



# ***BAKALÁŘSKÁ PRÁCE***

Výhody a nevýhody investování úspor do nemovitostí versus nabídka fondů kolektivního investování

Advantages and disadvantages of investing savings in real estate versus collective investment funds

# ***STUDIJNÍ PROGRAM***

Ekonomika a management

# ***VEDOUcí PRÁCE***

Ing. Miroslav Sponer, Ph.D.

ROŽEK

MAXMILIÁN

**2023**

## I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Rožek** Jméno: **Maxmilián** Osobní číslo: **499668**  
Fakulta/ústav: **Masarykův ústav vyšších studií**  
Zadávací katedra/ústav: **Institut ekonomických studií**  
Studijní program: **Ekonomika a management**

## II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce:

**Výhody a nevýhody investování úspor do nemovitostí versus nabídka fondů kolektivního investování**

Název bakalářské práce anglicky:

**Advantages and Disadvantages of Investing Savings in Real Estate Versus Offering Collective Investment Funds**

Pokyny pro vypracování:

Cíl práce: Cílem práce je srovnání výkonnosti investic do nemovitostí oproti investicím do nemovitostního fondu a následně doporučení výhodnější varianty.

Přínos práce: Přínosem práce bude porovnání výkonnosti investic do nemovitostí oproti investicím do nemovitostního fondu na základě historických dat a následně doporučení výhodnější varianty.

Osnova: 1. Úvod, cíl práce, 2. Osobní finance a investování, 3. Kolektivní investování, 4. Investice do nemovitostí, 5. Metody investičního rozhodování, 6. Komparativní analýza, porovnání podmínek pro investování, srovnávací analýza investiční náročnosti, 7. Interpretace výsledků a doporučení, 8. Závěr.

Seznam doporučené literatury:

MUSÍLEK, Petr. Trhy cenných papírů. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-70-5.  
SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. Osobní finance: řízení financí pro každého. 4. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2021. Finance (Grada). ISBN 978-80-271-3123-5.  
VESELÁ, Jitka. Investování na kapitálových trzích. 2., aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. s. 641:666 ISBN 978:80:7357:647:9.  
REJNUŠ, Oldřich. Finanční trhy. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014. Partners. ISBN 978:80:247:3671:6.  
GALUSOVÁ. Investování do nemovitostí prostřednictvím fondů kolektivního investování. Praha, 2012. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) bakalářské práce:

**Ing. Miroslav Sponer, Ph.D. Masarykův ústav vyšších studií ČVUT v Praze**

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) bakalářské práce:

Datum zadání bakalářské práce: **09.12.2022** Termín odevzdání bakalářské práce: **27.04.2023**

Platnost zadání bakalářské práce: \_\_\_\_\_

Ing. Miroslav Sponer, Ph.D.  
podpis vedoucí(ho) práce

Mgr. František Hřebík, Ph.D.  
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. PhDr. Vladimíra Dvořáková, CSc.  
podpis děkana(ky)

## III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Student bere na vědomí, že je povinen vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v bakalářské práci.

\_\_\_\_\_  
Datum převzetí zadání

\_\_\_\_\_  
Podpis studenta

Rožek, Maxmilián. *Výhody a nevýhody investování úspor do nemovitostí versus nabídka fondů kolektivního investování*. Praha: ČVUT 2023. Bakalářská práce. České vysoké učení technické v Praze, Masarykův ústav vyšších studií.



**MASARYKŮV ÚSTAV  
VYŠŠÍCH STUDIÍ  
ČVUT V PRAZE**

## ***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem svou bakalářskou práci vypracoval samostatně. Dále prohlašuji, že jsem všechny použité zdroje správně a úplně citoval a uvádím je v příloženém seznamu použité literatury.

Nemám závažný důvod proti zpřístupňování této závěrečné práce v souladu se zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) v platném znění.

V Praze dne:

Podpis:

## ***Poděkování***

Rád bych poděkoval Ing. Miroslavu Sponerovi Ph.D. za věcné připomínky a cenné rady při zpracovávání této bakalářské práce.

## ***Abstrakt***

Bakalářská práce „Výhody a nevýhody investování úspor do nemovitostí versus nabídka fondů kolektivního investování“ se zabývá oblastí osobních financí a investování s konkrétním zaměřením na investice do nemovitostí. První část bakalářské práce stručně shrnuje historii rozvoje investování a bankovníctví, dále pak rozebírá jednotlivé aspekty osobních financí a řízení finančního plánu. Dále pak diskutuje kolektivní investování včetně faktorů, které jej ovlivňují, a jednotlivé typy investičních fondů. Teoretická východiska jsou pak v praktické části aplikována v analýze výnosnosti předem definované investice. Cílem bakalářské práce je srovnání výkonnosti investic do nemovitostí oproti investicím do nemovitostního fondu a následné doporučení výhodnější varianty. Sledováno bude časové období 2015-2021 a na základě této analýzy budou vysloveny závěry ohledně těchto dvou investičních strategií.

### ***Klíčová slova***

Investice, osobní finance, nemovitosti, nemovitostní fondy, výnosnost

## ***Abstract***

The bachelor thesis "Advantages and disadvantages of investing savings in real estate versus the offer of collective investment funds" deals with the area of personal finance and investment with a specific focus on real estate investments. The first part of the thesis briefly summarises the history of the development of investment and banking, and then discusses various aspects of personal finance and financial plan management. It then discusses collective investment, including the factors that influence it, and the different types of investment funds. The theoretical background is then applied in the practical part in an analysis of the performance of a predefined investment. The aim of the bachelor thesis is to compare the performance of investments in real estate versus investments in real estate fund and then to recommend a more advantageous option. The time period 2015-2021 will be monitored and based on this analysis, conclusions will be drawn regarding the two investment strategies.

### ***Key words***

Investments, personal finance, real estate, real estate funds, profitability

# Obsah

<b>Úvod</b> .....	<b>10</b>
<b>1 Historie investování</b> .....	<b>12</b>
<b>2 Osobní finance a investování</b> .....	<b>15</b>
<b>3 Kolektivní investování</b> .....	<b>17</b>
<b>3.1 Vymezení pojmů kolektivního investování</b> .....	<b>17</b>
<b>3.2 Investiční fondy</b> .....	<b>18</b>
<b>3.3 Podílové fondy</b> .....	<b>18</b>
3.3.1 Základní rozdělení podílových fondů .....	19
3.3.2 Rozdělení podílových fondů dle oblasti investování .....	19
<b>3.4 Zvláštní druhy fondů</b> .....	<b>21</b>
3.4.1 Burzovně obchodovatelné fondy (ETF) .....	21
3.4.2 Hedge fondy.....	22
<b>4 Investice do nemovitosti</b> .....	<b>23</b>
<b>5 Metodika</b> .....	<b>26</b>
<b>1 Analýza nemovitostních fondů</b> .....	<b>28</b>
<b>2 Analýza investice do jiných fondů</b> .....	<b>35</b>
<b>3 Analýza investice do vlastní nemovitosti</b> .....	<b>38</b>
3.1 Investice do bytu/rodinného domu .....	38
3.2 Investice do stavebního pozemku.....	44
<b>Seznam použité literatury</b> .....	<b>49</b>
<b>Seznam obrázků</b> .....	<b>51</b>
<b>Seznam tabulek</b> .....	<b>52</b>
<b>Seznam grafů</b> .....	<b>53</b>





# Úvod

Dosažení finanční prosperity a dlouhodobého zabezpečení je v dnešní turbulentní době důležitým tématem. Celý svět čelí problémům v důsledku pandemie covid-19, ukrajinského válečného konfliktu a celosvětové ekonomické nestability. Inflace se pohybuje ve dvouciferných číslech, euro oslabuje vůči dolaru a prognózy naznačují nástup silné recese. Neudržitelnost důchodového systému je dalším faktorem, proč by dnešní generace v produktivním věku měla vzít v potaz nepřiliš nadějně vyhlídky na klidné stáří zajištěné státem vyplácenou penzí a stanovit si udržitelný finanční plán. Osobní finance a investování zahrnují širokou škálu konceptů a strategií, které mohou jednotlivcům pomoci dosáhnout jejich finančních cílů, od rozpočtování a spoření až po alokaci aktiv a řízení rizik.

Investování do nemovitostí je oblíbeným způsobem investování a generování příjmů. V České republice je vlastnictví nemovitostí preferovaným způsobem ukládání kapitálu. V posledních letech však vznik nemovitostních fondů nabídl alternativu k přímému investování do nemovitostí. Tyto fondy umožňují investorům investovat do diverzifikovaného portfolia nemovitostí bez starostí se správou jednotlivých nemovitostí.

Cílem bakalářské práce je srovnání výkonnosti investic do nemovitostí oproti investicím do nemovitostního fondu a následné doporučení výhodnější varianty. Výzkum bude zkoumat hlavní rozdíly mezi těmito dvěma investičními strategiemi, včetně rizikového profilu, potenciálu výnosu, likvidity a dostupnosti. Následně pak bude doporučena výhodnější varianta a závěr bude diskutován.

Bakalářská práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část.

Teoretická část stručně shrne historické souvislosti rozvoje investování a bankovníctví. V další kapitole pak poskytne úvodní vhled do oblasti osobních financí včetně klíčových pojmů, jako je rozpočet, spoření a alokace aktiv. Dále se teoretická část bakalářské práce bude zabývat různými typy investičních nástrojů a strategií, včetně akcií, dluhopisů, podílových fondů a nemovitostí. Samostatná kapitola se pak zaměří na nemovitostní fondy a jejich typy.

Teoretická východiska pak budou aplikována v praktické části, která bude zkoumat výkonnost předem definované vstupní investice do vlastní nemovitosti a investice do nemovitostních fondů v letech 2015–2021. V průběhu analýz jsem se pak rozhodl rozbor dále rozšířit o analýzu vložení investice do jiných typů investičních a podílových fondů kromě fondů nemovitostních. Na základě historických dat pak vyplyne, jaká ze zmíněných investičních strategií byla výnosnější při zohlednění všech vedlejších aspektů daných investic (zdanění, náklady na provoz bytu a další).

# TEORETICKÁ ČÁST

# 1 Historie investování

Investování a burza cenných papírů mají dlouhou a složitou historii, která sahá několik století do minulosti. Samotný koncept investování sahá až do starověku, kdy obchodníci investovali do zboží a komodit, jako je koření, hedvábí a zlato. Investování v jeho nejstarší podobě lze spojit s rozhodováním o poměru rizika a výnosu při obchodování na dlouhé vzdálenosti. Během pozdního předpotopního neolitu na pravěkém Blízkém východě, mezi lety 9500 a 8500 př. n. l., se objevil usedlý vesnický život. Osídlenci z údolí Jordánu se zapojili do dálkového obchodu s obsidiánem, vypěstovanou pšenicí a ovce s obyvateli centrální Anatolské plošiny a oblouku Zagros-Taurus v dnešním Turecku. Podnikaví obchodníci tohoto období čelili při těchto obchodních cestách značným nebezpečím a každý den se rozhodovali o poměru rizika a odměny, kdykoli se vydávali na cestu za ekonomickým ziskem. Díky některým velmi prozíravým investičním rozhodnutím těchto obchodníků vzkvétal dálkový obchod jako nikdy předtím. Rozprostíral se na vzdálenost patnácti set kilometrů a zahrnoval pozoruhodnou škálu surovin. Pokud si portfolio představíme v širším slova smyslu jako kapitál, který je uložen nebo investován za budoucím účelem, pak nejnovější důkazy naznačují, že tito předpotopní neolitičtí osadníci zacházeli s obilím stejně, jako bychom my zacházeli s portfoliem dnes. (Wo, Foester, 2021)

V rané éře islámu, která začala v 7. století, se pak objevil velmi zajímavý koncept qirad neboli mudaraba. Qirad se praktikoval v době proroka Mohameda a používal se i během několika prvních století islámské historie. Jedná se o islámský finanční koncept, jakýsi druh partnerství, v němž jedna strana (investor) poskytuje kapitál druhé straně (podnikateli), která řídí obchodní podnik s cílem dosáhnout zisku. Zisky se pak mezi obě strany dělí podle předem dohodnutého poměru. Koncept qirad byl vyvinut jako alternativa k tradičním půjčkám na úrok, které jsou v islámském finančnictví zakázány. Qirad hrál důležitou roli v rozvoji islámských financí a obchodu v rané islámské éře a dodnes se používá v moderních islámských finančních postupech. (Hillman, 1997)

Temným obdobím pro rozvoj obchodu a investic v Evropě byl feudalismus v období raného středověku, tedy přibližně v 5. až 9. století n. l. Feudalismus byl systém společenského, hospodářského a politického uspořádání, kdy se vlastnictví půdy a politická moc soustředily v rukou malé skupiny šlechticů (feudálů), kteří měli moc nad obyvatelstvem rolníků, kteří na půdě pracovali. Feudalismus nebyl příznivý pro investice z několika důvodů. Zaprvé, ekonomický systém byl z velké části založen na soběstačném zemědělství a neexistovala velká motivace k investicím do jiných ekonomických aktivit. Za druhé, společenská hierarchie byla rigidní a pro jednotlivce, kteří chtěli začít podnikat nebo investovat do nových podniků, existovala jen malá možnost vzestupu. Zatřetí chyběly právní a politické instituce, které by podporovaly investice a chránily vlastnická práva, což jednotlivcům ztěžovalo zapojení do obchodních aktivit bez obav z vyvlastnění nebo jiných forem nátlaku. A konečně neustálé válečné konflikty a politická nestabilita v tomto období ztěžovaly investorům dlouhodobý výhled, protože investice byly v

době konfliktu náchylné ke zničení nebo konfiskaci. V důsledku toho byly hospodářský růst a inovace v období feudalismu omezené a jednotlivci měli jen málo příležitostí k hromadění majetku nebo podnikání (van Zanden, 2009).

Nicméně již během středověku se v Evropě začalo formovat moderní bankovníctví, jak ho známe dnes. Obchodníci v tomto období začali investovat do aktivit, jako byly obchodní cesty a vojenské výpravy. Finance byly s válečnými konflikty úzce provázány odjakživa. Aneb jak prohlásil starořecký filozof Hérakleitos, " Válka je otcem všech věcí." Také anglické slovo platit (pay), je odvozeno od latinského slova usmiřovat (pio). Války sehrály důležitou roli v rozšíření používání mincí, rozvoji státního dluhu a trhu s dluhopisy (Davies, 2016). Problémem však bylo, že ve středověku používaná platidla (mince) měla různou hodnotu. Proto v té době začali bohatí obchodníci a panovníci rozvíjet bankovní systémy, aby usnadnili obchod a financování. Začali s tím ve 12. století italští obchodníci v bohatých kupeckých městech, jako jsou Benátky, Florencie a Janov, a jimi vytvořený bankovní systém zahrnoval směnu peněz, poskytování půjček a úvěrů. Tito obchodníci vytvořili síť bank a směnárny, která usnadňovala obchod a výměnu peněz v celé Evropě a Středomoří (Ferguson, 2008). Pro zajímavost, slovo banka vzniklo z italského slova banco, neboli lavice, na které seděl směnárník a směňoval mince různých hodnot (Sejbal, 1997).

Po většinu čtrnáctého a patnáctého století byly středověké městské státy v Toskánsku – Florencie, Pisa a Siena – ve válce mezi sebou nebo s jinými italskými městy. Schopnost financovat válku prostřednictvím trhu se státním dluhem byla, stejně jako mnoho dalších věcí ve finanční historii, vynálezem italské renesance. V záznamech toskánského státního archivu je možné dodnes vidět, jak se zadlužení města stonásobně zvýšilo z 50 000 florénů na počátku čtrnáctého století na 5 milionů v roce 1427. Od koho si Florentané mohli půjčit tak obrovskou sumu? Odpovědí je, že sami od sebe. Místo placení daně z majetku byli bohatší občané fakticky povinni půjčovat peníze vlastní městské správě. Za tyto nucené půjčky (prestanze) dostávali úrok (interesse, odkud máme anglický výraz „interest“ neboli úrok). Klíčovým rysem florentského systému bylo, že tyto půjčky bylo možné prodat jiným občanům, pokud investor potřeboval okamžitě peníze. Jinými slovy, jednalo se o relativně likvidní aktiva, i když dluhopisy v této době nebyly ničím jiným než několika řádky v knize vázané v kůži (Ferguson, 2008).

Příznivé podmínky pro investice a hospodářský růst přišly s úpadkem feudalismu a nástupem moderního kapitalismu v 16. a 17. století. První burza byla založena v nizozemském Amsterdamu v roce 1602 a jmenovala se Amsterdam Stock Exchange (AEX). AEX založila Nizozemská východoindická společnost, což byla obchodní společnost, které nizozemská vláda udělila monopol na obchodování ve Východní Indii. Amsterodamská burza byla vytvořena jako způsob, jakým mohla Nizozemská východoindická společnost získat kapitál od investorů na financování svých operací ve Východní Indii. Společnost vydávala akcie investorům, kteří je pak mohli na burze prodávat a kupovat. Burza AEX se rychle stala oblíbeným cílem investorů a pomohla usnadnit růst nizozemské ekonomiky a vzestup nizozemské hospodářské moci v Evropě (Ferguson, 2008). Postupem času byly v Evropě a po celém světě založeny další burzy, včetně londýnské burzy (založené v roce 1801), newyorské burzy (založené v roce 1817) a tokijské burzy (založené v roce 1878) (Ferguson, 2008).

Obrázek 1 Japonské kupónové dluhopisy s desetiletou splatností z roku 1870



Zdroj: Ferguson, 2008

Na počátku 20. století začal růst moderního investování s rozvojem podílových fondů, které umožnily drobným investorům sdružovat své peníze a investovat je do diverzifikovaného portfolia akcií a dluhopisů. Tento rozvoj si vyžádal nastavení kontroly a regulace této oblasti.

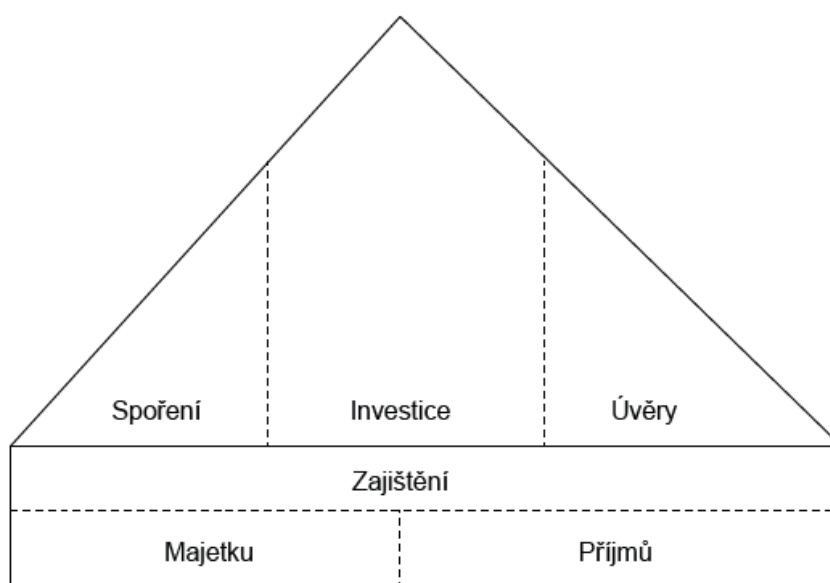
Proto v roce 1934 vznikla v USA SEC (Securities and Exchange Commission). Byla zřízena Kongresem Spojených států jako federální regulační orgán, jehož hlavním účelem je prosazování federálních zákonů o cenných papírech a regulace odvětví cenných papírů, včetně burz, makléřských firem a investičních společností. SEC byla založena v reakci na krach na burze v roce 1929 a následnou velkou hospodářskou krizi jako prostředek k obnovení důvěry investorů ve finanční trhy a k zabránění podvodným a manipulativním praktikám. Následně pak byly podobné instituce zřízeny i v dalších státech. Např. Evropský úřad pro cenné papíry a trhy (ESMA) byl zřízen 1. ledna 2011 nezávislý orgán EU s cílem posílit ochranu investorů a podporovat stabilní a řádné finanční trhy v Evropské unii. ESMA nahradil Evropský výbor regulátorů trhů s cennými papíry (CESR) a získal další pravomoci a povinnosti, včetně přímého dohledu nad ratingovými agenturami a registry obchodních údajů. ESMA sídlí v Paříži ve Francii a úzce spolupracuje s národními regulačními orgány v členských státech EU s cílem zajistit konzistentní a účinnou regulaci finančních trhů (CINCI, HANLEY, 2003).

## 2 Osobní finance a investování

Osobní finance a investice jsou důležité pro každého, bez ohledu na výši příjmu nebo finanční cíle. Pokud jde o osobní finance, je důležité pochopit základy rozpočtování, spoření a investování. Základem osobních financí je především sestavování rozpočtu. Rozpočet je jednoduše řečeno plán, jak rozdělit příjmy, aby došlo k pokrytí veškerých výdajů. Vytvořením rozpočtu je možné sledovat výdaje rodiny, identifikovat oblasti, kde rodina nadměrně utrácí, a podle toho upravit návyky (Ramsey, 2007).

Osobní finance tedy představují způsob, jak jednotlivec či rodina získává peníze (plat, výnosy z akcií, z pronájmu, dividend atd.), za co peníze utrácí (pravidelné výdaje – stravování, energie, nájem, zdravotní výdaje, nepravidelné výdaje - sport, dovolené atd.) a kolik a v jaké formě si měsíčně odkládají (na účet, do penzijních fondů, stavebního spoření, na investice apod.). Osobní finance tedy zahrnují transakční a spořicí účty, kreditní a debetní karty, spotřebitelské úvěry, investice na burze, starobní důchod, benefity sociálního zabezpečení, životní a jiná pojištění, správa daně z příjmu a další (Málek, Oškrdalová, Valouch, 2010).

Obrázek 2 Schéma finančního plánu



Zdroj: Syrový, 2021

Na základě analýzy osobních financí se tvoří rodinný finanční rozpočet, přičemž se berou v potaz různé finanční situace, rizika a životní situace, které by v budoucnu mohly nastat a které je třeba v rozpočtu zohlednit. Zejména pravidelné spoření musí být součástí rodinného rozpočtu. Odborníci radí, aby každý jedinec měsíčně odkládal alespoň 10 % svých příjmů. Tyto úspory pak tvoří finanční polštář neboli rezervu pro neočekávané situace. Je také třeba dbát na to, aby

úspory neztrácely na hodnotě. K tomu může pomoci investování. Pokud jde o investování, je důležité porozumět různým typům dostupných investičních nástrojů a jejich fungování. Mezi běžné typy investic patří akcie, dluhopisy, podílové fondy a nemovitosti. Každý typ investice s sebou nese svá vlastní rizika a výnosy, proto je důležité před přijetím jakéhokoli investičního rozhodnutí provést průzkum a v optimálním případě se poradit s finančním poradcem (Ramsey, 2007). Kromě tradičních investic existují také alternativní investice, jako jsou kryptoměny, komodity a sběratelské předměty. Tyto investice mohou nabízet vyšší výnosy, ale také s sebou nesou vyšší rizika, proto je důležité postupovat opatrně a před investováním do těchto typů aktiv si vše řádně prověřit (Syrový, 2011).

Obecně platí, že osobní finance a investice vyžadují pečlivé plánování a pozornost věnovanou detailům. Vytvořením rozpočtu, stanovením priorit úspor a informovaným rozhodováním o investicích je možné si vybudovat pevné finanční základy a pracovat na dosažení dlouhodobých finančních cílů. (Ramsey, 2007)

Dnes je investování dostupnější než kdykoli předtím díky nástupu online obchodních platforem a široké dostupnosti informací a zdrojů pro investory. Investování však stále může být rizikové, a proto je důležité porozumět zásadám investování a před přijetím jakéhokoli investičního rozhodnutí provést důkladný průzkum (Syrový, 2021).



## **3 Kolektivní investování**

Každý jednotlivec má k dispozici rovnou několik variant, kam své peníze uložit a nechat zhodnocovat. Čím dál častěji pak vidíme odklon od klasických produktů typu stavební spoření a chuť spotřebitelů vkládat peníze do kolektivního investování, nejčastěji v podobě fondů, z důvodu zajímavějšího zhodnocení v dlouhodobém horizontu (Rejnuš, 2014).

### **3.1 Vymezení pojmů kolektivního investování**

#### **Míra návratnosti**

Míra návratnosti je významným faktorem při rozhodování o investicích a představuje odměnu investorovi za to, že vyčlenil finanční prostředky a podstoupil riziko. Je však důležité si uvědomit, že míra návratnosti není ve většině případů zaručena. Investoři svá rozhodnutí zakládají na očekávané míře návratnosti, která se může, ale nemusí naplnit.

V úvahu přicházejí dva typy výnosových měř: historické a očekávané. Historické míry výnosnosti se vztahují k minulé výkonnosti investice, zatímco očekávané míry výnosnosti jsou prognózy investora ohledně budoucího zhodnocení investice. Je důležité si uvědomit, že dosažení očekávané míry návratnosti je často nejisté.

Míry výnosnosti lze také rozdělit na výnosovou složku, jako jsou úroky nebo dividendy vyplácené v pravidelných intervalech, a kapitálovou složku, což je rozdíl mezi prodejní a nákupní cenou finančního nástroje.

Většina investorů na kapitálových trzích usiluje o dosažení co nejvyšší míry návratnosti svého kapitálu, přičemž příjmová složka hraje často méně důležitou roli (Rejnuš, 2014).

#### **Investiční rozhodování**

Investiční rozhodnutí každého investora jsou jedinečná, ale všechna rozhodnutí zahrnují zvážení tří klíčových faktorů: očekávanou míru výnosu, míru rizika a likviditu investice. Tyto faktory společně tvoří pomyslný trojúhelník, přičemž každý investor se snaží najít ideální investici tím, že tyto faktory vyváží tak, aby splňovaly jeho konkrétní potřeby a cíle (Rejnuš, 2014).

#### **Likvidita**

Dalším faktorem, který investoři při rozhodování o investicích zvažují, je likvidita. Odkazuje na snadnost, s jakou lze aktiva přeměnit na hotovost, což je důležité, když chce investor dosáhnout návratnosti své investice.

Různé trhy a třídy aktiv mají různou úroveň likvidity, přičemž vyspělé burzy cenných papírů, devizové trhy, trhy s finančními deriváty a státní dluhopisy jsou považovány za vysoce likvidní, zatímco trhy s podnikovými dluhopisy a málo rozvinuté trhy bývají méně likvidní (Rejnuš, 2014).

#### **Riziko**

Dalším klíčovým faktorem, který investoři při rozhodování zvažují, je investiční riziko. Odkazuje na nejistotu, že investor dosáhne očekávané míry výnosu nebo že se jeho investovaný kapitál nezhodnotí nebo se zhodnotí méně, než očekával. Riziko je s investováním neodmyslitelně spjata a každá investice s sebou nese určitou míru rizika.

Investoři by si měli být vědomi několika typů rizik, mezi která patří: *Tržní riziko*, což je riziko, že ekonomické podmínky negativně ovlivní hodnotu cenných papírů. *Úrokové riziko*, což je riziko, že rostoucí úrokové sazby povedou k poklesu hodnoty cenných papírů. *Úvěrové riziko*, což je riziko, že vláda nebo společnost nesplní své platební závazky. *Inflační riziko*, což je riziko, že rostoucí ceny sníží reálnou hodnotu investic. *Měnové riziko*, což je riziko, že změny směnných kurzů ovlivní výnos z investice (Rejnuš, 2014).

### **Individuální investování**

Individuální investování je druh investování, při kterém investor osobně rozhoduje o tom, do jakých aktiv bude investovat, spíše, než aby investoval do produktu kolektivního investování. To vyžaduje vysokou úroveň odborných znalostí v oblasti kapitálových trhů, ekonomie, financí a politiky, protože investor musí být schopen analyzovat podmínky na trhu a činit informovaná rozhodnutí o nákupu a prodeji aktiv. To může být časově náročný proces, a proto mnoho drobných investorů dává přednost investování do produktů kolektivního investování (Rejnuš, 2014).

### **Kolektivní investování**

Investování do investičních a podílových fondů zahrnuje shromažďování finančních prostředků od veřejnosti a jejich investování podle předem stanovené strategie. Existují však také fondy, které jsou otevřeny pouze kvalifikovaným investorům (známé pod zkratkou FKI), kteří mají obvykle zkušenosti s kapitálovými trhy, disponují značným množstvím kapitálu (minimální investice ve výši 1 milion Kč) a jsou si vědomi rizik spojených s investováním na těchto trzích (Rejnuš, 2014).

## **3.2 Investiční fondy**

Podle českého práva jsou investiční fondy právnické osoby, které shromažďují finanční prostředky od veřejnosti prodejem akcií a následně je investují do různých druhů aktiv na základě svého statutu. Investiční fondy mají často formu akciových společností a investoři, kteří si koupí akcie fondu, se označují jako podílníci.

Veškerá aktiva investovaná podílníky se stávají majetkem investičního fondu a jsou jím spravována. Investiční fondy mohou být samosprávné nebo nesamosprávné, přičemž ty druhé jsou spravovány investičními společnostmi.

Investiční fondy mají pevně stanovenou dobu trvání, s výjimkou fondů kvalifikovaných investorů známých jako zajišťovací fondy (REJNUŠ, 2014).

## **3.3 Podílové fondy**

Podílové fondy se od investičních fondů liší tím, že nemají samostatné právní subjekty a lze je považovat za portfolia aktiv patřících jejich podílníkům. Podílník podílového fondu je osoba, která vlastní podílové listy fondu a má nárok na podíl na majetku fondu podle počtu vlastněných podílových listů. Podílové fondy nemají vlastní správu a musí být spravovány oprávněným

subjektem, obvykle investiční společností. Vklady investorů zůstávají jejich majetkem, ale investiční společnost je za poplatek spravuje a administruje jejich jménem.

Investice do podílových fondů s sebou nese nejen možnost výnosů, ale také poplatky investiční společnosti. Tyto poplatky mohou být jednorázové, jako jsou vstupní a výstupní poplatky, nebo průběžné, jako jsou poplatky za správu a poplatky správci fondu. Vstupní poplatek je jednorázový poplatek, který obvykle představuje procento z celkové investice, a výstupní poplatek je poplatek placený při výběru aktiv z fondu. Některé podílové fondy účtují také výkonnostní poplatek (tzv. success fee), což je poplatek za dobré výsledky při správě investice. Tyto poplatky se mohou lišit a při investičním rozhodování je třeba je pečlivě zvážit (ONUFER, 2020).

### 3.3.1 Základní rozdělení podílových fondů

Podílové fondy lze rozdělit do dvou hlavních kategorií: otevřené a uzavřené fondy.

**Uzavřené podílové fondy** mají omezený objem podílových jednotek, které jsou vydávány buď podle počtu, nebo podle doby trvání, a podílníci nemají právo prodat svůj poměrný podíl v průběhu trvání fondu. Tyto typy podílových fondů mohou být založeny pouze na určitou dobu a musí být povoleny Českou národní bankou (REJNUŠ, 2014).

Oproti tomu **otevřené podílové fondy** nemají žádná omezení týkající se počtu vydávaných podílových listů ani doby trvání fondu. I když doba trvání otevřených podílových fondů může být ve statutu omezena, jsou obvykle zakládány na dobu neurčitou a nabízejí investorům možnost kdykoli prodat své podílové listy přímo investiční společnosti. Otevřené podílové fondy však mohou mít také vstupní nebo výstupní poplatky, které musí být zveřejněny v jejich statutech (REJNUŠ, 2014).

### 3.3.2 Rozdělení podílových fondů dle oblasti investování

#### Fondy peněžních trhů

Fondy peněžního trhu jsou investice s nízkým výnosem, které se skládají především z investic do stabilních nástrojů státních dluhopisů, jako jsou státní pokladniční poukázky, nebo krátkodobých termínovaných vkladů. Tyto investice jsou díky vysoké diverzifikaci relativně bezrizikové. Fondy peněžního trhu se často používají jako alternativa k tradičním spořicímu účtům nebo termínovaným vkladům s cílem překonat úrokové sazby těchto nástrojů. Díky krátkému investičnímu horizontu, který se obvykle pohybuje od šesti měsíců do jednoho roku, a vysoké likviditě jsou vhodnou volbou pro krátkodobé zhodnocení investic (Tůma, 2014).

#### Fondy dluhopisové

Dluhopisové fondy jsou investiční portfolia, která jsou tvořena především státními dluhopisy a jsou obecně považována za relativně bezpečné investice. Míra rizika dluhopisového fondu se může lišit v závislosti na konkrétním složení portfolia. Kromě státních dluhopisů mohou dluhopisové fondy zahrnovat také podnikové dluhopisy vydané různými společnostmi, které bývají rizikovější, ale také nabízejí potenciál vyšších výnosů. Tyto typy fondů mohou být užitečným doplňkem každého investičního portfolia a mohou být také samostatnou investiční

možností pro konzervativní investory. Doporučený investiční horizont pro dluhopisové fondy je obvykle dva až tři roky v závislosti na specifických vlastnostech fondu (Tůma, 2014).

### **Fondy smíšené**

Smíšené fondy se skládají z různých druhů cenných papírů a finančních nástrojů a jsou známé svou vysokou diverzifikací, která snižuje riziko. Podle podílu akcií v portfoliu je lze klasifikovat jako defenzivní, neutrální nebo dynamické. Smíšené fondy se mohou lišit také z hlediska regionálního zaměření nebo měny. Často jsou aktivně řízeny a doporučený investiční horizont je obvykle 3 až 4 roky (Tůma, 2014).

### **Fondy akciové**

Akciové fondy jsou známé svým potenciálem vysokých výnosů v dlouhodobém horizontu, ale také vyšší mírou rizika. Tyto typy fondů investují především do akcií, jejichž kvalita může být různá. Některé akciové fondy se například zaměřují na investice do velkých, zavedených společností (blue chips), zatímco jiné se mohou zaměřovat na střední nebo malé společnosti. Míra rizika a potenciál výnosů závisí na konkrétních investicích, které fond drží. Akciové fondy mají obvykle delší investiční horizont, obvykle 5 a více let, a mohou být dobrou volbou pro investory, kteří se mohou zavázat k pravidelným investicím po delší dobu (Tůma, 2014)

### **Fondy reálných aktiv**

Fondy kolektivního investování, které se zaměřují na investice do reálných aktiv, jako jsou nemovitosti a komodity, jsou oblíbenou volbou investorů v době vysoké inflace nebo výrazných otřesů na finančních trzích. Tyto typy fondů mohou investovat také do movitých aktiv, jako jsou umělecká díla a starožitnosti (Tůma, 2014).

### **Fondy fondů**

Investování do těchto fondů, známých také jako zastřešující fondy, zahrnuje vkládání peněz do celých portfolií cenných papírů, nikoli do jednotlivých cenných papírů. Nabízejí vysokou míru diverzifikace, ale jsou také spojeny s vyššími poplatky, protože každý fond v rámci zastřešujícího fondu je zpoplatněn zvlášť. Může to být dobrá volba, pokud máte pečlivě sestavené a spravované portfolio s nízkými poplatky a jste připraveni držet svůj kapitál až tři roky (Tůma, 2014).

### **Fondy sektorové**

Sektorové fondy jsou podílové fondy, které se zaměřují na konkrétní odvětví nebo sektor, například zdravotnictví, zemědělství nebo technologie. Tyto fondy nesou vyšší riziko z důvodu nízké diverzifikace ve srovnání s jinými fondy, které investují do širšího spektra odvětví. Sektorové fondy však mohou potenciálně nabízet vyšší výnosy, pokud se zvolenému odvětví daří. Je důležité, aby investoři před investicí do sektorového fondu pečlivě zvážili trh a budoucí vyhlídky daného odvětví. (Tůma, 2014)

### **Nemovitostní fondy**

Nemovitostním fondem se obvykle rozumí soubor kapitálu, který spravuje investiční společnost nebo správce fondu a který je investován do diverzifikovaného portfolia nemovitostí přinášejících výnos. Nemovitostní fondy mohou být strukturovány jako podílové fondy, fondy

obchodované na burze (ETF) nebo fondy soukromého kapitálu. Umožňují jednotlivcům investovat do portfolia nemovitostí přinášejících výnos, aniž by museli nemovitosti sami kupovat. Tyto fondy sdružují peníze od více investorů a za tyto peníze nakupují a spravují diverzifikované portfolio nemovitostí generujících příjmy, jako jsou kancelářské budovy, nákupní centra, byty a hotely. Příjmy z těchto nemovitostí jsou pak rozdělovány investorům ve formě dividend. Výhodou nemovitostních fondů je, že nájemní smlouvy jsou zpravidla indexovány vůči inflaci, tudíž dlouhodobé výnosy by měly při nejmenším držet krok s inflací, nelze to však zaručit (Tůma, 2014).

### **Fondy realitních akcií**

Od čistě nemovitostních fondů je třeba odlišit fondy realitních akcií. Fondy realitních akcií (také označované jako REIT z anglického Real Estate Investment Trust). REIT jsou zvláštní akciové společnosti, které se zaměřují na investice do komerčních či bytových nemovitostí a jejich provozování. Často zde najdeme i akcie developerů a stavebních firem, což tuto investici činí rizikovější v porovnání s klasickými nemovitostními fondy. Na rozdíl o klasického nemovitostního fondu jsou REIT obchodovatelné na burze (Tůma, 2014).

Existuje několik různých typů REIT včetně kapitálových, hypotečních a hybridních. Kapitálové REIT investují do nemovitostí přinášejících příjmy a vlastní je, zatímco hypoteční REIT investují do hypoték a jiných dluhů z nemovitostí. Hybridní REIT investují jak do nemovitostí, tak do hypoték (Krawson-Kelly, Thomas, 2016).

## **3.4 Zvláštní druhy fondů**

### **3.4.1 Burzovně obchodovatelné fondy (ETF)**

Do této doby jsme hovořili pouze o aktivně spravovaných fondech – fondy, který má aktivní správu v podobě člověka, manažera, který se stará o rozložení peněz v portfoliu fondu.

V současnosti se však stávají velmi populární i pasivně spravované fondy typu ETF, které pouze sledují určitý tržní index (průměr) a peníze ve fondu investuje počítač dle sledovaného indexu ve snaze ho kopírovat. Dramatická výhoda těchto typů fondu je jejich nízká nákladovost oproti aktivně spravovaným fondům.

Další výhodou těchto fondů je, že na rozdíl od aktivně spravovaných podílových fondů, zde není držena část portfolia v hotovosti (slouží pro rychlé vyplácení akcionářů v případě prodeje podílového listu). Tato hotovostní část v dlouhodobém horizontu omezuje výkonnost portfolia, protože se s penězi nic nedělá a nikterak se nezhodnocují. Tento jev je ještě významnější, když dochází k velkým prodejům podílových listů (například při panice na trhu), kdy manažer musí navíc odprodávat jednotlivé akcie z portfolia, aby mohl investory vyplatit, byť to v daný moment nemusí být ten správný čas na prodej. ETF fondy fungují na principu tzv. Creation units, tedy balíků ETF, které se prodávají na burze (sekundárním trhu) a reprezentují již plně zainvestované portfolio. Pokud by byl odliv prostředků příliš velký, stáhne se balík z trhu a vrátí emitentovi, který akcie (nebo jiné cenné papíry) z tohoto balíku rozprodá. Výsledkem je, že se není nutno,

aby se hýbala hotovost a odprodej účastníků ETF nemá vliv na ostatní držitele (Syrový, 2021).

### **3.4.2 Hedge fondy**

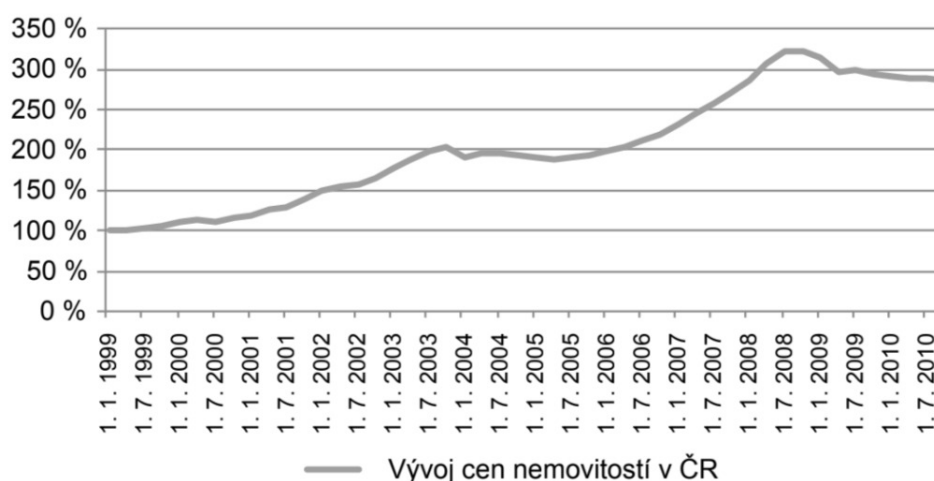
Hedgeové fondy jsou soukromé, neregulované investiční produkty, které jsou dostupné pouze vybrané skupině klientů. Vyznačují se širokou škálou investičních strategií, potenciálem vysokých výnosů a vyšší mírou rizika. Portfolio manažeři hedgeových fondů investují do různých investičních nástrojů a používají různé investiční techniky a strategie, včetně pákového efektu. Hedgeové fondy také vyžadují, aby se manažer fondu stal společníkem fondu a investoval vlastní kapitál. Tím je zajištěno, že manažer fondu má osobní podíl na úspěchu fondu. Manažer je pak odměňován na pevném základě, obvykle 1 % z hodnoty spravovaných aktiv, a také na základě výkonnosti portfolia. Investoři do hedgeových fondů nemohou své prostředky okamžitě vybrat, ale musí obvykle počkat na výpovědní lhůtu v délce jednoho měsíce až tří let (VENCL, 2019).

## 4 Investice do nemovitosti

Motiv pro nákup nemovitosti může být v zásadě dvojitý: uspokojení bytových potřeb, v takovém případě místo placení nájmu je možné si splátkami hypotéky snížit reálné náklady (nikoliv výdaje), nebo uložení peněz (investice). V prvním případě není ovšem majitel investorem, protože nemovitost, ve které bydlí, nelze považovat za investici.

Investice do nemovitostí zahrnují nákup, vlastnictví a správu nemovitosti s cílem generovat zisk. Investovat do nemovitostí lze do různých typů nemovitostí a každý typ má své jedinečné vlastnosti a výhody. Investování do nemovitostí je obecně jednou z nejoblíbenějších forem investování, a to i v České republice. Většina lidí totiž považuje investice do nemovitosti za bezpečnou a konzervativní investici. Tento názor podporují i data ohledně vývoje cen nemovitostí (SYROVÝ, 2021).

Graf 1 Vývoj cen nemovitostí v České republice



Zdroj: SYROVÝ, 2021

Ovšem zkušenosti ze světa, konkrétně USA v dobách realitní krize (2007), nám ukazují, že tvrzení o bezpečné investici nemusí být vždy pravdivé a i reality, jako každá investice, v sobě skýtají určitá rizika (SYROVÝ, 2021).

Jak je uvedeno výše, Investovat lze do různých typů nemovitostí a každý typ má své jedinečné vlastnosti a výhody.

### Investice do rezidenčních nemovitostí

Investice do rezidenčních nemovitostí zahrnují nákup a vlastnictví nemovitostí, které slouží jako domovy nebo obytné prostory. Tyto nemovitosti mohou sahát od rodinných domů až po bytové domy. Rezidenční nemovitosti se obvykle kupují a drží za účelem dlouhodobého investování a příjmy z pronájmu těchto nemovitostí mohou zajistit stálý tok pasivních příjmů (ORT, 2019).

### Investice do komerčních nemovitostí

Investice do komerčních nemovitostí zahrnují nákup a vlastnictví nemovitostí, které jsou využívány ke komerčním účelům. Tyto nemovitosti mohou zahrnovat kancelářské budovy, obchodní centra, sklady, hotely apod. (SYROVÝ, 2021) Komerční nemovitosti se obvykle kupují a drží za účelem dlouhodobého investování a příjmy z pronájmu těchto nemovitostí mohou zajistit stálý tok pasivních příjmů.

#### Investice do průmyslových nemovitostí

Investice do průmyslových nemovitostí zahrnují nákup a vlastnictví nemovitostí, které jsou využívány pro průmyslové účely. Tyto nemovitosti mohou zahrnovat továrny, výrobní závody a další průmyslové nemovitosti. Průmyslové nemovitosti se obvykle kupují a drží pro dlouhodobé investiční účely a příjmy z pronájmu těchto nemovitostí mohou zajistit stálý tok pasivních příjmů (ORT, 2019).

#### Investice do rekreačních nemovitostí

Investice do rekreačních nemovitostí zahrnují nákup a vlastnictví nemovitostí, které jsou využívány jako rekreační domy nebo krátkodobé pronájmy. Mezi tyto nemovitosti mohou patřit domy na pláži, horské chaty a další rekreační nemovitosti. Rekreační nemovitosti se obvykle kupují a drží za účelem dlouhodobé investice a příjmy z pronájmu těchto nemovitostí mohou zajistit stálý tok pasivních příjmů (ORT, 2019).

#### Investice do rezidenčních nemovitostí

Sem se řadí investice do nemovitostí, které jsou pronajímány lidem coby nájemníkům. Jedná se tedy o bytové domy, byty, rodinné domy, ale můžeme sem zařadit i garáže (SYROVÝ, 2021).

#### Investice do pozemků

Investování do pozemků, zejména stavebních parcel, je v posledních letech lukrativní investicí. Negenerují však pasivní příjem v podobě nájmu, ale dochází ke zhodnocení vložených finančních prostředků (ORT, 2019).

Investice do nemovitostí mohou být výhodným způsobem, jak generovat pasivní příjem a budovat dlouhodobý zisk. Je však důležité mít na paměti, že investice do nemovitostí s sebou nesou též rizika a před investováním vyžadují pečlivý průzkum a náležitou péči. Investoři by také měli zvážit spolupráci s finančním poradcem nebo odborníkem na nemovitosti, který jim pomůže učinit informovaná investiční rozhodnutí (SYROVÝ, 2021).

U nemovitostí v zásadě rozlišujeme dva druhy výnosu – kapitálový výnos a výnos z nájmu. Kapitálový výnos nám vyjadřuje změnu ceny na trhu, která zpravidla v dlouhodobém horizontu roste. Byt ve městě, kde se nachází továrna na automobily a de facto celé město v továrně pracuje, může být tržně velmi zajímavá. Pokud však firma továrnu zavře a přesune výrobu do zahraničí, byt pravděpodobně kapitálově ztratí na hodnotě a můžeme se dostat do virtuální ztráty (SYROVÝ, 2021).

Primárním zdrojem příjmů z nemovitosti určené jako dlouhodobá investice ovšem bývá inkasovaný nájem. Celkový výnos samozřejmě snižují ostatní náklady spojené s provozem nemovitosti – údržba, opravy, shánění nájemníků apod. Může se také stát, že nemovitost



přestane být na trhu zajímavá a dlouhou část roku zůstane nepronajatá a nebude tudíž generovat výnos (SYROVÝ, 2021).

## **5 Metodika**

V praktické části bakalářské práce jsou konfrontována teoretická východiska s vlastním výzkumem dat z dostupných zdrojů. K analýze jsou využívány údaje z Českého statistického úřadu, realitních společností a webové stránky vybraných investičních a podílových fondů.

Metodika práce je založena na porovnání investice do nemovitosti (rezidenční nemovitost určená k pronájmu a stavební pozemek) a investice do nemovitostních a dalších fondů v České republice. Hodnota investice byla stanovena na 3 000 000 Kč a sleduje se období 2015-2021. V roce 2015 byly tedy uvedené prostředky investovány a v roce 2021 byl proveden odkup. Analýza hodnotí výnos investice do nemovitosti v porovnání s investicí do investičních a podílových fondů a porovnává také likviditu daných instrumentů.

K vyhodnocení údajů byly použity srovnávací tabulky a grafy.

Účelem analýzy je zodpovědět výzkumné otázky:

### **Výzkumná otázka č. 1:**

Vyplatí se investovat do nemovitosti, nebo je výhodnější vložit finanční prostředky do nemovitostního fondu?

### **Výzkumná otázka č. 2:**

Jsou nemovitostní fondy výkonnější proti ostatním fondům?

### **Výzkumná otázka č. 3:**

Jaký dopad má likvidita hodnocených typů investic pro investora?

x








# **PRAKTICKÁ ČÁST**

# 1 Analýza nemovitostních fondů

Vzhledem k definovanému časovému období 2015–2021 jsem k analýze nemovitostních fondů použil fondy, které aktivně působily již v roce 2015, a tudíž bylo možné získat potřebné údaje pro sledované období 2015-2021.

Jejich přehled včetně výnosnosti od doby vzniku, nákladovosti, čisté hodnoty vlastního kapitálu a poměru cizího kapitálu k hodnotě spravovaných nemovitostí představuje Tab. 1.

Tabulka 1 Přehled nemovitostních fondů působících v České republice v roce 2015

Nemovitostní fond	Výnos od založení	Rok vzniku	NAV	LTV	WAULT	TER
 České spořitelny	2,06 % p.a.	2007	28,3 mld. Kč	42,25%	4,1	1,92%
	3,52 % p.a.	2007	6,9 mld. Kč	15,00%	5,2	1,62%
 INVESTIČNÍ SPOLEČNOST	4,54 % p.a.	2009	2,2 mld. Kč	3,07%	11,4	2,58%
 Investments	5,15 % p.a.	2013	12,0 mld. Kč	-	-	2,36%
 INDUSTRIAL FUND	13,20 % p.a.	2014	18,6 mld. Kč	52,74%	7,7	1,86%
 Nova Real Estate	7,19 % p.a.	2015	2,9 mld. Kč	55,59%	4,4	1,74%
	5,17 % p.a.	2015	13,9 mld. Kč	20,49%	5,6	1,80%

NAV – net asset value; LTV – loan-to-value; WAULT – weighted average unexpired lease term; TER – total expense ratio

Zdroj: *nemovitostni-fondy.cz*

Z tabulky vyplývá, že nejvýnosnějším nemovitostním fondem je dynamicky orientovaný (tím ale také nejvíce rizikový) Accolade Industrial Fund, který od založení dosáhl průměrného výnosu 13,2 % p.a. Naopak konzervativně orientovaný fond REICO České spořitelny dosahuje průměrného výnosu 2,06 %. Výnosnost ostatních fondů byla v zásadě podobná.

Pro účely analýzy jsem zvolil fond nejvýnosnější, fond nejméně výnosný a jeden ze středně výnosných fondů, konkrétně TESLA Realita nemovitostní fond.

Při hodnocení vhodnosti dané investice v případě jejího uložení do nemovitostního fondu je kromě výnosnosti třeba vzít v úvahu následující faktory:

- Vstupní poplatek splatný při uzavření smlouvy
- TER, což je celková nákladovost fondu, která vyjadřuje, jaké procento z výnosu investor musí hradit jako poplatek za správu majetku.
- Daňové zatížení – v tomto případě se jedná o nerelevantní faktor, neboť dané aktivum by bylo v držení investora déle než 3 roky, tudíž splňuje podmínky časového testu a zisk je tak osvobozen od daně.
- Likvidita, tedy jak rychle jsme schopni aktiva z fondu vybrat.

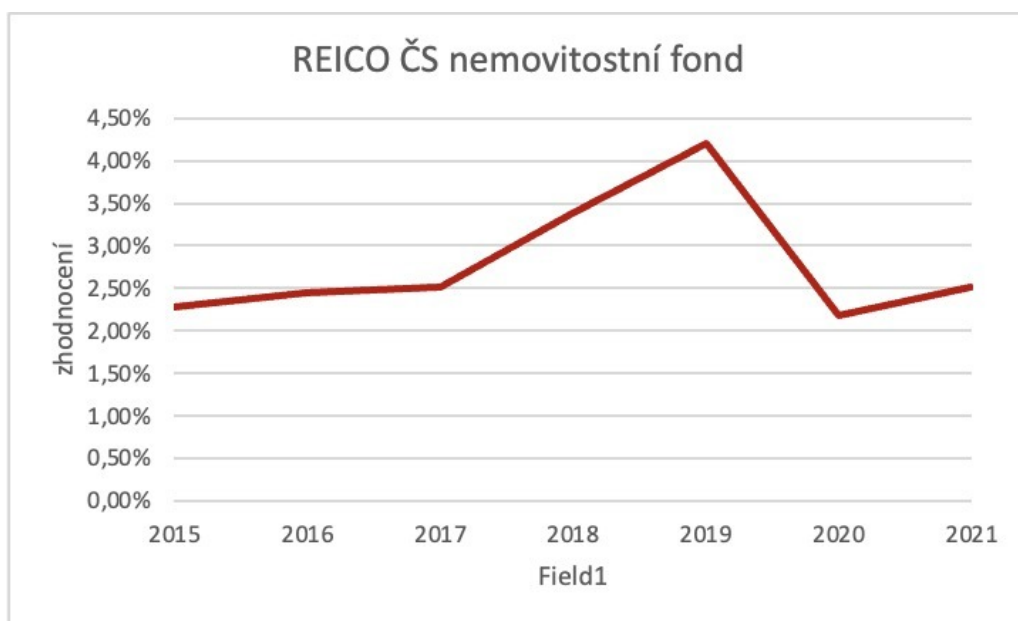
Graf 2 Roční výnos fondu ACCOLADE v letech 2015–2021



Zdroj: [nemovitostni-fondy.cz](http://nemovitostni-fondy.cz)

Accolade je fond kvalifikovaných investorů zaměřující se hlavně na výrobní a logistické areály. Patří k nejvýnosnějším nemovitostním fondům v České republice, neboť efektivně využívá bankovní financování, dosahuje vysoké rentability nájmu a má dlouhou průměrnou dobu do konce nájemních smluv. Je třeba však zmínit určitou rizikovost vyplývající ze skutečnosti, že je registrovaný na Maltě a spadá tedy pod maltskou jurisdikci. Tento fond umožňuje zpětné odkupy až po 5 letech od nákupu, což je však v souladu s řešenou investicí.

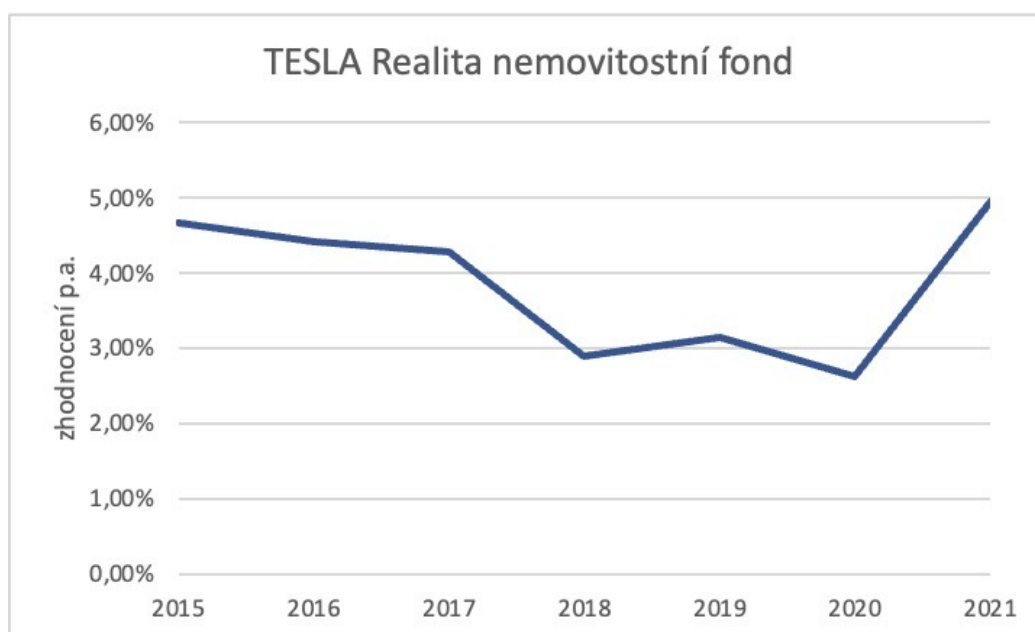
Graf 3 Roční výnos fondu REICO v letech 2015–2021



Zdroj: nemovitostni-fondy.cz

REICO je nejstarší a největší nemovitostní fond v ČR s portfoliem zahrnujícím hlavně kancelářské budovy, obchodní centra a logistické areály. Značná část nemovitostí tohoto fondu inkasuje nájem v eurech a je oceňovaná v eurech, takže do hodnoty podílových listů zasahuje i kurz EUR/CZK, což způsobuje drobnou volatilitu cen podílových listů. Tento fond patří nejkonzervativnějším nemovitostním fondům.

Graf 4 Roční výnos fondu TESLA v letech 2015–2021



Zdroj: nemovitostni-fondy.cz

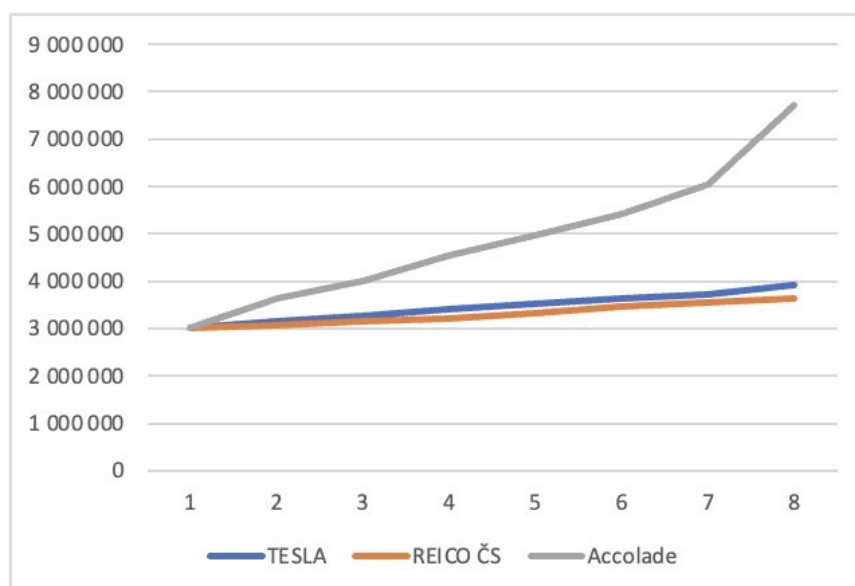
TESLA Realita je třetí nejstarší nemovitostní fond v České republice obsahující široké portfolio různých typů nemovitostí, přičemž převažuje sektor zdravotnictví (léčebné lázně, psychiatrické léčebny, Alzheimer centrum), ale také kancelářské budovy, obchodní a výrobní prostory a rezidenční nemovitosti. V posledních letech nepoužíval prakticky žádné bankovní financování (LTV do 10 %). Nevýhodou toho jsou nižší výnosy z důvodu nižší rentability vlastního kapitálu. Na druhou stranu není tolik ohrožen růstem úrokových sazeb, což v současné době představuje nezanedbatelnou výhodu. Dalším pozitivem tohoto fondu je, že z dlouhodobého hlediska dosahuje vysoké rentability nájmu (yield).

Tabulka 2 Nominální výnosnost vybraných nemovitostních fondů v letech 2015-2021

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>TESLA Realita</b>							
Zhodnocení (p.a.)	4,66%	4,42%	4,28%	2,90%	3,15%	2,62%	4,96%
3 000 000	3 139 800	3 278 579	3 418 902	3 518 051	3 628 869	3 723 945	<b>3 908 653</b>
<b>REICO ČS</b>							
Zhodnocení (p.a.)	2,28%	2,44%	2,51%	3,38%	4,20%	2,18%	2,51%
3 000 000	3 068 400	3 143 269	3 222 165	3 331 074	3 470 979	3 546 647	<b>3 635 667</b>
<b>Accolade Industrial Fund</b>							
Zhodnocení (p.a.)	21,07%	10,29%	13,69%	8,96%	9,19%	11,45%	27,93%
3 000 000	3 632 100	4 005 843	4 554 243	4 962 303	5 418 339	6 038 739	<b>7 725 358</b>

Zdroj: zpracováno autorem na základě údajů z nemovitostni-fondy.cz

Graf 5 Vývoj nominální hodnoty počáteční investice u vybraných nemovitostních fondů v letech 2015-2021



Zdroj: zpracováno autorem na základě údajů z nemovitostni-fondy.cz

Z výše uvedené tabulky a grafu vyplývá, že pokud by investor v roce 2015 vložil 3 000 000 Kč do nemovitostního fondu Accolade, v roce 2021 by hodnota původní investice dosahovala 7 725 358 Kč. Jedná se o nejvyšší zhodnocení z vybraných tří fondů, u dalších dvou by se investor dostal na hodnotu téměř o polovinu nižší. Je však třeba zdůraznit, že fond Accolade má ze tří sledovaných fondů nejvíce rizikový profil.

Uvedená hodnota je však nominální. Je třeba vzít také v úvahu nákladovost a inflaci.

V následující tabulce ukazují hodnotu vstupní investice očištěné o nákladovost jednotlivých fondů.

Tabulka 3 Hodnota vstupní investice po odečtení TER

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>TESLA Realita</b>							
TER: 2,58 p.a.							
Zhodnocení (p.a.)	2,08%	1,84%	1,70%	0,32%	0,57%	0,04%	2,38%
3 000 000	3 062 400	3 118 748	3 171 767	3 181 917	3 200 053	3 201 333	<b>3 277 525</b>
<b>REICO ČS</b>							
TER: 1,92%							
Zhodnocení (p.a.)	0,36%	0,52%	0,59%	1,46%	2,28%	0,26%	0,59%
3 000 000	3 010 800	3 026 456	3 044 312	3 088 759	3 159 183	3 167 397	<b>3 186 084</b>
<b>Accolade Industrial Fund</b>							
TER: 1,86%							
Zhodnocení (p.a.)	19,21%	8,43%	11,83%	7,10%	7,33%	9,59%	26,07%
3 000 000	3 576 300	3 877 782	4 336 524	4 644 417	4 984 853	5 462 900	<b>6 887 078</b>

Zdroj: zpracováno autorem na základě údajů z nemovitostni-fondy.cz

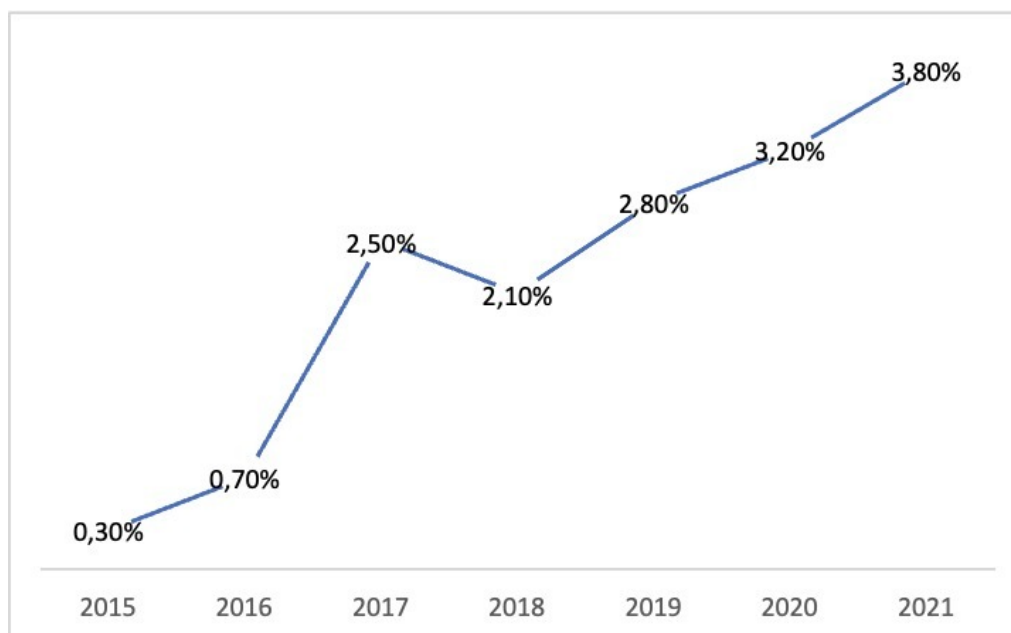
Z tabulky vyplývá, že po odečtení nákladů (TER) se hodnota rapidně snižuje u každého fondu, přičemž u fondu REICO investor v šestiletém horizontu získává nominálně pouze 186 084 Kč.

Uvedená čísla ale stále nezohledňují inflaci. Dle údajů Českého statistického úřadu míra inflace v České republice od roku 2015 strmě narůstá. V cílovém koncovém roce 2021 dosáhla 3,8 % (viz Graf. č. 5)

Na základě Grafu č. 5 jsem promítl míru inflace do ročního zhodnocení fondu. Výsledkem je Tab. č. 4, která ukazuje již čisté zhodnocení vstupní investice po 6 letech.



Graf 6 Míra inflace v České republice



Zdroj: ČSÚ

Tabulka 4 Čisté zhodnocení vstupní investice v roce 2021

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>TESLA Realita</b>							
TER: 2,58 p.a.							
Zhodnocení (p.a.)	1,78%	1,14%	-0,80%	-1,78%	-2,23%	-3,16%	-1,42%
3 000 000	3 053 400	3 088 209	3 063 503	3 008 973	2 941 873	2 848 909	<b>2 808 455</b>
<b>REICO ČS</b>							
TER: 1,92 %							
Zhodnocení (p.a.)	0,06%	-0,18%	-1,91%	-0,64%	-0,52%	-2,94%	-3,21%
3 000 000	3 001 800	2 996 397	2 939 166	2 920 355	2 905 169	2 819 757	<b>2 729 243</b>
<b>Accolade Industrial Fund</b>							
TER: 1,86 %							
Zhodnocení (p.a.)	18,91%	7,73%	9,33%	5,00%	4,53%	6,39%	22,27%
3 000 000	3 567 300	3 843 052	4 201 609	4 411 690	4 611 539	4 906 216	<b>5 998 831</b>

Pokud tedy očistíme zhodnocení od TER a inflace, vidíme, že o zhodnocení se dá hovořit pouze v případě investice do rizikovějšího nemovitostního fondu Accolade Industrial Fund. Investor v tomto fondu kumulativně zhodnotil svou vstupní investici o necelých 200 %.

U dalších dvou hodnocených fondů se jedná spíše o znehodnocení investovaných prostředků. U fondu TESLA investor ztrácí kumulativně cca 6 % (- 191 545 Kč) a u fondu REICO ČS ztrácí kumulativně cca 9 % (-270 757 Kč).

Jak je uvedeno výše, důležitým faktorem při investičním rozhodování, je likvidita. Zde u nejvýkonnější z vybraných fondů, tj. Accolade Industrial Fund, investor musí vzít v potaz minimální dobu, kterou investici nesmí vybrat, která činí v tomto případě 5 let. Další podmínkou

fondů je, že po zadání žádosti o odkup proběhne vyplacení prostředků nejdříve za 12 měsíců. Vidíme tedy, že pokud by se investor dostal během sledovaného období do neočekávané životní situace a nutně by potřeboval peníze získat, u tohoto fondu by to nebylo možné.

Lepší likviditu poskytují druhé dva fondy, REICO i TESLA Realita, a to v horizontu 1 měsíce. Navíc u těchto fondů neexistuje minimální čekací lhůta, během které nelze investované prostředky vybrat.

Je tedy na rozhodnutí investora, zda preferuje lepší výnos, nebo lepší likviditu.

## 2 Analýza investice do jiných fondů

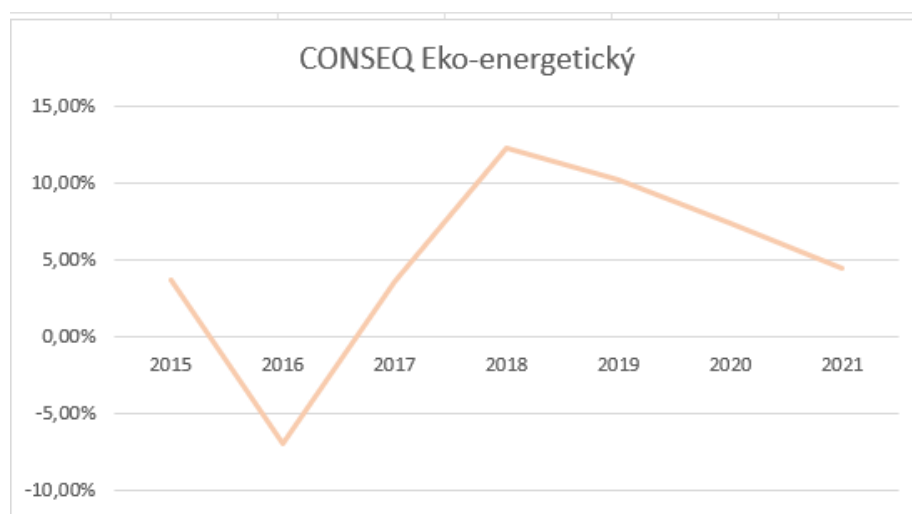
Vzhledem k nepříznivému výsledku dosaženému při investici do nemovitostních fondů jsem se rozhodl rozšířit analýzu o výnosnost investice do fondů investičních a podílových (jiných než nemovitostních).

Vzhledem ke sledovanému období 2015-2021, tedy období příliš krátkému pro posouzení výnosnosti investice do dlouhodobých fondů, jsem vybral tři střednědobé fondy, u kterých je doporučený investiční horizont 5+ let, tudíž jsou vhodné pro mou analýzu.

Vybrané fondy jsou následující:

**CONSEQ Eko-energetický fond:** jedná se o fond investující do obnovitelných energetických zdrojů (např. solární parky, větrné parky apod.) Již v roce 2015 bylo jasné, že v této oblasti lze očekávat výrazný růst, neboť EU silně podporuje tento energetický směr. A celosvětový nedostatek elektrické energie hraje těmto fondům do karet.

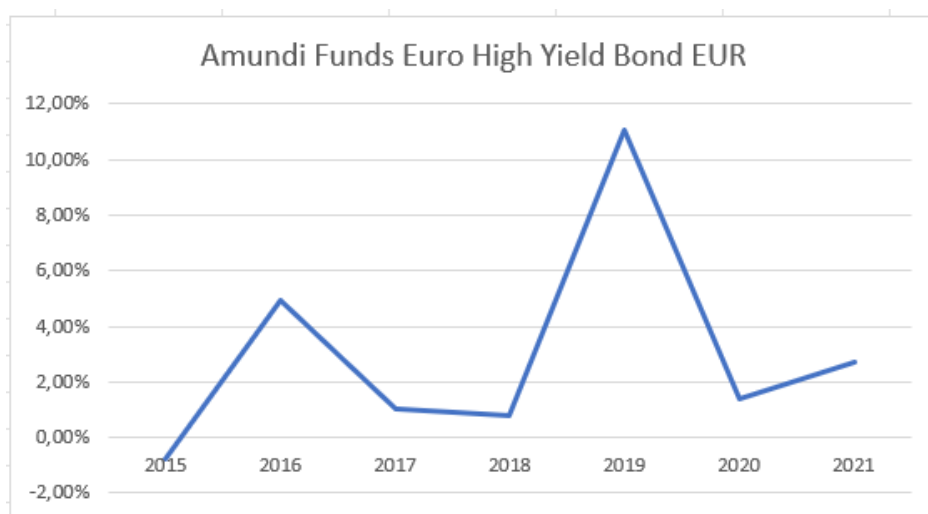
Graf 7 Roční výnos fondu CONSEQ v letech 2015–2021



Zdroj: zpracováno autorem na základě údajů z conseq.cz

**Amundi Funds Euro High Yield Bond EUR:** jedná se o fond investující primárně do cenných papírů, konkrétně do high-yield evropských dluhopisů – což jsou dluhopisy s krátkou splatností.

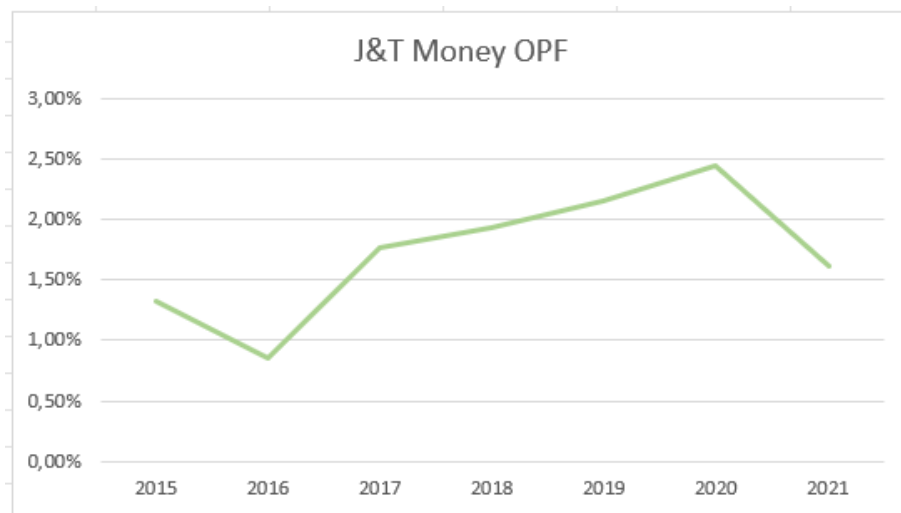
Graf 8 Roční výnos fondu Amundi Funds Euro High Yield Bond EUR v letech 2015–2021



Zdroj: zpracováno autorem na základě údajů z amundi.cz

**J&T Money OPF:** v portfoliu tohoto fondu převažují podnikové dluhopisy a podobně jako u předchozího fondu high-yield dluhopisy.

Graf 9 Roční výnos fondu J&T Money OPF v letech 2015–2021



Zdroj: zpracováno autorem na základě údajů z jtis.cz

Míru výnosnosti investice do těchto vybraných fondů (očistěné o inflaci a TER) ve sledovaném období ukazuje Tab. č. 5.

Tabulka 5 Výkonnost vybraných podílových fondů v letech 2015-2021

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>CONSEQ Eko-energetický</b>							
TER: 1,20 %							
Zhodnocení (p.a.)	2,18%	-8,92%	-0,13%	9,02%	6,23%	3,04%	-0,55%
3 000 000	3 065 400	2 791 966	2 788 337	3 039 845	3 229 227	3 327 396	<b>3 309 095</b>
<b>Amundi Funds Euro High Yield Bond EUR</b>							
TER: 1,20 %							
Zhodnocení (p.a.)	-2,29%	3,03%	-2,64%	-2,50%	7,09%	-2,98%	-2,31%
3 000 000	2 931 300	3 020 118	2 940 387	2 866 878	3 070 139	2 978 649	<b>2 909 842</b>
<b>J&amp;T Money OPF</b>							
TER: 1,20 %							
Zhodnocení (p.a.)	1,02%	0,16%	-0,73%	-0,16%	-0,64%	-0,76%	-2,18%
3 000 000	3 030 600	3 035 449	3 013 290	3 008 469	2 989 215	2 966 497	<b>2 901 827</b>

Zdroj: zpracováno autorem dle údajů z conseq.cz, amundi.cz, jtis.cz

Výsledky ukazují, že v porovnání s nemovitostními fondy (kromě fondu Accolade) vychází investice do jiných typů fondů o něco lépe. U energetického fondu (CONSEQ) je dosaženo alespoň určitého reálného zhodnocení vloženého kapitálu, kdy po odkupu v roce 2021 investor získá o 309 095 Kč více (cca 10 %) než vložil. Další dva fondy však vykazují reálnou ztrátu (cca 3 %) na hodnotě původní investice.

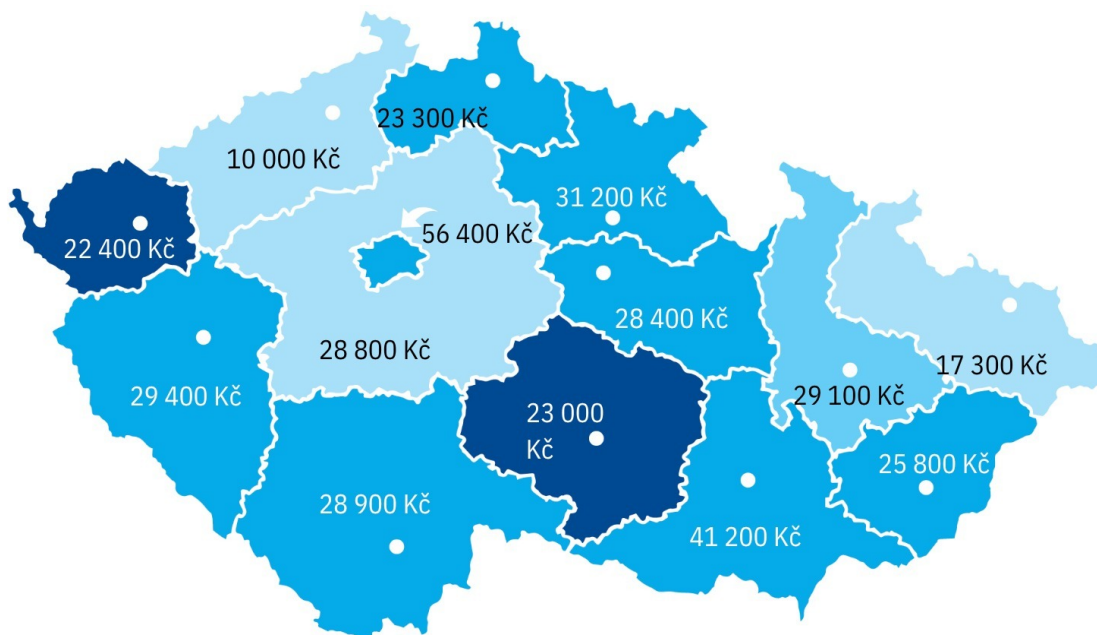
Pokud hodnotíme likviditu těchto fondů, nejvýnosnější z nich, CONSEQ Eko-energetický fond, avizuje likviditu do 3 let. U Amundi fondu se bavíme o horizontu 10 dnů a u J&T do 1 měsíce. Zdá se tedy, že u fondů je slušná výkonnost obvykle vykoupena delší likviditou, což naopak fondu pomáhá lépe plánovat a pracovat s kapitálem.

# 3 Analýza investice do vlastní nemovitosti

## 3.1 Investice do bytu/rodinného domu

Při analýze výhodnosti investice do vlastní nemovitosti jsem vzal v úvahu na jedné straně kupní cenu a na druhé straně předpokládanou výši nájmu, za který investor může nemovitost pronajímat.

Obrázek 3 Skutečné ceny prodaných bytů v jednotlivých krajích České republiky v roce 2015

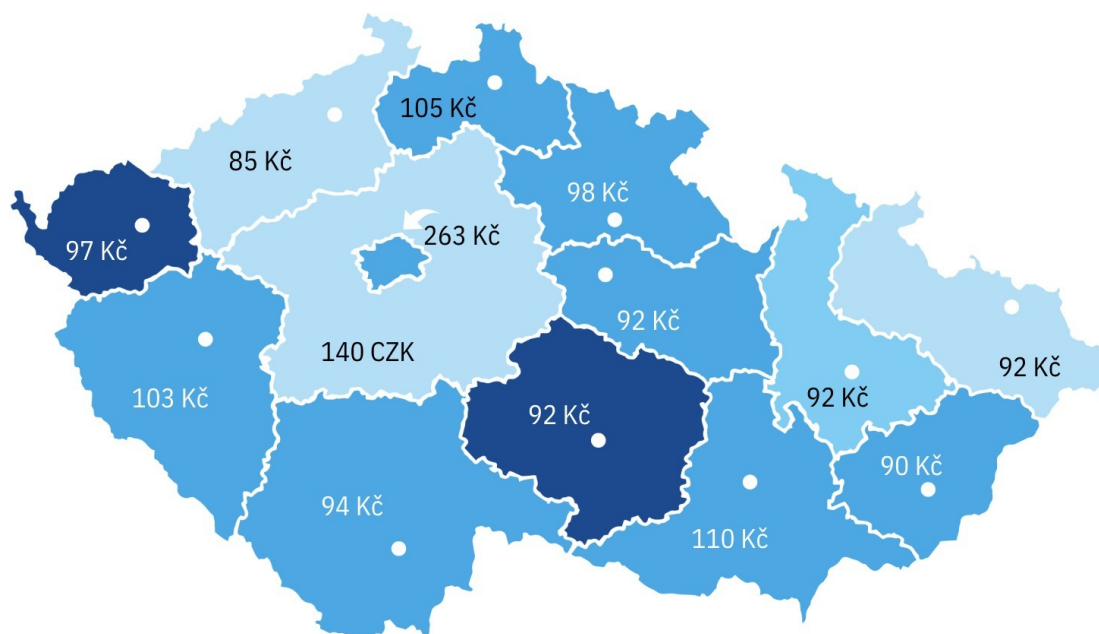


Zdroj: Deloitte (upraveno)

Z obrázku vyplývá, že nejvyšší cena za m<sup>2</sup> je nepřekvapivě v Praze, následuje Jihomoravský kraj. Naopak nejlevněji se byty prodávaly v Ústeckém kraji a Moravskoslezském kraji.

Dalším faktorem pro zvážení investičního záměru je cena pronájmu.

Obrázek 4 Průměrné ceny nájmu na m<sup>2</sup> v jednotlivých krajích České republiky v roce 2015



Zdroj: zpracováno autorem dle údajů z ČSÚ

Z grafu č. 4 vyplývá, že ceny nájmu odráží kupní ceny bytů, tedy že nejvyšší nájmy se platí v Praze a nejnižší v Ústeckém kraji. Poměrně vysoké nájmy jsou v kraji Středočeském, což je dáno možností dojíždět do zaměstnání v Praze.

Pro investora je pochopitelně důležité vědět, v jakém regionu se mu nejvíce vyplatí zakoupit investiční nemovitost určenou k pronájmu. Na základě výše uvedených dat je proto v následující tabulce vypočten roční výnos investičního bytu v jednotlivých regionech.

Tabulka 6 Výnos investičního bytu v jednotlivých regionech p.a.

Kraj	Cena za m <sup>2</sup>	Měsíční nájem za m <sup>2</sup>	Výnos p.a.
Hlavní město Praha	56 400 CZK	263 CZK	5,6%
Jihočeský	28 900 CZK	94 CZK	3,9%
Jihomoravský	41 200 CZK	110 CZK	3,2%
Karlovarský	22 400 CZK	97 CZK	5,2%
Vysočina	23 000 CZK	92 CZK	4,8%
Královohradecký	31 200 CZK	98 CZK	3,8%
Liberecký	23 300 CZK	105 CZK	5,4%
Moravskoslezský	17 300 CZK	92 CZK	6,4%
Olomoucký	29 100 CZK	92 CZK	3,8%
Pardubický	28 400 CZK	92 CZK	3,9%
Plzeňský	29 400 CZK	103 CZK	4,2%
Středočeský	28 800 CZK	140 CZK	5,8%
Ústecký	10 000 CZK	85 CZK	10,2%
Zlínský	25 800 CZK	90 CZK	4,2%

Zdroj: zpracováno autorem dle údajů z ČSÚ

Na základě Tab. č. 5 jsem zvolil následující čtyři regiony pro nákup nemovitosti.

Z hlediska výnosu nejlépe vychází kraj Ústecký, kde je možné dosáhnout ročního výnosu 10,2 %, což je prakticky více než dvojnásobek v porovnání s ostatními regiony. Je však třeba zdůraznit, že z hlediska pronajimatelnosti a případného odprodeje může být tento region problematický vzhledem k vysoké nezaměstnanosti a nižší kupní síle tamějšího obyvatelstva. Nicméně vysoký výnos může ospravedlnit tuto míru rizika.

Druhým krajem s vysokým ročním výnosem (6,4 %) je kraj Moravskoslezský. Z hlediska rizikovitosti pro tento kraj však platí podobné faktory jako pro předchozí kraj Ústecký, zejména vzhledem k útlumu důlní činnosti, která v minulosti byla důvodem platové atraktivity tohoto regionu.

Jako třetí kraj jsem vybral kraj Jihomoravský, zejména tedy jeho metropoli Brno. Ačkoli roční výnos se jeví jako nízký (3,2 %), vzhledem k boji proti pragocentrismu a přesouvání významných obchodních společností do Brna se jedná o atraktivní oblast z hlediska investic do nemovitostí a předpokládám značné zhodnocení v následujících letech.

Posledním vybraným regionem je hlavní město Praha. Roční výnos je z celostátního hlediska průměrný (5,6 %), zejména z důvodu vysoké pořizovací ceny nemovitostí. Nicméně nemovitosti v hlavním městě jsou považovány za investiční jistotu. Hustota obyvatel zajišťuje velmi snadnou pronajimatelnost – nejen vzhledem k počtu zaměstnanců, podnikatelů a tzv. expatů, ale také studentů, kteří v posledních letech preferují bydlení v nájemním bytě před vysokoškolskými kolejiemi.

Jelikož hlavním parametrem této práce je vstupní investice 3 miliony Kč, není možné v analýze pracovat s konkrétní nemovitostí. Na to se ceny v jednotlivých krajích příliš liší a zatímco např. v kraji Ústeckém by bylo možné v roce 2015 pořídit za 3 miliony Kč až pět bytů (5x 60m byt, což je běžná velikost bytové jednotky 2 + 1), v Praze by se za stejnou cenu pořídil jeden 53m byt (což odpovídá bytové jednotce maximálně 2 + kk). Z toho důvodu hodnotím obecně výnos z dané investice v letech 2015–2021, bez konkretizace typu nemovitosti.

Pro výpočet výnosu z nájmu jsem do Tab. č. 6, 7, 8, a 9 vyplnil výnos v jednotlivých letech na základě průměrné ceny nájmu za m<sup>2</sup> v daném regionu (nominální výnos p.a.). Reálný roční výnos pak představuje výnos očištěný o inflaci a reálný čistý výnos pak uvádí roční výnos očištěný o inflaci a po zdanění.

Zdanění je vypočteno tímto způsobem: Uvažuji 30% výdajový paušál, to znamená že zdanění podléhá pouze 70 %, tedy např. při výnosu 100 000 Kč je základ daně 70 000 Kč. Ze základu daně pak počítám 15% srážkovou daň.

Ve výpočtech nezohledňuji možné výdaje spojené s údržbou nemovitosti, tedy případné opravy, výdaje za pojištění bytu apod. Důvodem je to, že tyto výdaje není možné kvantifikovat, neboť závisí jednak na stavu zakoupené bytové jednotky/domu a na nájemní smlouvě – v nájemní smlouvě je běžně uvedeno, že drobné opravy si provádí a hradí sám nájemník, stejně tak i pojištění.



Tabulka 7 Výnosy z nájmu - Praha

<b>Hlavní město Praha - nájem</b>						
Rok	Cena za m2	Měsíční nájem za m2	Výnos p.a.	Nomimální výnos p.a.	Reálný výnos p.a.	Reálný čistý výnos p.a.
2015	56 400 CZK	263 CZK	5,6%	167 872 CZK	158 872 CZK	141 246 CZK
2016		290 CZK	6,2%	185 106 CZK	164 106 CZK	144 670 CZK
2017		315 CZK	6,7%	201 064 CZK	126 064 CZK	104 952 CZK
2018		345 CZK	7,3%	220 213 CZK	157 213 CZK	134 090 CZK
2019		363 CZK	7,7%	231 702 CZK	147 702 CZK	123 373 CZK
2020		348 CZK	7,4%	222 128 CZK	126 128 CZK	102 804 CZK
2021		365 CZK	7,8%	232 979 CZK	118 979 CZK	94 516 CZK
<b>Kumulativně</b>				1 461 064 CZK	999 064 CZK	845 652 CZK

Zdroj: zpracováno autorem dle údajů z ČSÚ

Tabulka 8 Výnosy z nájmu – Moravskoslezský kraj

<b>Moravskoslezský - nájem</b>						
Rok	Cena za m2	Měsíční nájem za m2	Výnos p.a.	Nomimální výnos p.a.	Reálný výnos p.a.	Reálný čistý výnos p.a.
2015	17 300 CZK	92 CZK	6,4%	191 445 CZK	182 445 CZK	162 343 CZK
2016		96 CZK	6,7%	199 769 CZK	178 769 CZK	157 793 CZK
2017		108 CZK	7,5%	224 740 CZK	149 740 CZK	126 142 CZK
2018		120 CZK	8,3%	249 711 CZK	186 711 CZK	160 491 CZK
2019		128 CZK	8,9%	266 358 CZK	182 358 CZK	154 391 CZK
2020		136 CZK	9,4%	283 006 CZK	187 006 CZK	157 290 CZK
2021		142 CZK	9,8%	295 491 CZK	181 491 CZK	150 465 CZK
<b>Kumulativně</b>				1 710 520 CZK	1 248 520 CZK	1 068 916 CZK

Zdroj: zpracováno autorem dle údajů z ČSÚ

Tabulka 9 Výnosy z nájmu – Jihomoravský kraj

<b>Jihomoravský - nájem</b>						
Rok	Cena za m2	Měsíční nájem za m2	Výnos p.a.	Nomimální výnos p.a.	Reálný výnos p.a.	Reálný čistý výnos p.a.
2015	41 200 CZK	139 CZK	4,0%	121 456 CZK	112 456 CZK	99 703 CZK
2016		143 CZK	4,2%	124 951 CZK	103 951 CZK	90 832 CZK
2017		154 CZK	4,5%	134 563 CZK	59 563 CZK	45 434 CZK
2018		169 CZK	4,9%	147 670 CZK	84 670 CZK	69 165 CZK
2019		182 CZK	5,3%	159 029 CZK	75 029 CZK	58 331 CZK
2020		188 CZK	5,5%	164 272 CZK	68 272 CZK	51 023 CZK
2021		197 CZK	5,7%	172 136 CZK	58 136 CZK	40 062 CZK
<b>Kumulativně</b>				1 024 078 CZK	562 078 CZK	454 550 CZK

Zdroj: zpracováno autorem dle údajů z ČSÚ

Tabulka 10 Výnosy z nájmu – Ústecký kraj

<b>Ústecký - nájem</b>						
Rok	Cena za m2	Měsíční nájem za m2	Výnos p.a.	Nominální výnos p.a.	Reálný výnos p.a.	Reálný čistý výnos p.a.
2015	10 000 CZK	92 CZK	<b>11,0%</b>	331 200 CZK	322 200 CZK	287 424 CZK
2016		97 CZK	<b>11,6%</b>	349 200 CZK	328 200 CZK	291 534 CZK
2017		102 CZK	<b>12,2%</b>	367 200 CZK	292 200 CZK	253 644 CZK
2018		109 CZK	<b>13,1%</b>	392 400 CZK	329 400 CZK	288 198 CZK
2019		115 CZK	<b>13,8%</b>	414 000 CZK	330 000 CZK	286 530 CZK
2020		119 CZK	<b>14,3%</b>	428 400 CZK	332 400 CZK	287 418 CZK
2021		126 CZK	<b>15,1%</b>	453 600 CZK	339 600 CZK	<b>291 972 CZK</b>
<b>Kumulativně</b>				2 736 000 CZK	2 274 000 CZK	<b>1 986 720 CZK</b>

Zdroj: zpracováno autorem dle údajů z ČSÚ

Jak vyplývá z výše uvedených dat, jednoznačným investičním favoritem v oblasti výnosů z pronájmu je Ústecký kraj. Investor při vstupní investici 3 miliony korun za 6 let získá téměř 2 miliony korun čistého zisku.

Zajímavého výnosu se dosahuje i v Moravskoslezském kraji, konkrétně něco přes milion korun. Následuje Praha a nejhoršího výnosu bylo dosaženo v kraji Jihomoravském, ačkoli očekávání byla při zvážení zajímavosti Brna je rozvíjejícího se komerčního centra Moravy mnohem vyšší.

V následujících tabulkách hodnotím zisk z prodeje nemovitosti. Při hodnocení čistého výnosu nebere v potaz zdanění. Zdanění je totiž nulové, neboť v případě prodeje nemovitosti po 6 letech vlastnictví je překročen časový test 5 let. Výnos je tedy očištěn pouze o inflaci.

Tabulka 11 Výnos z prodeje nemovitosti v roce 2021 – Praha

<b>Hlavní město Praha - vývoj ceny bytu</b>						
Rok	Cena za m2	Metráž zakoupeného bytu [m2]	Tržní cena bytu	Kumulativní zhodnocení	Nominální kumulativní výnos	Reálný čistý kumulativní výnos
2015	56 400 CZK	53	3 000 000 CZK	<b>0,0%</b>	0 CZK	0 CZK
2016	62 000 CZK	53	3 286 000 CZK	<b>9,5%</b>	286 000 CZK	283 998 CZK
2017	70 800 CZK	53	3 752 400 CZK	<b>25,1%</b>	752 400 CZK	733 590 CZK
2018	77 400 CZK	53	4 102 200 CZK	<b>36,7%</b>	1 102 200 CZK	1 079 054 CZK
2019	86 200 CZK	53	4 568 600 CZK	<b>52,3%</b>	1 568 600 CZK	1 524 679 CZK
2020	98 100 CZK	53	5 199 300 CZK	<b>73,3%</b>	2 199 300 CZK	2 128 922 CZK
2021	113 500 CZK	53	6 015 500 CZK	<b>100,5%</b>		<b>2 900 911 CZK</b>

Zdroj: zpracováno autorem dle údajů z ČSÚ

Tabulka 12 Výnos z prodeje nemovitosti v roce 2021 – Moravskoslezský kraj

<b>Moravskoslezský kraj - vývoj ceny bytu</b>						
Rok	Cena za m2	Metráž zakoupeného bytu [m2]	Tržní cena bytu	Kumulativní zhodnocení	Nominální kumulativní výnos	Reálný čistý kumulativní výnos
2015	17 300 CZK	173	3 000 000 CZK	0,0%	0 CZK	0 CZK
2016	17 600 CZK	173	3 052 023 CZK	1,7%	52 023 CZK	51 659 CZK
2017	20 700 CZK	173	3 589 595 CZK	19,7%	589 595 CZK	574 855 CZK
2018	23 600 CZK	173	4 092 486 CZK	36,4%	1 092 486 CZK	1 069 543 CZK
2019	25 600 CZK	173	4 439 306 CZK	48,0%	1 439 306 CZK	1 399 006 CZK
2020	32 100 CZK	173	5 566 474 CZK	85,5%	2 566 474 CZK	2 484 347 CZK
2021	44 400 CZK	173	7 699 422 CZK	156,6%	4 699 422 CZK	4 520 844 CZK

Zdroj: zpracováno autorem dle údajů z ČSÚ

Tabulka 13 Výnos z prodeje nemovitosti v roce 2021 – Jihomoravský kraj

<b>Jihomoravský kraj - vývoj ceny bytu</b>						
Rok	Cena za m2	Metráž zakoupeného bytu [m2]	Tržní cena bytu	Kumulativní zhodnocení	Nominální kumulativní výnos	Reálný čistý kumulativní výnos
2015	41 200 CZK	73	3 000 000 CZK	0,0%	0 CZK	0 CZK
2016	49 100 CZK	73	3 575 243 CZK	19,2%	575 243 CZK	571 216 CZK
2017	52 000 CZK	73	3 786 408 CZK	26,2%	786 408 CZK	766 748 CZK
2018	56 600 CZK	73	4 121 359 CZK	37,4%	1 121 359 CZK	1 097 811 CZK
2019	62 400 CZK	73	4 543 689 CZK	51,5%	1 543 689 CZK	1 500 466 CZK
2020	75 700 CZK	73	5 512 136 CZK	83,7%	2 512 136 CZK	2 431 748 CZK
2021	89 600 CZK	73	6 524 272 CZK	117,5%	3 524 272 CZK	3 390 350 CZK

Zdroj: zpracováno autorem dle údajů z ČSÚ

Tabulka 14 Výnos z prodeje nemovitosti v roce 2021 – Ústecký kraj

<b>Ústecký kraj - vývoj ceny bytu</b>						
Rok	Cena za m2	Metráž zakoupeného bytu [m2]	Tržní cena bytu	Kumulativní zhodnocení	Nominální kumulativní výnos	Reálný čistý kumulativní výnos
2015	10 000 CZK	300	3 000 000 CZK	0,0%	0 CZK	0 CZK
2016	11 100 CZK	300	3 330 000 CZK	11,0%	330 000 CZK	327 690 CZK
2017	13 800 CZK	300	4 140 000 CZK	38,0%	1 140 000 CZK	1 111 500 CZK
2018	16 300 CZK	300	4 890 000 CZK	63,0%	1 890 000 CZK	1 850 310 CZK
2019	18 100 CZK	300	5 430 000 CZK	81,0%	2 430 000 CZK	2 361 960 CZK
2020	24 800 CZK	300	7 440 000 CZK	148,0%	4 440 000 CZK	4 297 920 CZK
2021	37 300 CZK	300	11 190 000 CZK	273,0%	8 190 000 CZK	7 878 780 CZK

Zdroj: zpracováno autorem dle údajů z ČSÚ

Prodej nemovitosti také vychází z hlediska čistého výnosu nejlépe v Ústeckém kraji, stejně jako pronájem. Investor při vstupní investici 3 miliony korun po 6 letech získává čistý zisk téměř 8 milion korun, což je závratných 273 %. Prodej nemovitosti v Moravskoslezském kraji vynes 156 %, čistý zisk činí přibližně 4,5 milionů korun. V Jihomoravském kraji investor dosáhne zhodnocení 117,5 % (cca 3 390 000 Kč). Nejhůře je pak na tom Praha, vzhledem k vysoké pořizovací ceně nemovitostí. Ale i tak prodej nemovitosti přináší velmi pěkný zisk 100,5 % (cca 2 900 mil Kč).

Vzhledem k tomu, že při plánované investiční strategii jsem předpokládal pronájem nemovitosti po dobu 6 let a po uplynutí 6 let její prodej, v Tab. č. 14 představuji souhrnné výsledky ziskovosti

stanovené investice v jednotlivých krajích. Tabulka tedy ukazuje čistý výnos z 6letého pronájmu a čistý výnos z prodeje nemovitosti v roce 2021.

Tabulka 15 Souhrnný přehled výnosnosti investice v jednotlivých krajích

Kraj	Hlavní město Praha	Moravskoslezský	Jihomoravský	Ústecký
Reálný čistý výnos z nájmu kumulativně	845 652 CZK	1 068 916 CZK	454 550 CZK	1 986 720 CZK
Reálný čistý výnos z nájmu kumulativně v %	28%	36%	15%	66%
Reálný čistý výnos z kapitálového zisku	2 900 911 CZK	4 520 844 CZK	3 390 350 CZK	7 878 780 CZK
Reálný čistý výnos z kapitálového zisku v %	97%	151%	113%	263%
<b>Celkový výnos</b>	<b>3 746 563 CZK</b>	<b>5 589 760 CZK</b>	<b>3 844 899 CZK</b>	<b>9 865 500 CZK</b>
<b>Celkový výnos v %</b>	<b>125%</b>	<b>186%</b>	<b>128%</b>	<b>329%</b>

Zdroj: zpracováno autorem dle údajů z ČSÚ

Výsledek kopíruje výsledky dosažené v samostatných tabulkách výnosu z nájmu a výnosu z prodeje nemovitosti.

Nejlepší výnosnosti dosáhl investor, který přes určité rizikové faktory spojené s Ústeckým krajem (tedy nezaměstnanost, nízká kupní síla, tudíž horší prodejnost nemovitosti) investoval do nemovitosti v tomto kraji. Po 6 letech dosáhl výnosu velmi vysokého výnosu 329 % (téměř 10 milionů korun), což je nepoměrně lepší výsledek než v ostatních vybraných krajích. Poměrně dobrého výsledku dosáhl ještě kraj Moravskoslezský (186 %, necelých 5,6 mil korun) a podobně se pak zhodnotily nemovitosti v Praze a Jihomoravském kraji (125 %, respektive 128 %).

V další tabulce hodnotím likviditu této investice z hlediska prodejnosti bytu ve sledovaných regionech v roce 2021, tedy v roce případného prodeje.

Tabulka 16 Prodejnost bytů ve sledovaných regionech v roce 2021

Region	Praha	Jihomoravský	Moravskoslezský	Ústecký
<b>Průměrná doba prodeje bytu</b>	2 měsíce	3 měsíce	3 měsíce	5 měsíce

Zdroj: zpracováno autorem dle údajů z maxima-reality.cz

Vidíme, že z hlediska prodejnosti je nejlepší Praha, kde je standardně poptávka po bytech nejvyšší. Byt je možné prodat v průměru za 2 měsíce. Naopak v kraji Ústeckém majitel čeká na vhodného kupce přibližně 5 měsíců, což likviditu o něco snižuje. Nicméně při tak vysokém zhodnocení (viz Tab. č. 14) nepovažují likviditu delší o 3 měsíce proti Praze za významnou.

Jak jsem však uvedl v předchozím textu, tato analýza je do určité míry zkreslena skutečností, že jsem neporovnával srovnatelné nemovitosti, ale že rozhodujícím faktorem byla výše vstupní investice. Jelikož investice 3 000 000 Kč v Praze postačovala k pořízení jednoho menšího bytu, v Ústeckém kraji by investor musel investici rozložit do nákupu několika nemovitostí. S tím jsou pak spojené případné další organizační starosti – správa více nájemních smluv, častější nutnost hledat nájemníky, větší frekvence nutných zásahů vlastníka (opravy, náhrada vysloužilých spotřebičů apod.) Nicméně i při zohlednění tohoto hlediska je Ústecký kraj jednoznačným vítězem co do výnosnosti.

### 3.2 Investice do stavebního pozemku

Další zajímavou investiční příležitostí v oblasti nemovitostí jsou stavební pozemky. Relativní nevýhodou této investice je, že pozemek sám o sobě neprodukuje žádnou hodnotu. Leží ladem,

nicméně v průběhu času jeho hodnota kontinuálně narůstá. Na druhou stranu odpadají administrativní starosti se správou nájemních smluv, výběru nájemného, oprav, řešení energií apod. Pozemek se také v čase neamortizuje – odpadají nám tak případné náklady spojené s rekonstrukcí. Stejně jako u bytových jednotek není nutno výnos snižovat o zdanění, neboť prodej po 6 letech opět splňuje podmínky časového testu 5 let. Proto jsem se v další analýze zaměřil na tuto investičně zajímavou oblast a shromáždil jsem cenové údaje pozemků ve vybraných krajích k porovnání výnosnosti investice.

Tabulka 17 Výnos z prodeje stavební parcely – Praha

Hlavní město Praha - vývoj cen pozemků						
Rok	Cena za m2	Metráž zakoupeného pozemku [m2]	Tržní cena pozemku	Kumulativní výnos	Nominální kumulativní výnos	Reálný čistý kumulativní výnos
2015	4 383 CZK	684	3 000 000 CZK	0,0%	0 CZK	0 CZK
2016	4 809 CZK	684	3 291 581 CZK	9,7%	291 581 CZK	282 581 CZK
2017	5 614 CZK	684	3 842 574 CZK	28,1%	842 574 CZK	821 574 CZK
2018	6 628 CZK	684	4 536 619 CZK	51,2%	1 536 619 CZK	1 461 619 CZK
2019	8 003 CZK	684	5 477 755 CZK	82,6%	2 477 755 CZK	2 414 755 CZK
2020	8 861 CZK	684	6 065 024 CZK	102,2%	3 065 024 CZK	2 981 024 CZK
2021	11 077 CZK	684	7 581 793 CZK	152,7%	4 581 793 CZK	4 485 793 CZK

Zdroj: zpracováno autorem dle údajů z Cenový kompas Sreality

Tabulka 18 Výnos z prodeje stavební parcely – Moravskoslezský kraj

Moravskoslezský kraj - vývoj cen pozemků						
Rok	Cena za m2	Metráž zakoupeného pozemku [m2]	Tržní cena pozemku	Kumulativní výnos	Nominální kumulativní výnos	Reálný čistý kumulativní výnos
2015	739 CZK	4 060	3 000 000 CZK	0,0%	0 CZK	0 CZK
2016	736 CZK	4 060	2 987 821 CZK	-0,4%	-12 179 CZK	-21 179 CZK
2017	767 CZK	4 060	3 113 667 CZK	3,8%	113 667 CZK	92 667 CZK
2018	811 CZK	4 060	3 292 287 CZK	9,7%	292 287 CZK	217 287 CZK
2019	906 CZK	4 060	3 677 943 CZK	22,6%	677 943 CZK	614 943 CZK
2020	1 074 CZK	4 060	4 359 946 CZK	45,3%	1 359 946 CZK	1 275 946 CZK
2021	1 559 CZK	4 060	6 328 823 CZK	111,0%	3 328 823 CZK	3 232 823 CZK

Zdroj: zpracováno autorem dle údajů z Cenový kompas Sreality

Tabulka 19 Výnos z prodeje stavební parcely – Jihomoravský kraj

Jihomoravský kraj - vývoj cen pozemků						
Rok	Cena za m2	Metráž zakoupeného pozemku [m2]	Tržní cena pozemku	Kumulativní výnos	Nominální kumulativní výnos	Reálný čistý kumulativní výnos
2015	2 427 CZK	1 236	3 000 000 CZK	0,0%	0 CZK	0 CZK
2016	2 369 CZK	1 236	2 928 307 CZK	-2,4%	-71 693 CZK	-80 693 CZK
2017	3 074 CZK	1 236	3 799 753 CZK	26,7%	799 753 CZK	778 753 CZK
2018	3 517 CZK	1 236	4 347 342 CZK	44,9%	1 347 342 CZK	1 272 342 CZK
2019	4 098 CZK	1 236	5 065 513 CZK	68,9%	2 065 513 CZK	2 002 513 CZK
2020	4 925 CZK	1 236	6 087 763 CZK	102,9%	3 087 763 CZK	3 003 763 CZK
2021	7 114 CZK	1 236	8 793 572 CZK	193,1%	5 793 572 CZK	5 697 572 CZK

Zdroj: zpracováno autorem dle údajů z Cenový kompas Sreality

Tabulka 20 Výnos z prodeje stavební parcely – Ústecký kraj

Ústecký kraj - vývoj cen pozemků						
Rok	Cena za m2	Metráž zakoupeného pozemku [m2]	Tržní cena pozemku	Kumulativní výnos	Nominální kumulativní výnos	Reálný čistý kumulativní výnos
2015	771 CZK	3 891	3 000 000 CZK	0,0%	0 CZK	0 CZK
2016	744 CZK	3 891	2 894 942 CZK	-3,5%	-105 058 CZK	-114 058 CZK
2017	780 CZK	3 891	3 035 019 CZK	1,2%	35 019 CZK	14 019 CZK
2018	847 CZK	3 891	3 295 720 CZK	9,9%	295 720 CZK	220 720 CZK
2019	926 CZK	3 891	3 603 113 CZK	20,1%	603 113 CZK	540 113 CZK
2020	986 CZK	3 891	3 836 576 CZK	27,9%	836 576 CZK	752 576 CZK
2021	1 390 CZK	3 891	5 408 560 CZK	80,3%	2 408 560 CZK	2 312 560 CZK

Zdroj: zpracováno autorem dle údajů z Cenový kompas Sreality

Tabulka 21 Výnos z prodeje stavební parcely – všechny kraje

Kraj	Hlavní město Praha	Moravskoslezský	Jihomoravský	Ústecký
Realný čistý výnos z kapitálového zisku	4 485 793 CZK	3 232 823 CZK	5 697 572 CZK	2 312 560 CZK
Realný čistý výnos z kapitálového zisku v %	150%	108%	190%	77%
<b>Celkový výnos</b>	<b>4 485 793 CZK</b>	<b>3 232 823 CZK</b>	<b>5 697 572 CZK</b>	<b>2 312 560 CZK</b>
<b>Celkový výnos v %</b>	<b>153%</b>	<b>111%</b>	<b>193%</b>	<b>80%</b>

Zdroj: zpracováno autorem dle údajů z Cenový kompas Sreality

Jak ukazují tabulky č. 17 – 20, ceny stavebních pozemků významně vzrostly ve všech sledovaných regionech. Na základě tab. č. 21, která ukazuje souhrnné údaje pro všechny sledované kraje, Ústecký kraj na rozdíl od nákupu bytových jednotek vychází nejméně atraktivně pro investici do stavební parcely (výnos po 6 letech činí 80,3 %, cca 2,3 mil korun). Naopak v Jihomoravském kraji rostou ceny parcel strmě a kapitálový výnos z nich přesahuje kapitálový výnos bytu. Podobně vysoké zhodnocení poskytuje investice do stavebního pozemku v Praze. Po 6 letech investor dosahuje výnosu 157,2 % (téměř 4,5 mil korun). V Moravskoslezském kraji se pozemek zhodnotí o 111 % (3,23 mil korun). Tento druh investice poskytuje také velmi zajímavé zhodnocení a je vhodný pro pohodlnější investory, kteří chtějí investici do nemovitosti, ale nechtějí se zabývat správou pronajímaných bytů.

Jak je to s likviditou investice do stavebních pozemků ukazuje Tab. č. xx.

Tabulka 22 Prodejnost bytů ve sledovaných regionech v roce 2021

Region	Praha	Jihomoravský	Moravskoslezský	Ústecký
<b>Průměrná doba prodeje pozemku</b>	11 měsíců	11 měsíců	14 měsíců	13 měsíců

Zdroj: zpracováno autorem dle údajů z maxima-reality.cz

Na rozdíl od prodeje bytů, prodej pozemku trvá delší dobu, a to překvapivě i v Praze, kde bych očekával zvýšenou poptávku po volných parcelách, kterými hlavní město příliš nedisponuje. Obecně mohu konstatovat, že rozdíl mezi sledovanými regiony není významný.

U pozemků tedy platí, že investor musí na své prostředky čekat přibližně 1 rok, což může být v případě nenadálé změny finanční situace problematické. Na druhou stranu pozemek lze použít jako majetkové zajištění u úvěru a toto aktivum tak napákovat. Nevidím v této délce likvidity větší problém.

# Závěr

Tématem bakalářské práce je porovnání investice do nemovitosti a investice do nástrojů kolektivního investování.

V **teoretické části** bakalářské práce byly na základě bibliografických údajů shrnuty nejprve historické souvislosti rozvoje bankovníctví a investování. Dále jsou pak prezentovány základní informace ohledně osobních financí a přípravy finančního plánu. Kapitola Kolektivní investování se pak zaměřuje na přehled různých typů podílových a investičních fondů, jejich fungování a cílový sektor. Další část je zaměřena na investice do jednotlivých typů nemovitostí.

V **praktické části** byla na základě poznatků získaných z rešeršní činnosti v rámci teoretické části provedena analýza dostupných údajů s cílem vyhodnotit výnosnost předem stanovené vstupní investice ve výši 3 000 000 Kč v období 2015-2021. Hodnoceny byly investiční instrumenty jako investice do nemovitosti (byt k pronájmu s následným prodejem, stavební pozemek s následným prodejem), investice do vybraných nemovitostních fondů a investice do jiných druhů fondu. Je totiž běžnou praxí, že propagační materiály fondů ukazují velmi zajímavou výkonnost, ale neupozorňují na skryté náklady (TER) a neberou ohled na inflaci. Proto jsem v připravených tabulkách kalkulovat s reálnou kupní silou prostředku.

Na základě provedené analýzy jsem dospěl k následujícím závěrům:

## **Výzkumná otázka č. 1:**

Vyplatí se investovat do nemovitosti, nebo je výhodnější vložit finanční prostředky do nemovitostního fondu?

Z provedené analýzy jednoznačně vyplývá, že investice do nemovitosti poskytuje významně vyšší zhodnocení v porovnání s investicí do jakéhokoli sledovaného fondu, zejména v případě bytu pronajímaného během sledovaného období a následného prodeje. Je třeba však vzít v potaz, že míra zhodnocení také ve velké míře závisí na regionu, ve kterém je investice provedena. Velkým překvapením bylo markantní zhodnocení investice do rezidenčních nemovitostí v Ústeckém kraji.

Nicméně, jelikož hlavním parametrem této práce je vstupní investice 3 miliony Kč, není možné v analýze pracovat s konkrétní nemovitostí. Jsem si vědom zkreslení vyplývajícího z této skutečnosti. Je totiž možné, že při zakoupení a následném pronájmu 5 bytů v Ústeckém kraji by byla získaná výše pronájmu vyšší než zisk z pronájmu jednoho menšího bytu v Praze.

## **Výzkumná otázka č. 2:**

Jsou nemovitostní fondy výkonnější proti ostatním fondům?

Ze získaných údajů se jeví všechny fondy jako srovnatelné. Nicméně mezi nemovitostními fondy významně vystupoval fond Accolade zaměřující se na komerční nemovitosti, který vloženou investici v daném časovém horizontu prakticky zdvojnásobil.

**Výzkumná otázka č. 3:**

Jaký dopad má likvidita hodnocených typů investic pro investora?

Likvidita je faktor, který může ztížit situaci investora v případě, že se dostane do obtížné situace a potřebuje se co nejrychleji dostat k vloženým peněžním prostředkům. Je tedy třeba porovnat i tento faktor. U investice do nemovitosti vychází likvidita nejlépe u bytů, které jsou prodejné do 2–5 měsíců. U investičních a podílových fondů s sebou rychlá likvidita nese nízké zhodnocení nebo dokonce znehodnocení. Investor si tedy musí být této skutečnosti vědom a mít případnou finanční rezervu v jiném více likvidním aktivu.

Po vyhodnocení a zodpovězení výzkumných otázek bych investorovi prioritně doporučit investici do nemovitostí před investováním do jakéhokoli fondu. Situace se však může v budoucnosti z důvodu ekonomických a politických faktorů dramaticky změnit. Proto by danou problematiku bylo zajímavé dále rozvinout v diplomové práci, která by mohla analýzu rozšířit na delší investiční období a zahrnout i tvorbu komplexního portfolia obsahujícího akcie, dluhopisy, cenné kovy a další nástroje s vizí budoucí renty.



# *Seznam použité literatury*

## **ODBORNÁ LITERATURA**

CIANCI, Anna T. and HANLEY, Kathleen M. The Evolution of Stock Market Regulation, 2003. Journal of Economic Perspectives, Volume 17, Issue 2. <https://www.jstor.org/stable/3216845>

DAVIES, Glyn. A History of money. 4th. ed. Cardiff: University of Wales Press, 2016. ISBN 9781783163090

FERGUSON, Niall: The Ascent of Money: A Financial History of the World. The Penguin Press New York 2008. ISBN 978-1-59420-192-9

HILLMAN, Robert W. Limited Liability In Historical Perspective, 54 Wash. & Lee L. Rev. 615 (1997). Available at: <https://scholarlycommons.law.wlu.edu/wlulr/vol54/iss2/10>

KREWSON-KELLY, Stephanie and THOMAS R. Brad: The Intelligent REIT Investor: How to Build Wealth with Real Estate Investment Trusts, 2016, Published by John Wiley & Sons, Inc., ISBN: 9781119252764

LO, Andrew W. and FOERSTER, Stephen R. In Pursuit of the Perfect Portfolio: The Stories, Voices, and Key Insights of the Pioneers Who Shaped the Way We Invest, Princeton: Princeton University Press, 2021. ISBN 9780691215204

MÁLEK Petr, OŠKRDALOVÁ Gabriela, VALOUCH Petr: Osobní finance, Masarykova univerzita, Brno 2010, ISBN 978-80-210-5157-7

MUSÍLEK, Petr. Trhy cenných papírů. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-70-5.

ORT, Petr. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-364-3.

RAMSEY, Dave. The Total Money Makeover: A Proven Plan for Financial Fitness Nashville: Nelson Books, 2007. ISBN 9780785289081

REJNUŠ, Oldřich. Cenné papíry a burzy. 2., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2013, 406 s. ISBN 978-80-214-4673-1.

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

SEJBAL, Jiří. Základy peněžního vývoje. MU Brno: Masarykova univerzita Brno, 1997. ISBN 80-210-1734-1.

SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. Osobní finance: řízení financí pro každého. 4. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2021. Finance (Grada). ISBN 9788027131235.

ZANDEN, Jan van. The Long Road to the Industrial Revolution: The European Economy in a Global Perspective, 1000-1800, Leiden and Boston, Brill, 2009, 342 pp., ISBN 978-90-04-17517-4.

## **INTERNETOVÉ ZDROJE**

Finanční vzdělávání. (2021). Standardní typy fondů. Načteno z Finanční vzdělávání: <https://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/investovani-a-financni-trhy/investicni-produkty-a-sluzby/kolektivni-investovani/standardni-typy-fondu>

Kurz VI – co jsou podílové fondy (ETF Exchange Traded Funds). Načteno z: <https://www.penize.cz/15928-etf-exchange-traded-funds>

ONUFER, M. (7. 10 2020). Všimněte si poplatků u podílových fondů. Načteno z Investujeme.cz: <https://www.investujeme.cz/clanky/podilove-fondy-poplatky/>

VENCL, J. (24. 9 2019). Hedgeové fondy. Načteno z Finex.cz: <https://finex.cz/hedge-fondy-co-jsou-vyplati-se-jak-vybrat-ten-spravny/>

VENCL, J. (5. 11 2020). Kolektivní investování. Načteno z Finex.cz: <https://finex.cz/kolektivni-investovani/>

[www.nemovitostni-fondy.cz](http://www.nemovitostni-fondy.cz)

[www.csu.cz](http://www.csu.cz)

[www.maxima-reality.cz](http://www.maxima-reality.cz)

## ***Seznam obrázků***

Obrázek 1 Japonské kupónové dluhopisy s desetiletou splatností z roku 1870.....	14
Obrázek 2 Schéma finančního plánu .....	15
Obrázek 3 Skutečné ceny prodaných bytů v jednotlivých krajích České republiky v roce 2015.	38
Obrázek 4 Průměrné ceny nájmu na m <sup>2</sup> v jednotlivých krajích České republiky v roce 2015 .....	39

## ***Seznam tabulek***

Tabulka 1 Přehled nemovitostních fondů působících v České republice v roce 2015 .....	28
Tabulka 2 Nominální výnosnost vybraných nemovitostních fondů v letech 2015-2021 .....	31
Tabulka 3 Hodnota vstupní investice po odečtení TER .....	32
Tabulka 4 Čisté zhodnocení vstupní investice v roce 2021 .....	33
Tabulka 5 Výkonnost vybraných podílových fondů v letech 2015-2021 .....	37
Tabulka 6 Výnos investičního bytu v jednotlivých regionech p.a. ....	39
Tabulka 7 Výnosy z nájmu - Praha .....	41
Tabulka 8 Výnosy z nájmu – Moravskoslezský kraj .....	41
Tabulka 9 Výnosy z nájmu – Jihomoravský kraj.....	41
Tabulka 10 Výnosy z nájmu – Ústecký kraj.....	42
Tabulka 11 Výnos z prodeje nemovitosti v roce 2021 – Praha.....	42
Tabulka 12 Výnos z prodeje nemovitosti v roce 2021 – Moravskoslezský kraj .....	43
Tabulka 13 Výnos z prodeje nemovitosti v roce 2021 – Jihomoravský kraj .....	43
Tabulka 14 Výnos z prodeje nemovitosti v roce 2021 – Ústecký kraj.....	43
Tabulka 15 Souhrnný přehled výnosnosti investice v jednotlivých krajích .....	44
Tabulka 16 Prodejnost bytů ve sledovaných regionech v roce 2021.....	44
Tabulka 17 Výnos z prodeje stavební parcely – Praha.....	45
Tabulka 18 Výnos z prodeje stavební parcely – Moravskoslezský kraj.....	45
Tabulka 19 Výnos z prodeje stavební parcely – Jihomoravský kraj .....	45
Tabulka 20 Výnos z prodeje stavební parcely – Ústecký kraj .....	46
Tabulka 21 Výnos z prodeje stavební parcely – všechny kraje .....	46
Tabulka 22 Prodejnost bytů ve sledovaných regionech v roce 2021.....	46

## ***Seznam grafů***

Graf 1 Vývoj cen nemovitostí v České republice .....	23
Graf 2 Roční výnos fondu ACCOLADE v letech 2015–2021.....	29
Graf 3 Roční výnos fondu REICO v letech 2015–2021 .....	30
Graf 4 Roční výnos fondu TESLA v letech 2015–2021 .....	30
Graf 5 Vývoj nominální hodnoty počáteční investice u vybraných nemovitostních fondů v letech 2015-2021 .....	31
Graf 6 Míra inflace v České republice .....	33
Graf 7 Roční výnos fondu CONSEQ v letech 2015–2021 .....	35
Graf 8 Roční výnos fondu Amundi Funds Euro High Yield Bond EUR v letech 2015–2021 .....	36
Graf 9 Roční výnos fondu J&T Money OPF v letech 2015–2021.....	36

## ***Evidence výpůjček***

Prohlášení:

Dávám svolení k půjčování této bakalářské práce. Uživatel potvrzuje svým podpisem, že bude tuto práci řádně citovat v seznamu použité literatury.

Jméno a příjmení: Maxmilián Rožek

V Praze dne:

Podpis:

<b><i>Jméno</i></b>	<b><i>Oddělení/ Pracoviště</i></b>	<b><i>Datum</i></b>	<b><i>Podpis</i></b>