

**Univerzita Pardubice
Fakulta Ekonomicko-správní
Ústav ekonomiky a managementu**

Investiční možnosti na realitním trhu

Simona Coubalová

**Bakalářská práce
2020**

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Simona Coubalová**
Osobní číslo: **E17641**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management podniku: Management malých a středních podniků**
Název tématu: **Investiční možnosti na realitním trhu**
Zadávací katedra: **Ústav podnikové ekonomiky a managementu**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cílem práce je analýza reálných a finančních investičních možností, které jsou nabízeny profesionálním a neprofesionálním investorům na realitním trhu v České republice. Dále jsou formulována investiční doporučení pro investory, do kterých investic je vhodné provádět investiční záměry za podpory modelových příkladů.

Osnova:

- Teoretická východiska.
- Představení investičních možností na realitním trhu.
- Investiční možnosti na realitním trhu za podpory modelových příkladů.
- Vlastní doporučení pro investory.

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: **cca 35 stran**

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

BALABAN, RC., SWEDROE, L., E. Úspěšný investor. Brno: BizBooks, 2012, 288 s. ISBN 978-80-265-0052-0.

KOREC, E., KOVANDA, L. Koupě bytu pod lupou. Praha: Ekospol, 2014, 100 s. ISBN 978-80-260-7247-8.

MCELROY, K. ABC investování do realit. Praha: Pragma, 2008, 196 s. ISBN 978-80-7349-105-5.

NOVOTNÝ, J. Investování na finančních trzích s podporou psychologické analýzy. Ostrava: KEY publishing, 2018, 181 s. ISBN 978-80-7418-291-4.

TURNER, B. The Book on Rental Property Investing: How to Create Wealth and Passive Income Through Smart Buy & Hold Real Estate Investing, Brandon Turner. Denver: BiggerPockets Publishing, LLC, 2015, 364 s. ISBN 978-0-9907117-9-7.

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Josef Novotný, Ph.D.

Ústav podnikové ekonomiky a managementu

Datum zadání bakalářské práce: **2. září 2019**

Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2020**

L.S.

doc. Ing. ~~Romana~~ **Provažnicková**, Ph.D.
děkanka

doc. Ing. **Marcela Kožená**, Ph.D.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 2. září 2019

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji:

Tuto práci jsem vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Beru na vědomí, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, a směrnicí Univerzity Pardubice č. 7/2019 Pravidla pro odevzdávání, zveřejňování a formální úpravu závěrečných prací, ve znění pozdějších dodatků, bude práce zveřejněna prostřednictvím Digitální knihovny Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 30. 4. 2020

Simona Coubalová

PODĚKOVÁNÍ:

Tímto bych ráda poděkovala svému vedoucímu bakalářské práce Ing. Josefu Novotnému, Ph.D. za velmi cenné rady, odbornou pomoc a všechnen strávený čas. Velmi si cením poskytnutých materiálů a veškerých informací, které mi pomohly při zpracování.

ANOTACE

Bakalářská práce je zaměřena na analýzu reálných a finančních investičních možností, které jsou nabízeny profesionálním i neprofesionálním investorům na realitním trhu v České republice. Cílem práce je zhodnotit tyto možnosti v různých časových intervalech a následně určit, která z možností dosahuje nejlepších výsledků. K zhodnocení investic slouží použité modelové příklady, jejichž výsledků bylo použito i pro vlastní doporučení pro investory.

KLÍČOVÁ SLOVA

Investice, reálné a finanční investiční možnosti, realitní trh, investiční doporučení

TITLE

Possibilities of investing on real estate market

ANNOTATION

This Bachelor thesis is focused on the analysis of real and financial investment opportunities, which are being offered to the professional and unprofessional investors on the real estate market in Czech Republic. The aim of this thesis is to evaluate those investment opportunities in different time horizons and subsequently define which investment opportunities achieve the best results. Used model examples, which serve as recommendations for investors themselves, are used to rate the investments.

KEYWORDS

Investment, real and financial possibilities, real estate market, investment recommendation

OBSAH

ÚVOD.....	8
1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA.....	11
1.1 INVESTICE.....	11
1.1.1 Druhy investic	12
1.1.2 Finanční plán a investiční kritéria	15
1.2 REALITNÍ TRH.....	16
1.3 NEMOVITOST	18
1.4 INVESTOR.....	19
2 PŘEDSTAVENÍ INVESTIČNÍCH MOŽNOSTÍ NA REALITNÍM TRHU	21
2.1 INVESTIČNÍ MOŽNOSTI V ČESKÉ REPUBLICE	21
2.1.1 Reálné produkty.....	21
2.1.2 Finanční produkty.....	23
2.1.3 Porovnání reálných a finančních produktů.....	24
2.2 INVESTIČNÍ MOŽNOSTI V ZAHRANIČÍ	26
3 INVESTIČNÍ MOŽNOSTI REALITNÍHO TRHU ZA PODPORY MODELOVÝCH PŘÍKLADŮ	27
3.1 PŘEDSTAVENÍ INVESTIČNÍCH MOŽNOSTÍ A SPOLEČNOSTÍ	27
3.2 DLOUHODOBÉ INVESTIČNÍ OBDOBÍ – 6 LET	29
3.3 STŘEDNĚDOBÉ INVESTIČNÍ OBDOBÍ – 3 LET	35
3.4 KRÁTKODOBÉ INVESTIČNÍ OBDOBÍ – 1 ROK	42
3.5 MAJETKOVÁ AKTIVA A DALŠÍ MOŽNÉ ZHODNOCENÍ	47
4 VLASTNÍ DOPORUČENÍ PRO INVESTORY	49
ZÁVĚR.....	50
POUŽITÁ LITERATURA.....	52

SEZNAM ILUSTRACÍ

Obrázek 1: Rozdělení investic	12
Obrázek 2: Členění investičních instrumentů	14

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Porovnání reálných a finančních produktů realitního trhu	24
Tabulka 2: Průměrné kupní ceny reálných aktiv za rok 2013	29
Tabulka 3: Tržní cena finančních aktiv v roce 2013	30
Tabulka 4: Nákupní a prodejní cena reálných aktiv v roce 2013 a 2019	31
Tabulka 5: Nákupní a prodejní cena finančních aktiv v roce 2013 a 2019	31
Tabulka 6: Zhodnocení aktiv mezi roky 2013-2019	32
Tabulka 7: Roční výnosnost investic rok 2013	33
Tabulka 8: Celkové zhodnocení zkoumaných aktiv v dlouhém období od roku 2013 do roku 2019	35
Tabulka 9: Průměrné kupní ceny reálných aktiv za rok 2016	35
Tabulka 10: Tržní cena finančních aktiv v roce 2016	36
Tabulka 11: Nákupní a prodejní cena reálných aktiv v roce 2016 a 2019	37
Tabulka 12: Nákupní a prodejní cena reálných aktiv v roce 2016 a 2019	38
Tabulka 13: Nákupní a prodejní cena finančních aktiv v roce 2016 a 2019	38
Tabulka 14: Zhodnocení aktiv mezi roky 2016-2019	39
Tabulka 15: Roční výnosnost investic rok 2016	40
Tabulka 16: Celkové zhodnocení zkoumaných aktiv v dlouhém období od roku 2016 do roku 2019	41
Tabulka 17: Průměrné kupní ceny reálných aktiv za rok 2018	42
Tabulka 18: Tržní cena finančních aktiv v roce 2018	42
Tabulka 19: Nákupní a prodejní cena reálných aktiv v roce 2018 a 2019	43
Tabulka 20: Nákupní a prodejní cena reálných aktiv v roce 2018 a 2019	44
Tabulka 21: Nákupní a prodejní cena finančních aktiv v roce 2018 a 2019	44
Tabulka 22: Zhodnocení aktiv mezi roky 2018-2019	45
Tabulka 23: Celkové zhodnocení zkoumaných aktiv v dlouhém období od roku 2018 do roku 2019	46
Tabulka 24: Generování příjmů z nájmu v dlouhém investičním období	47

SEZNAM ZKRATEK

ETF Exchange-traded fund

REIT Real estate investment trust

OTC Over the counter

ÚVOD

Realitní trh je v dnešní době velmi lákavý pro investory, nejen proto, že každý touží po vlastním bydlení, tedy i člověk, který nikdy do ničeho neinvestoval se stává investorem do svého potencionálního domova, ale také pro velmi profesionální investory, pro které je investování do různých aktiv způsob obživy. Realitní trh vykazuje nadále rostoucí trend, ceny jsou vyšší a prostory naopak menší, avšak nároky na bydlení se nezmenšují. Dnešní doba je hektická, denně přijme moderní člověk tolik informací, které se ve středověku dostalo lidem za celý jejich život, je proto jasné, že se chce každý vrátit po náročném dni do pohodlí svého domova. Realitní trh je prostor, kde se nachází lidé, kteří se snaží hledat svoje sny o ideálním bydlení a lidé, kteří se je snaží naplnit, buď prodejem či pronájem. Na realitním trhu existuje spousta lákavých nabídek, avšak není vždy jednoduché se v těchto nabídkách zorientovat. Nezkušený investor se i na realitním trhu může lehce dostat do problémů.

Cílem práce je analýza reálných a finančních investičních možností, které jsou nabízeny profesionálním a neprofesionálním investorům na realitním trhu v České republice. Dále jsou formulována investiční doporučení pro investory, do kterých investic je vhodné provádět investiční záměry za podpory modelových příkladů. Práce se dělí na dvě hlavní části, a to teoretickou a praktickou část.

Teoretická část popisuje základní pojmy, které jsou důležité k pochopení a s bakalářskou prací souvisejí. Jsou zde vysvětleny pojmy investice a investor jako takové, jaké existují druhy investic, vysvětlení rozdílu mezi reálnými a finančními investicemi, dále pak jaká existují investiční kritéria, vysvětlení pojmu realitní trh, jaké produkty je možné na realitním trhu nalézt a konkrétní představení reálných a finančních produktů realitního trhu.

Praktická část je zaměřena na porovnání konkrétních investic za podpory modelových příkladů. Investice jsou rozděleny na reálné a finanční pro snazší porovnání. Reálné investice zastupuje byt, rodinný dům a stavební pozemek, finanční pak dva nemovitostní fondy, pět akcií různých společností a dluhopisy.

1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA

Tato kapitola se zaměřuje na popis základních pojmů, které souvisejí s tématem bakalářské práce.

Finanční trhy každý den ovlivňují život každého z nás bez ohledu na náš věk, zaměstnání, naše pohlaví, kde bydlíme apod. Každý z nás ať chceme nebo nechceme, ať vědomě nebo nevědomě, ovlivňuje některou část finančních trhů. Představme si například kávu. Někdo je její milovník, někdo si dá šálek po ránu ke snídani a někdo kávu nepije vůbec. Jeden člověk, co si objedná kávu, trh moc neovlivní, ale co takový dav všech lidí v jedné zemi, který si objedná kávu. Vidíme zde najednou obrovskou kupní sílu. Podobně si můžeme představit například studenty, kteří každý den dojíždějí do školy vlakem, jejich potenciál ovlivnit trh už je velký.

Přestože někteří lidé říkají, že se o finanční trhy nezajímají a že nevyužívají jejich služeb, opak je pravdou. Většina dospělé populace, a dokonce i část nedospělé, využívá nějaký finanční nebo investiční produkt. Zpravidla se jedná o bankovní účet, stavební nebo penzijní spoření, úvěr apod. Investování na finančních trzích začíná být nutností a může se stát i povinností každého občana v České republice, protože začínají být problémy s nedostatkem finančních zdrojů například na vyplácení důchodů. (Novotný, 2018).

1.1 Investice

„Investiční operace je taková operace, která po důkladné analýze slibuje bezpečnost vkladu a přiměřený výnos. Operace, které nesplňují tyto podmínky, jsou spekulace“ (Gladiš, 2012, str. 11)

Investice je finanční aktivum nebo jiná získaná položka, jejíž cíl je generování příjmů nebo relevantního zhodnocení. V ekonomickém světě jsou investice nástroji k získání určitého zboží, které není spotřebováno dnes, ale je využito v budoucnu k vytvoření bohatství (Chen, investopedia.com, 2019).

Mluvíme zde o vytvoření určitého kapitálu, zboží apod. schopného vyprodukovat jiné zboží, po kterém je na trhu poptávka.

„Investice lze obecně chápat jako „vkládání soudobých prostředků do určitých aktivit, které by měly v budoucnu přinést očekávaný výsledek“, nebo také jako „záměrné obětování určité přesně známé dnešní hodnoty za účelem získání vyšší, i když ne zcela jisté hodnoty budoucí“.“ (Rejnuš, 2016, str. 35)

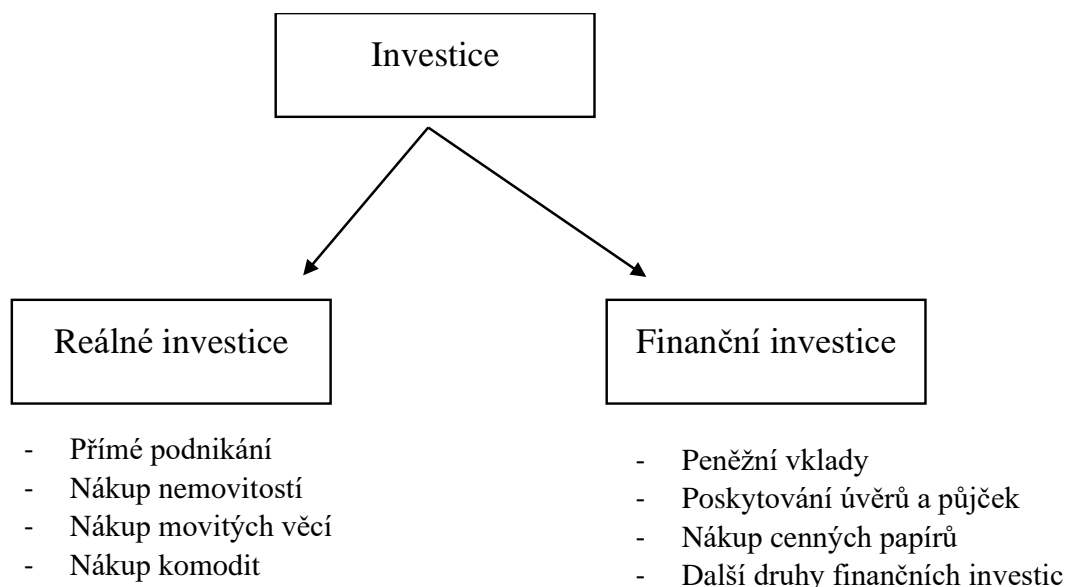
„Jedná se o přímé investování finančních prostředků do nějakého cizího subjektu – do firmy, finančního fondu nebo do jiného finančního instrumentu. V manažerské praxi má pojem

investice mírně odlišný význam. Pojem investice je myšlen jako aktivita rozvoje organizace či firmy, tedy použití finančních prostředků pro vytvoření či zlepšení něčeho: například investice do nových technologií, investice do vzdělávání lidí, investice do zlepšení pracovního prostředí apod.“ (managementmania.com, 2016)

Chceme-li tyto informace shrnout do jednoho celku, můžeme investice označit jako určité „zařízení“, které je využíváno všemi různými investory k vytváření příjmů, které chtějí využívat v budoucnu. Můžeme si to připodobnit k jednoduchému příkladu – koupě auta. Když si koupíme auto, objednáme si ho na míru s tím, že víme, že ho budeme moci reálně používat až za určitý čas, představuje pro nás tedy ono „zařízení“, víme ale, že do budoucna pro nás bude představovat kupříkladu ušetřený čas, který bychom jinak strávili čekáním na autobus – tedy „budoucí příjmy“.

1.1.1 Druhy investic

Investice můžeme rozdělit na reálné a finanční. Na následujícím obrázku č.1 můžeme vidět, že pod reálné investice řadíme kupříkladu přímé podnikání, nákup nemovitostí a movitých věcí, nákup komodit. Pod finanční investice řadíme peněžní vklady, poskytování úvěrů a půjček, nákup cenných papírů a ostatní investice.



Obrázek 1: Rozdělení investic

Zdroj: (Rejnuš – 2016, str. 36)

Reálné investice bývají často spojovány buď s konkrétní podnikatelskou činností, či s různými předměty hmotného charakteru (Rejnuš, 2016).

Nejdůležitější jsou investice do podnikání v oblasti výroby nebo služeb. Dále pak lze rovněž realizovat investice do reálných aktiv pouze za účelem jejich dočasné držby a následně prodeje. Očekáváme pak, že zpětný prodej bude proveden za vyšší cenu, než byla původní cena pořízení. Tyto investice jsou především prováděny do nemovitostí, movitých věcí například umělecké předměty, různých polotovarů či nerostných surovin tedy komodit.

Finanční investice můžeme definovat jako ty investice, u kterých se prakticky vždy jedná o kombinaci vlastnosti peněz, majetkových aktiv a dluhových instrumentů. Mají tedy povahu majetkové, především finanční transakce mezi dvěma subjekty (Rejnuš, 2016).

Dále pak investice dělíme následovně:

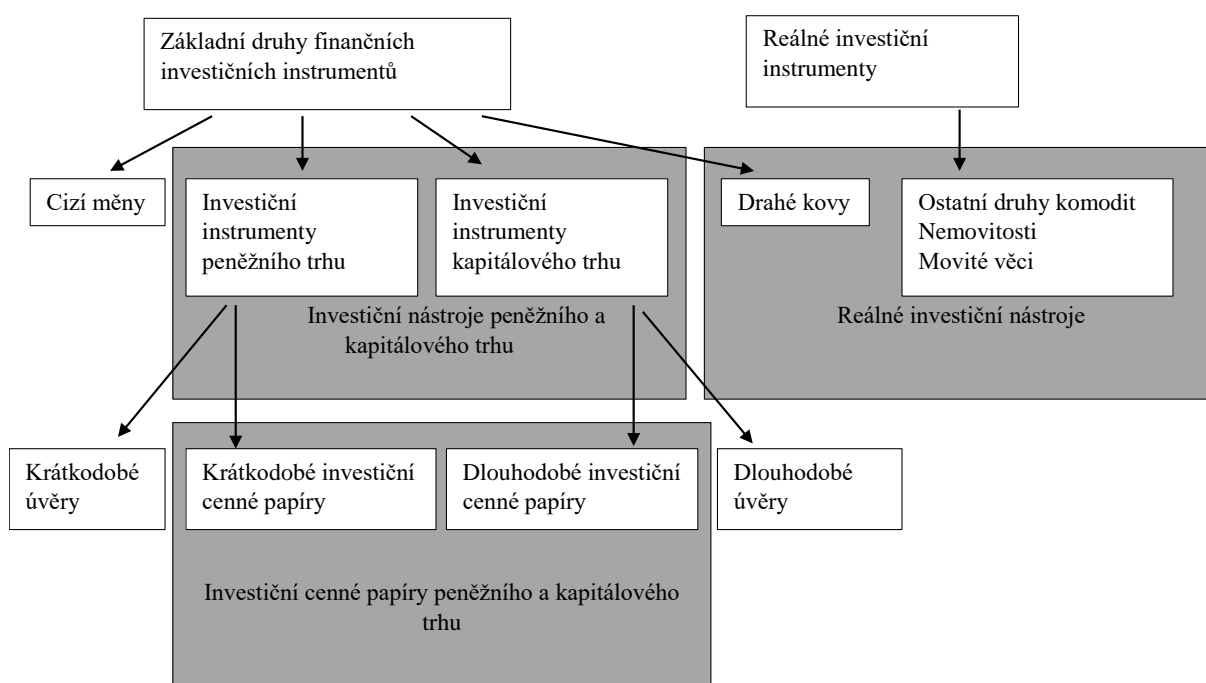
- Akcie – kupce akcie společnosti se stává dílčím vlastníkem této společnosti. Majitelům těchto akcií se říká akcionáři a mohou se podílet na řízení zisku a likvidním zůstatku.
- Dluhopisy – dluhové závazky subjektů, jako je vláda, obce či společnosti. Nákup dluhopisů značí, že držíte podíl na existujícím dluhu a máte nárok na pravidelné platby úroků a na návrat nominální hodnoty dluhopisu po jeho splatnosti.
- Fondy – sdružené nástroje spravované investičními manažery, které umožňují investorům investovat do akcií, dluhopisů komodit atd. Dva nejběžnější typy fondů jsou podílové fondy a fondy obchodovatelné na burze nebo ETF.
- Investiční trusty – další typ sdružených investic. Nejoblíbenější jsou realitní investiční trusty (REIT). Investují se do komerčních nebo rezidenčních nemovitostí a vyplácejí svým investorům pravidelně výnosy z pronájmu těchto nemovitostí.
- Alternativní investice – jedná se o kategorii „catch-all“, která zahrnuje hedgové fondy a soukromý kapitál.
- Opce a deriváty – deriváty jsou finanční nástroje, které odvozují svou hodnotu od jiného nástroje, jako je například akcie nebo indexy. Opce je populární derivát, který dává kupujícímu možnost, nikoliv však povinnost, kupovat či prodávat cenný papír za fixní cenu v konkrétním časovém období. Deriváty jsou vysoce rizikové, ale zároveň jsou vysoce výnosu schopné.
- Komodity – kovy, ropa, obilí, produkty živočišného původu. S komoditami se obchoduje buď prostřednictvím komoditními termínovanými smlouvami, což jsou

dohody o nákupu nebo prodeji specifického množství komodity za specifickou cenu k určitému datu, nebo prostřednictvím ETF.

Klíčové pro investice je:

- Investice je vkládání peněz do určitého „něčeho“, například (podnikání, projekt, nemovitost apod.) za účelem za vytvoření příjmů nebo zhodnocení kapitálu.
- Investice jsou orientovány na budoucí zhodnocení, a to s sebou nese určitý stupeň rizika.
- Investování zahrnuje nákup aktiv s úmyslem udržet si je dlouhodobě.
- Běžné formy investic jsou zahrnuty ve finančních trzích – akcie, dluhopisy, úvěry, aktiva jako jsou komodity či umělecká díla, a nemovitosti (Chen, investopedia.com, 2019).

Na následujícím obrázku č. 2 jsou popsány základní druhy finančních a reálných instrumentů. Jak můžeme vidět, tak do finančních instrumentů spadají cizí měny, investiční instrumenty peněžního trhu, což jsou krátkodobé úvěry a krátkodobé investiční cenné papíry, dále pak investiční instrumenty kapitálového trhu, což jsou dlouhodobé investiční cenné papíry a dlouhodobé úvěry. Dále můžeme vidět, že mezi reálné instrumenty zařazujeme drahé kovy, ostatní druhy komodit, nemovitosti a movité věci.



Obrázek 2: Členění investičních instrumentů

Zdroj: (Rejnuš - 2016, str. 177)

1.1.2 Finanční plán a investiční kritéria

Investovat se dá v podstatě do všeho, komplikace přicházejí v podobě rozhodnutí, do čeho investovat.

Člověk, který se rozhodne investovat na finančních trzích, přijímá vlastně roli investora za pomoci finančních institucí, které mu pomáhají k zhodnocení finančních prostředků. Investor se buď může vzdát úplně svých vlastních finančních prostředků, které svěří do péče investorských společností, nebo využije služeb jen částečně a investuje sám bez pomoci služeb obchodníků a má například jen zřízen účet u nějaké banky. Dále je možné mít investování jako doplňkovou podnikatelskou činnost, což znamená, nákup a prodej různých finančních a také reálných instrumentů.

Při investování je nutností vytvořit si nějaký finanční plán, který může tlumit neočekávané situace, které mohou nastat. Cílem je vytvořit si dostatečnou finanční rezervu na horší časy. Ke splnění tohoto cíle je nutné mít zdroje, které je třeba vytvořit.

Při sestavování plánu se doporučuje postupovat v určitých krocích. Je dobré brát ohled na mimořádné situace apod.

1. Vytyčit si cíle – co si budeme chtít za finanční prostředky pořídit a proč.
2. Finanční zdroje – majetek investora ve finančních aktivech vyjádřeno v peněžních jednotkách.
3. Reálné zdroje – majetek investora v reálných aktivech vyjádřeno v peněžních jednotkách.
4. Rizikovost – rizika hrozící při naplňování budoucích cílů a jak je co nejlépe vyloučit, rozlišit.
5. Cíle – určit si pořadí životních cílů, které chce investor dosáhnout a za jakou dobu.
6. Zdroje – jaký objem finančních prostředků může investor investovat, aby splnil své cíle.
7. Hotovostní rezerva – je zapotřebí si držet část svých finančních prostředků v hotovosti tak, aby byla ihned k dispozici v případě nečekaných a nepředvídatelných událostí (Novotný, 2018).

Chceme-li vstoupit na finanční trhy, měli bychom nejprve vědět, jak který trh funguje, co nám jednotlivé trhy mohou nabídnout. Tyto informace nám pak mohou pomoci eliminovat riziko a zvýšit případný výnos. V praxi se používají investiční kritéria, která nám tyto informace mohou alespoň nastínit. Jedná se tedy o riziko, výnos a likviditu.

- Riziko – nebezpečí, špatný dopad, míra budoucího ohrožení. Spojené s investicemi – nedosáhnutí očekávaného výnosu v určitou dobu.
- Výnos – veškerý „výdělek“, který investor získá pomocí investování do určitého aktiva.
- Likvidita – schopnost investic, aktiv přeměnit se na hotovost bez zbytečné ztráty.

1.2 Realitní trh

Realitní trh je, jako každý jiný trh, místo, kde se setkává nabídka a poptávka, a to poptávka po nemovitostech. Jedná se o trh nedokonalý, relativně organizovaný s neomezeným, ale ne naprosto volně přístupným pro všechny eventuální zájemce. To že tento trh je nedokonalý znamená, že „zboží“ nabízené na realitním trhu se liší kvalitou, není vzájemně zastupitelné, určené počtem a měřitelné a bez osobních preferencí mezi poptávajícími a nabízejícími. Nedokonalý trh umožňuje rozdílné ceny ze strany jak nabízejících, tak poptávajících a je tu tedy určitá možnost k vyjednávání o ceně.

Na realitním trhu hrají dominantní roli plochy a prostory. Dá se říci, že trh s nemovitostmi, tedy realitní trh, je trh s použitým zbožím, kde „použité“ nemovitosti mají menší hodnotu než „nové“, existují samozřejmě výjimky v souvislosti například s historickou hodnotou apod.

Účastníci neboli investoři trhu s nemovitostmi jsou fyzické osoby, právnické osoby, a také stát. Domácnosti, podniky a stát vstupují na realitní trh jako prodávající i kupující zároveň, spotřebitelé, výrobci, jako pronajímatelé a nájemci. Jediné omezení pro vstup na realitní trh je pro cizince (Zazvonil, 2012).

„Výhodou tohoto trhu je, že většina investorů si jednoduše dovede představit, do čeho přesně investuje. Dalším významným znakem a předností tohoto trhu je, že většina občanů uskutečňuje svoji první investiční zkušenost právě na realitním trhu.“ (Novotný, 2018, s. 29)

Na realitním trhu existuje skupina investorů, která nakupuje nemovitosti za účelem pronájmu nebo spekulacím a investičním příležitostem, aby generovaly výnosy.

„Realitní trh má výrazná specifika. Často vede k zadlužení občanů na několik let, nebo dokonce na celý život a řada kupujících v den uskutečnění koupě nedisponuje dostatkem vlastních peněžních prostředků, aby získala nemovitost nebo pozemek do osobního vlastnictví.“ (Novotný, 2018, s. 29)

Následkem je, že po koupi tito lidé nejsou schopni ani ochotni investovat do dalších investic, protože své finanční prostředky používají především na splácení úvěrů a na osobní náklady související s vlastním bydlením.

Každá nemovitost je jedinečná, každá informace se cení, každá informace může změnit průběh koupě nemovitosti. Proto se na realitním trhu, oproti jiným trhům, vyplatí spolupracovat s experty, kteří zde mohou poskytnout cenné služby. Dobrý poradce umí dobře komunikovat, je schopný své komunikační dovednosti použít správně, což může vést k různým výhodám, jako například snížení ceny

1.2.1 Produkty realitního trhu

Produkty realitního trhu můžeme rozdělit na reálné a finanční, kde mezi reálné můžeme zařadit komerční nemovitosti, rezidenční nemovitosti, pozemky a průmyslové pozemky, do finančních pak řadíme nemovitostní fondy, realitní trusty (REIT) a realitní akcie (Novotný, 2018).

Reálné produkty:

- Komerční nemovitosti: do této skupiny nemovitostí můžeme zařadit nákupní centra, obchůdky, lékařské a vzdělávací budovy, hotely a kanceláře. Do skupiny komerčních nemovitostí se dají zařadit také činžovní domy, protože jsou vlastněni především proto, aby produkovali příjem. Využívají se především k pronájmu větších realitních celků různým společnostem s rozdílnou podnikatelskou činností. Na tomto trhu dominují především profesionální investoři s dostatečným kapitálem.
- Rezidenční nemovitosti: zahrnují nově vystavěné domy či byty, ale také prodejní domy. Nejběžnější kategorií jsou rodinné domy. Můžeme sem ale také zahrnout družstva, měšťanské domy, chalupy, garáže, domy s vysokou hodnotou, vícegenerační domy a rekreační domy. Tento trh je pro profesionální, ale také pro neprofesionální investory. Podobně jako u komerčních nemovitostí, i tento typ nemovitostí se využívá k pronájmu, kde hlavní prvek ale tvoří nájemníci.
- Pozemky: půda. Zahrnuje volnou půdu, farmy, ranče. V tomto případě mluvíme mimo jiné i o zemědělské půdě, stavebních pozemcích, zahradách či loukách. Lidstvo bez tohoto výrobního faktoru nedokáže existovat, protože se na nich pěstují a produkují zemědělské komodity a potravinářský průmysl, proto je pro nás tento typ velmi důležitý (Novotný, 2018), (Amadeo, thebalance.com, 2019).

Finanční produkty:

- Nemovitostní fondy: jedná se o fondy sloužící k investování do developerských a jiných stavebních projektů. Dá se říci, že se jedná o akciové fondy, které víceméně investují do akcií společností působících na realitních trzích v podobě

developerů a stavebních společností. Nemovitostní fondy s sebou nesou řadu výhod jako například – veškeré investice do podílových fondů jsou zaručeny nemovitostmi, investice do nemovitostních fondů poskytuje stabilní hodnotu, dále pak také zhodnocení apod.

- Realitní trusty: zde mluvíme o společnostech, které provádí své investiční aktivity do nemovitostí, případně do jiných aktivit souvisejících s realitním trhem. Většina realitních trustů je obchodovatelná na burze, avšak existuje zde ještě možnost obchodovat prostřednictvím OTC, kde se obchoduje adresně přímo mezi kupujícím a prodávajícím. Tato možnost je vhodná i pro neprofesionální či drobné investory. V praxi se využívají tři druhy realitních trustů – majetkové REIT, hypoteční REIT a spojení majetkových a hypotečních REIT tzv. hybrid REIT.
- Realitní akcie: jedná se o akcie společností, které mají svou hlavní podnikatelskou činnost zaměřenou na realitní trhy. Tato podnikatelská činnost se týká především výstavby, nákupu a prodeji či pronájmu nemovitostí a pozemků (Novotný, 2018).

1.3 Nemovitost

„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon.“ (Občanský zákoník, §498).

Nemovitý majetek (nemovitost) je svázaný se zemí, nelze tedy nijak přemístit. Z pohledu majetku například firmy se řadí do dlouhodobého hmotného majetku. Jak už bylo řečeno, do nemovitého majetku patří tedy pozemky, zemědělská orná půda, pozemní stavby ale také infrastrukturní stavby, pozemní stavby a nadzemní stavby. O nemovitý majetek je třeba se starat, udržovat a průběžně zhodnocovat.

- „*Pozemky (stavební pozemky, pole, louky atd.),*
- *pozemní stavby (domy, budovy atd.),*
- *infrastrukturní stavby (silnice, chodníky, parkoviště, sloupy elektrického vedení atd.),*
- *podzemní stavby (tunely, sklepy, vedení kabelů atd.),*
- *nadzemní stavby (vedení elektrické energie, lanovky, mosty atd.)“* (managementmania.com, 2019).

Nemovitosti jsou unikátní, mají těžko měřitelné parametry, většinou se stavějí na zakázku s častými individuálními požadavky, jsou nepřenositelné a fixované na svou polohu tudíž se jedná o použité „věci“ pokud nemluvíme o novostavbě. Nemovitosti mají charakter spotřebního zboží, mají vysokou životnost, což z nich dělá výjimečné statky a měří se spíše kvalitou v souvislosti s užitkem. Slouží především skupinám než jednotlivci.

O nemovitostech můžeme říci, že mají relativně vysokou hodnotu, ale naopak nízkou likviditu, poněvadž převod na hotové peníze je zdoluhavý a je spojen s dalšími náklady. Počet pozemků, na kterých je možno stavět budovy, infrastrukturu apod, je omezený a nelze ho nijak „dopřipravit“, „dovyrobít“ a nelze nijak importovat. Následná výstavba budov je pak nákladná a časově náročná (Zazvonil, 2012).

1.4 Investor

Investor je někdo, kdo má určité finanční prostředky a chce je za určitých, ideálně co nejvýhodnějším způsobem zhodnotit. Může se jednat o fyzickou či právnickou osobu, kde každá forma má své výhody i nevýhody. Investor investuje své vlastní finanční prostředky, anebo prostředky někým mu svěřené, v tomto případě se jedná převážně o profesionální investory.

Investory můžeme rozdělit na individuální a na profesionální. Mezi individuální investory řadíme fyzické či právnické osoby, kteří obchodují například s cennými papíry. Za profesionální pak považujeme například banky, pojišťovny, investiční společnosti a fondy apod. Důležitější roli na trhu samozřejmě hrají investoři profesionální.

Za profesionální investory můžeme tedy považovat společnosti kolektivního investování, investiční společnosti, developerské společnosti, národní nebo regionální vládní orgán, vládní orgán spravující vládní dluh, centrální banku, různé finanční instituce, mezinárodní nebo nadnárodní organizace veřejného práva, úvěrové instituce, tvůrce trhu, podnik, jehož hlavní činností je investování do finančních instrumentů, implementace sekuritizačních programů nebo jiných finančních transakcí, osoby nebo společnosti obchodující na vlastní účet s komoditami nebo deriváty, lokální firmy apod. (robeco.com, 2019).

Investory můžeme také rozdělit na aktivní a pasivní. Aktivní investor, jak sám název napovídá vyžaduje aktivní přístup k portfoliu investora, cílem aktivního investování je překonat průměrné výnosy trhu a plně využít krátkodobých cenových výkyvů. To zahrnuje mnohem hlubší analýzu a odbornost. Manažer portfolia dohlíží obvykle na tým analytiků, kteří se dívají na kvalitativní a kvantitativní faktory, aby se pokusili zjistit, kdy a kde se cena změní.

Pasivní investor kouká spíše „do dálky“, hledí především do budoucnosti. Pasivní investoři omezují množství nákupů a prodejů v rámci svých portfolií, což dělá z pasivního investování velmi cenově efektivní způsob investování. Tato strategie vyžaduje „kup a drž“ mentalitu, což znamená odolávat pokušení reagovat nebo předvídat každý další krok trhu (Krueger, investopedia.com, 2019).

Soudíme, že aktivní investování je předem prohraná partie. Předpokládejme, že 70 % tvoří aktivní investoři a 30 % pasivní. Dále předpokládejme, že akcie přinesly v určitém období průměrný výnos 15 % ročně. Pasivnímu investorovi musely tím pádem přinést před započtením poplatků 15 % výnos. Aktivnímu samozřejmě také 15 %. Podle následující rovnice jde vidět, jaké jednoduché počty to jsou (Balaban, Swedroe, 2012).

„Akciový trh jako celek = aktivní investoři + pasivní investoři

X = Míra výnosů dosažená aktivními investory

15 % (100 %) = X % (70 %) + 15 % (30 %)

X se musí rovnat 15 %“

(Balaban, Swedroe, 2012, s. 123)

„Dosáhne-li nějaký aktivní investor nadprůměrných výnosů, protože ve svém portfoliu nadvážil mimořádně výkonné akcie, jiný investor musel dosáhnout výnosů podprůměrných, protože musel mít těchto mimořádně výkonných akcií ve svém portfoliu méně. Dále, investor, který dosáhl nadprůměrných výnosů, musel své vítězné akcie od někoho nakoupit, a protože pasivní investoři své akcie jednoduše nakoupí a dlouhodobě drží, musel mu je prodat nějaký jiný aktivní investor. V konečném součtu tedy dosáhli aktivní investoři stejného hrubého výnosu (před započtením poplatků) jako pasivní investoři.“ (Balaban, Swedroe, 2012, s. 124)

2 PŘEDSTAVENÍ INVESTIČNÍCH MOŽNOSTÍ NA REALITNÍM TRHU

Tato kapitola se zaměřuje na představení a porovnání různých investičních možností realitního trhu nabízených profesionálním a neprofesionálním investorům v České republice. Dále pak jsou představeny investiční možnosti v zahraničí.

2.1 Investiční možnosti v České republice

Pro lepší představu bylo provedeno shrnutí reálných a finančních produktů realitního trhu. Reálné jsou tedy: komerční nemovitosti, rezidenční nemovitosti, pozemky a průmyslové nemovitosti. Finanční: nemovitostní fondy, realitní trusty a realitní akcie.

Jak již bylo zmíněno v předchozí kapitole, na realitním trhu v České republice najdeme reálné a finanční možnosti, kam směřovat naše investice. Reálné investice představují pro mnohé investory volbu číslo jedna, je pro ně totiž snazší si představit, do čeho investují své investiční prostředky, jak „věc“ vypadá, jakou má teoreticky hodnotu, kterou využívají k životu. Reálné investice jsou hmatatelné, představují pro investora majetek, který vidí, může si na něj sáhnout. Finanční produkty mají podobu určitého „nejistého“ a především „virtuálního“ majetku, jsou tedy přitažlivější především pro profesionální investory, ač například nemovitostní fondy jsou podloženy reálnými nemovitostmi a realitní trusty jsou otevřeny i pro „neprofesionály“, na trhu s finančními produkty se pohybují většinou právě profesionálové. Pro „běžného“ občana je tato investice těžko představitelná, tudíž z těchto investic může mít obavy a představují pro něj moc velké riziko.

2.1.1 Reálné produkty

Proč lidé investují do reálných produktů. Odpověď je zřejmá – touha po vlastním bydlení, vidina příjmu z pronájmu, myšlenka vlastního majetku. To jsou hlavní důvody, proč lidé investují především do nemovitostí. Například pronájem bytů je v současné době velmi populární, dá se říci i časově nenáročný způsob „obživy“ či přivýdělku.

„Předpokládejme, garsonku kolem 32 m², což j nejvýhodnější investiční byt, pronajmu za 7500 korun měsíčně. To je 90 tisíc korun výnosu ročně. Vydělíme to 1.55 milionu korun a dostáváme zhruba těch šest procent, přesněji 5,8 procenta. Počítejme raději s výnosem pěti procent. Těch 0,8 procentního bodu výnosu si představme jako rezervu nutnou na nějaké malé opravy, které by přece jenom mohly třeba být.“ (Korec, Kovanda, 2014, s. 51)

„Pokud pronajímám jeden byt, jde o časově nenáročnou záležitost, která zabere nanejvýše 20 hodin ročně. Při pronájmu většího množství bytů už musím s určitým časem kalkulovat.“

Zhruba musím kalkulovat, že pronájmu 10 bytů musím věnovat cca 25 hodin měsíčně, pokud si vše obstarám sám.“ (Korec, Kovanda, 2014, s. 51)

Jedna z největších výhod investování do nemovitostí, které jsou určené k pronájmu, speciálně v porovnání s jinými možnostmi na trhu s nemovitostmi, je možnost vydělávat na všech čtyřech hlavních zdrojích zisku z nemovitostí – zhodnocení nemovitosti jako takové, cash-flow, daňové úspory (spíše na americkém trhu s nemovitostmi), splácení půjček.

Zhodnocení – zvýšení hodnoty aktiva v průběhu času. Existují dva druhy zhodnocení, přirozené a nucené. Přirozené zhodnocení je přirozená tendence růstu cen v průběhu času vlivem inflace apod. Nucené zhodnocení je koncept k zvýšení hodnoty nemovitosti, například předělání dvojpokojového bytu na třípokojový.

Cash-flow – v rámci obchodu s nemovitostmi se jedná o příjem, který nemovitost generuje po zaplacení výdajů, které nemovitost ovlivňují, například hypotéka, daně, pojištění apod.

Splácení půjček – automatizování části volných finančních prostředků k získání půjčky ke koupi nemovitosti zamýšlené k pronájmu, z pronájmu nemovitosti plyne měsíční příjem tedy splacení půjčky pomocí tohoto nájemného (Turner, 2015).

Samozřejmě i pronájem nemovitostí nese svá úskalí, podle Kena McEleroye (2004), který napsal knihu Investování do realit, bychom si měli sestavit určité kroky a držet se těchto kroků, pokud se rozhodneme pronajmout svou nemovitost:

- Sestavit si vlastní systém údržby, účetnictví a výběru nájmů od nájemníků.
- Zvážit možnost najmutí si profesionální správní agentury.
- Prohlédnout si trestní rejstřík potencionálních nájemců.
- Držet se nájemní smlouvy a nedělat mezi nájemníky výjimky.
- Být milý na své nájemníky, osobní kontakt s nájemníky apod.

V tomto případě ovšem nemluvíme o společnostech jako například Airbnb, kde příjem je úplně o něčem jiném.

V dnešní době, kdy zejména pro mladé lidi, je cestování na předním místě, se kupříkladu Airbnb stalo velmi populární. O co se vlastně ale jedná. Airbnb je společnost, lépe řečeno webová služba, která zprostředkuje pronájem ubytování. Jak pronájemci, tedy „hostiteli“, tak zákazníkům, tedy většinou turisté. Přes Airbnb je možné „pronajímat“ téměř jakékoliv ubytování a podle aktuálního webu – Airbnb.cz, snadno a bezpečně, s plnou kontrolou nad dostupností, cenami apod. Na uvedeném webu se také dozvíme, že potencionální hosté jsou

prověření určitými poskytnutými informacemi, například telefonním číslem, či e-mailem, aby nedošlo k poškození jak hostitele, tak ale i samotného hosta. Společnost uvádí, že chrání své hostitele proti škodám na majetku ve výši 1 mil. USD, což je v přepočtu na české koruny zhruba 23 mil., a pojištění proti nehodám ve výši 1 mil. Můžeme se zde také dozvědět, že za „pronájem“ nemovitosti pro 4 osoby v Praze můžeme získat kolem 12 000 Kč měsíčně (airbnb.cz, 2019).

Airbnb je jak na výstupu, ale tak i na ústupu. Tato možnost pronájmu svých nemovitostí se rozšířila nejen mezi „soukromníky“ ale také mezi profesionální investory nejen v České republice. Tím se však cena bytování zvedla a některá ubytování jsou cenou shodná například s ubytování v hotelech. To potenciální „nájemníky“ odrazuje.

Další společnost, která je velice populární v dnešní době je Booking.com, která byla založena v roce 1996 v Amsterdamu. Booking.com je součástí skupiny Booking Holdings Inc. (NASDAQ: BKNG) a podle aktuálního webu – Booking.com je jejich cílem usnadňovat a také poznávat svět a jako jedna z největších platform zaměřených na cestování nabízí ubytování z celého světa. Jedná se o vedoucí online společnost v oblasti cestování. Nabízí možnosti ubytování nejen v hotelech, ale i různých apartmánů apod. Dále společnost uvádí, že pomáhá rozvíjet podnikání globálnímu publiku, které tvoří jak již známé společnosti, tak soukromá ubytování (booking.com, 2019).

Podobně jako Airbnb mohou tedy investoři směřovat své investice do různých apartmánů, ale i hotelů. Ovšem v případě Booking.com se jedná spíše o profesionální investory.

2.1.2 Finanční produkty

Finanční produkty realitního trhu v České republice jsou, jak již bylo zmíněno, určeny především profesionálním investorům, ale „neprofesionální“ investor, zde najde uplatnění.

Nejoblíbenější nástroje z řad finančních produktů mezi privátními investory, penzijními fondy, pojišťovny a investičními fondy v České republice jsou realitní trusty. Vykazují totiž dlouhodobě nevyšší výnosnost. U realitních trustů se neplatí daň z příjmů, tato výhoda je ovšem podmíněna splněním určitých kritérií, a to hlavně povinnou distribucí minimálně 90 % zisku ve formě dividend. To umožňuje dosahovat vysokého a stabilního dividendového výnosu. Další podmínky, které je nutné splnit pro osvobození od daní jsou například povinnost mít alespoň 100 akcionářů, minimálně 75 % aktiv, které tvoří nemovitosti, minimálně 75 % příjmů, které pochází z pronájmu nemovitostí nebo z půjček poskytnutých na realitní investice a akcie realitního trustu musí být převoditelné bez jakéhokoli omezení.

Další výhody realitních trustů jsou stabilní výnos a nízká míra rizika. Nedochází u nich k negativním překvapením, tudíž k takovým cenovým výkyvům, jako u akcií. To je hlavní důvod, proč realitní trusty vykazují dlouhodobě nejvyšší výnosnost na jednotku rizika (Risk-adjusted return tzn. Sharpe Ratio) (Janečka, archiv.ihned.cz, 2006).

2.1.3 Porovnání reálných a finančních produktů

Tabulka 1: Porovnání reálných a finančních produktů realitního trhu

	Reálné produkty			Finanční produkty	
	<i>Výhody</i>	<i>Nevýhody</i>		<i>Výhody</i>	<i>Nevýhody</i>
Komerční nemovitosti	-Fixní zisk -Výnos zpravidla vyšší než z nájemních objektů -Vyšší výnosové procento	-Riziko nenávratnosti investice -Vyšší pořizovací cena -Stále se zvyšující ceny	Nemovitostní fondy	-Dlouhodobě ziskové	-Finanční riziko -Může snadno zaniknout -Snižující se celková návratnost
Rezidenční nemovitosti	-Vysoká výnosnost	-Delší doba návratnosti investice -Stále se zvyšující ceny	Realitní trusty	-Daňová optimalizace -vysoká likvidita -Rozmanitost portfolia	-Relativně vysoká volatilita -Zdlouhavé zakládání
Pozemky	-Nízké provozní náklady	-Nižší výnosnost	Realitní akcie	-Stabilní výnosy	-Ztráta hodnoty -Časová a informační náročnost

Zdroj: vlastní zpracování

Předchozí tabulka č.1 porovnává výhody a nevýhody reálných a finančních produktů realitního trhu. Z tabulky můžeme vidět, že každá investice má svá pozitiva a negativa. Kupříkladu u investic do reálných produktů musíme ještě přihlídnout k tomu, z čeho jsou tyto investice financovány. Financování je možné buď vlastními či cizími zdroji. Pokud investor vystupuje jako právnická osoba, dá se předpokládat, že své investice financuje vlastními zdroji. U fyzických osob záleží na ekonomické situaci každého jedince. Zpravidla záleží na úrokové sazbě hypoték. Pokud je úroková sazba vysoká, preferuje se financování vlastními zdroji, naopak pokud je nízká, je výhodné financovat investice i cizími zdroji. Právnická osoba má zpravidla vyšší úrokovou sazbu, která se pohybuje okolo 5 %, než fyzická osoba, kde úroková

sazba dosahuje průměrně 3 %. To následně ovlivňuje, kam směřují investice. Jelikož například komerční nemovitosti jsou často dražší na pořízení, investoři proto při vyšších úrokových sazbách směřují investice především do rezidenčních nemovitostí, či pozemků.

Obecně se investice do nemovitostí považují za vhodnou investici. Nízké úrokové sazby, zvyšování cen nájemného apod. tlačí realitní trh nahoru. Také ceny nemovitostí stále rostou, nejen rezidenčních, ale také těch komerčních. To může být vnímáno jako určitá nevýhoda těchto nemovitostí. Nicméně pro investory se pořád vyplatí investovat do nemovitostí, protože fixní zisk a relativně vysoké výnosové procento je stále dobrá kompenzace.

U finančních produktů investoři mohou investovat do realitních fondů. Patří totiž mezi dlouhodobě ziskové investice. V důsledku finanční krize se možnosti fondů snížily, což by mohlo být bráno jako jistá nevýhoda, ale i přesto se investorům podařilo dosáhnout 2,7% roční návratnosti. V roce 2018 bylo roční zhodnocení přes 3,3 %. Pokud bychom se soustředili na finanční produkty obecně, tak například investice do nemovitostních fondů je stále lukrativnější investice než kupříkladu do vládních dluhopisů. Další nevýhoda by mohla být v tom, že nemovitostní fond může snadno zaniknout v důsledku nedostatku investorů, a tedy prostředků k investicím (lynxbroker.cz, 2019).

Realitní trusty skýtají výhody v daňové optimalizaci, jelikož poskytují osvobození od korporátní daně ze zisku z pronájmu a z kapitálového zisku pocházejícího z prodeje kvalifikovaného majetku. Dále pak vysoká likvidita a rozmanitost portfolia. Nevýhodou by mohl být fakt, že založení fondu je zdlouhavé, podléhá povinnému zápisu na burze cenných papírů apod. Další nevýhoda je vyšší volatilita, tedy pravděpodobnost, že se změní výnos či zisk, oproti podkladovým aktivům a nájůmům (Splítek, investicniweb.cz, 2013).

Mluvíme-li o realitních akciích, předpokládá se, že v tomto odvětví se pohybují především profesionální investoři. Realitní akcie umožňují sice relativně stabilní výnos, nicméně je zde riziko ztráty hodnoty akcie a určitá časová a informační náročnost. Abychom věděli, do kterých akcií se vyplatí investovat, je nutné sledovat vývoj trhu, ekonomickou situaci apod.

Nedá se jednoznačně určit, pro kterého investora je vhodná, jaká investice, nicméně pokud je řeč o reálných produktech, pro neprofesionálního investora je vhodné vložit svou investici do komerčních či rezidenčních nemovitostí. Především pak tedy do rezidenční nemovitosti, které mají vysokou výnosnost, u komerčních nemovitostí je zase velké plus fixní zisk a vysoké výnosové procento. Pak z již zmíněných důvodů do těchto objektů investují samozřejmě profesionální investoři. Dále pak pro profesionála je lákavá investice do pozemků, například zemědělská družstva apod. Ač mají nižší výnosnost, náklady na „provoz“ jsou prakticky nulové.

2.2 Investiční možnosti v zahraničí

Podobně jako v České republice na zahraničních realitních trzích najdeme reálné a finanční produkty. Rozdíly bývají minimální, ale přesto nějaké můžeme najít.

Oproti českému realitnímu trhu zde nalezneme novou kategorii nemovitostí, a to průmyslové nemovitosti, které v České republice spadají pod kategorii komerčních nemovitostí. Průmyslové nemovitosti tedy zahrnují výrobní budovy, stejně jako jiné výrobní nemovitosti, ale také sklady. Tyto budovy mohou být použity pro výzkumy, výrobu, skladování a distribuci zboží. Některé průmyslové nemovitosti pak spadají pod komerční. Klasifikace je zde důležitá, protože konstrukce a prodej je pak řešen odlišně. Jinak se řeší komerční nemovitosti a jinak průmyslové.

Ceny realitních akcií na americkém trhu rostou a klesají současně s trhem. Realitní trusty na americkém realitním trhu by se daly připodobnit k realitním trustům na realitním trhu v České republice, ale také k nemovitostním fondům. Jedná se o investice do komerčních nemovitostí, nicméně ceny akcií zaostávají za trendy v oblasti rezidenčních nemovitostí (thebalance.com, 2019).

3 INVESTIČNÍ MOŽNOSTI REALITNÍHO TRHU ZA PODPORY MODELOVÝCH PŘÍKLADŮ

Tato kapitola se zaměřuje na možnosti realitního trhu za podpory modelových příkladů. Jsou zde blíže popsány produkty realitního trhu, které byly zvoleny pro sestavení portfolia. Investice do vybraných produktů byly provedeny jednorázově včetně jejich výší, aby bylo snazší produkty komparovat. Investice proběhly za podpory modelových příkladů před sedmi a čtyřmi lety, což zastupuje dlouhodobé a střednědobé období. Krátkodobý časový horizont zastupuje období trvající jeden rok.

Aktiva, která jsou v této kapitole porovnávána jsou byt, dům, pozemek, nemovitostní fondy, akcie a dluhopisy. Při porovnávání cen bytů, domů a pozemků byla použita data z ČSÚ, kde jsou porovnávány průměrné ceny pro celou Českou republiku, včetně průměrných nájmu. Ceny jsou vypočítávány zprůměrováním dohledatelných cen na ČSÚ v dlouhodobém, střednědobém i krátkodobém období. Při porovnávání cen finančních aktiv bylo vycházeno z dostupných dat. Dále bylo vycházeno z předpokladu, že investice provádí bonitní investor s rozsáhlým investičním kapitálem.

3.1 Představení investičních možností a společností

Byt, rodinný dům a stavební pozemky – při porovnávání cen bylo vycházeno z údajů Českého statistického úřadu (czso.cz, 2020), kde jsou, jak již bylo zmíněno, porovnávány průměrné ceny bytů pro jednotlivé kraje, ale také pro celou Českou republiku. Ceny jsou zde uváděny za m^2 , v případě rodinných domů za m^3 , celková cena tedy byla vypočítána z uvedených údajů pro celou ČR. Pro dlouhodobé investiční období byl vybrán rok 2013 a pro střednědobé investiční období byl vybrán rok 2016. Jako krátkodobý časový horizont byl vybrán již zmíněný jeden rok, tedy rok 2018.

Fondy, akcie, dluhopisy – při porovnávání cen finančních aktiv bylo vycházeno z údajů Kurzycz (kurzy.cz, 2020) a ČSOB (csob.cz, 2020) v případě nemovitostních fondů, pro akcie firmy Prologis a akcie společnosti Simon Property bylo vycházeno z údajů LYNX online broker (lynxbroker.cz, 2020), stejně tak akcie společnosti AvalonBay Communities, pro akcie Skupiny CPI Property Group a dluhopisy Skupiny CPI Property Group (Czech Property Investments, a.s.), stejně jako u ČS nemovitostního fondu, z Kurzycz (kurzy.cz, 2020). Stejně jako u reálných aktiv, bylo jako dlouhodobé investiční období vybrán rok 2013, jako střednědobé období rok 2016 a jako krátkodobé období rok 2018.

ČS nemovitostní fond – celý název je ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s., který investuje až 80 % svých disponibilních prostředků do reálných, dokončených či pronajatých nemovitostí. Mluvíme zde o komerčních nemovitostech, především kancelářského typu. Minimálně 20 % prostředků drží ve formě rychle likvidních finančních aktiv jako výplaty odkupujících podílníků. Hlavními zdroji zajišťující výkonost fondu jsou příjmy z pronájmu a pohyb v hodnotě vlastněných nemovitostí. Doporučovaný investiční horizont je 5 let (reico.cz, 2020).

ČSOB Akciový realitní – dříve znám jako ČSOB realitní mix, jedná se o fond, který investuje do akcií více než 50 společností, které podnikají v oblasti nemovitostí, výstavby, provozování nemovitostí apod. Prioritně fond investuje do projektů na úrovni regionů a také subsektorů, což znamená, že se jedná o projekty jako kancelářské budovy, rezidenční nemovitosti apod. a poté se hledají vhodné realitní společnosti. Jako výhody jsou zde uvedeny celosvětově rozložené investiční portfolio, dlouhodobé investice s vysokým potenciálem zhodnocení atd. Doporučená doba investice je 6 let a více (csob.cz, 2020).

Akcie firmy Prologis – společnost Prologis působí v oblasti logistických nemovitostí. Zajišťuje ve spolupráci se špičkovými firmami včasné dodání všech produktů, které jsou součástí moderního života. Jedná se o hlavního provozovatele skladů a distribučních center ve střední a východní Evropě. Působí ve čtyřech zemích regionu, a to v České republice, na Slovensku, v Polsku a v Maďarsku (prologiscee.eu, 2020).

Akcie společnosti Simon Property Group – je firma REIT obchodující v oblasti nákupních center. Firma se podílí na vlastnictví luxusních nákupních, pohostinských a zábavních center (investors.simon.com, 2020).

Akcie společnosti AvalonBay Communities – jedná se o akciovou společnost REIT, která investuje do bytů. Společnost má dlouhodobé zkušenosti s vývojem, získáváním a spravováním různých bytových prostor a přestavbou bytů v některých z nejlepších trhů v USA. Firma tedy operuje především na americkém trhu (avaloncommunities.com, 2020).

Akcie CPI FIM SA – formálně Orco Property Group je developerskou společností, jež operuje především na trzích v centrální Evropě. Je to dceřiná společnost Skupiny CPI Property Group, která je největším vlastníkem výdělečných nemovitostí v České republice, Berlíně a též v oblasti střední a východní Evropy. Skupina CPI Property Group provozuje a vlastní rozsáhlé a kvalitní portfolio nemovitostní, které je velmi diverzifikované. Jedná se o nemovitosti v oblasti hotelnictví, resortů a doplňkových nemovitostí (cpias.cz, 2020), (cpipg.com, 2020).

Dluhopisy Skupiny Czech Property Investments, a.s. – Czech Property Investments, a.s je členem CPI Property Group a jedná se o realitní skupinu, zabývající se nemovitostmi a rovněž investicemi do nemovitostí ve střední Evropě, skupina působí na trhu od 90. let a své aktivity stále rozvíjí (cpipg.com, 2020).

3.2 Dlouhodobé investiční období – 6 let

Prvním sledovaným obdobím je dlouhodobý investiční horizont, a to od roku 2013 do roku 2019, tedy 6 let. Data byla získána za celý rok 2013, poněvadž reálná aktiva byla zprůměrována za celý rok 2013, tedy i data pro finanční aktiva byla získána ke konci roku 2013. Investice jsou rozděleny na finanční a reálné pro snazší orientaci. Při předpokladu bonitního investora s rozličným investičním portfoliem, je bráno v úvahu, že investice v dlouhodobém investičním období byly v hodnotě 8 mil. Kč a tato částka byla diverzifikována do 3 reálných a 7 finančních aktiv. Investice do jednotlivých instrumentů realitního trhu byly rozděleny do zkoumaných investičních skupin podle autorčina uvážení. Na následujících příkladech je nutné zmínit, že investor investuje přibližnou částku 8 milionů Kč jak v dlouhém, středním i krátkém investičním období.

Údaje pro reálná aktiva byla získána, jak již bylo zmíněno, z webu ČSÚ (czso.cz, Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2013–2015, 30.12. 2016). V tabulce č. 2 jsou uvedeny nákupní ceny reálných aktiv pro rok 2013.

Tabulka 2: Průměrné kupní ceny reálných aktiv za rok 2013

Druh aktiva	Průměrná velikost	Cena (CZK)	Cena celkem (CZK)
Byt	62 m ²	19 162 Kč/ m ²	1 188 044
Rodinný dům	679 m ³	2 534 Kč/ m ³	1 720 586
Stavební pozemek	481 m ²	1 326 Kč/ m ²	637 806

Zdroj: vlastní zpracování

Pro finanční aktiva bylo vycházeno z údajů společností a ceny byly získány z jejich uvedených stránek.

V tabulce č. 3 jsou uvedeny ceny všech finančních aktiv, pro rok 2013, které byly platné k datům 30.12. 2013 a 31.12. 2013. Pro převod USD na české koruny byly použity údaje z kurzy.cz, kde lze nalézt, že v roce 2013 byl průměrný kurz USD 19,565 CZK. Průměrný kurz v roce 2019 byl pak USD 22,934 CZK (kurzy.cz, 2020).

Tabulka 3: Tržní cena finančních aktiv v roce 2013

Druh aktiva	Cena (CZK)	Celková investovaná částka (CZK)
ČS nemovitostní fond	1,036	500 000
ČSOB Akciový realitní	0,6058	500 000
Akcie Prologis	725,28	500 000
Akcie Simon Property Group	2 991,49	500 000
Akcie AvalonBay Communities	2 322,37	500 000
Akcie CPI FIM SA	44,80	500 000
Dluhopisy Czech Property Investments, a.s. – CPI 5,10/21	102	500 000

Zdroj: vlastní zpracování

Jak již bylo zmíněno, jako celková investice je bráno cca 8. mil korun. Do reálných aktiv bylo investováno 3 546 436 Kč. Do finančních aktiv bylo investováno celkem 3 500 000 Kč.

V následujících tabulkách č. 4 a č. 5 je vidět kolik jednotlivé investice vynesly investorovi pouhým držetím těchto investic, tedy porovnání nákupní ceny v roce 2013 a prodejní ceny v roce 2019. Údaje pro rok 2019 jsou získány z webu estav.cz, realitymix.cz a stavebni-vzdelani.cz. Ceny všech reálných aktiv byly zprůměrovány pro celou Českou republiku, kde jako průměrná cena bytu je uvažováno 52 358 Kč/m², cena rodinného domu 7078 Kč/m³, cena stavebního pozemku 1250 Kč/m². Investice jsou znovu rozděleny na reálné a finanční pro lepší orientaci.

Tabulka 4: Nákupní a prodejní cena reálných aktiv v roce 2013 a 2019

Druh aktiva	Nákupní cena celkem 2013 (CZK)	Prodejní cena celkem 2019 (CZK)
Byt	1 188 044	3 246 196
Rodinný dům	1 720 586	4 805 962
Stavební pozemek	637 806	601 250

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č. 4 můžeme vidět, že ceny jednotlivých aktiv vzrostly téměř o polovinu, v případě rodinného domu více než o polovinu. Výjimku tvoří stavební pozemek, který ztratil na hodnotě o 36 556 Kč. Nicméně i tak z této tabulky č. 4 můžeme vidět, že ceny nemovitostí jdou za posledních pár let rapidně nahoru.

Pro finanční aktiva je v roce 2019 vycházeno ze stejných webů jako v případě dat pro rok 2013, nicméně údaje pro fondy jsou získány ke dnům 16.12. 2019 a 30.12. 2019, pro akcie stejně tak. Výjimku, tvoří dluhopis firmy Czech Property Investments, a.s., kde poslední kotace dluhopisu proběhla v roce 2018, ke dni 8.11. se splatností v roce 2021.

Tabulka 5: Nákupní a prodejní cena finančních aktiv v roce 2013 a 2019

Druh aktiva	Nákupní cena 2013 (CZK)	Prodejní cena 2019 (CZK)
ČS nemovitostní fond	1,036	1,241
ČSOB Akciový realitní	0,6058	0,9023
Akcie Prologis	725,28	2 037,92
Akcie Simon Property Group	2 991,49	3 365,57
Akcie AvalonBay Communities	2 322,37	4 761,56
Akcie CPI FIM SA	44,80	9,70
Dluhopisy Czech Property Investments, a.s. – CPI 5,10/21	102	105,70

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č. 5 finančních aktiv můžeme vidět, že podobně jako reálná aktiva, jejich hodnota se zvýšila. Nejvýhodněji vyšla investice do akcií firmy AvalonBay Communities, která v přepočtu na české koruny vynesla necelých 5 000 Kč, nejhůře pak akcie CPI FIM SA, které naopak ztratily na hodnotě, a to o více než 30 Kč. Přesto však zde můžeme vidět u většiny aktiv vzestupnou tendenci růstu ceny.

3.2.1 Zhodnocení investic za 6 let

V následující tabulce č. 6 je možné sledovat zhodnocení investic dosazováním do vzorce pro výpočet kapitálového výnosu, dále pak procentuální zhodnocení investice.

$$R = P_1 - P_0$$

$$r = P_1 - P_0 / P_0 * 100 \text{ v } \% \quad (1)$$

kde:

- P_1 je cena prodeje, tedy hodnota investice v roce 2019
- P_0 je cena pořízení, tedy hodnota investice v roce 2013.

Tabulka 6: Zhodnocení aktiv mezi roky 2013–2019

Druh aktiva	Nákupní cena 2013 (CZK)	Prodejní cena 2019 (CZK)	Výnos (CZK)	Výnos v %
Byt	1 188 044	3 246 196	2 058 152	173 %
Rodinný dům	1 720 586	4 805 962	3 085 376	179 %
Stavební pozemek	637 806	601 250	-36 556	-5,73 %
ČS nemovitostní fond	1,036	1,241	0,205	20 %
ČSOB Akciový realitní	0,6058	0,9023	0,2965	49 %
Akcie Prologis	725,28	2 037,92	1 312,65	180 %
Akcie Simon Property Group	2 991,49	3 365,57	374,08	12,50 %
Akcie AvalonBay Communities	2 322,37	4 761,56	2 439,19	105 %

Akcie CPI FIM SA	44,80	9,70	-35,1	-78,34 %
Dluhopisy Czech Property Investments, a.s	102	105,70	3,7	3,63 %
Celkem	3 552 623,58	8 663 690,59	5 111 067,01	143,86 %

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 6 ukazuje, že nejvíce ziskové aktivum je Akcie společnosti Prologis, které generuje 180 % nárůst kurzu, dále pak reálná aktiva, konkrétně byt a rodinný dům, pouhým držetím nemovitostí generují téměř 180 % výnos. Podle návratnosti investic jsou, kromě akcií společnosti CPI FIM SA a stavebního pozemku, aktiva zisková. Rozdělením všech aktiv na reálná a finanční, u reálných aktiv největší výnos generuje rodinný dům a nejmenší pak stavební pozemek, kde můžeme vidět, že stavební pozemek je dokonce ztrátový. V těchto výnosech samozřejmě není započítána daň z nemovitostí, daň z nabytí či převodu nemovitosti či případný zisk plynoucí z pronájmu těchto nemovitostí apod. U finančních aktiv nejlepší zhodnocení můžeme vidět u akcií společností Prologis a AvalonBay Communities, nejhůře pak Akcie CPI FIM SA a dluhopisy Czech Property Investments, a.s. CPI FIM SA je, jak již bylo zmíněno, dceřinou společností firmy CPI Property Group a součástí této skupiny je Czech Property Investments, a.s., je zde tedy vidět zajímavé porovnání těchto společností.

Následující tabulka č. 7 obsahuje výpočet návratnosti investic za rok, a to podle vzorce

$$r = (P_1 - P_0 / P_0 * 100) / 6 \quad (2)$$

kde:

- P_1 je cena prodeje, tedy hodnota investice v roce 2019
- P_0 je cena pořízení, tedy hodnota investice v roce 2013.

Tabulka 7: Roční výnosnost investic rok 2013

Druh aktiva	Průměrné roční zhodnocení investic
Byt	28,83 %
Rodinný dům	29,83 %

Stavební pozemek	-0,955 %
ČS nemovitostní fond	3,33 %
ČSOB Akciový realitní	8,16 %
Akcie Prologis	30 %
Akcie Simon Property Group	2,08 %
Akcie AvalonBay Communities	17,5 %
Akcie CPI FIM SA	-13,05 %
Dluhopisy Czech Property Investments, a.s	0,61 %

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č. 7 vyplývá, že roční výnos investic je kladný, výjimku tvoří tedy stavební pozemek a akcie CPI FIM SA. Zhodnocení není samozřejmě tak značné, jako za celý dlouhodobý horizont. U záporných investic, tedy akcií CPI FIM SA a stavebního pozemku, by investor docílil ztráty cca 13 % a 0,10 %, což by bylo na jeho uvážení, zda by v investicích pokračoval celých šest let, nebo by se pokusil změnit investiční strategii. Dluhopisy společnosti Czech Property Investments, a.s. meziročně generují zisk alespoň necelé procento. Oproti tomu reálná aktiva se zdají z tohoto hlediska stabilnější.

Závěrem tabulka č. 8 popisuje celkové zhodnocení investovaných instrumentů mezi roky 2013 a 2019. Pokud bychom hodnotili aktiva s rozdělením na reálná a finanční, největšího zhodnocení mezi reálnými aktivy dosáhl rodinný dům a byt, stavební pozemek generoval ztrátu, je však důležité si uvědomit, že stavební pozemek nemá v podstatě žádné provozní náklady, na rozdíl od rodinného domu a bytu. Celkový výnos z reálných aktiv vychází cca 5 000 000 Kč. Z finančních aktiv vygenerovaly největší výnos akcie společnosti Prologis a AvalonBay Communities. Přestože jedno finanční a jedno reálné aktivum je záporné, i tak celkový výnos ze všech finančních aktiv vychází stále velmi kladně a to necelý 7 000 000 Kč, to je hlavně způsobeno diverzifikací sestaveného portfolia.

Tabulka 8: Celkové zhodnocení zkoumaných aktiv v dlouhém období od roku 2013 do roku 2019

Druh aktiva	Nákupní cena 2013 (CZK)	Prodejní cena 2019 (CZK)	Investovaná částka (CZK)	Částka na konci investičního období (CZK)	Výnos (CZK)
Byt	1 188 044	3 246 196	1 188 044	3 246 196	2 058 152
Rodinný dům	1 720 586	4 805 962	1 720 586	4 805 962	3 085 376
Stavební pozemek	637 806	601 250	637 806	601 250	-36 556
ČS nemovitostní fond	1,036	1,241	500 000	600 000	100 000
ČSOB Akciový realitní	0,6058	0,9023	500 000	745 000	245 000
Akcie Prologis	725,28	2 037,92	500 000	1 400 000	900 000
Akcie Simon Property Group	2 991,49	3 365,57	500 000	562 500	62 500
Akcie AvalonBay Communities	2 322,37	4 761,56	500 000	1 025 000	525 000
Akcie CPI Property Group	44,80	9,70	500 000	108 300	-391 700
Dluhopisy Czech Property Investments, a.s	102	105,70	500 000	518 150	18 150
Celkem	3 552 623,6	8 663 690,6	7 046 436	13 612 358	6 565 922

Zdroj: vlastní zpracování

3.3 Střednědobé investiční období – 3 let

Druhým sledovaným obdobím je střednědobé investiční období tři let, tedy rok 2016. Stejně jako v případě dlouhodobého investičního období, jsou i v případě střednědobého období investice rozděleny na reálné a finanční. Data byla u reálných aktiv a finančních aktiv získána ze stejných zdrojů jako pro dlouhé období.

Tabulka 9: Průměrné kupní ceny reálných aktiv za rok 2016

Druh aktiva	Průměrná velikost	Cena (CZK)	Cena celkem (CZK)
Byt	63 m ²	22 491/ m ²	1 416 933

Rodinný dům	763 m ³	2 472/ m ²	1 886 136
Stavební pozemek	557 m ²	815/ m ²	453 955

Zdroj: vlastní zpracování

Jak je možné si všimnout z tabulky č. 9, průměrné ceny reálných aktiv vykazovaly od roku 2013 růst i pokles cen, zvýšil se i průměrný „prostor“ a to 1 m² u bytu, 84 m³ v případě rodinného domu. V případě stavebního pozemku se jedná o 76 m². Podrobněji je to popsáno níže. Za stejně „prostorná“ reálná aktiva se jedná o:

- Byt: 62 m² – 22 134 Kč/m²
- Rodinný dům – 679 m³ – 2 200 Kč/m³
- Stavební pozemek – 481 m² – 704 Kč/m²

Tudíž cena bytu se zvedla, ale cena rodinného domu a stavebního pozemku klesly. Cena rodinného domu z 2 534 Kč/m³ na 2 200 Kč/m³, a cena stavebního pozemku z 1326 Kč/m² na 704 Kč/m².

V případě finančních aktiv se hodnoty pohybovaly následovně. Data pro finanční aktiva byla získána ze stejných zdrojů jako v případě roku 2013, k datu 26.12.2016 a k 30.12.2016. Stejně jako v případě v roce 2013, výjimku opět tvoří dluhopis firmy Czech Property Investments, a.s., kde poslední kotace dluhopisu proběhla v roce 2018, ke dni 8.11. se splatností v roce 2021.

K převodu USD na české koruny bylo vycházeno ze stejného zdroje jako v případě roku 2013. Průměrná hodnota USD v roce 2016 byla 24,432 CZK (kurzy.cz, 2020).

Tabulka 10: Tržní cena finančních aktiv v roce 2016

Druh aktiva	Cena (CZK)	Celková investovaná částka (CZK)
ČS nemovitostní fond	1,124	500 000
ČSOB Akciový realitní	0,7101	500 000
Akcie Prologis	1 372,10	500 000
Akcie Simon Property Group	4 298,81	500 000
Akcie AvalonBay Communities	4 290,99	500 000

Akcie CPI FIM SA	6,10	500 000
Dluhopisy Czech Property Investments, a.s. – CPI 5,10/21	105,99	500 000

Zdroj: vlastní zpracování

Jak je možné si všimnout z tabulky č. 10, hodnota finančních aktiv vzrostla. V případě ČS nemovitostního fondu hodnota vzrostla o 0,088 Kč a u ČSOB Akciového nemovitostního fondu je to pak o necelých 0,11 Kč. Akcie vzrostly následovně – Prologis o 646,82 Kč, Simon Property Group o 1 307,32 Kč, AvalonBay Communities o 1 968,62 a dluhopisy Czech Property Investments, a.s. o 3,99 Kč. Akcie CPI FIM SA jako jediné klesly a to 38,7 Kč.

V následujících tabulkách č. 11 a č. 13 jsou obsažena data s cenami reálných a finančních aktiv v roce 2016 v porovnání s rokem 2019. Ceny všech reálných aktiv byly zprůměrovány pro celou Českou republiku, jako v předchozím případě, tedy v roce 2013. Dále bylo vyházeno ze stejných cen za m², jako v roce 2013 pro rok 2019. V tabulce č.11 jsou data k reálným aktivům, v tabulce č.13 jsou finanční aktiva. Jak můžeme vidět, ceny se za 3 roky držení nemovitostí zvýšily. U bytu cena stoupla o 1 881 621 Kč, což je ale o 176 531 Kč méně než v roce 2013. U rodinného domu o 3 514 378 Kč což je dokonce o 429 002 Kč více, než roce 2013. Cena stavebního pozemku se zvedla o 242 295 Kč, což je o 205 739 Kč více než v roce 2013. V tomto případě je však nutné brát v úvahu, že se jedná o jiné „prostory“ než v roce 2013.

Tabulka 11: Nákupní a prodejní cena reálných aktiv v roce 2016 a 2019

Druh aktiva	Nákupní cena celkem 2016 (CZK)	Prodejní cena celkem 2019 (CZK)
Byt – 63 m ²	1 416 933	3 298 554
Rodinný dům – 763 m ³	1 886 136	5 400 514
Stavební pozemek – 557 m ²	453 955	696 250

Zdroj: vlastní zpracování

Následující č. 12 tabulka obsahuje údaje se stejnými prostory jako v roce 2013, pro snazší porovnání.

Tabulka 12: Nákupní a prodejní cena reálných aktiv v roce 2016 a 2019

Druh aktiva	Nákupní cena celkem 2016 (CZK)	Prodejní cena celkem 2019 (CZK)
Byt – 62 m ²	1 372 308	3 246 196
Rodinný dům – 679 m ³	1 493 800	4 805 962
Stavební pozemek – 481 m ²	338 624	601 250

Zdroj: vlastní zpracování

V případě bytu cena vzrostla o 1 873 888 Kč, to je o 184 264 Kč méně než v roce 2013. V případě rodinného domu a stavebního pozemku však můžeme mluvit o opaku. Cena rodinného domu vzrostla o 3 312 162 Kč, což je o 226 786 Kč více než v roce 2013 a stavební pozemek vzrostl o 262 626 Kč, což je o 226 070 Kč více než v roce 2013. Investor, který v roce 2016 investoval do těchto reálných aktiv v roce 2019, měl výnos jen z držení nemovitosti větší než investor, který investoval v roce 2013, jelikož ceny některých nemovitostí v roce 2016 šly mírně dolů a výnosy v roce 2019 byly přesto větší.

Tabulka č. 13, obsahuje údaje o nárůstu ceny finančních aktiv z roku 2016 na rok 2019. ČS nemovitostní fond stoupl na hodnotě o necelé dvě desetiny, podobně tak ČSOB Akciový realitní fond. Akcie společností Prologis, AvalonBay Communities a CPI FIM SA také zvýšily svou hodnotu, a to ve stejném pořadí o 665,82 Kč, 470,57 Kč a 3,6 Kč. Naopak akcie společnosti Simon Property Group klesly o 933,24 Kč a dluhopisy společnosti Czech Property Investments, a.s. klesly o 0,29 Kč, v porovnání s rokem 2013, kde akcie dceřiné společnosti CPI FIM SA naopak klesly a dluhopisy společnosti Czech Property Investments, a.s. stouply. Podobně jako reálná aktiva, můžeme u finančních aktiv sledovat menší nárůst než v roce 2013, nicméně stále můžeme hodnotit nemovitosti jako lukrativní investici. Ceny jsou menší i z důvodu makroekonomických vlivů, jako je například inflace, která v roce 2013 byla 1,4 % a v roce 2016 byla inflace 0,7 % (czso.cz, 2020).

Tabulka 13: Nákupní a prodejní cena finančních aktiv v roce 2016 a 2019

Druh aktiva	Nákupní cena 2016 (CZK)	Prodejní cena 2019 (CZK)
ČS nemovitostní fond	1,124	1,241
ČSOB Akciový realitní	0,7101	0,9023
Akcie Prologis	1 372,10	2 037,92

Akcie Simon Property Group	4 298,81	3 365,57
Akcie AvalonBay Communities	4 290,99	4 761,56
Akcie CPI FIM SA	6,10	9,70
Dluhopisy Czech Property Investments, a.s. – CPI 5,10/21	105,99	105,70

Zdroj: vlastní zpracování

3.3.1 Zhodnocení investic za 3 roky

Zhodnocení investic za tři roky je vyvedeno v tabulce č. 14, podle stejného vzorce jako na straně 32 (1).

Tabulka 14: Zhodnocení aktiv mezi roky 2016–2019

Druh aktiva	Nákupní cena 2016 (CZK)	Prodejní cena 2019 (CZK)	Výnos (CZK)	Výnos v %
Byt	1 372 308	3 246 196	1 873 888	137 %
Rodinný dům	1 493 800	4 805 962	3 312 162	221 %
Stavební pozemek	338 624	601 250	262 626	77 %
ČS nemovitostní fond	1,124	1,241	0,117	10 %
ČSOB Akciový realitní	0,7101	0,9023	0,2022	28 %
Akcie Prologis	1 372,10	2 037,92	665,45	48,52 %
Akcie Simon Property Group	4 298,81	3 365,57	-933,24	-21,70 %
Akcie AvalonBay Communities	4 290,99	4 761,56	470,57	10,96 %
Akcie CPI FIM SA	6,10	9,70	3,6	59 %

Dluhopisy Czech Property Investments, a.s	105,99	105,70	-0,29	-0,27 %
Celkem	3 214 807,83	8 663 690,59	5 448 882,76	169,49 %

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č.14 můžeme vidět, že nejlépe zhodnocené aktivum je ve střednědobém období opět rodinný dům, za ním následuje byt, jako tomu bylo ve dlouhém investičním období. Pokud bychom porovnávaly rok 2013 a rok 2016, je zde vidět menší pokles, což je ale způsobeno například již zmíněnou inflací. Z finančních aktiv ale můžeme vidět, že stále bylo výhodnější investovat do fondu od ČSOB, jelikož opět můžeme vidět z tabulky č. 14, že jeho zhodnocení je více než o polovinu větší než v případě fondu od České spořitelny. Akcie vykazují velký pokles. Nicméně krom dvou již zmíněných ztrátových aktiv, finanční aktiva stále vykazují zisk.

Následující tabulka č. 15 opět obsahuje, jako v dlouhém investičním horizontu, výpočet výnosnosti investic (2).

Tabulka 15: Roční výnosnost investic rok 2016

Druh aktiva	Průměrné roční zhodnocení investic
Byt	46 %
Rodinný dům	74 %
Stavební pozemek	26 %
ČS nemovitostní fond	3,3 %
ČSOB Akciový realitní	9,3 %
Akcie Prologis	16,2 %
Akcie Simon Property Group	-7,2 %
Akcie AvalonBay Communities	3,65 %
Akcie CPI FIM SA	19,7 %
Dluhopisy Czech Property Investments, a.s	-0,09 %

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č.15 můžeme vidět, že oproti roku 2013 je roční výnosnost některých aktiv vyšší. Byt například o téměř 20 %, rodinný dům dokonce o více než 40 %. Stavební pozemek má roční návratnost vyšší o více než 25 %. Finanční aktiva mají celkem velký pokles roční výnosnosti, a to zejména akcie firmy Prologis a to o více než 13 %, podobně tak akcie AvalonBay Communities. ČS nemovitostní fond má roční výnosnost stejnou a to 3,3 %. ČSOB Akciový realitní fond má nárůst o 0,54 %.

Tabulka 16: Celkové zhodnocení zkoumaných aktiv ve středním období od roku 2016 do roku 2019

Druh aktiva	Nákupní cena 2016 (CZK)	Prodejní cena 2019 (CZK)	Investovaná částka (CZK)	Částka na konci investičního období (CZK)	Výnos (CZK)
Byt	1 372 308	3 246 196	1 372 308	3 246 196	1 873 888
Rodinný dům	1 493 800	4 805 962	1 493 800	4 805 962	3 312 162
Stavební pozemek	338 624	601 250	338 624	601 250	262 626
ČS nemovitostní fond	1,124	1,241	500 000	550 000,00	50 000
ČSOB Akciový realitní	0,7101	0,9023	500 000	640 000	140 000
Akcie Prologis	1 372,10	2 037,92 Kč	500 000	742 600	242 600
Akcie Simon Property Group	4 298,81	3 365,57	500 000	391 500	-108 500
Akcie AvalonBay Communities	4 290,99	4 761,56	500 000	554 800	54 800
Akcie CPI FIM SA	6,10	9,70	500 000	795 000	295 000
Dluhopisy Czech Property Investments, a.s	105,99	105,70	500 000	498 650	-1 350
Celkem	3 214 807,8	8 663 690,6	6 704 732	12 825 958	6 121 226

Zdroj: vlastní zpracování

Závěrem po celkovém zhodnocení z tabulky č.16 je již známo, že největší výnos přinesl opět rodinný dům. Investovaná částka byla největší tudíž i zhodnocení tohoto aktiva je velmi kladné, také je zhodnocení dokonce větší, než tomu bylo v roce 2013, kde se částka pohybovala mírně přes 3 000 000 Kč, od roku 2016–2019 se aktivum zhodnotilo dokonce o 3 312 162 Kč. Podobně je na tom stavební pozemek, který generoval výnos 262 626 Kč, který, jak bylo možno vidět, byl v roce 2013 záporný. V případě bytu je to naopak, v roce 2013 byl v tomto případě

zisk přes 2 000 000 Kč, v roce 2016 mluvíme však o výnosu 1 873 888 Kč, tedy snížení. Finanční aktiva nápodobně, zhodnocení je viditelně nižší, avšak například akcie společnosti CPI FIM SA oproti roku 2013, se zhodnotily a vynesly necelých 300 000 Kč. Celkem je výnos menší než v roce 2013 o 444 696 Kč.

3.4 Krátkodobé investiční období – 1 rok

Posledním sledovaných obdobím je období jednoho roku, tedy rok 2018. Uvedená data byla získána ze stejných zdrojů jako v případě dlouhodobého a střednědobého investičního období.

Tabulka 17: Průměrné kupní ceny reálných aktiv za rok 2018

Druh aktiva	Průměrná velikost	Cena (CZK)	Cena celkem (CZK)
Byt	63 m ²	26 226	1 652 238
Rodinný dům	799 m ³	2 655	2 121 345
Stavební pozemek	557 m ²	976	543 632

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č. 17 můžeme vidět, že ceny se oproti roku 2016 zvýšily a v případě rodinného domu se zvýšily i průměrné prostory. Nicméně aby bylo možné porovnání, tak stejně jako v případě roku 2016, následují ceny za stejně „prostorná“ aktiva a to:

- Byt: 62 m² – 25 810 Kč/m²
- Rodinný dům 679 m³ – 2 256 Kč/m³
- Stavební pozemek 481 m² – 843 Kč/m²

Můžeme tedy vidět, že cena bytu se zvedla o více než 3 000 Kč/m², cena rodinného domu o 56 Kč/m³ a cena stavebního pozemku o 139 Kč/m².

Finanční aktiva se pohybovaly následovně. Vycházeno bylo ze stejných zdrojů jako v dlouhém a středním časovém horizontu k datům 31.12. 2018 a 28.12. 2018. K převodu USD na české koruny bylo vycházeno ze stejného zdroje, kde průměrné cena USD pro rok 2018 byla 21,735 CZK (kurzy.cz, 2020).

Tabulka 18: Tržní cena finančních aktiv v roce 2018

Druh aktiva	Cena (CZK)	Celková investovaná částka (CZK)
-------------	------------	----------------------------------

ČS nemovitostní fond	1,191	500 000
ČSOB Akciový realitní	0,7147	500 000
Akcie Prologis	1251,50	500 000
Akcie Simon Property Group	3 614,75	500 000
Akcie AvalonBay Communities	3 719,08	500 000
Akcie CPI FIM SA	10,10	500 000
Dluhopisy Czech Property Investments, a.s.	105,70	500 000

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č. 18 si můžeme všimnout nárůstu u ČS nemovitostního fondu. Naopak dluhopisy společnosti Czech Property Investments, a.s. klesly o necelých 0,30 Kč. Klesly také akcie společností Simon Property Group, Prologis a AvalonBay Communities.

Následující tabulky č.19 a č. 21 obsahují údaje s cenami reálných a finančních aktiv v roce 2018 a v roce 2019. Ceny reálných aktiv jsou znovu zprůměrovány pro celou ČR a bylo vycházeno ze stejných cen za m² pro rok 2019, jako v předchozích investičních obdobích. Reálná aktiva jsou znovu rozdělena do dvou tabulek, kde tabulka č. 21 obsahuje údaje se stejnými „prostory“ pro snazší porovnávání.

Tabulka 19: Nákupní a prodejní cena reálných aktiv v roce 2018-2019

Druh aktiva	Nákupní cena celkem 2018 (CZK)	Prodejní cena celkem 2019 (CZK)
Byt – 63 m ²	1 652 238	3 298 554
Rodinný dům – 763 m ³	2 121 345	5 400 514
Stavební pozemek – 557 m ²	543 632	696 250

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č. 19 můžeme vidět nárůst oproti roku 2016 u všech reálných aktiv, výnos z těchto aktiv je tedy logicky pak nižší, nicméně zde můžeme vidět, že ceny nemovitostí stoupají a dále pravděpodobně stoupat budou, a to ještě rychleji než doposud.

Tabulka 20: Nákupní a prodejní cena reálných aktiv v roce 2018 a 2019

Druh aktiva	Nákupní cena celkem 2018 (CZK)	Prodejní cena celkem 2019 (CZK)
Byt – 62 m ²	1 600 220	3 246 196
Rodinný dům – 679 m ³	1 531 824	4 805 962
Stavební pozemek – 481 m ²	405 483	601 250

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č. 20 si můžeme všimnout, že i za stejné „prostory“ reálná aktiva zaznamenala nárůst hodnoty. Byt vzrostl o 227 912 Kč, rodinný dům o 38 024 Kč a stavební pozemek vzrostl o 66 859 oproti roku 2016. Případný výnos by byl tedy menší.

Tabulka 21: Nákupní a prodejní cena finančních aktiv v roce 2018 a 2019

Druh aktiva	Nákupní cena 2018 (CZK)	Prodejní cena 2019 (CZK)
ČS nemovitostní fond	1,191	1,241
ČSOB Akciový realitní	0,7147	0,9023
Akcie Prologis	1251,50	2 037,92
Akcie Simon Property Group	3 614,75	3 365,57
Akcie AvalonBay Communities	3 719,08	4 761,56
Akcie CPI FIM SA	10,10	9,70
Dluhopisy Czech Property Investments, a.s. – CPI 5,10/21	105,70	105,70

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 21 ukazuje, že kromě akcií Simon Property Group a CPI FIM SA, se hodnota finančních aktiv zvedla. Akcie společnosti Simon Property Group klesly o necelých 250 Kč,

akcie společnosti CPI FIM SA o 0,4 Kč. Největší nárůst zaznamenaly akcie AvalonBay Communities a akcie Prologis. Dluhopisy společnosti Czech Property Investments, a.s. jsou těžko porovnatelné, protože jak již bylo zmíněno, poslední kotace dluhopisu proběhla v roce 2018.

3.4.1 Zhodnocení investice za 1 rok

Zhodnocení investic za jeden rok je počítáno podle vzorce uvedeného na straně 32 (1).

Tabulka 22: Zhodnocení aktiv za 1 rok od 2018 do 2019

Druh aktiva	Nákupní cena 2018 (CZK)	Prodejní cena 2019 (CZK)	Výnos (CZK)	Výnos v %
Byt	1 600 220	3 246 196	1 645 976	102 %
Rodinný dům	1 531 824	4 805 962	3 274 138	214 %
Stavební pozemek	405 483	601 250	195 767	49 %
ČS nemovitostní fond	1,191	1,241	0,05	4,20 %
ČSOB Akciový realitní	0,7147	0,9023	0,1876	26,24 %
Akcie Prologis	1251,50	2 037,92	786,42	62,84 %
Akcie Simon Property Group	3 614,75	3 365,57	-249,18	-7,64 %
Akcie AvalonBay Communities	3 719,08	4 761,56	1 042,48	28,03 %
Akcie CPI FIM SA	10,10	9,70	-0,4	-3,96 %
Dluhopisy Czech Property Investments, a.s	105,70	105,70	0	0 %
Celkem	3 546 230,04 Kč	8 663 690,59 Kč	5 117 460,56 Kč	144,31 %

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č. 22 si můžeme všimnout, že zhodnocení reálných aktiv je oproti roku 2016 nižší, v případě bytu a stavebního pozemku dokonce o více než 30 %. Nejvýhodněji tedy stále vychází investice do rodinného domu. Finanční aktiva zaznamenaly zhodnocení v případě akcií Prologis a to více než 60 %. Největší pokles naopak je vidět u akcií CPI FIM SA, které v roce 2016 generovaly výnos více než 50 %. Akcie Simon Property Group jsou stále prodělečné, nicméně ztráta je menší o více než 10 %. Celkový výnos v tomto investičním období nižší než ve střednědobém investičním horizontu, a to o necelých 26 %. V krátkém investičním horizontu není počítána roční výnosnost investic, neboť se jedná o období trvající jen jeden rok, tedy celkové zhodnocení je totožné s roční výnosností všech aktiv.

Tabulka 23: Celkové zhodnocení zkoumaných aktiv v krátkém období od roku 2018 do roku 2019

Druh aktiva	Nákupní cena 2018 (CZK)	Prodejní cena 2019 (CZK)	Investovaná částka (CZK)	Částka na konci investičního období (CZK)	Výnos (CZK)
Byt	1 600 220	3 246 196	1 600 220	3 246 196	1 645 976
Rodinný dům	1 531 824	4 805 962	1 531 824	4 805 962	3 274 138
Stavební pozemek	405 483	601 250	405 483	601 250	195 767
ČS nemovitostní fond	1,191	1,241	500 000	521 000	21 000
ČSOB Akciový realitní	0,7147	0,9023	500 000	631 200	131 200
Akcie Prologis	1251,50	2 037,92	500 000	814 200	314 200
Akcie Simon Property Group	3 614,75	3 365,57	500 000	461 800	-38 200
Akcie AvalonBay Communities	3 719,08	4 761,56	500 000	640 150	140 150
Akcie CPI FIM SA	10,10	9,70	500 000	480 200	-19 800
Dluhopisy Czech Property Investments, a.s	105,70	105,70	0	0,00	0,00
Celkem	3 546 230,1	8 663 690,6	6 537 527	12 201 958	5 664 431

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 23 opět zobrazuje celkové zhodnocení aktiv za rok 2018 až rok 2019. Můžeme vidět, že se zhodnotila většina aktiv, jak již napovídaly předchozí tabulky. Reálná aktiva vynesla oproti roku 2016 menší výnos konkrétně byt a stavební pozemek, stejně tak finanční

aktivum ČSOB Akciový realitní fond, nicméně ostatní finanční aktiva, konkrétně akcie Prologis a AvalonBay Communities generují větší výnos než v roce 2016. Dále pak po odečtení ztrátových aktiv, je celkový výnos kladný, což indikuje skutečnost, že investice do nemovitostí jsou stále výhodné. Po celkovém zhodnocení, největší celkový výnos byl generován v dlouhém investičním období, tedy za rok 2013, a to 6 595 922 Kč, nejmenší za rok 2016 tedy ve středním investičním horizontu a to 6 121 226 Kč.

3.5 Majetková aktiva a další možné zhodnocení

V předchozích kapitolách bylo zjištěno, jaký kapitálový výnos generují investice v podstatě pouhým držením. V této podkapitole je uvedeno, jaký dodatečný důchodový výnos by jednotlivé investice generovaly, kdyby se investor rozhodl, v případě reálných aktiv, nemovitosti pronajímat, jaké srážky ze zisku v podobě například daní by musel odečíst, v případě finančních aktiv, jaký generují dodatečný výnos kupříkladu vyplácené dividendy či kupony, a jak by vypadal tedy finální zisk.

Následující tabulka č. 24 obsahuje zohlednění pronájmu nemovitostí a z toho plynoucí zisky a odpočty. Údaje pro nájemné byly získány z webů hypindex.cz a zpravy.aktualne.cz. Ceny byly zprůměrovány pro celou Českou republiku.

Zahrnuté období je dlouhodobý časový horizont, tedy v tomto případě rok 2013. Podle údajů z hypoidex.cz (hypoidex.cz, 2019) se nájemné v roce 2013 nájemné vyšplhalo na 90–148 Kč za m² je bráno tedy jako výchozí skutečnost, že výše nájemného byla 119 Kč/m² v roce 2013. Dále je bráno jako výchozí skutečnost, že průměrná velikost prodávaného bytu činila 62 m² v roce 2013, rodinného domu 679 m³ a stavebního pozemku 481 m². Další skutečnost je ta, že se počítá s tím, že náklady spojené s pojištěním nemovitosti, různé opravy, náklady spojené s provozem nemovitostí apod. platí majitel, tedy zisk se sníží o 30 % ročně.

Tabulka 24: Generování příjmů z nájmu v dlouhém investičním období

Aktivum	Nájemné	Roční nájemné	Náklady 30 %	Zisk	Za 6 let
Byt	7 378 Kč	88 536 Kč	26 560,8 Kč	61 975,2 Kč	371 851,2 Kč
Rodinný dům	80 801 Kč	969 612 Kč	290 883,6 Kč	678 728,4 Kč	4 072 370,4 Kč
Stavební pozemek	57 239 Kč	686 868 Kč	206 060,4 Kč	480 807,6 Kč	2 884 845,6 Kč

Celkem	145 418 Kč	1 745 016 Kč	523 504,8 Kč	1 227 511 Kč	7 329 067,2 Kč
---------------	------------	--------------	--------------	-----------------	-------------------

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 24 naznačuje, že příjmy z případného pronájmu by generovaly velmi příznivý zisk. Nutno však podotknout, že opravdu omezená skupina lidí, by byla ochotná dát více než 80 000 Kč za pronájem rodinného domu. Je tedy doporučováno vycházet z aktuálních nabídek portálů v dané lokalitě, kde se reálné aktivum nachází, a podle získaných údajů stanovit cenu pronájmu. Tento příjem je spíše pro informaci, nicméně reálně by se toto nejspíše nestalo. Dále je také nutno brát v potaz, že po převodu nemovitosti je vlastník povinen zaplatit daň z nabytí nemovitosti a během držení nemovitosti daň nemovitých věcí, tedy zisk by se ještě pokrátil po výměře všech nemovitostí. Dále pak taktéž může investor generovat důchodový výnos z finančních investic, a to prostřednictvím dividend a kuponů, které jsou vypláceny společnostmi.

V případě zisků a ztrát z investic je nutné si tedy uvědomit, že do oběhu vstupují v případě reálných aktiv již zmíněné různé daně, které se platí buď na začátku nebo na konci investičního období, nebo po celou dobu držení nemovitosti. Tyto daně se vyčísľují z celkového příjmu, celkových „m²“, které investor vlastní apod, částky jsou tedy pak různé. V případě pronájení nemovitostí se zisk, jak bylo již zmíněno, také krátí, tedy celková suma se vždy liší.

V případě finančních aktiv musí investor počítat s tím, že v případě fondů se platí vstupní náklady, některé sice nebývají účtovány přímo investorům, nicméně snižují výkonost fondu. Dále pak jsou u fondů kupříkladu uvedeny doporučené doby trvání investic, které mohou být mnohdy i povinné. V případě fondu ČSOB Akciový realitní je doporučená doba investice 6 let, případně i více, u ČS nemovitostního fondu je to 5 let. Podobně tak v případě akcií, kde je nutné očekávat tzv. burzovní poplatky. Tyto poplatky sice nebývají převážně vysoké, většinou okolo 1 %, nicméně je nutno s nimi také operovat. Dále pak můžeme počítat s tím, že u akcií a dluhopisů se vyplácejí již zmíněné kupony a dividendy.

4 VLASTNÍ DOPORUČENÍ PRO INVESTORY

Tato kapitola vychází z komparace a analýzy zkoumaných investic vztahujících se k realitnímu trhu a dále se zaměřuje na vlastní doporučení pro investory.

Na základě uvedených modelových příkladů autorka doporučuje ve všech investičních horizontech investovat jak do reálných, tak do finančních aktiv. Dochází tak k diverzifikaci rizika investičního portfolia. Investor musí zvážit všechny výhody a nevýhody investic, kupříkladu u akcií známých společností, kde se investují větší částky a riziko je větší, mají ale zajištěnou relativně vysokou likviditu. Nemovitosti se vyznačují menší likviditou, ale také menší rizikovostí. Byť se nemovitosti zdají být více výnosové všeobecně není dobré být závislý jen na jednom druhu investic, tzn. investovat pouze do jednoho druhu aktiv, tedy například jen do zmíněných nemovitostí, nebo jen do akcií. Diverzifikovat investiční portfolio je první krok k úspěchu.

V uvedených časových horizontech bylo možné si všimnout, že větší výnos generovaly spíše reálná aktiva, nicméně v krátkém investičním horizontu bývají výhodnější finanční aktiva z důvodu již zmíněných vyplácení dividend. Dále pak je nutné brát v úvahu, že reálná aktiva bývají považována za dlouhodobé investice, tedy i když se nepředpokládá výraznější pokles, člověk není schopen ovlivnit vývoj trhu, tedy i případný větší pokles. Diverzifikace portfolia může být pro investora pojistka proti větším ztrátám.

Jak již bylo zmíněno, nemovitosti jsou tedy obecně méně likvidní a finanční aktiva více rizikové. S nemovitostí se pojí nižší riziko a jak bylo možné vidět, během celého investičního období, bylo jen jedno reálné aktivum ztrátové, a to jen v dlouhém časovém horizontu. Dále bylo vidět, že finanční aktiva jsou opravdu více rizikové. Nemovitosti představují investice, které můžeme reálně vidět a jsou tedy přívětivější. Ze zjištěných údajů, až na výjimky, se potvrdil fakt, že ceny nemovitostí stoupají, a tedy jejich atraktivita také. Nemovitost, která byla pořízena před 7 lety se rekordně zhodnotila. U finančních aktiv musíme počítat s tím, že na ně působí další faktory jako inflace, měnový kurz atd., ale také světlo, které na sebe jednotlivé společnosti vrhají, jaký mají spolčenosti, v jakou dobu celkový kapitál či jaká je současná situace ve světě apod. od toho se odrážejí pak jejich tržní hodnoty. Zajímavé bylo sledovat pokles akcií, spojený s epidemií koronaviru od února 2020, téměř všechny akcie začaly rapidně klesat na tržní hodnotě. Nejhorší propad byl ve většině případů v dubnu 2020. Očekávalo se, že ceny nemovitostí naberou stejný spád, nicméně opak je pravdou, podle různých názorů realitních odborníků ceny naopak ještě porostou.

ZÁVĚR

Investice ovlivňují každodenní život každého člověka. Ať se jedná o předplatné online streamovací platformy či časopisu, o podporu oblíbené skupiny, používání bankovních účtů či koupě nového bytu. V dnešní době, kdy je hodnota volného času pro část lidí důležitější více než kdy dříve, lidé investují každý den a ani si to vlastně neuvědomují. I pro mnoho občanů běžným spořením peněžních prostředků na stavební spoření svých dětí, v podstatě člověk investuje, protože daná částka se nějakým způsobem zhodnocuje podle aktuálních úroků.

Tato bakalářská práce se zabývala investováním do různých produktů realitního trhu v různých časových horizontech. Nejprve byly představeny teoretická východiska, kde byly popsány důležité pojmy související s bakalářskou prací. Dále pak praktická část byla zaměřena na investiční možnosti na realitním trhu pomocí modelových příkladů. Investice byly rozděleny na reálné a finanční. Reálná aktiva zastupoval byt, rodinný dům a stavební pozemek. Finanční aktiva pak ČS nemovitostní fond, ČSOB Akciový realitní fond, akcie společností Prologis, Simon Property Group, AvalonBay Communities, CPI FIM SA, Orco Property Group, a dále pak dluhopisy Czech Property Investments, a.s.. Zkoumaným investičním obdobím byl dlouhodobý, střednědobý a krátkodobý investiční horizont.

Prvním sledovaným obdobím byly roky od 2013 do roku 2019, tedy dlouhodobý časový horizont. V tomto období nejlepších výsledků dosahovala zkoumaná reálná aktiva, lepší procentuální výnosnosti však dosáhly akcie firmy Prologis. Nicméně největší výnos přinesl rodinný dům, poté byt a pak akcie Prologis. V tomto období byla zaznamenána dvě ztrátová aktiva, a to akcie CPI FIM SA a stavební pozemek. Ve střednědobém časovém horizontu, tedy od roku 2016 do roku 2019, byl zaznamenán opět největší nárůst u reálných aktiv, a to dokonce v případě bytu a stavebního pozemku, vyšší, než kdyby aktivum pořídil v roce 2013. Procentuální nejlepší zhodnocení v tomto období dosáhl samozřejmě rodinný dům. V případě finančních aktiv byla zaznamenána dokonce dvě aktiva ztrátová a to akcie Simon Property Group a dluhopisy Czech Property Investments, a.s.. Akcie společnosti CPI FIM SA byly v tomto roce naopak ziskové. V krátkodobém časovém horizontu stejně jako v předchozích obdobích, nejlépe byly zhodnoceny reálná aktiva. V případě rodinného domu výnos dokonce vzrostl, u bytu a stavebního pozemku naopak klesl. ČSOB Akciový realitní fond zvýšil svůj výnos, stejně tak akcie Prologis a AvalonBay Communities. Akcie CPI FIM SA byly v tomto roce ztrátové, stejně tak akcie Simon Property Group, nicméně ztráta v případě akcií Simon Property Group byla menší než v případě roku 2016. Nakonec praktické části práce byly zohledněny aspekty jako důchodový výnos majetkových aktiv a další možné zhodnocení investic, konkrétně reálných aktiv.

Nakonec pak bylo uvedeno vlastní doporučení pro investory za pomoci komparace reálných a finančních produktů realitního trhu a následné vyhodnocení všech časových horizontů. Bylo doporučeno ve všech investičních horizontech portfolio diverzifikovat, aby nedošlo k větším ztrátám, snížilo se riziko a investice generovaly zisk.

POUŽITÁ LITERATURA

- [1] AIRBNB.CZ. airbnb [online]. Airbnb, Inc. ©2020 [cit. 2019-11-03]. Dostupné z: https://www.airbnb.cz/host/homes?af=43720035&c=.pi0.pk38392152128_214759591189_c_12026464216&sem_position=1t1&sem_target=kwd-
- [2] AKCIE-CZ.KURZY.CZ. *kurzycz: CPI FIM – graf kurzu akcie cz, graf a kurzy v roce 2013* [online]. Kurzy.cz, spol. s r.o., AliaWeb, spol. s r.o, ©2000-2020 [cit. 2020-07-18]. ISSN 1801-8688. Dostupné z: https://akcie-cz.kurzy.cz/akcie/cpi-fim-3371/graf_2013
- [3] AKCIE-CZ.KURZY.CZ. *kurzycz: CPI FIM – graf kurzu akcie cz, graf a kurzy v roce 2016* [online]. Kurzy.cz, spol. s r.o., AliaWeb, spol. s r.o, ©2000-2020 [cit. 2020-07-18]. ISSN 1801-8688. Dostupné z: https://akcie-cz.kurzy.cz/akcie/cpi-fim-3371/graf_2016
- [4] AKCIE-CZ.KURZY.CZ. *kurzycz: CPI FIM – graf kurzu akcie cz, graf a kurzy v roce 2018* [online]. Kurzy.cz, spol. s r.o., AliaWeb, spol. s r.o, ©2000-2020 [cit. 2020-07-18]. ISSN 1801-8688. Dostupné z: https://akcie-cz.kurzy.cz/akcie/cpi-fim-3371/graf_2018
- [5] AKCIE-CZ.KURZY.CZ. *kurzycz: CPI 5/21 – graf kurzu akcie cz, graf a kurzy v roce 2013* [online]. Kurzy.cz, spol. s r.o., AliaWeb, spol. s r.o, ©2000-2020 [cit. 2020-07-20]. ISSN 1801-8688. Dostupné z: https://akcie-cz.kurzy.cz/akcie/cpi-5-10-21-5015/graf_2013
- [6] AKCIE-CZ.KURZY.CZ. *kurzycz: CPI 5/21 – graf kurzu akcie cz, graf a kurzy v roce 2016* [online]. Kurzy.cz, spol. s r.o., AliaWeb, spol. s r.o, ©2000-2020 [cit. 2020-07-20]. ISSN 1801-8688. Dostupné z: https://akcie-cz.kurzy.cz/akcie/cpi-5-10-21-5015/graf_2016
- [7] AKCIE-CZ.KURZY.CZ. *kurzycz: CPI 5/21 – graf kurzu akcie cz, graf a kurzy v roce 2018* [online]. Kurzy.cz, spol. s r.o., AliaWeb, spol. s r.o, ©2000-2020 [cit. 2020-07-20]. ISSN 1801-8688. Dostupné z: https://akcie-cz.kurzy.cz/akcie/cpi-5-10-21-5015/graf_2018
- [8] ALTAXO.CZ. Reálné investice. *Altaxo* [online]. ALTAXO SE ©2019 [cit. 2019-08-01]. Dostupné z: <https://www.altaxo.cz/zacatek-podnikani/podnikani-obecne/realne-investice>

- [8] AMADEO, Kimberly. Real Estate, What It Is and How It Works. In: *thebalance.com* [online]. 24. 2. 2020 [cit. 2019-10-31]. Dostupné z: <https://www.thebalance.com/real-estate-what-it-is-and-how-it-works-3305882>
- [9] AVALONCOMMUNITIES.COM. About AvalonBay. *Avalon Communities* [online]. AvalonBay, Inc ©2020 [cit. 2020-07-18]. Dostupné z: <https://www.avaloncommunities.com/about-us>
- [10] BALABAN, RC, SWEDROE, Larry E. *Úspěšný investor*. Brno: BizBooks, 2012, 288 s. ISBN 978-80-265-0052-0.
- [11] BOOKING.COM. O Booking.com™. *Booking.com* [online]. Booking.com™. ©1996-2020 [cit. 2019-11-26]. Dostupné z: <https://www.booking.com/content/about.cs.html?label=gen173nr-1FCAEoggI46AdIM1gEaDqIAQGYYAQW4ARfIAQzYAQHoAQH4AQuIAgGoAgO4AumI9e4FwAIB;sid=d7daecf7cd56e7857ed2b558a03d63fb>
- [12] CESKENOVINY.CZ. Průměrný nájem v Praze loni klesl o 1,5 procenta na 335 korun/m². *České noviny* [online]. ©2020, 02.02.2020 [cit. 2020-07-26]. ISSN 1213-5003. Dostupné z: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/prumerny-najem-v-praze-loni-klesl-o-1-5-procenta-na-335-korun-m2/1849628>
- [13] CPIAS.CZ. O skupině. *Czech Property Investments, a.s.* [online]. CPI Property Group ©2015 [cit. 2020-07-18]. Dostupné z: <https://www.cpias.cz/>
- [14] CPIFIMSA.COM. About. *CPI FIM SA* [online]. CPI FIM SA ©2020 [cit. 2020-07-18]. Dostupné z: <https://www.cpifimsa.com/>
- [15] CPIP.G.COM. Jsme největším vlastníkem výdělečných nemovitostí v České republice, Berlíně a regionu střední a východní Evropy. *O SKUPINĚ CPI PG* [online]. CPI Property Group ©2015 [cit. 2020-07-18]. Dostupné z: <https://www.cpipg.com/about-us>
- [16] CSOB.CZ. ČSOB Akciový realitní. *ČSOB Akciový realitní* [online]. ČSOB ©2020 [cit. 2020-07-08]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/investicni-produkty/podilove-fondy/akciove-fondy/detail-fondu/-/isin/CZ0008472222/1>
- [17] CZSO.CZ. Ceny sledovaných druhů nemovitostí – 2013–2015. *Český statistický úřad* [online]. Czso.cz, 30. 12. 2016 [cit. 2020-07-08]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2013-az-2015>

- [18] CZSO.CZ. Ceny sledovaných druhů nemovitostí – 2016-2018. *Český statistický úřad* [online]. Czso.cz, 31. 12. 2019 [cit. 2020-07-08]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2016-az-2018>
- [19] CZSO.CZ. Průměrná míra inflace v roce 2013 byla 1,4 %. *Indexy spotřebitelských cen – inflace – prosinec 2013* [online]. Czso.cz, 09. 01. 2014 [cit. 2020-07-14]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-prosinec-2013-ejc5h07xe0>
- [20] CZSO.CZ. Průměrná roční míra inflace v roce 2016 byla 0,7 %. *Český statistický úřad* [online]. Czso.cz, 11. 7. 2020 [cit. 2020-07-14]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xe/prumerna-rocni-mira-inflace-v-roce-2016-byla-07->
- [21] GLADIŠ, Daniel. *Naučte se investovat*. GRADA Publishinh a.s. 2012, 174 s. ISBN 978-80-247-1205-5
- [22] GORDON, Scott a CHEN, James. Investment. In: *investopedia.com* [online]. 27. 2. 2020 [cit. 2019-07-31]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/i/investment.asp>
- [23] HOLÝ, Petr. Investice do nemovitostí: 3 nejlepší nemovitostní fondy pro soukromé investory In: *lynxbroker.cz* [online]. Praha, 2020 [cit. 2019-11-24]. Dostupné z: <https://www.lynxbroker.cz/vzdelavani/nemovitostni-fondy/>
- [24] INVESTORS.SIMON.COM. About Simon. *Simon Property Group* [online]. SIMON PROPERTY GROUP, L.P. ©1999-2020 [cit. 2020-07-20]. Dostupné z: <https://investors.simon.com/>
- [25] JANEČKA, Marek. Stabilní výnosy realitních trustů In: *archiv.ihned.cz* [online]. 7. 3. 2006 [cit. 2019-11-03]. Dostupné z: <https://archiv.ihned.cz/c1-22886975-stabilni-vynosy-realitnich-trustu>
- [26] KOREC, Evžen, Kovanda, Lukáš. *Koupě bytu pod lupou*. Praha 7: EKOSPOL a.s., 2014, 99 s. ISBN 978-80-260-7247-8
- [27] KRUEGER, Pam. Active vs. Passive Investing: What's the Difference In: *investopdeia.com* [online]. 15. 4. 2019 [cit. 2019-10-14]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/news/active-vs-passive-investing/>

- [28] KURZY.CZ. *kurzycz: ČS nemovitostní fond, Podílový fond* [online]. Kurzy.cz, spol. s r.o., AliaWeb, spol. s r.o., ©2000-2020 [cit. 2020-07-08]. ISSN 1801-8688. Dostupné z https://www.kurzy.cz/podilove-fondy/reico/cs-nemovitostni-fond/?gclid=EAIaIQobChMIuI2bqdK96gIVDOztCh1zEA19EAAYAAEgJHD_D_BwE
- [29] KURZY.CZ. *kurzycz: USD průměrné kurzy 2013, historie kurzů měn* [online]. Kurzy.cz, spol. s r.o., AliaWeb, spol. s r.o., ©2000-2020 [cit. 2020-07-20]. ISSN 1801-8688. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/kurzy-men/historie/USD-americky-dolar/2013/>
- [30] KURZY.CZ. *kurzycz: USD průměrné kurzy 2018, historie kurzů měn* [online]. Kurzy.cz, spol. s r.o., AliaWeb, spol. s r.o., ©2000-2020 [cit. 2020-07-20]. ISSN 1801-8688. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/kurzy-men/historie/USD-americky-dolar/2018/>
- [31] KURZY.CZ. *kurzycz: USD průměrné kurzy 2019, historie kurzů měn* [online]. Kurzy.cz, spol. s r.o., AliaWeb, spol. s r.o., ©2000-2020 [cit. 2020-07-20]. ISSN 1801-8688. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/kurzy-men/historie/USD-americky-dolar/2019/>
- [32] LUKEŠOVÁ, Monika. Regulované nájemné za poslední dva roky stoupl o 14 procent. Od ledna se ještě zvýší In: *hypindex.cz* [online]. 22.11. 2012 [cit. 2019-07-08]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/regulovane-najemne-za-posledni-dva-roky-stouplo-o-14-procent-od-ledna-se-jeste-zvysi/>
- [33] LYNXBROKER.CZ. Akcie AvalonBay Communities. *Lynx* [online]. Praha, 2020 [cit. 2020-07-18]. Dostupné z: <https://www.lynxbroker.cz/akcie/avalonbay-communities-akcie/>
- [34] LYNXBROKER.CZ. Akcie Prologis. *Lynx* [online]. Praha, 2020 [cit. 2020-07-18]. Dostupné z: <https://www.lynxbroker.cz/akcie/prologis-akcie/>
- [35] LYNXBROKER.CZ. Akcie Simon Property Group. *Lynx* [online]. Praha, 2020 [cit. 2020-07-20]. Dostupné z: <https://www.lynxbroker.cz/akcie/simon-property-group-akcie/>
- [36] MANAGEMENTMANIA.COM. *Management mania: Investice (Investment)* [online]. ManagementMania's Series of Management, ©2011-2016 [cit. 2019-07-31]. ISSN 2327-3658. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/investice>

- [37] MANAGEMENTMANIA.COM. *Management mania: Nemovitý majetek (Immovable property)* [online]. ManagementMania's Series of Management, ©2011-2016 [cit. 2019-08-24]. ISSN 2327-3658. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/nemovity-majetek-immovable-property>
- [38] MCELROY, Ken. *ABC investování do realit*. Praha: Pragma, 2008, 196 s. ISBN 978-80-7349-105-5.
- [39] NOVOTNÝ, Josef. *Investování na finančních trzích s podporou psychologické analýzy*. Brno: Key publishing, 2018, 181 s. ISBN 978-80-7418-291-4.
- [40] PROLOGISCEE.EU. Prologis ve střední a východní Evropě. *PROLOGIS®* [online]. Prologis, Inc, ©2020 [cit. 2020-07-18]. Dostupné z: <https://www.prologiscee.eu/cs/onas>
- [41] REALITYMIX.CZ. Průměrná cena za 1 m². bytu. *Realitymix.cz* [online]. DALTEN media s. r. o.: Praha, ©1999-2020 [cit. 2020-07-18]. Dostupné z: <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-prodej-prumerna-cena-za-1m2-bytu.html>
- [42] REICO.CZ. ČS nemovitostní fond – investice, na kterou si můžete sáhnout. *REICO České spořitelny* [online]. REICO, ©2020 [cit. 2020-07-14]. Dostupné z: <https://www.reico.cz/cs/cs-nemovitostni-fond>
- [43] REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. GRADA Publishinh a.s., 2016, 384 s. ISBN 978-80-247-5871-8
- [44] ROBECO.COM. Professional Investor. *Robeco* [online]. 2020 [cit. 2019-08-24]. Dostupné z: <https://www.robeco.com/en/professional-investor.html>
- [45] SPLÍTEK, Miláš. REIT jako investiční alternativa nákupu nemovitosti In: *investicniweb.cz* [online]. 3. 7. 2013 [cit. 2019-11-29]. Dostupné z: <https://www.investicniweb.cz/2013-7-3-reit-investicni-alternativa-namovitosti/>
- [46] STAVEBNI-VZDELANI.CZ. Kolik stojí pozemky pro stavbu domů? Kde zjistit pravou cenu?. *StavebníVzdělání.cz* [online]. Stavební-vzdělání.cz, ©2013-2020 [cit. 2020-07-08]. Dostupné z: <https://www.stavebni-vzdelani.cz/cena-pozemku/>
- [47] TURNER, Brandon. *The Book on Rental Property Investing: How to Create Wealth and Passive Income Through Smart Buy & Hold Real Estate Investing*, Brandon Turner. Denver: BiggerPockets Publishing, LLC, 2015, 364 s. ISBN 978-0-9907117-9-7.

- [48] ZAKONYPROLIDI.CZ. Zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012. Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In Sběrka zákonů České republiky. *Zákony pro lidi* [online]. AION CS, s.r.o., ©2010-2020 [cit. 2019-11-29]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [49] ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Ekopress, s.r.o., 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0