění 4.500 Kč	zjednodušené ocenění 1.900 Kč, jinak 3.900 Kč
Zpracování	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Expresní čerpání	2.000 Kč	ZDARMA	1.900 Kč
Poplatek za čerpání	první ZDARMA, každé další za 500 Kč	ZDARMA	přes Hypoteční zónu ZDARMA, jinak 500 Kč
Poplatky katastr	2 x 2.000 Kč	2 x 2.000 Kč	2 x 2.000 Kč
Běžný účet	ZDARMA, nutné zasílat minimálně 7.000 Kč měsíčně + 1 platba kartou	ZDARMA, nutná domicilace příjmu ve výši stanovené bankou + 3 transakce měsíčně	ZDARMA, nutné zasílat 1,5 násobek splátky
Vedení úvěr. účtu	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Životní pojištění	nepovinné	nepovinné	nepovinné
Pojištění nemovitosti	ANO – kdekoliv	ANO – kdekoliv	ANO – kdekoliv
Měsíční splátka při 10leté fixaci	14 978 Kč	14 803 Kč	15 595 Kč

Zdroj: Taurum finance, a.s. (2022)

Příloha 11 Nabídky hypotečních úvěrů na 4 900 000 Kč

	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka
Parametr	3kk 70–90 m ² Plzeň	3kk 70–90 m ² Plzeň	3kk 70–90 m ² Plzeň
Výše úvěru	4 900 000 Kč	4 900 000 Kč	4 900 000 Kč
ÚS 5 let fix	4,94 % p. a.	4,89 % p. a.	5,09 % p. a.
ÚS 8 let fix	4,74 % p. a.	4,49 % p. a.	5,09 % p. a.
ÚS 10 let fix	4,64 % p. a.	4,49 % p. a.	4,99 % p. a.
Splatnost	30 let	30 let	30 let
Odhad	online ocenění ZDARMA, jinak 4.400 Kč	zrychlené ocenění 1.000 Kč, standardní ocenění 4.500 Kč	zjednodušené ocenění 1.900 Kč, jinak 3.900 Kč
Zpracování	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Expresní čerpání	2.000 Kč	ZDARMA	1.900 Kč
Poplatek za čerpání	první ZDARMA, každé další za 500 Kč	ZDARMA	přes Hypoteční zónu ZDARMA, jinak 500 Kč
Poplatky katastr	2 x 2.000 Kč	2 x 2.000 Kč	2 x 2.000 Kč
Běžný účet	ZDARMA, nutné zasílat minimálně 7.000 Kč měsíčně + 1 platba kartou	ZDARMA, nutná domicilace příjmu ve výši stanovené bankou + 3 transakce měsíčně	ZDARMA, nutné zasílat 1,5 násobek splátky
Vedení úvěr. účtu	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Životní pojištění	nepovinné	nepovinné	nepovinné
Pojištění nemovitosti	ANO – kdekoliv	ANO – kdekoliv	ANO – kdekoliv
Měsíční splátka při 10leté fixaci	20 386 Kč	20 031 Kč	21 226 Kč

Zdroj: Taurum finance, a.s. (2022)

Příloha 12 Nabídky hypotečních úvěrů ve výši 652 000 Kč

	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka
Parametr	1kk 25–35 m ² Most	1kk 25–35 m ² Most	1kk 25–35 m ² Most
Výše úvěru	652 000 Kč	652 000 Kč	652 000 Kč
ÚS 5 let fix	4,94 % p. a.	4,94 % p. a.	4,99 % p. a.
ÚS 8 let fix	4,74 % p. a.	4,54 % p. a.	4,99 % p. a.
ÚS 10 let fix	4,64 % p. a.	4,54 % p. a.	4,89 % p. a.
Splatnost	30 let	30 let	30 let
Odhad	online ocenění ZDARMA, jinak 4.400 Kč	zrychlené ocenění 1.000 Kč, standardní ocenění 4.500 Kč	zjednodušené ocenění 1.900 Kč, jinak 3.900 Kč
Zpracování	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Expresní čerpání	2.000 Kč	ZDARMA	1.900 Kč
Poplatek za čerpání	první ZDARMA, každé další za 500 Kč	ZDARMA	přes Hypoteční zónu ZDARMA, jinak 500 Kč
Poplatky katastr	2 x 2.000 Kč	2 x 2.000 Kč	2 x 2.000 Kč
Běžný účet	ZDARMA, nutné zasílat minimálně 7.000 Kč měsíčně + 1 platba kartou	ZDARMA, nutná domicilace příjmu ve výši stanovené bankou + 3 transakce měsíčně	ZDARMA, nutné zasílat 1,5 násobek splátky
Vedení úvěr. účtu	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Životní pojištění	nepovinné	nepovinné	nepovinné
Pojištění nemovitosti	ANO – kdekoliv	ANO – kdekoliv	ANO – kdekoliv
Měsíční splátka při 10leté fixaci	3 430 Kč	3 391 Kč	3 571 Kč

Zdroj: Taurum finance, a.s. (2022)

Příloha 13 Nabídky hypotečních úvěrů ve výši 1 092 000 Kč

	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka
Parametr	2kk 45–60 m ² Most	2kk 45–60 m ² Most	2kk 45–60 m ² Most
Výše úvěru	1 092 000 Kč	1 092 000 Kč	1 092 000 Kč
ÚS 5 let fix	4,94 % p. a.	4,94 % p. a.	4,99 % p. a.
ÚS 8 let fix	4,74 % p. a.	4,54 % p. a.	4,99 % p. a.
ÚS 10 let fix	4,64 % p. a.	4,54 % p. a.	4,89 % p. a.
Splatnost	30 let	30 let	30 let
Odhad	online ocenění ZDARMA, jinak 4.400 Kč	zrychlené ocenění 1.000 Kč, standardní ocenění 4.500 Kč	zjednodušené ocenění 1.900 Kč, jinak 3.900 Kč
Zpracování	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Expresní čerpání	2.000 Kč	ZDARMA	1.900 Kč
Poplatek za čerpání	první ZDARMA, každé další za 500 Kč	ZDARMA	přes Hypoteční zónu ZDARMA, jinak 500 Kč
Poplatky katastr	2 x 2.000 Kč	2 x 2.000 Kč	2 x 2.000 Kč
Běžný účet	ZDARMA, nutné zasílat minimálně 7.000 Kč měsíčně + 1 platba kartou	ZDARMA, nutná domicilace příjmu ve výši stanovené bankou + 3 transakce měsíčně	ZDARMA, nutné zasílat 1,5 násobek splátky
Vedení úvěr. účtu	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Životní pojištění	nepovinné	nepovinné	nepovinné
Pojištění nemovitosti	ANO – kdekoliv	ANO – kdekoliv	ANO – kdekoliv
Měsíční splátka při 10leté fixaci	5 679 Kč	5 613 Kč	5 913 Kč

Zdroj: Taurum finance, a.s. (2022)

Příloha 14 Nabídky hypotečních úvěrů na 1 416 000 Kč

	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka
Parametr	3kk 70–90 m ² Most	3kk 70–90 m ² Most	3kk 70–90 m ² Most
Výše úvěru	1 416 000 Kč	1 416 000 Kč	1 416 000 Kč
ÚS 5 let fix	4,94 % p. a.	4,94 % p. a.	4,99 % p. a.
ÚS 8 let fix	4,74 % p. a.	4,54 % p. a.	4,99 % p. a.
ÚS 10 let fix	4,64 % p. a.	4,54 % p. a.	4,89 % p. a.
Splatnost	30 let	30 let	30 let
Odhad	online ocenění ZDARMA, jinak 4.400 Kč	zrychlené ocenění 1.000 Kč, standardní ocenění 4.500 Kč	zjednodušené ocenění 1.900 Kč, jinak 3.900 Kč
Zpracování	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Expresní čerpání	2.000 Kč	ZDARMA	1.900 Kč
Poplatek za čerpání	první ZDARMA, každé další za 500 Kč	ZDARMA	přes Hypoteční zónu ZDARMA, jinak 500 Kč
Poplatky katastr	2 x 2.000 Kč	2 x 2.000 Kč	2 x 2.000 Kč
Běžný účet	ZDARMA, nutné zasílat minimálně 7.000 Kč měsíčně + 1 platba kartou	ZDARMA, nutná domicilace příjmu ve výši stanovené bankou + 3 transakce měsíčně	ZDARMA, nutné zasílat 1,5 násobek splátky
Vedení úvěr. účtu	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Životní pojištění	nepovinné	nepovinné	nepovinné
Pojištění nemovitosti	ANO – kdekoliv	ANO – kdekoliv	ANO – kdekoliv
Měsíční splátka při 10leté fixaci	7 364 Kč	7 278 Kč	7 667 Kč

Zdroj: Taurum finance, a.s. (2022)

Příloha 15 Nabídka na pojištění jednopokojového bytu v Praze

Srovnávač.cz

Zákaznická linka:
po-pá 8:00-17:00

296 222 296
Zavoláme vám zpět



Pojištění nemovitosti Axa

- sleva pro nemovitosti ve výstavbě
- vedlejší stavby lze pojistit samostatně
- sleva 5 % za více produktů od AXA
- nelze navyšovat limity - produkty jako balíček

Spoluúčast 1 000 Kč.

[Upravit zadání](#) [Sjednat pojištění](#)

- Axa** 724 Kč
- Maxima 1 441 Kč
- SLAVIA Slavia 3 116 Kč
- ČPP 3 359 Kč
- ČSOB Pojišťovna 3 796 Kč

Pojistná částka **4 300 000 Kč**

Dokumenty pojišťovny

Pojistné podmínky pro pojištění staveb, domácnosti a odpovědnosti 0119, Informace pro klienta

Vyberte si variantu pojištění >>	nižší	střední	vyšší
Podrobnosti	724 Kč ročně	928 Kč ročně	2 093 Kč ročně
Živelní škody	4 300 000 Kč	4 300 000 Kč	4 300 000 Kč
Odcizení stavebních součástí	-	4 300 000 Kč	4 300 000 Kč
Poškození/zničení pochatelem při vloupání	-	43 000 Kč	215 000 Kč
Přepětí, nepřímý úder blesku	-	86 000 Kč	430 000 Kč
Vandalismus	-	4 300 000 Kč	4 300 000 Kč
Pojištění skel all-risk	-	86 000 Kč	430 000 Kč
Vodovodní škody	4 300 000 Kč	4 300 000 Kč	4 300 000 Kč
Zatečení srážek	-	86 000 Kč	430 000 Kč
Povodeň a záplava +/-	-	-	4 300 000 Kč
Pojištění odpovědnosti za škodu +/-	-	5 000 000 Kč	10 000 000 Kč

Zdroj: srovnávač.cz, s.r.o. (2022)

Příloha 16 Nejvýhodnější investiční byt

Investice do nemovitosti	Velikost m ²	Cena	Cena za m ²	Nájem										
Most Ikk	30,0	815 000 Kč	27 167	6 100 Kč										
Příjmy	Měsíčně	Ročně												
Příjmy z pronájmu	6 100 Kč	73 200 Kč												
Výdaje	Měsíčně	Ročně												
Pojištění nemovitosti	61 Kč	732 Kč												
Daň z nemovitosti	42 Kč	504 Kč												
Zálohy na opravy a údržbu	10	3 600 Kč												
Celkem	403 Kč	4 836 Kč												
Rovnoměrné odepisování	1 rok	Ostatní roky												
	1,4%	3,4%												
Daň z příjmu	15%	21%												
Riziko chybějícího nájmu ročně	0 Kč													
0,5 nájmu	3 050 Kč													
1 nájmu	6 100 Kč													
2 nájmy	12 200 Kč													
3 nájmy	18 300 Kč													
Vlatní kapitál														
Výše kapitálu		163 000 Kč												
Výše v procentech		20,00%												
Cizí kapitál (Hypoteční úvěr)														
Výše úvěru		652 000 Kč												
Úvěr		80%												
Úrok		4,64%												
Doba splatnosti		30 let												
Suma úroků		568 673												
Splátka úvěru	Měsíčně	Ročně												
	3 391 Kč	40 689 Kč												
Příklad jiné investice při záporném CF														
Vložené prostředky														
Délka trvání investice		10 let												
Úroková sazba		10,00% p.a.												
Celkem		- Kč												
Index ziskovosti														
Prepokladané meziróční zhodnocení nemovitosti														
Prepokladané meziróční zvyšování cen nájmu														
Diskontní míra														
Diskontovaný příjem v letech na nemovitost: Most Ikk														
1	2	3	4	5										
788 183 Kč	67 880 Kč	66 559 Kč	65 415 Kč	64 440 Kč										
6	7	8	9	10										
63 624 Kč	62 960 Kč	62 439 Kč	62 055 Kč	61 802 Kč										
Diskontovaný příjem celkem														
Index ziskovosti														
Tabulka CASH - FLOW	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
Příjmy	73 200 Kč	74 664 Kč	76 157 Kč	77 680 Kč	79 234 Kč	80 819 Kč	82 435 Kč	84 084 Kč	85 765 Kč	87 481 Kč	89 230 Kč			
Daň z příjmu	4 005 Kč	1 852 Kč	2 152 Kč	2 460 Kč	2 777 Kč	3 101 Kč	3 435 Kč	3 778 Kč	4 130 Kč	4 491 Kč	4 863 Kč			
Odpisy	11 410 Kč	27 710 Kč	27 710 Kč	27 710 Kč	27 710 Kč	27 710 Kč	27 710 Kč	27 710 Kč	27 710 Kč	27 710 Kč	27 710 Kč			
Výdaje	4 836 Kč	4 836 Kč	4 836 Kč	4 836 Kč	4 836 Kč	4 836 Kč	4 836 Kč	4 836 Kč	4 836 Kč	4 836 Kč	4 836 Kč			
Současná cena nemovitosti	815 000 Kč	863 900 Kč	915 734 Kč	970 678 Kč	1 028 919 Kč	1 090 654 Kč	1 156 093 Kč	1 225 459 Kč	1 298 986 Kč	1 376 925 Kč	1 459 541 Kč	1 547 113 Kč		
Zhodnocení nemovitosti	48 900 Kč	51 834 Kč	54 944 Kč	58 241 Kč	61 733 Kč	65 439 Kč	69 366 Kč	73 528 Kč	77 939 Kč	82 616 Kč	87 572 Kč			
Úhrada jistiny	10 436 Kč	10 921 Kč	11 427 Kč	11 957 Kč	12 512 Kč	13 093 Kč	13 700 Kč	14 336 Kč	15 001 Kč	15 697 Kč	16 426 Kč			
Úhrada úroku	30 253 Kč	29 769 Kč	29 262 Kč	28 732 Kč	28 177 Kč	27 596 Kč	26 989 Kč	26 353 Kč	25 688 Kč	24 992 Kč	24 263 Kč			
Zůstek úvěru	652 000 Kč	641 564 Kč	630 643 Kč	619 216 Kč	607 258 Kč	594 746 Kč	581 653 Kč	567 953 Kč	553 617 Kč	538 616 Kč	522 918 Kč	506 493 Kč		
Cash-flow	-163 000 Kč	23 670 Kč	27 286 Kč	28 480 Kč	29 695 Kč	30 932 Kč	32 192 Kč	33 475 Kč	34 781 Kč	36 111 Kč	37 464 Kč	38 842 Kč		
Kumulované CF	-163 000 Kč	-139 330 Kč	-112 044 Kč	-83 564 Kč	-53 869 Kč	-22 937 Kč	9 255 Kč	42 730 Kč	77 511 Kč	113 622 Kč	151 086 Kč	189 928 Kč		
Zůstek při prodeji nemovitosti a splacení HJ	83 006 Kč	173 047 Kč	267 898 Kč	367 791 Kč	472 971 Kč	583 695 Kč	700 236 Kč	822 881 Kč	951 932 Kč	1 087 709 Kč	1 230 549 Kč			
Částka po zdanění	75 671 Kč	157 937 Kč	244 546 Kč	335 703 Kč	431 623 Kč	532 531 Kč	638 667 Kč	750 283 Kč	867 643 Kč					

Zdroj: Vlastní zpracování



Výběr nejvýhodnější investice do nemovitosti financovanou hypotečním úvěrem



úvod

Jedním z možností zhodnocení volných finančních prostředků je investice do nemovitosti. Konkrétně do bytové jednotky za účelem jejího pronájmu.

problém

Problémem může být financování nemovitosti. Dále samotný výběr nejvýhodnějšího bytu z hlediska jeho ceny, následného pronájmu, popř. rizik s tím spojených.

přístup

Vyhodnocení výhodnosti investic do nemovitostí ve sledovaném období 10/2021 až 12/2021, a to ve vybraných městech Praha, Brno, Plzeň a Most. Zvolení nejvýhodnější varianty financování hypotečním úvěrem. Vyhodnocení a závěrečné doporučení investice z tabulky v MS excel.

Postup řešení

zdroj

- Relevantní a aktuální sekundární zdroje
- Tištěná odborná literatura vydaná po roce 2012
- Internetové relevantní zdroje
- Česká legislativa
- Taurum finance, a.s.

získávání

- Četba
- Osobní rozhovor s odborníky
- Rozbor hypotečního trhu
- Rozbor nemovitostního trhu
- Analýza rizik
- Komparace

zpracování

- Shromažďování informací
- Zpracování informací
- Vytváření textu práce
- Rozbor a analýza
- Vyhodnocení

Výsledky práce

Z výsledků práce vyplynulo, že nejvýhodnější investice ze sledovaných měst je byt 1kk v Mostě.

- Nejvýhodnější hypoteční úvěr je od Komerční banky s úrokovou sazbou 4,64 % se splátkou 3 391 Kč
- Nejvýznamnější rizika pro investici do bytu v Mostě jsou: Neschopnost splácet úvěr a zničení majetku nájemníkem
- Index ziskovosti 1,68

Výsledky práce – grafické znázornění

Tabulka 1 Nabídky hypotečních úvěrů

	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka
Parametr	1kk 25-35 m ² Most	1kk 25-35 m ² Most	1kk 25-35 m ² Most
Výše úvěru	652 000 Kč	652 000 Kč	652 000 Kč
Délka fixace	10 let	10 let	10 let
Úroková sazba	4,74 % p. a.	4,64 % p. a.	5,09 % p. a.
Délka splatnosti	30 let	30 let	30 let
Měsíční splátka	3 430 Kč	3 391 Kč	3 571 Kč

Tabulka 2 Cash-flow modelového bytu

1kk v Mostě o rozloze 30 m² a ceně 815 000 Kč

Příjmy	Měsíčně	Ročně	Výdaje	Měsíčně	Ročně
Pronájem	6 100 Kč	73 200 Kč	Splátka úvěru	3 391 Kč	40 689 Kč
			Fond oprav	300 Kč	3 600 Kč
			Daň z nemovitosti	42 Kč	504 Kč
			Daň z příjmu	268 Kč	3 218 Kč
			Pojištění nemovitosti	61 Kč	732 Kč
			Celkem	4 062 Kč	48 743 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, Taurum finance, a.s. (2022)

Vysoká škola ekonomie a managementu

5

Výsledky práce – Matice rizik

Tabulka 3 Analýza rizik nejnvýhodnější investice nacházející se v Mostě

Pravděpodobnost výskytu	Intenzita dopadu				
	VM	M	S	V	VV
VV					
V		R5	R6	R1	
S	R2, R4				
M	R3				
VM					

Zdroj: Vlastní zpracování, Taurum finance, a.s. (2022)

Vysoká škola ekonomie a managementu

6

Výsledky práce – tabulka v MS Excel

Tabulka 4 Analýza v MS Excel nejvýhodnějšího bytu

Investice do nemovitosti	Velikost m ²	Cena	Cena za m ²	Nájem								
Míst 1kk	30,0	815 000 Kč	27 167	6 109 Kč								
Příjmy z pronájmu	Místová	Roční										
Výše	8 190 Kč	73 200 Kč										
Původní nemovitost	81 Kč	732 Kč										
Dat. z nemovitosti	42 Kč	504 Kč										
Záloh. na správu a služby	19	1 600 Kč										
Účinek	483 Kč	4 536 Kč										
Rovnováha odpočívání	1 rok	Osobní roky										
	1,4%	3,4%										
Dat. z příjmu	15%	25%										
Riziko chybného nájemce	0 Kč											
0,5 nájem		3 950 Kč										
1 nájem		6 100 Kč										
2 nájem		12 200 Kč										
3 nájem		18 300 Kč										
Tabulka CASH - FLOW	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Příjem	73 200 Kč	74 664 Kč	76 157 Kč	77 680 Kč	79 234 Kč	80 819 Kč	82 435 Kč	84 084 Kč	85 765 Kč	87 478 Kč	89 224 Kč	91 004 Kč
Dat. z příjmu	4 005 Kč	1 852 Kč	2 152 Kč	2 460 Kč	2 777 Kč	3 101 Kč	3 435 Kč	3 778 Kč	4 130 Kč	4 491 Kč	4 863 Kč	5 246 Kč
Dat. z výše	11 410 Kč	27 710 Kč	27 710 Kč	27 710 Kč	27 710 Kč	27 710 Kč	27 710 Kč	27 710 Kč	27 710 Kč	27 710 Kč	27 710 Kč	27 710 Kč
Výsledek	4 785 Kč	4 858 Kč	4 836 Kč	4 836 Kč	4 836 Kč	4 836 Kč	4 836 Kč	4 836 Kč	4 836 Kč	4 836 Kč	4 836 Kč	4 836 Kč
Seznamná cena nemovitosti	815 000 Kč	863 900 Kč	915 734 Kč	970 578 Kč	1 028 919 Kč	1 090 454 Kč	1 156 095 Kč	1 225 450 Kč	1 298 986 Kč	1 376 925 Kč	1 459 541 Kč	1 547 113 Kč
Zjednodušená nemovitost	49 990 Kč	34 944 Kč	34 944 Kč	34 944 Kč	34 944 Kč	34 944 Kč	34 944 Kč	34 944 Kč	34 944 Kč	34 944 Kč	34 944 Kč	34 944 Kč
Úchvat. úvěru	10 253 Kč	20 789 Kč	20 789 Kč	20 789 Kč	20 789 Kč	20 789 Kč	20 789 Kč	20 789 Kč	20 789 Kč	20 789 Kč	20 789 Kč	20 789 Kč
Záloh. úvěru	823 000 Kč	641 564 Kč	630 643 Kč	619 216 Kč	607 250 Kč	594 766 Kč	581 853 Kč	567 793 Kč	552 817 Kč	536 816 Kč	520 918 Kč	505 483 Kč
Čistý výsledek	-183 000 Kč	23 570 Kč	27 288 Kč	28 680 Kč	29 495 Kč	30 032 Kč	30 192 Kč	30 473 Kč	30 781 Kč	30 111 Kč	27 444 Kč	30 482 Kč
Kumulovaný CF		-163 930 Kč	-139 130 Kč	-112 044 Kč	-81 164 Kč	-51 869 Kč	-23 917 Kč	9 255 Kč	42 710 Kč	77 911 Kč	113 622 Kč	151 066 Kč
Zájem při prvním nemovitosti a výjimek	83 006 Kč	173 047 Kč	267 498 Kč	367 791 Kč	472 971 Kč	583 895 Kč	700 216 Kč	822 881 Kč	951 932 Kč	1 087 799 Kč	1 230 549 Kč	
Celková po zdanění	75 071 Kč	157 937 Kč	244 746 Kč	331 703 Kč	431 433 Kč	532 331 Kč	638 667 Kč	750 283 Kč	867 643 Kč			

Zdroj: Vlastní zpracování

Vysoká škola ekonomie a managementu

Doporučení



Provést rozbor hypotečního trhu pomocí finančního poradce a vybrat nejvýhodnější úvěr z hlediska úrokové sazby






Provést rozbor pořizovacích cen a výše pronájmů na portálu Sreality



Provést analýzu rizik spojenou s investováním do bytu a jeho následném pronájmu

Vysoká škola ekonomie a managementu

Závěr

- 
V práci byl proveden rozbor a analýza investice do bytu za účelem pronájmu pokud by podnik či fyzická osoba zvažovali, jak zhodnotit své volné finanční prostředky za pomoci tabulky v MS Excel
- 
 Poptávka po nájemním bydlení se zvyšuje – důvodem je vysoká úroková sazba, která se aktuálně pohybuje mezi 6–7% p. a. a kvůli migraci válečných uprchlíků z Ukrajiny
- 
 Hypoteční a nemovitostní trh jsou časově proměnlivé a je třeba toto zohlednit. Tato práce je aktuální pro sledované období 10/2021 až 12/2021

