

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

Realitní akcie společností

Bc. Petra Černá

Diplomová práce

2024

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2023/2024

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Bc. Petra Černá**
Osobní číslo: **E22785**
Studijní program: **N0413A050009 Ekonomika a management**
Specializace: **Ekonomika a management podniku**
Téma práce: **Realitní akcie společností**
Zadávací katedra: **Ústav podnikové ekonomiky a managementu**

Zásady pro vypracování

Cílem práce je analýza a komparace realitních akcií společností, včetně formulace doporučení pro profesionální a neprofesionální investory, do kterých akcií realitních společností je vhodné investovat.

Osnova:

- Teoretická východiska.
- Akciový trh.
- Analýza a komparace akcií realitních společností.
- Uvedení doporučení pro investory.

Rozsah pracovní zprávy: **cca 50 stran**
Rozsah grafických prací:
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam doporučené literatury:

HAAN, J., OOSTERLOO, S., SCHONMAKER, D. Financial Markets and Institutions: A European Perspective. 3rd ed. Cambridge: Cambridge University Press, 2015, 554 s. ISBN 978-1-107-11999-4.
HRVOLOVÁ, B. a kol., Analýza finančních trhů. vyd. Bratislava: Wolters Kluwer ČR a.s., 2015. 516 s. ISBN 978-80-7478-948-9.
NOVOTNÝ, J. Investování na finančních trzích s podporou psychologické analýzy. Ostrava: Key Publishing, 2018. 181 s. ISBN 978-80-7418-291-4.
ORT, P. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019. 168 s. ISBN 978-80-7502-364-3.
REJNUŠ, O. Finanční trhy. 4., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada, 2014. 760 s. ISBN 978-80-247-3671-6.
TŮMA, A. Ideální investiční portfolio. Praha: Grada, 2019. 176 s. ISBN 978-80-271-0758-2.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Josef Novotný, Ph.D.**
Ústav podnikové ekonomiky a managementu

Datum zadání diplomové práce: **1. září 2023**
Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2024**

prof. Ing. Jan Stejskal, Ph.D. v.r.
děkan

L.S.

doc. Ing. et Ing. Renáta Myšková, Ph.D. v.r.
garant studijního programu

V Pardubicích dne 1. září 2023

Prohlašuji:

Práci s názvem Realitní akcie společností 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 29.3. 2024

Petra Černá v.r.

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala svému vedoucímu diplomové práce Ing. Josefu Novotnému, Ph.D. za jeho odbornou pomoc, cenné rady a doporučené materiály, které mi pomohly se zpracováním diplomové práce a své rodině, která mě ve studiu podporovala.

Anotace

Cílem diplomové práce byla analýza, komparace akcií realitních společností registrované na webu Yahoo finance. První část práce se věnuje teoretickým východiskům finančního a realitního trhu a charakteristice akciového trhu. Druhá část se zabývá analýzou a komparací deseti zkoumaných realitních akcií předem stanovených kritérií. Na závěr je uvedeno doporučení pro investory.

Klíčová slova

Akcie, realitní trh, nemovitosti, realitní akcie, výnos

Title

Real estate stocks of companies

Annotation

The aim of the diploma thesis was to analysis and comparison stock of real estate companies, which are registered on Yahoo finance websites. The first part of diploma thesis is characterized the theoretical concepts of financial market and stock market. The second part is focused on analysis and comparison of ten real estate stocks according to defined criteria. The conclusion of this diploma work is the formulation of recommendations for investors.

Keywords

Stock, real estate market, real estate, real estate stock, profit

Obsah

Úvod	10
1. Teoretická východiska	11
1.1 Finanční trh	11
1.2 Dělení finančního trhu	12
1.3 Realitní trh	15
1.4 Tvorba hodnoty nemovitostí	22
1.5 Způsoby financování realit	23
2. Akciový trh	25
2.1 Charakteristika akciového trhu	25
2.2 Akcie	26
2.3 Metody pro stanovení vnitřní hodnoty akcie	31
3. Analýza a komparace akcií realitních společností	41
3.1 Nejstarší registrované akcie realitních společností	41
3.2 Akcie realitních společností působících na trhu od roku 2023	42
3.3 Výnosnost a ztrátovost realitních akcií	43
3.4 Dividendy realitních akcií	50
3.5 Tržní kapitalizace realitních akcií	53
3.6 Beta faktor realitních akcií	54
3.7 Levné a drahé realitní akcie	56
4. Doporučení pro investory	60
Závěr	63
Použité zdroje	65

Seznam tabulek

Tabulka 1: Deset akcií vzniklých v roce 2023	42
Tabulka 2: Deset ziskových realitních akcií.....	43
Tabulka 3: Deset ztrátových realitních akcií	45
Tabulka 4: Výnosnost deseti emitovaných akcií v roce 2023	46
Tabulka 5: Výnosnost deseti nejdéle působících akcií na trhu.....	48
Tabulka 6: Akcie společností nevyplácející dividendy	50
Tabulka 7: Realitní akcie vyplácející nepravidelně dividendy.....	50
Tabulka 8: Nejvyšší částky vyplacených dividend	52
Tabulka 9: Tržní kapitalizace	53
Tabulka 10: Beta faktor větší než 0 a menší než 1	54
Tabulka 11: Realitní akcie s beta faktorem větší než 1	55
Tabulka 12: Deset nejlevnějších realitních akcií.....	57
Tabulka 13: Deset nejdražších realitních akcií	58
Tabulka 14: Shrnutí výnosnosti/ztrátovosti akcií.....	60

Seznam obrázků

Obrázek 1: Členění finančního trhu	12
Obrázek 2: Rozdělení realitního trhu	17
Obrázek 3: Členění akcií	29
Obrázek 4: Obrázek vzniku společností	41

Seznam zkratk a značek

DDM	Dividendový diskontní model
EUR	Měna euro
Např.	Například
OTC	Přes přepážku
REIT	Real Estate Investment Trust
USD	Měna americký dolar
VH	Vnitřní hodnota

ÚVOD

Akcie patří mezi investiční nástroje, se kterými je možné obchodovat na trzích. S akciemi je spojený jak výnos, likvidita, tak i vysoké riziko. Akcie jsou doporučovány investorům, kteří mají kladný vztah k riziku a chtějí investovat v delším časovém horizontu. Závisí také na finančních možnostech investora. Investor volí vždy takovou investovanou částku, která když dojde ke ztrátě příliš neohrozí investora. Investování do akcií realitních společností probíhá na realitním trhu, kde se střetávají poptávka kupujícího a nabídka prodávající. V dnešní době je investování do realit velice zajímavé pro investory, jelikož je nedostatek nemovitostí. Proto mohou investoři investovat do akcií realitních společností, jejíž účelem je nemovitosti stavět, pronajímat či spravovat.

Cílem diplomové práce je analýza a komparace realitních akcií společností. Na základě výsledků provedených analýz jsou formulovány jednotlivá doporučení pro profesionální či neprofesionální investory. Doporučení jsou zaměřena na návrhy, do kterých akcií realitních společností je vhodné investovat.

Diplomová práce je rozdělena do čtyřech kapitol. V první kapitole jsou uvedena teoretická východiska související s finančním trhem, jeho členěním. Dále je kapitola zaměřena na realitní trh, charakteristiku pojmů souvisejících s realitním trhem. Uvedeny jsou zde i jednotlivé principy a specifika realitního trhu. Akciový trh a akcie jsou rozebírány ve druhé kapitole diplomové práce. Kapitola popisuje jednotlivé druhy a členění akcií, metody stanovení vnitřní hodnoty. Se stanovení vnitřní hodnoty se pojí psychologická i technologická analýza.

V druhé části diplomové práci přesněji ve třetí kapitole se provádí analýza vybraných realitních akcií. Analýzy jsou prováděny podle předem určených kritérií. Pro každé kritérium je vybráno deset akcií, které splní dané podmínky stanoveného měřítka. Dále jsou vypočítány relativní a absolutní výnosnosti zkoumaných realitních akcií, aby mohla být formulovány doporučení pro investory v poslední kapitole práce.

Čtvrtá kapitola poslední část práce slouží pro doporučení investorům, jak profesionálním, tak začínajícím, kteří nemají takové zkušenosti s obchodováním. Doporučení převážně vycházejí z výsledků, který jsou získány z provedených analýz v předchozí kapitole.

1. TEORETICKÁ VÝCHODISKA

První kapitola diplomové práce se zabývá podrobnějším rozdělením finančního trhu na jednotlivé trhy z různých hledisek, následně se zabývá vysvětlením základních teoretických pojmů souvisejících s realitním trhem.

1.1 Finanční trh

Finanční trh umožňuje nákup nebo prodej finančních aktiv, mezi které patří akcie, dluhopisy, komodity nebo měny. Na trhu vystupují dva subjekty prodávající a kupující, kteří uzavírají kontrakty s finančními instrumenty. Tento trh je pokládán za univerzální trh. Důvodem je, že zdroje a peněžní prostředky trhu se využívají ve všech oblastech. Finanční trh může být charakterizován jako soubor nástrojů, postupů a institucí, které slouží k přerozdělování volných peněžních prostředků od subjektů, které je vlastní k subjektům, které chtějí penězi disponovat. (Rejnuš, 2014)

Ve vyspělých státech se finanční trh používá jako nástroj odrážející hospodářský vývoj ekonomiky daného státu. Finanční trh slouží k přílivu zahraničního kapitálu do ekonomiky. (Hrvolová, 2015)

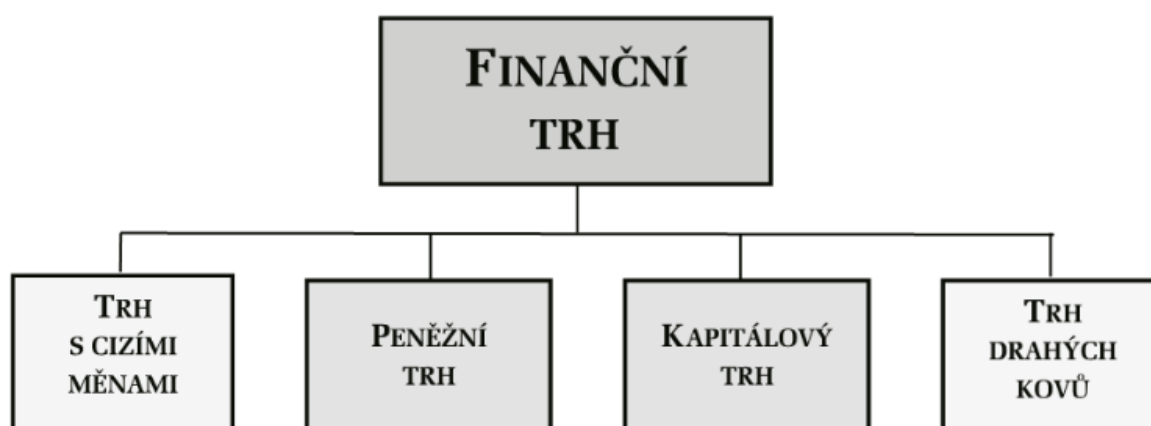
Hlavní úlohou finančního trhu je transfer volných peněžních prostředků od přebytkového subjektu k deficitnímu subjektu na základě nabídky a poptávky. Mezi subjekty finančního trhu můžeme zařadit domácnosti, společnosti, vládu nebo zahraniční sektor. Další úlohou trhu je akumulace volných peněžních prostředků od všech přebytkových subjektů. Mezi zmíněné funkce finančního trhu patří také přerozdělovací funkce a zajištění likvidity cenných papírů. Nejdůležitější funkcí zůstává cenotvorná funkce. (Hrvolová, 2015)

Finanční trh je součástí finančního systému, který představuje mechanismus zajišťuje několik vzájemně propojených funkcí. Tento systém se stará o to, aby jeho prostřednictvím se dostaly peněžní prostředky k těm, co je potřebují. Úkolem finančního systému kromě přeměny peněžních prostředků ve finanční investiční instrumenty zabezpečuje i několik funkcí. Jedná se o funkce depozitní, kreditní, bohatství, likvidity, platební, ochrana proti riziku a politická funkce. Především funkce depozitní a kreditní finanční trh v rámci finančního systému zabezpečuje. Jednotlivé funkce finančního systému působí společně, což vede k tomu, že kdyby v rámci finančního trhu nefungoval správně finanční trh, finanční systém není schopen zabezpečit zbývající funkce. (Rejnuš, 2016)

1.2 Dělení finančního trhu

Finanční trhy se mohou dělit podle několika různých hledisek. Nejčastějšími kritérii pro dělení finančního trhu jsou jednotlivé druhy finančních investičních instrumentů, časové hledisko. Finanční trhy se člení dále i z hlediska účelu použití finančních prostředků, věcného hlediska, z hlediska organizovanosti. (Rejnuš, 2014)

Na obrázku číslo 1 je vyobrazeno členění finančního trhu podle jednotlivých druhů finančních investičních instrumentů.



Obrázek 1: Členění finančního trhu

Zdroj: (Rejnuš, 2014, str. 61)

V rámci finančního trhu lze vyčlenit segmenty, které jsou rozděleny podle předmětu obchodu na následující trhy, jejíž členění je účelové a historické:

- **Peněžní trh**

Peněžní trh má typickou charakteristickou vlastnost a tou je krátký čas prováděných uzavíraných obchodů mezi subjekty, které se zde vyskytují. Subjekt s přechodným přebytkem peněžních prostředků se setkává se subjekty, které tyto peněžní prostředky poptávají. Doba splatnosti obchodů na peněžním trhu je do jednoho roku. (Rejnuš, 2014) Do peněžního trhu patří vklady a úvěry se splatností do jednoho roku, trh s dluhopisy do jednoho roku např. pokladniční poukázky. Mezi další charakteristiku patří vysoká likvidita, nízké riziko a výnosnost. (Černohorský, 2020)

Trh peněz má pět základních funkcí, mezi které se zahrnují následující funkce. Jako první umožňuje peněžní trh přerozdělení dočasného volného krátkodobého kapitálu. Slouží jako pomoc centrální bance při regulaci množství peněz v ekonomice. Třetí funkce stanovuje cenu

krátkodobého kapitálu a stanovuje úrokovou míru. Poslední funkce slouží k získání dodatečného množství kapitálu emitentům cenných papírů. (Polouček, 2009)

- **Trh s cizími měnami**

Na měnovém trhu se obchoduje s domácí a zahraniční měnou. Trh s cizími měnami lze rozdělit z hlediska druhu obchodu s penězi na trhy devizové a trhy valutové. Dochází zde k nákupu jedné měny při prodeji jiné měny. (Novotný, 2018)

Valutové trhy (hotovost) provádějí obchody za tzv. valutové kurzy. Na valutovém trhu se obchoduje s měnou ve formě bankovek a mincí. Na tomto trhu vznikají vyšší náklady, které jsou spojené s manipulací hotovostních peněžních prostředků. Z toho plyne, že valuta je dražší než deviza. (Novotný, 2018) Trhy devizové jedná se o trhy s bezhotovostními formami cizích měn. Na devizovém trhu je prováděno směňování měn a tímto se tvoří kurzy měn. Měnový kurz je cena peněžní jednotky jedné země vyjádřena v peněžních jednotkách jiné země, měnový kurz se vyjadřuje přímým nebo nepřímým kurzovním zápisem. Peněžní jednotky se mohou navzájem měnit, to určuje poměr měnového kurzu. Existuje valutový a devizový kurz, valutový kurz znázorňuje vztah domácí a zahraniční měny ve formě hotovostních peněz. Druhý kurz devizový vyjadřuje také vztah domácí a zahraniční měny, ale v bezhotovostní formě. Ovšem oba tyto kurzy se liší. (Mandel, Durčáková, 2020)

- **Kapitálový trh**

Kapitálový trh umožňuje směnu zboží. Na kapitálovém trhu se obchoduje s těmi investičními nástroji, které mají povahu dluhových finančních instrumentů tedy do finančních investic. Trh se střednědobými a dlouhodobými investičními instrumenty. Součástí kapitálového trhu je akciový trh. Mezi obchodovatelné nástroje se řadí obchody s dluhopisy s dobou splatnosti více než jeden rok, dlouhodobé úvěry a termínované vklady také s dobou splatnosti delší než jeden rok. Kapitálový trh ovlivňuje ostatní trhy například i realitní trh či komoditní trh. Z důvodu emise cenných papírů. (Novotný, 2018)

Na kapitálovém trhu vystupují řada účastníků. Mezi účastníky se řadí velcí hráči, jedná se o velké nadnárodní společnosti. Cílem velkých hráčů je získat co nejvyšší zisk z dané investice. Druhá skupina subjektů zahrnuje začínající investory, menší obchodní společnosti a brokery. Poslední skupina účastníků jsou brokeri, kteří jsou pomyslným prostředníkem mezi investorem a burzou. (Štýbr, Klepetko, Ondráčková, 2011)

- **Trh drahých kovů**

Trh drahých kovů se charakterizuje podle publikace Hrvol'ové (2015, str. 444) „*trh na kterém dochází k nákupu a prodeji finančních instrumentů, které jsou vázané na produkci, vlastnictví anebo cenu drahých kovů.*“

Jedná se o trh se vzácnými kovy, jež nejvíce obchodovatelnými je zlato, stříbro, platina, paladium. Za nejdůležitější jsou považovány trhy zabývající se obchodem zlata a stříbra. Investování do zlata probíhá na specializovaných burzách v důležitých finančních centrech, kam řadíme Londýn, New York, Curych a Tokio. Nejvýznamnější je londýnský trh zlata London Bullion Market.

Na tom to trhu vystupují účastníci, a to těžební společnosti, centrální banky, sprostředkovatelé obchodů, investoři a finanční instituce. Centrální banky vstupují na trh drahých kovů v okamžiku, kdy chtějí změnit strukturu měnových rezerv. (Chovancová a kol., 2014)

Druhým kritériem, podle kterého je finanční trh dělen je organizovanost trhu, rozlišujeme dva trhy:

- **Burzovní trhy**

Trhy jsou vysoce standardizované. Obchody jsou realizovány v jednom momentě za jedinou cenu. Na burzovních trzích obchodují pouze členové burzy. Jako příklad burz, kde mohou obchodovat jen její členové jsou uvedeny Burza cenných papírů Praha, New York Stock Exchange. (Černohorský, 2020)

- **Mimoburzovní trhy**

Trhy bez pevného umístění neboli bez fyzického umístění jsou řízeny prodejci. Mimoburzovní trhy jsou označovány jako OTC – over the counter. Právě prodejci určují cenu, za kterou se bude daný instrument prodávat. Obchody se na rozdíl od burzovních trhů uskutečňují mimo burzu. Mimoburzovní trhy nejsou tolik organizované jako již zmíněné burzovní trhy tedy nižší míra standardizace. (Capital.com, 2023)

Vstup na tento trh není regulován. Účastníci trhu obchodují navzájem mezi sebou, jedná se o oboustranné obchody. Na těchto trzích existují dvě ceny a to cena, kterou stanoví jeden prodejce pro jiného prodejce. Cena je odlišná od ceny, která byla nabídnuta poslednímu tedy koncovému subjektu.

1.3 Realitní trh

Realitní trh uvádí rozsáhlý výběr nabízených nemovitostí a služeb, které jsou součástí realitních činností. Na realitním trhu se střetává nabídka nemovitostí s poptávkou po nemovitostech. Obchoduje se na trhu s různými druhy nemovitostí. O trhu s nemovitostmi se v publikacích píše, že není pružný, důvodem nepružnosti trhu je, že nejde žádným způsobem navýšit v krátkém čase nemovitosti, tedy realitní trh funguje v dlouhém období. Realitní trh je nedokonalým trhem. Investice do nemovitostí se neřadí mezi likvidní investice. Nemovitosti se nedokáží během krátké doby přeměnit na peněžní prostředky. (Ort, 2022)

Na realitním trhu platí všechny platné ekonomické zákony pro ekonomiku. Avšak tento trh je velmi specifický, a to zejména v nepřemístitelnosti nemovitostí a tím i naprosté lokalizace trhu z hlediska nabídky, a i z hlediska poptávky. Poptávku vytváří množství peněžních prostředků, které vlastní kupující. Pro koupi nemovitých věcí se obvykle využívají cizí peněžní zdroje. Poptávka se skládá z úspor kupujícího a cizích zdrojů, které půjčuje banka kupujícímu prostřednictvím úvěru. (Ort, Šeflová, 2022)

Je nutné si přesně definovat poptávku po nemovitostech, aby fungování realitního trhu bylo dobře pochopeno. Složky trhu, kterými jsou domácnosti, firmy a stát mají čtyři důvody, proč nakupují nemovitosti. Do důvodů nákupu nemovitosti patří nákup pro vlastní potřebu, investor chce získat očekávaný výnos z investice do nemovitosti, zvýšení hodnoty aktiv a poptávka veřejného sektoru. (Ort, 2019)

Realitní trh má několik základních principů, které slouží k pochopení a ke správné analýze realitního trhu. Principy jsou základem pro obchodování s nemovitostmi.

Mezi tyto základní principy trhu řadíme podle Orta, (2019):

- Princip nabídky a poptávky.
- Princip substituce.
- Princip očekávání.
- Princip konformity.
- Princip gradace.
- Princip optimální kvality a kvantity.

Princip nabídky a poptávky konstatuje, že nabízené nemovitosti tvoří nabídku a zájemci o nemovitosti zase poptávku. Na realitním trhu dojde k vyrovnání nabídky a poptávky a ceny se dostanou na rovnovážnou úroveň. V praxi ale v této situaci nedošlo.

V ekonomické teorii je řečeno, že při možnosti širšího výběru statků bude preferován ten substitut, který je nabízen na nejnižší cenu. Nemovitosti nikdy nemohou být dokonalým substitutem, a to z důvodu, že se liší svojí polohou. Existují ale i výjimky jako například montované rodinné domy, které vymezují alespoň částečnou substituci. U trhu staveb se objevuje substituce při analýze bytů v domech.

Princip očekávání je založen na předpokladu, že hodnota je závislá na velikosti očekávaného prospěchu, který je nemovitosti přikládán. Když je od nemovitosti očekávaný vysoký prospěch je kupující ochoten zaplatit vyšší cenu za nemovitost. Podstatou principu očekávání je vhodná analýza prospěchu skutečného.

Principem vyskytujícím se výlučně jen na realitním trhu je princip gradace. Gradace je způsobena nepřemístitelností nemovitosti.

Výhody realitního trhu jsou následující:

- Nemovitost či pozemek jsou jedineční.
- Velké množství důvěrných informací.
- Komunikační dovednosti prodávajícího a kupujícího.

Realitní trh má jako každý trh také určité nevýhody, kterými jsou:

- Neexistuje bezriziková investice.
- Omezený počet zájemců o nemovitosti, pozemky.
- Vznik dodatečných nákladů vzniklých z provozu nemovitosti. (Novotný, 2018)

1.3.1 Investiční produkty realitního trhu

Realitní trh investorům poskytuje mnoho investičních produktů. Investiční produkty realitního trhu se dělí na dvě skupiny na reální investiční produkty a finanční. Reální investiční produkty jsou ve fyzické podobě, kam se řadí např. nákup a prodej nemovitostí či pozemků. Mezi reálné investiční produkty realitního trhu se řadí komerční a rezidenční nemovitosti či pozemky. Druhou skupinou investičních produktů tvoří investiční instrumenty v papírové formě, tedy akcie, nemovitostní fondy. (Novotný, 2018)

Finanční investiční produkty nabízí investorům možnost investovat do uvedených typů:

- Nemovitostní fondy – podle Jandy (2011, str. 377) lze definovat nemovitostní fond jako „fondy, které investují do developerských a jiných projekt stavebních projektů.“ Jedná

se spíše o akciové fondy, protože společnosti nakupují akcie společností zaměřené na aktivity na realitním trhu. (Janda, 2011)

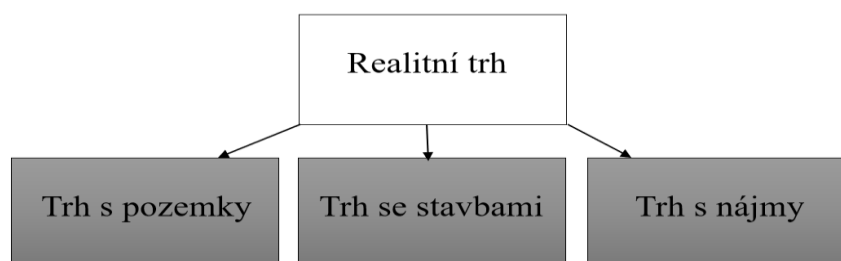
- Realitní trusty – lze charakterizovat jako společnost, která se zaměřuje na investiční aktivity do nemovitostí a ostatních aktivit na realitním trhu. S realitními trusty se obchoduje na veřejných burzách nebo na trzích OTC. (Novotný, 2018)
- Realitní akcie – jedná se o akcie společností, jejíž podnikatelská činnost probíhá na realitním trhu. Za podnikatelskou činnost je zde brána výstavba, prodej, nákup nebo nájem nemovitostí a pozemků.

1.3.2 Druhy realitních trhů

Podle Kleina a Kesslerové, (2009) lze rozčlenit realitní trh na tři stavy:

- Neutrální trhy – tyto trhy jsou vyrovnané.
- Trh kupujícího – trh se vyskytuje, když je nabídka větší než poptávka.
- Trh prodávajícího – na tomto trhu se vyskytuje více kupujících, než je počet nemovitých věcí.

Realitní trh se nedělí pouze na výše uvedené tři stavy. Trh je možné dále rozdělit na tři trhy, které jsou uvedeny na obrázku číslo 2.



Obrázek 2: Rozdělení realitního trhu

Zdroj: (vlastní zpracování)

1.3.3 Účastníci realitního trhu

Na realitním trhu nevystupují pouze nakupující a prodávající subjekty. Vystupují a uskutečňují zde transakce, obchody realitní makléři, investoři, developeři či nájemci a pronajímatelé nemovitostí.

Developer

Developer na realitním trhu zaujímá pozici investora, který chce investovat do výstavby nemovitosti s cílem prodeje nemovitosti nebo pronájmu. Úkolem developera není jen koupě

nemovitosti, ale dohlíží na investiční proces zahrnující projektování až do závěrečné fáze dokončení výstavby a následný prodej. Subjektem v této roli je jak fyzická, tak právnická osoba. (Syruček, Sabotinov, 2020)

Realitní zprostředkovatel

Realitní makléř je označení osoby, jejíž funkcí na realitním trhu je uskutečnit prodej nebo pronájem nemovitosti. Podle zákona tato osoba je nazývána jako realitní zprostředkovatel. Za svou práci realitní makléři dostávají provizi, což je stanovené určité procento z prodejní ceny nemovitosti. Na realitním trhu je postavení realitního makléře nezávislé mezi kupujícím a prodávajícím. Oprávnění provádět tuto činnost získá makléř podle zákona. (Syruček, Sabotinov, 2020) Česká republika jako jediná z členských zemí Evropské unie do roku 2019 činnost realitních zprostředkovatelů neměla upravenou zákonem. Až v roce 2020 vznikl zákon o realitním zprostředkovávání.

Aby realitní zprostředkovatel získal oprávnění musí být bez úhonný, mít požadované vzdělání a praxi. Osoba není bezúhonná, pokud nebyla odsouzena trestný čin, který je spáchaný z nedbalosti v oblasti poskytování realitního zprostředkování. (Zákon o realitním zprostředkování, 2020)

K vykonávání pozice realitního zprostředkovatele musí osoba splnit několik požadavků odborně kvalifikačních, kterými jsou:

- Morální předpoklady – zprostředkovateli jsou svěřeny cizí peněžní prostředky vyšší hodnoty. Prodávající i kupující spoléhají na morální kvality zprostředkovatele a očekávají, že obchod proběhne úspěšně.
- Občanské právo – dodržení právního rámce při obchodu, aby obchod proběhl podle právních předpokladů a pravidel.
- Oceňování nemovitostí – správné stanovení a identifikace tržní hodnoty nemovitosti.
- Znalosti v oblasti katastru nemovitostí – schopnost zprostředkovatele správně analyzovat a poté interpretovat výpis z katastru nemovitosti a další související dokumenty.
- Orientace v oboru stavitelství – od realitního zprostředkovatele se očekávají znalosti o stavitelství odpovídající vzdělání střední průmyslové stavební školy.
- Všeobecný rozhled a znalosti – pokud tento požadavek není splněn hrozí zprostředkovateli méně kvalitní postavení na trhu. Absence všeobecného rozhledu

například v oblasti kultury může vyvolat nejistotu klienta, zda zvolil vhodného realitního zprostředkovatele pro svůj obchod. (Ort, 2019)

Investor

Investoři patří mezi subjekty vystupující na trhu. Investor účinkuje na realitním trhu ve více rolích. Investor může být majitel, který vlastní danou nemovitost. Pokud chce svou nemovitost pronajímat působí v roli pronajímatele vůči nájemcům. Majitel vlastnící nemovitost pouze pro účely vlastního bydlení je také považován za investora. Nemovitost majitele není brána jako investiční nástroj. (Holman, 2002)

Investorem tedy účastníkem realitního trhu může být fyzická a právnická osoba nebo také stát. Na trhu vystupují investoři velmi krátce, nemovitosti prodávají nebo kupují nárazově a obchody neopakují během krátkého období. Po provedení obchodu jsou vlastnická práva převedena na kupujícího. (Poláková, 2006)

Odhadce

Do článků působících na realitním trhu se řadí i odhadce. Odhadcem je člověk, jehož specializací je realitní trh a typy nemovitostí. Hlavní činností a úkolem odhadce je stanovit odhadovanou hodnotu nemovitosti před a po prodeji nemovitosti. (McElroy, 2008)

Banka

Banka je důležitým subjektem na realitním trhu. Banka poskytuje úvěry, kterými umožňuje nákup nemovitostí a nezanedbatelnou mírou tak přispívá k rozvoji realitního trhu. Banky vystupují na trhu jako poskytovatelé úvěrových produktů, kterými získávají kupující finanční prostředky pro koupi nemovitosti. Získání úvěru ke koupi nemovitosti bývá zpravidla opatřena zástavním právem. Hypoteční úvěr není jediný způsob získání peněžních prostředků ke koupi. Kupující mohou využít služeb stavebních spořitelen, které jsou založeny přímo pro možnost vytvoření spoření. (Synek, Kislingerová, 2010)

Bankovní úvěry jsou nabízeny a poskytovány i developerským projektům. U těchto projektů vzniká bance vyšší riziko, a to z důvodu neúspěchu developerského projektu. Vedení banky musí být v tomto ohledu velice opatrný a poskytnutí úvěru je důkladně posuzováno a u těchto druhů úvěrů jsou kladeny vyšší nároky na získání.

Další účastníci

V realitních trzích se lze setkat i s dalšími subjekty kromě výše zmíněných, již služby investor nemovitosti bude potřebovat. Na trhu vystupuje majetkový projekt, správce nemovitosti a stavební inženýr. Majetkový projektant poskytuje pomoc v ochraně nemovitosti v případě nemoci či smrti investora. Správce nemovitosti umožňuje ohodnotit nemovitost z aspektu správy nemovitosti. Při zjištění nějakých chyb a vad, které mají vliv na celistvost stavby. Stavební inženýr zanalyzuje a vymyslí způsoby opravy vad budovy. (McElroy, 2008)

1.3.4 Pojmy související s realitním trhem

Nemovité a movité věci

Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. paragraf §498 vymezuje nemovité a movité věci. Tento zákon řadí mezi nemovité věci pozemky, podzemní stavby, věcná práva k pozemkům, dočasné stavby a jednotky. Zákon ohraničuje a definuje, co je nemovitá věc. Když věc není zahrnuta v legální definici nemovitých věcí v zákonu je věc ihned považována za movitou.

V anglosaských zemích je náš český pojem nemovitost definován jako Land and Improvements tedy v předkladu pozemek a jeho zhodnocení. Podle zahraničních trhů patří mezi nejlepší způsoby využití pozemků se uvádí zalesnění či vinice. Stavba je v těchto zemích brána z ekonomického hlediska pouze jako jedna z mnoha možností využití pozemku. (Ort, 2019)

Pozemek

Katastrální zákon definuje, co je to pozemek. Pozemek se označuje jako zemský povrch, který je hranicemi rozdělen a oddělen od ostatních povrchů. Pozemek se liší od ostatních nemovitých věcí tím, že ho nelze reprodukovat a přemísťovat. Nabídka je fixní, to znamená, že žádná vyvolaná změna neovlivní trh. Nabídka pozemků je omezená. Lze označovat pozemky jako jedinečné a to polohou, kde se nachází, rozkládají. (Katastrální zákon, 2013) Do trhu s pozemky můžeme zařadit stavební pozemky, zemědělská půda, zahrady, louky a ostatní pozemky. (Novotný, 2018)

Pozemky se od ostatních nemovitostí či nemovitých věcí odlišují svými kvalitami. Hlavní odlišnost je technická nepřemísitelnost nemovité věci, existují samozřejmě i výjimky. Z pohledu účetnictví se pozemky neodepisují, ale i zde se nacházejí výjimky, a to třeba lomy, ložiska s nerostnými surovinami, které se v účetnictví odepisují. S tím souvisí další odlišnost pozemků, že je nelze opotřebit. (Ort, 2019)

Stavba

Tento pojem se vyskytuje v občanském zákoníku, zákonu o oceňování majetku, ve stavebním zákoně. Stavba má několik významů pro zákony, nejčastěji je chápána jako věc tedy budova, hala. Druhý pohled na pojem stavba říká, že se jedná o výrobní proces, jehož cílem je vytvoření věcí jako například výstavba. (Ort, 2019) Pojem stavba je charakterizován podle občanskoprávního smyslu jako důsledek stavební činnosti. Stavba je jak věc nemovitá, tak může být i věcí movitou. Za nemovitost je chápána ta stavba, která je spojená pevným základem se zemí. (Ronovská, Dobešová, Melzer a kol., 2012)

Stavba je definována zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon. Ten říká, že za stavbu se považují každá stavební díla bez ohledu na záměr, ke kterému je dílo užíváno a dobu trvání.

Budova

Budova je další pojem související s realitním trhem ne pouze pozemek a stavba. Definici tohoto pojmu uvádí zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, platnost toho to zákona byla zrušena v roce 2014. V různých publikacích se mohou definice lišit, existuje pouze jedna. Zákon pojem budova definuje jako „*nadzemní stavbu, která je uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí*“. (Katastrální zákon, 2013)

Jako stavba byla označena za budovu musí také splňovat požadavek, že užitkový prostor je ohraničený.

Byt

Označení byt úzce souvisí s výše definovaným pojmem budova. Byt je z technického hlediska součástí nějaké stavby, budovy. Náležitosti a definice související s nemovitostmi obsahuje zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník.

Bytem se chápe místnost nebo soubor místností. Zda jsou určeny k bydlení určí svým souhlasem a rozhodnutím stavební úřad, který rozhoduje také o účelovém užití místností. Byt vzniká v okamžiku, kdy je dům s byty a nebytovými prostory z vnějšku stavbu uzavírají obvodové stěny a má pokrytou střechu. (Ronovská, Dobešová, Melzer a kol., 2012)

Nebytový prostor

Nebytové prostory mají stejnou definici jako pojem byt, ale rozdíl je v tom, že stavební úřad určí tyto místnosti k jiným účelům než k bydlení. Nebytovým prostorem se nerozumí příslušenství bytu, nebo společné části domu. Mezi nebytové prostory není zařazeno ani

příslušenství nebytového prostoru. Nebytové prostory upravoval zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, jehož platnost byla zrušena v roce 2014 a nyní toto upravuje zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník. (Ort, 2019)

1.4 Tvorba hodnoty nemovitostí

Realitní trh se jako každý trh snaží dosáhnout optimální ceny. K dosažení optimální ceny je třeba provést průzkum nemovitostí, které jsou obdobné jako obchodovaná nemovitost a určit takovou cenu, za kterou je zákazník ochoten nemovitost zakoupit. Největší faktor, který ovlivňuje nákup a prodej je samozřejmě cena, která musí být správně nastavena, aby prodávající získal mnoho zájemců o nemovitost či nemovitou věc. (Klein, Kesslerová, 2009) Ve spojitosti s oceňováním nemovitých či movitých věcí se využívá pojem tržní cena, kterou v Ort, (2022) vysvětluje jako cenu, která je získána při prodeji shodného nebo srovnatelného majetku v obchodním styku v den ocenění. I na tomto trhu platí ekonomické zásady především a to ta, že cena je tvořena v úrovni, kde se setká nabídka s poptávkou po nemovitostech. (Ort, 2022)

Správně vytvořená cena nemovitosti způsobí, že je prodej rychleji uskutečněn, a nikoliv netrvá několik let, vyvolá zájem ze strany cizích makléřů.

Pro správnou tvorbu tržní ceny vznikly dvě oceňovací metody, porovnávací a příjmová metoda. Využití těchto dvou metod není stejné, každá se aplikuje v odlišných situacích a na rozdílných trzích.

1.4.1 Porovnávací metoda

Tato metoda oceňování je vytvořena na principu porovnávání hodnot (cen) dvou nemovitostí, a to oceňovanou a podobnou, která byla v minulosti prodána nebo koupena na trhu. Tímto se získá porovnávací cena. Získaná porovnávací hodnota je totožná s cenou obdobné nemovitosti s ohledem na časový rozdíl. Metoda zrcadluje dění, aktuální situaci na trhu a tím se stává princip nabídky a poptávky důležitý. Růst poptávky vyvolá růst cen a naopak. Nabídka na trhu je tvořena nabízeným množstvím nemovitostí, nemovitých věcí a změny na straně nabídky na poptávku jsou zpožděny z důvodu pomalého vzniku nemovitosti.

Výběr porovnávací hodnoty je ovlivněn vnějšími faktory, které působí na hodnotu nemovitostí. Dopravní dostupnost, vlivy regionu, infrastruktura, externality jsou brány na mysl patřící mezi vnější vlivy. Porovnávací metoda musí splnit podmínky, aby výsledek metody byl objektivní. Do podmínek se řadí aktuálnost cen porovnávaných nemovitostí, komparace oceňované a srovnatelné nemovitosti a ucházející počet uskutečněných obchodů. (Ort, Šeflová, 2022)

1.4.2 Příjmová metoda

Příjmová metoda označovaná také jako výnosová metoda patří mezi nejjednodušší metody stanovení hodnoty nemovitosti, a také nejvíce vypovídá o tržní hodnotě nemovitosti. Řadí se jako ostatní zmíněné metody mezi základní oceňovací metody nemovitosti. Metoda je aplikovaná u atypických nemovitostí a vznikla na pojetí časové hodnoty peněz a relativního rizika investic. Vzniká z výnosu daného předmětu ocenění skutečně dosaženého, který je získán z daného předmětu při splnění stanovených podmínek. (Zazvonil, 2004)

Příjmová metoda neboli výnosová je založena způsobilosti určení, vytyčení výnosu plynoucí z nemovitosti. Výnos se liší v závislosti na typu nemovitosti, jiný výnos plyne z průmyslové haly či rodinného domu. Během aplikace se používá čistý výnos, což je výnos upravený o náklady, do kterých patří náklady na opravy nemovitosti, pojištění, daň z nemovitostí atd.

1.4.3 Nákladová metoda

Odvíjí se od nákladů, které je potřeba vynaložit na pořízení či výstavbu předmětu ocenění tedy nemovitosti v místě ocenění ke dni ocenění. Pro využití metody se vychází z údajů minulých období. Hodnota dané nemovitosti se vyvozuje podle nákladů na pořízení například pozemku, kde bude nemovitost postavena a podle nákladů, který vycházejí ze samostatné stavby. Výsledkem použití nákladové metody ocenění se získá nákladová cena nebo také věcná hodnota nemovitosti. (Ort, 2022)

Využití metody může sloužit investorům či bankovním institucím. Investoři využívají metodu při svém investičním rozhodování. Zjišťují, jak vysoké náklady výstavba nemovitosti vyžaduje a je-li ekonomicky výhodné realizovat novou výstavbu nebo pouze zrekonstruovat stávající budovy a haly. Banky nabízejí služby pojištění domů, bytů a jiných nemovitostí. Banky se zajímají, kolik peněz bude vynakládat na vyplacení pojistné události, jak vysoké náklady při znovu postavení domu či bytu plynou bance při události, na kterou je nemovitost pojištěna. Dalším účelem je zástava nemovitostí, kdy se posuzují náklady na stavbu, zda jsou relevantní. (Otrubová, 2021)

1.5 Způsoby financování realit

Obchody probíhající na realitních trzích musí být financovány. Realitní trh může způsobit zadlužení investorů. Tato situace nastává v případě, že investor nedisponuje dostatečným množstvím peněžních prostředků v den uskutečnění koupě. (Novotný, 2018) Finanční trh nabízí investorům několik možností financování obchodů na trzích. Uskutečněné transakce se mohou financovat přímým financováním nebo nepřímým financováním. Přímé financování spočívá

v tom, že kupující své úspory neboli volné peněžní prostředky použije na úhradu obchodu. Tedy peněžní prostředky putují přímo mezi přebytkovým a deficitními subjekty. Při nepřímém financování jsou využívány bankovní finanční zprostředkovatelé, které poskytují peněžní prostředky klientům a vystupují jako mezičlánek v daném obchodu. Do nepřímého financování se řadí i nebankovní finanční zprostředkovatelé, kam patří finanční instituce bez bankovní licence. (Revenda, 2015)

Služby, které nabízejí finanční instituce pro nepřímé financování jsou:

- hypoteční úvěry,
- americká hypotéka,
- stavební spoření,
- spotřebitelský úvěr.

Hypoteční úvěr je dlouhodobý peněžní úvěr, při kterých se zastavuje nemovitost. Před poskytnutím úvěru musí být splněno několik podmínek, které banka požaduje. Po předložení dokladů provede banka odhad ceny nemovitosti. Bankovní instituce v praxi klasifikují dva druhy hypotečního úvěru z hlediska účelu použití na hypoteční úvěr na výstavbu a americká hypotéka. První druh je poskytován bankou, pokud je účelem úvěru výstavba nebo koupě nemovitosti. Úroková sazba bývá u tohoto typu úvěru nižší a fixní. Druhý typ hypotečního úvěru americká hypotéka je neúčelové. Peníze jsou dlužníkovi poskytnuty bez uvedení účelu na základě odhadní hodnoty zastavené nemovitosti. (Janda, 2011) Z tohoto důvodu je úrok vyšší oproti hypotečním úvěrům. (Rejnuš, 2014) Stanovení úrokové sazby u hypotečního úvěru ovlivňují faktory, a to účel úvěru, doba fixace a bonita dlužníka. (Srový, 2009)

Stavební spořitelny poskytují klientům, kteří u nich mají účet stavební spoření. Spoření nabývá hodnoty pro splnění podmínek a následného získání úvěru. Při použití stavebního spoření je známa úroková sazba a poplatek za úvěr. (Srový, 2009)

Při využití hypotečního úvěru jako způsobu financování na pořízení nemovitosti za účelem pronájmu, plyne investorovi pravidelný příjem z pronajímané nemovitosti, kterým pokryje a zaplatí výdaje na splacení hypotečního úvěru. (McElroy, 2008)

2. AKCIOVÝ TRH

Následující kapitola je věnována výkladu akciového trhu a pojmů souvisejících. Kapitola se na začátku zabývá představením akciového trhu a akciové společnosti. Postupně se další část kapitoly věnuje akciím, druhům akcií a dividendám a výpočtu výnosnosti akcií. V závěru kapitoly se diplomová práce se zaměřuje na oceňování a vyjádření vnitřní hodnoty akcie.

2.1 Charakteristika akciového trhu

Akciový trh je oblast kapitálového trhu, na kterém se obchoduje s cennými papíry přesněji s akciemi. (Croft, 2020) Hlavním smyslem akciového trhu je získat kapitál pro společnost, tento kapitál je získán úpisem nebo prodejem akcií společnosti. Nákup, prodej akcií probíhá na oficiálních burzách nebo OTC trzích. Jak burzy, tak OTC trhy musí provádět obchodování podle regulací. Akciové trhy nemají totožné podmínky v dílčích zemích. Liší se v parametrech pro vstup na trh. (Turek, 2020) Akciové investování znamená nákup akcií tedy podílu na podnikání dané firmy za účelem získání dividendového nebo kurzového výnosu. (Splítek, 2020)

Mezi funkce akciového trhu se řadí:

- Poskytnutí přesných informací obchodníkům.
- Určení ceny z poptávky a nabídky.
- Udržování likvidity.
- Bezpečnost transakcí (Turek, 2020).

Pojem úzce související s akciovým trhem je akciová společnost. Jedná se o kapitálovou obchodní společnost, která má základní kapitál rozčleněný na určitý počet akcií o určité jmenovité hodnotě. Základní kapitál akciové společnosti musí být alespoň 2 miliony korun nebo 80 tisíc EUR. Činnost, základní kapitál, orgány společnosti jsou upraveny zákonem č. 90/2012 Sb. zákon o obchodních korporacích. Kapitál akciové společnosti je složen z příspěvků akcionářů. (Jílek, 2009) Akciové společnosti se dělí na dvě skupiny, a to soukromé a veřejné. Vnitřní struktura akciové společnosti může mít podobu dualistického nebo monistického systému. Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada, která je tvořena z akcionářů. Úkolem valné hromady je rozhodování o změně stanov, či změně základního kapitálu a volba statutárních orgánů. (Dvořák, 2016) Pokud se vnitřní struktura společnosti skládá z představenstva a dozorčí rady je systém dualistický, správní rada a statutární ředitel vystupují v monistickém systému. V případě dualistického systému je statutárním orgánem představenstvo, který se věnuje vedení společnosti a skládá se, pokud stanovy neuvedou ze 3 členů. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada. Dozorčí rada má za úkol dohled

nad výkonem představenstva a společnosti. Členové dozorčí rady nesmí být členem představenstva. V monistickém systému je také nejvyšším orgánem valná hromada, ovšem statutárním orgánem je správní rada, která je kontrolně řídicí orgán. I zde má rada 3 členy, kde vystupuje statutární ředitel, který je statutárním orgánem zvolený správní radou. Statutární ředitel se zabývá obchodním vedením. (Zákon o obchodních korporacích, 2012)

2.2 Akcie

Jedná se o investiční nástroj. Akcie je majetkový cenný papír nebo zaknihovaný cenný papír, se kterým jsou spojena práva akcionářů jako společníka podílet se na řízení společnosti, zisku a na likvidačním zůstatku. (Musílek, 2011) Investor vlastníci akcie je označován jako akcionář. S cennými papíry se nejčastěji obchoduje na burzách. (Janda, 2011). Nebo se také akcie vydávají soukromě. (Haan, Oosterloo, Schoemaker, 2015). Jedná se o střednědobý a dlouhodobý cenný papír, ze kterého plynou práva a povinnosti a nemá danou dobu splatnosti. Mezi povinnosti vyplývající z vlastnění akcií patří splatit ve stanovené lhůtě emisní kurz upsaných akcií v čase určeném do jednoho roku od vzniku akciové společnosti. (Hrvol'ová, 2015)

Investiční nástroj akcie je alternativa pro uložení a následné zhodnocení peněžních prostředků. Hodnota akcie může několikaprocentně růst nebo klesat, díky čemuž akcie nesou označení spekulativní cenné papíry. (Hartman, 2013) Akcie slouží jako potvrzení, že její majitel vložil majetek, kapitál do společnosti a stal se z něho akcionář, spoluvlastník. Akcie jako investiční instrument není vhodný pro začínající investory. Jakákoliv důležitá zpráva může minutu po nákupu akcií cenu akcií dané společnosti změnit o několik procent. (Štýbr, 2011) Jeden argument tvrdí, že akcie nejsou vhodný investiční nástroj a že, zodpovědná analýza trhu s akciemi zabere investorovi příliš času a hodně peněz a jakákoliv chyba, kterou investor provede může být pro něho drahá. (Tůma, 2019)

Akcie se řadí mezi nejvíce rozšířený typ cenných papírů. Akcie je cenný papír, který zaručuje investorovi podíl na celkovém majetku dané akciové společnosti. Akcie představuje podíl na podnikání akciové společnosti. Investováním do akcií získá investor pravidelný tok hotovosti od společnosti k akcionáři, tok má podobu dividendy. Investováním do akcií získává investor také kapitálový výnos, který plyne z růstu ceny akcie. (Gladiš, 2021)

Lze se setkat v souvislosti s akciemi s pojmem kusové akcie, což jsou akcie, které nemají jmenovitou hodnotu a uvádějí stejné podíly na základním kapitálu. (Zákon o obchodních korporacích, 2012)

Každá akcie musí obsahovat zákonem stanovené náležitosti:

- Název firmy (obchodní jméno) a sídlo.
- Jmenovitá hodnota.
- Číselné označení.
- Forma akcie.
- Druh akcie.
- Výše základního kapitálu.
- Počet akcií k emisi.
- Datum emise akcií. (Hartman, 2013)

Práva z akcie

Z každé akcie má investor tedy akcionář určitá práva a povinnosti. Mezi práva, která získají akcionáři z držení akcií jsou:

- Účast na řízení akciové společnosti.
- Podíl na zisku.
- Podíl na likvidačním zůstatku.
- Informační právo.
- Předkup nové akcie. (Veselá, 2019)

Informační právo uděluje akciové společnosti povinnost uložit účetní závěrky do registru účetních závěrek. (Hrvol'ová, 2015) Akcionář se podílí na řízení společnosti tak, že se zúčastní valného shromáždění. Akcionář má právo, které mu dovoluje se zúčastnit shromáždění tedy valné hromady. Dále má právo hlasování na shromáždění, uplatňovat své návrhy a volit členy, orgány akciové společnosti. O tom, že se koná valná hromada má být akcionář informován 30 dnů předem. Akcionář má také právo podílet se na zisku, tedy inkasovat dividendu. Zda budou vypláceny dividendy či nikoliv rozhoduje valná hromada. Česká republika považuje za dividendu pouze tu, která je vyplacena v hotovosti. Výše dividend nesmí přesahovat hospodářský výsledek předchozího období očištěného o ztráty a příděly do rezervních a ostatních fondů. Po uspokojení závazků všech věřitelů akciovou společností má majitel akcie právo na podílu likvidačního zůstatku, který se rozdělí podle poměru odpovídajícímu jmenovité hodnoty akcie akcionáře. Přednostní právo na upsání nových akcií slouží ke zvýšení základního kapitálu. Tohoto práva akcionář může či nemusí využít, není povinné. Akcionář se může tedy od upsání nových akcií odstoupit před rozhodnutím o zvýšení základního kapitálu. Po uplynutí

stanovené doby pro uplatnění toto právo zaniká. Nebo valná hromada přednostní právo omezí či vyloučí v případě důležitých zájmů společnosti v rozsahu stejném pro všechny akcionáře společnosti. (Veselá, 2019)

Hodnota akcie

Hodnota akcie je důsledkem ocenění akcie pro účely. K získání hodnoty se používají různé oceňovací metody. Hodnota akcie slouží investorům jako materiál pro jejich rozhodování. Cena akcie je směna akcie, která se vyjadřuje v peněžních prostředcích. Je to cena, za kterou se akcie nakupuje nebo prodává. (Gladiš, 2005)

Vnitřní hodnota vyjadřuje správnou cenu, za kterou by se měla v daném okamžiku akcie obchodovat. Odráží ekonomickou situaci, výnosové příležitosti, finanční zdraví, hodnotu a strukturu majetku a perspektivu společnosti. Vnitřní hodnota slouží jako pomoc investorům k rozpoznání, zda je akcie podhodnocená či nadhodnocená. (Jovkov, 2023)

Tržní hodnota ztvárňuje cenu akcie, za kterou se s akcií obchoduje na burze nebo na mimoburzovním trhu. Nominální hodnota vyjadřuje podíl na majetku společnosti plynoucí z vlastnictví akcie. Suma nominálních hodnot se rovná výši základního kapitálu. (Hartman, 2013)

Dividendová hodnota je druh hodnoty akcie představuje podíl na zisku společnosti z držení akcií. (Jílek, 2009)

Kurz akcie vyjadřuje opravdovou hodnotu akcie na burze cenných papírů. Hospodářské výsledky společnosti, vývoj průmyslu ovlivňují výši kurzu akcie. Kurz vytváří nabídka a poptávka po akciích společnosti na burze. Vývoj kurzu je individuální a cena se pohybuje v trendech. Kurz roste, pokud roste zisk firmy, roste produkce odvětví nebo klesnou úrokové sazby. Naopak pokles kurzu způsobují skutečnosti jako např. pokles zisku firmy nebo obratu, zvýšení úrokových sazeb nebo převis nabídky na trhu. (Hartman, 2013) Emisní kurz vydané akcie mají stanovený emisní kurz, který představuje cenu, za kterou jsou akcie nabízeny. Když nastane situace, kdy je emisní kurz vyšší, než nominální hodnota akcie poté vznikne rozdíl, který se nazývá emisní ážio. (Hrvol'ová, 2015)

2.2.1 Druhy akcií

Tak jako lze rozdělit ostatní cenné papíry kapitálového trhu podle stanovených hledisek. Tak i akcie lze rozdělit do několika skupin, a to z hlediska formy, druhu a podoby akcie. Dělení akcií je znázorněno na následujícím obrázku číslo 3.

Podle formy dělíme akcie na:

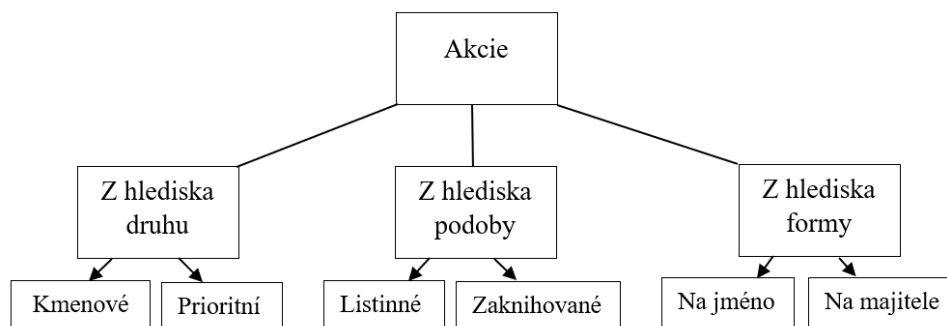
- Na jméno – akcie v této formě se vydávají dané osobě na jméno.
- Na majitele – nebo také se označuje na doručitele a je akcie převoditelná. (Kukalová, 2018)

Z hlediska druhy existují akcie:

- Kmenové – s tímto druhem akcií nejsou spojena žádná zvláštní práva. Akcie umožňuje akcionáři podílet se na řízení společnosti, právo na zisk, podílet se na likvidačním zůstatku a akcionář má přednostní právo na upsání akcií nových.
- Prioritní – akcie s níž jsou spojena přednostní práva na výplatu dividendy, podílu na zisku společnosti a na likvidačním zůstatku. Není-li stanoveno jinak prioritní akcie se vydávají bez hlasovacího práva. (Hrvol'ová, 2015)

Dělení z hlediska podoby se dělí na:

- Listinné – akcie se vystavují na jméno a převáděny rubopisem, na který se uvádí původní majitel a kdy a komu akcii předal.
- Zaknihované – nemají materiální podobu, existují v podobě účetního záznamu v systému centrálního depozitáře cenných papírů. (Jílek, 2009)



Obrázek 3: Členění akcií

Zdroj: vlastní zpracování

Z výše uvedeného členění akcií se mohou akcie klasifikovat. Akcie se klasifikují různými způsoby, což je způsobeno tím, že se akcie nechovají stejně. Vztah mezi rizikem akcií a výnosností představuje jádro klasifikace akcií. Podle Jílek, (2009) jsou vypsány tři základní klasifikace, kterými jsou podle:

- sektoru,

- chování cen akcií,
- objemu obchodování.

Klasifikace podle sektoru je založena na předpokladu, že akcie společností působící ve stejném sektoru na trhu reagují na změny vnějších podmínek analogicky. Vypovídajícím prvkem klasifikace podle objemu obchodování je obrat akcií, který zároveň odráží likviditu akcií. (Jílek, 2009)

2.2.2 Dividenda

Dividendu lze charakterizovat jako podíl na zisku akciové společnosti, která vydává své akcie. Aby akcionář získal dividendu od společnosti musí vlastnit akcii dané společnosti, a to po dobu rozhodného dne. Pokud v rozhodný den akcionář vlastní akcii má právo na vyplacení dividendy. Když akcionář koupí nebo prodá akcii po nebo před rozhodným dnem nemá nárok na dividendu. (Hartman, 2013)

Dividendový výnos je výnos, který společnosti vyplácí svým akcionářům vzhledem k ceně akcií. Dividendový výnos bývá stabilní, protože společnosti nemění nijak často dividendovou výplatu. Dividendová výplata by byla změněna jen v případě při negativním okolnostech působících na společnost. (Splítek, 2020) Když nastane případ, že finanční situace podniku není dobrá nebo společnost vykazuje ztrátu či zisk je příliš nízký akcionáři mohou učinit rozhodnutí, že dividenda se nevyplatí. Výplata dividendy se stanovuje k rozhodnému dni. Výplatní termín pro dividendy určují akcionáři na valné hromadě. (Janda, 2011) Dividenda je většinou vyplácena v hotovosti. Hotovost je akcionářům zaslána na bankovní účty. Společnosti vyplácení několik druhů dividend:

- Pravidelná dividenda – výše této dividenda je stanovena na takovou úroveň, aby společnost byla schopna částku vyplatit za jakékoliv situace. Nejčastěji tento typ dividendy je vyplácen čtvrtletně.
- Mimořádná dividenda – představuje jednorázovou mimořádnou platbu, která mohla vzniknout ze získání peněžních prostředků společnosti například prodejem majetku a finanční prostředky nemají okamžité využití.
- Variabilní dividenda – dividenda je vyplácena pravidelně za to její výše se liší podle zisku společnosti. (Drbohlavová, 2023)

V zahraničních zemích jsou obvykle dividendy vypláceny každé tři měsíce. Některé společnosti vyplácejí dividendy například jednou ročně, zda se budou dividendy vyplácet akcionářům či

nikoliv rozhoduje valná hromada akciové společnosti. Peněžní prostředky na dividendy jsou brány z volného cash flow. (Kratzer, 2019)

Pro stanovení a výpočet výše dividendy se používá vzorec (1), čímž se získá, kolik je koruna za kus:

$$DIV = \frac{\text{čistý vyplacený zisk}}{\text{počet akcií}} \quad (1)$$

2.2.3 Výnosnost akcií

Pokud se rozhodl investor zainvestovat do akcií, může získat ze své investice výnosy, a to kapitálový výnos a dividendový výnos. Kapitálový výnos vzniká ze změny tržní ceny akcie. Mohou nastat dva případy kapitálový výnos a ztráta. Když je prodejní cena větší než nákupní cena akcie investor inkasuje výnos. Druhým případem je kapitálová ztráta, která nastane, když je prodejní cena nižší než cena nákupní akcií. Výnosnost akcií za dobu držení se vyjadřuje jako absolutní a relativní výnos. Součet kapitálového a dividendového výnosu dá hodnotu absolutního výnosu. (Jílek, 2009)

Absolutní výnos akcie při absenci daní a transakčních nákladů se vypočítá pomocí vzorce (2):

$$AV = P_1 - P_0 + D \quad (2)$$

Kde: P_1 je prodejní cena akcie
 P_0 je nákupní cena akcie
 D je dividenda na akcii

Výnosnost akcie se nejčastěji vyjadřuje v relativní podobě. Pro výpočet relativního výnosu akcie je vzorec (3):

$$RV = \frac{P_1 - P_0 + D}{P_0} \times 100 \quad (3)$$

2.3 Metody pro stanovení vnitřní hodnoty akcie

Fundamentální analýza je jedním z přístupů, které lze využít pro ocenění akcií. Základem fundamentální analýzy je vyjádření vnitřní hodnoty akcie. (Kohout, 2018)

Modelů pro výpočet vnitřní hodnoty existuje několik, lze ale modely rozdělit do dvou skupin, a to na modely založené na diskontovaném cash flow a druhá skupina jsou modely založené na relativním srovnání. Relativní modely formulují pouze relativně vůči porovnávané skupině nikoliv absolutně. Srovnávací metody jsou založeny na tvrzení, že trh je neefektivní a lze najít podhodnocená a nadhodnocená akcie. Ovšem srovnávací metoda také tvrdí, že trh jako celek je správně ohodnocen. Pro stanovení vnitřní hodnoty akcie se používají finanční výkazy. (Gladiš, 2005)

Pokud porovnáваме vnitřní hodnotu akcie s tržní cenou mohou nastat tři situace. První situace hodnota akcie je vyšší než tržní hodnota, poté se říká, že je akcie podhodnocená. Druhý případ vnitřní hodnota akcie je stejná jako tržní hodnota, to znamená, že je akcie správně ohodnocena. Poslední situace, která může nastat je, že je akcie nadhodnocena. To se stane, když je vnitřní hodnota akcie nižší než tržní hodnota. Že je trh neefektivní se pozná, když se vnitřní hodnota akcie vzdálí od aktuální ceny akcie. (Splítek, 2020)

Mezi metody sloužící ke stanovení VH patří:

Dividendový diskontní model

Dividendové diskontní modely patří mezi nejvíce používané modely pro stanovení vnitřní hodnoty akcie. Vnitřní hodnota je dána současnou hodnotou veškerých budoucích příjmů z určité akcie. Příjmy mohou být dividendy z dané akcie, a také za určitých podmínek prodejní kurz. Dividendový diskontní model nelze využít u společností, které operují s vysokými zisky a u společností ve fázi expanze a dospělosti. (Gladiš, 2021)

- **Jednostupňový dividendový diskontní model**
Model pracuje s konstantní mírou růstu očekávaných dividend po celou dobu držení akcie. Jednostupňový dividendový diskontní model při výpočtu vnitřní hodnoty akcie vychází z běžné dividendy, od které se za pomoci uvažované míry růstu dividend odvozuje očekávaná dividenda dalších let. Růstová míra je vyšší v počátečních fázích životního cyklu. Postupem času růstová míra klesá. Po dosažení dospělosti se míra růstu se vrací na průměr trhu. (Musílek, 2011)
- **Dvoustupňový dividendový diskontní model**
Dvoustupňový dividendový diskontní model se využívá, pokud analytik využije při stanovení vnitřní hodnoty akcie dvě různé míry růstu dividend. Dvoustupňový DDM se řadí mezi nejoblíbenější model při operaci s dvěma rozdílnými měrami růstu nebo poklesu dividend. Tento model období držení akcie rozděluje na dvě fáze. První fáze je

konečná, které odpovídá míra růstu dividend s označením g_1 . Druhá fáze je brána jako konečná nebo také jako nekonečná. Této fázi náleží bod g_2 . (Veselá, 2019)

- **Třístupňový dividendový diskontní model**

Model se řadí mezi nejstarší diskontní modely, který byl vytvořen v roce 1965. Třístupňový model vznikl kombinací dvoustupňového modelu H modelu. Dispozice modelu je pozvolný a pomalý pokles míry růstu dividend. Model pracuje se třemi fázemi, růstová fáze, přechodná fáze a závěrečná fáze. V počáteční fázi společnosti zavádí na trh své produkty, snaží se získat podíl na trhu, což vede k růstu zisku. Zisk zpomalí růst a nastane druhá fáze modelu přechodná. V této fázi míra růstu dividend klesá lineárně a dostane se na průměrnou míru růstu. Tím to poklesem se společnost přesune do poslední závěrečné fáze. (Musílek, 2011)

Ziskový model

Ziskové modely pro stanovení vnitřní hodnoty akcie vycházejí z dividendové politiky dané společností a zisku připadající na akcii. Ziskové modely patří mezi jednoduché a hojně využívané v praxi. Model respektuje časovou hodnotu peněžních prostředků a vychází z poměrového ukazatel P/E. Ukazatel P/E vyjadřuje poměr mezi tržní cenou akcie a čistým ziskem připadající na jednu akcii. Výraznou potíží toho to ukazatele je jeho nadměrná závislost na účetní a daňové metodice, které během časového období prochází změnami. (Tregler, 2005) Pokud akciová společnost je ve ztrátě tak nelze ukazatel používat. Velkou výhodou ukazatele je jeho vysoká vypovídající hodnota pro investory a analytiku. Tento model vychází z ukazatele kurz/čistý zisk na akcii, pracuje tedy s veličinou čistý zisk. Cílem modelu je vyjádřit za jaký časový úsek se zaplatí akcie ze zisku. (Jovkov, 2023) To, že ukazatel zahrnuje ve svém výpočtu čistý zisk je bráno jako nevýhoda ukazatele. Tato nevýhoda se vysvětluje tak, že čistý zisk nemá velký vliv na cenu akcie, naopak očekávaný zisk má vliv na cenu akcie. (Tregler, 2005)

Bilanční model

Bilanční model při stanovení vnitřní hodnoty vychází ze zveřejněné majetkové bilance akciové společnosti. Tato ohodnocování metoda nerespektuje časovou hodnotu peněžních prostředků. (Veselá, 2019) Model je založen na stanovení šesti odlišných hodnot, kterými jsou nominální, účetní, substanční, likvidační, reprodukční a substituční. (Musílek, 2011)

- **Nominální hodnota**

Ve větší části zemích musí mít akcie stanoveny nominální hodnotu v peněžním vyjádření. Nominální hodnota akcie má pouze právní význam nikoliv ekonomický.

Lze určit na základě nominální hodnoty vlastnický podíl akciové společnosti. Podíl se dá stanovit podle podílu nominální hodnoty akcie na základním kapitálu.

- Účetní hodnota

Účetní hodnota je dána rozdílem mezi cizím kapitálem a aktivy. Vypočtená účetní hodnota se vydělí počtem emitovaných akcií, aby se získala účetní hodnota akcie, která se ztotožňuje s vnitřní hodnotou akcie. (Veselá, 2019)

Poměr mezi tržní cenou akcie a účetní hodnotou akcie se označuje jako P/BV, tento poměr lze zapsat pomocí vzorce (4):

$$\frac{P}{BV} = \frac{P_0}{BV} \quad (4)$$

Kde: P/BV poměr mezi tržní cenou akcie a účetní hodnotou akcie
 P₀ tržní cena akcie
 BV účetní hodnota vlastního kapitálu na akcii

Výsledek z tohoto vzorce lze interpretovat dvěma způsoby. Pokud je hodnota ukazatele větší než 1 tržní cena akcie je vyšší než účetní hodnota vlastního kapitálu na akcii. Naopak pokud je hodnota menší než 1 trh oceňuje akcii pod úrovní její účetní hodnoty.

- Substanční hodnota

Tento druh bilančních modelů vychází z účetní hodnoty a cílem je znázornit skutečnou hodnotu firmy. Jednou z přednostní metody substanční hodnoty je způsobilost odstranit či minimalizovat nedostatky účetní hodnoty při stanovení vnitřní hodnoty. Tato metoda nebývá tak hojně využívána, avšak využívá se při ohodnocování neveřejných firem, které vlastní omezený okruh osob. (Musílek, 2011)

- Likvidační hodnota

Likvidační hodnota znázorňuje množství peněžních prostředků, které je získatelné v případě, že by společnost ukončila své podnikání a prodala svá aktiva, zaplatila své závazky. Tato hodnota je označována jako dolní hranice tržní ceny akcie. (Musílek, 2011) Když klesne tržní kurz akcie pod likvidační hodnotu vznikne společnost lákavá pro převzetí. Tzv. podnikový útočník skoupí kontrolní množství akcií a následně vykoná likvidaci společnosti, protože likvidační cena akcií převyšuje kupní cenu. Postup a proces určení likvidační hodnoty je náročný, což má za následek to, že likvidační hodnota je využívána v akciové analýze minimálně. (Veselá, 2019)

- Reprodukční hodnota
Je dána rozdílem mezi reprodukční hodnotou aktiv a reprodukční hodnou závazků. Metody využívá reprodukční náklady, které je důležité vynaložit na koupi aktiv při současných cenách. Pokud nevznikají dodatečné náklady při likvidaci společnosti, poté jsou likvidační a reprodukční hodnoty stejné. Reprodukční cena převyšuje likvidační hodnotu. Investoři porovnávají mezi sebou tržní cenu akcie s reprodukční hodnou na akcii. (Siegel, 2011)
- Substituční hodnota
Pro stanovení vnitřní hodnoty akcie tato metoda používá údaje o důležitých aktivitách srovnatelných společností. Společnost nejprve diverzifikuje svou společnost podle podnikatelských aktivit a následně ke každé aktivitě hledá na trhu společnosti, které jsou analogické objemem, ziskem a obratem v tom daném odvětví, ve kterém společnost podniká. (Musílek, 2011)

Historický model

Základem historických modelů je porovnávání průměrné historické tržní ceny s jinou průměrnou historickou veličinou. Model používá veličiny akciového kurzu, tržby, dividendy, účetní hodnoty a cash flow. Historické modely neberou v úvahu časovou hodnotu peněžních prostředků. Cílem historického modelu je určit, jestli je aktuální tržní kurz akcie vyšší nebo nižší než průměrná historická úroveň. Model se využívá jako doplňková metoda k ohodnocování metodám, které berou v úvahu časovou hodnotu peněz. Při využití historických modelů musí brát analytici v úvahu, zda v současnosti nebo budoucnosti nevzniknou změny globálních, firemních a odvětvových charakteristik, které by měly vliv na odchýlení sledovaných a poměřovaných veličiny od historické úrovně. (Veselá, 2019)

Mezi historické modely patří:

- P/S model – je označován jako model tržeb, který poměřuje historický průměrný tržní kurz akcie s průměrnou historickou výší tržeb na akcii.
- P/D model – tento model nese označení jako model dividend. Model srovnává průměrný historický tržní kurz akcie s průměrnou historickou hodnotou dividend na akcii.
- P/BV model – tento model historický porovnává historickou průměrný tržní kurz akcie tentokrát s průměrnou historickou výší účetní hodnoty na akcii. Model P/BV bere v úvahu důležité součásti vlastního kapitálu. Mezi nevýhody modelu lze zařadit to, že

model vychází z účetní hodnoty, která se zcela odlišuje od tržní hodnoty. (Tregler, 2005)

- P/CF model – historický model cash flow vychází z porovnávání průměrného historického tržního kurzu akcie a historické průměrné míry cash flow na akcii.

Součástí stanovení vnitřní hodnoty je nejen fundamentální analýza ale je i součástí psychologická analýza a technická analýza.

2.3.1 Psychologická analýza

Na trzích působí několik faktorů, kterými je chování a působení na trhu investorů ovlivněno. V krátkém obchodí na akciovém trhu se vyskytují investoři pod silným tlakem pod tzv. masové psychologie. Vývoj kurzů akcií je ovlivněn impulzy, které působí na chování investorů. Nálady investorů se člení na dvě skupiny. Když převažuje euforie kurzy rostou naopak pesimismus vede k poklesu kurzů investičních nástrojů. (Rejnuš, 2014)

Předmětem zkoumání psychologické analýzy je samotný investor. Člověk v procesu investování a podněty, které vyvolávají změny v chování. Psychologická analýza je tedy založena na tvrzení, že pohyby kurzů investičních nástrojů jsou následkem chování ze strany lidského faktoru tedy investorů. Výchozím bodem psychologické analýzy je zkoumání vlastností investora jeho osobnosti, emocí a rozumu, jež tyto skutečnosti ovlivňují investiční chování a rozhodování investora. (Musílek, 2011)

Psychologická analýza má několik přístupů a typů, které se věnují vlivům masové psychologie působící na kurzy akcií. Do těchto typů psychologické analýzy se řadí:

- Le Bonova psychologie davu
- Keynesova investiční psychologie
- Teorie spekulativních bublin
- Drasnarova investiční psychologie
- Epsteinové a Garfieldova investiční psychologie
- Kostolanyho investiční psychologie
- Pyramidální princip v investování (Veselá, 2019)

Le Bonova psychologie davu

Le Bonova psychologie davu se zakládá na poznatkách povahy davů. Vychází z analýzy povahy davu a zabývá se problematikou davové psychologie. Psychologie davu tvrdí, že vlastnosti jednotlivých členů jsou potlačeny v davu a tím vznikne kolektivní duše. Vlastnosti davu nejsou

tvořeny vlastnostmi členů, ale jsou vytvořeny zcela nové vlastnosti. Rozum členů ustoupí do pozadí a tím je rozumová úroveň davu nízká než jednání běžné průměrné osoby. (Veselá, 2019)

Každý psychologický dav se vyznačuje typickými pěti vlastnostmi. Jedná se podle publikace Novotný, (2018) o:

- Proměnlivost myslí a citů
- Lehkověrnost
- Přehnané a zjednodušené city
- Autoritativnost
- Morálka

Epsteinové a Garfieldova investiční psychologie

Ředitelka chicagské firmy Epsteinová a profesor psychiatrie na univerzitě Garfield provedli studie související s investičním chováním na trzích. Studie byla provedena prostřednictvím dotazníkového šetření, do kterého bylo zapojeno 140 neprofesionálních investorů a 175 profesionálních různé věkové kategorie. Výsledkem provedeného šetření je vznik šesti psychologických typů investorů. U každého typu investora byly také uvedeny přednosti a slabiny. (Novotný, 2018)

Epsteinová a Garfield (1992) definovali šest psychologických typů investorů:

- Maskovaný – tento typ investorů se vyznačuje přílišnou soutěživostí. Jejich cílem je být někým jiným, než jsou. City tohoto typů investorů ovlivňuje úspěch či neúspěch investiční. Při investičním úspěchu pocítují štěstí a zvýšení sebedůvěry, naopak neúspěch způsobí trhliny sebedůvěry.
- Depresivní – investování nepřináší investorovi žádné potěšení, radost. Převažujícími pocity u investorů jsou smutek, pocit neštěstí. Pokud investoři dosahují ztrát jejich negativní pocity jsou silnější.
- Pomstychtivý – snaží se analyzovat finanční zprávy. Pomstychtivý investor je ochoten podstupovat rizika. Neúspěšné transakce ho neodradí.
- Úzkostlivý – všechny investiční rozhodování pečlivě analyzuje. Úzkostlivý investor neustále kontroluje obchody a investice.
- Paranoidní – investor je opatrný a snaží se hledat způsoby, jak minimalizovat riziko investic.

- **Konfliktní** – vyznačuje se nestálostí ve svých rozhodnutích. Doprovází ho stále obavy, rozpory a neklid. Porovnává výhody a nevýhody daných investic.

Teorie spekulativních bublin

Teorie spekulativních bublin je vysvětlena jako nežádoucí situace v ekonomice, kterou nelze vysvětlit pomocí fundamentální analýzy a vyskytující se na trzích jak akciových, tak ostatních trzích. Kurzy cenných papírů ať už akcií, dluhopisů či komodit během časového období rostou ovšem žádný růst není věčný a poté kurzy začnou klesat bez rozumného vysvětlení. Stav, kdy se kurzy akcií odchyľují od jejich vnitřní hodnoty, stanovenou fundamentální analýzou se nazývá spekulativní bublina či cenová. (Rejnuš, 2014)

Spekulativní bubliny mají velice nebezpečný charakter. Tzv. prasknutí spekulativních bublin může vyvolat negativní dopady na ekonomiku i investory. Mezi negativní dopady se řadí obrovské finanční ztráty, které vyústí ke kolapsu různých odvětví, systémů či dokonce ohrozí ekonomiku a fungování států. Tyto záporné dopady se dotknou i toho nejmenšího investora. Spekulativní bubliny z hlediska prvotního impulzu se dělí na medvědí a býčí trh. Když spekulativní bubliny vytvoří impuls, který vyvolají růst trhu a kurzy rostou jedná se o býčí fázi. Medvědí fáze vede k prodeji investic. Spekulativní bublina v medvědí fázi je z pohledu investora nebezpečná, protože důsledek bublin vede k vyšším ztrátám. (Novotný, 2018)

Pyramidální princip v investování

Tento typ psychologické analýzy je zcela odlišný od výše uvedených přístupů psychologické analýzy. V české republice podle trestního zákona je pyramidální princip považován za trestný čin podvodu. Pyramidální princip má více pojmenování např. letadlo neboli Ponziho schéma.

Založení tohoto principu je připisován Charlesovi Ponzimu. Smyslem této metody investování je přerozdělování peněžních prostředků od nových investorů investorům, kteří vstoupili do pyramidy před nimi. Nadprůměrné výnosy v krátkém období jsou lákadlem pro investory vstoupit do pyramidálního investování. Tento princip investování je ukončen v okamžiku, kdy nevstupují do pyramidy noví investoři a tím se pyramida uzavře na konečném počtu investorů a zanikne. Podmínky pro vstup jsou složení určité výše peněžní částky a získávání nových účastníků. (Novotný, 2018)

2.3.2 Technická analýza

Technická analýza je zaměřena na pohyb akciových kurzů a jejich vývoj a je postavena na publikovatelných tržních datech, což jsou tržní ceny akcií, objemy obchodů a indikátory.

Technická analýza zobrazuje za pomoci grafů vývoj kurzů akcií, objem obchodování z čehož vyvozuje budoucí trend. Analýza se zabývá faktory, které jsou pozorovány na samotném trhu a soustřeďuje se na dění na akciovém trhu. (Jílek, 2009)

Pozornost analýzy je věnována načasování nákupních nebo prodejních rozhodnutí. Základem jsou interní faktory a koncentruje se na krátké období. Technická analýza vychází z hypotézy, že chování kurzů akcií má charakter trendu. (Musílek, 2011)

Východisky technické analýzy jsou tři a to, že všechna data jsou obsažena v ceně, opakující se historie a pohyb cen v trendech. Technická analýza má jisté výhody a nevýhody. Mezi nevýhody lze zařadit zpožděné reakce či subjektivní posouzení. Do silných stran technické analýzy se řadí načasování vstupu do obchodu. Správné načasování vstupu může rozhodnout, jestli bude provedený obchod výnosový nebo ztrátový. (Stibor, 2023)

Technická analýza se člení na dvě skupiny:

- Grafické metody.
- Technické indikátory.

Grafické metody

Grafické metody jsou založené na objevování informací, které se v pravidelných intervalech opakují. Grafické metody se aplikují na celá trhy nebo na dílčí akcie. Pokud jsou metody použity pro analýzu celého trhu, výsledkem je identifikace primárního trendu. Využití metody pro jednotlivé akcie vede k získání informací sloužící pro prodej nebo nákup akcie. Na základě grafů pracují analytici na stanovení obchodní úrovně, na které dochází ke změně tržních cen jednotlivých akcií nebo celkového trhu. Na trhu je spodní a horní hranice, Spodní hranice představuje nejnižší cenu. Pokud roste tržní cena k horní hranici je vyvolán růst nabídky akcií. To je zapříčiněno tím, že investoři si myslí, že je výhodné prodat akcie za vysokou tržní cenu. (Musílek, 2011)

Při analýze jednotlivých finančních nástrojů se pracuje s grafy:

- Čárový, čárkovaný graf.
- Sloupkový graf.
- Svícňový graf.

Čárový, čárkovaný graf patří mezi základní grafy, informace z grafu jsou čitelné. Sloupkový graf obsahuje více informací, než čárový graf. Sloupcový graf zachycují uzavírací a počáteční cenu

daného investičního nástroje. Do sloupkový grafu se zanese rozpětí mezi nejvyšší a nejnižší denní cenou, což představují sloupky, vodorovné přeškrtnutí sloupku představuje uzavírací cenu. (Plaňanský, 2023)

Technické indikátory

Technické indikátory slouží k analyzování síly nastupujícího trendu a jeho změn, a i k určení vhodných signálů k prodeji či nákupu jednotlivých akcií. Metody technických indikátorů dále analyzují objemové nebo cenové charakteristiky celého trhu nebo dílčích akcií. Indikátory technické analýzy mají jisté společné charakteristické rysy. Na základě příbuzných charakteristik lze rozdělit indikátory do několika podskupin, kterými jsou:

- Trendové – tyto indikátory důsledně sledují trend, který kopírují.
- Cenové – k analýze využívají údaje o cenách investičních nástrojů.
- Objemové – jsou schopny informovat o likviditě trhu či zájmu nebo nezájmu investorů.
- Sentiment indikátor – zachycuje chování a nálady účastníků obchodu, které jsou v krátkém období kurzotvorným faktorem. (Veselá, 2019)

Technická analýza využívá především tyto technické indikátory:

- Filtr nákupu a prodeje,
- Klouzavé průměry,
- Pásmová analýza,
- Index důvěry,
- Momentum,
- Anticyklické indikátory,
- Oscilátory.

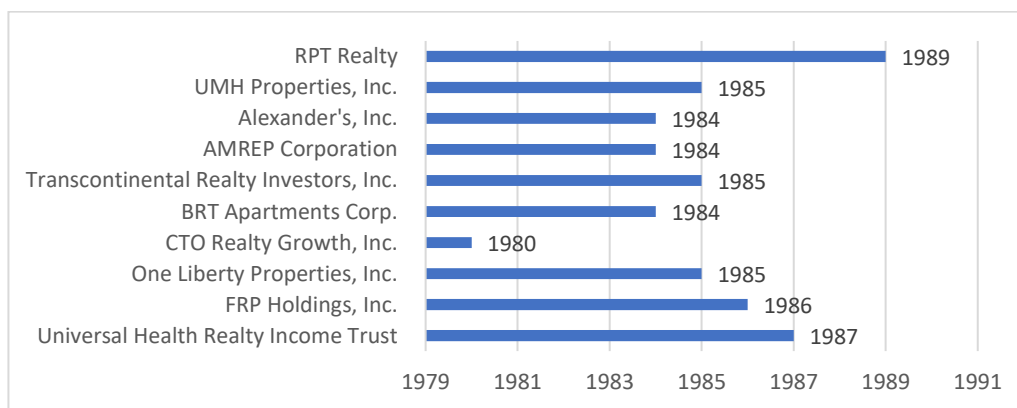
Oscilátory slouží k vyhledávání bodu zvratu. Stanovují vhodný okamžik k uskutečnění nákupu a prodeje. (Elder, 2006) Principem pásmové analýzy je pohyb cen v určitém pásmu. Klouzavé průměry se v technické analýze používají identifikaci směru a míry pohybů akciových kurzů. K určování cyklického kolísání a krátkodobých trendů ve vývoji kurzů slouží indikátor momentum. Analyzuje jak cenovou úroveň, tak sílu oscilace kurzů. Index důvěry se zaměřuje na měření investičního optimismu nebo pesimismu. Anticyklické indikátory odvozují opačné investiční chování. Tento indikátor vychází z hypotézy, že investoři uskutečňují obchody v nevhodné tržní situaci. (Musílek, 2011)

3. ANALÝZA A KOMPARACE AKCIÍ REALITNÍCH SPOLEČNOST

Praktická část diplomové práce je zaměřena na analýzu a komparaci akcií realitních společností. K analýze a komparaci jsou v diplomové práci využity data pocházející z Yahoo finance. K 31.12. 2023 bylo na uvedeném webu 270 realitních společností. V diplomové práci byly analyzovány a komparovány ty realitní akcie, které splnily stanovená kritéria. Jednalo se o ty to měřítko pro praktickou část analyzovat nejstarší realitní akcie, existence společností vzniklé v roce 2023, dividendy (společnosti vyplácející a nevyplácející dividendy), tržní kapitalizace realitních akcií, ziskové a ztrátové realitní akcie, levné a drahé realitní akcie. Z celkové počtu akcií splňující kritérium bylo vybráno vždy deset realitních akcií.

3.1 Nejstarší registrované akcie realitních společností

Pro určení, které společnosti se řadí do nejstarších bylo stanoveno měřítko, kterým bylo období třicet a více let od prvních cen akcií. Akcie jsou znázorněny v obrázku číslo 4. Po časové analýze všech registrovaných akcií realitních společností, bylo zjištěno, že nejstarší realitní společností je CTO Realty Growth, která byla založena už v roce 1980. Z deseti zkoumaných realitních akcií byly nalezeny tři realitní akcie, které na základě historických cen jsou obchodovány ve stejném roce od roku 1984 a jsou jimi BRT Apartments Corp, AMREP Corporation a Alexander's, Inc. O rok později od roku 1985 se podle historických cen vyskytují na trhu akcie společností One Liberty Properties, Transcontinental Realty Investors a UMH Properties. Realitní akcie s třetí nejkratší dobou působení na trhu patří FRP Holdings s historickou cenou od roku 1986. Akcie společnosti Universal Health Realty Income Trust má druhou nejkratší dobu působení a to rok 1987. Ze zkoumaných vybraných deseti akcií má akcie realitní společnosti RPT Realty nejkratší dobu obchodování na trhu, u které bylo zjištěno, z dat historických cen akcie, že se s akcií obchoduje od roku 1989.



Obrázek 4: Obrázek vzniku společností

Zdroj: (vlastní zpracování)

3.2 Akcie realitních společností působících na trhu od roku 2023

Pro určení nejmladších realitních akcií z databáze webu Yahoo finance bylo zvoleno měřítko, které se zabývalo akciemi, jejichž historické ceny začínají v roce 2023. Stanovené měřítko splnilo deset realitních akcií, které jsou zaneseny do tabulky číslo 1. Podle provedené analýzy bylo zjištěno, že nejstarší z deseti analyzovaných realitních akcií je akcie společnosti Ohmyhome Limited emitovanou 22. března 2023. Druhá nejstarší realitní akcie je emitovaná 1. dubna 2023. Jedná se o realitní společnost Star Holdings. Třetí nejstarší realitní akcie vzniklou o pouhých třináct dní později 14. dubna patří realitnímu investičnímu fondu Peakstone Realty Trust. Na čtvrté místo se řadí realitní akcie společnosti Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., která začala být obchodovatelná od 30. června 2023. Akcie společnosti Regency Centers Corporation je emitována na trhu 23. srpna též roku 2023. Mezi realitní akcie vzniklé v září patří Safe and Green Development Corporation, Global Net Lease GNL-PD a Global Net Lease GNL-PE. Realitní akcie Global Net Lease GNL-PD a Global Net Lease GNL-PE jsou od sebe vzdáleny pouze jeden den, uvedeny na trh byly 12. a 13. září 2023 a realitní akcie developerské společnosti Safe and Green Development Corporation vznikla 28. září. V říjnu 2023 vznikly dvě realitní akcie. Akcie realitní společnosti La Rosa Holdings Corp byla emitována 10. října. Nejmladší realitní akcie emitovaná 23. října 2023 patří společnosti zabývající se technologiemi v oblasti nemovitostí reAlpha Tech Corp.

Tabulka 1: Deset akcií vzniklých v roce 2023

Symbol	Název	Datum
OMH	Ohmyhome Limited	22. března 2023
STHO	Star Holdings	1. dubna 2023
PKST	Peakstone Realty Trust	14. dubna 2023
VTMX	Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.	30. června 2023
REGCO	Regency Centers Corporation	23. srpna 2023
GNL-PD	Global Net Lease, Inc.	12. září 2023
GNL-PE	Global Net Lease, Inc.	13. září 2023
SGD	Safe and Green Development Corporation	28. září 2023
LRHC	La Rosa Holdings Corp.	10. října 2023

AIRE	reAlpha Tech Corp	23. říjen 2023
------	-------------------	----------------

Zdroj: (vlastní zpracování)

3.3 Výnosnost a ztrátovost realitních akcií

Jedním z několika stanovených kritérií pro praktickou část diplomové práce bylo zjistit výnosnost deseti realitních akcií. V této kapitole jsou v tabulkách uvedeny ty realitní akcie, které jsou výnosové, a také deset realitních akcií, které naopak jsou ztrátové. V tabulkách jsou vypočítány relativní a absolutní výnosnosti jednotlivých realitních akcií. Výpočet byl proveden podle vzorečku, který je uveden v kapitole dva diplomové práce. Součástí výpočtu je i vypočtená suma dividend, které byly za celou dobu působení realitních akcií na trhu vyplaceny akcionářům.

Nejdříve se analýza tohoto kritéria zabývala realitními akciemi, které jsou výnosové tedy akcionářům přinesla akcie zisk. Deset výnosových realitních akcií bylo zaneseny do tabulky číslo 2 včetně názvů, relativních a absolutních výnosností a výše dividend.

Tabulka 2: Deset ziskových realitních akcií

Symbol	Název	Cena akcie ke dni vzniku (P ₀)	Cena akcie k 31.12. 2023 (P ₁)	Absolutní výnosnost (USD)	Relativní výnosnost (%)	Dividendy
SUI	Sun Communities, Inc.	20,25	133,65	188,94	933,02	75,53
BXP	Boston Properties, Inc.	27,13	70,17	136,92	504,66	93,87
OHI	Omega Healthcare Investors, Inc.	19,63	30,66	69,17	3,52	58,14
SBAC	SBA Communications Corporation	9,81	253,69	255,04	2 599,8	11,16
DOC	Physicians Realty Trust	11,50	13,50	11,31	98,35	9,31
VNO	Vornado Realty Trust	1,71	28,25	91,3	5 339,03	64,75
CUZ	Cousins Properties Incorporated	16,73	24,35	115,82	692,3	108,19

JLL	Jones Lang LaSalle Incorporated	30,25	188,87	167,03	552,2	8,41
INVH	Invitation Homes Inc.	20,10	34,11	18,67	92,8	4,66
REXR	Rexford Industrial Realty, Inc.	14,04	56,10	50,36	358,7	8,3

Zdroj: (vlastní zpracování)

Z těchto deseti uvedených realitních akcií patří mezi nejvýnosnější akcii ta akcie, která patří realitnímu investičnímu fondu Vornado Realty Trust. Tato realitní akcie za 38 let působení a obchodování na trhu dosáhla relativního výnosu 5 339,03 %. Na druhém místě s výnosem 2 559,8 % se umístila akcie společnosti SBA Communications Corporation za dobu působení na trhu 24 let. Tato realitní akcie se také vyznačuje nejen druhým nejvyšším výnosem, ale ze všech analyzovaných akcií měla akcie nejvyšší absolutní výnosnost v hodnotě 255,04 USD. Realitní společnost Sun Communities svým výnosem 933,02 % se zařadila v pořadí na třetí místo. V absolutní výnosnosti se řadí na druhé místo s nejvyšší hodnotou, která dosahuje hodnoty 188,94 USD. Výnos 692,3 % byl zjištěn výpočtem u akcie realitního investičního fondu Cousins Properties Incorporated. Zmíněná akcie realitního investičního fondu Cousins Properties Incorporated z deseti analyzovaných realitních akcií měla nejvyšší sumu vyplacených dividend, celková suma vyplacených dividend činila 108,195 USD. Za touto akcií je ihned s rozdílem 140,1 % zařazen výnos akcie společnosti Jones Lang LaSalle Incorporated. Další realitní akcie jejíž relativní výnos přesáhl pětiset procent a dosáhl 504,66 % patří společnosti Boston Properties. Za tuto realitní akcie s výnosem 358,7 % se zařadila akcie realitní společnosti Rexford Industrial Realty, Inc. Poslední tři analyzované akcie disponovaly relativním výnosem, který byl pod sto procenty. Pod tou to příčkou těsně o 1,65 % skončil výnos realitní akcie zdravotnické realitní společnosti Physicians Realty Trust. Relativní výnos druhé akcie pod příčkou sta procent s odstupem 7,2 % dosáhl 92,8 % jež akcie patřila leasingové společnosti pro rodinné domy Invitation Homes Inc. Nejméně výnosovou realitní akcií s pouhým relativním výnosem 3,52 % se na základě výpočtu stala akcie REIT Omega Healthcare Investors.

Za druhé se zabývá tato kapitola také analýzou deseti zkoumaných realitních akcií z celkového počtu registrovaných akcií, které po provedeném výpočtu vykazují ztrátu. Deset ztrátových realitních akcií je uvedeno v tabulce číslo 3. Stejně jako výše uvedená tabulka i tato obsahuje údaje o cenách jednotlivých akcií, výši vypočtených ztrát a suma vyplacených dividend.

Tabulka 3: Deset ztrátových realitních akcií

Symbol	Název	Cena akcie ke dni vzniku (P ₀)	Cena akcie k 31.12. 2023 (P ₁)	Absolutní ztráta (USD)	Relativní ztráta (%)	Dividendy
WHLR	Wheeler Real Estate Investment Trust, Inc.	480,8	0,3051	-468,20	-97,38	12,29
BHM	Bluerock Homes Trust, Inc.	26,65	13,99	-12,66	-47,5	0
GPMT	Granite Point Mortgage Trust Inc.	19,06	5,94	-5,72	-30,01	7,4
NYMT	New York Mortgage Trust, Inc.	350	8,53	-218,13	-62,32	123,34
UNIT	Uniti Group Inc.	30,65	5,89	-13,15	-42,9	11,61
AIRE	reAlpha Tech Corp	23,01	1,9900	-21,02	-91,35	0
HCDIQ	Harbor Custom Development, Inc.	145	0,1201	-144,88	-99,92	0
WE	WeWork Inc.	406	0,2769	-405,72	-99,93	0
DOUG	Douglas Elliman Inc.	10,5905	2,95	-7,39	-69,78	0,25
CIM	Chimera Investment Corporation	76,0500	4,99	-38,32	-50,38	32,74

Zdroj: (vlastní zpracování)

Jako nejméně ztrátovou realitní akcií vyšla z provedeného výpočtu se ztrátou 30,01 %, akcie patřící realitní společnosti Granite Point Mortgage Trust Inc. Se ztrátou 42,9 % se stala akcie realitního investičního fondu Uniti Group Inc druhou nejméně ztrátou z těchto deseti. O pouhý rozdíl 2,88 procenta se na třetí místo umístila akcie realitního investičního fondu Bluerock Homes Trust před akcií realitního investičního fondu Chimera Investment Corporation. Relativní ztráty těchto akcií byly 47,5 % a 50,38 %. Nad ztrátu šedesát procent se dostalo šest realitních akcií. Těsně nad šedesát procent se vyšplhala hodnota ztráty akcie realitní společnosti New York Mortgage. Akcie této společnosti vyplatila ze všech deseti akcií nejvyšší dividendy akcionářům a to celkem 123,34 USD. O 9,78 procent přesáhla ztrátu šedesát procent akcie

realitní společnosti Douglas Elliman, která za svou dobu existence dosáhla ztráty 69,78 %. Do skupiny nejvíce ztrátových realitních akcií se řadí akcie realitní společností reAlpha Tech Corp, developerské společnosti Harbor Custom Development, Inc., společnosti WeWork Inc a akcie investičního fondu komerčních nemovitostí Wheeler Real Estate Investment Trust. Zmíněná skupina akcií přesáhla relativní ztrátu devadesát procent. Čtvrtou nejvíce ztrátovou realitní akcií se stala akcie realitní společnosti reAlpha Tech Corp s relativní ztrátou 91,35 %. Mezi třetí a druhou nejvíce ztrátou realitní akcií je rozdíl jedna desetina procenta. Akcie společnosti WeWork dosáhla ztráty 99,93 % a akcie developerské společnosti Harbor Custom Development 99,92 %. Z provedené analýzy bylo zjištěno, že nejvíce ztrátovou realitní akcií z celkového počtu zkoumaných akcií se stala realitní akcie investičního fondu komerčních nemovitostí Wheeler Real Estate Investment Trust, Inc. Ztráta akcie dosáhla 97,38 %. Ani jedna realitní akcie nedosáhla ztráty vyšší, než je sto procent.

3.3.1 Výnosnost realitních akcií působících na trhu od roku 2023

Pro toto kritérium bylo vybráno deset výše analyzovaných nejkratší dobu působících realitních akcií na trhu. Pro těchto deset realitních akcií registrovaných v roce 2023 byla vypočítána výnosnost. Výnosnost jednotlivých akcií je uvedena v tabulce číslo 4, kde je uvedena cena akcie ke dni vzniku akcie a cena akcie ke dni 31.12. 2023. Tabulka obsahuje hodnoty absolutní výnosnost, která je vyjádřena v amerických dolarech a relativní výnosnost v procentech. Součástí výpočtu výnosnosti jsou dividendy, které jsou u jednotlivých realitních akcií vypočítané a zaneseny do samotného sloupce v tabulce.

Tabulka 4: Výnosnost deseti emitovaných akcií v roce 2023

Symbol	Název	Cena akcie ke dni vzniku (P ₀)	Cena akcie k 31.12. 2023 (P ₁)	Absolutní výnosnost (USD)	Relativní výnosnost (%)	Dividendy
PKST	Peakstone Realty Trust	20,86	21,07	0,96	4,6	0,75
STHO	Star Holdings	17,80	14,98	-2,82	-15,84	0
VTMX	Corporación Inmobiliaria Vesta	32,22	39,62	7,76	24,08	0,36
REGCO	Regency Centers Corporation	23,57	23,50	0,297	1,26	0,367

GNL-PD	Global Net Lease, Inc.	20	21,39	1,86	9,3	0,46875
GNL-PE	Global Net Lease, Inc.	17,90	21,97	4,53	25,31	0,460938
AIRE	reAlpha Tech Corp	23,01	1,99	-21,02	-91,35	0
LRHC	La Rosa Holdings Corp.	1,2800	1,50	0,22	17,19	0
OMH	Ohmyhome Limited	4,5200	1,53	-2,99	-66,15	0
SGD	Safe and Green Development Corporation	1,8700	1,40	-0,47	-25,13	0

Zdroj: (vlastní zpracování)

Z tabulky číslo 4 je patrné, že z deseti zkoumaných realitních akcií čtyři realitní akcie dosáhly výpočtem ztráty a šest realitních akcií vykazují výnos. Nejvíce ztrátovou realitní akcií registrovanou v roce 2023 se stala akcie realitní společnosti reAlpha Tech Corp. Ztráta akcie se dostala skoro ke sto procent na 91,35 % a tím je na prvním místě ve ztrátovosti akcií. Tato akcie dosáhla i největší ztráty v absolutní ztrátě a to 21,02 USD. Se ztrátou 66,15 % se realitní akcie společnosti nabízející makléřské služby Ohmyhome Limited umístila jako druhá nejvíce ztrátová akcie. Třetí nejvíce ztrátovou realitní akcií z celkového počtu zkoumaných akcií je akcie developerské společnosti Safe and Green Development Corporation, které dosahuje ztráty 25,13 %. Čtvrtou a poslední ztrátovou realitní akcií je akcie společnosti zabývající se pronájmem komerčních nemovitostí Star Holdings, jejíž ztráta je o 9,29 procent nižší než ztráta třetí nejvíce ztrátové akcie. Z šesti výnosových realitních akcií se stala nejméně výnosovou akcií, akcie s relativním výnosem 1,26 % a absolutním výnosem 0,297 USD patřící společnosti Regency Centers Corporation. O pouhý rozdíl 3,34 procent se akcie realitního investičního fondu Peakstone Realty Trust umístila na pátém místě s relativním výnosem 4,6 %. Relativního výnosu 9,3 % dosáhla realitní akcie Global Net Lease, čímž je tento relativní výnos čtvrtý největší ze všech deseti zkoumaných deseti realitních akcií. Třetí nejvýnosovější akcií je akcie realitní společnosti La Rosa Holdings Corp. Relativní výnos akcie činí 17,19 %, absolutní výnosnost této akcie patří mezi nejmenší z šesti výnosových akcií. Absolutní výnosnost je vypočtena pouze na 0,22 USD. Druhou nejvýnosnější realitní akcií z analyzovaného počtu akcií po provedeném výpočtu se stala realitní akcie společnosti pronajímající průmyslové budovy Corporación Inmobiliaria Vesta. Druhý nejvyšší relativní výnos činí 24,08 %. Na

prvním místě tedy nejvíce výnosovou realitní akcií registrovanou v roce 2023 se stala akcie s relativním výnosem 25,31 % patřící realitnímu investičnímu fondu Global Net Lease. Z provedené analýzy plyne závěr, že realitní akcie registrované v roce 2023 spíše vykazují výnos ovšem čtyři realitní akcie vykazují ztrátu. Hlavní důvodem vysoké ztráty je krátké období. Doporučuje se držet akcie déle než jeden rok.

3.3.2 Výnosnost nejstarších realitních akcií

Dalším kritériem bylo analyzovat deset nejstarších realitních akcií, které jsou starší více než třicet let. U těchto deseti nejstarších realitních akcií byla vypočítána výnosnost těchto akcií. Výnosnost akcií je uvedena v tabulce číslo 5. Tabulka obsahuje informace a hodnoty o ceně akcie ke dni vzniku akcie a ceně akcie ke dni 31.12. 2023. Je vypočtena absolutní výnosnost, která je vyjádřena v měně americký dolar a relativní výnosnost uvedena v procentech. Do výpočtu výnosnosti jsou zařazeny dividendy, které jsou uvedeny v tabulce u jednotlivých realitních akcií v samostatném sloupci. Z provedené analýzy těchto realitních akcií je zřejmé, že akcie starší více než třiceti let vykazuje všech deset výnos, žádná akcie nedosahuje ztráty.

Tabulka 5: Výnosnost deseti nejdéle působících akcií na trhu

Symbol	Název	Cena akcie obchodování na burze (P ₀)	Cena akcie k 31.12. 2023 (P ₁)	Absolutní výnosnost (USD)	Relativní výnosnost (%)	Dividendy
RPT	RPT Realty	26	12,83	17,46	67,15	30,62844
UMH	UMH Properties, Inc.	1,88	15,32	36,80	1 957,4	23,359
ALX	Alexander's, Inc.	23	213,57	533,32	2 318,78	342,75
AXR	AMREP Corporation	7,22	21,97	19,9	275,62	5,15
TCI	Transcontinental Realty Investors, Inc.	12,67	34,56	30,01	236,83	8,11668
BRT	BRT Apartments Corp.	6,38	18,59	37,01	581,11	24,865
CTO	CTO Realty Growth, Inc.	1,97	17,33	22,87	1 161,03	7,512437

OLP	One Liberty Properties, Inc.	15,25	21,91	57,37	376,20	50,71
FRPH	FRP Holdings, Inc.	4,17	62,88	64,71	1 551,8	6
UHT	Universal Health Realty Income Trust	11,63	43,25	109,84	944,41	78,215

Zdroj: (vlastní zpracování)

Výpočtem výnosnosti bylo zjištěno, že nejvýnosnější akcie z celkových deseti akcií patří realitnímu investičnímu fondu Alexander's. Relativní výnosnost akcie činila 2 318,78 % za více jak 30 let. Průměrný roční výnos této realitní akcie je 59,46 %. Fond vyplatil za svou dobu obchodování celkem 342,75 USD na dividendách. Absolutní výnosnost této akcie byla vypočtena a činila 533,32 USD. Na druhém místě tedy druhou nejvíce výnosnou akcií byla akcie UMH Properties, Inc. Relativní výnos je o 656,36 procent nižší než akcie na prvním místě. Akcie UMH Properties vykazovala výnos 1 957,4 % což lze vyjádřit, že výnos akcie je 36,80 USD. FRP Holdings se řadí na třetí místo s relativní výnosem 1 551,8 %, i přesto že společnost zabývající se realitními obchody vyplatila dividendu ve výši 6 USD pouze jednou akcionářům. Další akcií jejíž relativní výnos přesahoval tisíc procent byla akcie patřící realitnímu investičnímu fondu CTO Realty Growth. Absolutní výnosnost se vypočítala na 22,87 USD. Těsně pod tisíc procent se zařadil investiční nemovitostní fond Universal Health Realty Income Trust, jehož akcie vykazovala výnosnost po výpočtu 944,41 %. Ovšem absolutní výnosnost této akcie byla druhou nejvyšší s částkou 109,84 USD. Realitní investiční fond BRT Apartments Corp za svou dobu obchodování vykázal relativní výnosnost 581,11 %. Relativní výnosnost realitního investičního fondu One Liberty Properties je nižší o 204,91 % oproti realitnímu fondu BRT Apartments Corp. U obchodu s nemovitostmi AMREP Corporation byla výnosnost vypočítána na 275,62 % a absolutní výnosnost na 19,9 USD. Druhou nejméně výnosovou akcií s výnosností 236,83 % byla akcie realitní společnosti Transcontinental Realty Investors. Z deseti analyzovaných realitních akcií uvedených v předcházející kapitole bylo výpočtem zjištěno, že nejméně výnosná akcie, která měla relativní výnosnost 67,15 % a absolutní výnosnost 17,46 USD patřila realitní společnosti RPT Realty. Výsledkem této analýzy je ten, že realitní akcie, které jsou obchodovány přes třicet let dosahují výnosů nikoliv ztrát, jako předcházející realitní akcie registrované v roce 2023.

3.4 Dividendy realitních akcií

Pro provedení analýzy jednoho ze stanovených měřítek byl použit celkový počet realitních akcií registrovaných na webu k 31.12. 2023. Z analyzovaného počtu realitních akcií bylo stanoveno deset realitních akcií, které nevyplácejí za svou dobu působení na trhu dividendy svým akcionářům. Zbylé zkoumané realitní akcie vyplácejí pravidelně svým akcionářům dividendy. Ty realitní akcie, které nevyplácejí dividendy jsou uvedeny v tabulce číslo 6.

Tabulka 6: Akcie společností nevyplácející dividendy

Symbol	Název
CSGP	CoStar Group, Inc.
BHM	Bluerock Homes Trust, Inc
REGCP	Regency Centers Corporation
HHH	ETFMG Real Estate Tech ETF
OZ	Belpointe PREP, LLC
OPAD	Offerpad Solutions Inc.
RDFN	Redfin Corporation
FOR	Forestar Group Inc.
CWK	Cushman & Wakefield plc
STHO	Star Holdings

Zdroj: (vlastní zpracování)

Ovšem i mezi registrovanými realitními akciemi na již zmíněném webu, které vyplácejí dividendy se vyskytují společnosti, které vyplatily dividendy do určitého roku a poté už nikdy nebyly doposud vyplaceny akcionářům či pouze jednou za celou dobu obchodování na burzách. Tyto společnosti jsou uvedeny v tabulce číslo 7 s datem posledního vyplacení dividend.

Tabulka 7: Realitní akcie vyplácející nepravidelně dividendy

Symbol	Název	Datum poslední dividendy
ARL	American Realty Investors, Inc.	18. března 1999
TCI	Transcontinental Realty Investors, Inc.	15. září 2000
MLP	Maui Land & Pineapple Company, Inc.	8. března 2001

AXR	AMREP Corporation	8. srpna 2007
FRPH	FRP Holdings, Inc	2. února 2015
ASPS	Altisource Portfolio Solutions S.A.	14. prosince 2012
PW	Power REIT	10. ledna 2013
GYRO	Gyrodyne, LLC	23. června 2017
AHT	Ashford Hospitality Trust, Inc.	30. prosince 2019
ACR	ACRES Commercial Realty Corp.	30. prosince 2019

Zdroj: (vlastní zpracování)

American Realty Investors, Inc vyplácela dividendu akcionářům do 18. března 1999 to samé realitní společnost Transcontinental Realty Investors, Inc., která vyplácela dividendy v pravidelných měsíčních intervalech a poslední dividendu vyplatila 15. září 2000. Společnost Maui Land & Pineapple Company za dobu působení vyplatila dividendy pouze třikrát a to 4. března 1999, 8. března 2000 a poslední 8. března 2001. Společnost AMREP Corporation první dividendu vyplatila až po 30 letech působení na trhu a to 22. července 2003. Od té doby vyplatila dividendy akcionářům pouze třikrát, každý rok pouze jednou a poslední proběhla 8. srpna 2007. Jediným případem z analyzovaného souboru dat, který za celkovou dobu působení vyplatil dividendu pouze jednou a to 2. února 2015 ve výši 6 USD je realitní společnost FRP Holdings. Realitní společnost spravující portfolio nemovitostí Gyrodyne, LLC vyplatila naposledy svým akcionářům dividendu 23. června 2017. Ovšem tato společnost nikdy za dobu existence nevyplácela dividendy pravidelně. Poprvé vyplatila dividendu v roce 2007 a poté až od roku 2012 jednou za rok vyplatila dividendy každý rok do 2017. Realitní investiční fond Power REIT vyplácela pravidelně dividendy každý rok od roku 1990 do roku 2013, od tohoto roku už dividendy nikdy realitní investiční fond nevyplatil akcionářům.

3.4.1 Nejvyšší částky dividend

Dalším stanoveným měřítkem pro analýzu bylo z celkového počtu zkoumaných realitních akcií stanovit deset akcií, které vyplatily za celou dobu vyplácení nejvyšší částku dividendy. Těchto deset realitních akcií splňujících kritérium jsou uvedeny v tabulce číslo 8 i s částkou dividendy uvedenou v amerických dolarech a datum, kdy byla vyplacena ta nejvyšší částka dividendy.

Tabulka 8: Nejvyšší částky vyplacených dividend

Symbol	Název	Dividenda	Datum
ALX	Alexander's, Inc.	122	21. prosince 2012
PSA	Public Storage	13,15	29. července 2022
EQIX	Equinix, Inc.	10,95	6. října 2015
NYMT	New York Mortgage Trust, Inc.	10	4.dubna 2005
AAIC	Arlington Asset Investment Corp	9,2	28. června 2004
FRPH	FRP Holdings, Inc.	6	2. února 2015
AXR	AMREP Corporation	3,5	15. prosince 2005
ESS	Essex Property Trust, Inc.	2,31	28. září 2023
SPG	Simon Property Group, Inc.	2,1	13. února 2020
IIPR	Innovative Industrial Properties, Inc.	1,8	28. září 2023

Zdroj: (vlastní zpracování)

Nejvyšší částku dividendy vyplatil realitní investiční fond Alexander 's ve výši 122 USD a to 21. prosince 2012. Tato částka je nejvyšší ze všech 335 registrovaných realitních akcií. Na druhém místě s částkou 13,15 USD je realitní společnost Public Storage, která tuto dividendu vyplatila 29. července 2022. Třetí místo patří světové společnosti zabývající se digitální infrastrukturou Equinix, Inc. jejíž nejvyšší vyplacená dividenda činila 10,95 USD. Tato dividenda byla vyplacena 6. října 2015. Na čtvrtém místě se umístila dividenda ve výši 10 USD realitní společnosti New York Mortgage Trust, Inc. Na dalším místě za touto společností je umístěna Arlington Asset Investment Corp. s nejvyšší vyplacenou dividendou v hodnotě 9,2 dolarů dne 28. června 2004. Na šestém místě je realitní společnost FRP Holdings jejíž nejvyšší dividenda má hodnotu 6 USD. Společnost zabývající se obchodováním s nemovitostmi AMREP Corporation vyplatila dividendu za dobu působení pouze čtyřikrát a nejvyšší vyplacená dividenda dosáhla částky 3,5 USD. Na osmém místě je realitní investiční trust Essex Property Trust, jehož dividenda je o 1,19 dolarů nižší než dividenda společnosti AMREP Corporation. Nejvyšší vyplacená dividenda Essex Property Trust činí 2,31 USD dne 28. září 2023. Simon Property Group realitní investiční fond měl nejvyšší dividendu za celou dobu působení ve výši 2,1 USD vyplacenou 13. února 2020. Realitní společnost Innovative Industrial Properties, vyplatila svou nejvyšší dividendu v den 28. září 2023. Částka Innovative Industrial Properties činila 1,8 USD.

3.5 Tržní kapitalizace realitních akcií

Tržní kapitalizace slouží k vyjádření tržní hodnoty akciových společností. Tržní kapitalizace zobrazuje celkovou tržní hodnotu všech vydaných akcií veřejně obchodovatelných společností. Tento údaj, jakou má společnost hodnotu může investorům sloužit jako prostředek pro rozhodnutí při investování. Ze zkoumaných 270 realitních akcií je zaneseno do tabulky číslo 9 deset akcií, jejíž tržní kapitalizace je ze všech největší. Hodnoty tržní kapitalizace jsou vyjádřeny v bilionech USD.

Tabulka 9: Tržní kapitalizace

Symbol	Název	Tržní kapitalizace
PLD	Prologis, Inc.	103,667
AMT	American Tower Corporation	76,659
EQIX	Equinix, Inc.	67,952
SPG-PJ	Simon Property Group, Inc.	69,459
PSA	Public Storage	46,463
WELL	Welltower Inc.	42,494
CCI	Crown Castle Inc.	41,078
DLR	Digital Realty Trust, Inc.	37,796
O	Realty Income Corporation	35,886
CSGP	Realty Income Corporation	32,675

Zdroj: (vlastní zpracování)

Nejvyšší tržní kapitalizace z celkového počtu realitních akcií dosahuje společnost Prologis ve výši 103 667 bilionů amerických dolarů. Na druhé místo se řadí American Tower Corporation s hodnotou tržní kapitalizace 76 659 bilionů USD. Třetí nejvyšší kapitalizací disponuje společnost Equinix s částkou 67 952 bilionů amerických dolarů. Kolem 40 000 bilionů USD se pohybují tržní kapitalizace společností Simon Property Group, Inc., Public Storage a Welltower. Mezi předposlední příčky v deseti analyzovaných akciích patří Crown Castle s tržní kapitalizací 41 078 bilionů, Digital Realty Trust 37 796 a Realty Income Corporation s kapitalizací 35 886 bilionů amerických dolarů. Na poslední místo se zařadila společnost CoStar Group s nejnižší tržní kapitalizací 32 675 bilionů USD.

3.6 Beta faktor realitních akcií

Koeficient beta faktoru β je používán k měří rozpětí cenného papíru, očekávaný nárůst nebo pokles cen jednotlivých akcií vzhledem k pohybům celkového trhu. Beta faktor i-tého aktiva čili investice vyjadřuje citlivost aktiva, investice na změnu výnosové míry tržního portfolia.

Beta faktor nabývá hodnot mezi nulou a jedničkou. V tabulce číslo 10 je uvedeno deset realitních akcií jejíž hodnota beta faktoru je větší než nula a menší než jedna. Do tabulky jsou zaneseny pouze ty realitní akcie, které splňují stanovené kritérium. Určené kritérium stanovuje, že beta musí být v rozmezí 0,70 – 1,00. Pro tuto podmínku bylo vybráno z celkového počtu analyzovaných realitních akcií deset akcií.

Tabulka 10: Beta faktor větší než 0 a menší než 1

Symbol	Název	Hodnota bety
PLD	Prologis	0,99
OHI	Omega Healthcare Investors, Inc.	0,97
PEAK	Healthpeak Properties, Inc.	0,96
CSR-PC	Centerspace	0,94
INVH	Invitation Homes Inc.	0,93
WPC	WP Carey Inc.	0,87
REXR	Rexford Industrial Realty, Inc.	0,87
CPT	Camden Property Trust	0,84
MAA	Mid-America Apartment Communities, Inc.	0,79
SUI	Sun Communities, Inc.	0,74

Zdroj: (vlastní zpracování)

Když se pohybuje hodnota beta faktoru v intervalu $0 < \beta < 1$, tak výnosnost akcie roste či klesá pomaleji než výnosová míra tržního indexu. To tedy vyjadřuje, že cena akcie je méně volatilní než trh. Nejvyšší hodnotu 0,99 vykazuje realitní společnost Prologis. Druhá nejvyšší hodnota bety společnosti Omega Healthcare Investors je pouze o dvě setiny menší než hodnota bety na prvním místě. Realitní investiční trust Healthpeak Properties dosahuje bety o jednu setinu méně, než společnost na druhém místě tedy hodnota je 0,96. Hodnota 0,94 a 0,93 náleží společnosti Centerspace a leasingové společnosti Invitation Homes. Hodnoty bety faktorů,

kteře jsou většíc než 0,80 mají tři společnosti. REIT WP Carey a Rexford Industrial Realty sdílí stejnou hodnotu bety 0,87 a hodnota třetí společnosti je 0,84. Poslední dvě společnosti z deseti splňujících kritérium, které stanovuje betu vyššíc než 0,70 jsou Mid-America Apartment Communities a Sun Communities.

V tabulce číslo 11 jsou zobrazeny realitní akcie které mají hodnotu beta faktoru většíc než jedna. To lze interpretovat tak, že výnosová míra akcie roste nebo klesá rychleji než výnosová míra tržního portfolia. To znamená, že cena akcie je volatilnějšíc při srovnání s trhem. Kritériem bylo nalézt akcie, jejíž beta faktor je v rozmezí 1,40 – 2,00. Analýza byla provedena pouze u těch realitních akcií, které splnily vymezené kritérium. Z celkového počtu dat bylo nalezeno deset realitních akcií, které mají hodnotu beta faktoru vyššíc, než je 1,40, což byla nejnižšíc hodnota u stanoveného kritéria.

Tabulka 11: Realitní akcie s beta faktorem většíc než 1

Symbol	Název	Hodnota bety
PK	Park Hotels and Resorts Inc.	1,95
ABR-PF	Arbor Realty Trust, Inc	1,94
EFC-PA	Ellington Financial Inc.	1,85
NYMT	New York Mortgage Trust, Inc.	1,83
RITM-PD	Rithm Capital Corp.	1,79
CLDT-PA	Chatham Lodging Trust	1,77
RHP	Ryman Hospitality Properties	1,58
SPG-PJ	Simon Property Group, Inc.	1,56
WY	Weyerhaeuser Company	1,54
BPYPP	Brookfield Property Partners L.P.	1,44

Zdroj: (vlastní zpracování)

Kritérium splnily uvedené realitní akcie. Nejvyššíc hodnotu bety vykazuje realitní společnost obchodovatelná na burze Park Hotels and Resorts. O pouhou jednu setinu je beta faktor společnosti Arbor Realty Trust menšíc než společnosti, která je na prvním místě. Nad hodnotu 1,80 se dostal beta faktor společností Ellington Financial a New York Mortgage Trust. Společnost působíc jako investiční manažer Rithm Capital dosahuje hodnoty 1,79. Ihned se za tuto společnost řadí realitní investiční fond Chatham Lodging Trust, jehož koeficient beta činí

1,77. Kolem hodnoty 1,50 se pohybují tři realitní společnosti Ryman Hospitality Properties, Simon Property Group a Weyerhaeuser Company. Na posledním místě je realitní společnost Brookfield Property Partners L.P., která také splnila kritérium tím, že hodnota bety je stanovena na hodnotě 1,44.

3.7 Levné a drahé realitní akcie

Posledním kritériem praktické části bylo nalézt deset realitních akcií z celkového počtu registrovaných akcií, které jsou nejlevnější a naopak nejdražší. Ty akcie, které splnily požadavek nejlevnější ceny jsou uvedeny v tabulce číslo 12. Na americkém trhu jsou registrovány realitní akcie, jejíž cena je větší než 5 amerických dolarů. Ceny všech analyzovaných nejlevnějších realitních akcií byly vzaty z webu k 31.12. 2023. Během provádění analýzy byla nejlevnější akcií akcie realitního investičního trustu Medalist Diversified REIT jejíž cena činí 5,25 USD. Druhá nejlevnější akcie s cenou 5,32 USD patří realitnímu investičnímu trustu Paramount Group. Samoobslužná a samostatně spravovaná realitní společnost Clipper Realty s cenou akcie 5,48 USD se zařadila na třetí pozici. Rozdíl cen akcií REIT Orion Office a realitního investičního fondu Uniti Group činil 0,08 USD. Částky cen akcií byly 5,81 USD a 5,89 USD. Nad částku 6 USD se dostaly tři realitní akcie, akcie realitního investičního fondu Granite Point Mortgage Trust s částkou 6,07 USD, akcie realitní společnosti City Office s 6,17 USD, třetí akcie patří investičnímu fondu AG Mortgage Investment Trust jejíž částka činila 6,38 USD a poslední akcií, která přesáhla svou cenou hranici šest dolarů byla akcie společnosti financující komerční nemovitosti TPG RE Finance Trust. Třetí nejdražší analyzovanou akcií byla akcie investičního fondu AG Mortgage Investment Trust, druhou nejdražší akcií se stala akcie společnosti TPG RE Finance Trust. Nejdražší realitní akcií z deseti uvedených akcií byla akcie s částkou 7,47 USD realitního investičního trustu Office Properties Income Trust.

I tyto realitní akcie poskytují akcionářům výplatu dividend. Výše vyplácených dividend jednotlivých akcií jsou uvedeny v tabulce číslo 12. Z tabulky je patrné, že z deseti levných realitních akcií vyplatila nejvyšší dividendu 73,3 USD akcionářům Office Properties Income Trust. Druhou nejvyšší částku na dividendách vyplatil investiční fond AG Mortgage Investment Trust, a to ve výši 60,39 USD. Třetí nejvyšší dividendu je oproti druhé nejvyšší nižší o 48,728 USD. Dividenda představující částku 0,8 USD patří mezi nejmenší částku vyplacené dividendy akcionářům. Orion Office REIT je provozovatelem nejnižší vyplacené částky dividendy z obchodovatelné realitní akcie. Dividenda 2,65 USD je druhou nejnižší částkou

Clipper Realty Inc. Mezi druhou a třetí nejmenší částkou dividendy společnosti Paramount Group je pouhý rozdíl 0,474 dolarů.

Tabulka 12: Deset nejlevnějších realitních akcií

Symbol	Název	Cena akcie (USD)	Dividenda
CLPR	Clipper Realty Inc.	5,48	2,65
MDRR	Medalist Diversified REIT, Inc.	5,25	7,64
PGRE	Paramount Group, Inc.	5,32	3,124
UNIT	Uniti Group Inc.	5,89	11,662
ONL	Orion Office REIT Inc.	5,81	0,8
CIO	City Office REIT, Inc.	6,17	7,803
GPMT	Granite Point Mortgage Trust Inc.	6,07	7,4
MITT	AG Mortgage Investment Trust, Inc.	6,38	60,39
OPI	Office Properties Income Trust	7,47	73,3
TRTX	TPG RE Finance Trust, Inc.	6,71	8,65

Zdroj: (vlastní zpracování)

V tabulce číslo 13 jsou uvedeny ty realitní akcie, které jsou svou cenou nejdražší z celkového počtu registrovaných akcií.

Ceny akcií jsou v tabulce číslo 13 seřazeny od nejméně drahé po nejdražší. Nejdražší realitní akcí na americkém trhu, jak je znázorněno v tabulce se stala akcie společnosti zabývající se infrastrukturou Equinix. Částka této akcie k 31.12. 2023 dosáhla částky 798,68 USD. Druhé nejvyšší částky z deseti analyzovaných akcií dosáhla akcie Public Storage s cenou 306,90 USD. Z akcií uvedených v tabulce vyplývá, že na třetí místo se umístila akcie společnosti provozující bezdrátové komunikační infrastruktury budov SBA Communications Corporation. Cena akcie na třetí příčce získala hodnotu 252,47 USD. Další tři realitní akcie přesáhly cenou hodnotu 200 USD. Jedná se o realitní akcie patřící realitnímu investičnímu trustu Essex Property Trust, realitní společnosti American Tower Corporation a realitnímu investičnímu fondu Alexander's. Cena akcie American Tower Corporation je o 2,41 USD vyšší než cena realitní akcie Alexander's. Ceny realitních akcií realitní společnosti AvalonBay Communities a akciového realitního investičního fondu EastGroup Properties jsou rozdílné o 4,8 USD. Druhou nejlevnější

akcií z deseti analyzovaných nejdražších akcií s cenou 160,74 USD představuje akcie real estate investment trust Extra Space Storage. Z provedené analýzy vzešlo, že nejlevnější realitní akcií byla akcie, která dosáhla pouze 143,69 USD. Tato částka akcie je nejmenší oproti ostatním zkoumaným realitním akciím. Toto místo je přiděleno realitnímu investičnímu fondu Simon Property Group. Rozdíl mezi nejlevnější a nejdražší analyzovanou realitní akcií činí 654,99 USD.

Jak výše uvedené nejlevnějších akcií, tak i nejdražší realitní akcie všech deset vyplácejí svým akcionářům dividendy. Částky vyplacených dividend jsou uvedeny v tabulce číslo 13. Nejvyšší částka dividendy 342,5 USD je spojena s realitním investičním fondem Alexander's. Částka 140,32 USD je druhou nejvyšší částkou vyplacených dividend. Na třetím místě s částkou 133,234 je dividendy realitního investičního trustu Essex Property Trust. Dividendy Simon Property Group také přesáhla částku sto dolarů o 16,089 dolarů. Dividendy realitních společností Equinix a AvalonBay Communities se od sebe liší o necelý jeden dolar, přesněji o 0,515 USD. Pod částku sto dolarů se zařadila dividendy realitního investičního fondu EastGroup Properties. Naopak nejnižší dividendy se váže k realitní akcií patřící společnosti provozující bezdrátové komunikační infrastruktury budov SBA Communications Corporation, částka dividendy je 11,16 USD. Druhou nejnižší vyplacenou dividendou s částkou 39,33 USD se stala realitní akcie realitní společnosti American Tower Corporation. Na třetí příčce s nejnižší částkou dividendy skončila z deseti analyzovaných akcií dividendy patřící real estate investment trust REIT Extra Space Storage. Částka této dividendy je o 6,077 dolarů vyšší než částka dividendy na druhé pozici společnosti American Tower Corporation. Extra Space Storage za dobu své existence vyplatila svým akcionářům dividendy ve výši 45,337 USD.

Tabulka 13: Deset nejdražších realitních akcií

Symbol	Název	Cena akcie	Dividenda
SPG	Simon Property Group, Inc.	143,69	116,089
EXR	Extra Space Storage Inc.	160,74	45,337
EGP	EastGroup Properties, Inc.	183,98	77,316
AVB	AvalonBay Communities, Inc.	188,78	108,765
ALX	Alexander's, Inc.	213,57	342,5
AMT	American Tower Corporation	215,98	39,33

ESS	Essex Property Trust, Inc.	248,76	133,234
SBAC	SBA Communications Corporation	252,47	11,16
PSA	Public Storage	306,90	140,32
EQIX	Equinix, Inc.	798,68	108,25

Zdroj: (vlastní zpracování)

Z této provedené analýzy plyne na závěr, že si investor může zakoupit levnější realitní akcie a nemusí vynakládat hodně velké částky peněžních prostředků na koupi realitních akcií. Levné realitní akcie také vyplácejí dividendy akcionářům jako ty cenově dražší. Koupě levnějších realitních akcií nemusí ohrozit finanční či životní situaci investora, a ještě budou akcionáři přinášet dividendu.

4. DOPORUČENÍ PRO INVESTORY

Tato kapitola je určena pro formulování doporučení pro profesionální či neprofesionální investory obchodujících na realitním trhu. Doporučení vycházejí z provedených analýz a komparací v předešlé kapitole.

V teoretické části diplomové práce bylo analyzováno deset nejstarších a deset nejmladších realitních akcií. Jednalo se o realitní akcie, které jsou obchodovány více jak třicet let a akcie, které byly registrované během roku 2023, tudíž nebyly starší než jeden rok. Z vypočtené výnosnosti případné ztrátovosti u obou kategorií vyplynul závěr, že více výnosové jsou ty akcie, které jsou na trhu více než třicet let. Jedním s doporučením, kterým se řídit při investování, pokud chce investor dosáhnout výnosu je investovat v dlouhodobém horizontu, doporučuje se držet akcie déle než jeden rok, protože akcie se řadí mezi investice dlouhodobého charakteru. V krátkém období šest realitních akcií vzniklých v průběhu roku 2023 dosáhlo výnosu a zbylých čtyři ztráty. Více jak polovina vykazovala výnos, ale do výpočtu jsou zahrnuty i dividendy, bez dividend by některé realitní akcie vykazovaly ztrátu. V dlouhém období bylo vypočteno, že všech deset zkoumaných realitních akcií vykazuje výnos. Za více jak třicet let dosáhla jedna realitní akcie relativního výnosu přes dva tisíce procent, tato výnosnost byla největší ze všech deseti zkoumaných realitních akcií v tomto kritériu. Relativní výnosnost přes šedesát procent byla nejmenší z těchto deseti akcií. Jednotlivé výnosy realitních akcií registrovaných v roce 2023 a realitních akcií starších třiceti let jsou uvedeny v tabulce číslo 14.

Tabulka 14: Shrnutí výnosnosti/ztrátovosti akcií

Symbol	Název	Absolutní výnosnost/ztráta (USD)	Relativní výnosnost /ztráta (%)
RPT	RPT Realty	17,46	67,15
UMH	UMH Properties, Inc.	36,80	1 957,4
ALX	Alexander's, Inc.	533,32	2 318,78
AXR	AMREP Corporation	19,9	275,62
TCI	Transcontinental Realty Investors, Inc.	30,01	236,83
BRT	BRT Apartments Corp.	37,01	581,11
CTO	CTO Realty Growth, Inc.	22,87	1 161,03
OLP	One Liberty Properties, Inc.	57,37	376,20

FRPH	FRP Holdings, Inc.	64,71	1 551,8
UHT	Universal Health Realty Income Trust	109,84	944,41
PKST	Peakstone Realty Trust	0,96	4,6
STHO	Star Holdings	-2,82	-15,84
VTMX	Corporación Inmobiliaria Vesta	7,76	24,08
REGCO	Regency Centers Corporation	0,297	1,26
GNL- PD	Global Net Lease, Inc.	1,86	9,3
GNL- PE	Global Net Lease, Inc.	4,53	25,31
AIRE	reAlpha Tech Corp	-21,02	-91,35
LRHC	La Rosa Holdings Corp.	0,22	17,19
OMH	Ohmyhome Limited	-2,99	-66,15
SGD	Safe and Green Development Corporation	-0,47	-25,13

Zdroj: (vlastní zpracování)

Pro investory nese další doporučení diplomová práce, které se týká ceny realitních akcií. Před investováním ať už do akcií či jiných investičních instrumentů by si měl investor zanalyzovat jaká je jeho finanční situace. Tedy kolik peněžních prostředků může investovat, tak aby nebyla ohrožena jeho existence, tedy aby případná ztráta nepřivedla investora do finančních potíží. Jedna kapitola se tedy věnovala nejlevnějším a nejdražším akciím. Pokud investor nedisponuje velkým obnosem peněžních prostředků jsou v tabulce doporučeny ty realitní akcie, které jsou levné. Akcionář nemusí kupovat drahé akcie, aby dosáhl výnosu. Při koupi těch levnějších akcií si také zajistí vyplácení dividend. Na americkém trhu jsou registrovaná realitní akcie, které jsou dražší než 5 dolarů. Pokud ovšem investor má možnost investovat více peněžních prostředků do investic, tak si koupí dražší akcie, u kterých jsou vyplácené vyšší částky dividend.

Analýza a komparace byla zaměřena pouze na realitní akcie. V investování se doporučuje mít v investičním portfoliu více druhů akcií, aby se dosáhlo diverzifikace rizika. Do portfolia lze zahrnout i jiné druhy akcií, se kterými se obchoduje na trzích a burzách. Na trzích existuje žádná investice, která by nebyla riziková. S investováním je spojeno velké riziko, lze říci, že investování je jedním z nejrizikovějších způsobem získání peněžních prostředků.

Existuje další možnost kromě dlouhodobého držení akcií, jak dosáhnout výnosu z investice. Jedná se o správné a vhodné načasování koupě a prodeje realitní akci. Investor či akcionář musí sledovat a analyzovat jednotlivé pohyby, vývoje cen akcií a sledovat situace, které mohou případný vývoj cen ovlivnit. Pokud držené akcie vykazují ztrátu je náležité je držet, pokud se jejich ceny nedostanou na takovou úroveň, kdy při prodeji akcie získá investor výnos nebo alespoň minimalizuje ztrátu z držené akcie.

Jelikož provedená analýza v diplomové práci se zaměřuje na realitní akcie na americkém trhu je důležité, aby investor věnoval náležitou pozornost při investování také měnovému kurzu, který také ovlivňuje výnos realitní akcie. Je důležité sledovat pohyb kurzů a zjistit, jaký je kurz české koruny vůči dané cizí měně. Dopady kurzu na akci jsou takové, že buď investor dosáhne výnosu nebo je kurz měny nižší vůči cizí měně a akcie se stane ztrátovou pro investora.

ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo provedení analýzy a komparace akcií realitních společností registrovaných na webu Yahoo finance. Analýza a komparace realitních akcií byla provedena na základě jasně definovaných kritérií. Podle výsledků z provedených analýz a komparací byly definovány doporučení pro profesionální a neprofesionální investory.

První kapitola teoretické části se nejprve věnovala teoretickým východiskům a pojmům souvisejícím s tématem. Kapitola se zaměřuje na charakteristiku jednotlivých trhů, na které se dělí finanční trh. Dále se tato kapitola zaměřila na realitní trh. Jednalo se o podrobnou definici realitního trhu, jsou vyjmenovány a následně popsány jednoduché principy realitního trhu, a také jsou v kapitole uvedeny investiční nástroje, se kterými se obchoduje na realitním trhu. V kapitole je představeno dělení realitního trhu a jednotlivé subjekty, kteří vystupují na trhu buď v rolích kupující, prodávající nebo jako poskytovatelé finančních služeb na pořízení realit. Na finanční služby je navázána podkapitola způsoby financování realit, která nabízí přehled možností a služeb finančních institucí, které slouží k financování nemovitostí. Teoretické pojmy související s realitním trhem se orientovaly na definice několika pojmů jako jsou nemovitost, pozemek, stavba, budova nebo byt. Tvorbou hodnoty nemovitosti se zabývá konec první kapitoly teoretické části, kde lze nalézt tři metody, které slouží k tvorbě hodnoty.

Druhá kapitola a zároveň poslední teoretické části byla určena k popisu a definování akciového trhu, který souvisí s tématem diplomové práce. Nejdříve je v kapitole definováno, co to je akciový trh a co to jsou akcie a zákonem stanovené náležitosti, které musí každá akcie obsahovat. Jsou zmíněny i práva, která získají akcionáři z držení akcie. Pojmy jako hodnota akcie, vnitřní hodnota, tržní hodnota, kurz akcie či dividendová hodnota jsou také popsány v kapitole. Členění akcií podle formy, z hlediska druhu a podoby bylo zaneseno do ilustrace. Pojem dividenda není opomíjen v definování souvisejících pojmů. Ke konci této kapitoly se práce věnuje výpočtu výnosnosti a stanovení vnitřní hodnoty akcie. V práci jsou napsány tyto metody dividendový diskontní model, ziskový model, bilanční model a historický model. Se stanovením VH akcie souvisejí pojmy psychologická a technologická analýza. V psychologické analýze jsou popsány a vypsány jednotlivé přístupy a typy této analýzy. V podkapitole technická analýza se lze seznámit s grafickými metodami a jednotlivými technickými indikátory a grafy, které se používají při této analýze.

Praktická část diplomové práce se zabývá analýzou akcií realitních společností. Pro analýzu byla identifikována jednotlivá kritéria, podle kterých se prováděla analýza, komparace a tím se

získaly cenné výsledky. Pro každé kritérium bylo vybráno vždy deset realitních akcií. Nejprve bylo vybráno deset realitních akcií, které jsou obchodovány na burze déle než třicet let a realitní akcie, které zahájily obchodní činnost během roku 2023. Následně byla vypočtená výnosnost nebo ztrátovost analyzovaných akcií jak těch nejstarších, tak nejmladších realitních akcií podle vzorečků uvedených v teoretické části. Dále bylo zjištěno výpočtem, jakých výnosů či ztrát dosahují realitní akcie, které byly zjištěny z celkového počtu registrovaných akcií na americkém realitním trhu. V další analýze bylo zaneseno do tabulky, jaké dividendy nevyplácejí svým akcionářům dividendy za celou dobu svého působení na realitním trhu. Následně na tuto analýzu bylo zjištěno, jaké akcie vyplácí nejvyšší dividendu akcionářům a v jakém období to bylo uskutečněno. Z dalšího kritéria bylo určeno deset největších tržních kapitalizací zkoumaných akcií. Do dvou tabulek je zachyceno deset realitních akcií, jejíž beta faktor je větší než 1,40 nebo je v intervalu nula a jedna. Konec praktické části obsahuje analýzu levných a drahých akcií. Je uvedeno deset akcií, jejíž cena je nejmenší z celkového počtu registrovaných akcií a deset akcií, jejíž cena je nejdražší. Tato analýza byla provedena za účelem ukázat investorům, že nemusí kupovat drahé akcie, aby jim byly vypláceny dividendy, pokud jejich investované peněžní prostředky nejsou vysoké. I levné akcie vyplácejí vysoké částky dividendy.

Mezi jedno z nejdůležitějších doporučení investorům je zjištění a uvědomění si jejich finanční situace. Investování nikdy nesmí ohrozit život investora a žádná investice není bezriziková.

POUŽITÉ ZDROJE

- [1] Co je mimoburzovní trh (OTC)?. Capital.com [online]. 2023 [cit. 2023-07-05]. Dostupné z: <https://capital.com/cs/mimoburzovni-trh-otc--definice>
- [2] CROFT, Liam. A Straightforward Guide To The Stock Market: How the stock market works. Straightforward Publishing, 2020, 180 s. ISBN 9781847169952.
- [3] ČERNOHORSKÝ, J. Finance: od teorie k realitě. Praha: Grada Publishing, 2020. Finance. ISBN 978-80-271-2215-8
- [4] DRBOHLAVOVÁ, T. Co jsou to dividendy akcií a jak fungují? Orange Academy [online]. [cit. 2023-08-21]. Dostupné z: <https://orangeacademy.cz/clanky/jak-funguji-dividendy/>
- [5] DVOŘÁK, T. Akciová společnost. Praha: Wolters Kluwer, 2016, 922 s. Vědecké monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-961-8.
- [6] ELDER, A. Tradingem k bohatství. Tetčice: Impossible, 2006, 305 s. ISBN 80-239-7048-8.
- [7] EPSTEINOVÁ, I., GARFIELD, D. The psychology of smart investing: meeting the 6 mental challenges. New York, N.Y.: J. Wiley, 1992, 235 s. ISBN 978-0-471-55071-6.
- [8] GLADIŠ, Daniel. Akciové investice. 2., rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2021, 214 s. ISBN 978-80-271-3122-8.
- [9] GLADIŠ, Daniel. Naučte se investovat. 2., rozšířené vydání. Praha: Grada, 2005, 176 s. Finanční trhy a instituce. ISBN 978-80-247-1205-5.
- [10] HAAN, J., OOSTERLOO, S., SCHOENMAKER, D. Financial Markets and Institutions: A European Perspective. 3rd ed. Cambridge: Cambridge University Press, 2015, 554 s. ISBN 978-1-107-11999-4.
- [11] HARTMAN, O. Začínáme na burze: jak uspět při obchodování na finančních trzích – akcie, komodity a forex. Brno: BizBooks, 2013, 246 s. ISBN 978-80-265-0033-9.
- [12] HOLMAN, R. Ekonomie. 3. aktualizované vydání. Praha: C.H. Beck, 2002, 714 s. ISBN 80-7179-681-6.
- [13] HRVOĚOVÁ, B. Analýza finančních trhů. Tretie, prepracované a doplnené vydanie. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-948-9.

- [14] CHOVANCOVÁ, B. a kol. Finančné trhy: nástroje a transakcie, 1. vydání. Bratislava: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-8168-006-9.
- [15] JANDA, J. Spořit nebo investovat? Praha: Grada, 2011, 621 s. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-3670-9.
- [16] JÍLEK, J. Akciové trhy a investování. Praha: Grada, 2009, 656 s. Finance. ISBN 978-80-247-2963-3.
- [17] JOVKOV, Asen. Fundamentální analýza: Jak se počítá vnitřní hodnota akcie. LYNX [online]. 2023 [cit. 2023-08-17]. Dostupné z: <https://www.lynxbroker.cz/investovani/trading/fundamentalni-analyza/fundamentalni-analyza-prakticky/>
- [18] KLEIN, Š., KESSLEROVÁ, P. Jak prodat nemovitost v době krize. Praha: Grada. 2009, 112 s. ISBN 978-80-247-3200-8.
- [19] KOHOUT, P. Investice: nová strategie. Praha: Grada, 2018, 920 s. ISBN 978-80-271-2101-4.
- [20] KRATTER, M. A Beginner's Guide to the Stock Market. Trader University: independently-published, 2019, 98 s. ISBN 9781099617201.
- [21] KUKALOVÁ, Gabriela. Inovace VOV: Kapitálové trhy a daňové systémy [online]. 2018 [cit. 2023-08-18]. Dostupné z: <https://www.vovcr.cz/odz/ekon//426/page09.html>.
- [22] MANDEL, M., DURČÁKOVÁ, J. Mezinárodní finance a devizový trh. 2. aktualizované vydání. Praha: Ekopress, 2020, 452 s. ISBN 978-80-87865-65-1
- [23] MCELROY, K. ABC investování do realit: najděte nové možnosti zisku, které jiní investoři nevidí. Praha: Pragma, 2008, 190 s. Poradci bohatého táty. ISBN 978-80-7349-105-5.
- [24] MUSÍLEK, P. Trhy cenných papírů. 2., aktualizované a rozšířené vyd. Praha: Ekopress, 2011, 520 s. ISBN 978-80-86929-70-5.
- [25] NOVOTNÝ, J. Investování na finančních trzích s podporou psychologické analýzy. Ostrava: Key Publishing, 2018. 181 s. ISBN 978-80-7418-291-4.
- [26] ORT, P. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-364-3

- [27] ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2022, 152 s. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-572-2.
- [28] ORT, P., ŠEFLOVÁ ORTOVÁ, O. Oceňování nemovitostí v praxi. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2022, 128 s. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-571-5.
- [29] OTRUBOVÁ, V. Odhady cen nemovitostí [online]. Prostějov, 2021 [cit. 2023-07-26]. Dostupné z: <https://veraotrubova-odhady.cz/uncategorized/nakladova-metoda-oceneni/>.
- [30] PLAŇANSKÝ, M. Technická analýza – Základní informace o technické analýze. Xtb [online]. 2023 [cit. 2023-09-15]. Dostupné z: <https://www.xtb.com/cz/vzdelavani/technicka-analyza-zakladni-informace>.
- [31] POLÁKOVÁ, O. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 978-80-8692-903-3.
- [32] POLOUČEK, S. Peníze, banky, finanční trhy. V Praze: C.H. Beck, 2009, 440 s. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-152-9
- [33] REJNUŠ, O. Finanční trhy. 4., aktualizované. a rozšířené. vydání. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-3671-6
- [34] REJNUŠ, O. Finanční trhy: učebnice s programem na generování cvičných testů. Praha: Grada Publishing, 2016. ISBN 978-80-247-5871-8
- [35] REVENDA, Z. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 6., aktualizované vydání. Praha: Management Press, 2015, 423 s. ISBN 978-80-7261-279-6.
- [36] RONOVSKÁ, K., DOBEŠOVÁ, L., MELZER, F. a kol. Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt. Praha: Grada, 2012, 182 s. ISBN 978-80-247-4204-5.
- [37] SIEGEL, J. Investice do akcií: běh na dlouhou trať. Praha: Grada, 2011, 296 s. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-3860-4.
- [38] SPLÍTEK, M. Stát se investorem: jak ovládnout tvůrčí magii akciového trhu. V Brně: Jan Melvil Publishing, 2020, 787 s. ISBN 978-80-7555-107-8.
- [39] STIBOR, M. Forex: jak zbohatnout a nekrást. 3. rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2023, 208 s. ISBN 978-80-271-3935-4

- [40] SYNEK, M. KISLINGEROVÁ, E. Podniková ekonomika. 5. vydání. Praha: C.H.Beck,2010. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-740-0336-3.
- [41] SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 5., zcela přepracované vydání. Praha: Grada, 2009, 144 s. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [42] SYRUČEK, V., SABOTINOV, V. Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2020, 1320 s. Praktická knihovna. ISBN 978-80-7400-776-7.
- [43] ŠTÝBR, D. Začínáme investovat a obchodovat na kapitálových trzích. Praha: Grada, 2011. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-3648-8
- [44] TREGLER, K. Oceňování akciových trhů: metody měření správnosti. Praha: C.H. Beck, 2005, 164 s. C.H. Beck pro praxi. ISBN 80-7179-439-2.
- [45] TŮMA, Aleš. Ideální investiční portfolio: jak dosáhnout investičního zenu. Praha: Grada, 2019, 662 s. ISBN 978-80-271-0758-2.
- [46] TUREK, L. Akciové trhy. CzechWealt [online]. 2020. [cit. 2023-07-31]. Dostupné z: <https://www.czechwealth.cz/slovník-pojmu/akciové-trhy>
- [47] VESELÁ, J. Investování na kapitálových trzích. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, 950 s. ISBN 978-80-7598-212-4.
- [48] YAHOO. Yahoo Finance [online]. 2023 [cit. 2023-09-27]. Dostupné z: <https://finance.yahoo.com/>
- [49] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004, 256 s. ISBN 80-902-1093-7.
- [50] Zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích [online]. [cit. 2023-08-03]. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-90>.
- [51] Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí [online]. [cit. 2023-07-18]. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>.
- [52] Zákon č. 39/2020 Sb., zákon o realitním zprostředkování [online]. [cit. 2023-07-20]. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-39>.