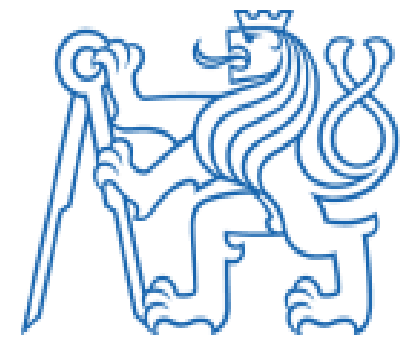


# Srovnání přímého a nepřímého investování do nemovitostí 2024



**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE**  
**MASARYKŮV ÚSTAV VYŠŠÍCH STUDIÍ**  
Masaryk Institute of Advanced Studies

## Abstrakt

Tabulka 20 Výsledek komparace investičních bytů

	Most	Chomutov	Ústí nad Labem
Doba návratnosti investičních bytů	8 let	8 let	10 let
Cena investičních bytů (s rekonstrukcí)	965 000 Kč	1 190 000 Kč	1 049 000 Kč
Roční průměrné navýšení tržní hodnoty	3,43%	5,13%	2,87%
Průměrná cena pronájmu jednoho m <sup>2</sup>	183 Kč	195 Kč	177 Kč
Pořadí v kvalitě života	203.	199.	167.

Zdroj: Vlastní zpracování

Cílem diplomové práce je porovnat přímé a nepřímé investování do nemovitostí v České republice. Teoretická část práce je zaměřena na investiční teorii, ve které jsou popsáni zástupci reálných a finančních investic. Dále jsou také popsány jednotlivé investiční strategie. Následující kapitoly se věnují přímému a nepřímému investování do nemovitostí spolu se zákonnými povinnostmi majitelů těchto investic v České republice. V praktické části jsou porovnávány vybraní zástupci přímého a nepřímého investování. Z přímých zástupců byly vybrány investiční byty ve městě Most, Ústí nad Labem a Chomutov. Z nepřímých zástupců byl vybrán nemovitostní fond WOOD & Co. Retail podfond a crowdfundingová platforma Investown.

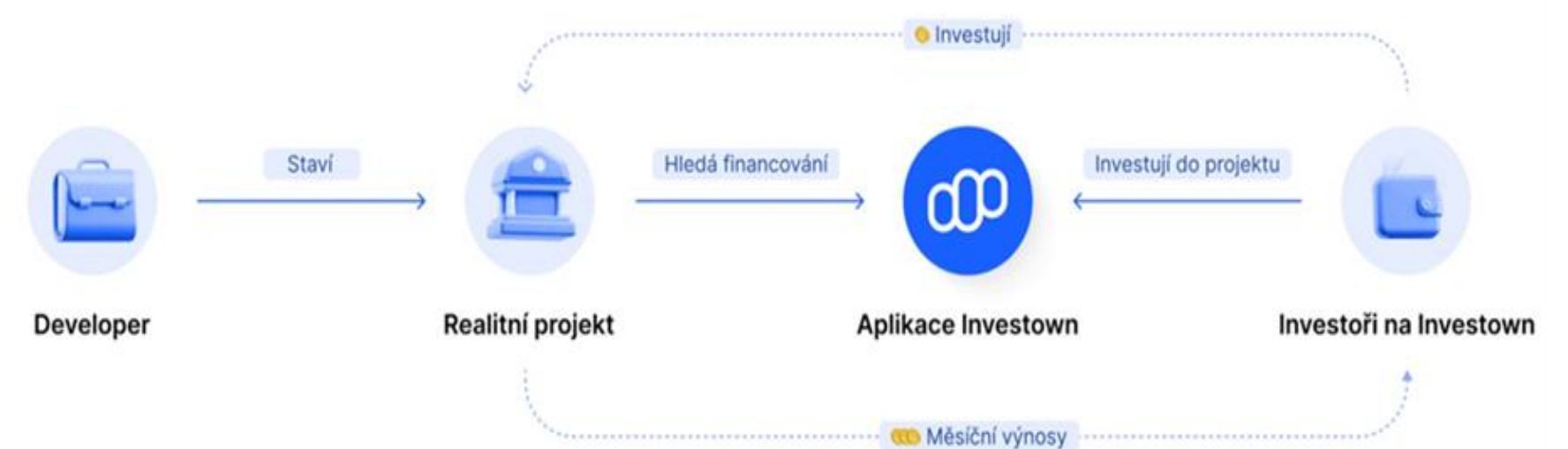
**Klíčová slova: Přímé a nepřímé investování, investiční byt, nemovitostní fond, crowdfunding, návratnost, zhodnocení**

## English summary

The aim of the thesis is to compare direct and indirect investment in real estate in the Czech Republic. The theoretical part of the work is focused on investment theory, in which representatives of real and financial investments are described. Individual investment strategies are also described. The following chapters describe direct and indirect investments in real estate, together with the legal obligations of the owners of these investments in the Czech Republic. In the practical part are compared selected representatives of direct and indirect investment. Investment apartments in Most, Ústí nad Labem and Chomutov were selected from direct representatives. From indirect representatives was selected real estate fund WOOD & Co. Retail podfond and crowdfunding platform Investown.

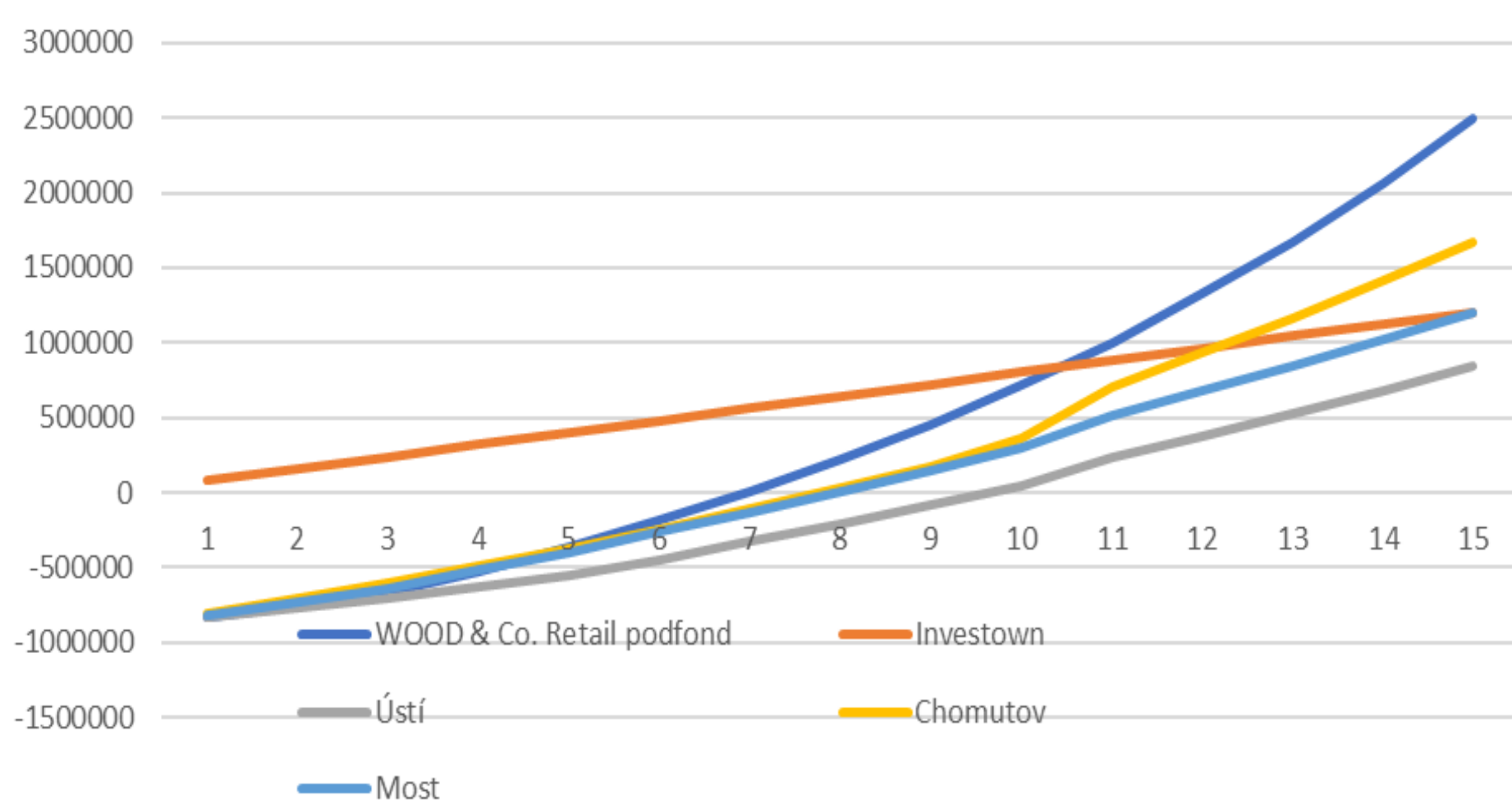
**Key words: Direct and indirect investing, investment apartment, real estate fund, crowdfunding, return, appreciation**

Obrázek 10 Průběh investičního projektu



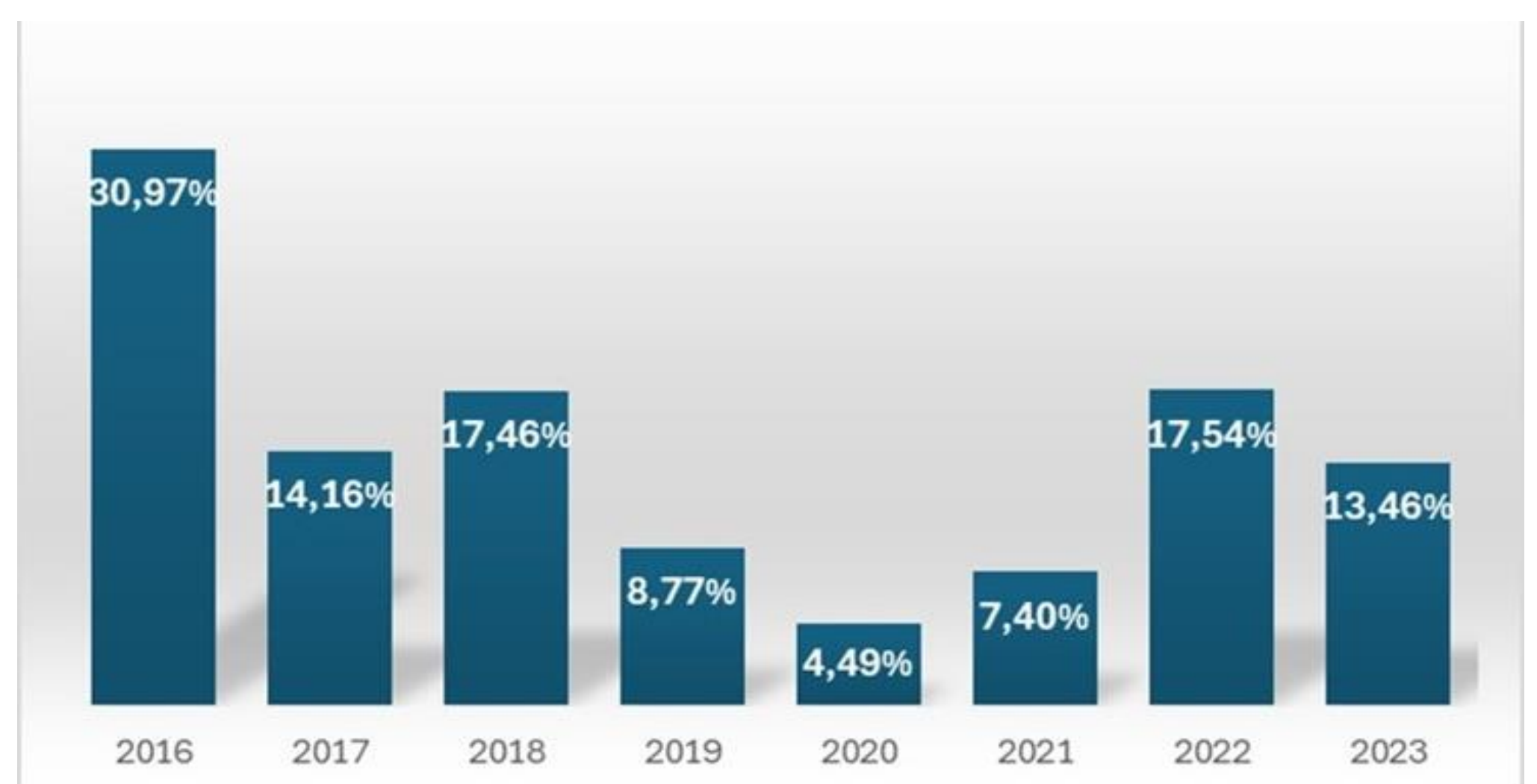
Zdroj: Investown (2024d)

Graf 13 Čistý zisk (Kč) u vybraných investic se započtením stoupající tržní ceny bytů



Zdroj: Vlastní zpracování

Graf 11 Vývoj roční výnosnosti investičního fondu (2016-2023)



Zdroj: Nemovitostní fondy (2023), vlastní zpracování

## Závěr

**Autor práce: Bc. Miroslav Spremo**  
**Studijní program: Projektové řízení inovací**  
**Vedoucí práce: Mgr. František Hřebík Ph.D.**  
**Pracoviště: ČVUT, MÚVS**

Pokud se jedná o bohatého investora, který nemá potřebu zasahovat do své investice po dobu 5 a více let a je ochoten nedostávat žádný průběžný příjem, bude jeho nejlepší volbou vstoupit do nemovitostního fondu WOOD & Co. Retail podfond., který se ukázal jako nejvýdělečnější investicí z přímých i nepřímých zástupců nemovitostního investování. Běžnému českému investorovi s omezenými finančními prostředky, který preferuje krátkodobé investování a průběžné generování příjmu, bych doporučil investiční projekty v Investownu. Lze zde investovat i po malých částkách a v případě nedostatku peněz lze daný investiční projekt rychle prodat. Dle mého názoru se tedy jedná o mnohem efektivnější alternativu k dnešním spořicími účtům nabízených bankovními institucemi.

Pokud má investor našetřenou větší sumu peněz a zároveň si chce zajistit pasivní příjem do budoucna, bude jeho nejvhodnější volbou nákup investičního bytu v Chomutově, který se při komparaci ukázal jako nejvýnosnější zástupce přímého investování do nemovitostí. Přímé vlastnění nemovitosti ovšem vyžaduje celou řadu povinností s dostatkem volného času, proto bych danému investorovi doporučil porovnat jeho investiční záměry s investicí u Investownu, která vykazuje podle provedené komparace vyšší čistý zisk do 12 let investování oproti bytu v Chomutově.