

**Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní**

Komparace reálných a finančních investic

Jana Úlehlová

**Bakalářská práce
2018**

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Jana Úlehlová**
Osobní číslo: **E15370**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management podniku: Management malých a středních podniků**
Název tématu: **Komparace reálných a finančních investic**
Zadávající katedra: **Ústav podnikové ekonomiky a managementu**

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

Cílem práce je komparace na základě modelových příkladů, zda je výhodnější pro investory investovat volné finanční prostředky do vybraných reálných nebo finančních investic. Zjistit, ze které investice byl dosažen výnos a které investice generovaly ztrátu. Dále jsou formulována doporučení pro investiční publikum, do které investice je výhodné investovat.

Osnova:

- Teoretická východiska.
- Charakteristika vybraných reálných investic.
- Charakteristika vybraných finančních investic.
- Komparace vybraných investic s využitím modelových příkladů.
- Formulace doporučení pro investiční publikum.

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: **cca 35 stran**

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

Seznam odborné literatury:

MALONEY, M. Investujte do zlata a stříbra. 1. vyd. Praha: Pragma, 2010, 248 s. ISBN 978-80-7349-156-7.

MUSÍLEK, P. Trhy cenných papírů. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2011, 520 s. ISBN 978-80-86929-70-5.

REJNUŠ, O. Finanční trhy. 4. vyd. Praha: Grada, 2014, 760 s. ISBN 978-80-247-3671-6.

SYROVÝ, P., TYL, T. Osobní finance: řízení financí pro každého, 2. vyd. Praha: Grada, 224 s. ISBN 978-80-247-4832-0.

VESELÁ, J. Investování na kapitálových trzích. 1. vyd. Praha: ASPI, 2007, 704 s. ISBN 978-80-7357-297-6.




Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Josef Novotný, Ph.D.


Ústav podnikové ekonomiky a managementu

Datum zadání bakalářské práce: **1. září 2017**

Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2018**


doc. Ing. Romana Průvázničková, Ph.D.
děkanka

L.S.


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

V Pardubicích dne 1. září 2017

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem tuto práci vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny, 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., autorský zákon, 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), vy znění pozdějších předpisů, a směrnicí Univerzity Pardubice č. 9/2012, bude práce zveřejněna v Univerzitní knihovně a prostřednictvím Digitální knihovny Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 30. 4. 2018

Jana Úlehlová

PODĚKOVÁNÍ:

Tímto bych ráda poděkovala svému vedoucímu práce Ing. Josefu Novotnému, Ph.D. za odbornou pomoc, cenné rady a poskytnuté materiály, které mi pomohly při zpracování bakalářské práce. Dále bych ráda poděkovala své rodině, která mě po celou dobu psaní bakalářské práce podporovala, svému příteli, který mi stál po boku a také několika kamarádům, díky kterým jsem si vždy dokázala udržet chladnou hlavu.

ANOTACE

Tato bakalářská práce je zaměřena na analýzu a porovnání reálných a finančních investic. Cílem práce je zvolit vhodný časový horizont, který je pro investora nejvýnosnější a určit, která investice dosahuje nejlepších výsledků. K tomuto hodnocení jsou použity modelové příklady s výpočty rozdílů hodnoty investic při nákupu a při prodeji a jejich zhodnocení ve zvolených časových obdobích. Závěr se věnuje vyhodnocení a doporučení vhodné varianty pro investora.

KLÍČOVÁ SLOVA

Investování, cenné papíry, finanční aktiva, reálná aktiva, nemovitosti, zemědělská půda, platina

TITLE

Comparison of real and financial investments

ANNOTATION

This bachelor thesis is focused on analysis and comparison of real and financial investments. The aim of this thesis is to choose a suitable time horizon, which is the most profitable for the investor and determine which investment achieves the best results. For this rating, there are used model examples with calculations of differences in investments value of purchase and sale and their valuation in selected time periods. The conclusion deals with the evaluation and recommendation of a suitable option for the investor.

KEYWORDS

Investing, securities, financial assets, real assets, realty, farmland, platinum

OBSAH

ÚVOD.....	9
1. TEORETICKÁ VÝCHODISKA.....	10
1.1. INVESTICE.....	10
1.2. REÁLNÉ INVESTICE.....	11
1.3. FINANČNÍ INVESTICE	11
1.4. INVESTIČNÍ KRITÉRIA.....	11
1.4.1. Výnosnost.....	12
1.4.2. Likvidita	13
1.4.3. Rizikovost.....	13
1.5. ČLENĚNÍ FINANČNÍHO TRHU	16
2. CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH REÁLNÝCH INVESTIC	18
2.1. KOMODITY.....	18
2.2. NEMOVITOSTI.....	22
2.3. POZEMKY.....	23
3. CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH FINANČNÍCH INVESTIC	27
3.1. AKCIE.....	27
3.2. DLUHOPISY	28
3.3. PODÍLOVÉ FONDY	29
4. KOMPARACE VYBRANÝCH INVESTIC S VYUŽITÍM MODELOVÝCH PŘÍKLADŮ	
31	
4.1. ČASOVÝ HORIZONT 1 ROK.....	32
4.2. ČASOVÝ HORIZONT 3 ROKY	38
4.3. ČASOVÝ HORIZONT 8 LET.....	41
5. FORMULACE DOPORUČENÍ PRO INVESTIČNÍ PUBLIKUM.....	46
ZÁVĚR.....	48
POUŽITÁ LITERATURA.....	49

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Investiční trojúhelník	12
Obrázek 2: Investiční platinový slitek	21
Obrázek 3: Grafické znázornění poměrů vybraných investic při ceně pořízení v roce 2016... 33	
Obrázek 4: Grafické znázornění poměrů investic při vložení přibližně stejné částky	36
Obrázek 5: Vývoj úrokových sazeb finančních trhů	37
Obrázek 6: Vývoj platiny za rok 2017.....	37
Obrázek 7: Vývoj sledovaného fondu od ledna 2015 do ledna 2018.....	41
Obrázek 8: Vývoj akcií Philip Morris od roku 2010 do roku 2018.....	44
Obrázek 9: Grafické rozložení investic po jejich zhodnocení po osmi letech držení.....	45

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Cena za jednu jednotku při nákupu k 31. 12. 2016	32
Tabulka 2: Cena za jednu jednotku při prodeji k 31. 12. 2017.....	34
Tabulka 3: Porovnání nákupní a prodejní ceny v období jednoho roku.....	34
Tabulka 4: Porovnání vybraných investic při investování přibližně stejné částky na jeden rok	35
Tabulka 5: Zhodnocení vybraných aktiv po jednom roce držení	35
Tabulka 6: Cena za jednu jednotku při nákupu k 31. 12. 2014	38
Tabulka 7: Porovnání nákupní a prodejní ceny v letech 2014–2017	38
Tabulka 8: Porovnání vybraných investic při investování přibližně stejné částky na tři roky .39	
Tabulka 9: Zhodnocení vybraných aktiv po třech letech držení	40
Tabulka 10: Cena za jednu jednotku při nákupu k 31. 12. 2009	41
Tabulka 11: Porovnání nákupní a prodejní ceny v letech 2009–20017	42
Tabulka 12: Porovnání vybraných investic při investování přibližně stejné částky na osm let42	
Tabulka 13: Zhodnocení vybraných aktiv po osmi letech držení.....	43

SEZNAM ZKRATEK

CP	Cenné papíry
CZK	Česká koruna
ČR	Česká republika
ETF	Exchange-traded fund
JAR	Jihoafrická republika
Oz	Trojská unce

ÚVOD

Na finančním trhu existuje spousta zajímavých nabídek, ale ne všechny jsou pro investory výhodné. Investor se může stát obětí podvodného jednání, které láká na extrémně vysoký výnos v porovnání s jinými podobnými investicemi. To bývá často spojeno s velkým množstvím rizik a případnou ztrátou celé investované částky. Nezkušený investor se může lehce dostat do oblasti, které nebude rozumět. Měl by se proto pouštět pouze do těch investic, kterým rozumí a má k nim bližší vztah a více informací.

Cílem práce je komparace na základě modelových příkladů, zda je výhodnější pro investory investovat volné finanční prostředky do vybraných reálných nebo finančních investic. Zjistit, ze které investice byl dosažen výnos a které investice generovaly ztrátu. Dále jsou formulována doporučení pro investiční publikum, do které investice je výhodné investovat. Práce se dělí na dvě hlavní části, a to na teoretickou a praktickou část.

Teoretická část se zabývá vysvětlením základních pojmů souvisejících s tématem. Je zde popsán rozdíl mezi finančními a reálnými investicemi, investiční kritéria a jejich důležitost, rozložení finančního trhu a charakteristika vybraných druhů investic. Jedná se o investice do komodit, nemovitostí, pozemků, akcií, dluhopisů a podílových fondů.

V praktické části jsou porovnávána konkrétní reálná aktiva, a to platina, nemovitosti o průměrné velikosti v ČR a zemědělská půda a finanční aktiva jako jsou akcie společnosti Philip Morris, státní dluhopisy ČR a podílový fond European Equity. Důležitou roli v této části hraje také určení časového horizontu, po který chce investor své volné finanční prostředky zhodnocovat. Zkoumaná období trvají jeden rok, tři roky a osm let, ve kterých je porovnávána výnosnost zvolených titulů. Dále je zde počítán výnos zvolených aktiv a určení správného rozložení. Na závěr je uvedeno zhodnocení situace a doporučení vhodné investice pro investiční publikum.

Tato problematika bývá častým tématem mezi zkušenými investory, ale také mezi méně zkušenými. Ti méně zkušení si často neuvědomují spoustu překážek, které je mohou na finančních trzích potkat. Jsou jimi zejména riziko, určení správně dlouhého období, rozložení investic a také možná ztráta všech finančních prostředků, které do investice vložili. Z tohoto důvodu se práce zabývá tématem investování do odlišných aktiv v různých časových horizontech.

1. TEORETICKÁ VÝCHODISKA

1.1. Investice

Při investování dochází k obětování určité dnešní hodnoty, která je známá, za účelem získání vyšší hodnoty v budoucnosti, která však není vždy úplně jistá. Investování probíhá nákupem různých aktiv, která je možné vlastnit krátkodobě nebo dlouhodobě. Těmito aktivy se rozmnožuje budoucí bohatství tím, že se drží nebo se spekuluje na růst jejich ceny v budoucnosti. Tyto dvě cesty lze samozřejmě i spojit.

Investoři se soustředí zejména na nominální výnosy, protože porovnávají, zda mají více peněz, než měli na začátku. Bohužel se často nepřisuzuje žádný význam časové hodnotě peněz, která ukazuje, že investor sice má více peněz, než do investice vložil, ale koupí si za ně stále stejné množství statků a služeb, nebo dokonce méně. Nedostatečná nominální hodnota hraje větší roli při dlouhodobém investování, kdy se z malých peněžních zdrojů vytvoří relativně vysoká částka, ale málokdo má představu, kolik si toho za takovou sumu koupí a zda se mu vyplatí investovat jeho současné peníze, u kterých přesně zná jejich hodnotu. Investování je také ve velké míře ovlivňováno strachem (z nepříznivých situací na trhu) a chamtivostí (v těch lepších časech, které ale můžou velice brzy skončit).

Pokud dojde k prodeji investice za vyšší hodnotu, než byla nakoupena, mluví se o tzv. kapitálovém výnosu. Tento výnos tedy souvisí se změnou ceny, která ale může i klesat – potom jde o kapitálovou ztrátu. Pokud však cena vzroste/poklesne, ale investice bude stále držena v ruce původního investora, výnos/ztráta plynoucí z této investice nebude realizována a ke kapitálovému výnosu/ztrátě tak nedojde. [27]

Ne ve všech případech se jedná o investování. Existuje druhý pojem a tím je spoření. Spoření je zajímavé v tom, že dochází k ukládání volných finančních prostředků na místo, kde je přesně určený výnos. Může se jednat např. o stavební spoření, termínované vklady nebo spořicí účty. Ale jelikož budoucí hodnota peněz je ovlivněna mírou inflace, i v tomto případě dochází k nejistotě ohledně výše reálné hodnoty. Inflace znamená, že roste objem peněz v oběhu a jejich hodnota tak klesá. Což vlastně značí fakt, že např. za 10 let bude stát určitá věc, na kterou si někdo nyní spoří, mnohem více než teď. Je tedy na zvážení, zda je vůbec výhodné, čekat s koupí do budoucna a nyní si odkládat část peněžních zdrojů, které je možné využít pro aktuální potřebu.

Mezi zajímavé a méně materiální investice patří například investice do vzdělání, kde člověk obětuje současnou hodnotu (plat, čas) za neurčitou přidanou hodnotu v budoucnosti (vyšší příjem, kratší nebo pružná pracovní doba).

Při investování je důležité dodržovat určité kroky, mezi které patří: a) ujasnit si, k čemu budou peníze potřeba, b) zkontrolovat, zda jsou dobře pokryta rizika výpadku příjmů a co by to případně znamenalo, c) rozdělit peníze na části podle cíle, na který budou použity, d) pro každý cíl určit vhodnou investiční strategii, e) vybrat vhodné fondy, f) mít konzervativnější portfolio, když se investice blíží k cíli, g) nehýbat s portfoliem, když to není nezbytně nutné, nesppekulovat a nebýt příliš horliví. [27]

Investice se dělí na reálné a finanční. Mezi reálné investice patří většinou ty, na které je možné si sáhnout. Jsou to například nemovitosti, movité věci, komodity, nebo přímé podnikání. Finančními investicemi se rozumí peněžní vklady v bankách, poskytování úvěrů a půjček, cenné papíry, nebo jiné druhy finančních instrumentů. Ve vyspělých zemích převažují finanční investice, a naopak v méně rozvinutých jsou to investice reálné.

1.2. Reálné investice

Jsou spojené s konkrétními předměty nebo činnostmi, které jsou hmotné povahy. Investoři často investují do nemovitostí, uměleckých předmětů, drahých kovů, nebo různých nerostných surovin a také do podnikání v oblasti výroby a služeb. Reálné investice jsou vhodné při očekávání vysoké inflace nebo v obdobích politické a hospodářské nejistoty, protože lépe uchovávají svoji hodnotu.

1.3. Finanční investice

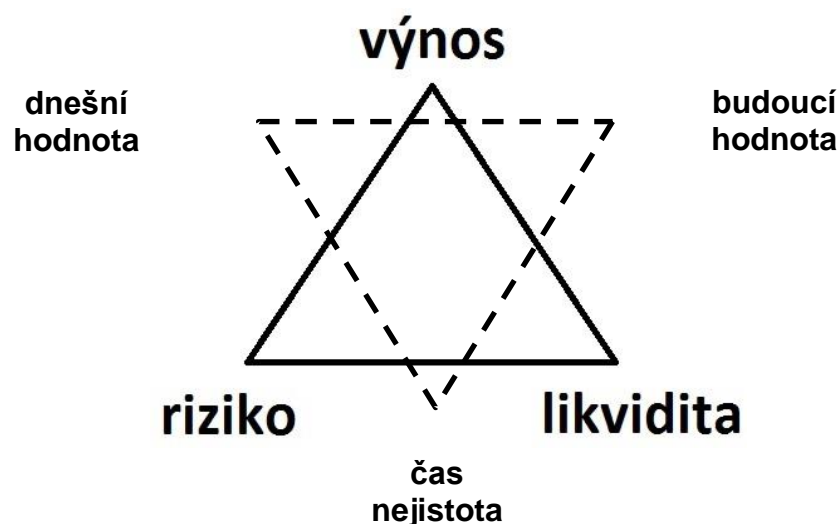
Téměř vždy jde o kombinaci vlastností peněz, majetkových aktiv a dluhových instrumentů. Jsou pouze majetkové povahy a často jsou to finanční transakce mezi dvěma subjekty. Ty jsou včetně podmínek zaznamenány na listině v písemné podobě. Tyto listiny bývají nazývány cennými papíry. S poskytnutím finančních prostředků jsou spojena určitá práva a to např.: právo podílet se na zisku, právo podílet se na majetku, právo rozhodovat o způsobu použití prostředků nebo právo na vyplacení předem určené peněžní odměny. [22]

1.4. Investiční kritéria

Při investování působí různé faktory, kterými je důležité se řídit a některá nelze ovlivnit. Těmi nejzákladnějšími jsou výnos, riziko a likvidita. Přestože spolu tyto faktory souvisí, je potřeba věnovat se každému zvlášť. Pro každého investora je hodnotící škála jiná a není tedy

možné rozhodovat se např. na doporučení kamaráda, který má rád vysoký výnos a je ochoten podstoupit určité riziko, kdežto v případě prvního investora je riziko ztráty části nebo dokonce veškerých jeho peněz nepředstavitelné. Každý chce dosáhnout co nejvyššího výnosu při co nejnižším riziku a za předpokladu vysoké likvidity. Tato varianta je ideální, avšak nemožná a z tohoto důvodu je potřeba mít určené základní priority, který z těchto faktorů je možné obětovat na úkor ostatních a v jaké míře.

Na následujícím obrázku č. 1 je možné vidět investiční trojúhelník, ve kterém jsou zobrazeny základní faktory ovlivňující rozhodování o investici.



Obrázek 1: Investiční trojúhelník

Zdroj: vlastní zpracování podle [19]

1.4.1. Výnosnost

Výnosnost bývá důležitá při usilování o co nejvyšší zhodnocení volných peněžních prostředků. Vyjadřuje totiž míru zhodnocení za určené časové období. K hodnocení výnosnosti se používá několik různých metod, kdy každý investor používá jím zvolenou metodu, která zahrnuje údaje potřebné pro jeho vyhodnocení. Investice je možné hodnotit před jejich nákupem nebo až po jejich ukončení a prodeji. Většina investorů vypočítává výnosnost právě před nákupem, aby se mohli správně rozhodnout, do které investice vstoupit. Výnosnost roste tím víc, čím delší dobu je investice vlastněná.

Je důležité porovnávat mezi sebou různé varianty investic, mezi kterými se investor rozhoduje. Těžko lze ale porovnávat odlišná aktiva s různými výnosy v jinak vymezených časových horizontech. K tomuto účelu většinou slouží tzv. složené úročení, ve kterém se zohledňují již získané úroky z předchozích období. V jednoduchém úročení by docházelo

pouze ke zhodnocování jistiny, což by vyjadřovalo nižší hodnotu než použití složeného úročení. V krátkodobém období do jednoho roku lze využít jednoduché úročení, ale pokud bude investice trvat dobu delší než jeden rok, je důležité zohlednit i úroky z již zhodnocených finančních prostředků. Budoucí hodnota při použití složeného úročení se vypočítá jako $SH \cdot (1+i)^n$, kde SH značí současnou hodnotu, i úrokovou míru a n je počet období. [22]

1.4.2. Likvidita

Likvidita ovlivňuje poptávku po investičních aktivech na základě toho, kdy budou peníze potřeba. Pokud budou potřeba za 20 let, postačí nízký stupeň likvidity, pokud se však investor rozhodne investovat na 20 let, ale neví, zda je nebude příští rok potřebovat, je třeba zvolit vysoce likvidní aktiva. Nejlikvidnější jsou hotovostní peníze, na které se případně investice přemění. Nejrychleji lze obchodovat CP veřejných, sekundárních a organizovaných trhů. Poptávka ovlivňuje likviditu všech nástrojů na finančních trzích. CP mají pro investory tím vyšší hodnotu, čím vyšší je jejich likvidita.

1.4.3. Rizikovost

Ke každé investici samozřejmě patří i riziko. Je tedy důležitým rozhodovacím faktorem, na který je potřeba se zaměřit. Platí zde pravidlo, že čím vyšší výnos plyne z investice, tím vyšší lze očekávat riziko. Toto riziko v podstatě znamená, že se nemusí podařit dosáhnout takového výnosu – nedosáhne se ho vůbec, nebo ne v tak vysokých částkách, jaké byly očekávané. Existuje spousta druhů rizik, ne všechna jsou však spojena právě s vybranou investicí, nebo ji neohrožují v takových měřítkách jako jiná rizika.

Je důležité umět rozpoznat následující nejčastější rizika:

- Prvním a nejdůležitějším je riziko změn úrokových sazeb, kde je nejdůležitější pozorovat jejich kolísání, zejména růst v případě, kdy jsou investice nakoupené.
- Dalším je riziko inflační, které je také velice důležité. Při růstu inflace dochází ke snižování hodnoty finančních investic. Pokud je míra inflace vysoká, výnos z dané investice může být nižší, nebo dokonce nemusí inflaci pokrýt a lze se dostat i do ztráty.
- Riziko událostí vyplývá ze zveřejnění informací o významných nepříznivých událostech, které nebyly očekávané a ovlivňují tržní ceny CP. Tyto informace však působí zejména na základě investiční psychologie, což znamená, že záleží na investorech, jak moc budou na tyto informace reagovat a zda jim přidělí větší

význam. Tato rizika ovlivňují téměř všechny investice a nelze je žádným způsobem ovlivnit ani diverzifikovat.

- Riziko insolvence znamená takové riziko, že emitent nevyplatí investorovi zpět investované prostředky včetně úroků, a to z toho důvodu, že je dočasně nebo dlouhodobě v platební neschopnosti. Toto riziko lze ovlivnit tím, že investor své volné prostředky rozloží do více společností, kde je malá pravděpodobnost, že všechny budou ve finanční tísní, nebo do státních CP.
- Měnové riziko neovlivňuje příliš investic, jelikož je spojováno pouze s investicemi v cizích měnách. Výnos mohou ovlivnit změny kurzů (domácí měny a měny, ve které je investice obchodována). Tomuto riziku je možné se vyhnout tím, že bude investováno pouze do aktiv v domácí měně.
- Pokud není možné žádným způsobem se domoci splnění podmínek, které byly dohodnuty na finančním trhu, jedná se o právní riziko. Většinou se lze s tímto problémem setkat na trzích méně vyspělých zemí, které nemají natolik propracovaný právní systém. Tato rizika sice nelze ovlivnit, ale lze s nimi částečně počítat a do takových investic se raději nepouštět.
- Operační riziko souvisí s lidskými chybami, výpadky informačních systémů, podvody účastníků na finančním trhu a nelze ho ovlivnit.
- V případě, kdy investor ztratí možnost přeměnit CP zpět v hotovost (za odpovídající cenu, při obvyklé výši nákladů), jde o riziko ztráty likvidity. Týká se buď konkrétního CP, kdy riziko souvisí s poklesem bonity emitenta, nebo s charakterem trhu. Riziko v některých případech lze ovlivnit a v jiných bohužel nelze.
- Posledním je riziko individuálních vlastností investičních nástrojů, které zahrnuje další případná rizika, která souvisí zejména s legislativami různých zemí, podmínkami uvedenými v ustanoveních a investičních dokumentech. Riziko lze ovlivnit z toho důvodu, že se váže pouze k emisím některých CP s individuálními smlouvami, které je možné si ověřit. [22]

Na finančním trhu se vyskytuje spousta druhů rizik, což vypovídá o tom, že žádná investice není bezriziková. Pokud se někde mluví o tzv. bezrizikové investici, neznamená to, že neobsahuje žádné riziko, ale pouze některá z výše uvedených. Není také možné najít investici, která by měla všechny kladné vlastnosti (vysoký výnos, nízké riziko a vysokou likviditu). Je tedy důležité přijmout optimum, kde budou tato kritéria vyvážená a rizikům přidělovat různou

váhu a některá z nich přijmout, případně se je snažit omezit. Je také dobré investovat na delší časový horizont, aby měla investice možnost vystřídat různá období a eliminovalo se tak riziko pouze ztrátového období.

Velice důležité také je, vlastnit více různých druhů aktiv, čímž se sníží právě to riziko, které plyne z jedné nebo druhé investice. Například je téměř jisté, že v létě budou lépe profitovat výrobci a prodejci zmrzliny a v zimě to zase budou třeba teplárny. Investor proto nevloží všechny volné peněžní prostředky do jedné oblasti, která by polovinu roku neprosperovala, ale rozdělí majetek rovným dílem na obě strany, čímž diverzifikuje riziko a výnos tak bude průměrný po celý rok. Bohužel ne u všech investic se podaří odhalit opačně reagující investici, aby snížila riziko té první. S takovými příklady se lze setkat spíše zřídka. Další úskalí se skrývá v tom, že takto se diverzifikuje pouze jedno z mnoha rizik, která jsou s investicemi spojená. Je tedy důležité, aby dané investice měly odlišné vlastnosti, které se nemění souběžně. Pokud jsou v portfoliu zahrnuta aktiva, která mají různé vlastnosti, klesne tak rizikovost daného portfolia. Čím je tato odlišnost větší (což znamená spoustu rozdílných aktiv), tím více se riziko snižuje.

Druhy investorů podle vztahu k riziku

Pro každého, kdo chce investovat do jakéhokoli instrumentu, je důležité určit, jaký je typ investora. Zda je pro něj přednější držet peníze na stejné hodnotě, v jaké byly vloženy, nebo akceptuje riziko za účelem toho, aby mu peníze pokryly inflaci, nebo dokonce zvyšovaly svou hodnotu. Při rozhodování je dobrou pomůckou představit si, že se zrovna něco děje s jeho finančními prostředky, které má sice reálně na běžném účtu, ale v představě jsou vloženy např. do podílových fondů s určitou investiční strategií, v nejnebezpečnějším případě složené kompletně jenom z akcií. Jak bude investor reagovat? Zde je několik základních typů investorů a jejich charakteristika.

- A) Velmi konzervativní** – takový investor nemá rád jakékoli kolísání ani v případě, kdy jde o dlouhodobou investici. Akciím se vyhýbá velkým obloukem a dluhopisy ho také moc nenadchnou. Je to typ člověka, který drží své úspory doma nebo na běžném účtu, případně volné prostředky na delší dobu vloží na spořicí účet, termínovaný účet nebo na stavební spoření. Pokud bude chtít spořit např. na důchod, takovýmto jednáním nepřekoná ani inflaci. Nesnese vůbec žádné riziko.
- B) Konzervativní** – taktéž nemá zájem o kolísání jeho investic, ale ví, že bez jakéhokoli mírného zakolísání nemůže dosáhnout ani toho, aby mu peníze držely hodnotu. Akceptuje tedy dočasný a nízký pokles, ale nejdůležitější je pro něj stabilita výnosů. Tento investor může mít v portfoliu malé procento akcií.

- C) Vyvážený** – nejen že chce pokrýt inflaci, ale očekává i nějaký výnos a je ochotný podstoupit určité riziko kolísání. Poklesy však nesmí být časté a vysoké. Akcií tedy bude mít o něco více než konzervativní investor, ale stále to nemůže být příliš.
- D) Dynamický** – chce dlouhodobě dosahovat výnosů a neděsí ho poklesy. Tento investor peníze při zakolísání nevybírání, ale nakupuje, protože při poklesu je možné nakoupit aktiva levněji, a tedy i ve větším množství. Je důležité vyhnout se emotivním rozhodnutím a zachovat chladnou hlavu v případech, kdy má investor nutkání při vyšším propadu peníze vybrat.
- E) Velmi dynamický** – existuje i takový typ, který riziko přímo vyhledává. Je si vědom toho, že čím vyšší je riziko, tím vyšší plyne z investice výnos. Jeho portfolio se může skládat převážně jen z akcií. Je však důležité nepouštět se zbytečně do příliš rizikových investic, které nakonec žádný výnos nepřinesou. [27]

1.5. Členění finančního trhu

Finanční trh se dělí na peněžní trh, kapitálový trh, trh s cizími měnami a trh drahých kovů.

Peněžní trh

Hlavním atributem tohoto trhu je krátkodobost uzavřených obchodů. Společná vlastnost všech instrumentů obchodovaných na peněžním trhu je jejich splatnost do jednoho roku. Na tomto trhu je možnost získání nižšího rizika a vyšší likvidity, ale zároveň nižšího výnosu. Investice zde také méně podléhají cenovým změnám, z čehož vyplývá, že jde o bezpečnější investice. Peněžní trh se dělí na trh krátkodobých úvěrů a krátkodobých CP. Dochází zde k poskytování krátkodobých půjček a úvěrů ekonomickým subjektům, k poskytování financí pro nákup CP a komodit a k financování provozního kapitálu společností.

Kapitálový trh

Typickým znakem obchodů na tomto trhu je dlouhodobost finančních investic, které mají dobu splatnosti delší než jeden rok. Nástroje kapitálového trhu se považují za rizikovější, ale jsou spojené s vyšším výnosem. Investice zde probíhají většinou ve vyšších částkách než na trhu peněžním, což je také kromě delší splatnosti spojeno s vyšším výnosem. Likvidita však klesá z důvodů předpokladu delší doby trvání investice, pokud se nepřihlédne k možnosti předčasného prodeje, který se nemusí vždy vyplatit. Kapitálový trh se dělí na trh dlouhodobých úvěrů a dlouhodobých CP.

Nejvýznamnějšími cennými papíry kapitálového trhu jsou akcie a dlouhodobé dluhopisy. Cenné papíry jsou na rozdíl od úvěrů obchodovatelné, čímž zvyšují svou likviditu. Investor může CP kdykoli prodat a získat tak své prostředky zpět, pokud zrovna neztrácí na hodnotě. CP jsou pro investory zajímavější než úvěry bankovních subjektů vzhledem k možnosti rozložení investice do více druhů aktiv a díky možnosti průběžné úpravy portfolia.

Trhy s cizími měnami

Patří sem zejména trhy devizové a valutové. Vždy se jedná o trhy s cizími měnami, mezi kterými jsou určité odlišnosti. Na devizových trzích se realizují bezhotovostní směny různých cizích měn, čímž se také tvoří jejich kurzy. Nejvýznamnějšími subjekty jsou dealeři a brokeři, kteří zprostředkovávají devizové operace. Na devizových burzách dochází k realizaci termínovaných obchodů, mezi které patří např. futures nebo opce. Promptní obchody se uzavírají spíše mimoburzově. Na valutových trzích dochází k hotovostním obchodům za tzv. valutové kurzy. Valutové kurzy se odvíjí od devizových, takže valutové trhy nemají kurzotvorný význam a jde spíše o menší obchody. [22]

Trhy drahých kovů

Nejvýznamnější jsou trhy zlata a stříbra, často i platiny a paladia. Do těchto kovů je možné investovat přímo pomocí cihliček, slitků nebo mincí. Účastníky jsou především obchodní banky a k největším obchodům dochází na komoditní burze v Londýně.

2. CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH REÁLNÝCH INVESTIC

Mezi reálné investice, které jsou zde porovnávány, jsou zahrnuty komodity, nemovitosti a pozemky. Jsou to investice, ke kterým má většina občanů nějaký vztah. Komodity jsou v životě každého člověka, jelikož sem patří veškeré základní suroviny. Nemovitosti obývá téměř každý z nás, i když mohou být ve vlastnictví někoho jiného. A kde by stála nemovitost, kdyby pod ní nebyl pozemek. V následujících podkapitolách dojde k rozsáhlejšímu seznámení s těmito investicemi.

2.1. Komodity

Popularita různých komodit se mění. Nejčastěji a nejraději však lidé investují do zlata, jelikož je osvobozeno od DPH a tuto výhodu ostatní kovy v ČR nemají. Investice do komodit vypadají dobře, protože investor drží něco hmatatelného a může si snadno představit, jak jeho investice vypadá – např. slítek platiny, na rozdíl od akcií, kde se drží malý kousek společnosti. Komodity jsou zajímavé, chytlavé a jejich ceny často rostou.

Komodity jsou všude kolem nás, což znamená, že pokud se někdo chce stát opravdu úspěšným v investování do akcií či jiných podobných aktiv, měl by rozumět i komoditám. Ty patří do každého portfolia, pokud se investor chce v co největší míře ubránit riziku. Existuje totiž pravidlo, že pokud trh s akciemi klesá, komoditní trh naopak roste. Na konci 90. let skončil klesající trh komodit a s ním přišel také konec růstového trhu akcií¹. Akcie mohou klesnout na nulu, ale komodity nikoli. Jsou to reálné věci, které kupujeme a většinu z nich konzumujeme, což znamená, že nikdy úplně neztratí svoji hodnotu. Vždy je někdo bude potřebovat a ten někdo je téměř každý na světě, s čímž souvisí i jejich vysoká likvidita. Díky komoditám se lze také ubránit inflaci nebo poklesu ekonomiky, zároveň nenesou kreditní riziko (tj. riziko platební neschopnosti emitenta). [25]

Komodity překonávají akcie, dluhopisy i nemovitosti už dlouhou dobu, jenom tomu nevěnuje pozornost tolik lidí. Spousta investorů se komodit bojí a myslí si, že jsou příliš riskantní, ale funguje to právě naopak – právě komoditní složka může zachránit investorovy výnosy. Ti, kteří do komodit nechtějí v žádném případě investovat, přicházejí o velikou příležitost, kterou přinášejí. I když se investor skvěle orientuje na trhu akcií, i přesto by měl vložit nějaké volné prostředky do společností nebo zemí, které komodity produkují, aby diverzifikoval portfolio. [14]

¹ Podle studie Barryho Bannistera se růstový trh komodit a akcií střídá pravidelně, zhruba po 18 letech. [25]

Pokud jsou dodávky a zásoby základních surovin² vysoké a není jich nedostatek, tak jsou ceny nízké a je to výhodný stav pro investory k jejich nákupu, protože komoditní trh právě roste. Pokud však nabídka poklesne a poptávka vzroste, ceny rostou s poptávkou, čímž se zvyšuje hodnota investic. Dodavatelé musí nasadit vysokou cenu, aby potlačili poptávku a současně dosáhli co nejvyššího výnosu alespoň ze zbylého množství těchto surovin. Důležité je, že i přesto, že na tom ekonomika není zrovna nejlépe, základní suroviny a potřeby budou poptávané stále, což udrží trh s komoditami.

Komodity bývají obchodovány v dolarech, takže pokud dolar zeslábně, zdá se, že jsou ceny vyšší – je to však jen optické. Kolísavost cukru nebo sójových bobů je nižší, než je tomu například u akcií Microsoftu. Lidé se obávají, že komodity s postupem času a se zlepšující se technologií ztratí svou hodnotu, ale jíst, jezdit autem nebo si topit bude potřebné i nadále, i když budou technologie na nejvyšším stupni. A pokud bude těchto potřebných komodit nedostatek, ceny porostou i přesto, že dojde k sebelepšímu technologickému rozmachu. [25] Pokud chceme vyjádřit cenu komodit lépe než přirovnáváním k jakékoli měně, je možné si říci, kolik například masa lze za vlastněnou komoditu koupit. Tímto způsobem dojde ke zjištění reálné ceny komodity. Není to pouze jejím převedením na měnu dané země, která může mít tak vysokou míru inflace, že se bude zdát cena komodity nadprůměrná, zatímco i ceny za zboží jsou příliš vysoké. [14]

Většina investorů, kteří hledají ochranu alespoň před inflací, se soustřeďují zejména na krátkodobé státní dluhopisy nebo pokladniční poukázky, přitom nejlepší ochranou jsou právě komodity. Tyto instrumenty již nejsou tolik spolehlivé, jako tomu bylo dříve. Inflace značí růst cen, a pokud je na komoditním trhu nerovnováha mezi nabídkou a poptávkou, většinou se jejich ceny vyšplhají také nahoru. To znamená, že s rostoucí inflací roste i hodnota reálných investic, a tím dochází minimálně k ochraně současné hodnoty a v lepších případech i k jejímu zhodnocování. Samozřejmě dochází i k situacím, kdy komodity klesají, ale málokdy je to tak rapidní pokles jako se zažívá u akcií. Pokud nastane tato situace, je vhodné jí opět využít a nakoupit více komodit. Jestliže se dobře sleduje dění ve světě a zaregistruje se nalezení nových dolů, ropných ložisek nebo rozrůstající se elektrárny, díky čemuž poroste nabídka surovin, tato chvíle je vhodná k výběru investovaných prostředků, protože se blíží pokles trhu. Správný investor musí sledovat změny, které mohou ovlivnit situaci na trzích, jednat racionálně a vyhledávat dobré příležitosti.

² Je to například ropa, zemní plyn, pšenice, bavlna, měď, zlato, stříbro, cukr, rýže, dobytek atd.

Finanční poradci téměř nikdy nedoporučí investovat do komodit. Maximum, které je od nich možné čekat, je doporučení investování do akcií společností, které produkují komodity nebo do fondů, které zahrnují tato aktiva. Stále je to lepší varianta než investovat pouze do akcií nemajících nic společného s komoditami. Bohužel to však není náhrada za investování přímo do komodit, které bývají mnohdy mnohem výnosnější než tyto akcie. Pokud by takto jednal každý investor a nikdo by si nekoupil fyzické komodity, jejich cena by se nemohla zvyšovat.

Komoditám se také říká futures. Futures kontrakt je takový obchod, ve kterém je předem stanovené množství, cena, místo a čas obchodování komodit. Obchodují se na burze, která je hlavním aktérem a určuje tyto základní informace. Forwardový obchod je jedinečný obchod uzavřený mezi prodávajícím a kupujícím, kteří se mezi sebou dohodnou na podmínkách dodávky komodit. Díky komoditním futures existuje možnost vlastnit komodity na papíře, se kterým je možné lehce obchodovat, na rozdíl od fyzické suroviny, kterou je potřeba převážet. Není vůbec potřeba nastupovat do letadla a přemisťovat se na daný kontinent, kde je možné komodity vyzvednout, ale stačí dojít na burzu ve své zemi, kde člověk získá akcii s potřebnými informacemi o aktivu, které vlastní. Základní informace, které musí být vždy určeny, jsou množství (kolik jednotek nebo kusů vybrané komodity bude nakoupeno nebo prodáno), popis (rozlišení různých druhů komodit, nejsou všechny stejné), datum a místo dodání (kde dojde k fyzickému předání komodit), platební podmínky (je nutné zaplatit za futures hotově) a cena. Už na burze tedy dochází k domluvě ceny, která je fixována, což znamená, že za tuto cenu se kontrakt nakoupí nebo prodá, ať se ceny vyvíjí jakkoli. To může být jak dobrá, tak zlá zpráva. Nejkratší obchody se uzavírají se splatností do příštího měsíce a nejdelší bývají obvykle na 2 roky. V této době je komodita ve skutečné podobě převzata na stanoveném místě. Jako hlavní komodita ve futures obchodech na začátcích působila např. kukuřice, pšenice, bavlna, cukr a sójové boby. Postupně se přidal skot, ropa, zavedly se i finanční futures a akciové indexy.

Drtivá většina investorů používá tzv. hedžování jako ochranu proti prudkému růstu ceny. Fungují proto i hedžové fondy, které se snaží ochránit peníze před nebezpečnými cenovými pohyby. Mívají propracovanější strategie než investor a používají jednu investici k ochraně druhé. Je důležité vědět, že díky této „ochraně“ se peníze nevydělají, ale neztratí se jich tak moc. Cena na futures trzích může být o něco vyšší, než se pohybuje cena určité suroviny v obchodech. Je zde ale možnost, zajistit si dodávku potřebného množství s touto cenou i na další půl rok, aniž by bylo nutné suroviny skladovat a starat se o jejich bezpečí. Díky futures ji totiž kupující obdrží až v období, ve kterém je skutečně potřeba ji fyzicky vlastnit. Předchází se tak cenovému kolísání v době, kdy jsou suroviny na svém minimu. [25]

Platina

Platina patří mezi komodity, se kterými se běžně obchoduje. Pochází ze slova *plata* = stříbro. Je to drahý kov, který má bílošedou barvu, patří mezi prvky s největší hustotou, je chemicky dobře odolný a trvanlivý. Platina je vzácný kov, kterého se vytěží asi 200 tun za rok (u zlata je to zhruba 10x tolik) a nejvíce se těží v JAR. Ještě v 17. století však nebyla považována za cennou, v 19. století byl největší podíl těžby v Rusku. Používá se například na výrobu katalyzátorů, termočlánků na přesné měření vyšších teplot, chirurgických nástrojů, potlačuje rozrůstání rakoviny a využívá se ve šperkařství. [15] [21]

Co se investic týče, platina dokáže držet hodnotu stejně dobře, jako je tomu u zlata. Obchoduje se v podobě slitků nebo mincí a je stále více vyhledávaná. Tyto mince jsou mnohem cennější než zlaté či stříbrné, jelikož je obtížnější zpracovat je. Slitky nebo cihly mají ryzost 999/1000 nebo 999,5/1000, což je v investičním kovu maximální obsah platiny. Jsou vždy označeny puncem, číslem, vyjádřením hmotnosti a je k nim přiložen certifikát. Jelikož je tento kov velice používaný v průmyslu, jeho cena je závislá na vývoji ekonomiky. Pokud ekonomika klesá, hodnota platiny poklesne také (protože se sníží její poptávka). Díky zvyšujícím se potřebám v automobilovém průmyslu nebo ve zdravotnictví a šperkařství poptávka po této komoditě z dlouhodobého hlediska roste. Do platiny lze investovat pomocí futures, opcí nebo ETF.

Na následujícím obrázku č. 2 je zobrazen 100gramový slitek platiny s maximální ryzostí 999,5/1000, který je možné koupit pomocí internetu.



Obrázek 2: Investiční platinový slitek

Zdroj: [29]

2.2. Nemovitosti

O investicích do nemovitostí se mluví pouze při jejich koupi na pronájem nebo spekulaci, nikoli na bydlení. Jsou výhodné například při růstu inflace, která znehodnotí cenné papíry, ale z nemovitostí plyne nájem dál. Jedinou nevýhodou je jejich vysoká pořizovací cena. Jsou tedy vhodnou součástí velkého portfolia. Kolik investice přinese, se vypočítá jako nájem děleno cenou nemovitosti, tomu se říká očekávaný výnos. Pokud překonává výnosy CP (např. dluhopisů), doporučuje se nemovitost pořídit. Neměly by však v portfoliu být pouze nemovitost, ale je důležité doplnit ho dalšími investičními nástroji. Nemovitosti jsou jednou z nejlákavějších investic. Jelikož každý potřebuje bydlet, tyto investice budou stále zajímavé a potřebné. Je důležité zvážit, ve které oblasti se nákup zrealizuje, protože jeho hodnota se zpravidla odvíjí podle geografického umístění. Další informací, kterou by měl investor ověřit je, zda nemovitosti ve vybrané oblasti nezažívají svůj boom, aby nedošlo k nákupu za nejvyšší možnou cenu, přičemž by velice dlouho trvalo, než této hodnoty investice znovu dosáhne. V České republice se však rozšiřuje požadavek vlastnit byt nebo dům pro svou potřebu a vlivem výhodných úvěrů na bydlení je to více dostupné. Může tedy docházet k tomu, že bude málo lidí, kteří budou chtít bydlet v podnájmu a komu bude moci investor svoji nemovitost poskytovat za úplatu.

S prodejem této investice také bývají spojeny určité náklady a komplikace, které se vůbec neobjeví u finančních investic. Jsou to různé poplatky za převod nemovitosti, případné stěhování, velké náklady vznikající i kupujícímu (např. platba daně) a především nízká likvidita. Není tedy lehké najít vhodného zájemce, který by se o danou nemovitost zajímal – ať už nákupem nebo pronájemem. Každý má jiná přání a nároky, které nemusí nabízená nemovitost splňovat. Dokud nedojde k získání vhodného kupce a podpisu smluv, nelze převést tuto investici na hotové peníze, což není ideální představa. Pokud se stane neočekávaná událost a investor je nucen svou investici prodat, potřebuje peníze ihned a nečekat půl roku, než dojde k jejímu prodeji. Pokud je pravděpodobné, že tato situace nastane, není nemovitost vhodnou investicí z hlediska likvidity. V současné době jsou dobře dostupné hypoteční úvěry a lidé nakupují více nemovitostí, což zvyšuje jejich cenu (vysoká poptávka). Pokud však nastane taková situace, kdy dojde například k vystavění více bytů, než je potřeba (vyšší nabídka), ceny se sníží.

Při nákupu nemovitosti jsou důležité faktory, například makroekonomické znaky, jako je HDP, nezaměstnanost nebo úrokové sazby, dále je podstatná doba návratnosti pořizovacích nákladů, dostupnost, která určuje, jestli si investor může dovolit vzít hypotéku v ceně, za kterou

se investice nabízí a také již zmíněné umístění, jelikož v různých zemích platí jiná pravidla, jsou zde jiné ceny a odlišný zájem o vlastní bydlení. Tyto faktory je nutné sledovat a na jejich základě reagovat nákupem investice v dobré oblasti s vhodnými podmínkami za takovou cenu, kterou by si investor měl stanovit vzhledem ke svým možnostem. [16]

2.3. Pozemky

Investice do pozemků jsou vhodné především k ochraně proti inflaci. Je zde opět výhodné, že se jedná o určitou věc, na kterou je možné si sáhnout a představit si ji. Pozemky se budou téměř s jistotou stále zhodnocovat, jelikož půdy není neomezené množství, není možné někde přidat další část půdy jen tak, plocha je předem daná. Díky tomu, že je toto aktivum vzácné, je mnohem jednodušší ho prodat než např. nemovitost. Další výhodou je také to, že pozemek není nutné prodat celý najednou, ale lze ho rozdělit a část si ponechat nebo prodat či dokonce pronajmout více majitelům. Jen těžko může dojít k tomu, že by byl pozemek zničen nebo by ztratil svou hodnotu opotřebením a také příliš nereaguje na ekonomické změny. Je tedy skutečným držitelem hodnoty. Důležité však je, pořídit pozemek v dobré lokalitě, která bude vhodná ať už na výstavbu nebo zemědělské využití. Z tohoto hlediska je taktéž potřeba se na konkrétní pozemek osobě podívat. Dále jsou podstatné veškeré informace z katastru nemovitostí a nejlépe i od lidí žijících ve vybrané lokalitě. V neposlední řadě je důležité při nákupu pozemku zvážit jeho cenu, aby nedošlo ke koupi něčeho, co nemá takovou hodnotu, za jakou se nyní nabízí. V této oblasti investování jsou největším rizikem nekalé praktiky ze strany některých realitních makléřů.

Velice důležitá je tržní cena, která se odvíjí podle několika faktorů, mezi které patří např. velikost, přístupnost, umístění, tvar nebo svažitost pozemku a počet vlastníků. Pojem bonita je dalším podstatným termínem, který by měl znát každý investor, který se rozhodl obchodovat s pozemky. Pomocí ní se měří kvalita půdy, která se dělí na nadprůměrně úrodnou, průměrně úrodnou a nevhodnou pro zemědělské účely. Jednotkou pro měření bonity je tzv. bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ). Tato jednotka obsahuje 5 čísel, kde první určuje klimatické podnebí (suché a teplé = 0, vlhké a chladné = 6 a výš), druhé a třetí označuje zařazení do hlavní půdní jednotky, čtvrté uvádí, jaký má pozemek sklon (vzhledem ke světovým stranám) a poslední značí hloubku půdy a skeletovost profilu půdy. Bonita dokáže přiblížit, jakou výnosnost bude mít určitý zemědělský pozemek³. [5]

³ Na následujícím odkazu je možné zjistit bonitu pozemku: <http://www.pozemkyafarmy.cz/magazin/co-je-to-bonita-pudy-138.html>

Co se orné půdy týče, je velmi důležitá její úrodnost, která v ČR podstatně klesá. Je to způsobeno tím, že nemá pravidelný odpočinek a pravidelné střídání různých plodin, které půdě pomáhají regenerovat a být stále úrodnou. Cena půdy zatím sice roste, ale pokud o ni vlastník nebude dbát, za několik desítek let už nebude možné na ní cokoli vypěstovat, čímž cena klesne na minimum. Pokud se majitel bude o svou půdu starat, může pak posloužit jako dlouhodobě výnosná investice. V České republice působí negativně i takový faktor, že půdu zde vlastní po malých kouscích několik lidí. Aby byla využitelná pro zemědělství ve velkém, musí se jednat o velkou plochu. Zde se nabízí možnost domluvit se s ostatními vlastníky a použít svou půdu pro stejné plodiny, nebo okolní pozemky odkoupit a moci vlastnit zemědělské pole pro sebe, což však není ani zdaleka tak jednoduché. Někomu vůbec nejde o to, aby se na jeho půdě něco pěstovalo, a chce pouze držet nějakou hodnotu, nebo si někteří pěstují plodiny pro svou potřebu. Takto orientované vlastníky lze jen těžko přemluvit k odkupu nebo spolupráci.

Pro více majetné investory je zde také možnost vkladu volných prostředků do fondů zaměřených na investice, kde však bývá vysoká vstupní částka, a to např. 1 mil. Kč při investování do fondu Česká pole. Na půdě je zajímavé a přitažlivé to, že je omezená – nikdo nikdy neudělá více půdy, a proto je velmi vzácná. Není potřeba ji nijak renovovat nebo opravovat, není potřeba se starat o nájemníky. Půda pouze sedí na místě tak, jak je a téměř nic se s ní neděje. Je také výhodné, že jakmile dojde k nákupu půdy a zaplacení daně, nejsou zde žádné další průběžné poplatky. [20]

Jestliže se investor rozhodne k prodeji jeho části půdy, bude soupeřit s mnohem menší konkurencí a tím lépe svůj majetek prodá, na rozdíl od nemovitosti, kterou nabízí spousta lidí a je mnoho možností k výběru. Pokud investor provede důkladný výzkum, není zapotřebí půdu před koupí osobně navštívit a zkontrolovat, není na ní totiž příliš co k utajení. Když není budoucím cílem použít půdu jako ornou, není zapotřebí se o ni nějak dál starat, opečovávat nebo jí dávat odpočinek a čas. Půda se nevyčerpá, nezničí, stále bude držet svou hodnotu a pravděpodobně se bude dále zhodnocovat. Může být například dobrým zdrojem finančních prostředků do důchodu. [23]

Důležité aspekty před nákupem stavební půdy jsou následující:

- znát topografii místa, kde je pozemek umístěn – zejména převýšení, hory, útesy, údolí atp. Je tedy opět důležitý předběžný průzkum a zjistit tak umístění pozemku. K tomuto je dobré použít např. Google Earth s topografickou mapou z Earth Point.

- Využitelnost daného místa – vědět, jaká je územní klasifikace (obytná, komerční, zemědělská, průmyslová atd.), na což zodpoví úředník v určité oblasti a vybrat potom nejlepší možnost k využití půdy.
- Zjistit výši daňové povinnosti, jaká daň se platí jednorázově a jaká každý rok. Přiměřené roční rozmezí odvodu daně by mělo být mezi 1–4 % z tržní hodnoty.
- Zda jsou k dispozici veřejné služby, jako jsou vodovody, elektřina, odpady nebo třeba telefon. Pokud některá ze služeb chybí, nebude pozemek vhodný ke stavbě. Tím se také podstatně sníží schopnost prodeje a výše jeho hodnoty.
- Důležitý je zejména přístup k vodě – městské zásobování nebo domácí studna. Pokud jsou v okolí vystavěné domy, může to být dobré znamení, jelikož zde pravděpodobně nebudou žádné takové problémy.
- Vědět, jaké jsou rozměry – velikost a tvar musí být prakticky využitelné. Dále také jaké nedostatky zde mohou být, ověřit si určité požadavky související s případnou budoucí stavbou na vybraném území a kolik volného prostoru zůstane po případném vybudování.
- Zda je zde nějaké omezení použití – např. se jedná pouze o čtvrt' s řadovými domy nebo zemědělské území. Každá obec má svůj plán, ve kterém jsou tyto požadavky uvedeny. Je důležité brát tato omezení na vědomí, jelikož mají svůj smysl. Není vhodné mít farmu mezi stovkou rodinných domů. Je však podstatné zjistit použití ještě před tím, než se investor rozhodne ke koupi.
- Zjistit, zda se pozemek nenachází v povodňové zóně. Taková místa bývají často volná, takže rozhodně není vhodné brát ihned to, co se naskytne. Nejen že zde nebude chtít téměř nikdo stavět, ale také bude velmi nákladné místo pojistit. Může zde být nějaká výhoda, která z žádného dalšího volného pozemku neplyne, ale je důležité vědět, co je pro investora podstatnějším aspektem. Pro zjištění informací o povodňové zóně v ČR slouží Elektronický digitální povodňový portál (EDPP) nebo Česká asociace pojišťoven⁴.
- Najít informace o příjezdových cestách, aby bylo možné dostat se z pozemku na silnici a naopak. Některé části mohou být natolik obklopeny jinými pozemky, že není

⁴ CAP, dostupné z: <http://www.cap.cz/kalkulacky-a-aplikace/povodnove-mapy>

téměř možné se k nim dostat – jediná možnost je přes pozemek sousedů, kteří musí být ochotní přístup povolit, často to však neudělají zadarmo.

- Je důležité, dostat při koupi pouze půdu bez jakéhokoli nepořádku a znečištění. Pokud by na pozemku byla např. mini skládka, je dost nákladné nepořádek odstranit. Z tohoto důvodu je vhodné se raději na místo osobně podívat, nebo někoho pověřit, aby pozemek vyfotografoval.
- Ověřit, jak vypadají okolní nemovitosti a prostředí, které může ovlivnit hodnotu vybrané investice. Je dobré, aby to bylo místo, kde chtějí lidé žít a bylo zde příjemné prostředí, co se i obyvatel týče.
- Jaké bylo předchozí využití pozemku a zda jsou na místě nějaká omezení či problémy v rámci ochrany životního prostředí. [24]

Není tedy špatné koupit volnou část půdy, ale musí se k tomu zjistit dostatek informací, které investici ovlivní. Je také důležité pochopit, z jakého důvodu je zrovna tato část volná, jestli se zde nevyskytuje nějaký těžko řešitelný problém.

3. CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH FINANČNÍCH INVESTIC

Mezi finanční investice, které jsou porovnávány, jsou zahrnuty akcie, dluhopisy a podílové fondy.

3.1. Akcie

Akcie se obchodují na burzách CP, kde se určuje jejich cena na základě střetu nabídky a poptávky, které se vytvářejí portfoliovými investory, přímými investory a spekulanty, kteří manipulují s cenami. Akciemi je vyjádřen určitý podíl na majetku společnosti. Jsou s nimi spojena určitá práva, jako je právo podílet se na zisku (ve formě dividendy) a na likvidačním zůstatku společnosti, právo účastnit se na řízení společnosti spojené s hlasovacím právem. Mohou být v listinné (hmotné) nebo v zaknihované podobě (elektronické, vedené prostřednictvím Centrálního depozitáře CP). V současné době převládají zaknihované akcie.

Pro investory jsou akcie známé tím, že jejich ceny často a hodně kolísají, kvůli čemuž se spousta investorů této oblasti vyhýbá. Toto zvýšené riziko s sebou ale často nese podstatně vyšší výnos. Obchodníci oceňují akcie, a pokud je atraktivní, nakoupí ji spousta investorů, díky čemuž může cena vzrůst. Pokud je však naopak cena akcií příliš vysoká, velká část majitelů se rozhodne k prodeji a je jen málo těch, kteří se odhodlají k jejich koupi, což cenu snižuje. Tomuto pohybu cen se říká tržní riziko.

Pokud nezkušený investor nakoupí akcie, může zjistit nepříjemnou věc – jednotlivé akcie mohou ztratit celou svou hodnotu a už nikdy ji nezískat zpět, přičemž celý trh to nijak nezaregistruje. Často se takto chovají módní investice, které jsou v určitou dobu v kurzu a dosahují vysokých hodnot, ale neznamená to, že budou takto atraktivní po celou dobu držení investice. Příliš rychle je možné zaregistrovat jejich propad bez předchozího varování. Důležité je, nevěnovat takovýmto akciím příliš velkou pozornost a investovat do větší skupiny, která je tvořena odlišnými společnostmi a odvětvími z různých zemí. Když tedy jedna ze široké skupiny akcií ztratí svou hodnotu, v takto rozloženém portfoliu je pravděpodobnost nižší ztráty, než kdyby investor vlastnil například pouze dvě akcie.

Na finančních trzích, nejen co se akcií týče, jsou velmi důležité emoce účastníků, které mohou s trhy hýbat nahoru nebo dolů a ovlivňovat tak myšlení dalších investorů. Na chování účastníků působí např. globální události, makroekonomické změny, technologické, politické, nebo demografické události atd. S nástupem paniky začnou chybovat všichni ostatní. Pokud má investor dostatek informací v těchto oblastech dopředu a nezačne panikařit nátlakem ostatních, může na tom dobře vydělat.

3.2. Dluhopisy

Dluhopisy představují závazky společností nebo vlády, které tyto cenné papíry vydávají za účelem získání finančních prostředků na aktivity, na které nemají dostatek zdrojů a nemohou nebo nechtějí si půjčit v bance (kvůli vyšším úrokům, které se mohou v průběhu měnit nebo kratší době splatnosti). Tito emitenti se zavazují, že investorovi vyplatí v určité době jistinu včetně úroků. Existuje však velké množství dluhopisů s různými podmínkami a odlišnou dobou trvání. Když jsou tyto cenné papíry splaceny společností, které byly peníze půjčeny prostřednictvím investování do jejich dluhopisů, skončí tak doba trvání. Dluhopis může být vlastněn měsíc, rok, nebo třeba 50 let. Jsou zde i různé varianty, kdy dochází k vyplácení úroků. Může to být měsíční, půlroční, roční vyplácení nebo se výnos vyplatí v době, kdy je dluhopis prodán investorovi. Většinou jsou však úroky proměnlivé a závisí na pohybu ceny těchto CP a na změnách kapitálového trhu.

Při investování 90 % do dluhopisů a 10 % do akcií se riziko nezvýší. Kolísání těchto dvou cenných papírů ovlivňují různé faktory, které působí na každý CP jinak. Ovlivnění cen dluhopisů je závislé zejména na úrokových sazbách – sazby vzrostou a hodnota dluhopisů tím klesá, a naopak pokles sazeb zvyšuje jejich hodnotu. Kdežto akcie jsou ovlivněny například ziskem firem, růstem HDP atd. Ceny dluhopisů mohou klesnout a akcie naopak vzrůst. Namícháním těchto CP v portfoliu je možné kompenzovat pokles jednoho aktiva druhým. Při kontrole a řízení portfolia je potřeba reagovat na přibližující se konec investice, na změny dané růstem/poklesem trhů (pokud moc vzrostou akcie, dojde k nákupu dalších dluhopisů, aby se strategie vyrovnala) a na změny z investorovy strany. Pokud chce investor zhodnocovat své peníze na 10 let, jsou pro něj dluhopisy nejpodstatnější částí portfolia.

Existují tzv. **konvertibilní dluhopisy**, které může investor za stanovenou cenu ve stanovené době převést na akcie. Pro investory je výhodné, že si mohou vybrat, zda si nechají vyplatit v den splatnosti nominální hodnotu, nebo pokud se společnosti dobře vede, převedou je na akcie. Společnosti je nabízejí proto, že u těchto dluhopisů mohou stanovit nižší úrok než u těch obvyklých. Je to z toho důvodu, že možnost přeměny v akcie je jejich přidanou hodnotou, za kterou lze nabídnout úrok nižší. Dále je výhodné to, že pokud k přeměně dojde, zaniká tak povinnost výplaty nominální hodnoty cenného papíru. [27]

Investiční certifikáty jsou složité, protože se zde počítá výnos různými způsoby (např. podle vývoje indexu), se kterými se obyčejný investor doposud nesetkal. Při investování do certifikátů se půjčují peníze bance prostřednictvím obchodů na burze. Banka se zavazuje, že po uplynutí určité doby vrátí peníze zpět podle předem daného způsobu, zpravidla do 12 měsíců.

V podstatě se jedná o dluhopis, a jelikož dochází k půjčování peněz bance, podstupuje se zde riziko, že pokud banka zkrachuje, dojde ke ztrátě investovaných peníze. Pouze některé druhy obsahují správcovské poplatky (ty bez poplatků bývají na druhou stranu dražší), ale poplatek brokerovi se musí uhradit vždy. Mají zajímavější výnos, než je tomu u státních pokladničních poukázek, protože jsou rizikovější a méně likvidní. Dělí se na velkoobchodní a maloobchodní. S velkoobchodními certifikáty se obchoduje ve vysokých hodnotách a investují do nich třeba pojišťovny nebo fondy. K maloobchodním nákupům dochází v nižších částkách a slouží pro drobné investory, což je v ČR běžnější variantou. Tato investice je vhodná spíše pro kratší období a s nižším podílem na celkovém portfoliu.

Ve světě investic existují **ratingové agentury**, které hodnotí společnosti z hlediska jejich spolehlivosti a schopnosti splatit dluh. Je velice důležité, aby tyto hodnotící společnosti byly nezávislé a důvěryhodné. Nejvýznamnějšími společnostmi jsou např. Standard a Poor's, Moody's a Fitch Ratings. Tyto agentury nejsou však neomylné a mohou se splést, a zároveň je zde problém, že jsou odměňovány za jejich služby přímo od společností, u kterých hodnocení provádějí, což nemusí být důvěryhodné. Co se tohoto hodnocení týče, má také podstatný vliv na výnosy investic. Pokud se jedná o dobře ohodnocený dluhopis, který vypadá jako spolehlivý, může z něj plynout nižší výnos. Je-li však ohodnocený hůře, musí to společnost kompenzovat vyšším úrokem, aby byl pro investory atraktivní. Jak už bylo několikrát zmíněno, pokud je vysoké riziko, obvykle je s ním spojen i vyšší výnos. Nejlepší dluhopisy, které nesou ohodnocení AAA, se nazývají „blue-chip“. Jsou emitovány takovými institucemi, které mají velmi dobrou schopnost je splácet (jsou to např. vlády vyspělých zemí). [16]

3.3. Podílové fondy

V podílových fondech se obchoduje s podílovými listy. Podílové listy jsou CP, se kterými je spojeno podílení se na majetku fondu. Vlastníkům těchto CP se říká podílníci. Všichni mají stejná práva a jejich CP mají stejné hodnoty. Existuje varianta otevřeného podílového fondu, při které nejsou podílové listy obchodovány na kapitálových trzích, ale o jejich odkup se stará investiční společnost, která podílový fond spravuje. Odkoupení probíhá na žádost podílníka, do určitého termínu a za aktuální hodnotu. Obchodování podílových listů uzavřeného fondu již probíhá na kapitálových trzích, díky čemuž je možná vyšší likvidita. V ČR se tyto fondy zakládají pouze na dobu určitou, proto podílový list existuje po omezenou dobu.

ETF jsou speciální podílové fondy, které jsou spravované aktivně a dlouhodobě v průměru nepřekonávají své srovnávací indexy. Vznikly tak fondy, které mají složení stejné, jako je složení indexu. Nepotřebují portfolio manažera a můžou být řízeny automatem, který je

levnější. Nejsou zde ani vstupní poplatky, náklady ETF jsou tudíž nízké (pohybují se v desetinách procenta) a obchodují se ihned. Nenabízejí se však na pobočkách banky nebo u internetového bankovníctví, takže je potřeba věnovat větší úsilí k jejich získání a informovanosti. Obchodují se podobně jako akcie, což znamená, že nejjednodušší je nákup přes brokera, který umožňuje vstup na burzu. Poplatkem navíc oproti otevřeným podílovým fondům je zde tedy finanční odměna brokerovi, která se odvíjí podle objemu, ale má stanovenou dolní hranici. Při nákupu malých částek se ETF příliš nevyplatí a nejsou vhodné ani pro pravidelné investice. [26] [27]

4. KOMPARACE VYBRANÝCH INVESTIC S VYUŽITÍM MODELOVÝCH PŘÍKLADŮ

V této kapitole jsou porovnávány následující aktiva: platina, byt, půda, akcie společnosti Philip Morris, dluhopisy ČR a podílový fond European Equity v různých časových intervalech. Je zde počítáno s modelovými investicemi v krátkém období jednoho roku, střednědobém tří let a dlouhodobém osmi let.

Při porovnávání cen bytů jsou použity informace z ČSÚ [2], kde jsou porovnávány průměrné ceny pro celou Českou republiku při průměrné rozloze bytu o 63 m². Pro rok 2017 je hodnota pořizovaného bytu odvozena podle vývoje HB indexu konkrétně pro bytové jednotky. [7] Jelikož jsou v této oblasti vysoké vstupní částky, aby mohlo k nákupu nemovitostí dojít, existují i jiné levnější varianty investování do takto zajímavé oblasti. Pro malé investory jsou to různé fondy nemovitostí, kde je hodnota vstupní investice např. pouze 300 Kč, a to u fondu ČS nemovitostní.

V kategorii půdy se jedná o zemědělskou půdu využitelnou na různé zemědělské účely v závislosti na klimatických podmínkách (např. pěstování kukuřice, pšenice, řepky olejky apod.). Údaje jsou použity z portálu farmy.cz [4], kde jsou každý rok zveřejňovány zprávy o trhu s půdou pro celou ČR. Ceny jsou udávány v CZK za 1 hektar půdy, což je pole o velikosti 10 000 m², využitelné nejlépe na jeden druh plodiny. Při nákupu a prodeji zemědělské půdy je také důležité brát v potaz její opotřebení pěstovanými surovinami. To znamená, že pokud došlo k nákupu pozemku před 8 lety a půda byla obhospodařována, může výrazně ztratit na hodnotě, kterou však mohou vyrovnat zisky z vypěstovaných a prodaných plodin.

Dále jsou mezi zvolené investice zahrnuty také akcie společnosti Philip Morris. Jedná se o společnost zabývající se výrobou tabákových výrobků a je jednou z největších tabákových společností ve světě. Její vznik se datuje k roku 1860 do Londýna, nyní však vedení sídlí v New Yorku. Společnost Philip Morris ČR je dceřinou společností Philip Morris International. V ČR probíhá výroba tabákových výrobků této společnosti v Kutné Hoře. Společnost se dlouhodobě vyvíjí dobrým směrem. V roce 2004 a 2005 byl zaznamenán nejvyšší růst v celé historii, po kterém mezi lety 2006–2008 následoval propad, ze kterého se ale akcie poměrně rychle zotavily. První akcie se prodávaly za cenu 2 712,50 Kč, a to již v září roku 1993. Pod tuto cenu se akcie nikdy nepropadly. Už z tohoto důvodu se mohou jevit jako dobrá a „spolehlivá“ investice. V modelovém příkladu je možné porovnat i krátkodobý vývoj těchto akcií.

Co se dluhopisů týče, jejich doba splatnosti je předem určená, což znamená, že se investor nemůže rozhodnout, zda ho prodá zpět po roce nebo pěti letech. Možnost předčasného odkupu zde existuje, často ji nabízí i konkrétní společnost, ale není to pravidlem. Pokud tedy investor najde vhodného kupce, může dluhopis prodat jemu a ten ho bude držet do doby splatnosti. Opačná varianta s přenecháním dluhopisu přes dobu jeho splatnosti ale není prakticky možná, protože je po maturitě odkoupen zpět emitentem. Existují speciální dluhopisy, které je možné převést v akcie a vlastnit je libovolnou dobu, takových je však pouze několik. Vzhledem ke složitosti získávání údajů pro osmiletý vývoj určitého dluhopisu je v modelových příkladech počítáno s vývojem úrokových sazeb finančních trhů v ČR. [13] Průměrná cena dluhopisů se podle obchodů na BCPP nebo RM-S pohybuje kolem 100 Kč za kus, s touto částkou je proto počítáno v úvodních tabulkách. [12] Podle vývoje úrokových sazeb je dále celková částka vložená do dluhopisů zhodnocována, a to každý rok jiným procentem.

Posledním zkoumaným aktivem je akciový fond European Equity společnosti NN, který je zařazen mezi odvážné investiční profily s rizikovým stupněm 5 a s vysokým dlouhodobým zhodnocením. Investiční horizont je střednědobý, vstupní poplatek je 1 %, poplatek za správu činí 1,8 % p.a. a správcem fondu je NN Investment Partners. Minimální investice je již od 100 Kč.

4.1. Časový horizont 1 rok

Prvním sledovaným časovým horizontem je jeden rok. V následující tabulce č. 1 je možné vidět šest vybraných investic s jejich cenou pořízení za jednu jednotku zkoumané investice. Ceny jsou uváděny k 31. 12. 2016. Dále jsou zde vyjádřeny měrné jednotky, za které se dané investice obchodují. Například cena platiny se udává za trojskou unci, zemědělská půda za jeden hektar a byt o rozloze 63 m². Nejdražší porovnávanou investicí je právě byt, podle kterého se budou následně odvíjet pořizovací ceny všech ostatních aktiv. Naopak za nejnižší částku je možné pořídit zde zkoumaný dluhopis.

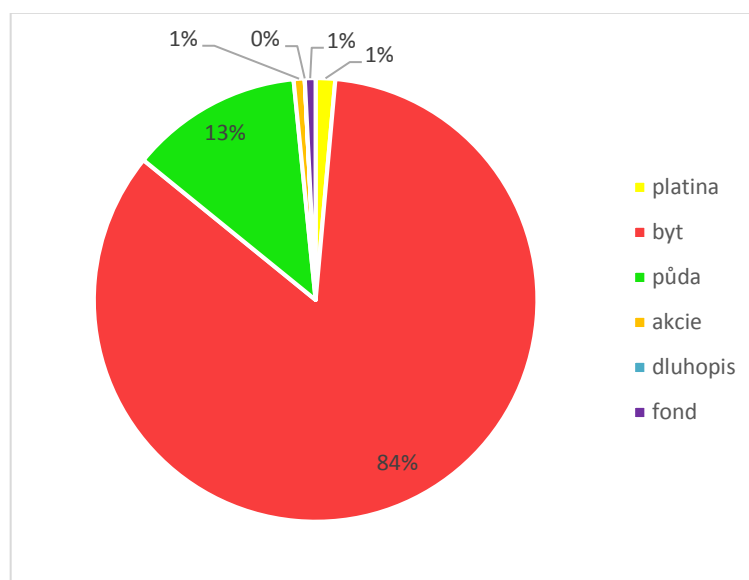
Tabulka 1: Cena za jednu jednotku při nákupu k 31. 12. 2016

Druh aktiva	Měrná jednotka	Nákupní cena (CZK)
Platina	Oz	23 127,40
Byt	m ²	1 372 770,00
Zemědělská půda	ha	204 085,00
Akcie Philip Morris ČR	ks	13 065,00

Dluhopis ČR	ks	100,53
Fond European Equity	ks	12 689,00

Zdroj: vlastní zpracování

Na následujícím obrázku č. 3 jsou rozloženy investice podle nákupní ceny za jednu jednotku dané investice k 31. 12. 2016. Pokud by do každého aktiva byla investována pouze částka na pořízení jedné jednotky, vypadalo by rozložení následovně. Největší poměr má samozřejmě byt (84 %) a naopak dluhopis v grafu není s jeho nízkou cenou pořízení vůbec znázorněn.



Obrázek 3: Grafické znázornění poměrů vybraných investic při ceně pořízení v roce 2016

Zdroj: vlastní zpracování

V posledním čtvrtletí roku 2017 vzrostl index cen bytů z hodnoty 114,6 (4/2016) bodů na 126,5 bodů, což znamená meziroční nárůst o 11,9 procentního bodu. Pro porovnání růst cen rodinných domů činí 7,5 pcb. [7] Pro výpočet ceny bytů pro rok 2017 je počítáno s 7,5% navýšením oproti ceně v roce 2016. Je použit následující vzorec (1):

$$P_1 = P_0 * (1+r), \quad (1)$$

$$\text{tj. } 1\,475\,727,75 \text{ Kč} = 1\,372\,770 * (1+0,075).$$

V tabulce č. 2 je možné sledovat prodejní cenu vybraných aktiv k 31. 12. 2017, což je také datum prodeje ve všech sledovaných obdobích. V tomto období dochází k prodeji již po jednom roce držení.

Tabulka 2: Cena za jednu jednotku při prodeji k 31. 12. 2017

Druh aktiva	Měrná jednotka	Prodejní cena (CZK)
Platina	Oz	19 777,21
Byt	m ²	1 475 727,75
Zemědělská půda	ha	235 111,00
Akcie Philip Morris ČR	ks	16 351,53
Dluhopis ČR	ks	101,50
Fond European Equity	ks	13 782,08

Zdroj: vlastní zpracování

Následující tabulka č. 3 shrnuje nákupní a prodejní ceny vybraných investic, kde je patrný největší rozdíl mezi nákupní a prodejní cenou bytů. Zde na každé jednotce investor generuje zisk ve výši necelých 103 000 Kč. Naopak nejvíce ztrátovým aktivem je platina, na které investor ztrácí 3 350 Kč za každou drženou jednotku.

Tabulka 3: Porovnání nákupní a prodejní ceny v období jednoho roku

Druh aktiva	Měrná jednotka	Nákupní cena (CZK)	Prodejní cena (CZK)
Platina	Oz	23 127,40	19 777,21
Byt	m ²	1 372 770,00	1 475 728,00
Zemědělská půda	ha	204 085,00	235 111,00
Akcie Philip Morris ČR	ks	13 065,00	16 351,53
Dluhopis ČR	ks	100,53	101,50
Fond European Equity	ks	12 689,00	13 782,08

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce č. 4 je možné vidět šest vybraných investic s jednotnou nákupní cenou, kde předpokládáme, že investor vloží do každého druhu aktiva částku ve výši zhruba 1,4 mil. Kč a následně prodejní cenou po jednom roce držení. Dále je zde vyjádřeno množství nakoupených aktiv, kdy nejvíce je dluhopisů (13 967 ks), vzhledem k jejich nízké ceně. Nejnižší počet je nemovitostí, a to pouze jeden byt, jelikož od jeho ceny se odvíjí výše ostatních zkoumaných

aktiv. Zde je již patrný nejvyšší rozdíl mezi nákupní a prodejní cenou akcií, u kterých došlo ke zvýšení o 355 tis. Kč.

Tabulka 4: Porovnání vybraných investic při investování přibližně stejné částky na jeden rok

Druh aktiva	Počet kusů	Vložená částka (CZK)	Částka při prodeji (CZK)
Platina	60	1 387 644,00	1 186 574,38
Byt	1	1 372 770,00	1 475 727,75
Zemědělská půda	7	1 428 595,00	1 645 741,44
Akcie Philip Morris ČR	108	1 411 020,00	1 766 032,63
Dluhopis ČR	13 967	1 404 102,51	1 417 581,89
Fond European Equity	110	1 395 790,00	1 515 967,52
Celkem	14 253	8 399 921,51	9 007 625,62

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce č. 5 je dále možné sledovat absolutní a relativní vyjádření výsledků investic. Rozdíl je počítán jako prostý rozdíl mezi prodejní a nákupní cenou podle vzorce (2):

$$R = P_1 - P_0 \quad (2)$$

Zhodnocení v procentech se potom vypočítá podle následujícího vzorce (3):

$$r = (P_1 - P_0)/P_0 * 100 \quad (3)$$

V této tabulce je patrný vysoký růst akcií a půdy, které dosahují zajímavých částek, a to dohromady 572 tis. Kč. Celkové zhodnocení původně investovaných 8 399 922 Kč činí téměř 608 tis. Kč včetně zahrnutí ztráty z investice do platiny, která oproti minulému roku klesla o 14,49 %. Tuto ztrátu ale vyrovnává samotné držení zemědělské půdy. Nepříliš výkonným aktivem jsou dluhopisy České republiky, které přinesly zisk pouze 13 tis. Kč. Ve výsledku je modelové portfolio pro krátkodobý horizont výnosné a přináší roční zhodnocení ve výši 7,23 %.

Tabulka 5: Zhodnocení vybraných aktiv po jednom roce držení

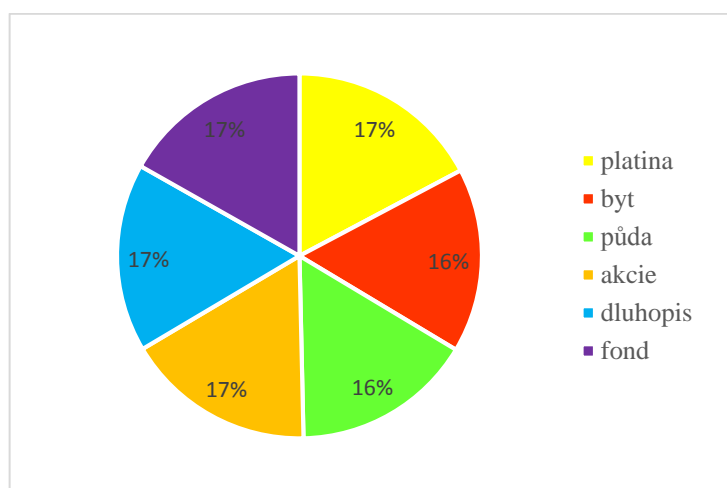
Druh aktiva	Zhodnocení (%)	Zisk/ztráta +/- (CZK)
Platina	-14,49	-201 069,62
Byt	+7,50	+102 957,75
Zemědělská půda	+15,20	+217 146,44

Akcie Philip Morris ČR	+25,16	+355 012,63
Dluhopis ČR	+0,96	+13 479,38
Fond European Equity	+8,61	+120 704,52
Celkem	+7,23	+607 704,11

Zdroj: vlastní zpracování

Při investování je ale také důležité počítat se vstupními a často i výstupními poplatky pro správce investic. Pro zjednodušení je počítáno s 1 % z vložené částky a poté s 1 % z částky zhodnocené na konci sledovaného období. Poplatek ve výši 1 % z 8 399 921,51 Kč při nákupu činí 83 999 Kč a 1 % ze zhodnocených 9 007 625,62 Kč při výplatě investice 90 076 Kč. Tyto dvě částky je potřeba odečíst od investorova zisku (který by se ještě dále danil a mohlo by dojít i k zaplacení dalších poplatků). Po odečtení těchto poplatků investor generoval zisk ve výši 433 629 Kč.

Na obrázku č. 4 jsou rovnoměrně rozloženy investorovy volné finanční prostředky. Každá investice se podílí 16–17 procenty na celkovém portfoliu. Takto je to však pouze při nákupu, jelikož následným zhodnocením či dosažením ztrát se váhy titulů budou opět měnit. Stanovené portfolio je možné průběžně obměňovat, tj. zařazovat nové nebo vyřazovat staré tituly.



Obrázek 4: Grafické znázornění poměrů investic při vložení přibližně stejné částky

Zdroj: vlastní zpracování

Na obrázku č. 5 je možné sledovat vývoj úrokových sazeb na finančních trzích, podle kterých se v modelových příkladech počítá výnos dluhopisů. Je zde patrné, že úrokové sazby mají spíše klesající tendenci. Na konci roku 2017 vzrostly úrokové sazby na 1,5 % z původních 0,55 %, ve kterých se pohybovaly v listopadu 2016. Maximálních hodnot

úrokové sazby dosáhly v listopadu 2000 a to 7,59 %, naopak na minimální hranici se propadly v září 2016, a to na pouhých 0,25 %.



Obrázek 5: Vývoj úrokových sazeb finančních trhů

Zdroj: [13]

Na následujícím obrázku č. 6 je znázorněn roční vývoj platiny v průběhu roku 2017 s datem prodeje 29. 12. 2017, kdy měla každá vlastněná jednotka hodnotu 19 777,21 Kč, což je o 3 350 Kč méně, než byla její hodnota při nákupu. Grafický vývoj je proložen trendem, podle kterého je zřejmý pokles investice. Investice do platiny v horizontu jednoho roku dosáhla ztráty 14,5 %.



Obrázek 6: Vývoj platiny za rok 2017

Zdroj: [11]

4.2. Časový horizont 3 roky

Dalším zkoumaným horizontem je období tří let. V následující tabulce č. 6 jsou vyjádřeny nákupní ceny vybraných investic k 31. 12. 2014 a měrné jednotky, ve kterých jsou uváděny.

Tabulka 6: Cena za jednu jednotku při nákupu k 31. 12. 2014

Druh aktiva	Měrná jednotka	Nákupní cena (CZK)
Platina	Oz	27 557,90
Byt	m ²	1 179 171,00
Zemědělská půda	ha	139 590,00
Akcie Philip Morris ČR	ks	10 431,58
Dluhopis ČR	ks	100,67
Fond European Equity	ks	11 406,04

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce č. 7 je možné porovnat nákupní cenu s prodejní cenou k 31. 12. 2017. Největší rozdíl je opět zaznamenán mezi cenami vlastněného bytu, kde dochází k navýšení o necelých 300 000 Kč. Jediným ztrátovým aktivem je platina, která ztratila svou hodnotu o 7 780 Kč/ks.

Tabulka 7: Porovnání nákupní a prodejní ceny v letech 2014–2017

Druh aktiva	Měrná jednotka	Nákupní cena (CZK)	Prodejní cena (CZK)
Platina	Oz	27 557,90	19 777,21
Byt	m ²	1 179 171,00	1 475 728,00
Zemědělská půda	ha	139 590,00	235 111,00
Akcie Philip Morris ČR	ks	10 431,58	16 351,53
Dluhopis ČR	ks	100,67	101,50
Fond European Equity	ks	11 406,04	13 782,08

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce č. 8 níže je již znázorněna hodnota nákupu a prodeje při investování přibližně stejné částky do všech vybraných investic. Důležitým sloupcem je množství těchto investic, které investor nakoupil. Opět byla pořízena pouze jedna nemovitost (byt) a nejvíce bylo dluhopisů. Ve srovnání s minulým obdobím bylo pořízeno více zemědělské půdy, a to

konkrétně 11 ha oproti 7 ha v období jednoho roku. Naopak méně bylo nakoupeno platiny, celkem o 9 kusů, jelikož v roce 2014 byla její hodnota vyšší než v roce 2016. Konečná částka je však stále necelých 8,4 mil. Kč. Nejvyšší rozdíl mezi nákupní a prodejní cenou byl v tříletém období zaznamenán u zemědělské půdy, která svou celkovou hodnotu zvýšila o více než 1 mil. Kč.

Tabulka 8: Porovnání vybraných investic při investování přibližně stejné částky na tři roky

Druh aktiva	Počet kusů	Vložená částka (CZK)	Částka při prodeji (CZK)
Platina	51	1 405 452,90	1 008 693,55
Byt	1	1 179 171,00	1 475 732,51
Zemědělská půda	11	1 535 490,00	2 586 225,81
Akcie Philip Morris ČR	137	1 429 126,46	2 240 155,73
Dluhopis ČR	13 928	1 402 131,76	1 413 629,24
Fond European Equity	127	1 448 567,08	1 750 303,60
Celkem	14 255	8 399 939,20	10 474 740,43

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 9 zachycuje výnosovou míru vybraných investic za celé období a korunový rozdíl těchto investic po jejich prodeji. Opět je možné přesvědčit se o poklesu platiny, která po třech letech ztratila 28 % své hodnoty. Vysokého růstu znovu dosáhla půda a akcie, jejichž výnosy tvoří téměř 1,9 mil. Kč z celkově zhodnocených 2 074 801 Kč. Tyto investice jsou obvykle doporučovány na delší období, ale v modelovém příkladu je možné vidět pozitivní vývoj i ve střednědobém horizontu. Byt a fond dosahuje průměrných hodnot, kde v porovnání s půdou nejsou zaznamenávány rapidní růsty, ale výsledky jsou také příznivé. Půda zvýšila svou hodnotu o více než dvě třetiny, akcie vzrostly přes polovinu, byt o čtvrtinu, dluhopisy se drží na téměř stejné hodnotě a platina naopak poklesla o necelou jednu třetinu. Ztrátu platiny však může vyrovnat například pouhé držení bytu.

Zhodnocení investované částky 8 399 939 Kč činí 24,70 % za tři roky, což odpovídá cca osmi procentům na každý rok. Znovu se však musí přihlídnout k výši stržených poplatků, které dohromady činí 188 747 Kč. Čistý zisk pro tento modelový příklad po jejich odečtení vychází na 1 886 054 Kč, což je dokonce čtyřnásobná hodnota oproti očištěným výnosům získaným

investováním za jeden rok. Toto období je tedy pro investora se zvolenými aktivy výhodnější než období jednoho roku.

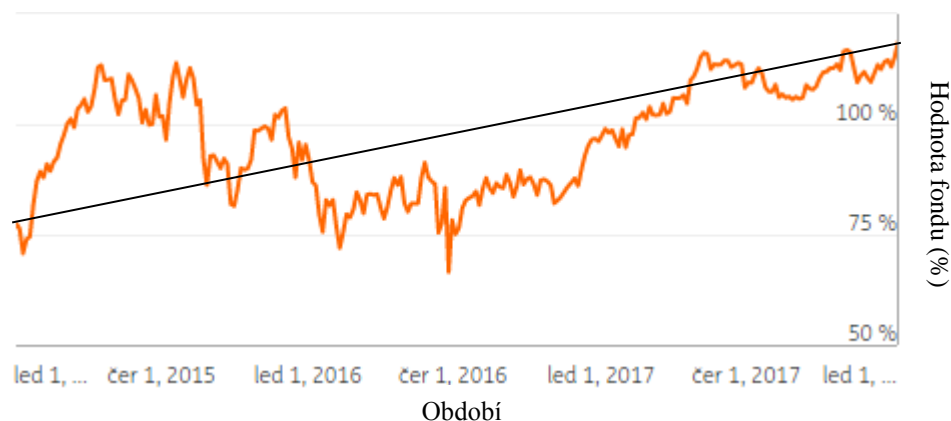
Tabulka 9: Zhodnocení vybraných aktiv po třech letech držení

Druh aktiva	Zhodnocení (%)	Zisk/ztráta +/- (CZK)
Platina	-28,23	-396 759,35
Byt	+25,15	+296 561,51
Zemědělská půda	+68,43	+1 050 735,81
Akcie Philip Morris ČR	+56,75	+811 029,27
Dluhopis ČR	+0,82	+11 497,48
Fond European Equity	+20,83	+301 736,52
Celkem	+24,70	+2 074 801,23

Zdroj: vlastní zpracování

Na následujícím obrázku č. 7 je možné sledovat vývoj vybraného fondu European Equity od ledna 2015 do ledna 2018, který se v tomto horizontu zdá být poměrně kolísavý. Graf proložený trendem ukazuje rostoucí vývoj. Ziskových pozic bylo oproti trendu dosaženo celkem sedmkrát, což značí taktéž sedm propadů. Nejdelší ziskové období bylo od ledna do srpna roku 2015 a naopak dlouhé ztrátové období v porovnání s přímkou trendu bylo zaznamenáno od ledna 2016 až do dubna 2017. K prvnímu poklesu došlo ihned po koupi, který se však brzy vyrovnal. Svého největšího maxima fond naopak dosáhl právě při prodeji, což je pro investora ta nejlepší varianta. Bylo by ale na zvážení, zda bude investice dále růst a bude výhodné ji ještě nějakou dobu držet, nebo právě dosáhla nejvyšších hodnot před poklesem a byla tak vybrána nejvhodnější chvíle pro prodej fondu.

Jak je také možné sledovat na obrázku s grafem, při nákupu činila investice něco málo přes 75 % své původní hodnoty a při prodeji to bylo zhruba 115 %. To za celou dobu držení investice znamená o 40 % vyšší hodnotu. Pro tříletý horizont dosahuje fond zajímavých výsledků.



Obrázek 7: Vývoj sledovaného fondu od ledna 2015 do ledna 2018

Zdroj: [8]

4.3. Časový horizont 8 let

Poslední sledované období je dlouhé osm let, což je dlouhé období, ve kterém je možné pozorovat kolísání a z původně klesajících investic se mohou stát investice přinášející nejvyšší výnos. V tabulce č. 10 je opět vyčíslena nákupní cena jedné jednotky vybraných aktiv k 31. 12. 2009 a dále jsou zde uvedeny měrné jednotky, ve kterých se s investicemi obchoduje.

Tabulka 10: Cena za jednu jednotku při nákupu k 31. 12. 2009

Druh aktiva	Měrná jednotka	Nákupní cena (CZK)
Platina	Oz	27 327,06
Byt	m ²	1 373 841,00
Zemědělská půda	ha	96 300,00
Akcie Philip Morris ČR	ks	8 316,40
Dluhopis ČR	ks	103,98
Fond European Equity	ks	8 456,73

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 11 vyčísluje nákupní a prodejní cenu po osmi letech. V tomto období je patrný nejvyšší rozdíl mezi cenami půdy, která vzrostla o necelých 139 tis. Kč a tím překonala růst ceny bytu. Ztrátovou investicí je po osmi letech nejen platina, ale také dluhopis, jehož cena klesla o 2,48 Kč.

Tabulka 11: Porovnání nákupní a prodejní ceny v letech 2009–20017

Druh aktiva	Měrná jednotka	Nákupní cena (CZK)	Prodejní cena (CZK)
Platina	Oz	27 327,06	19 777,21
Byt	m ²	1 373 841,00	1 475 728,00
Zemědělská půda	ha	96 300,00	235 111,00
Akcie Philip Morris ČR	ks	8 316,40	16 351,53
Dluhopis ČR	ks	103,98	101,50
Fond European Equity	ks	8 456,73	13 782,08

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 12 obsahuje počet kusů vlastněných aktiv, celkovou částku vloženou do každé investice pohybující se kolem 1,4 mil. Kč a hodnotu investic při prodeji. Největší počet je opět dluhopisů a nejméně je nemovitostí nebo půdy, které je však o 3 hektary více než tomu bylo v předchozím tříletém období, dokonce i platiny bylo nakoupeno o 2 kusy více. V tomto dlouhodobém období je již dosahováno patrnějších rozdílů mezi vloženou a získanou částkou. Například hodnota platiny poklesla o 400 tis. Kč, hodnota půdy se zvýšila téměř o 2 mil. Kč, akcie o 1,4 mil. Kč a fondy zvýšily hodnotu o necelých 900 tis. Kč

Tabulka 12: Porovnání vybraných investic při investování přibližně stejné částky na osm let

Druh aktiva	Počet kusů	Vložená částka (CZK)	Částka při prodeji (CZK)
Platina	53	1 448 334,18	1 048 159,45
Byt	1	1 373 841,00	1 475 780,00
Zemědělská půda	14	1 348 200,00	3 291 495,48
Akcie Philip Morris ČR	170	1 413 788,00	2 779 789,97
Dluhopis ČR	13 498	1 403 522,04	1 369 977,86
Fond European Equity	167	1 412 273,91	2 301 582,79
Celkem	13 903	8 399 959,13	12 266 785,55

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce č. 13 je možné sledovat zhodnocení po osmi letech a vyčíslený rozdíl mezi nákupní a prodejní cenou v CZK. V tomto horizontu je opět patrný nejhorší vývoj platiny, která

dosahuje podobných záporných hodnot jako v předchozích dvou zkoumaných obdobích. Do záporných hodnot se v osmiletém horizontu dostávají i dluhopisy a nízký potenciál má vývoj ceny bytu. Výrazně nejlepších výsledků dosahuje půda, dobrá investice je také do akcií společnosti Philip Morris a po nich následuje s dobrými výsledky fond European Equity společnosti NN, který zvýšil svou hodnotu o necelé dvě třetiny.

Růst půdy je mnohonásobný, dosahuje téměř 1,5krát vyšší hodnoty, než kolik bylo do nákupu vloženo. Když dojde k porovnání ročního nárůstu ceny půdy mezi lety 2009 a 2010, činí to 6,39 %, což je vyšší zhodnocení než u většiny dluhopisů, ale v časové řadě osmi let růst půdy dosahuje dokonce podobných hodnot jako je tomu u některých velmi dobře prosperujících akcií. U půdy je však důležité zohlednit další faktory, které na její hodnotu působí, jak již bylo zmíněno výše. Růst akcií společnosti Philip Morris potom činí 96,62 %. Půda tyto akcie překonává o 48 %, což je značný rozdíl, který však může vyrovnat například její znehodnocení a pokles hodnoty platiny. Dlouhodobý horizont se zdá být tím nejvýnosnějším, kdy dochází ke 46% zhodnocení veškerých investic za celou dobu držení. Roční zhodnocení potom vychází na 5,75 %, což předchozí horizonty překonaly.

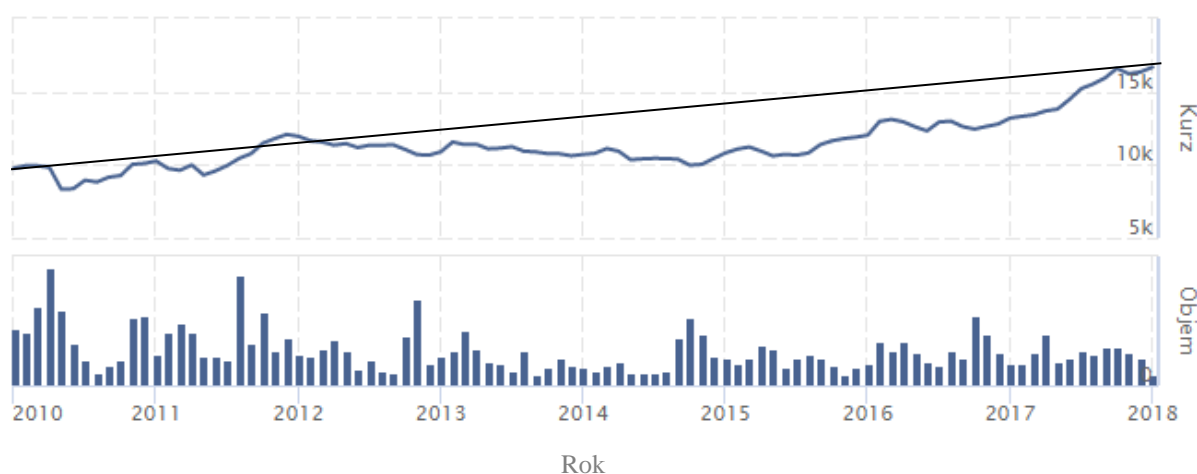
Z celkově vložených 8 399 959 Kč došlo v nejdelším horizontu ke zhodnocení téměř na 12,3 mil. Kč. To činí hrubý výnos necelé 4 mil. Kč. Po odečtení poplatků při nákupu a prodeji výnos činí 3 660 159 Kč, což je dvojnásobek zisku v tříletém období. Vzhledem k počtu let by měl být výnos vyšší, ale v tomto horizontu jsou již zaznamenány zcela jiné hodnoty, než je tomu u krátkodobějších investic. Například dluhopisy překvapily svým poklesem.

Tabulka 13: Zhodnocení vybraných aktiv po osmi letech držení

Druh aktiva	Zhodnocení (%)	Zisk/ztráta +/- (CZK)
Platina	-27,63	-400 174,73
Byt	+7,42	+101 939,00
Zemědělská půda	+144,14	+1 943 295,48
Akcie Philip Morris ČR	+96,62	+1 366 001,97
Dluhopis ČR	-2,39	-33 544,18
Fond European Equity	+62,97	+889 308,88
Celkem	+46,03	+3 866 826,42

Zdroj: vlastní zpracování

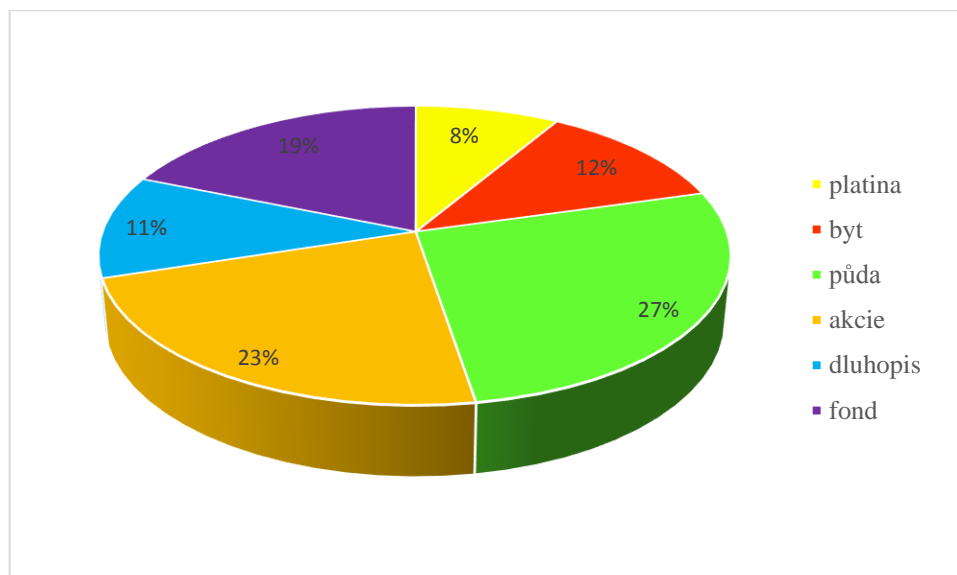
Obrázek č. 8 zachycuje vývoj akcií společnosti Philip Morris v průběhu osmi let, které mají dlouhodobou tendenci mírného růstu. Hodnota kurzu je zde určena v tisících. Graf proložený trendem má opět rostoucí vývoj jako tomu bylo u předchozího horizontu s vývojem fondu. Zde je však růst patrný i bez proložení, jelikož nejsou zaznamenány žádné skokové propady nebo rapidní růsty. Je to způsobené také tím, že se jedná o delší horizont, ve kterém dochází k vyhlazení takových kolísavých období, které je možné pozorovat u jiných, zejména krátkodobějších, investic. Ziskové pozice oproti trendu zaujímá investice pouze dvakrát, a to hned na začátku v roce 2010 a následně až v listopadu 2012. Primárního trendu akcie dosáhly také v dubnu 2017. Nejvyšších hodnot bylo opět dosaženo právě při prodeji investice, takže investor uskutečnil prodej ve vhodném okamžiku.



Obrázek 8: Vývoj akcií Philip Morris od roku 2010 do roku 2018

Zdroj: [10]

Na následujícím obrázku č. 9 je zachyceno nové rozložení finančních prostředků na konci osmileté doby držení. Pokud by se investor rozhodl nechat své finance dále zhodnocovat, jeho portfolio by už nebylo vyvážené jako na začátku při vkladu zhruba 1,4 mil. Kč do každé investice. Bylo by tedy potřeba přesunout např. určitou část financí vložených do akcií zpět do platiny, jelikož podíl akcií a je nyní 23 % a platina se podílí pouhými 8 % na celkové investici. Velký poměr je také půdy, který činí dokonce 27 % zhodnocené částky a nízký podíl mají také dluhopisy, které se v portfolio udržely pouze s 11% podílem.



Obrázek 9: Grafické rozložení investic po jejich zhodnocení po osmi letech držení

Zdroj: vlastní zpracování

Investor by měl na konci každého roku zhodnotit skladbu svých prostředků v portfoliu a zvážit, zda je ponechá v nezměněné podobě, nebo se opět dostane do počáteční pozice s rovnoměrně rozloženými finančními prostředky. Pokud by došlo k nenadálému poklesu hodnoty akcií, mohl by investor přijít o jednu pětinu svých prostředků, které má nyní vložené právě v této oblasti. Platina naopak může rapidně vzrůst a v tomto případě v ní bude investováno pouze 8 % z celého objemu finančních prostředků.

5. FORMULACE DOPORUČENÍ PRO INVESTIČNÍ PUBLIKUM

První z investičních doporučení souvisí s investičním horizontem. Jak je možné vidět na předchozích příkladech, vývoj různých titulů se mění podle doby, po kterou jsou vlastněny. Na krátký časový horizont je důležité zvolit vysoce likvidní CP s velmi nízkou volatilitou, což splňuje pouze peněžní trh a dluhopisy, případně je možné použít méně rizikový fond.

Pro dlouhodobý horizont je naopak vhodné mít pozitivní vztah k riziku a vložit volné finanční prostředky například do akcií, půdy nebo nemovitostí (případně jejich fondů), které v takto dlouhém období mohou přinést překvapivé zisky. Naopak se nevyplatí investovat do nástrojů peněžního trhu, který v takovémto intervalu nezvládá pokrýt inflaci a modelové dluhopisy dokonce evidují ztrátu.

Pro střednědobý horizont je dobré vybrat kombinaci těchto dvou strategií, což mohou splňovat smíšené fondy, které se většinou skládají z části akcií a části dluhopisů (jejich poměr opět závisí na délce investice). Ve střednědobém horizontu mohou prosperovat také některé komodity, které je ale vhodnější zařadit do portfolia na delší časové období, aby případný pokles, kterého dosáhla například zmíněná platina, nebyl pro investora tak negativní.

Dalším z doporučení je klasifikace rizika, tzn. rizika spojeného s každou z investic, o kterých je uvažováno a které je investor ochotný a schopný podstoupit. Jak je již zmíněno v první kapitole, ne každý investor má stejný postoj k riziku. Záleží také na tom, jak velkou část finančních prostředků chce vložit a o jakou část může přijít, aniž by si tím znesnadnil svůj život. Důležitou roli tedy hraje investorův majetek a vztah k riziku.

S rizikem úzce souvisí také další kritéria jako likvidita a výnosnost, kde musí mít investor předem určené, co je pro něj nejdůležitější. Pokud chce mít peníze dostupné ihned, když bude potřebovat, jsou na to vhodné investice napříč peněžním trhem, které ale přinášejí nízké výnosy. Pokud mu více záleží na výnosech než na dostupnosti peněz, je vhodné vložit volné prostředky do akcií, nemovitostí nebo půdy. Drahé kovy a fondy mohou sloužit jako zlatá střední cesta, kde je možné přeměnit investici relativně rychle do peněžní podoby a zároveň mohou i v kratším období přinést zajímavé výnosy, jako tomu bylo právě u sledovaného fondu European Equity.

Někdo může mít potřebu investovat do konkrétní investice. Ať už je to způsobeno jeho zkušenostmi, vlivem okolí, nebo pouze tím, že ji preferuje víc než jiné a chtěl by tuto investici jednoho dne vlastnit. Z těchto důvodů existuje spousta odlišných investorů, kteří se pohybují po celém finančním trhu a hledají tu nejvhodnější investici právě pro ně. Pro někoho je

zajímavou investicí automobilový veterán, který může přinést spoustu radostí, ale také starostí. Jiní se zajímají o sběratelství, například ve formě známek, či v dražší variantě – obrazy. Rozmáhá se také investování do zlata, stříbra nebo diamantů. V návaznosti na to vzniklo také několik skupin podporující Multi Level Marketing, které rozprodávají tyto komodity s vidinou zisku z dalších společníků. Vlivem dostupnosti hypotečních úvěrů lidé rádi investují i do nemovitostí (na pronájem nebo pro svou vlastní potřebu). V neposlední řadě existují také zemědělci a spekulanti, kteří velmi rádi nakoupí zemědělskou půdu pod cenou. Ne vždy se však zvolená investice s danými možnostmi a znalostmi investora podaří zrealizovat. Potom je lepší příliš neriskovat a uchýlit se k variantě, která je reálně možná pro tvorbu dalších příjmů.

Na základě modelových příkladů je vhodné ze zvolených investic vybrat na krátký a střednědobý horizont akcie a půdu, případně byt nebo fond. Na dlouhodobý horizont půdu, akcie a také akciový fond. Platina se jako dobrá investice neosvědčila v žádném ze zkoumaných časových horizontů, ale neznamená to, že by investice do všech komodit byly takto ztrátové. Často se však na krátké horizonty doporučují dluhopisy, které v modelových příkladech nedosahovaly příliš dobrých výsledků.

ZÁVĚR

Investice jsou v životě každého z nás, i když lidé často investují nepřímo, bez záměru zvýšit hodnotu svých finančních prostředků. Mohou například používat pouze běžný účet, na kterém ročně přibývá několik korun díky minimálnímu zhodnocení námi vložených peněžních prostředků. S těmito prostředky obyčejného člověka potom banka může disponovat a zhodnocovat je pro své účely. Proto je důležité věnovat tomuto tématu určitou pozornost.

Tato práce se zabývala investováním do vybraných aktiv v různých časových horizontech. Konkrétně zde byly porovnávány investice do platiny, nemovitostí (byt), zemědělské půdy, akcií společnosti Philip Morris, dluhopisů ČR a fondu European Equity. Zkoumané horizonty byly dlouhé jeden, tři a osm let.

Prvním sledovaným horizontem byl jeden rok, ve kterém nejlepších výsledků dosahovaly akcie společnosti Philip Morris, které zvýšily svou hodnotu o 25 %. Tyto výsledky mohou být pro mnoho z nás překvapivé, jelikož akcie jsou známé spíše jako rizikové investice. Investor v tomto období při takto diverzifikovaném portfoliu dosáhl po odečtení poplatků zisku ve výši 433 629 Kč. Další sledované období bylo dlouhé tři roky. Zde nejvíce prosperovala zemědělská půda, u které došlo k 68% zhodnocení. Zajímavostí půdy je, že je možné ji využít nejen na spekulativní obchodování, ale také pro pěstování zemědělských plodin a chov hospodářských zvířat, což může přinést další zisk. V tomto období investor generoval zisk ve výši 1 886 054 Kč. Poslední období bylo dlouhé osm let, kde nejlepších výsledků dosáhla opět půda a zvýšila svou hodnotu o 144 % procent. Zde investor dosáhl zisku očištěného od poplatků ve výši 3 660 159 Kč.

Nakonec byly vyhodnoceny všechny zvolené časové horizonty. Nejlepších výsledků bylo dosaženo ve střednědobém horizontu, kde byl výnos nejvyšší, a to ve výši 8 % p.a. Nejvýnosnějším aktivem v modelových příkladech byla zemědělská půda společně s akciemi. Naopak jediným ztrátovým titulem byla ve všech zkoumaných obdobích platina a v dlouhodobém horizontu taktéž dluhopisy ČR.

POUŽITÁ LITERATURA

- [1] *AVANT: Investiční společnost* [online]. [cit. 2018-02-25]. Dostupné z: <http://www.avantfunds.cz/investice-do-fondu/avant-ceska-pole-2015-22/#fundForm>
- [2] *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2018-02-25]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2013-az-2015>
- [3] *ČNB* [online]. [cit. 2018-02-28]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/platebni_styk/sluzby_pro_klienty/obchodni_kurz.html
- [4] *Farmy.cz* [online]. [cit. 2018-02-25]. Dostupné z: <http://www.farmy.cz/zpravy-o-trhu-s-pudou/>
- [5] *Finance.cz* [online]. [cit. 2017-11-04]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/300322-pozemek-jako-investice/>
- [6] *Finanční a ekonomický institut* [online]. [cit. 2017-11-01]. Dostupné z: <https://faei.cz/analyza-vyplati-se-v-roce-2017-investice-do-nemovitosti/>
- [7] *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2018-03-28]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/ceny-bytu-a-domu-rostou-pomaleji-pozemky-prestaly-/>
- [8] *ING* [online]. [cit. 2018-02-25]. Dostupné z: <http://www.ingbank.cz/ing-podilove-fondy/kompletni-nabidka-ing-podilovych-fondu/nn-l-european-equity/>
- [9] *KTJ invest in future* [online]. [cit. 2017-11-10]. Dostupné z: <http://www.ktjinvest.cz/investicni-platina.html>
- [10] *Kurzy.cz* [online]. [cit. 2018-02-25]. Dostupné z: https://akcie-cz.kurzy.cz/akcie/philip-morris-cr-1399/graf_interaktivni
- [11] *Kurzy.cz* [online]. [cit. 2018-02-25]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/komodity/index.asp?A=5&idk=36&od=29.9.2003&do=6.11.2017&curr=CZK>
- [12] *Kurzy.cz* [online]. [cit. 2018-04-03]. Dostupné z: <https://akcie-cz.kurzy.cz/dluhopisy/>
- [13] *Kurzy.cz* [online]. [cit. 2018-04-03]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/vynos-dluhopisu-10r-cr/>
- [14] MALONEY, M. Investujte do zlata a stříbra. Praha: Pragma, 2010, 248 s. ISBN 978-80-7349-156-7

- [15] *Maxmetal* [online]. [cit. 2017-11-10]. Dostupné z: <http://www.maxmetal.cz/platina>
- [16] MELLON, J., CHALABI, A. 10 nejlepších investic na příštích 10 let: spořte, investujte, prosperujte. Brno: Cpress, 2008, 165 s. ISBN 978-80-251-2144-3
- [17] *Měšec.cz* [online]. [cit. 2017-11-10]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/chcete-investovat-misto-zlata-zkuste-platinu/>
- [18] MUSÍLEK, P. Trhy cenných papírů. 2. vyd., Praha: Ekopress, 2011, 520 s. ISBN 978-80-86929-70-5
- [19] *Peníze pod kontrolou* [online]. [cit. 2017-11-14]. Dostupné z: <http://www.penizepodkontrolou.com/co-se-deje-na-financnim-trhu>
- [20] *Peníze.cz* [online]. [cit. 2017-11-05]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/investice/287960-existuje-alternativa-investice-do-pudy-v-cesku>
- [21] *Prvky* [online]. [cit. 2017-11-07]. Dostupné z: <http://www.prvky.com/78.html>
- [22] REJNUŠ, O. Finanční trhy. 4. vyd., Praha: Grada, 2014, 760 s. ISBN 978-80-247-3671-6
- [23] *Retipster* [online]. [cit. 2017-11-05]. Dostupné z: <https://retipster.com/landinvesting/>
- [24] *Retipster* [online]. [cit. 2017-11-05]. Dostupné z: <https://retipster.com/truthaboutlandinvesting/>
- [25] ROGERS, J. Žhavé komodity. Praha: Grada, 2008, 240 s. ISBN 978-80-247-2342-6
- [26] SYROVÝ, P. Investování pro začátečníky. 2. vyd., Praha: Grada, 2010, s. ISBN 978-80-247-3486-6
- [27] SYROVÝ, P., TYL, T. Osobní finance: řízení financí pro každého. 2. vyd., Praha: Grada, 2014, 224 s. ISBN 978-80-247-4832-0
- [28] VESELÁ, J. Investování na kapitálových trzích. 1. vyd., Praha: Wolters Kluwer ČR, 2007, 704 s. ISBN 978-80-7357-297-6
- [29] *Zlaťáky* [online]. [cit. 2017-11-14]. Dostupné z: <https://zlataky.cz/100-g-argor-heraeus-sa-svycarsko-investicni-platinovy-slitek>