

**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE**

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

## I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Moravec** Jméno: **Ladislav** Osobní číslo: **423885**  
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**  
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení stavebnictví**  
Studijní program: **Stavební inženýrství**  
Studijní obor: **Stavební management**

## II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

**Nemovitost jako pasivní investice běžného občana**

Název diplomové práce anglicky:

**Real estate as a passive investment by a regular citizen**

Pokyny pro vypracování:

Trh nemovitých věcí a jeho globální vývoj  
Investice do nemovitosti, financování nemovitosti a vývoj hypotečního trhu  
Kritéria pro výběr nemovitosti  
Srovnání krátkodobého a dlouhodobého pronájmu

Seznam doporučené literatury:

Schneiderová Heralová, R.: Oceňování nemovitých věcí. 1. vyd. Praha: Fineco, 2015. 150 s. ISBN 978-80-86590-14-1  
Šichtařová, M., Pikora, V.: Robot na konci tunelu. 1. vyd. Praha: NF Distribuce s.r.o., 2017. 294 s. ISBN: 978-80-88200-04-8  
Dušek, D.: Základy oceňování nemovitých věcí. 1. vyd. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. 156 s. ISBN 978-80-245-2110-7  
Jankovský, M., Korec, E.: Co je v domě, není pro mě!. 1. vyd. Praha: Ekospol. 168 s. ISBN: 9788026061359  
McElroy, K.: ABC investování do realit: najdete nové možnosti zisku, které jiní investoři nevidí. 1. vyd. Praha: Pragma, 2008. 196 s. ISBN 978-80-7349-105-5.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

**doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D., katedra ekonomiky a řízení stavebnictví FSv**

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

Datum zadání diplomové práce: **02.10.2018**

Termín odevzdání diplomové práce: **06.01.2019**

Platnost zadání diplomové práce: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová,  
Ph.D.  
podpis vedoucí(ho) práce

\_\_\_\_\_  
doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.  
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

\_\_\_\_\_  
prof. Ing. Jiří Máca, CSc.  
podpis děkana(ky)

## III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

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

\_\_\_\_\_  
Datum převzetí zadání

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

Čestné prohlášení:

Prohlašuji, že diplomovou práci na téma „Nemovitost jako pasivní investice běžného občana“ jsem vypracoval samostatně a veškerou použitou literaturu a další prameny jsem řádně označil a uvedl v příloženém seznamu zdrojů.

V Praze dne .....

.....

Bc. Ladislav Moravec

Poděkování:

Tímto bych rád poděkoval vedoucí mé diplomové práce doc. Ing. Renátě Schneiderové Heralové, Ph.D., za vstřícný přístup a odborné rady při psaní této práce.

**Nemovitost jako pasivní investice běžného občana**

**Real Estate as a Passive Investment for Ordinary Citizen**

## **Abstrakt**

Diplomová práce se zabývá problematikou investování do nemovitostí běžnými občany. Cílem práce je zjistit, zda je v dnešní době přímá investice do nemovitosti perspektivním nástrojem k zajištění pasivního stabilního příjmu pro běžného občana. Diplomant analyzuje realitní trh v České republice, a to jak z hlediska subjektů působících na tomto trhu, tak z hlediska dalších proměnných faktorů. V závěru diplomová práce obsahuje podrobnou analýzu vybraných pražských lokalit z hlediska investice do nemovitosti za účelem dlouhodobého a krátkodobého pronájmu. Tato analýza je následně vyhodnocena. Výsledkem práce je doporučení nejvhodnější investice běžnému občanovi.

## **Klíčová škola**

nemovitá věc, investice do nemovitosti, hypoteční úvěr, trh nemovitostí, realitní trh, investování, pronájem nemovitosti, Airbnb, dlouhodobý a krátkodobý pronájem

## **Abstract**

The diploma thesis deals with the issue of real estate investment made by ordinary citizens. The aim of the thesis is to find out whether direct investment in real estate is a promising tool for securing a stable passive income for the ordinary citizen. The author analyzes the real estate market in the Czech Republic, both from the perspective of the entities operating on this market and other variables. In conclusion, the diploma thesis analyses the potential of long-term and short-term lease in selected Prague locations. This analysis is then evaluated. As the result, this thesis recommends the most appropriate investment to an ordinary citizen.

## **Key words**

real estate, real estate investment, mortgage loan, real estate market, investing, real estate rental, airbnb, long-term and short-term rent

# Obsah

<b>Abstrakt .....</b>	<b>6</b>
<b>Klíčová škola .....</b>	<b>6</b>
<b>Abstract.....</b>	<b>6</b>
<b>Key words .....</b>	<b>6</b>
<b>Úvod .....</b>	<b>10</b>
<b>1. Možnosti investování.....</b>	<b>12</b>
1.1. Přímé investování do nemovitosti .....	12
1.2. Nepřímé investování do nemovitosti .....	12
<b>2. Trh nemovitostí.....</b>	<b>13</b>
2.1. Základní pojmy .....	13
2.1.1. Nemovitá věc .....	13
2.1.2. Katastr nemovitostí .....	13
2.1.3. Dělení staveb.....	14
2.1.4. Dělení trhu s nemovitostmi.....	15
2.2. Osoby pohybující se na trhu.....	15
2.2.1. Tvorba ceny .....	15
2.2.2. Základní indikátory ceny .....	16
2.3. Další subjekty na trhu.....	17
2.3.1. Realitní makléři.....	17
2.3.2. Banky .....	18
2.3.3. Centrální banky.....	18
2.3.4. Stát .....	19
2.4. Vývoj trhu v České republice.....	19
2.5. Hospodářský cyklus .....	20
2.6. Makroekonomický vývoj ekonomiky ve světě .....	21
2.7. Makroekonomický vývoj trhu s nemovitostmi v ČR.....	23
2.8. Makroekonomický vývoj trhu s nemovitostmi v zahraničí.....	25

<b>3. Investice do nemovitosti .....</b>	<b>27</b>
3.1. Nepřímé investiční nástroje.....	27
3.1.1. Podílové fondy.....	28
3.1.2. Realitní investiční fondy (REIT) .....	28
3.1.3. Investiční fondy .....	29
3.1.4. Analýza investičních fondů .....	30
3.1.5. Akcie a ETF .....	31
3.2. Investiční horizont.....	32
3.3. Hlavní kritéria investice do nemovité věci.....	33
3.3.1. Výhody.....	33
3.3.2. Rizika.....	34
3.4. Ukazatelé výkonnosti .....	36
3.4.1. Tok peněz.....	36
3.4.2. Nárůst hodnoty.....	38
3.4.3. HB index .....	39
3.4.4. Snižování dluhu .....	40
3.4.5. Čistý zisk a dílčí ukazatele.....	40
3.4.6. Výnos a návratnost.....	41
3.5. Daně a pojištění.....	43
3.5.1. Daň z nabytí nemovitých věcí .....	43
3.5.2. Daň z nemovitých věcí .....	44
3.5.3. Daň z příjmů z pronájmu nemovité věci.....	45
3.5.4. Pojištění .....	46
<b>4. Financování nemovitosti a vývoj hypotečního trhu .....</b>	<b>48</b>
4.1. Zdroje financování .....	48
4.1.2. Hypoteční úvěr.....	48
<b>5. Kritéria pro výběr nemovitosti.....</b>	<b>52</b>
5.1. Lokalita .....	52



5.1.1.	Velikost a konkurenční výhody .....	53
5.1.2.	Druhy vlastnictví bytu .....	53
5.1.3.	Konkrétní výběr a předpoklady .....	53
<b>6.</b>	<b>Dlouhodobý pronájem.....</b>	<b>55</b>
6.2.	Analýza podle lokality .....	56
6.2.1.	Praha 1 .....	56
6.2.2.	Praha 2 .....	60
6.2.3.	Praha 3 .....	64
6.2.4.	Praha 4 .....	68
6.2.5.	Praha 5 .....	72
6.2.6.	Praha 6 .....	76
6.2.7.	Souhrn výsledků dlouhodobého pronájmu .....	80
<b>7.</b>	<b>Krátkodobý pronájem.....</b>	<b>82</b>
7.1.	Airbnb .....	82
7.1.1.	Airbnb v ČR.....	82
7.1.2.	Regulace.....	84
7.2.	Analýza podle lokality .....	85
7.2.1.	Praha 1 .....	87
7.2.2.	Praha 2 .....	88
7.2.3.	Praha 3 .....	90
7.2.4.	Praha 4 .....	91
7.2.5.	Praha 5 .....	92
7.2.6.	Praha 6 .....	94
7.2.7.	Souhrn výsledků krátkodobého pronájmu .....	95
<b>8.</b>	<b>Srovnání krátkodobého a dlouhodobého pronájmu .....</b>	<b>97</b>
	<b>Závěr .....</b>	<b>99</b>
	<b>Seznam literatury.....</b>	<b>101</b>

## Úvod

V posledních několika letech zažívá trh nemovitostí v České republice velmi turbulentní období. Ekonomická krize je dávno pryč a hospodářství zažívá vrcholově rostoucí prosperitu. Na trhu práce pozorujeme nízkou nezaměstnanost a rostoucí mzdy.[1] Podle rozhovoru s předsedkyní Národní rozpočtové rady Evou Zamrazilovou je nezaměstnanost dokonce tak rekordní, že jsme se s ní v České republice ještě nesetkali. Nižší už ani být nemůže, jelikož současné 3 % nepracujících občanů nepracuje z vlastního přesvědčení, nikoli z důvodu, že by práci nenašli. Tato aktuální situace má za následek velice pozitivní chování nejen domácích subjektů na realitním trhu. Pokud přihlédneme k přijatelným sazbám hypotečních úvěrů, zvýšená poptávka po vlastním bydlení je zcela pochopitelná. Sazby se ale začínají zvyšovat a tím se zpomaluje růst cen na nemovitostním trhu.[2]

Účelem této diplomové práce je zjistit, zda je možné na trhu s rezidenčním bydlením v této době investovat s pozitivním výsledkem i v případě, že si na investici vezme běžný občan maximální možný hypoteční úvěr. Budou představeny možnosti pasivního investování a možnosti investování za účelem jak dlouhodobého, tak krátkodobého pronájmu. Budou analyzovány všechny vhodné byty k pronájmu běžným občanem od Prahy 1 až po Prahu 6.

Výsledkem bude porovnání dosažených výnosů a určení, jakým způsobem se z běžného občana s minimem našetřených finančních prostředků může nejvhodnějším způsobem stát občan zabezpečený s vlastní nemovitostí k pronájmu a za jakou dobu se do této fáze dostane.

Tato diplomová práce bude rozdělena do osmi kapitol. V první kapitole se práce bude zabývat způsoby, kterými je možné na realitním trhu investovat. Druhá kapitola se bude věnovat analýze nejdůležitějších faktorů působících na trhu s nemovitostmi, subjektům, které se na trhu vyskytují a ekonomickým činitelům, které na realitní trh mají vliv. Třetí kapitola se bude zabývat možnými druhy investic a budou zde vysvětleny způsoby, kterými je možné investiční záměr práce analyzovat. Závěr kapitoly bude věnován daňovým povinnostem a pojištění nemovitosti dostupnému pro běžného občana. Ve čtvrté kapitole následně bude řešen způsob financování nemovité věci pomocí hypotečního úvěru. V páté kapitole budou zkoumány vhodné podmínky pro výběr ideální lokality pro analyzovaný typ investice. Kapitoly šest až osm se budou obsahovat analýzu možných investic do bytů v konkrétních lokalitách Prahy. V šesté kapitole půjde o

analýzu investice do nemovitosti za účelem dlouhodobého pronájmu, v kapitole sedm pak půjde o pronájem krátkodobý. Osmá kapitola pak bude obsahovat porovnání výsledků zjištěných v předchozích dvou kapitolách. Výsledkem analýzy by mělo být porovnání výhodnosti investice do nemovitosti, a to jak obecně, tak v konkrétních pražských lokalitách.

# **1. Možnosti investování**

Běžný občan může na trhu s nemovitostmi investovat své finanční prostředky dvěma základními způsoby. Jedná se o takzvané investování přímé a investování nepřímé. V případě přímé investice se jedná o samotný nákup nemovitosti, nepřímým investováním jsou pak myšleny ostatní způsoby investování. Tato kapitola stručně pojednává o obou způsobech investování do nemovitostí a stručně uvede rozdíly mezi jednotlivými způsoby.

## **1.1. Přímé investování do nemovitosti**

Přímé investování do nemovitosti je tradiční způsob investice, který bude pro moji práci stěžejní. Jak již bylo řečeno v úvodu této kapitoly, jedná se o koupi nemovitosti, tedy o klasický převod vlastnického práva k nemovitosti se všemi právními náležitostmi. Je-li v práci řeč o „nemovitosti“, pak je tímto termínem myšlena „věc nemovitá“ ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Není relevantní, zda se jedná o bytovou jednotku, dům, stavební parcelu, pole nebo les. Z hlediska investic však bude pro čtenáře této diplomové práce názornější, bude-li si pod pojmem „nemovitost“ představovat právě například byt, či rodinný dům.

Přímé investování do nemovitosti je velice finančně náročný způsob. Vzhledem k zaměření diplomové práce na možnosti investice pro běžného občana, bude v této práci v následujících kapitolách rozebrán způsob, jakým mohou občané do nemovitosti investovat, i když sami nemají dostatečný kapitál.

## **1.2. Nepřímé investování do nemovitosti**

V případě nepřímého investování do nemovitosti se již nejedná o koupi nemovitosti samotné. K tomu investor využívá různých institucí, které takový nákup (případně výstavbu) obstarají za investora. Jedná se o flexibilnější způsob investice, který není pro investora tolik finančně náročný.

Do nemovitosti se dá nepřímo investovat i skrze další instrumenty, jakými jsou například nákup či prodej akcií, ETF - Exchange Trade Fund (tzv. veřejně obchodovaný fond), což je obchod s indexovými akciemi,[3] REIT, což jsou nemovitostní fondy[4] a další.

## 2. Trh nemovitostí

### 2.1. Základní pojmy

#### 2.1.1. Nemovitá věc

V zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku (dále jen „NOZ“), účinném od 1. 1. 2014, je nemovitá věc definována následovně: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*”[5]

Dle uvedené definice se dají rozdělit nemovité věci do dvou základních kategorií. Přirozené nemovité věci, kterými jsou pozemky a některé stavby, a nepřirozené nemovité věci, kterými jsou práva (právo stavby a práva, která za nemovitá prohlásí zákon).[6] Pozemkem je pak myšlena část zemského povrchu, která je nějakým způsobem (fakticky nebo právně) oddělena od ostatních částí zemského povrchu. Ze staveb se pak za nemovité věci považují od účinnosti nového občanského zákoníku pouze podzemní stavby se samostatným určením. Stavby na povrchu jsou pak pouhou součástí pozemku, což vychází z právní zásady *superficies solo cedit*, doslovně přeloženo jako *povrchu ustupuje půdě*. [6] Nový občanský zákoník v ustanovení § 506 odst. 1 říká, že: „*součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiné zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*“[5]

„*Nemovitosti jsou i trvalé porosty, které jsou součástí pozemků, ale i vodní plochy a práva stavby.*”[7]

#### 2.1.2. Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je veřejný seznam obsahující údaje o nemovitých věcech v České republice. Obsahuje jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.[8] Zjednodušeně by se dalo říct, že se jedná o veřejný seznam sloužící k evidenci nemovitých věcí na území ČR a právních vztahů k nim. Katastr nemovitostí je veden správními orgány, z nichž nejdůležitější je Český úřad zeměměřický a katastrální. Z katastru nemovitostí se dají získat informace hlavně pro účely:

- Ochrany práv k nemovitostem.

- Ochrany životního prostředí.
- Ochrany kulturních památek
- Řádné danění a poplatkové cíle.
- Rozvoj území a tvorba nových informačních zdrojů.
- Statistická, hospodářská a vědecká data[8]

Základní územní jednotku tvoří katastrální území. Další jednotkou je katastrální operát, jež tvoří soubor geodetických a popisných informací.[9] Mimo jiné musí katastr nemovitostí obsahovat následující údaje:

- Druhy pozemků, čísla a výměry parcel.
- Cenové údaje pro daňové účely a propojení s dalšími informačními systémy.
- Upozornění týkající se nemovitosti, pokud tak stanoví jiný právní předpis.
- Úplná znění prohlášení o rozdělení práv k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám.
- Dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti.
- Údaje o polohových bodech definujících katastrální jednotky.
- Místní a pomístní názvosloví.[7]

S pomocí zaměstnance konkrétního katastrálního úřadu nebo prostřednictvím internetových stránek ([www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz)) má každý právo nahlížet do tohoto veřejného seznamu a získávat z něho výpisy, opisy nebo náčrty. Nově je možné do katastru nemovitostí nahlédnout i z webového portálu [mapy.cz](http://mapy.cz), který přímo odkazuje na údaje z katastru.

### 2.1.3. Dělení staveb

Pro účely ocenění můžeme dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, rozdělit stavby do následujících kategorií:

- **Stavby pozemní**, což jsou stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s jedním nebo více užitkovými prostory.
- **Stavby inženýrské a speciální pozemní stavby**, kterými jsou stavby dopravní, vodní, stavby pro rozvod energií, věže, stožáry, komíny, plochy pro tělovýchovu, rampy nebo studny.

- **Vodní nádrže a rybníky**
- **Jiné stavby**

Běžný občan může samozřejmě investovat do jakékoliv výše zmíněné kategorie staveb. Dle mého názoru však investice do inženýrských staveb, dopravních, vodních atd. nejsou příliš běžné. Nejběžnější jsou investice v rámci první kategorie staveb.

#### **2.1.4. Dělení trhu s nemovitostmi**

Pro účely této diplomové práce lze trh s nemovitostmi rozdělit do několika základních kategorií podle ATRN (Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí):

- Rezidenční trh.
- Trh nemovitostí pro cestovní ruch.
- Trh nemovitostí pro maloobchod.
- Trh s kancelářskými prostory.
- Trh průmyslových nemovitostí.[10]

V této práci bude klíčovou první kategorie trhů s nemovitostmi, tedy rezidenční trh. I když nemovitosti pro účely cestovního ruchu splňují také podmínky pro bydlení osob, není pravděpodobné, aby byl běžný občan schopen investovat do těchto zařízení. Jedná se totiž převážně o hotely nebo lázeňské komplexy pro krátkodobé pronájmy, jejichž ceny jsou mimo pravděpodobný rozpočet běžného občana.

## **2.2. Osoby pohybující se na trhu**

Na trhu s nemovitostmi se pohybují dva základní typy subjektů. Za prvé jsou to prodávající. Proávající je subjekt, který nemovitost vlastní a jeho cílem je tuto nemovitost na trhu prodat za co nejvyšší cenu. Druhým typem subjektů jsou kupující, kteří si nemovitost chtějí koupit za cenu co možná nejnižší.

### **2.2.1. Tvorba ceny**

Ceny nemovitostí na trhu se odvíjejí od dvou hlavních subjektů, které byly popsány výše. Kupující určují cenu poptávky a prodávající určují cenu nabídky. Hlavní pohyb ceny nemovitostí vychází z nepoměru těchto stran. Pokud je kupujících více, je

splněn hlavní předpoklad pro růst ceny a naopak. Pokud je více prodávajících, lze do budoucna očekávat snížení cen nemovitostí.

Tyto dva základní subjekty ovlivňuje více faktorů, které dohromady vyústí v převahu jedné ze stran a tato převaha potom způsobí pohyb cen nemovitostí na trhu.

Jako hlavní důvod pro nákup nemovitosti je možno považovat užitek, který pro kupujícího vlastnictví nemovitosti představuje. Užitek lze rozdělit do více typů přínosu pro kupujícího. Může to být nákup z důvodu vlastní potřeby bydlení. Změna ze stávajícího bydlení, například v pronájmu nebo v jiné lokalitě. Výjimkou není ani situace, kdy kupující začal podnikat a hledá vhodné místo pro sídlo případně provozovnu jeho podnikání. V neposlední řadě lze zmínit možnost nákupu nemovitosti z důvodu příjmů, respektive výnosů z pronájmu nemovitosti. V takovém případě se jedná o druh investice. O nemovitosti je poté možné hovořit jako o investičním instrumentu, který v porovnání s ostatními investičními instrumenty vychází jako dlouhodobý, ne příliš likvidní, ale za to málo rizikový. Na trhu se můžeme setkat i s případem, kdy náklady na nákup nemovitosti mají podobu nákladů stavebních, poptávka potom bude záviset hlavně na ceně stavebních prací.

Pokud prodávající ztratí užitek, který pro něj koupě nemovitosti původně představovala, může tuto nemovitost nabídnout na trhu k prodeji. Důvodů může být znovu více. Například se prodávající stěhuje do jiné lokality a příjem z prodeje této nemovitosti chce použít na nákup nemovitosti v jiné lokalitě. Nebo současné prostory mohou přestat vyhovovat požadavkům jeho společnosti. Může potřebovat větší prostory pro nové členy rodiny a podobně.

### **2.2.2. Základní indikátory ceny**

V ekonomice každého sektoru se vyskytují tři hlavní indikátory neboli ukazatelé, které mají za následek pohyb ceny nemovitostí, a které by měl každý, kdo se chce na trhu s nemovitostmi nějakým způsobem podílet (ať již nákupem nebo prodejem nemovitosti), sledovat.

Jako první ukazatel poptávky je nezaměstnanost.[11] V případě, že se na trhu objeví více pracovních míst, objeví se lidé, kteří mají o tato místa zájem. Tito zájemci se potom budou chtít do místa s pracovními místy přestěhovat a najít si poblíž bydlení. A s tím souvisí tedy i osídlení. V případě, že se jedná o místo, které je vhodné k bydlení, o nemovitosti v blízkosti pracovních míst bude větší zájem.



Dalším souvisejícím indikátorem je proto populace.[11] V místech více frekventovaných se nachází i více pracovních příležitostí. Důvodů pro migraci do frekventovanějších míst je ale více. Jako některé z nich lze uvést atmosféru rušnějších měst nebo naopak venkova, různé ojedinělé možnosti, které místo nabízí (zimní stadion, divadlo, sportovní klub), vzdálenost do přírody, k větším městům a podobně.

Třetím důležitým indikátorem, který velmi úzce souvisí s předchozím, je právě místo. Jako dobrou oblast pro prodej nebo pronájem nemovitosti lze považovat tu s vysokou poptávkou, a tedy nízkou nabídkou. Pokud poptávka výrazně převyšuje nabídku, bude nemovitost dražší než na jiných místech, tudíž zisk z prodeje nebo pronájmu nemovitosti bude větší než na místech, kde je tomu naopak, nebo kde není rozdíl mezi nabídkou a poptávkou tak vysoký. Při koupi nemovitosti je důležitý účel koupě. Pokud bude někdo kupovat nemovitost za účelem vlastního bydlení, nebude pro něj výhodné kupovat nemovitost na místě s vysokou poptávkou a nízkou nabídkou. Naopak, pokud však bude nemovitost kupovat za účelem jejího pronájmu, je pravděpodobné, že vysoká pořizovací cena nemovitosti bude investorovi vykompenzována právě vyšším příjmem z pronájmu.

### **2.3. Další subjekty na trhu**

Jak již bylo řečeno v předchozí kapitole, na trhu s nemovitostmi působí jako hlavní subjekty kupující a prodávající. Dále zde hrají důležitou roli také realitní makléři, banky a stát. Jejich role bude popsána v následujících podkapitolách.

#### **2.3.1. Realitní makléři**

Realitní makléři jsou prostředníci mezi kupujícím a prodávajícím, jejichž služeb může investor využít, pokud bude mít zájem nemovitost prodat, koupit nebo pronajmout zjednodušeně řečeno „bez starostí“. Náplní práce realitního makléře je zařídit inzerci, samotné prohlídky nemovitosti, ale i právní záležitosti, jako je například sepsání kupní nebo nájemní smlouvy, případně i stanovení ceny. Cena za služby realitního makléře se většinou odvíjí od ceny nemovitosti případně od výše nájemného. U rezidenčního trhu se ceny za služby makléře obvykle pohybují mezi třemi a pěti procenty z prodejní ceny.[12] Pokud je to třeba, někteří realitní makléři, do nákladu započítají kromě inzerce a jejich času také nutné úpravy, aby nemovitost měla větší cenu. Takovouto úpravou může být například výmalba. Na realitním trhu se vyskytuje velká spousta „nekvalitních“ realitních

makléřů. Není jednoduché si vybrat toho, který svůj obor opravdu ovládá a dokáže pomoci svému klientovi vyhnout se úskalím, které na běžného člověka při prodeji nemovitosti čekají. Podle Čabanové by danou problematiku však v brzké budoucnosti mohl upravovat nový zákon o realitním zprostředkování, který se momentálně nachází ve fázi připomínkového řízení.[13]

### **2.3.2. Banky**

Velice důležitým subjektem na trhu s nemovitostmi jsou banky. Jsou dva hlavní důvody, ze kterých instituce, jakými jsou banky, vznikly. Prvním důvodem bylo poskytnutí peněz lidem, kteří je zrovna nemají. Tím druhým naopak bylo poskytnout lidem, kteří mají v současnosti peněz přebytek, bezpečné místo, kam mohou naspořené peníze uložit a případně je i zhodnotit. Tím se banky snažily stimulovat ekonomickou situaci země. V současné době je bankovní systém velice rozvinutý. Samotné banky (myšleno komerční banky) jsou pod přísným dohledem centrálních bank.

### **2.3.3. Centrální banky**

Centrální banky mají na starost udržitelnou ekonomickou prosperitu celého státu. Poskytují komerčním bankám úvěry v případě potřeby, a naopak úročí přebytečný kapitál komerčních bank v případě, že mají tyto banky peněz nadbytek. Mimo jiné se snaží zachovat stabilní měnu státu. Tím pomáhají udržovat stabilitu komerčních bank a zároveň stabilnější prostředí pro ekonomickou prosperitu státu.

V dnešní době se peníze pohybují po celém světě v tržním prostředí, které je určováno poptávkou a nabídkou. Silnější měna bude dražší než měna, jejíž makroekonomická budoucnost není jistá.

A právě tuto stabilitu na devizovém trhu se snaží centrální banky udržet. K tomu jim pomáhají nástroje monetární politiky. Mezi hlavní nástroje patří bezpochyby možnost určit velikost úrokové míry. Tento nástroj je pro trh s nemovitostmi velice důležitý.[14]

Pokud dojde centrální banka k názoru, že se ekonomika přehřívá, a že je třeba ji zpomalit, prvním opatřením, které použije, bude zvýšení úrokových sazeb komerčním bankám. Pokud centrální banka zvedne úrokové sazby komerčním bankám, komerční banky v návaznosti logicky zvýší úrokové sazby svým klientům. To se projeví v dražších hypotékách pro běžné občany. Někteří z nich pak na hypotéku nedosáhnou a nebudou moci začít plnit své podnikatelské plány. Ekonomika se začne postupně zpomalovat. A naopak, pokud chce centrální banka podpořit ekonomiku, může snížit úrokové sazby a

státní hospodářství tím pozitivně stimulovat. Tento nástroj je však velice nebezpečný a může vyústit až v hypotéční krizi, jako se tomu stalo v roce 2008 ve Spojených státech Amerických.[15]

Centrální banka má více nástrojů, kterými může celé hospodaření státu ovlivnit. Pro názornost mohu uvést například fiskální intervence (tedy umělé oslabování měny, ke kterému se Česká národní banka uchýlila v letech 2013–2017[16]), nebo možnost kvantitativního uvolňování, tzn. emise nových peněz do oběhu, v případě, že standardní měnové postupy neshledá centrální banka za dostatečné.[17] Zjednodušeně řečeno se jedná o možnost tisknout peníze, zvětšovat jejich objem a tím i jejich nabídku. V tomto důsledku však dojde k devalvaci měny. V případě investice do nemovitosti je třeba brát i tyto aspekty v úvahu.

#### **2.3.4. Stát**

Další důležitý subjekt, který ovlivňuje cenu nemovitosti, je stát. I ten má vliv na trh s nemovitostmi mimo jiné tím, jaké vytváří pro nemovitosti právní prostředí. Z důvodu, že nemovité věci jsou jednoznačně evidovány v katastru nemovitostí, stává se nemovitost celkem snadným zdrojem velkého stálého příjmu do státní pokladny. V současné době postihují nemovité věci zejména daň z nabytí nemovitých věcí a daň z nemovitých věcí. Více se této tématice budu věnovat v kapitole 3.5. Daně a pojištění.

### **2.4. Vývoj trhu v České republice**

Za celý rok 2017 se podle odhadu Českého statistického úřadu zvýšilo HDP v České republice o zhruba 4,5 %.[18] Česká národní banka (ČNB) pak počítá s tím, že se růst české ekonomiky zvýší, ale již ne v takovém tempu, jako to bylo vidět za minulý rok.

Napětí na trhu práce by mělo pokračovat i nadále a tím by mělo udržovat mzdovou dynamiku na vysoké úrovni. V průměru by se v každém roce 2018 a 2019 měla měsíční mzda zvýšit o 7 %. V dalších letech se očekává pokles rychlosti tohoto trendu o 2 % na 5 %.[18] To znamená, že člověk, který si v roce 2018 vydělá v hrubé mzdě 25.000,00 Kč, by měl příští rok dostat o 1.750,00 Kč více a v dalším roce o dalších 1.337,50 Kč více. Za následující dva roky mu tedy mzda vzroste na 28.087,50 Kč. Což je o 3.087,50 Kč více než dostává tento rok. Je třeba započítat negativní inflaci, kterou se ČNB snaží dále držet na 2 %.[19] Znehodnocení peněz při této míře bude v prvním roce odpovídat 535,00

Kč a v druhém roce 561,75 Kč. Pokud přepočítáme toto znehodnocení na výše uvedený případ do dnešní ceny peněz, člověk, který si dnes vydělá 25.000,00 Kč hrubého, obdrží o 2.525,75 Kč více za následující dva roky. Zhodnocení hrubé mzdy za dva roky je 10,1 %. Tento koeficient pak lze použít pro jednoduchý výpočet zhodnocení jakékoli výše hrubé mzdy. Například člověk, který vydělává 60.000 Kč měsíčně dnes, bude za 2 roky mít v přepočtu na dnešní peníze následující zhodnocení:  $10,1 \% * 60.000 = 6.060$  Kč.

Výše popsaný faktor hraje zásadní roli v příčině vysokého množství poskytnutých úvěrů v České republice, jehož dynamika nadále pokračuje. A právě teď by se podle ČNB měla tato dynamika začít zpomalovat a najít svůj vrchol.[20] Česká národní banka v druhé polovině roku 2018 zvedla v krátkém čase úrokovou míru již dvakrát a podle guvernéra České národní banky chce sazby nadále zvedat.[1] To by mělo mít za následek zvýšení ceny peněz pro banky a tím i pro občany, kteří mají hypotéku nebo si o ni chtějí požádat. V důsledku toho na hypotéku nebo refinancování hypotéky dosáhne méně lidí a trh s nemovitostmi se začne zpomalovat. A byty by se měly ze svého (dle ČNB nadhodnoceného) stavu dostávat na nižší cenové hladiny.[1]

Kladná čísla v hospodářském růstu lze pozorovat za rok 2017 v Eurozóně i Spojených státech amerických. Další růst HDP ve světě bude záležet na tom, jak dopadnou obchodní války mezi Čínou a USA a jak se vyvine situace s vystoupením Spojeného království z Evropské unie tzv. Brexit.[21] Dle mého názoru se ale k tvrdém vystoupení bez dohody s Evropskou unií Británie nerozhodne, protože by to pro ni znamenalo velké zpomalení ekonomiky. Do budoucna lze počítat s mírným oslabením růstu HDP na trhu, ale ne s tak velkým, aby to negativně ovlivnilo analyzovaný investiční záměr této práce.

## **2.5. Hospodářský cyklus**

Pro tuto práci je důležité vysvětlit, jak funguje hospodářský cyklus. Hospodářský cyklus označuje vývoj ekonomiky, který provází pravidelné ekonomické kolísání ve všech ekonomických sektorech nebo ve většině z nich. Toto střídání ekonomického růstu a ekonomického úpadku se nazývá cyklus. Hlavním měřítelem hospodářského cyklu je hrubý domácí produkt a další indikátory.[22]

Každá ekonomika si prochází následujícími čtyřmi cykly. Vrcholící konjunktura je první z cyklů. V této fázi se právě nachází ekonomika České republiky. V této době

dokážou podniky plně využít celou svou kapacitu. S tím jim rostou spotřební výdaje. Ale poptávka je vysoká, rostou ceny, tudíž mají podniky větší zisky. Jsou schopné investovat a rozvíjet se. Na konci fáze dochází k takzvanému hornímu bodu hospodářského cyklu.[22]

Následujícím cyklem je recese neboli pokles. V tuto chvíli začíná ekonomika slábnout. Spotřebitelé a podniky omezují své výdaje, omezují nákupy surovin a přijímají méně pracovníků, případně zaměstnance propouštějí. Začínají odkládat investice. Dochází ke zkracování pracovní doby, k problémům s odbytem a růstu zásob. V případě, že tato etapa cyklu přetrvává delší dobu, začíná se mluvit o hospodářské, nebo ekonomické krizi. Ta může trvat i několik let.[22]

S touto fází souvisí i nejnižší část hospodářského cyklu a tou je deprese. V této fázi pokračuje pokles produkce zboží a služeb. Úroveň výroby je stále nízká. Pro lidi je obtížné nalézt práci a míra nezaměstnanosti je vysoká. Klesá míra inflace. Fáze končí dolním bodem obratu, takzvaným sedlem.[22]

Poslední fází ekonomického cyklu je expanze čili vzestup. Zvyšují se výdaje. Firmy začínají investovat do inovací a rozšiřují výrobu. Klesá nezaměstnanost, což vede ke zvýšení spotřebitelských výdajů.[22]

Cykly se dělí podle času trvání na krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé. Krátkodobé cykly neboli Kitchinovy cykly mají periodicitu 18 až 40 měsíců.[22] Ty nejsou pro účely této diplomové práce tolik důležité. Souvisejí převážně s výkyvy zásob. Střednědobé cykly, kterým se také říká Juglarovy cykly, mají periodicitu 8 až 10 let.[22] Sem můžeme zařadit zmiňovaný hospodářský cyklus. Z hlediska správného posouzení vhodnosti investice do nemovitosti si investor musí být vědom, v jaké fázi Juglarova cyklu se ekonomika zrovna nachází, a kalkulovat tak s pravděpodobným budoucím vývojem ekonomiky a jejím vlivem na případnou investici.

Poslední typ cyklu je dlouhodobý neboli Kondratěvův cyklus. Jeho perioda se pohybuje kolem 50 let a souvisí s velkými průlomy, zásadními inovacemi a převratnými změnami ve výrobních technologiích.[22] Při investování do nemovitostí však tento typ cyklu nemá hlubší význam.

## **2.6. Makroekonomický vývoj ekonomiky ve světě**

Jedním z velkých rizik pro ekonomiku České republiky je dle mého názoru krize v eurozóně, kvůli které stále přetrvává vysoká zadluženost států i soukromého sektoru v

některých členských zemích. Ta by se v případě zvýšení úrokových sazeb odrazila ve značném růstu zadlužení jednotlivých států.

Makroekonomický vývoj ekonomiky ve světě shrnuje výstižně Frait, Hejlová a Hlaváček ve svém článku *Makroekonomický vývoj a ceny nemovitostí v ČR a ve světě*. Ti zde uvádějí, že „výhledy hospodářského růstu rozvíjejících se ekonomik se počátkem roku 2018 spíše mírně zlepšovaly. Růst ruské ekonomiky by měl setrvávat lehce pod 2 % úrovní. Předpokládá se, že čínská ekonomika by měla pozvolna ztrácet na své dynamice až k 6,3 % v roce 2019. Ke 3 % růstu by se měly vrátit latinskoamerické země. I v rozvíjejících se ekonomikách jsou však rizikem značná zadluženost, zejména podnikového sektoru (často v cizích měnách), a také nadhodnocení některých aktiv včetně nemovitostí.“ [10]

Dlouhodobé úrokové sazby se ve vyspělých zemích lehce zvyšovaly. Jejich nárůst však nebyl zpravidla tak silný, jako tomu bylo u sazeb peněžních trhů, a výnosové křivky zůstávaly velmi ploché. To se v historii projevilo následnou krizí a podle nynějších zpráv lze předpokládat, že se tato situace v Evropě bude ještě prohlubovat. Evropská centrální banka (ECB) a její politika směřuje proti růstu dlouhodobých úrokových sazeb. [10]

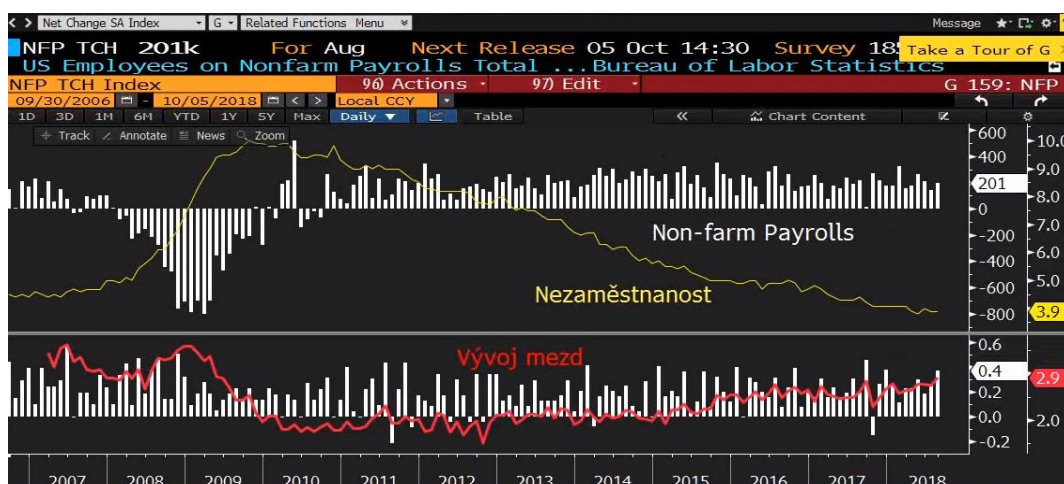
Vývoj a výhledy světové ekonomické aktivity (meziroční tempa růstu reálného HDP v %) přehledně znázorňuje následující tabulka:

	CZ	EA	SK	DE	UK	PL	CEE	RU	US	LA	AP	CN
2017	2,3	2,5	3,4	2,2	1,8	4,6	3,7	1,5	2,3	1,8	5,0	6,9
2018	2,5	2,3	3,8	2,4	1,5	3,9	3,1	1,9	2,8	2,6	4,9	6,5
2019	2,6	1,9	3,8	1,9	1,5	3,3	2,9	1,9	2,4	2,9	4,7	6,3

Pozn.: CZ – Česká republika, EA – eurozóna, SK – Slovensko, DE – Německo, PL – Polsko, CEE – 27 zemí střední a východní Evropy vč. členských zemí EU, RU – Rusko, US – USA, LA – 18 zemí Latinské Ameriky, AP – 16 zemí asijského a pacifického regionu včetně Japonska, CN – Čína.

Tab. 1: Výhledy světové ekonomické aktivity, zdroj: atrn.cz [10]

A níže lze vidět podrobnější vývoj mezd ve Spojených státech. Z tabulky vyplývá, že v říjnu zde mzdy vzrostly na 2.9 %. Podle analytika XT B Jaroslava Brychty bychom měli sledovat nárůst mezd i v budoucnu. Zároveň je zřejmé, že i zde je nezaměstnanost, stejně jako v České republice, rekordně nízká. Konkrétně ke dni 5. října 2018 se vyskytuje na 3.9 %.



Graf 1: Tržní analýzy XTB, zdroj: xtb.cz[23]

## 2.7. Makroekonomický vývoj trhu s nemovitostmi v ČR

Pro vývoj cen nemovitostí v České republice je velice důležitý globální vývoj, a to převážně v eurozóně. V závěru roku rostla produkce firem v eurozóně podle indexu PMI (Purchasing Manager's index), který je zobrazen na grafu výše. Nezaměstnanost klesla v roce 2017 na 8,6 %, což je nejmenší hodnota od krize v roce 2008. Mzdy tak vysoký růst nezaznamenaly a na konci roku 2017 dosáhly v meziročním vyjádření nárůst o 1,7 %.[23]

V roce 2017 se uvolněné měnové podmínky a zlepšující se ekonomický vývoj promítli do pokračování růstu cen nemovitostí napříč státy. Česká republika se dostala na přední příčky v růstu cen nemovitostí podle mezinárodně srovnatelného indexu cen bydlení zveřejněného Eurostatem.[24] Ceny bytů rostly meziročně o 13 %. Ostatní země střední a východní Evropy si držely tempo růstu přes 6 % až na Polsko, které mělo růst nižší než 4 %. V eurozóně rostly ceny nemovitostí nejvíce v Norsku a Švédsku, kde se růst pohyboval okolo 10–12 %. Naopak nejhůře na tom byla Itálie, která jako jediná znovu zaznamenala pokles cen nemovitostí.[24]

Trhy v globálním pojetí fungují. Dalo by se říct, že lidé bohatnou a utrácí. Rostoucí trend však nemůže být trvale udržitelný. Stále více se objevují názory, že trhy se tzv. přehřívají. A ceny ne jenom nemovitostí jsou nadhodnocené.[25] Ve světě se vyskytuje stále více lidí, i renomovaných ekonomů, kteří na pokračování ekonomické stability a růstu nevěří.[26]

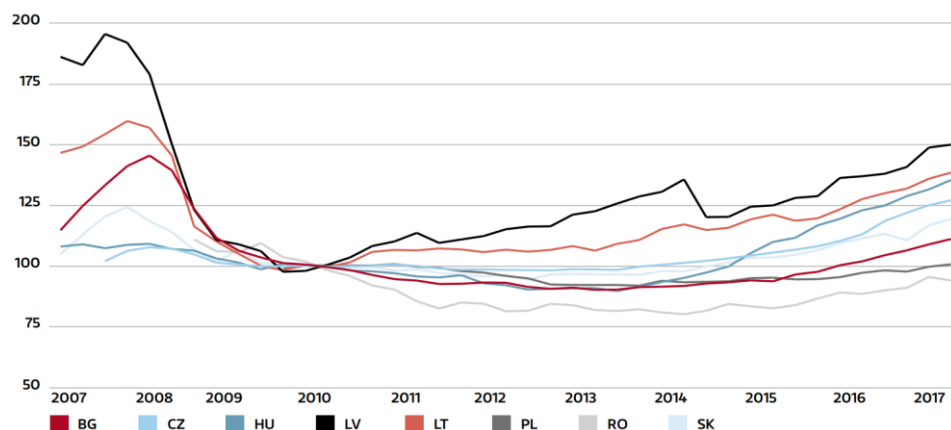
Ekonomické krize se v minulosti periodicky opakovaly. A právě v období, jaké lze pozorovat nyní, vznikla poslední ekonomická krize. Neopomenutelný faktor je také skutečnost, že krize byla právě před 10 lety. To samozřejmě ovlivní psychiku občanů,

kteří se začnou nad krizí zamýšlet ještě více. A hrozba krize je skutečně reálná. Česká národní banka dne 2. srpna 2018 již podruhé zvedla úrokové sazby a plánuje je zvedat dále.[27] Pokud by se hypoteční úvěry staly pro občany příliš drahé, v důsledku čehož by občané ztratili schopnost splácet své závazky, mohla by nastat stejná situace jako před 10 lety. Na druhou stranu se krize neopakují ze stejného důvodu. To znamená, že na tento problém by měla být Česká republika lépe připravena.

Výše nastíněné domněnce nasvědčuje i fakt, že Česká národní banka podnikla v prevenci proti opakování nepříjemné minulosti patřičné kroky. 1. 10. 2018 se ČNB rozhodla nejen znovu zvednout úrokovou míru, ale také zmenšit maximální velikost hypotéky. A to na 45 % devíti násobku průměrné roční mzdy.[10] Což je zpřísnění o 55 %. Další podmínkou je, že člověk, žádající o hypotéku, musí financovat alespoň 20 % ceny nemovitosti z vlastních zdrojů. Doposud stačilo žadateli o hypoteční úvěr pouze 10 %. Proto na hypotéku již nedosáhne tolik lidí. Ti se přestanou tolik zadlužovat, což bude mít za následek snížení počtu lidí, kteří nebudou moci splácet své úvěry. Lze se setkat s názory, že krize, která přijde v budoucnu, nebude způsobena neopatrným půjčováním peněz, ale jiným faktorem, který naše ekonomika doposud nezaznamenala.[28]

Ale zpět na začátek. Výše zmíněná opatření neznamenají, že krize nepřijde. V tomto je Česká republika jako malý stát s otevřenou ekonomikou závislá na vývoji ve světě. To znamená, že i kdyby byla naše ekonomika připravená na krizi nejlépe, jak to jde, pokud se dostanou do krize ostatní státy, ať již státy eurozóny, nebo další velké ekonomiky (jako například ekonomika Spojených států), stejně se České republice krize nevyhne, a to z důvodu velké provázanosti ekonomik těchto států s ekonomikou naší.

GRAF 2 Ceny nemovitostí v regionu střední a východní Evropy



Graf 2: Ceny nemovitostí v regionu střední a východní Evropy, zdroj: artn.cz[10]



## 2.8. Makroekonomický vývoj trhu s nemovitostmi v zahraničí

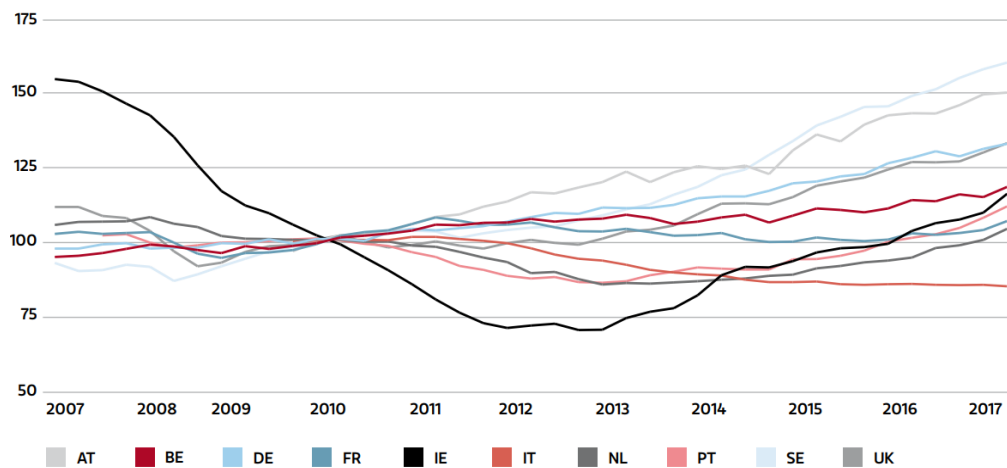
Na tomto místě si opět dovoluji citovat Fraita a spol., podle kterých „*přetrvávající uvolněné měnové podmínky a zlepšující se ekonomický vývoj se v roce 2017 promítly do pokračujícího růstu cen nemovitostí napříč státy (Graf 1). ČR se přitom na začátku roku 2017 nově dostala do čela zemí s nejrychlejším růstem cen nemovitostí podle mezinárodně srovnatelného indexu cen bydlení zveřejňovaného Eurostatem. Na tomto čele se ČR udržela i ve třetím čtvrtletí roku, kdy zde ceny bydlení rostly tempem přes 13 % meziročně.*

*Ostatní země Střední a Východní Evropy si bez větších změn udržely relativně vyšší tempo růstu z druhé poloviny roku 2016 (přes 6 %), komentované v loňské zprávě. Výjimkou je Polsko, ve kterém tempo růstu zůstalo i nadále nižší (kolem 4 %). V souvislosti se zvýšenou mírou výstavby a regulatorními změnami u úvěrů na bydlení začalo docházet ke korekci cen nemovitostí v Norsku a Švédsku. Ze zemí eurozóny rostly tyto ceny nejrychleji v Irsku, Portugalsku a Nizozemsku (10 až 12 % meziročně). V eurozóně ceny rezidenčních nemovitostí i nadále klesají pouze v Itálii.* “[10]

Z výše uvedeného je patrné, že Česká republika je na předních příčkách v pomyslném žebříčku zemí, ve kterých nejrychleji rostou ceny nemovitostí. Dle mého názoru se však rozhodně nedá tvrdit, že se jedná o pozitivní jev. Vedle České republiky jsou zmíněny země jako Irsko, Portugalsko a Nizozemí. V případě Irsku, které poslední dobou zažívá obrovský ekonomický rozvoj a které se za posledních 30 let vypracovalo z rozvojové země v zemi s jednou z nejvyspělejších ekonomik na světě, se růst ceny nemovitostí dá snadno pochopit. Spolu s cenami nemovitostí v Irsku rostou totiž i mzdy.[29]

To se však rozhodně nedá tvrdit o situaci v České republice, kde mzdy rostou o mnoho pomaleji než ceny nemovitostí. Růst cen nemovitostí tak má dle mého názoru negativní vliv na koupěschopnost občanů, kteří nyní na koupi nemovitosti musí vydělávat daleko déle než před několika lety.

GRAF1 Ceny nemovitostí v rozvinutých zemích EU (2010 = 100)



Graf 3: Ceny nemovitostí v rozvinutých zemích EU (2010=100), zdroj: atrn.cz[10]

### **3. Investice do nemovitosti**

Investice do nemovitosti přináší tzv. pasivní příjem. Tímto příjmem může být jednak nájemné v případě pronajímání nemovitosti a jednak různé výnosy, pokud se investor rozhodne použít některý z investičních nástrojů, které trh s nemovitostmi nabízí. Hodnota nemovitosti, v tomto smyslu hovořím hlavně o stavbách – rodinných domech, a bytech, spočívá už v samotném „díle“, které vzniklo s určitou prací, úsilím a vynaložením spousty času, materiálu a vědění.

Stále více lidí chce bydlet tzv. ve vlastním, jejich počet se meziročně zvedá, což je pro každého v České republice v dnešní době notorieta. Nákup nemovitosti, a to i s financováním pomocí hypotéčního úvěru, osobně považuji jako investici pro lepší život v budoucnosti.

Ceny nemovitostí stoupají. Pokud se běžný občan rozhodne do nemovitosti investovat, bude muset vynaložit větší prostředky, než tomu bylo v minulosti. K eskalaci ceny nemovitostí dochází v případě, že je poptávka vyšší než nabídka. A nabídka nemovitostí v České republice v tuto chvíli není vůbec schopna pokrýt poptávku. Stavební legislativa je dle mého názoru v České republice extrémně složitá. Územní a stavební řízení, tedy řízení, jež předchází vydání stavebního povolení, v případě v podstatě jakékoliv nové stavby i přestavby, trvá velmi dlouho, v některých případech i déle než rok. V Praze je situace s vydáváním územních rozhodnutí a stavebních povolení řekl bych téměř katastrofální. Dle informací České tiskové kanceláře trvá v Praze získání stavebního povolení dobu trojnásobnou, než tomu bylo v roce 2008.[30]

Tato situace má za důsledek větší zájem lidí o nemovitosti – stavby, které jsou již postavené. Těch je však v poměru k poptávce po těchto nemovitostech nedostatek. A právě to vede k tzv. zahřívání trhu s nemovitostmi a má za následek dnešní „překoupenost“ trhu.

#### **3.1. Nepřímé investiční nástroje**

Pro nepřímou investici do nemovitostí můžeme využít následující finanční nástroje. Jedná se o realitní investiční fondy, investiční fondy, podílové fondy a investování do akcií a EFT. V následujících podkapitolách tyto jednotlivé finanční nástroje rozeberány.

### 3.1.1. Podílové fondy

Podílový fond je finanční institut, který funguje obdobně jako terminovaný vklad na spořicí účet. Investor pošle své peníze na účet fondu a za tyto peníze dostane podílové listy. S těmito podílovými listy je potom spojeno právo na vyplacení zisku.[31]

Tento fond má přesně stanovená pravidla, podle kterých se do něj peníze investují. Záleží na investorovi, jaký fond si vybere. Z této investice poté plyne investorovi zisk neboli výnos. Ten bude snížený o určité poplatky. Poplatky se dají rozdělit na poplatek vstupní a poplatky za správu.

*„Vstupní poplatek by měl být přiměřený typu fondu a výnosu, kterého můžete dosáhnout. Jak už jsme výše zmínili u fondu peněžního trhu, kde jsou výnosy nejnižší, by se měl pohybovat do půl procenta. Vyšší už by znamenal, že je lepší dát peníze na terminovaný vklad. U dlouhodobějších typů fondů – například dluhopisových či akciových – může být poplatek vyšší. Například u dluhopisových by neměl přesahovat 1,5 %, u smíšených a akciových fondů 2-3 %. Vyšší poplatek už jen snižuje dosažený výnos a dává příliš moc vydělat tomu, kdo vám fond prodává.”*[31]

Poplatky za správu se neplatí přímo, fond si je totiž strhává každý den a tyto poplatky se tudíž projeví až na výnosu. *„U fondů peněžního trhu by součet vstupního poplatku a poplatku za správu neměl překračovat 0,9-1 %; u dluhopisových fondů by poplatek za správu neměl jít přes 1,5 %, podobnou, možná o něco vyšší úroveň je možné označit za rozumnou i u fondů akciových. Pokud si někdo účtuje více, pak vás prostě bere na hůl a nemá smysl s ním dále ztrácet čas.”*[31]

S daněním je to různé. Pokud budeme investovat do podílových fondů po dobu kratší než 3 roky, bude nutné výnos danit daní, která činí 15 %. V případě, že se bude jednat o dobu delší než 3 roky, jsou výnosy podobně jako výnosy z akcií osvobozeny od daně.[32] Lze využít také skutečnosti, že některé fondy jsou registrovány mimo Českou republiku. Například pokud by chtěl investor vložit své peníze do fondu registrovaného v Lucembursku nebo Rakousku, daň by z těchto výnosů platit nemusel. Z toho lze usoudit, že z hlediska daní jsou některé zahraniční fondy výhodnější než fondy lokální.

### 3.1.2. Realitní investiční fondy (REIT)

Realitní investiční fond – anglicky Real Estate Investment Trust – REIT lze popsat následovně: *„REIT jsou vlastně obdobou podílových fondů, ale místo do akcií či dluhopisů investují do portfolií nemovitostí. Příjmy fondů plynou z jejich pronájmu a rozdělují se mezi akcionáře.”*[4]

Dohromady tento typ fondů pojí následující shodné rysy:

- jsou zapsány na burze cenných papírů;
- nesmí je ovládat jediný akcionář;
- majetek musí být investován převážně do nemovitostí, kde příjem pronájem nemovitostí;
- musí distribuovat většinu svých příjmů (od 80% do 100%).[4]

Mezi hlavní výhody patří transparentnost (tržní ocenění nemovitostí a podmínky kapitalizace), vysoká likvidita a diverzifikace portfolia nemovitostí.[4]

Nevýhodou REIT je „vyšší volatilita ceny oproti podkladovým aktivům a nájmům způsobená dluhovou pákou, ne/profesionální řízení a problémem přeceňování aktiv (odhady cen nemovitostí jsou náchylné k manipulaci).”[4] To se může projevit, pokud bude ekonomika zažívat krizové období a většina občanů by ztratila schopnost byty pořízené na hypotéku splácet.

„REIT mají vlastně jednoduchý model podnikání, jehož úspěch je založen na faktorech, které nemohou přímo ovlivnit (především na celkové hospodářské prosperitě země). Z hlediska akcionáře pak hraje podstatnou roli poměr vlastního kapitálu vůči aktivům a dluhu. Více dluhu, zvláště při nízkých sazbách, přinese akcionářům větší zisk na akcii.”[4]

### 3.1.3. Investiční fondy

Investiční fondy jsou způsob, jakým můžeme investovat ve společné skupině s ostatními investory s cílem získat finanční prospěch. Jedná se o právnické osoby, nejčastější podobou je akciová společnost.[33]

„Základní členění je na fondy kolektivního investování a fondy kvalifikovaných investorů, v České republice je řídí zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, přičemž specifickým investičním fondem je zahraniční investiční fond, který má sídlo v jiném státě, než je Česká republika.”[33]

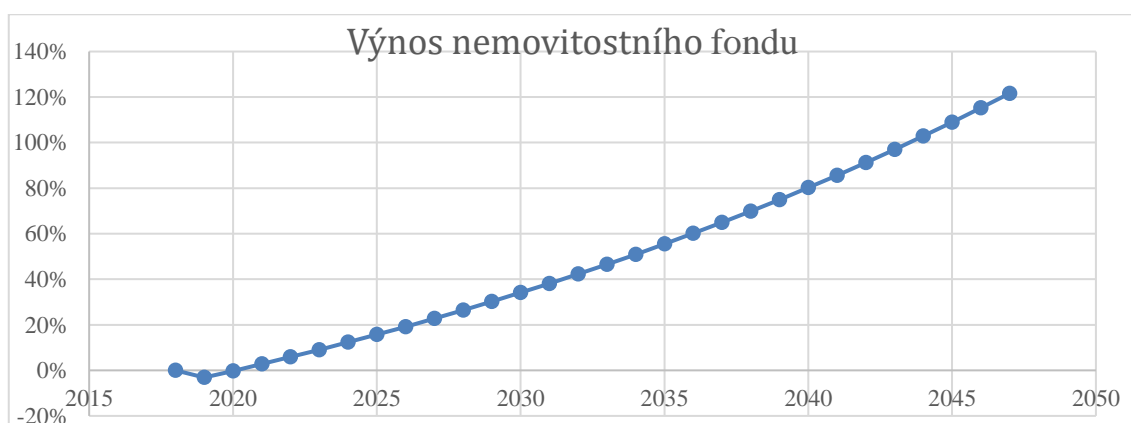
Investiční fond je zakládán na dobu určitou. Během této doby nemá fond povinnost od investora zakoupené části odkupovat. Většinou se jedná o akciovou společnost, kde tyto části představují akcie. Avšak investor může akcie fondu prodat jinému investorovi a tím vystoupit z investice dříve. Toto je asi největší riziko fondu. Je vyšší než u otevřených podílových fondů, protože na rozdíl od nich mají Investiční fondy mnohem menší likviditu, tedy možnost ukončení spekulace.

### 3.1.4. Analýza investičních fondů

V analýze realitních investičních fondů byla kontaktována investiční specialistka společnosti NEY spořitelni družstvo, jež nechce sdělovat své jméno. Za její pomoci byly vybrány společnosti, které nabízí fond do komerčních nemovitostí od CZECH FUND, který spravuje CAIAC Fund Management AG.[34] Ten investuje do komerčních prostor po České republice a pronajímá je obchodníkům. Mezi jeho nájemce patří například společnosti Jisk, Decatlon, Mountfield, NewYorker, Okay elektrospotřebiče, Kik, Planeo elektro a další.[34]

Plánovaná výnosnost fondu je 4-5 %. Výnosnost za posledních 12 měsíců je 4,03 %.[34] Podle výše uvedené analýzy realitního trhu, se budou pravděpodobně zvyšovat úrokové sazby a růst cen nemovitostí se bude zpomalovat. Z toho důvodu je vhodné počítat pouze s minimální odhadovanou výnosností, což je podle fondu 4 % p.a.

Zároveň je třeba vzít v potaz, že společnost tento výnos nemusí garantovat. V ohodnocení rizikovosti je fond na kategorii 5 na škále od 1 do 7 od CAIAC Fund Management ag.[35] Zde byla získána informace o nákladu pro investora za správu fondu, který činí 1,36 % každý rok. Dále je třeba připočítat i maximální počáteční poplatek 5 % z investované částky a poplatek za výběr 1 % vybírané částky. Za pomoci těchto údajů byl dosažen výnos 3 % ročně. Uložený kapitál do společnosti by se tedy vyvíjel podle následujícího grafu.



Graf 4 Výnos nemovitostního fondu, zdroj: Autor

V grafu výše je znázorněno možné zhodnocení s využitím komerčního nemovitostního fondu v České republice. Musí být zmíněno, že fond vznikl v roce 2017, což mu zatím neprokazuje stabilitu vedení ani společnosti samotné. Návratnost je tedy 24 let, což není nejlepší výsledek. Dále upozorňuji, že toto je nejlepší možný vývoj, osobně

bych se spíše přikláněl k realističtějšímu výnosu 2 %, který by měl být schopen pokrýt inflaci. Toto ovšem není analýza, kterou se tato práce zabývá, Možnosti investování do fondů jsou zde zmíněny hlavně jako alternativní možnost pasivní investice do nemovitosti za předpokladu, že má investor k dispozici kapitál. Za výhodu lze považovat naprostou pasivitu investora. Za nevýhodu potom, že do fondu je investováno přes vlastní kapitál investora. Cílová skupina občanů, kterými se tato práce zabývá jsou však občané, kteří volný kapitál k investování nemají. Je sice možné investovat do fondů půjčený kapitál, ale to by rozhodně nebylo moudré. Výnosnost kolem 2 % totiž s největší pravděpodobností nepokryje úroky, které by byl investor v případě půjčeného kapitálu povinen splácet spolu s jistinou samotnou.

### 3.1.5. Akcie a ETF

Další možností, jak investovat do nemovitostí, je možnost podpořit společnosti, které se v tomto odvětví snaží prosadit na trhu a které mají za tímto účelem založenou akciovou společnost, jejíž akcie se obchodují na burze cenných papírů. Investor si poté může koupit akcie této společnosti a stát se tak akcionářem. S nákupem akcií se pojí i práva akcionářů, jako například právo podílet se na rozhodování společnosti na valné hromadě. Tímto způsobem tak lze dokonce i ovlivnit například směřování akciové společnosti nebo některá obchodní rozhodnutí.[36]

Případně může investor využít možnost investice do sektoru nemovitostí přes ETF. ETF neboli Exchange Traded Funds jsou fondy, jež vydaly své akcie, které si může obchodník na burze s cennými papíry koupit.[37] Tyto fondy mohou potom nakoupit byty, domy nebo kancelářské budovy, nemocnice, obchodní centra apod. Společnostem tohoto typu se říká REIT, což znamená Real Estate Investment Trust.[37] Některé z těchto společností nabízí vysoké dividendy, ale jsou velmi citlivé na změny úrokových sazeb, což se může velmi projevit ve výnosech REIT společností. Proto se tento typ investice doporučuje jako součást do investičního portfolia, a ne jako hlavní nebo jediná investice občana.[37]

Z grafu níže lze vyčíst porovnání výnosu VNQ (Vanguard Real Estate ETF, modře), což je ETF na REIT, s indexem S&P500 (červeně). Je evidentní, že v období krize prošel VNQ silnou korekcí. Avšak v klidném období měl mnohem větší zisky. Na druhou stranu v době technologické krize 2001 VNQ rostlo a vliv krize byl téměř nulový. „Roční zisk je průměrně 11,2 % (SPY 9,93%), maximální propad 68,3 % (SPY 50,79%).“[37]



Graf 5: Porovnání VNQ (modře) s S&P500 (červeně), zdroj: kurzy.cz[37]

Takto by vypadala situace, kdyby investor vystoupil z fondu po dobu krizových období. Průměrný zisk by byl 11,3 %, maximální propad potom 15 %.



Graf 6: Porovnání VNQ (modře) s S&P500 (červeně), zdroj: kurzy.cz[37]

Tento graf vypadá pro investora rozhodně příznivěji. Je však složité krizi odhadnout a vystoupit z obchodu v pravý čas. Čili nastíněný výsledek se nedá považovat za relevantní.

### 3.2. Investiční horizont

Investiční horizont je období, které si investor musí (nebo by přinejmenším měl) stanovit ještě před tím, než začne investovat. Jedná se o časové období od nákupu do prodeje. Například pokud se investor rozhodne nyní nakoupit nemovitost a za 30 let ji prodat, investiční horizont bude 30 let. Je to celková doba, po kterou nemovitost nebo jiné aktivum investor vlastní a spravuje.

V případě investic do nemovitostí, lze investiční horizont rozdělit na krátkodobý a dlouhodobý. Za minimální rozumnou dobu investice do nemovitosti lze považovat



investici minimálně na 5 let. Při prodeji nemovitosti je nutné odvést daň z příjmu o výši 15 % jen v případě, že nemovitost prodávající vlastní méně než 5 let.[38] Vlastnictví nemovitosti po dobu delší než 5 let tak poskytne investorovi daňovou výhodnost, a proto se dá považovat za vhodnou výchozí hranici. Za dlouhodobý horizont lze považovat dobu, po kterou může investor v klidu splatit hypotéku, tedy alespoň 20 let a více.

Prodej nemovitosti je vhodné si správně načasovat. Doba investice je orientační a v případě vhodného vývoje ekonomiky a okolních vlivů může investor nemovitost držet (ve smyslu vlastnit) i déle. Avšak ideální je prodat nemovitost dříve, než se začnou výrazněji zvyšovat náklady na její provoz.

Orientačně lze označit období mezi 5 a 10 lety za krátkodobou investici, a naopak období 10 a více let za dlouhodobou investici. Po této době je reálné, že hypotéka, kterou si investor na koupi nemovitosti od banky vzal, bude splacená, a tudíž se se zakoupenou nemovitostí nebudou pojít žádné vedlejší výdaje, jako jsou právě splátky hypotéky. Dlouhodobý investiční horizont je také vhodný pro ty, kteří plánují koupi nemovitosti pro své potomky, nebo pro ty, kteří se nechtějí spoléhat v důchodu pouze na příjmy z důchodu a důchodového připojištění.

### **3.3. Hlavní kritéria investice do nemovité věci**

V této kapitole budou popsány hlavní kritéria, výhody a nevýhody investování do nemovitostí.

#### **3.3.1. Výhody**

Investování do nemovitostí má řadu pozitiv. Podle Jankovského a Korce je možné do nemovitostí bezpečně investovat i bez větších odborných znalostí. Stačí logické uvažování a dohledatelné informace na internetu nebo v knihovně. Investor se může obrátit i na realitní makléře. Je však dobré se o jeho odbornosti předem informovat pomocí referencí a vzít v úvahu i dobu, po kterou vykonává svou makléřskou praxi.[39]

Realitní trh je na rozdíl od trhu s akciemi, komoditami nebo měnami mnohem méně pružný. To znamená, že trh stačí kontrolovat mnohem méně často a není nutné na každou zprávu hned nezbytně reagovat. Trh s nemovitostmi se mění v intervalech několika let. Za výhodu lze považovat i možnost kontroly nad vlastním majetkem. Například u komodit nebo akcií je taková kontrola značně omezena. Podle Jankovského a Korce se výnos může reálně pohybovat kolem 5 % ročně.[39] Tato forma investice

přináší velice stabilní příjem každý měsíc z nájemného. S nastavením správných podmínek je možné tento pasivní příjem očekávat i v době recese nebo krize.

Nemovitost je aktivum vysoce odolné proti inflaci a velkou část zájemců o koupi nemovitosti tvoří lidé, kteří potřebují uspokojit základní potřebu bydlení. Pokud je nemovitost správně vybrána a je zvoleno i vhodné okolí, cena bude pravděpodobně růst sama od sebe. Velké plus tvoří i samotná přidaná hodnota. To znamená, že z nemovitosti neplyne žádný pasivní příjem (například v podobě nájemného), ale po zaplacení hypotečního úvěru investor získá splacenou nemovitost.[39]

### **3.3.2. Rizika**

Vždy, když chce člověk investovat (a nezáleží na tom kde, na jak dlouho nebo s jakým výnosem), podstupuje určité riziko. Rozdíl je pouze v tom, zda dokáže alespoň přibližně určit, jak velké riziko podstupuje ještě před samotnou investicí. Spousta jedinců dělá v investování jednu zásadní chybu. Nejistí si, co všechno může jejich investici ovlivnit, a investují jenom z pocitu, že jim něco schází. Tento jev se označuje anglickým termínem “fear of missing out”, což můžeme volně přeložit jako strach, že jim něco uniká.[40]

Výborným příkladem situace, která se může přihodit i na trhu s nemovitostmi, jsou obdobné události z přelomu let 2017 a 2018, kdy jsme byli svědky velkého zhodnocení kryptoměny zvané bitcoin. Nakoupit bitcoin byla skvělá spekulativní příležitost. Všude se o bitcoinu psalo a spousta lidí propadla tomuto trendu, aniž by si předem spočítali, jaké riziko podstupují. Zjednodušeně můžeme popsat situaci tímto způsobem. Cena bitcoinu se za každý další den zhodnotila o několik procent. Na obrázku níže je vidět, že cena jednoho bitcoinu v době mezi 12. 11. 2017 a 17. 12. 2017 vyrostla z 5.517,00 USD na 19.565,00 USD. To znamená zhodnocení 255 % za pouhých 36 dní. Přepočteme-li toto zhodnocení na jeden den, dostaneme se na zhodnocení 7,08 % denně. Za tuto dobu se index 500 největších firem podle kapitalizace zhodnotil denně o 0,1 % (graf index SP500). Když se ke zhodnocení, kterého bitcoin dosahoval, připočetl tlak médií, mohlo to v mnoha lidech vyvolat pocit, že o něco přichází. V tomto případě o výhodnou možnost rychlého a jistého zhodnocení peněz.



Graf 7: Technická analýza bitcoinové bubliny 2017, zdroj: autor, software xStation 5

Jak se však ukázalo, zhodnocení až tak jisté nebylo. Cena bitcoinu po několika dnech velmi rychle klesla. Vyšlo najevo, že se jedná o „bublinu“, která po jednom měsíci a 20 dnech přišla o veškerou nabytou hodnotu. To znamená, že kdo koupil bitcoin nad hladinou 5.517 USD za 1 bitcoin, dostal se během následujících  $x$  dní; kde  $x$  je počet dní od nákupu 12. 11. 2017, na investičně zajímavé hodnoty. Avšak od 17. 12. 2018 začal bitcoin tyto zisky ztrácet a pokud investor z obchodu nevystoupil do 50 dní, o všechny nabyté peníze přišel a pravděpodobně se dostal do velkých finančních ztrát.

Z uvedeného grafu je zřejmé, že v tu chvíli by bylo vhodnější nakoupit index 500 největších amerických firem podle kapitalizace, který v tu dobu měl denní zhodnocení 0,1 % po celých 36 a 50 dní.

Na trzích s nemovitostmi to vypadá obdobně. Ceny nemovitostí jsou vysoce nadhodnocené, poptávka převyšuje nabídku a nové byty se nestaví v dostatečné míře.[41] Toto všechno má vliv na ceny nemovitostí, které se neustále zvyšují. Otázkou zůstává, zda se opět jedná o „bublinu“, která „praskne“ (obdobně jako v případě bitcoinu), tedy zda je lepší s investicí do nemovitosti počkat na více příznivý fázi hospodářského cyklu ekonomiky, nebo zda je investice i v této situaci bezpečná.

Výše popsaný problém je pouze jeden rizikový aspekt z mnoha. Dalším rizikovým aspektem je fakt, že nemovitosti mají nízkou likviditu. To znamená, že pokud se investor bude snažit nakoupit eura za české koruny o objemu hodnoty určité nemovitosti (např. bude chtít směnit 4 miliony korun českých a nakoupit za ně eura), je mnohem pravděpodobnější, že najde případného obchodního partnera, než když bude chtít prodat danou nemovitost (v ceně 4 milionů korun českých). Zájemců o koupi nemovitosti bude

jistě méně než zájemců o směnu měny. To může být problém v případě, kdy se jedinec ocitne ve finanční tísní. V takovém případě by mohl být nucen nemovitost prodat za cenu, která nebude odpovídat její skutečné hodnotě, ale bude mnohem nižší.

Dále je nutné nemovitost spravovat. Stále je třeba dbát na to, aby její hodnota neklesla, což s sebou přináší náklady, se kterými je třeba při nákupu nemovitosti počítat. Riziko představuje také neplacení nájemného, zničení, či poškození nemovitosti nebo jejích součástí a příslušenství a případné právní komplikace (například sousedské spory, vlastnické spory apod.)

Velká výhoda je, že většiny z těchto rizik se dá předem vyvarovat, omezit je nebo úplně eliminovat. Například riziko poklesu ceny nájemného a nemovitosti samotné lze omezit správným výběrem lokality a typu nemovitosti. Riziko výpadku nájemného lze eliminovat pečlivým výběrem vhodného nájemce, omezením jejich počtu, případně správnou nájemní smlouvou. Riziko neobsazenosti nemovitosti v případě pronájmu snížíme dostatečnou výpovědní lhůtou, efektivní inzercí nebo využitím služeb kvalitního realitního makléře.[39]

### **3.4. Ukazatelé výkonnosti**

Ukazatelé výkonnosti mohou investorovi pomoci při zkoumání realitního trhu. Na základě analýzy těchto ukazatelů pak investor může zvolit správnou nemovitost. V této kapitole budou zanalyzovány nejdůležitější a nejzásadnější z těchto ukazatelů.

#### **3.4.1. Tok peněz**

Jelikož cílem této práce je odpovědět na otázku, zda se běžnému občanovi investice do nemovitosti v dnešní době vyplatí, bude tento indikátor, tzv. „cash flow“ vysoce důležitý. V tomto případě lze totiž celkem jednoduše spočítat a dosadit hodnoty do toku peněz, a následně s nimi podle toho pracovat.

Cash flow zobrazuje veškeré peněžní příjmy a výdaje za určité období. Obvykle se kalkuluje měsíčně.[42] Jedná se o sledování výkazu peněžních toků. Je to změna stavu peněžních prostředků, která mapuje přírůstky a úbytky financí.[43] Vzorec měsíčního cash flow bude v případě investice do nemovitosti vypadat takto:

**CF<sub>m</sub> (cash flow měsíční) = Příjmy (přijaté peníze) - výdaje (vydané peníze)**

Tímto jednoduchým vzorcem lze zjistit kladný nebo naopak záporný tok peněz. Pokud příjmy budou nižší než výdaje, budeme generovat negativní neboli záporný cashflow. A naopak pokud budou výdaje nižší než příjmy, bude nám vycházet pozitivní neboli kladný cash flow.

V případě investice do nemovitosti budou příjmy tvořit nájemné, případně při prodeji nemovitosti její prodejní cena. Z důvodu, že se tato práce zaměřuje na běžného občana, předpokládáme, že tento občan nemá možnost financovat nemovitost ze svých vlastních likvidních aktiv, ale že k tomuto účelu využije možnosti banky a vezme si hypotéční úvěr. Ten potom bude představovat signifikantní část pravidelných nákladů. Tyto hodnoty se budou počítat vždy za každý měsíc. Může se stát, že některé měsíce bude cash flow záporný, nicméně je nutné kalkulovat i s dalšími indikátory, aby bylo zřejmé, zda se investiční záměr finančně vyplatí dlouhodobě.

Aby bylo možné udělat závěr o dlouhodobé výhodnosti či nevýhodnosti investice do nemovitosti – tedy o dlouhodobém kladném nebo záporném cash flow, je nutné vzít v úvahu veškeré indikátory, které jsou pro lepší přehled znázorněny v uvedené tabulce:

Potřebné položky pro výpočet toku peněz:

<b>Přijaté peníze</b>
nájemné
<b>Vydané peníze</b>
splátka hypotéky
fond oprav
správa
pojištění
daň z nemovitosti
drobné opravy
<b>Tok peněz</b>

Tab. 2: Položky k výpočtu toku peněz, zdroj: Koreis (2017)[44], úprava autora

Nájemné bude představovat přijaté peníze. Do této položky by bylo možné zahrnout ještě jistotu přijatou od nájemce, kterou někteří pronajímatelé požadují. Tu je třeba mít k dispozici v případě komplikací. Vzhledem k tomu, že ale přijatou jistotu

pronajímatel při skončení nájmu vrací zpět nájemci,[44] tudíž by se z ní opět staly výdaje, nebudu ji pro výpočet cash flow zahrnovat. Výdaje budou mít mnohem více položek. Jsou to položky jako splátka hypotéky, fond oprav, správa, pojištění, daň z nemovitých věcí a drobné opravy.[44] Položkou správa se rozumí provize pro realitního makléře, díky kterému se pronajímaná nemovitost stane více likvidní (díky lepší propagaci, kterou zajistí realitní makléř). Některé z těchto položek, by mohl investor jakožto pronajímatel zahrnout do poplatků za služby, které nájemce platí společně s měsíčním nájmem. Pro účely analýzy však budou tvořit náklady investora.

### **3.4.2. Nárůst hodnoty**

Další indikátor, který je pro výpočet cash flow velice zajímavý, je nárůst hodnoty. Ten se vypočte jako rozdíl prodejní a nákupní ceny.

Nárůst hodnoty u nemovitostí je důležitý, jelikož její cena není pevně daná a v tržním prostředí České republiky ji vytváří soubor těchto následujících částí.[45]

#### **3.4.2.1. Úrokové sazby**

V roce 2010 začaly úrokové sazby klesat a v roce 2016 dosáhly historického minima. Již 5 let se vyskytují mezi 2 a 3 %. Nízké úrokové sazby vedly ke snížení ceny peněz. Počet lidí, kteří měli hypotéku, se značně zvětšil. A jelikož na realitním trhu není přebytek nabídky, nemovitosti se začaly rychle vyprodávat a jejich cena začala stoupat. Pro lepší přehled uvádím, že v listopadu 2018 se průměrná výše úrokové sazby hypotéčního úvěru pohybovala kolem 2,8% [46]

#### **3.4.2.2. Demografie**

*„Současný trh s bydlením ovlivňují zásadně dvě populační vlny – poválečného babyboomu, kdy se narodily 2 miliony dětí a dětí těchto ročníků, tedy tzv. husákových dětí, kterých se narodilo 1,75 milionu. U první skupiny se významně prodloužil věk dožití a u druhé se prodloužila doba, kdy zakládaly nebo zakládají rodiny. Tím se zásadně zvýšil počet bytů, které jsou obývány jen jedno nebo dvojčlennými domácnostmi. A to vytváří tlak na potřebu většího počtu bytů.”*[45]

#### **3.4.2.3. Změny chování lidí**

Do měst se stěhuje více lidí za práci, kulturním vyžitím nebo zdrojem informací. Lidé se více vzdělávají a zaměřují se na svou kariéru. Zakládají rodiny v mnohem

pozdějším věku, než tomu bylo v minulosti a žijí mnohem déle sami. Více lidí žije v jednočtetných domácnostech. Města na tento tlak lidí nemají dostatečnou flexibilitu, což se projevuje v nedostatku nemovitostí. Tím se zvyšuje jejich poptávka a jejich cena stoupá.

#### **3.4.2.4. Státem vyvolané změny na trhu**

V roce 2016 se na trhu s bydlením objevily hned tři zásadní změny pravidel, která ovlivnily cenu nemovitých věcí. Byla to změna právní úpravy daně z nabytí nemovitých věcí, kterou nově začal platit kupující, nový zákon o spotřebitelském úvěru, který změnil fungování hypotečního trhu a současně i zpřísnění podmínek pro poskytování hypoték vyžadovaný regulacemi České národní banky.

#### **3.4.2.5. Schvalovací procesy**

Za posledních 10 let se doba pro povolení výstavby nových bytů prodloužila z 2 až 3 let na dnešních 8 až 11 let.[30]

U novostaveb se stále zpříšňují normové požadavky a předpisy, které stavitelé musí dodržet, pokud chtějí, aby jejich nemovitost byla dobře ohodnocena. V případě, že nemovitost splní určité normové požadavky, může se stát mnohem hodnotnější, než kdyby tyto požadavky nesplňovala. Mezi tyto certifikace, které může nemovitost splnit patří například certifikace BREEAM[47] nebo LEED[48], které definují nový standard pro trvalou udržitelnost životního prostředí při užívání budovy.

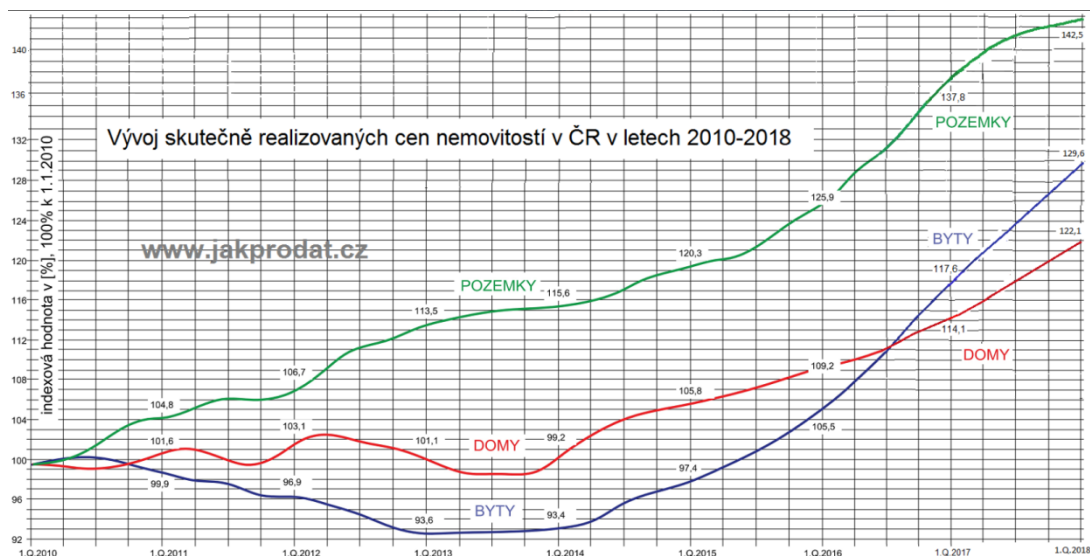
#### **3.4.3. HB index**

V roce 2011 představila hypoteční banka HB index, který představuje vývoj cen nemovitostí v České republice. Ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si pořídili klienti Hypoteční banky prostřednictvím hypotečního úvěru. Tržní ceny jsou přesnější než ceny nabídkové, které jsou uvedeny v katalogích realitních kanceláří.[49]

HB index je zkonstruován pomocí hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí, které lidé při výběru místa pro život zvažují, a tím ovlivňují poptávku po nemovitostech. [50]

*„Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, jeho hodnota bude vždy definována s přesností na*

jedno desetinné místo. Struktura indexu bude z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná.“[49]



Graf 8: Vývoj skutečně realizovaných cen nemovitostí v ČR, zdroj: jakprodat.cz[49]

#### 3.4.4. Snižování dluhu

Pokud si investor koupí nemovitost a nákup financuje pomocí hypotečního úvěru, a tuto nemovitost má v úmyslu následně pronajímat za účelem zisku, potom za předpokladu kladného cash flow lze uvažovat, že hodnota investorova ročního navýšení čistého jmění se bude rovnat rozdílu roční splátky hypotéky a zaplacených úroků a vyinkasovaného nájemného. Doklad o velikosti splátky hypotéky za rok poskytne investorovi banka, u které si žádal o hypoteční úvěr. Výsledná hodnota znázorňuje navýšené čistého jmění investora.

#### 3.4.5. Čistý zisk a dílčí ukazatele

Dle Koreise je čistý zisk vhodný ukazatel pro posouzení výhodnosti investice. Pro jeho výpočet je nutné analyzovat následující indikátory, které reflektují provoz investice:

- Hrubý příjem.
- Neobsazenost.
- Provozní příjem.
- Provozní náklady.[44]

Hrubý příjem vyjadřuje celkovou částku za nájemné, které investor obdrží během určitého období.



Doba, po kterou nemovitost není obsazena se označuje jako neobsazenost. Je vyjádřena v procentech a pro výpočet se uvažuje její výše 5 % i s rezervou. Kvalitní realitní agentura dokáže tento koeficient snížit i na 2 %. Provozní příjem potom zobrazuje hrubý příjem, očištěný o neobsazenost.

**provozní příjem = hrubý příjem – neobsazenost**

Mezi provozní náklady patří veškeré vynaložené výdaje při provozu nemovitosti. Patří sem například: správní poplatky, opravy, splátka hypotéky, pojištění, příspěvky do fondu oprav a daň z nemovitých věcí. Pokud tyto náklady budou odečteny od provozního příjmu, výsledná cifra bude zisk před zdaněním. Tento zisk je samozřejmě následně nutné zdanit daní z příjmů. Více o dani z příjmů z pronájmu nemovitosti uvedu v kapitole 3.5. a do analýzy provedené v praktické části této diplomové práce nebudu dále daň z příjmů zahrnovat.

**čistý zisk = provozní příjem – provozní náklady – daň z příjmů**

Tabulka výkonnosti

<b>Hrubý příjem</b>
- neobsazenost
<b>Provozní příjem</b>
- provozní náklady
<b>Čistý zisk</b>

Tab. 3: Výkonnost, zdroj: Koreis (2017) - úprava autora[44]

### 3.4.6. Výnos a návratnost

Rentabilita neboli výnos je ukazatel patřící mezi základní indikátory investice. Dokáže jednoduchým způsobem stanovit bod zvratu, ve kterém se investované prostředky vrátí. Jedná se o okamžik, kdy na investici začíná investor vydělávat.

**čistý výnos (%) = (čistý zisk / vložené vlastní prostředky) \* 100**

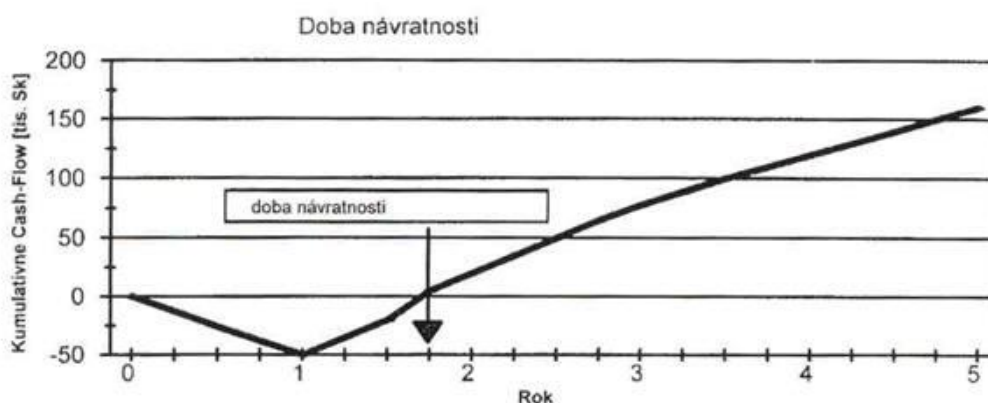
Čistý výnos se určí jako podíl čistého zisku a vlastních vložených prostředků. Pro lepší přehlednost se výsledek násobí 100 a interpretuje se v procentech. Doba návratnosti investice je důležitým a často používaným ukazatelem hodnotícím investici, jehož hlavním cílem je dát investorovi představu o době, po kterou bude jeho kapitál v ohrožení.

**doba návratnosti (počet let) = vložené vlastní prostředky / roční peněžní příjem (Cash flow)**

Na základě výsledné doby návratnosti lze investici diskontovat a zjistit její reálnou hodnotu v době, kdy bude rentována. Diskontní doba návratnosti bude vždy vycházet hůře, tedy za více let než nediskontovaná doba návratnosti, která nepočítá se znehodnocením peněz. Podle Rungeho je doba návratnosti čas, který je třeba, aby se kumulativní hodnoty cash flow staly kladnými.[51]

**diskontovaná doba návratnosti = roční peněžní příjem (roční cash flow) / (1 + diskontní sazba) na n-tý rok (kde n, je rok, který se právě počítá)**

Podle Rungeho je tato metoda značně využívána z důvodu její jednoduchosti a grafické názornosti. Zároveň Runge upozorňuje na nepřesnosti, které z této investice plynou. Analýza každé společnosti může být odlišná od zvolených výchozích kritérií a dá se lehce ovlivnit záměry společnosti k jejímu prospěchu. Zároveň se Runge kloní k názoru, že čím je doba investice kratší, tím je oblíbenější a méně riziková.[51]



Graf 9: Doba návratnosti, zdroj: VŠB – Technická univerzita Ostrava [52]

### **3.5. Daně a pojištění**

S investováním do nemovitostí jsou samozřejmě spojené určité zákonné povinnosti a další náklady. V této podkapitole se proto zaměřím na jednu z nejdůležitějších zákonných povinností, kterou je daňová povinnost a dále na pojištění, jakožto na nutný, nebo přinejmenším vysoce vhodný (i když ne přímo obligatorní) náklad.

Investuje-li běžný občan do nemovitosti, je povinen dle zákona zaplatit daň z nabytí nemovitých věcí. Každý rok je pak povinen odvádět do státního rozpočtu daň z nemovitých věcí a v případě, že se jedná o investici do nemovitosti za účelem pronájmu, pak je takový investor povinen odvádět i daň z příjmu, jež je tvořen právě získaným nájemným. Všechny tyto daně patří do kategorie tzv. daní přímých.[53] Přímé daně jsou charakteristické tím, že povinnost k jejich úhradě nelze přenést na jiný než zákonem přesně definovaný povinný subjekt a poplatník jej platí na úkor svého důchodu.[53] V následujících podkapitolách se budu věnovat jednotlivým typům daní, k jejichž placení je běžný občan při investici do nemovitosti povinen. Vzhledem k tomu, že se jedná o povinnosti finančního typu, zahrnul jsem do této podkapitoly právě i pojištění, které s problematikou úzce souvisí.

#### **3.5.1. Daň z nabytí nemovitých věcí**

První ze zmiňovaných daňových povinností, které se budu věnovat, je daň z nabytí nemovitých věcí. V případě koupě nemovitosti se jedná o první daň, kterou je kupující povinen státu zaplatit. Tato povinnost je zakotvena v zákonném opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.[54] 1. listopadu 2016 nabyla účinnosti novela tohoto právního předpisu, která přenesla povinnost k placení daně z nabytí nemovitých věcí z prodávajícího na kupujícího (neboli na nabyvatele).[55] Do té doby byl poplatníkem daně v případech nabytí vlastnického práva koupí nebo směnou prodávající, případně bylo možné se s kupujícím dohodnout, že poplatníkem bude kupující. Důvodem, proč zákonodárce přistoupil ke změně takové právní úpravy je to, že předmětem této daně je úplatné nabytí nemovitých věcí. S ohledem na to se pak jevílo nelogické, aby prodávající platil daň za to, že někdo jiný nabývá vlastnické právo k nemovité věci.[56]

Sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí dle § 26 zákonného opatření 4 %. Přesná částka se pak vypočítá ze základu daně, kterým je nabývací hodnota snížená uznatelný

výdaj.[57] Nelze bez dalšího konstatovat, že se jedná o 4 % z ceny, za kterou kupující nemovitost koupil. Nabývací hodnotou může být buď cena sjednaná, zjištěná, zvláštní nebo srovnávací daňová hodnota, přičemž postup pro určení nabývací hodnoty je dále stanoven v § 12 zákonného opatření. V praxi však velmi často půjde právě o cenu sjednanou. Uznatelným výdajem je pak dle § 24 zákonného opatření odměna a náklady prokazatelně zaplacené poplatníkem znalci na znalecký posudek určující zjištěnou cenu, je-li posudek vyžadovanou přílohou daňového přiznání, pokud tento výdaj uplatní poplatník v daňovém přiznání. Více o problematice určování nabývací hodnoty uvádět nebudu, jelikož toto téma není přímo předmětem mé diplomové práce.

Pro běžného občana povinnost k placení daně z nabytí nemovitých věcí znamená, že k ceně, kterou za nemovitost zaplatí, si bude muset připočítat navíc 4 % z této ceny. Vzhledem k tomu, že pořízení nemovitosti bývá velmi nákladné, rozhodně se nebude jednat o zanedbatelnou částku. Daň se poté platí prostřednictvím daňového přiznání, které je kupující povinen podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva.[58]

### **3.5.2. Daň z nemovitých věcí**

Právní úprava daní z nemovitých věcí je obsažena v zákoně č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů. Tuto daň tvoří daň ze staveb a jednotek a daň z pozemků, přičemž daň z pozemků je odváděna za pozemky ležící na území ČR, které jsou zachyceny v katastrální mapě vedené katastrálními úřady. Předmětem daně z pozemků může být buď cena tohoto pozemku, nebo skutečná výměra.[59] Předmětem daně ze staveb a jednotek jsou, jak již napovídá samotné označení, stavby, jimiž jsou samostatné budovy a inženýrské stavby, a zdanitelná jednotka. Nutno zdůraznit, že pokud se jedná o stavbu, v níž jsou zdanitelné jednotky, neplatí se z této daně již daň ze staveb. Daň se bude odvádět pouze ze zdanitelných jednotek.[60]

Stojí za povšimnutí, že právní úprava daní z nemovitých věcí nekoresponduje s právní úpravou nového občanského zákoníku, podle kterého je nemovitou věcí pouze pozemek a stavba je pouze jeho součástí. O této problematice jsem hovořil již v úvodních kapitolách své diplomové práce. Pro účely daňového práva se však pozemky a stavby daní zvlášť.

Daň z nemovitých věcí se platí jedenkrát ročně (zdaňovacím obdobím je tedy jeden kalendářní rok[61]). Daň z nemovitých věcí se hradí jednou ročně vždy na rok dopředu. Pro běžného občana, který se rozhodl investovat do nemovitosti, tak povinnost k placení daně z nemovitých věcí znamená, že je takový člověk povinen podat daňové přiznání nejpozději do 31. ledna roku následujícím po roce, ve kterém došlo k převodu práva k této nemovitosti.[62] Daň mu poté vyměří příslušný správce daně, kterým je finanční úřad. Poté již stačí daň každoročně hradit a není nutné každý rok dávat daňové přiznání nové. Sazba daně se pak liší podle typu nemovitosti, výměry a také podle místa, kde se nemovitost nachází. Daň z nemovitých věcí je třeba uhradit vždy nejpozději do konce května za konkrétní kalendářní rok. Přesahuje-li daň z nemovitých věcí částku 5 000 Kč, je možné ji uhradit ve dvou splátkách, a to nejpozději do 31. května a do 30. listopadu.[63]

Daň z nemovitých není pro vlastníky nemovitostí tak velkou finanční zátěží jako daň z nabytí nemovitých věcí. Její sazba se pohybuje maximálně v řádech tisíců korun za rok, pro investora je však důležité podat daňové přiznání a daň pravidelně platit. V opačném případě by se vystavil riziku pokut v případně penále ze strany finanční správy.

### **3.5.3. Daň z příjmů z pronájmu nemovité věci**

Pokud se rozhodne běžný občan investovat do nemovitosti za účelem jejího pronajímání, nevyhne se též placení daně z příjmů. Výnos, který investor pronajímáním nemovitosti získá, je totiž jeho příjmem a stejně jako ostatní příjmy podléhá zdanění. Daň z příjmu upravuje zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Příjmy z nájmu pak upravuje § 9 tohoto zákona. Dle tohoto ustanovení jsou předmětem zdanění příjmy z nájmu nemovitých věcí nebo bytů, ale i příjmy z nájmu věcí movitých. Pokud investují do nemovitosti manželé a nemovitost a příjem získaný jejím pronajímáním je součástí společného jmění manželů, pak tuto daň platí pouze jeden z manželů.

Sazba daně je 15 %[64] a počítá se z příjmů z nájmu snížených o výdaje vynaložené na jejich dosažení. Výdaje lze uplatňovat buď paušálně ve výši 30 % z příjmů z nájmu (maximálně však částku 600 000 Kč), nebo lze uplatnit výdaje prokazatelné. Prokazatelnými výdaji jsou například náklady na rekonstrukci, vybavení, pojištění, úroky z hypotéky, provize realitní kanceláři a další. Zde je však nutné vést podrobně veškeré záznamy o příjmech a výdajích.[65] Každý, kdo je povinen k placení této daně by si měl

dobře rozmyslet, jakým způsobem bude uplatňovat výdaje, resp. který způsob je pro něj výhodnější.

Pokud občan pronajímá nemovitost jako podnikatel a tato nemovitost je zapsaná v obchodním majetku, tedy na identifikační číslo fyzické osoby, je režim odvádění daně odlišný. Nebude se řídit § 9 zákona o daních z příjmů, ale § 7 tohoto zákona. Vzhledem k tomu, že se však moje diplomová práce zabývá investicemi běžných občanů, nebudu v této podkapitole rozebírat danění podnikatelů.

Daňové příznání k dani z příjmů fyzických osob se podává jednou ročně, vždy nejpozději do 31. března.[66]

#### 3.5.4. Pojištění

Při investování do nemovitostí by měl běžný občan myslet i na rizika, která jsou s vlastnictvím a správnou nemovitostí spojena. Proti některým rizikům je možné nemovitost pojistit. Jedná se sice o další náklady, nicméně díky pojištění lze investici alespoň do určité míry „ochránit“. Proto je dle mého názoru pojištění nemovitosti přinejmenším vhodné. Pojištění pak je v zákoně definováno následovně: „*Pojistnou smlouvou se pojistitel zavazuje vůči pojistníkovi poskytnout mu pojistné plnění, nastane-li nahodilá událost krytá pojištěním.*“[67]

Pojištění nemovitosti se sjednává jako tzv. pojištění škodové, což znamená, že pojišťovna (zákonný termín „pojistitel“) poskytne tomu, kdo si nemovitost pojistil plnění, které mu vyrovná škodu, jež mu na pojištěné nemovitosti vznikla. Samozřejmě, že se bude jednat pouze o škodu, jež vznikla v důsledku pojištěných rizik.

Při investování do nemovitostí si musí investor rozmyslet, jaký druh pojištění si chce sjednat. Může se jednat buď o pojištění nemovitosti jako takové, dále lze sjednat i pojištění domácnosti.[68] Při pojištění nemovitosti se pojišťuje samotná nemovitost – tedy jednotka, dům atd. Pojišťovny zpravidla pojišťují pouze nemovitosti v dobrém technickém stavu. Nejčastěji lze pojistit pojistná nebezpečí jako jsou přírodní živly, vandalismus, ale i rizika vodovodní havárie a krádeže.[69] Pokud se jedná o investici do bytové jednotky nebo domu za účelem pronájmu, je vhodné uvažovat i o pojištění domácnosti, které se vztahuje na movité věci v nemovitosti, tedy vybavení.[69] V tomto případě pak záleží na tom, zda se nemovitost pronajímá vybavená či zda si ji nájemce vybavuje sám. Ve druhém případě by pak bylo pro investora výhodnější nechat nájemce, aby si domácnost pojistil sám.

Na trhu je mnoho pojišťoven, které nabízejí pojištění nemovitosti a pojištění domácnosti. Pokud si chce investor zvolit to nejvhodnější, jsou na internetu dostupné různé kalkulačky, které srovnávají nabídky pojišťoven napříč trhem. Mezi nejznámější kalkulačky patří srovnator.cz, epojisteni.cz nebo klikpojisteni.cz. Některé z těchto internetových kalkulaček dokonce přímo nabízí zprostředkování sjednání pojistných smluv.

## **4. Financování nemovitosti a vývoj hypotečního trhu**

### **4.1. Zdroje financování**

Při investici do nemovitostí přichází důležitá otázka, jaké finanční zdroje zvolit a kde je vzít. Pro financování nákupu nemovitosti lze zvolit ze dvou způsobů.

- Vlastní zdroje.
- Cizí zdroje.

Jako nejlepší varianta se jeví nákup z vlastních zdrojů. Ale nejedná se o nejčastější variantu, a to z důvodu vysoké nákladovosti počáteční investice. Ve většině případů ji používají movitější investoři, pro které tato investice není první ani hlavní. Pro běžného občana je nejběžnějším způsobem kombinace dvou metod, jak použití vlastních zdrojů, tak cizích zdrojů, formou hypotečního úvěru, stavebního spoření nebo jejich kombinací.

#### **4.1.2. Hypoteční úvěr**

Zákon o dluhopisech č 190/2004 Sb., platný od 1. 5. 2014, definuje hypoteční úvěr takto: „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.*“ [70] Nutno poznamenat, že na hypoteční úvěry se vztahuje nová právní úprava, tedy zákon o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb.

##### **4.1.2.1. Vývoj hypotečního trhu v ČR**

Výše v této práci byl vysvětlen význam a pojem HB index a jeho hodnoty, ukazující vývoj hypotečního trhu v České republice. Ve Spojených státech podle aktuálních dat při psaní práce (17. 10. 2018) byla zveřejněna změna počtu žádostí o hypotéku, která ukázala pokles o 7,1 %. Podle odhadů odborníka Jaroslava Brychty začíná na trh dopadat zvýšení úrokových sazeb v Americe.[71]





Graf 10: Procentuální změna počtu žádostí o hypotéku v USA, zdroj: Analýza XTB[71]

V České republice podobnou situaci představil guvernér České národní banky Jiří Rusnok. Právě Česká národní banka již 2x v roce 2018 zvedla úrokové sazby. A to je jeden z důvodů, proč by se trh s nemovitostmi měl chovat obdobným způsobem jako v Americe i v České republice. Dražší půjčky a další důvody, které byly shrnuty v kapitole „Makroekonomický vývoj trhu s nemovitostmi v ČR” vedou k uklidnění cen na českém nemovitostním trhu. Avšak jeden velký problém v České republice stále přetrvává. Legislativní záležitosti u většiny staveb je stále těžké zvládnout, a právě to je důvod, proč nemovitosti na trhu v České republice mohou začít stagnovat, ale jejich cena zůstane vysoko hlavně v důležitějších metropolích, jako je například Praha a Brno.

Podle slov Jana Skopečka „žijeme v absurdní době, kdy centrální banka varuje před přehříváním trhu s bydlením a přitvrzuje poskytování hypoték. A na straně druhé stát jde v protisměru k měnové politice centrální banky, což nese svědčí o koordinaci hospodářských politik.”[72] Vylidňování venkova navíc podle Skopečka půjčky nezastaví. „Lidé budou na venkově zůstávat, pokud tam budou služby, živnostníci a nějaký život. Ale když se podíváme, jak hnutí ANO zkomplikovalo zejména malým živnostníkům život, tak to může venkov definitivně zlomit vaz.”[72] S tímto názorem souhlasím.

#### 4.1.2.2. Novely zákona

Dne 1. 12. 2016 vešel v platnost Zákon o spotřebitelském úvěru, který se vztahuje i na hypoteční úvěry. Hlavní změnou je, že spotřebitel může splatit úvěr předčasně v případě, že bude mít dostatek prostředků. A naopak v případě prodlení se splácením úvěru získal dlužník vyšší ochranu a k institucionálním opatřením může dojít až po uplynutí 6 měsíců od oznámení započetí výkonu zástavního práva. [73]

Podle slov Mgr. Lukáše Srbeckého „nový zákon o spotřebitelském úvěru dále rozvíjí ochranu spotřebitele v oblasti úvěrů zajištěných zástavním právem k nemovitosti, když i) umožňuje snazší a levnější předčasné splacení, ii) omezuje možnost zajištění

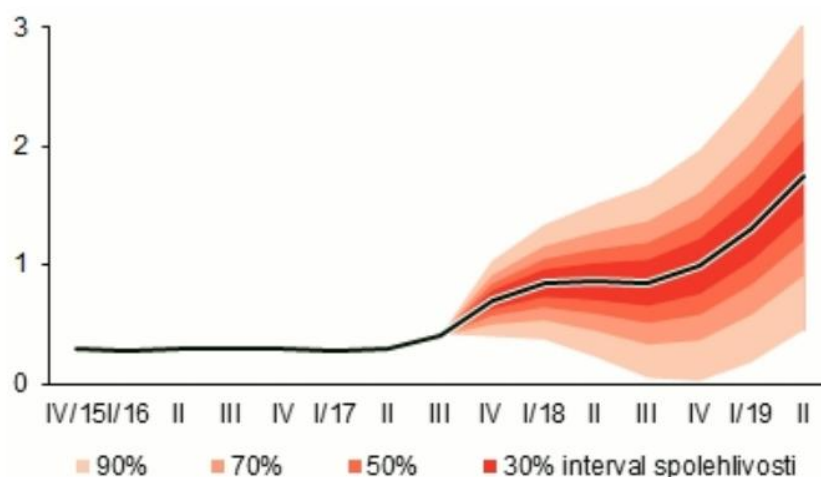
*zástavním právem a jeho výkonu, iii) snižuje potenciální dopady prodlení. Na druhé straně samozřejmě jako každá regulace také omezuje smluvní volnost stran.*“[73]

#### 4.1.2.3. Prognóza hypotečního úvěru

Průměrné rozpětí mezi hypotečními sazbami a základní úrokovou sazbou České národní banky činí 2,63 % od počátku sledování průměrných sazeb Fincentrum Hypoindexem.[74] Základní úrokovou sazbou je myšlena 2 T repo sazba. „*Při repo operacích ČNB přijímá od bank přebytečnou likviditu a bankám předává jako kolaterál dohodnuté cenné papíry. Obě strany se zároveň zavazují, že po uplynutí doby splatnosti proběhne reverzní transakce, v níž ČNB jako dlužník vrátí věřitelské bance zapůjčenou jistinu zvýšenou o dohodnutý úrok a věřitelská banka vrátí ČNB poskytnutý kolaterál. Základní doba trvání těchto operací je stanovena na 14 dní, proto je z hlediska měnové politiky chápána jako klíčová dvoutýdenní repo sazba*”[75] Podle portálu hypoindex.cz „*vzroste-li 2T repo sazba na 2,5 % až 3 %, znamenalo by to úrokové sazby hypoték na úrovni 5,13 % až 5,63 %.*”[76]

Česká národní banka zveřejnila ve své listopadové predikci výhled vývoje mezibankovní úrokové sazby 3M PRIBOR (Prague Interbank Offered Rate je referenční hodnota úrokových sazeb na trhu mezibankovních depozit[77]). Ta by v roce 2018 měla stoupnout na 0,9 % a v roce 2019 2 %.

Obr.: Prognóza vývoje úrokových sazeb 3M PRIBOR.



Graf 11: Prognóza vývoje úrokových sazeb 3M PRIBOR, zdroj: cnb.cz[78]

*Podle hypindexu.cz „pokud by se naplnila předpověď vývoje 3M PRIBOR a udrželo-li by se průměrné rozpětí mezi hypotečními úrokovými sazbami Fincentrum Hypoindex a 3M PRIBOR ve výši 2,32 procentního bodu, vzrostly by úrokové sazby hypotečních úvěrů k hranici kolem 4,32 %.”[74]*

## 5. Kritéria pro výběr nemovitosti

### 5.1. Lokalita

Jak napsal Jankovský a Korec, lokalita je jedním z nejdůležitějších faktorů, pro ohodnocení nemovitosti. Ve své knize uvádí jeden z mýtů, kdy si různí odborní poradci v oblasti nemovitosti nechávají draze zaplatit za zhodnocení okolí nemovitosti, ale přitom se řídí podle známého klišé, že nemovitosti v městských centrech jsou zhruba o jednu třetinu dražší než nemovitosti na okraji významného města.[39] Jankovský s Korcem popisují, že toto tvrzení není vždy pravdivé a že lepší ohodnocení lokality je podle jejich dvou uvedených kritérií, a to:

- Makrolokalitou,
- Mikrolokalitou.

Pojem makrolokalita definuje celou oblast, zpravidla město nebo okres, kde se nemovitost nachází. Z tohoto hlediska se sledují faktory jako široká nabídka pracovních míst a její budoucí vývoj nejméně dalších 20 let do budoucna, dostatek základních i dalších služeb a obchodů v okolí a množství výrobních podniků a skladů. Uvedené faktory se hodnotí z pohledu různých odvětví hospodářství, kde platí pravidlo, čím více, tím lépe. Další sledovaný parametr je dopravní infrastruktura. Hodnotí se, zda je okolí důležitým dopravním uzlem jak z pohledu obchodu, výroby a služeb, tak z pohledu vzdělávání a kultury. Podle zkušeností Jankovského s Korcem jsou právě tyto lokality oblíbené a stěhuje se do nich velké množství lidí, a to ne jenom za prací.[39]

Ideální makrolokalita má podle výše popsaných bodů ležet na dopravní tepně, čímž se rozumí v ideálním případě dálnice vedoucí do některé z vyspělých sousedních zemí. Dále by zde měla být velká veřejná škola, protože právě studenti a absolventi často hledají své první bydlení a mohou se tak stát cílovou skupinou pro zamýšlenou investici. Pokud bude lokalita disponovat i mezinárodním letištěm, velkým nádražím nebo půjde o vyhledávanou turistickou oblast, jsou to další pozitivní vlivy prostředí.

Makrolokalita je atraktivní v případě, že její poměr ročního hrubého výnosu vzhledem k nákupní ceně je nejméně 5 %.[39]

Druhým posuzovaným kritériem je mikrolokalita. Ta je definována jako konkrétní oblast v daném městě na úrovni čtvrtí nebo městských částí, ale i na úrovni konkrétního sousedství. To znamená, že lokalita se musí u každé nemovitosti posuzovat individuálně, jedině poté dosáhneme v tomto směru menšího rizika investice.[39]

### **5.1.1. Velikost a konkurenční výhody**

Tato práce je zaměřena na investici běžného občana, který nemá volný kapitál na koupi celé nemovitosti z vlastních prostředků. Pro tento typ investice, vychází podle Jankovského a Korce nejlépe byt 1+kk a 2+kk o velikosti 30–50 m<sup>2</sup>. U těchto bytů lze dosáhnout zhodnocení nejméně 5 % ročně a mají větší likviditu než větší byty. U bytů 3+kk se výnos pohybuje obvykle mezi 3,5 - 4,5 %. Pro analýzu provedenou v této práci tedy byly zvoleny byty o dispozici 1+1 a 2+kk o velikosti 40–60 m<sup>2</sup>. Jako další výhodou investice do menších bytů je diverzifikace do více samostatných investic pro minimalizaci rizika.[39]

Správnou volbu lokality nelze zcela objektivně posoudit, proto bude pro práci použito více lokalit odpovídajících předběžným kritériím pro zvýšení vhodnosti investice. Jako testovaná lokalita bude zvolena Praha 1, Praha 2, Praha 3, Praha 4, Praha 5 a Praha 6. Ty budou analyzovány podle tržních dat v jednotlivých oblastech, podle kterých bude následně vybrána nejvhodnější lokalita.

### **5.1.2. Druhy vlastnictví bytu**

Vlastnictví bytů lze rozdělit na vlastnictví osobní a družstevní. Družstevní vlastnictví představuje dle mého názoru určité riziko z důvodu, že investor vlastní pouze družstevní podíl, nikoli byt samotný. To představuje nevýhody hlavně z důvodu horší likvidity, nižší ceny a složitějšího financování hypotečním úvěrem. Kupující musí užívat byt pouze v souladu se stanovami družstva, na kterých se musí shodnout většina družstevníků, což je upraveno přímo zákonem. Právní úprava družstevních bytů je obsažena v zákoně č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Jelikož je tato právní úprava poněkud složitější a investice do takového bytu vykazuje určitá specifika, tak pro posuzovanou investici budu pracovat pouze s byty v osobním vlastnictví.

### **5.1.3. Konkrétní výběr a předpoklady**

Z důvodu vysokých cen nových bytů jsem pro investiční záměr vybral starší byt cihlového, tvárnicevého nebo smíšeného charakteru, který bude starší než 6 let. Dále budu kalkulovat s tím, že pro výběr vhodného bytu a jeho koupi bude využito služeb realitního makléře.

Náležitosti vybraného bytu:

- Byt starší 6 let,

- cihelné, tvárnicové nebo smíšené nosné zdivo,
- dispozice 1+1 nebo 2+kk,
- užitná velikost 40–60 m<sup>2</sup>.

## 6. Dlouhodobý pronájem

Tato kapitola se zabývá analýzou investičního záměru podle charakteristiky z bodu 5.1.3., která bude provedena v lokalitách, vybraných v kapitole 5.1.1.

Za pomoci nemovitostního makléře z Prahy pana Milana Štamfetsa byla získána cenná data z tržních prodejů za posledních 24 měsíců, nemovitostí o velikost 40–60 m<sup>2</sup> z daných lokalit. Data byla následně tříděna podle: stáří nemovitosti větší než 6 let a podle dispozice 1+1 nebo 2+kk. Dle materiálu nemovitosti cihly, smíšeného zdiva nebo blokových tvárníc. Tato aktuální tržní data budou dále analyzována v následujících podkapitolách.

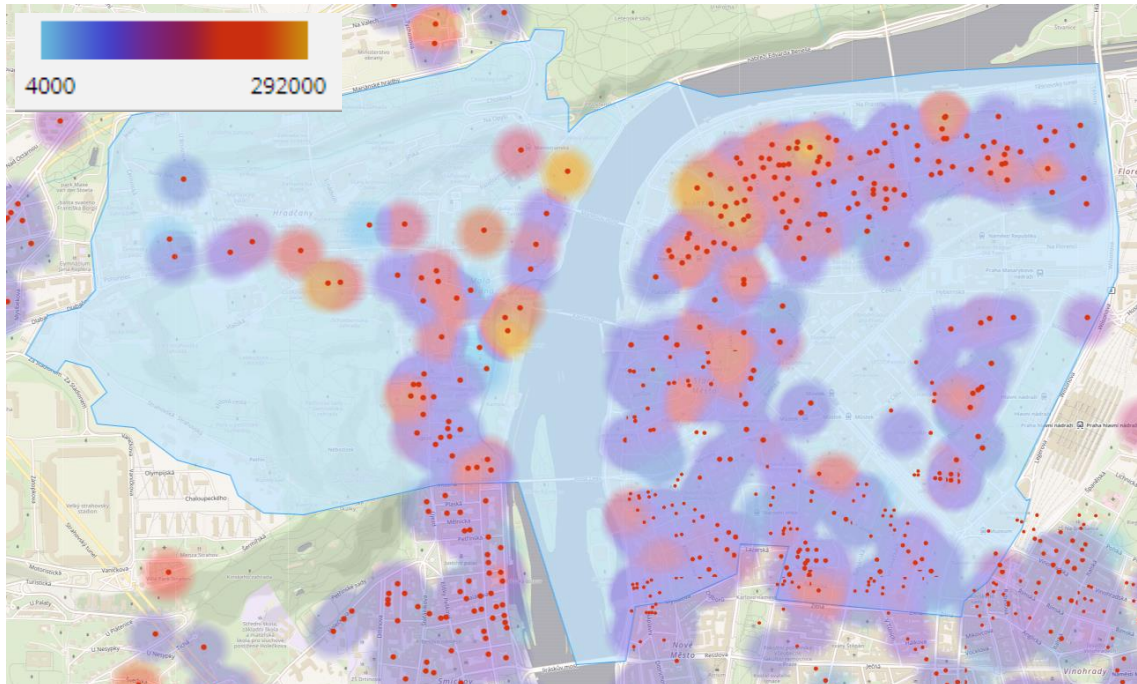
Další informace, které je třeba znát před stanovením investiční výnosnosti je cena rekonstrukce. Z důvodu snížení celkové kupní ceny bytu byl pro průměrnou cenu investičního bytu zvolen parametr – starší než 6 let. Cena rekonstrukce bude zahrnuta do analýzy ve výši 200.000 Kč, a to na hlavní úpravy, vedoucí k cenově vyššímu umístění na nemovitostním trhu. Pomocí tohoto parametru byla zvýšena základní investice v řádů statisíců. Nové byty jsou cenově mnohem náročnější. Starší byt může negativně ovlivnit výnosnost investice[79], ale k účelům této práce je výhodnější starší byt právě z důvodu co možná největší eliminace půjčeného kapitálu ve formě hypotéčního úvěru.

Následující výdaje budou v analýze stanoveny pevnou částkou, jelikož jejich velikost je závislá na velikosti bytu, a ta je stále stejná. Jedná se o fond oprav, který bude uvažován v měsíčním plnění 1.000 Kč, pojištění 3.600 Kč ročně[80], daň z nemovitosti 600 Kč ročně[81] a drobné opravy 200 Kč.

Posledním proměnlivým nákladem je cena správy nemovitosti, kterou zajišťuje makléř. Ten si za své služby účtuje 1 měsíční nájem. Obměna nájemců je předpokládána po dvou letech. Tento náklad tedy bude účtován pro výpočet toku peněz jako 1/24 nájemného každý měsíc.

## 6.2. Analýza podle lokality

### 6.2.1. Praha 1



Obr. 1: Mapa Prahy 1 s vyznačenými analyzovanými byty, zdroj: cenovamapa.cz[82]

Na mapě výše jsou vidět místa, ze kterých je získána kupní cena nemovitosti pro analýzu okolí. Zároveň jsou podle barevné škály odlišena místa podle jejich kupní ceny. Místa o teplejších barvách jsou cenově náročnější.

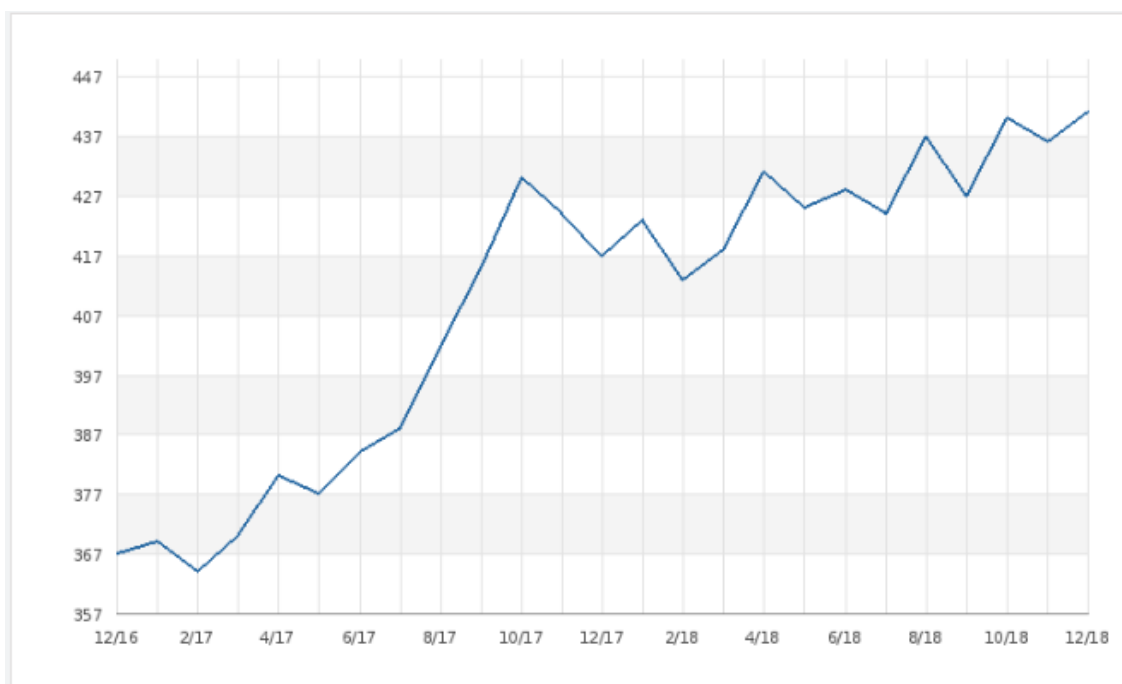
Kupní cena nemovitosti:	
<b>115 506,- Kč/m<sup>2</sup></b>	
<b>celkem: 5 775 287,- Kč</b>	
Statistické parametry:	zavřít ^
Průměrná cena:	<b>115 506 Kč/m<sup>2</sup></b>
Počet nemov. pro oblast:	<b>41</b>
Minimální cena:	<b>80 714 Kč/m<sup>2</sup></b>
Maximální cena:	<b>145 117 Kč/m<sup>2</sup></b>
Směrodatná odchylka:	<b>17 599</b>
Interval spolehlivosti:	110 119 - 120 893 Kč/m <sup>2</sup>
95% pravděpodobnost, že bude cena nemovitost ležet v tomto intervalu	

Tab. 4: Kupní cena nemovitosti na Praze 1, zdroj: cenovamapa.cz[82]



Celkem zde bylo analyzováno 41 obdobných bytů, z nichž průměrná cena za 1 m<sup>2</sup> bytu je 115.506 Kč.

Další parametr, který je nutné znát, je průměrná cena nájmu na 1 m<sup>2</sup>. Tato data byla získána ze serveru realitymix.cz. Na stránkách společnosti jsou data vývoje této ceny.



Graf 12: Průměrná cena nájmu na 1 m<sup>2</sup> na Praze 1, zdroj: realitymix.cz[83]

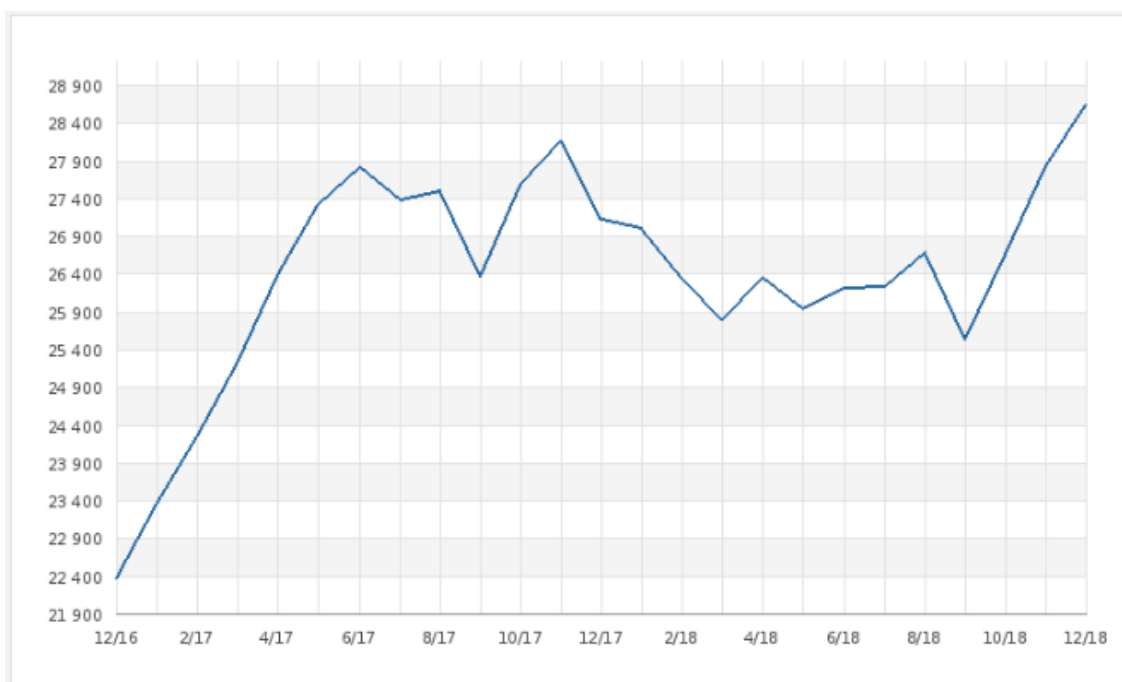
Z grafu je patrné, že ceny pronájmů za poslední 2 roky stále rostou. I když v roce 2018 již výrazně pomaleji, než tomu bylo v předchozím roce. Nejaktuálnější průměrná cena měsíčního nájmu je 441 Kč za 1 m<sup>2</sup>.

Cena typového investičního bytu	5 775 000 Kč
Plánovaná investice do rekonstrukce	200 000 Kč
Celková investice	5 975 000 Kč
Vlastní zdroje	1 195 000 Kč
Výše hypotéky[84]	4 780 000 Kč
Úrok[84]	2,58 %
Měsíční splátka	19 086 Kč
Doba splatnosti	30

Tab. 5: Shrnutí vstupních dat, Praha 1

Ceny hypoték byly srovnány na webovém portálu Hypo-portal.cz, za pomoci hypotečního specialisty, pana Vojtěcha Sedláka. Aktuálně byla nejlepší úroková sazba dosažena u Fio banky, a to o velikosti 2,58 %.

Graf níže zobrazuje vývoj pronájmu bytu o 60 m<sup>2</sup> na Praze 1. Z grafu je patrné, že cena pronájmu na Praze 1 posledních 16 měsíců stagnuje. Před touto dobou se velice rychle zvýšila v období od listopadu 2016 až po červen 2017. V tomto období cena pronájmu rostla nepřetržitě z 20.950 Kč, až na 27.900 Kč, kde se drží od června 2017 až do aktuálních hodnot z listopadu 2018. K pořizovací ceně bytu bude připočtena investice do rekonstrukce 200.000 Kč, která tvoří 3-6 % celkové ceny bytu. Dále je třeba poukázat na fakt, že hodnota nemovitosti nepodléhá inflaci, která vede ke zvýšení ceny bytu v čase a to o 2 % ročně. Což je aktuální inflační cíl nejen ČNB, ale i americké a evropské makroekonomie.



Graf 13: Vývoj ceny pronájmu analyzovaného typu bytu na Praze 1, zdroj: [realtymix.cz](http://realtymix.cz)[85]

<b>Přijaté peníze</b>	
nájemné	28 625 Kč
<b>Vydané peníze</b>	
fond oprav	1 000 Kč
správa	1 193 Kč
hypotéka	19 086 Kč
pojištění	300 Kč
daň z nemovitosti	50 Kč
drobné opravy	200 Kč
<b>součet výdajů</b>	<b>21 829 Kč</b>
<b>Tok peněz</b>	<b>6 796 Kč</b>

Tab. 6: Výčet položek toku peněz, Praha 1

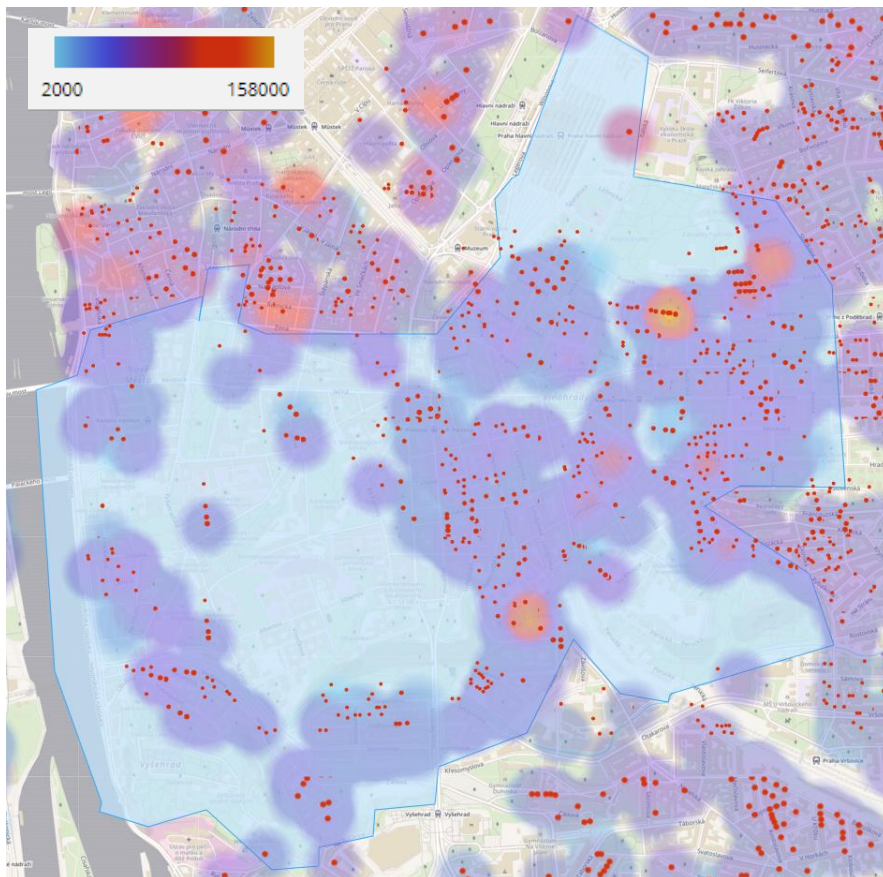
V tabulce výše jsou rozepsané všechny položky, nutné pro výpočet toku peněz. Mezi zisky z nemovitosti lze vzít v úvahu pouze přijaté peníze ve formě nájemného, které v tomto případě tvoří 28.625 Kč. Tato částka pokryje veškeré náklady a vytváří kladný tok peněz ve výši 6.796 Kč.

<b>Hrubý příjem</b>	343 500 Kč
neobsazenost (5%)	17 175 Kč
<b>Provozní příjem</b>	326 325 Kč
provozní náklady	261 945 Kč
<b>Čistý zisk</b>	64 381 Kč
<b>Výnos</b>	5,39 %
<b>Doba návratnosti</b>	18,56

Tab. 7: Roční ukazatele výkonnosti, Praha 1

V tabulce výše je vidět roční výkonnost na Praze 1. Při uvažování 5 % neobsazenosti je z investice dosaženo příjmu 334.800 Kč, kde náklady na provoz činí 261.582 Kč. Z vlastních investovaných prostředků generuje investice výnos 5,39 %. To znamená, že doba návratnosti je cca 19 let.

## 6.2.2. Praha 2



Obr. 2: Mapa Prahy 2 s vyznačenými analyzovanými byty, zdroj: cenovamapa.cz[82]

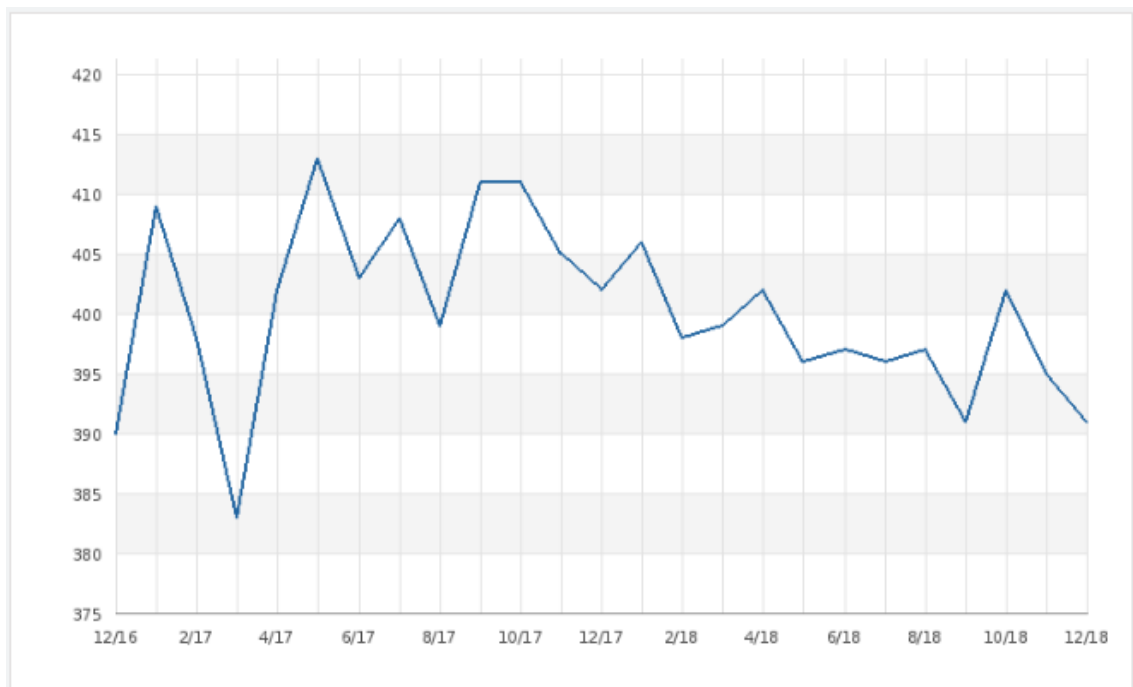
Na mapě výše jsou vidět místa, ze kterých je získána kupní cena nemovitosti pro analýzu okolí. Zároveň jsou podle barevné škály odlišena místa podle jejich kupní ceny. Místa o teplejších barvách jsou cenově náročnější.

Kupní cena nemovitosti:	
<b>90 019,- Kč/m<sup>2</sup></b>	
<b>celkem: 4 500 960,- Kč</b>	
Statistické parametry:	zavřít ^
Průměrná cena:	<b>90 019 Kč/m<sup>2</sup></b>
Počet nemov. pro oblast:	<b>80</b>
Minimální cena:	<b>74 091 Kč/m<sup>2</sup></b>
Maximální cena:	<b>106 776 Kč/m<sup>2</sup></b>
Směrodatná odchylka:	<b>9 959</b>
Interval spolehlivosti:	87 837 - 92 201 Kč/m <sup>2</sup>
95% pravděpodobnost, že bude cena nemovitost ležet v tomto intervalu	

Tab. 8: Kupní cena nemovitosti na Praze 2, zdroj: cenovamapa.cz[82]

Celkem zde bylo analyzováno 80 obdobných bytů z nichž průměrná cena za 1 m<sup>2</sup> bytu je 90.019 Kč.

Další parametr, který je nutné znát, je průměrná cena nájmu na 1 m<sup>2</sup>. Tato data byla získána ze serveru realitymix.cz. Z webových stránek společnosti byla získána data vývoje této ceny, která jsou znázorněna níže.



Graf 14: Průměrná cena nájmu na 1 m<sup>2</sup> na Praze 2, zdroj: realitymix.cz[86]

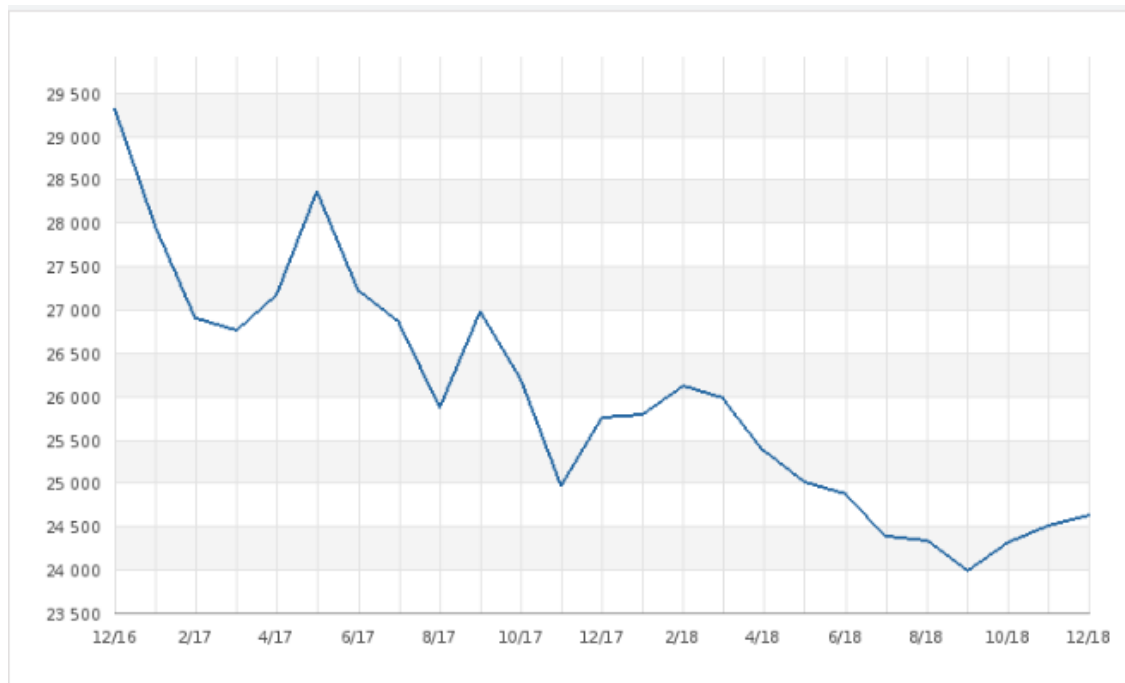
Z grafu výše je patrné, že cena bytů byla v období mezi prosincem 2016 a květnem 2017 velice volatilní. Od května 2017 doby až do současnosti je vidět ustálení ceny, která se drží stále ve stejném pásmu, v současnosti u spodní hranice grafu. Průměrná cena pronájmu 1 m<sup>2</sup> typického bytu pro analýzu této práce je v současnosti 441 Kč ročně.

Cena typového investičního bytu	4 501 000 Kč
Plánovaná investice do rekonstrukce	200 000 Kč
Celková investice	4 701 000 Kč
Vlastní zdroje	940 200 Kč
Výše hypotéky[84]	3 760 800 Kč
Úrok[84]	2,58 %
Měsíční splátka	15 017 Kč
Doba splatnosti	30

Tab. 9: Shrnutí vstupních dat, Praha 2

Ceny hypoték byly srovnány na webovém portálu Hypo-portal.cz, za pomoci hypotečního specialisty, pana Vojtěcha Sedláka. Aktuálně byla nejlepší úroková sazba dosažena u Fio banky, a to o velikosti 2,58 %.

Graf níže zobrazuje vývoj pronájmu bytu o zvolených parametrech na Praze 2 v čase. Z grafu je patrné, že cena pronájmu bytu se na Praze 2 za poslední 2 roky stále snižovala. Od začátku roku 2018 je vidět, že cena pronájmu se začíná snižovat pomaleji.



Graf 15: Vývoj ceny pronájmu analyzovaného typu bytu na Praze 2, zdroj: realitymix.cz[87]

<b>Přijaté peníze</b>	
nájemné	24 633 Kč
<b>Vydané peníze</b>	
fond oprav	1 000 Kč
správa	1 026 Kč
hypotéka	15 017 Kč
pojištění	300 Kč
daň z nemovitosti	50 Kč
drobné opravy	200 Kč
<b>součet výdajů</b>	<b>17 593 Kč</b>
<b>Tok peněz</b>	<b>7 040 Kč</b>

Tab. 10: Výčet položek toku peněz, Praha 2

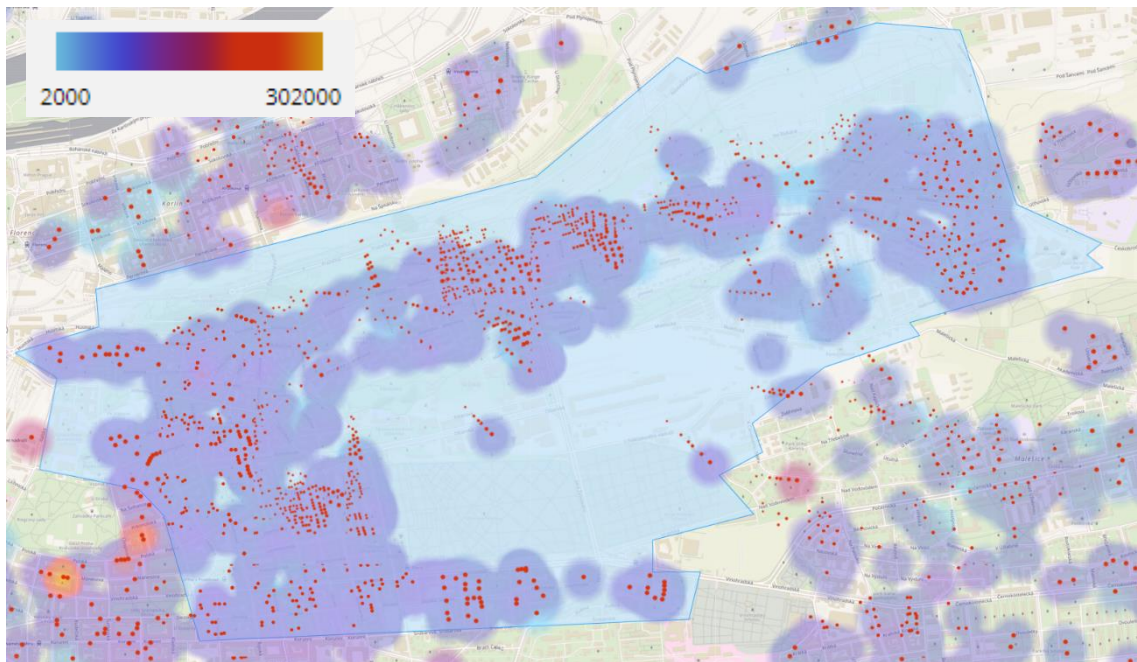
V tabulce výše jsou rozepsané všechny položky, nutné pro výpočet toku peněz. Mezi zisky z nemovitosti lze brát v úvahu pouze přijaté peníze ve formě nájemného, které v tomto případě tvoří 24.633 Kč. Tato částka pokryje veškeré náklady a vytváří kladný tok peněz ve výši 7.040 Kč.

<b>Hrubý příjem</b>	295 596 Kč
neobsazenost (5%)	14 780 Kč
<b>Provozní příjem</b>	280 816 Kč
provozní náklady	211 121 Kč
<b>Čistý zisk</b>	69 696 Kč
<b>Výnos</b>	7,41 %
<b>Doba návratnosti</b>	13,49

Tab. 11: Roční ukazatele výkonnosti, Praha 2

V tabulce výše je vidět roční výkonnost na Praze 2. Při uvažování 5 % neobsazenosti je z investice dosaženo provozního příjmu 280.816 Kč, kde náklady na provoz činí 211.121 Kč. Z vlastních investovaných prostředků generuje investice výnos 7,41 %. To znamená, že doba návratnosti je cca 13 let.

### 6.2.3. Praha 3



Obr. 3: Mapa Prahy 3 s vyznačenými analyzovanými byty, zdroj: cenovamapa.cz[82]

Na mapě výše jsou vidět místa, ze kterých je získána kupní cena nemovitosti pro analýzu okolí. Zároveň jsou podle barevné škály odlišena místa podle jejich kupní ceny. Místa o teplejších barvách jsou cenově náročnější.

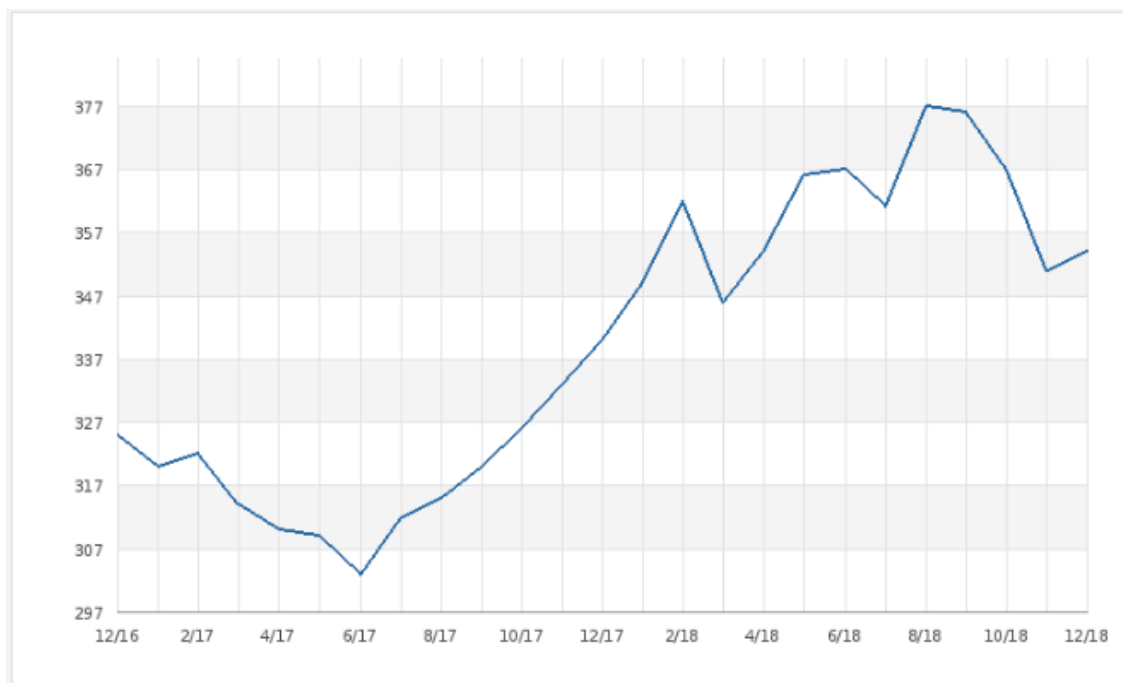
Kupní cena nemovitosti:	
<b>68 342,- Kč/m<sup>2</sup></b>	
<b>celkem: 3 417 099,- Kč</b>	
Statistické parametry:	<a href="#">zavřít ^</a>
Průměrná cena:	<b>68 342 Kč/m<sup>2</sup></b>
Počet nemov. pro oblast:	<b>473</b>
Minimální cena:	<b>55 304 Kč/m<sup>2</sup></b>
Maximální cena:	<b>82 311 Kč/m<sup>2</sup></b>
Směrodatná odchylka:	<b>7 662</b>
Interval spolehlivosti:	67 651 - 69 032 Kč/m <sup>2</sup>
95% pravděpodobnost, že bude cena nemovitost ležet v tomto intervalu	

Tab. 12: Kupní cena nemovitosti na Praze 3, zdroj: cenovamapa.cz[82]

Celkem zde bylo analyzováno 473 obdobných bytů z nichž průměrná cena za 1 m<sup>2</sup> bytu je 68.342 Kč.



Další parametr, který je nutné znát, je průměrná cena nájmu na 1 m<sup>2</sup>. Tato data byla získána ze serveru realitymix.cz. Na stránkách společnosti jsou data vývoje této ceny.



Graf 16: Průměrná cena nájmu na 1 m<sup>2</sup> na Praze 3, zdroj: realitymix.cz[88]

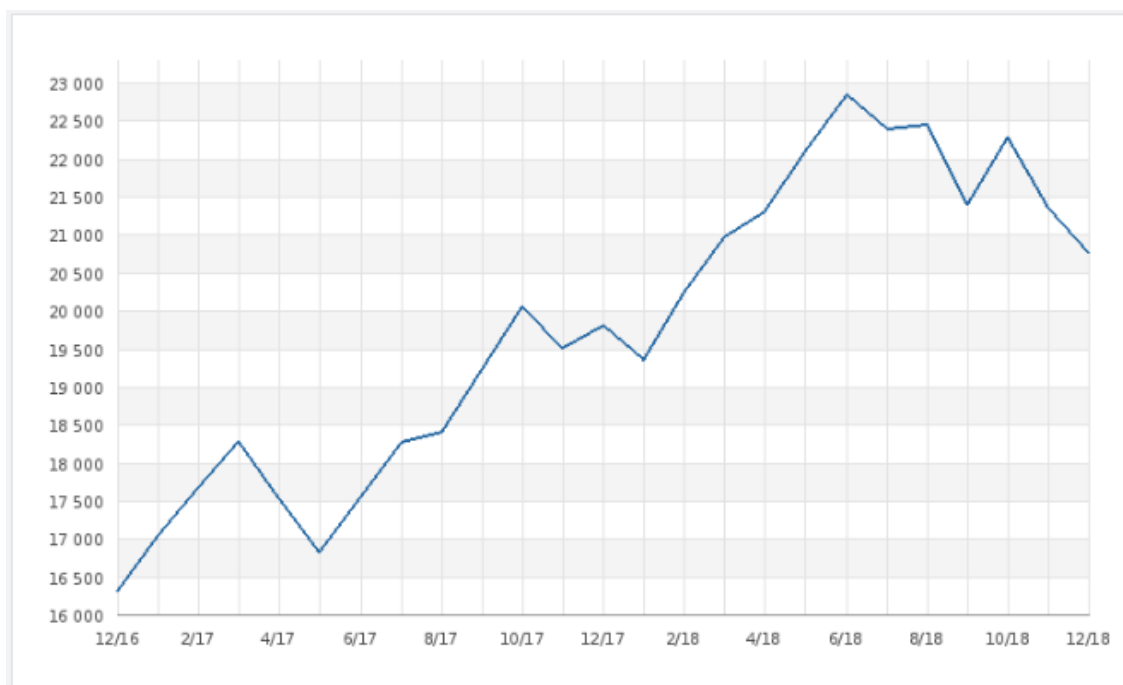
Z grafu výše je patrné, že cena nájmu na 1 m<sup>2</sup> od června 2017 do současnosti roste.

Cena typového investičního bytu	3 417 000 Kč
Plánovaná investice do rekonstrukce	200 000 Kč
Celková investice	3 617 000 Kč
Vlastní zdroje	723 400 Kč
Výše hypotéky[84]	2 893 600 Kč
Úrok[84]	2,58 %
Měsíční splátka	11 554 Kč
Doba splatnosti	30

Tab. 13: Shrnutí vstupních dat, Praha 3

Ceny hypoték byly srovnány na webovém portálu Hypo-portal.cz, za pomoci hypotečního specialisty, pana Vojtěcha Sedláka. Aktuálně byla nejlepší úroková sazba dosažena u Fio banky, a to o velikosti 2,58 %.

Graf níže zobrazuje vývoj pronájmu bytu o zvolených parametrech na Praze 3 v čase. Je patrné, že nájem bytů se v této lokalitě celkem pravidelně zvyšují. Až v koncem roku 2018 byl zpomalen tento trend. Aktuálně se cena nachází na 20.771 Kč.



Graf 17: Vývoj ceny pronájmu analyzovaného typu bytu na Praze 3, zdroj: realitymix.cz[89]

<b>Přijaté peníze</b>	
nájemné	20 771 Kč
<b>Vydané peníze</b>	
fond oprav	1 000 Kč
správa	865 Kč
hypotéka	11 554 Kč
pojištění	300 Kč
daň z nemovitosti	50 Kč
drobné opravy	200 Kč
<b>součet výdajů</b>	<b>13 969 Kč</b>
<b>Tok peněz</b>	<b>6 802 Kč</b>

Tab. 14: Výčet položek toku peněz, Praha 3

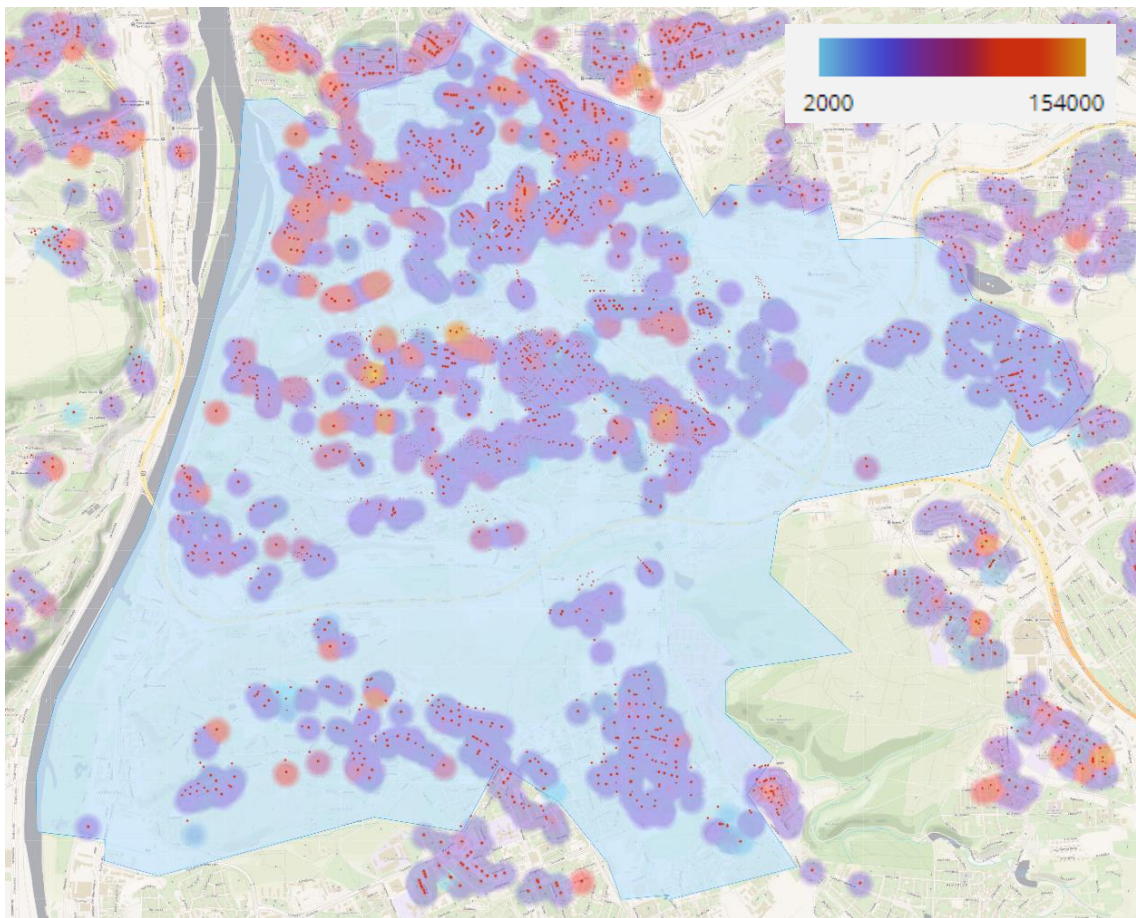
V tabulce výše jsou rozepsané všechny položky, nutné pro výpočet toku peněz. Mezi zisky z nemovitosti lze brát v úvahu pouze přijaté peníze ve formě nájemného, které v tomto případě tvoří 20.771 Kč. Tato částka pokryje veškeré náklady a vytváří kladný tok peněz ve výši 6.802 Kč.

<b>Hrubý příjem</b>	249 252 Kč
neobsazenost (5%)	12 463 Kč
<b>Provozní příjem</b>	236 789 Kč
provozní náklady	167 634 Kč
<b>Čistý zisk</b>	69 156 Kč
<b>Výnos</b>	9,56 %
<b>Doba návratnosti</b>	10,46

Tab. 15: Roční ukazatele výkonnosti, Praha 3

V tabulce výše je vidět roční výkonnost na Praze 3. Při uvažování 5 % neobsazenosti je z investice dosaženo provozního příjmu 236.789 Kč, kde náklady na provoz činí 167.634 Kč. Z vlastních investovaných prostředků generuje investice výnos 9,56 %. To znamená, že doba návratnosti je cca 10 let.

#### 6.2.4. Praha 4



Obr. 4: Mapa Prahy 4 s vyznačenými analyzovanými byty, zdroj: cenovamapa.cz[82]

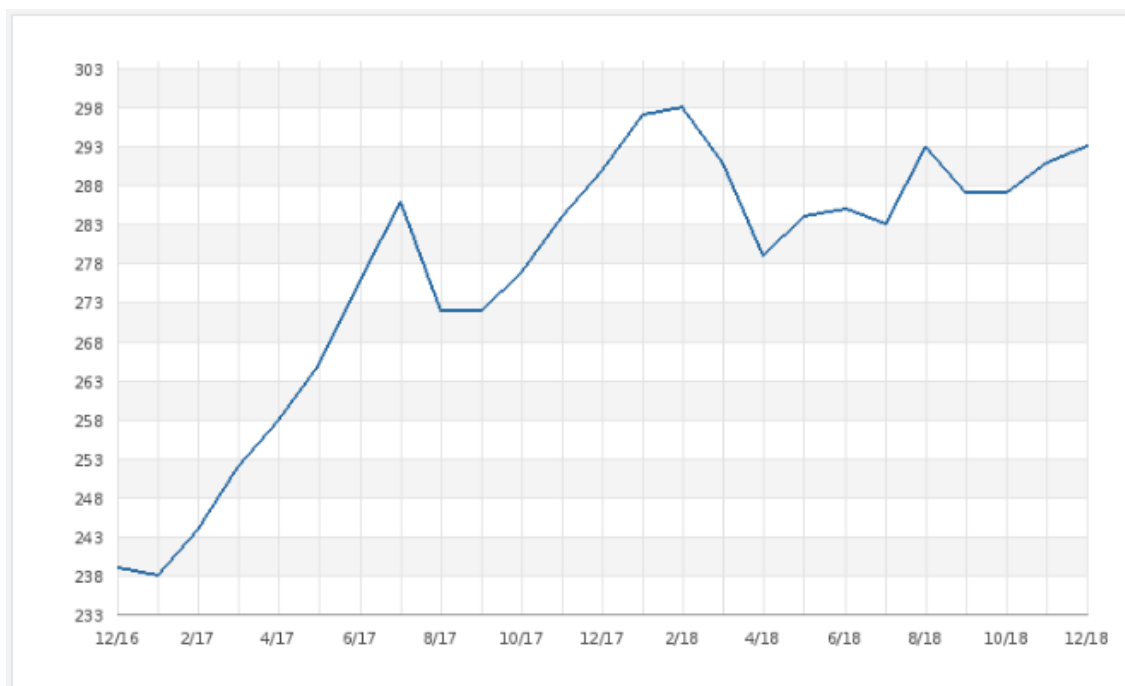
Na mapě výše jsou vidět místa, ze kterých je získána kupní cena nemovitosti pro analýzu okolí. Zároveň jsou podle barevné škály odlišena místa podle jejich kupní ceny. Místa o teplejších barvách jsou cenově náročnější.

Kupní cena nemovitosti:	
<b>66 134,- Kč/m<sup>2</sup></b>	
<b>celkem: 3 306 700,- Kč</b>	
Statistické parametry:	zavřít ^
Průměrná cena:	<b>66 134 Kč/m<sup>2</sup></b>
Počet nemov. pro oblast:	<b>341</b>
Minimální cena:	<b>57 711 Kč/m<sup>2</sup></b>
Maximální cena:	<b>75 567 Kč/m<sup>2</sup></b>
Směrodatná odchylka:	<b>4 969</b>
Interval spolehlivosti:	65 607 - 66 661 Kč/m <sup>2</sup>
95% pravděpodobnost, že bude cena nemovitost ležet v tomto intervalu	

Tab. 16: Kupní cena nemovitosti na Praze 4, zdroj: cenovamapa.cz[82]

Celkem zde bylo analyzováno 341 obdobných bytů z nichž průměrná cena za 1 m<sup>2</sup> bytu je 66.134 Kč.

Další parametr, který je nutné znát, je průměrná cena nájmu na 1 m<sup>2</sup>. Tato data byla získána ze serveru realitymix.cz. Na stránkách společnosti jsou data vývoje této ceny.



Graf 18: Průměrná cena nájmu na 1 m<sup>2</sup> na Praze 4, zdroj: realitymix.cz[90]

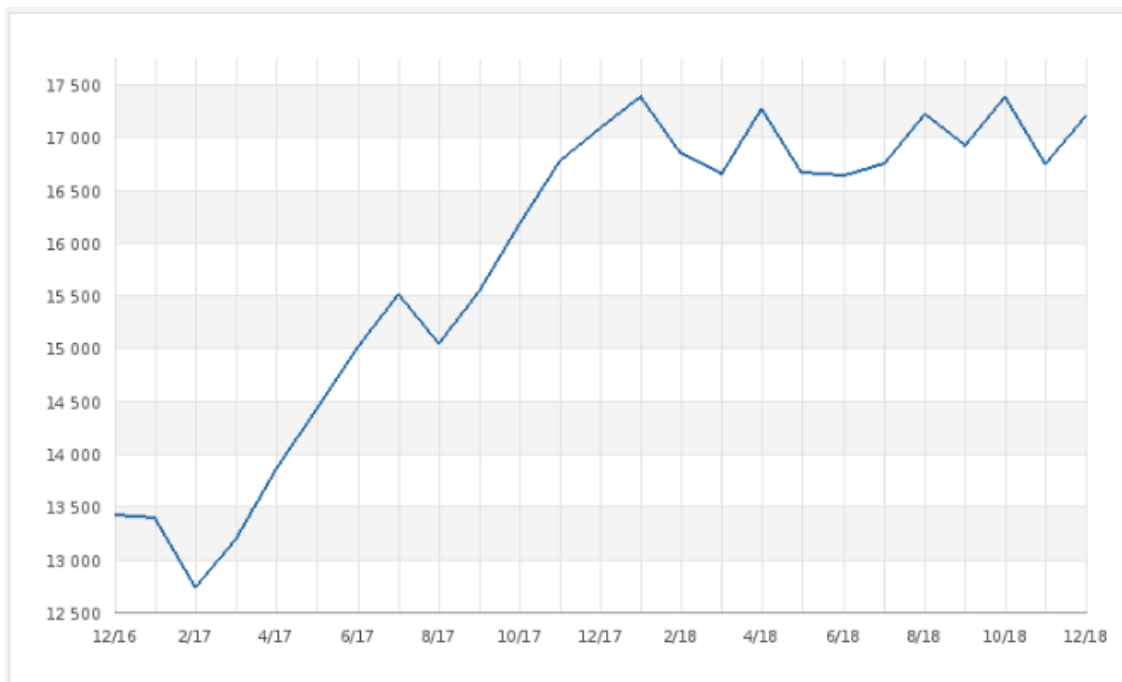
Z grafu výše je patrné, že cena nájmu na 1 m<sup>2</sup> od června 2017 do současnosti roste. Dále je vidět, že cena rostla do července 2017 mnohem rychleji, než roste od té doby do současnosti. Za rok 2018 se drží v určitém pásmu, které se stále zužuje k jeho hodnotnější části.

Cena typového investičního bytu	3 307 000 Kč
Plánovaná investice do rekonstrukce	200 000 Kč
Celková investice	3 507 000 Kč
Vlastní zdroje	701 400 Kč
Výše hypotéky[84]	2 805 600 Kč
Úrok[84]	2,58 %
Měsíční splátka	11 203 Kč
Doba splatnosti	30

Tab. 17: Shrnutí vstupních dat, Praha 4

Ceny hypoték byly srovnány na webovém portálu Hypo-portal.cz, za pomoci hypotečního specialisty, pana Vojtěcha Sedláka. Aktuálně byla nejlepší úroková sazba dosažena u Fio banky, a to o velikosti 2,58 %.

Graf níže zobrazuje vývoj pronájmu bytu o zvolených parametrech na Praze 4 v čase. Je patrné, že nájmy testovaných bytů se do konce roku 2017 stále zvyšovaly, ale za rok 2018 se až do současnosti pohybují na ustálených hranicích mezi 17.500 Kč a 16.500 Kč. V současnosti je průměrný nájem v horní čtvrtině tohoto pásma na hodnotě 17.203 Kč za měsíc.



Graf 19: Vývoj ceny pronájmu analyzovaného typu bytu na Praze 4, zdroj: realitymix.cz[91]

<b>Přijaté peníze</b>	
nájemné	17 203 Kč
<b>Vydané peníze</b>	
fond oprav	1 000 Kč
správa	717 Kč
hypotéka	11 203 Kč
pojištění	300 Kč
daň z nemovitosti	50 Kč
drobné opravy	200 Kč
<b>součet výdajů</b>	13 470 Kč
<b>Tok peněz</b>	<b>3 733 Kč</b>

Tab. 18: Výčet položek toku peněz, Praha 4

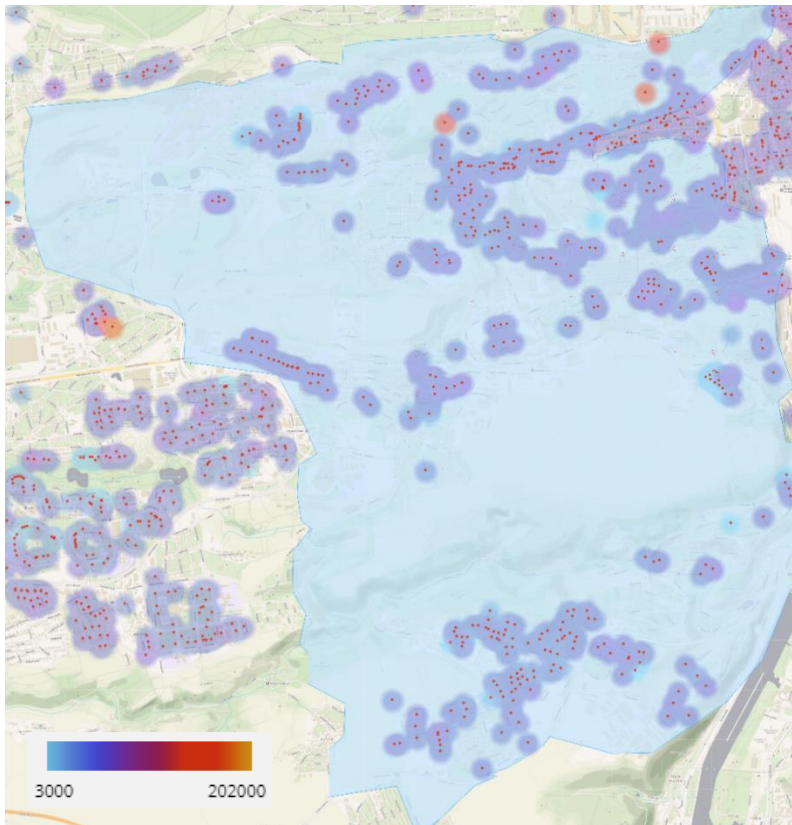
V tabulce výše jsou rozepsané všechny položky, nutné pro výpočet toku peněz. Mezi zisky z nemovitosti lze brát v úvahu pouze přijaté peníze ve formě nájemného, které v tomto případě tvoří 17.203 Kč. Tato částka pokryje veškeré náklady a vytváří kladný tok peněz ve výši 3.733 Kč.

<b>Hrubý příjem</b>	206 436 Kč
neobsazenost (5%)	10 322 Kč
<b>Provozní příjem</b>	196 114 Kč
provozní náklady	161 638 Kč
<b>Čistý zisk</b>	34 477 Kč
<b>Výnos</b>	4,92 %
<b>Doba návratnosti</b>	20,34

Tab. 19: Roční ukazatele výkonnosti, Praha 4

V tabulce výše je vidět roční výkonnost na Praze 4. Při uvažování 5 % neobsazenosti je z investice dosaženo provozního příjmu 196.114 Kč, kde náklady na provoz činí 161.638 Kč. Z vlastních investovaných prostředků generuje investice výnos 4,92 %. To znamená, že doba návratnosti je přibližně 20 let.

## 6.2.5. Praha 5



Obr. 5: Mapa Prahy 5 s vyznačenými analyzovanými byty, zdroj: cenovamapa.cz[82]

Na mapě výše jsou vidět místa, ze kterých je získána kupní cena nemovitosti pro analýzu okolí. Zároveň jsou podle barevné škály odlišena místa podle jejich kupní ceny. Místa o teplejších barvách jsou cenově náročnější.

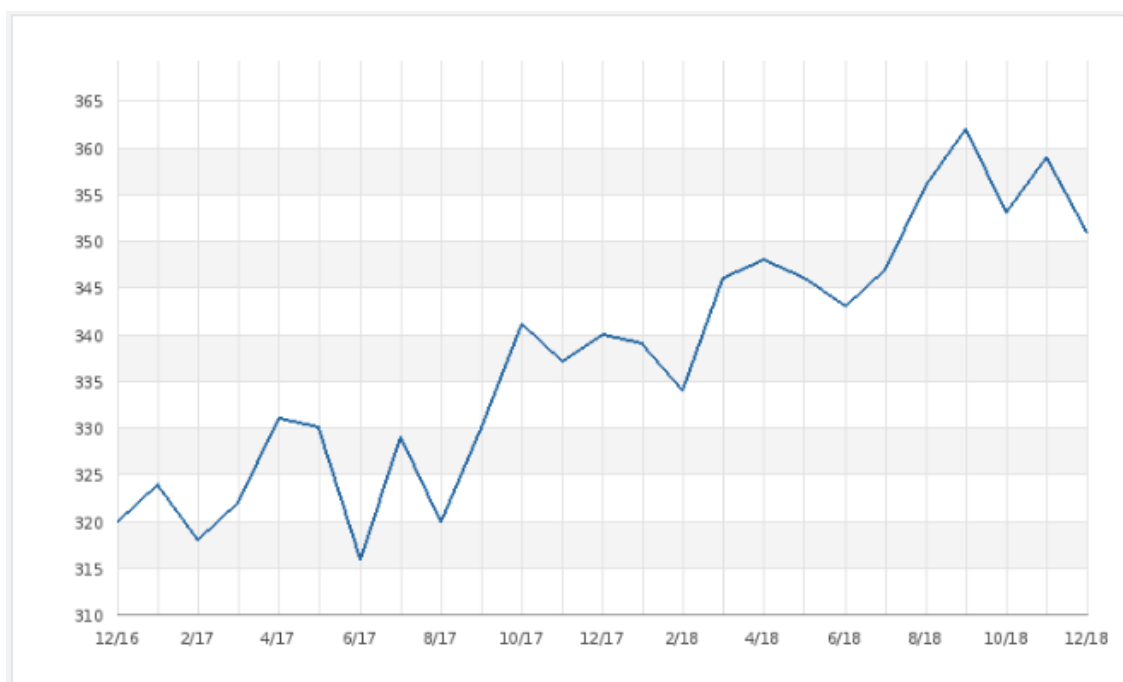
Kupní cena nemovitosti:	
<b>66 864,- Kč/m<sup>2</sup></b>	
<b>celkem: 3 343 221,- Kč</b>	
Statistické parametry:	zavřít ^
Průměrná cena:	<b>66 864 Kč/m<sup>2</sup></b>
Počet nemov. pro oblast:	<b>342</b>
Minimální cena:	<b>54 651 Kč/m<sup>2</sup></b>
Maximální cena:	<b>80 010 Kč/m<sup>2</sup></b>
Směrodatná odchylka:	<b>7 154</b>
Interval spolehlivosti:	66 106 - 67 623 Kč/m <sup>2</sup>
95% pravděpodobnost, že bude cena nemovitost ležet v tomto intervalu	

Tab. 20: Kupní cena nemovitosti na Praze 5, zdroj: cenovamapa.cz[82]



Celkem zde bylo analyzováno 342 obdobných bytů z nichž průměrná cena za 1 m<sup>2</sup> bytu je 66.864 Kč.

Další parametr, který je nutné znát, je průměrná cena nájmu na 1 m<sup>2</sup>. Tato data byla získána ze serveru realitymix.cz. Na stránkách společnosti jsou data vývoje této ceny.



Graf 20: Průměrná cena nájmu na 1 m<sup>2</sup> na Praze 5, zdroj: realitymix.cz[92]

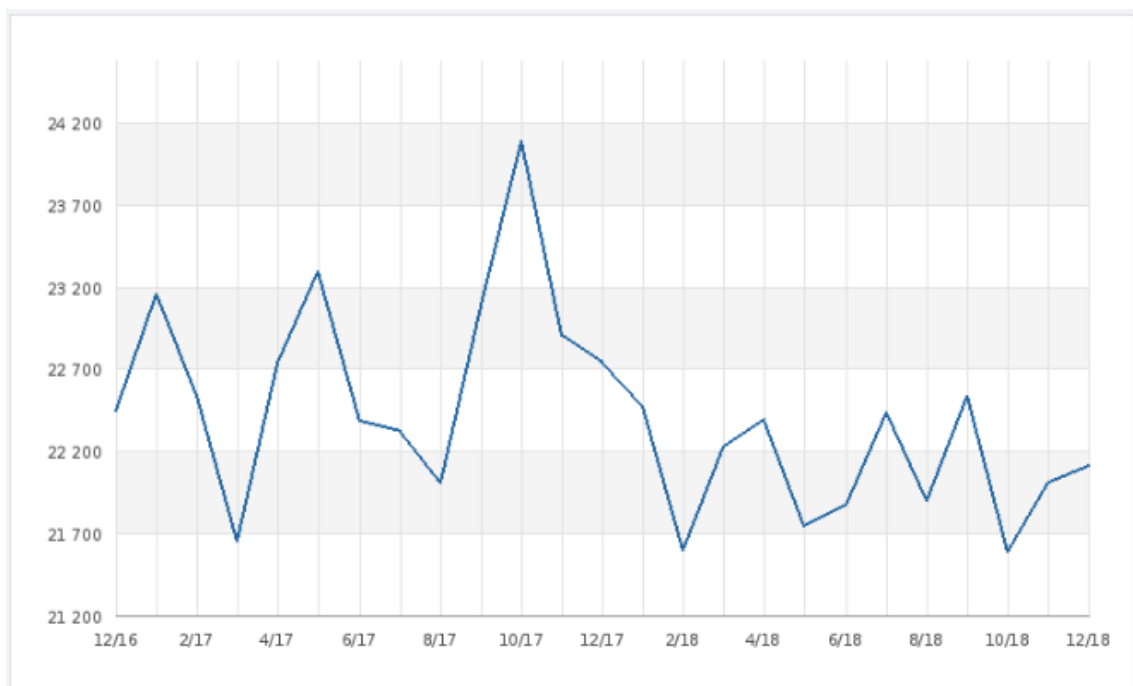
Z grafu výše je patrné, že cena nájmu na 1 m<sup>2</sup> za poslední dva roky, tedy od konce roku 2016 až do současnosti, celkem pravidelně rostou.

Cena typového investičního bytu	3 343 000 Kč
Plánovaná investice do rekonstrukce	200 000 Kč
Celková investice	3 543 000 Kč
Vlastní zdroje	708 600 Kč
Výše hypotéky[84]	2 834 400 Kč
Úrok[84]	2,58 %
Měsíční splátka	11 318 Kč
Doba splatnosti	30

Tab. 21: Shrnutí vstupních dat, Praha 5

Ceny hypoték byly srovnány na webovém portálu Hypo-portal.cz, za pomoci hypotečního specialisty, pana Vojtěcha Sedláka. Aktuálně byla nejlepší úroková sazba dosažena u Fio banky, a to o velikosti 2,58 %.

Graf níže zobrazuje vývoj pronájmu bytu o zvolených parametrech na Praze 5 v čase. Je patrné, že nájmy testovaných bytů se od konce roku 2016 do konce roku 2017 držely v pásmu mezi 21.700 Kč a 23.300 Kč až na jednu výjimku, kdy cena vyskočila na 24.100 Kč, to se stalo v říjnu 2017. V současnosti se ceny nájmu drží ve spodní polovině tohoto pásma. Aktuálně je cena 22.110 Kč.



Graf 21: Vývoj ceny pronájmu analyzovaného typu bytu na Praze 5, zdroj: [realitymix.cz](http://realitymix.cz)[93]

<b>Přijaté peníze</b>	
nájemné	22 110 Kč
<b>Vydané peníze</b>	
fond oprav	1 000 Kč
správa	921 Kč
hypotéka	11 318 Kč
pojištění	300 Kč
daň z nemovitosti	50 Kč
drobné opravy	200 Kč
<b>součet výdajů</b>	<b>13 789 Kč</b>
<b>Tok peněz</b>	<b>8 321 Kč</b>

Tab. 22: Výčet položek toku peněz, Praha 5

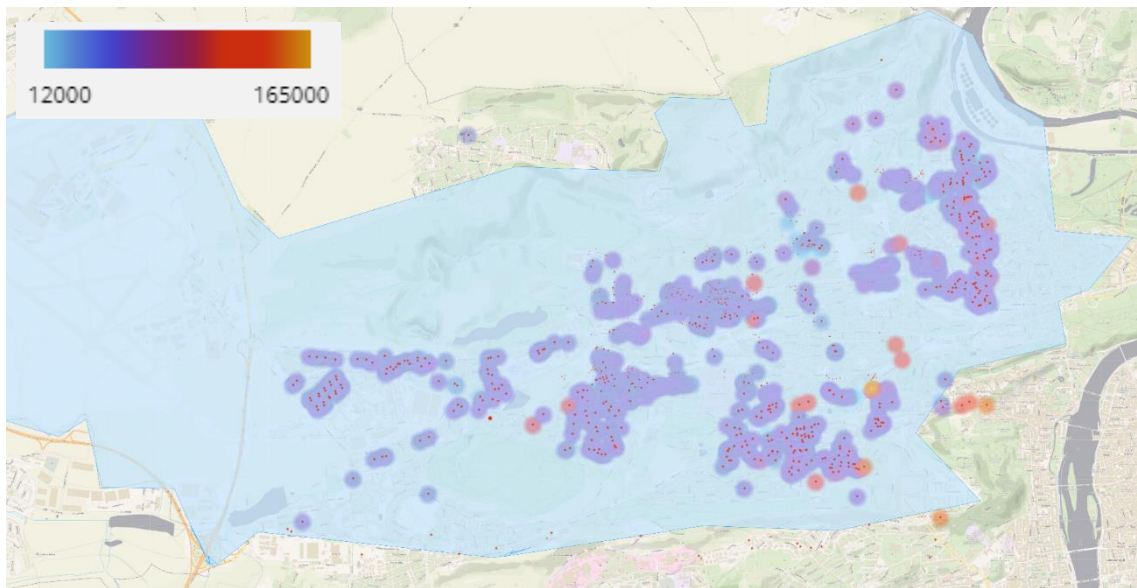
V tabulce výše jsou rozepsané všechny položky, nutné pro výpočet toku peněz. Mezi zisky z nemovitosti lze brát v úvahu pouze přijaté peníze ve formě nájemného, které v tomto případě tvoří 22.110 Kč. Tato částka pokryje veškeré náklady a vytváří kladný tok peněz ve výši 8.321 Kč.

<b>Hrubý příjem</b>	265 320 Kč
neobsazenost (5%)	13 266 Kč
<b>Provozní příjem</b>	<b>252 054 Kč</b>
provozní náklady	165 471 Kč
<b>Čistý zisk</b>	<b>86 583 Kč</b>
<b>Výnos</b>	<b>12,22 %</b>
<b>Doba návratnosti</b>	<b>8,18</b>

Tab. 23: Roční ukazatele výkonnosti, Praha 5

V tabulce výše je vidět roční výkonnost na Praze 5. Při uvažování 5 % neobsazenosti je z investice dosaženo provozního příjmu 252.054 Kč, kde náklady na provoz činí 165.583 Kč. Z vlastních investovaných prostředků generuje investice výnos 12,22 %. To znamená, že doba návratnosti je cca 8 let.

## 6.2.6. Praha 6



Obr. 6: Mapa Prahy 6 s vyznačenými analyzovanými byty, zdroj: cenovamapa.cz[82]

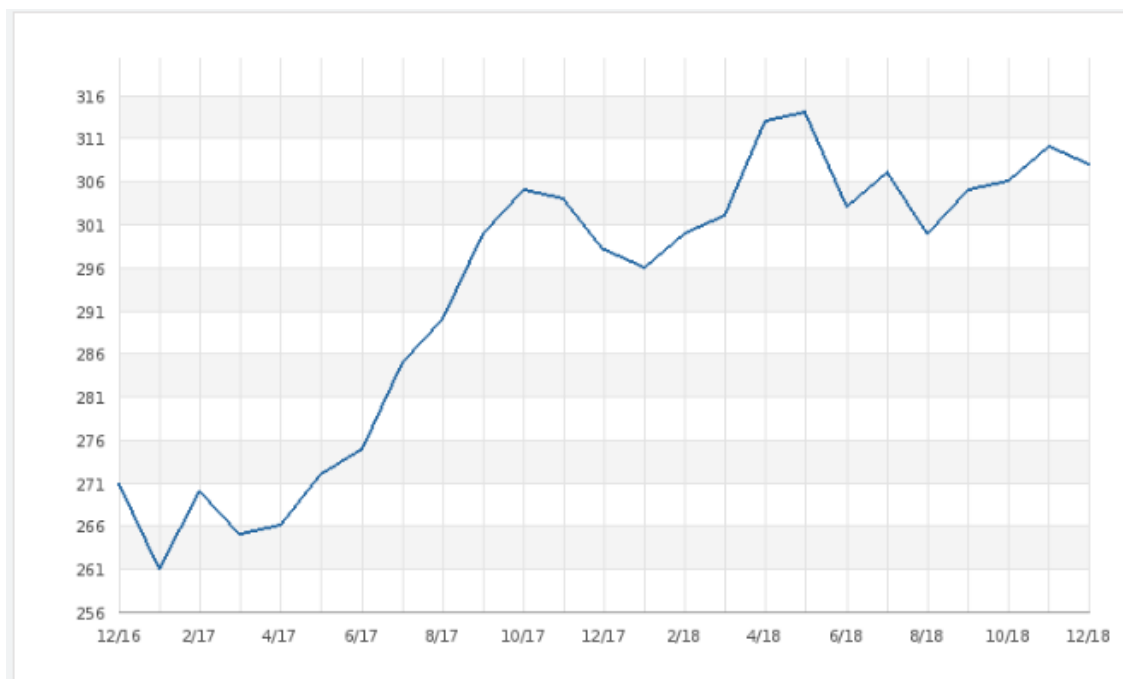
Na mapě výše jsou vidět místa, ze kterých je získána kupní cena nemovitosti pro analýzu okolí. Zároveň jsou podle barevné škály odlišena místa podle jejich kupní ceny. Místa o teplejších barvách jsou cenově náročnější.

Kupní cena nemovitosti:	
<b>75 209,- Kč/m<sup>2</sup></b>	
<b>celkem: 3 760 427,- Kč</b>	
Statistické parametry:	zavřít ^
Průměrná cena:	<b>75 209 Kč/m<sup>2</sup></b>
Počet nemov. pro oblast:	<b>180</b>
Minimální cena:	<b>66 032 Kč/m<sup>2</sup></b>
Maximální cena:	<b>86 048 Kč/m<sup>2</sup></b>
Směrodatná odchylka:	<b>5 589</b>
Interval spolehlivosti:	74 392 - 76 025 Kč/m <sup>2</sup>
95% pravděpodobnost, že bude cena nemovitost ležet v tomto intervalu	

Tab. 24: Kupní cena nemovitosti na Praze 6, zdroj: cenovamapa.cz[82]

Celkem zde bylo analyzováno 180 obdobných bytů, z nichž průměrná cena za 1 m<sup>2</sup> bytu je 75.209 Kč.

Další parametr, který je nutné znát, je průměrná cena nájmu na 1 m<sup>2</sup>. Tato data byla získána ze serveru realitymix.cz. Na stránkách společnosti jsou data vývoje této ceny.



Graf. 22: Průměrná cena nájmu na 1 m<sup>2</sup> na Praze 6, zdroj: realitymix.cz[94]

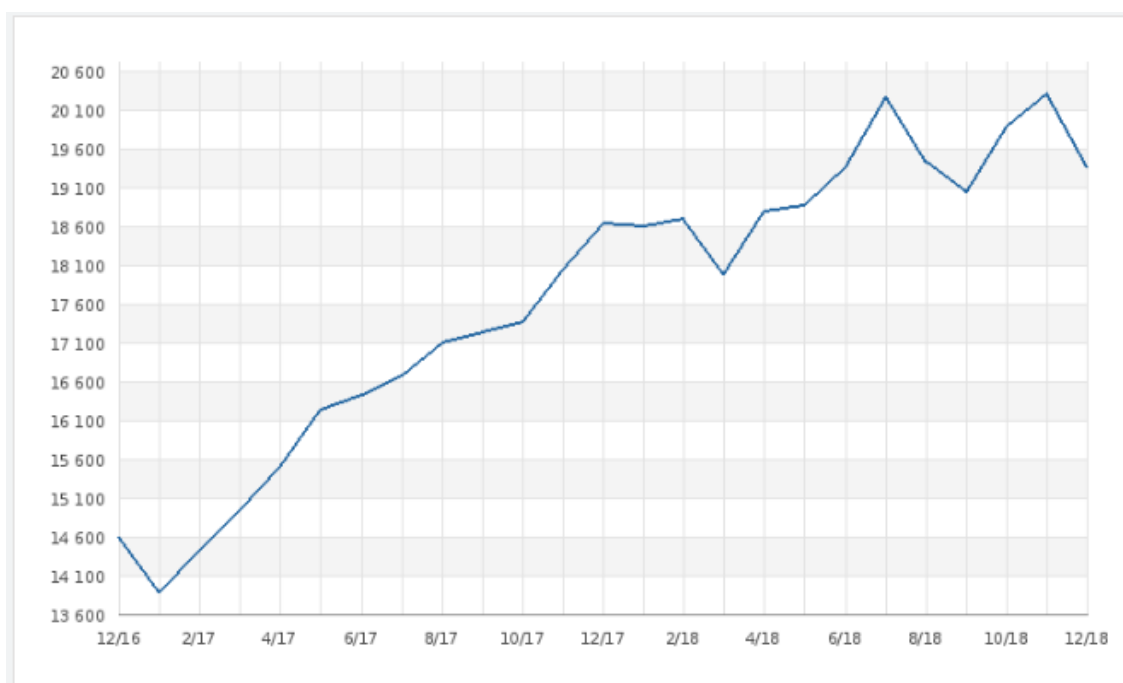
Z grafu výše je patrné, že cena nájmu na 1 m<sup>2</sup> za rok 2017 rostla mnohem rychleji než v roce 2018. Nejrychlejší nárůst byl zaznamenán v době mezi dubnem 2017 a říjnem 2017. Nejvyšší cena byla zaznamenána v květnu 2018 a současně se drží na hodnotě 308 Kč za rok.

Cena typového investičního bytu	3 760 000 Kč
Plánovaná investice do rekonstrukce	200 000 Kč
Celková investice	3 960 000 Kč
Vlastní zdroje	792 000 Kč
Výše hypotéky[84]	3 168 000 Kč
Úrok[84]	2,58 %
Měsíční splátka	12 650 Kč
Doba splatnosti	30

Tab. 25: Shrnutí vstupních dat, Praha 6

Ceny hypoték byly srovnány na webovém portálu Hypo-portal.cz, za pomoci hypotečního specialisty, pana Vojtěcha Sedláka. Aktuálně byla nejlepší úroková sazba dosažena u Fio banky, a to o velikosti 2,58 %.

Graf níže zobrazuje vývoj pronájmu bytu o našich zvolených parametrech na Praze 6 v čase. Je patrné, že nájmy testovaných bytů se po celé sledované období, tedy za poslední dva roky, od konce roku 2016 do konce roku 2018, neustále zvyšují, ale čím dál tím pomaleji. Zároveň je vidět, že současně jsou byty na nižší cenové hladině, cena je volatilnější a z grafu se dá dle technické analýzy usuzovat spíše na budoucí stagnaci ceny. Současně se cena pohybuje na hladině 19.361 Kč.



Graf 23: Vývoj ceny pronájmu analyzovaného typu bytu na Praze 6, zdroj: [realitymix.cz](http://realitymix.cz)[95]

<b>Přijaté peníze</b>	
nájemné	19 361 Kč
<b>Vydané peníze</b>	
fond oprav	1 000 Kč
správa	807 Kč
hypotéka	12 650 Kč
pojištění	300 Kč
daň z nemovitosti	50 Kč
drobné opravy	200 Kč
<b>součet výdajů</b>	<b>15 007 Kč</b>
<b>Tok peněz</b>	<b>4 354 Kč</b>

Tab. 26: Výčet položek toku peněz, Praha 6

V tabulce výše jsou rozepsané všechny položky, nutné pro výpočet toku peněz. Mezi zisky z nemovitosti lze brát v úvahu pouze přijaté peníze ve formě nájemného, které v tomto případě tvoří 19.361 Kč. Tato částka pokryje veškeré náklady a vytváří kladný tok peněz ve výši 4.354 Kč.

<b>Hrubý příjem</b>	232 332 Kč
neobsazenost (5%)	11 617 Kč
<b>Provozní příjem</b>	<b>220 715 Kč</b>
provozní náklady	180 081 Kč
<b>Čistý zisk</b>	<b>40 635 Kč</b>
<b>Výnos</b>	<b>5,13 %</b>
<b>Doba návratnosti</b>	<b>19,49</b>

Tab. 27: Roční ukazatele výkonnosti, Praha 6

V tabulce výše je vidět roční výkonnost na Praze 6. Při uvažování 5 % neobsazenosti je z investice dosaženo provozního příjmu 220.715 Kč, kde náklady na provoz činí 180.081 Kč. Z vlastních investovaných prostředků generuje investice výnos 5,13 %. To znamená, že doba návratnosti je cca 19 let.

### 6.2.7. Souhrn výsledků dlouhodobého pronájmu

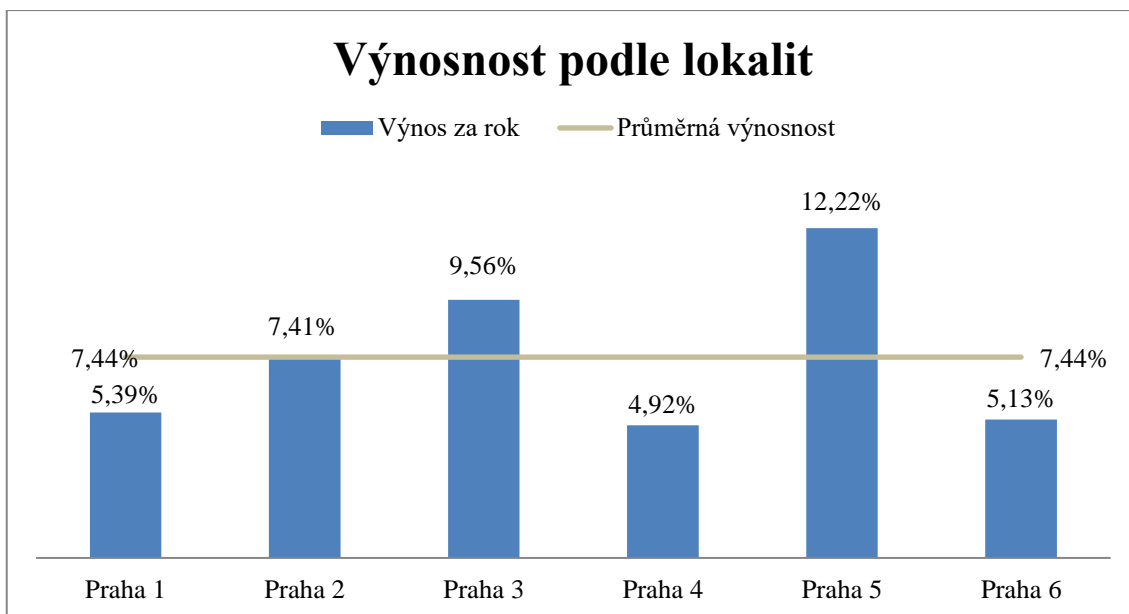
Lokalita	bytů	Počáteční investice	Cash flow	Čistý zisk	Výnos za rok	Návratnost
Praha 1	41	5 975 000 Kč	6 796 Kč	64 381 Kč	5,39 %	18,56
Praha 2	80	4 701 000 Kč	7 040 Kč	69 696 Kč	7,41 %	13,49
Praha 3	473	3 617 000 Kč	6 802 Kč	69 156 Kč	9,56 %	10,46
Praha 4	341	3 507 000 Kč	3 733 Kč	34 477 Kč	4,92 %	20,34
<b>Praha 5</b>	<b>342</b>	<b>3 543 000 Kč</b>	<b>8 321 Kč</b>	<b>86 583 Kč</b>	<b>12,22 %</b>	<b>8,18</b>
Praha 6	180	3 960 000 Kč	4 354 Kč	40 635 Kč	5,13 %	19,49
<i>Průměr</i>	<i>1457</i>	<i>4 217 167 Kč</i>	<i>6 174 Kč</i>	<i>60 821 Kč</i>	<i>7,44 %</i>	<i>15,09</i>

Tab. 28: Výsledky dlouhodobého pronájmu podle lokalit.

Z výsledků dlouhodobého pronájmu v jednotlivých lokalitách Prahy je vidět, že průměrná výnosnost za rok je 7,44 %, což je více, než obecně známých 5 %, se kterými jsou nemovitostní výnosy spojeny. Lze tedy vidět, že i v dnešní době, do které se ceny nemovitostí v Praze zvyšovaly, se investice do dlouhodobého pronájmu v Praze vyplatí, a to i v případě, že investor využije maximální hypoteční úvěr, to znamená, že vlastní prostředky budou tvořit pouze 20 % z ceny nemovitosti.

Za nejvhodnější lokalitu pro dlouhodobý pronájem můžeme dle provedené analýzy prohlásit na konci roku 2018 Prahu 5, kde se výnos v průměru pohybuje okolo 12,22 %. Naopak nejhorší investice, je v průměru na Praze 4, kde je výnosnost „pouze“ necelých 5 %. I tak je tato možnost investování prostředků možná a průměrný občan si tímto způsobem může zhodnotit volné prostředky.





Graf 24: Výnosnost dlouhodobého pronájmu podle lokalit.

V grafu je vidět, ve kterých částech Prahy jsou výnosy z nemovitostí určených k dlouhodobému pronájmu nadprůměrné a kde podprůměrné. Je zřejmé, že průměrná výnosnost 7,44 % byla překonána na Praze 2, Praze 3 a Praze 5. V ostatních analyzovaných částech Prahy nebyla průměrně investice tak vhodná.

## **7. Krátkodobý pronájem**

V místech s atraktivním prostředím se běžně stává, že v nich lidé chtějí strávit kratší čas, například, že hledají krátkodobé ubytování pouze na několik nocí či pouze přes noc. V takovém případě si mohou zaplatit noc v hotelu nebo v obdobných ubytovacích zařízeních. V posledních letech se ale stále rozmáhá možnost nechat se za peníze ubytovat u někoho doma v nemovitosti, kterou právě nevyužívá nebo v pokoji, který nepotřebuje. Na tuto variantu pronájmu se specializuje akciová společnost Airbnb. A právě jejich služby budou analyzovány pro určení výhodnosti krátkodobého pronájmu jako investice oproti investičnímu fondu nebo dlouhodobému pronájmu.

### **7.1. Airbnb**

Jedná se o akciovou společnost se sídlem v San Franciscu, kterou zde založili společně Brian Chesky, Joe Gebbia a Nathan Blechoczyk v roce 2007.[96] Tito tři společníci vytvořili webový systém, pomocí kterého je v dnešní době jednoduché najít nemovitosti ke krátkodobému pronájmu podle specifických potřeb. Ať už se jedná o pronájem za účelem krátkodobého přenocování nebo společenskou akci ve formě večírku pro vybranou klientskou část společnosti.

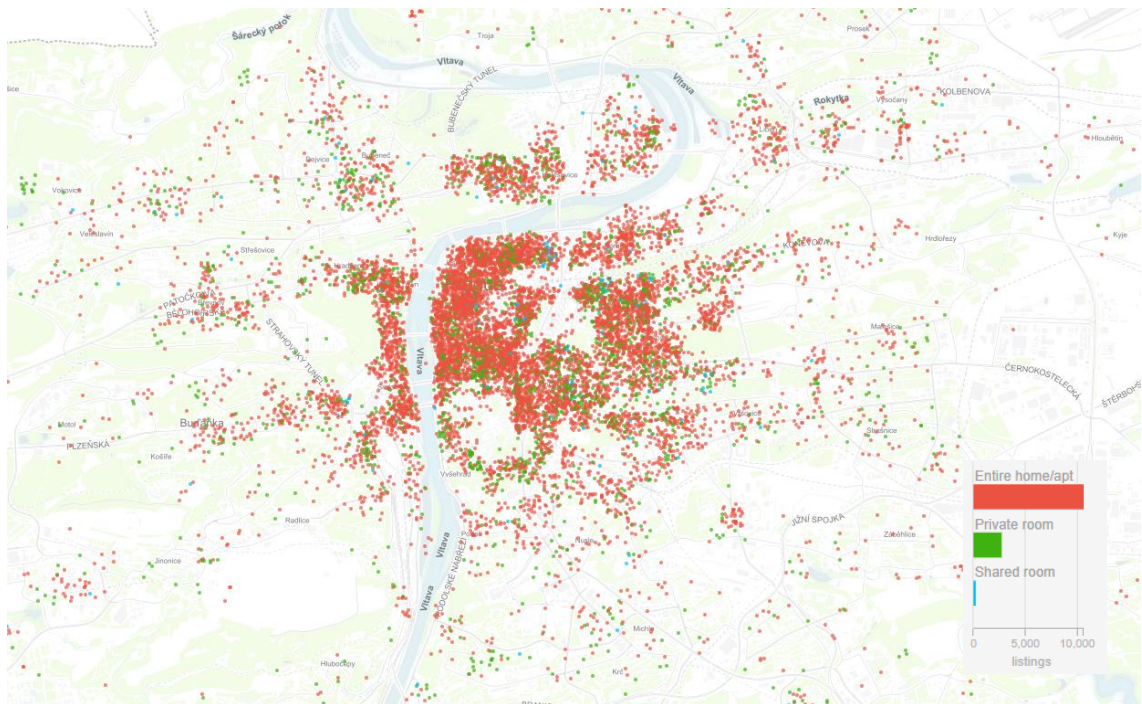
#### **7.1.1. Airbnb v ČR**

Jenom v České republice Airbnb pomocí svého webového řešení zprostředkovala krátkodobé pronájmy za rok 2016 pro 710.000 lidí.[97]

Airbnb je největší alternativní server s ubytováním na světě. Stále více lidí začíná služby Airbnb preferovat před tradičními hotely, hostely nebo kempy, které tyto krátkodobé pronájmy poskytují.[98]

Ke dni 4. 10. 2017 působilo Airbnb v 191 zemích světa, celkem v 65 tisících městech. Jejich služby užívalo 150 miliónů uživatelů.[98]

Krátkodobý pronájem nemovitosti přes platformu Airbnb může poskytnout pronajímateli vyšší příjmy, než kdyby tuto nemovitost nabízel k dlouhodobému pronájmu. Právě to může vést k takovému rozmachu této služby.[99] A tak se tomu děje i v Praze. Toto je důvod, proč stále více bytů je v centru Prahy nabízeno ke krátkodobému pronájmu, místo klasického rezidenčního bydlení.

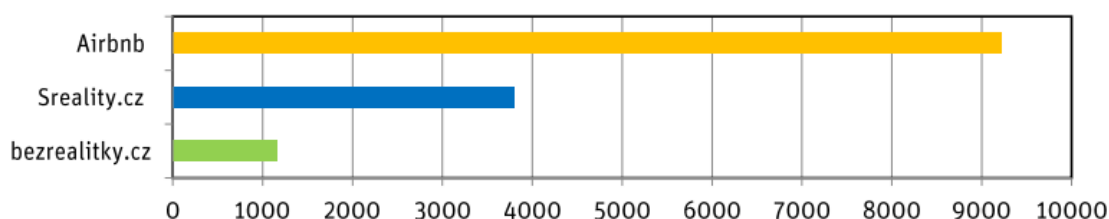


Obr. 7: Airbnb, nabídky bytů ke krátkodobému pronájmu, zdroj: Inside Airbnb[100]

V grafu výše je zobrazen přehled nemovitostí nabízených přes Airbnb ke dni 13. 12. 2018. Z grafu je vidět, že pro krátkodobý pronájem je právě centrum Prahy nejzajímavější lokalitou. Červenými body jsou zachyceny celé bytové nebo rodinné domy ke krátkodobému pronájmu, kterých zde bylo 10.637, zeleně potom samostatné pokoje o celkové četnosti 2.723 pokojů a modře celkem 231 společných pokojů ke krátkodobému pronájmu.[100]

To má za následek vystěhovávání lokálních obyvatel do okrajových částí Prahy a zvýšení koncentrace turistů v ulicích Prahy. Ke dni 7. 6. 2018 bylo na nejznámějším internetovém realitním inzertním portálu Sreality.cz nabízeno 3.496 pražských bytů a 294 rodinných domů v Praze k dlouhodobému pronájmu, celkem 3.790 obytných jednotek.[99] K tomu dni bylo na portálu AirDNA.co v Praze nabízeno 9.213 obytných jednotek na Airbnb. Českých portálů pro dlouhodobý pronájem nemovitostí je ovšem více, například na serveru bezrealitky.cz bylo v ten stejný den evidováno na území Prahy 1.166 obytných jednotek. Avšak i přesto je možné konstatovat, že na území Prahy se v tu dobu pronajímalo více obytných jednotek ke krátkodobému pronájmu.

POČET NABÍDEK BYTŮ (VČ. RODINNÝCH DOMŮ) NABÍZENÝCH V PRAZE K PRONÁJMU (6/2018)



Graf 25: Srovnání portálů nabídek ke krátkodobému pronájmu v ČR, zdroj: AirDNA.co, Sreality.cz, bezrealitky.cz[99]

Počet hostů ubytovaných v Česku prostřednictvím aplikace Airbnb meziročně k roku 2017 vzrostl o 52 % na 1,02 milionu. Nejvíce uživatelů má tato služba v Praze, ale zájem o tuto službu mimo Prahu se meziročně zvýšil o 108 %. A to převážně na jižní Moravě a ve Slezsku, kde převážnou většinou ubytovaných tvořili návštěvníci z USA nebo z Německa.[101]

### 7.1.2. Regulace

Podle portálu BusinessInfo.cz bylo 28. 5. 2018 jenom v Praze evidováno kolem 18.500 nabídek na krátkodobý pronájem přes Airbnb. Z toho zhruba 73 % tvořily celé obytné jednotky, nikoli samostatné pokoje. Z toho je patrné, že Airbnb mění podobu měst a „vytlačuje“ rezidenty. Na trhu se pohybuje stále více podnikatelů, kteří se snaží přes Airbnb pronajímat nemovitosti a mít z toho hlavní zdroj příjmů. To a složitost kontroly odvádění daní jsou hlavní prvky, které mohou vést k regulaci Airbnb. [102]

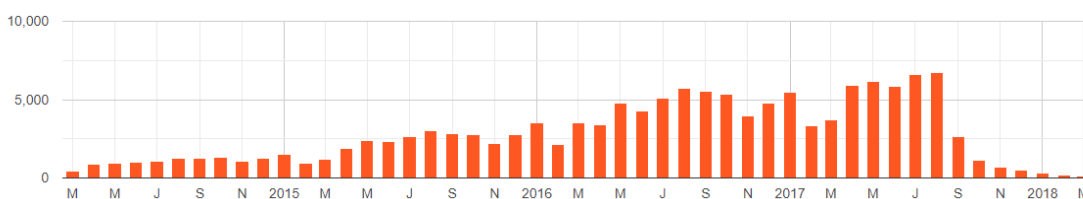
Praha 1 se snaží stále častěji kontrolovat služby Airbnb. Za rok 2014 zde proběhly 4 kontroly. Za rok 2015 to bylo již 8 kontrol, v dalším roce 49 kontrol a v roce 2017 celkem 60 kontrol.[101] Z velké části jsou tyto kontroly prováděny na podnět občanů. Dle mnohých politických subjektů je Airbnb problém, který je třeba řešit. A to hlavně z důvodu nedodržování nočního klidu, pořádání hlučných večírků a konzumace alkoholu.

Podle Německa se však nejedná o takový problém. O tom se přesvědčili němeční zákonodárci regulací v roce 2016, kterou již zrušili, jelikož nevedla k očekávaným výsledkům.[103]

V prosinci roku 2017 počet hostitelů meziročně klesl. Hlavním důvodem je změna platby daně, která nyní probíhá přes internet. Toto pravidlo vydala v roce 2017 finanční správa a nově se daň z výdělku za ubytování platí přímo prostřednictvím platformy. Pro

daň platící uživatelé to však není velká změna a mohou přes Airbnb podnikat i nadále.[104]

Ke konci roku 2018, konkrétně z analýzy mezi 1. 11. 2017 – 30. 10. 2018 vyplývá, že počty aktivně pronajímaných jednotek klesají. Důvodů může být více, ať už připravované zvýšení rekreačního poplatku, nebo to, že si majitelé nemovitostí spočítali, že se jim pronájem nemovitosti na krátkodobý pronájem nevyplatí z důvodu stále se zvyšujících cen bytů. Na konci roku 2018 již neplatí, že se v Praze každý pátý byt pronajímá přes Airbnb.[105]



Graf 26: Počty aktivních bytů pro jednotlivé měsíce, zdroj: pronajmuse.cz[106]

Graf výše zobrazuje počty aktivních bytů za jednotlivé měsíce, skrz portál pronajmuse.cz. Zde je vidět, že lidé využívají krátkodobých pronájmů stále méně. Při hledání bytů za poslední rok se na Airbnb objevilo v Praze 12.674 nabídek, ale aktivních je pouze 6.322, což ukazuje, že spousta lidí využívá služby jenom několikrát v roce a určitě ne po celý rok.[105]

## 7.2. Analýza podle lokality

Krátkodobý pronájem je mnohem více časově náročný než pronájem dlouhodobý, z toho důvodu bude v práci počítáno s kompletní správou nemovitosti, kterou bude zajišťovat externí firma, která se krátkodobými pronájemy přes Airbnb zabývá. Za tuto správu bude společnosti easyBNB.cz poskytnuto 15–20 % z celkového příjmu.[107] V této analýze bude počítáno s náklady za správu ve výši 20 % z celkového příjmu z pronájmu. Správu je možné pro zvýšení zisku provozovat i svépomocí, bez nutnosti větších znalostí nebo oprávnění, ale s tímto případem nebude v analýze počítáno. Společnost Airbnb si účtuje servisní poplatek 3 %.[108] Celkem tedy bude za správu odečteno 23 % z příjmu měsíčně.

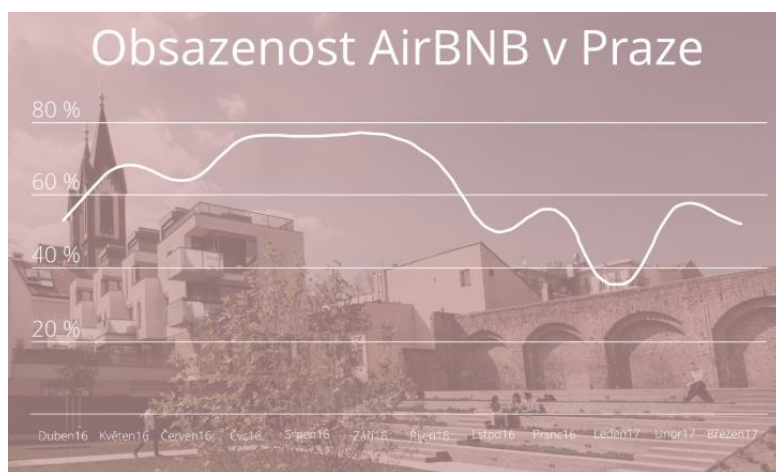
Portál Pronajmuse.cz zkoumá změny cen bytů ke krátkodobému pronájmu v České republice. Z tohoto portálu bude použita průměrná cena typově zvolené nemovitosti pro tuto analýzu. Tabulka níže zobrazuje aktuální ceny zvoleného bytu za

jednu noc. Je vidět, že nejvíce se za 1 noc v pronájmu přes Airbnb zaplatí na Praze 1, a to o 20,84 % více než v následující nejdražší lokalitě, kterou je Praha 2. Následuje Praha 5, kde se za noc zaplatí v průměru 1.587 Kč. Nejméně se za tyto služby zaplatí na Praze 4 a to 1.285 Kč.[106]

Lokalita	Celkem bytů	Průměrná cena bytu za 1 noc
Praha 1	3965	2 505 Kč
Praha 2	2116	1 983 Kč
Praha 3	1736	1 349 Kč
Praha 4	690	1 285 Kč
Praha 5	1002	1 587 Kč
Praha 6	750	1 366 Kč

Tab. 29: Ceny 1 noci v bytech podle lokality, zdroj: pronajmuse.cz[106]

U krátkodobého pronájmu je třeba počítat s menší vytížeností bytu než při pronájmu dlouhodobém. Velmi často se stane, že byt zůstane neobsazený. A proto zde bude pro výpočet hrát velkou roli obsazenost bytu. Ze statistiky z portálu cenovamapa.org vyplývá, že obsazenost je v Praze velice závislá na sezónnosti. Od července do října, se pohybuje kolem necelých 80 %. V zimních měsících naopak stagnuje mezi 50 % až 55 %. Od začátku roku roste z 40 % až do června na 75 %.[109]



Graf 30: Obsazenost Airbnb v Praze, zdroj: cenovamapa.org[109]

Pro tuto práci s výběrem ideálních nemovitostí pro krátkodobý pronájem a s profesionální firmou, která bude nemovitost spravovat, bude uvažováno s obsazeností

o 5 % větší, než je průměr. Celkem tedy 65 %. Nemovitost bude obsazena 234 dní v roce, což odpovídá průměrné obsazenosti zvětšené o 5 %.

### 7.2.1. Praha 1

Cena typového investičního bytu	5 775 000 Kč
Plánovaná investice do rekonstrukce	200 000 Kč
Celková investice	5 975 000 Kč
Vlastní zdroje	1 195 000 Kč
Výše hypotéky	4 780 000 Kč
Úrok	2,58 %
Měsíční splátka	19 086 Kč
Doba splatnosti	30

Tab. 31: Shrnutí vstupních dat, Praha 1

<b>Přijaté peníze</b>	
nájemné	48 848 Kč
<b>Vydané peníze</b>	
fond oprav	1 000 Kč
správa	11 235 Kč
hypotéka	19 086 Kč
pojištění	300 Kč
daň z nemovitosti	50 Kč
drobné opravy	200 Kč
<b>součet výdajů</b>	<b>31 871 Kč</b>
<b>Tok peněz</b>	<b>16 977 Kč</b>

Tab. 32: Výčet položek toku peněz, Praha 1

<b>Hrubý příjem</b>	586 170 Kč
neobsazenost (5%)	29 309 Kč
<b>Provozní příjem</b>	556 862 Kč
provozní náklady	382 451 Kč
<b>Čistý zisk</b>	174 410 Kč
<b>Výnos</b>	14,60 %
<b>Doba návratnosti</b>	6,85

Tab. 33: Roční ukazatele výkonnosti, Praha 1

Z analýzy byl pomocí krátkodobého pronájmu bytu na Praze 1 dosažen výnos 14,6 %, což je velmi pozitivní výsledek, ze kterého plyne doba návratnosti necelých 7 let. V Praze 1 byl z hlediska nejlepší dostupnosti památek a historického centra Prahy očekáván nejlepší výsledek. Ten byl však překonán Prahou 5. Tento typ investice vychází na Praze 1 velice dobře i přes mnohem vyšší ceny nemovitostí. Cena bytu byla stanovena na 5.775.000 Kč a následně byla zvýšena o náklady na rekonstrukci ve výši 200.000 Kč. I s maximální výškou hypotéky a vysokou cenou za správu nemovitosti byl dosažen zisk 174.410 Kč za rok.

### 7.2.2. Praha 2

Cena typového investičního bytu	4 501 000 Kč
Plánovaná investice do rekonstrukce	200 000 Kč
Celková investice	4 701 000 Kč
Vlastní zdroje	940 200 Kč
Výše hypotéky	3 760 800 Kč
Úrok	2,58 %
Měsíční splátka	15 017 Kč
Doba splatnosti	30

Tab. 34: Shrnutí vstupních dat, Praha 2



<b>Přijaté peníze</b>	
nájemné	38 669 Kč
<b>Vydané peníze</b>	
fond oprav	1 000 Kč
správa	8 894 Kč
hypotéka	15 017 Kč
pojištění	300 Kč
daň z nemovitosti	50 Kč
drobné opravy	200 Kč
<b>součet výdajů</b>	<b>25 461 Kč</b>
<b>Tok peněz</b>	<b>13 208 Kč</b>

Tab. 35: Výčet položek toku peněz, Praha 2

<b>Hrubý příjem</b>	464 022 Kč
neobsazenost (5%)	23 201 Kč
<b>Provozní příjem</b>	440 821 Kč
provozní náklady	305 529 Kč
<b>Čistý zisk</b>	135 292 Kč
<b>Výnos</b>	14,39 %
<b>Doba návratnosti</b>	6,95

Tab. 36: Roční ukazatele výkonnosti, Praha 2

Na Praze 2 vyšel krátkodobý pronájem jen o necelé 4 desetiny hůře, než na Praze 1, lze tedy konstatovat, že i tato lokalita je pro tento typ investice velice příhodná. Takto vysoký kladný výsledek zde mohl být dosažen hlavně z důvodu mnohem nižší počáteční investice do koupě bytu. Celkem bylo za investici ušetřeno zhruba 1,2 milionu korun oproti koupi bytu na Praze 1, výnos však byl velice podobný. Pro účely této práce, kde jsou zvažovány i co nejmenší počáteční náklady vůči výnosu, lze výsledek v této lokalitě klasifikovat ještě lépe než výsledek na Praze 1.

### 7.2.3. Praha 3

Cena typového investičního bytu	3 417 000 Kč
Plánovaná investice do rekonstrukce	200 000 Kč
Celková investice	3 617 000 Kč
Vlastní zdroje	723 400 Kč
Výše hypotéky	2 893 600 Kč
Úrok	2,58 %
Měsíční splátka	11 554 Kč
Doba splatnosti	30

Tab. 37: Shrnutí vstupních dat, Praha 3

<b>Přijaté peníze</b>	
nájemné	26 306 Kč
<b>Vydané peníze</b>	
fond oprav	1 000 Kč
správa	6 050 Kč
hypotéka	11 554 Kč
pojištění	300 Kč
daň z nemovitosti	50 Kč
drobné opravy	200 Kč
<b>součet výdajů</b>	<b>19 154 Kč</b>
<b>Tok peněz</b>	<b>7 151 Kč</b>

Tab. 38: Výčet položek toku peněz, Praha 3

<b>Hrubý příjem</b>	315 666 Kč
neobsazenost (5%)	15 783 Kč
<b>Provozní příjem</b>	299 883 Kč
provozní náklady	229 851 Kč
<b>Čistý zisk</b>	70 032 Kč
<b>Výnos</b>	9,68 %
<b>Doba návratnosti</b>	10,33

Tab. 39: Roční ukazatele výkonnosti, Praha 3

Na Praze 3 byl výnos menší zhruba o 5 %, přesně tedy 9,68 %, a to i přes počáteční mnohem menší investici než na Praze 2 (zhruba o 1,1 milionu menší investice). V absolutním vyjádření se výnos nepohybuje výše, než je počáteční investice. Proto i přes velice dobrý výsledek, tato lokalita nebude doporučena ke krátkodobému pronájmu jako ta nejvhodnější varianta.

#### 7.2.4. Praha 4

Cena typového investičního bytu	3 307 000 Kč
Plánovaná investice do rekonstrukce	200 000 Kč
Celková investice	3 507 000 Kč
Vlastní zdroje	701 400 Kč
Výše hypotéky	2 805 600 Kč
Úrok	2,58 %
Měsíční splátka	11 203 Kč
Doba splatnosti	30

Tab. 40: Shrnutí vstupních dat, Praha 4

<b>Přijaté peníze</b>	
nájemné	25 058 Kč
<b>Vydané peníze</b>	
fond oprav	1 000 Kč
správa	5 763 Kč
hypotéka	11 203 Kč
pojištění	300 Kč
daň z nemovitosti	50 Kč
drobné opravy	200 Kč
<b>součet výdajů</b>	<b>18 516 Kč</b>
<b>Tok peněz</b>	<b>6 541 Kč</b>

Tab. 41: Výčet položek toku peněz, Praha 4

<b>Hrubý příjem</b>	300 690 Kč
neobsazenost (5%)	15 035 Kč
<b>Provozní příjem</b>	285 656 Kč
provozní náklady	222 195 Kč
<b>Čistý zisk</b>	63 461 Kč
<b>Výnos</b>	9,05 %
<b>Doba návratnosti</b>	11,05

Tab. 42: Roční ukazatele výkonnosti, Praha 4

Praha 4 vyšla v analýze velice podobně jako Praha 3, kde výsledný výnos byl o 0,6 % nižší než na Praze 3. Pro srovnání lze uvést, že rozdíl mezi lokalitou Praha 3 a 4 je obdobný jako mezi Prahou 1 a Prahou 2. Praha 4 pro tento typ investice nebude preferována i když počáteční investice je mnohem nižší než na Praze 1 nebo Praze 2.

#### 7.2.5. Praha 5

Cena typového investičního bytu	3 343 000 Kč
Plánovaná investice do rekonstrukce	200 000 Kč
Celková investice	3 543 000 Kč
Vlastní zdroje	708 600 Kč
Výše hypotéky	2 834 400 Kč
Úrok	2,58 %
Měsíční splátka	11 318 Kč
Doba splatnosti	30

Tab. 43: Shrnutí vstupních dat, Praha 5

<b>Přijaté peníze</b>	
nájemné	30 947 Kč
<b>Vydané peníze</b>	
fond oprav	1 000 Kč
správa	7 118 Kč
hypotéka	11 318 Kč
pojištění	300 Kč
daň z nemovitosti	50 Kč
drobné opravy	200 Kč
<b>součet výdajů</b>	19 986 Kč
<b>Tok peněz</b>	<b>10 961 Kč</b>

Tab. 44: Výčet položek toku peněz, Praha 5

<b>Hrubý příjem</b>	371 358 Kč
neobsazenost (5%)	18 568 Kč
<b>Provozní příjem</b>	352 790 Kč
provozní náklady	239 828 Kč
<b>Čistý zisk</b>	112 962 Kč
<b>Výnos</b>	15,94 %
<b>Doba návratnosti</b>	6,27

Tab. 45: Roční ukazatele výkonnosti, Praha 5

Výsledek krátkodobého pronájmu v lokalitě Praha 5 je nejlepší ze všech možných variant v analýzách provedených v této práci. To znamená, že investovat do bytu za účelem krátkodobého pronájmu přes Airbnb na Praze 5, by byla za poslední dva roky nejlepší možná investice. Výnosnost v této lokalitě byla 15,94 %, a to s počáteční investicí 3.543.000 Kč, což je zhruba o 2,2 milionu korun méně než na Praze 1.

### 7.2.6. Praha 6

Cena typového investičního bytu	3 760 000 Kč
Plánovaná investice do rekonstrukce	200 000 Kč
Celková investice	3 960 000 Kč
Vlastní zdroje	792 000 Kč
Výše hypotéky	3 168 000 Kč
Úrok	2,58 %
Měsíční splátka	12 650 Kč
Doba splatnosti	30

Tab. 46: Shrnutí vstupních dat, Praha 6

<b>Přijaté peníze</b>	
nájemné	26 637 Kč
<b>Vydané peníze</b>	
fond oprav	1 000 Kč
správa	6 127 Kč
hypotéka	12 650 Kč
pojištění	300 Kč
daň z nemovitosti	50 Kč
drobné opravy	200 Kč
<b>součet výdajů</b>	20 327 Kč
<b>Tok peněz</b>	<b>6 310 Kč</b>

Tab. 47: Výčet položek toku peněz, Praha 6

<b>Hrubý příjem</b>	319 644 Kč
neobsazenost (5%)	15 982 Kč
<b>Provozní příjem</b>	303 662 Kč
provozní náklady	243 918 Kč
<b>Čistý zisk</b>	59 744 Kč
<b>Výnos</b>	7,54 %
<b>Doba návratnosti</b>	13,26

Tab. 48: Roční ukazatele výkonnosti, Praha 6

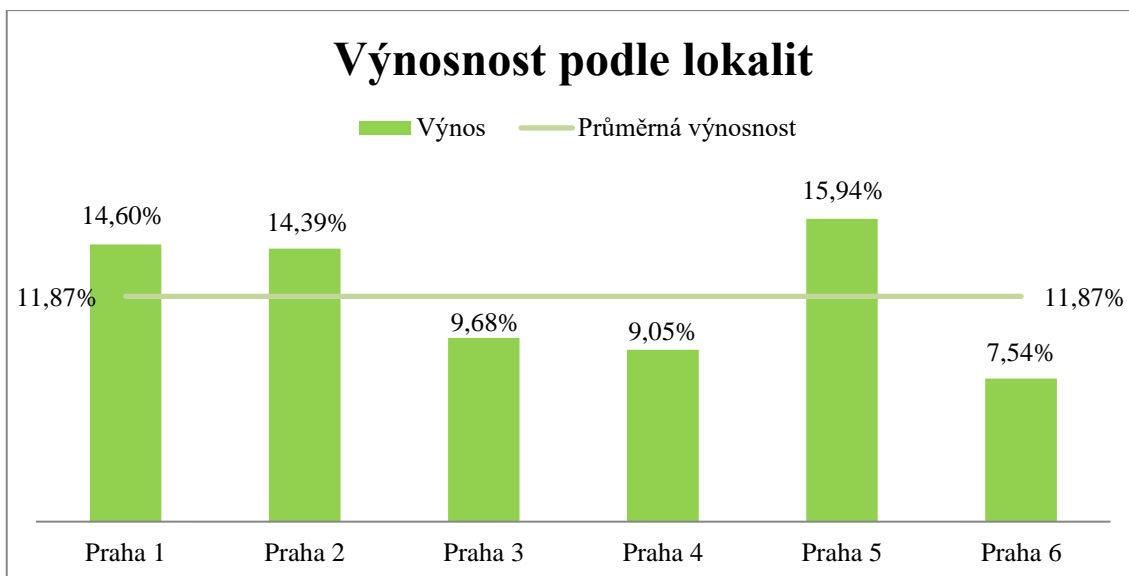
Investice do krátkodobého pronájmu na Praze 6 vychází nejhůře z posuzovaných lokalit. Výnosnost se zde vyšplhala na 7,54 %. I přesto se dle mého názoru jedná o poměrně vysokou výnosnost. Ale počáteční investice je velice podobná, jako na Praze 5, kde byla výnosnost zhruba dvojnásobná. Návratnost této investice by byla za 13,26 let. Ve srovnání s dlouhodobým pronájmem se však stále jedná o lepší alternativu.

### 7.2.7. Souhrn výsledků krátkodobého pronájmu

Lokalita	Počáteční investice	Cash flow	Čistý zisk	Výnos	Návratnost
Praha 1	5 975 000 Kč	16 977 Kč	174 410 Kč	14,60 %	6,85 let
Praha 2	4 701 000 Kč	13 208 Kč	135 292 Kč	14,39 %	6,95 let
Praha 3	3 617 000 Kč	7 151 Kč	70 032 Kč	9,68 %	10,33 let
Praha 4	3 507 000 Kč	6 541 Kč	63 461 Kč	9,05 %	11,05 let
<b>Praha 5</b>	<b>3 543 000 Kč</b>	<b>10 961 Kč</b>	<b>112 962 Kč</b>	<b>15,94 %</b>	<b>6,27 let</b>
Praha 6	3 960 000 Kč	6 310 Kč	59 744 Kč	7,54 %	13,26 let
<i>Průměr</i>	<i>4 217 167 Kč</i>	<i>10 191 Kč</i>	<i>102 650 Kč</i>	<i>11,87 %</i>	<i>9,12 let</i>

Tab. 49: Porovnání výsledků krátkodobého pronájmu.

Při srovnání jednotlivých lokalit krátkodobého pronájmu dosáhne investor největší zisk na Praze 5, která překonala i předpokládanou nejvýnosnější lokalitu, což je Praha 1. Je to hlavně z důvodu, že průměrná cena bytů na Praze 1 je 5.975.000 Kč, kdežto na Praze 5 je cena bytů průměrně 3.543.000 Kč. Což je rozdíl 59,29 %. To znamená, že stejný byt na Praze 1 je průměrně o 2.432.000 Kč dražší, než je jeho cena na Praze 5. Celkově vychází výsledky krátkodobého pronájmu velice dobře v každé lokalitě. Nejhorší výsledek byl na Praze 6 a to s návratností za 13,26 let. Kdežto na Praze 5 jako na nejlepším místě pro tuto investici se investice vrátí již za 6,27 let.



Graf 27: Výnosnost podle lokality.

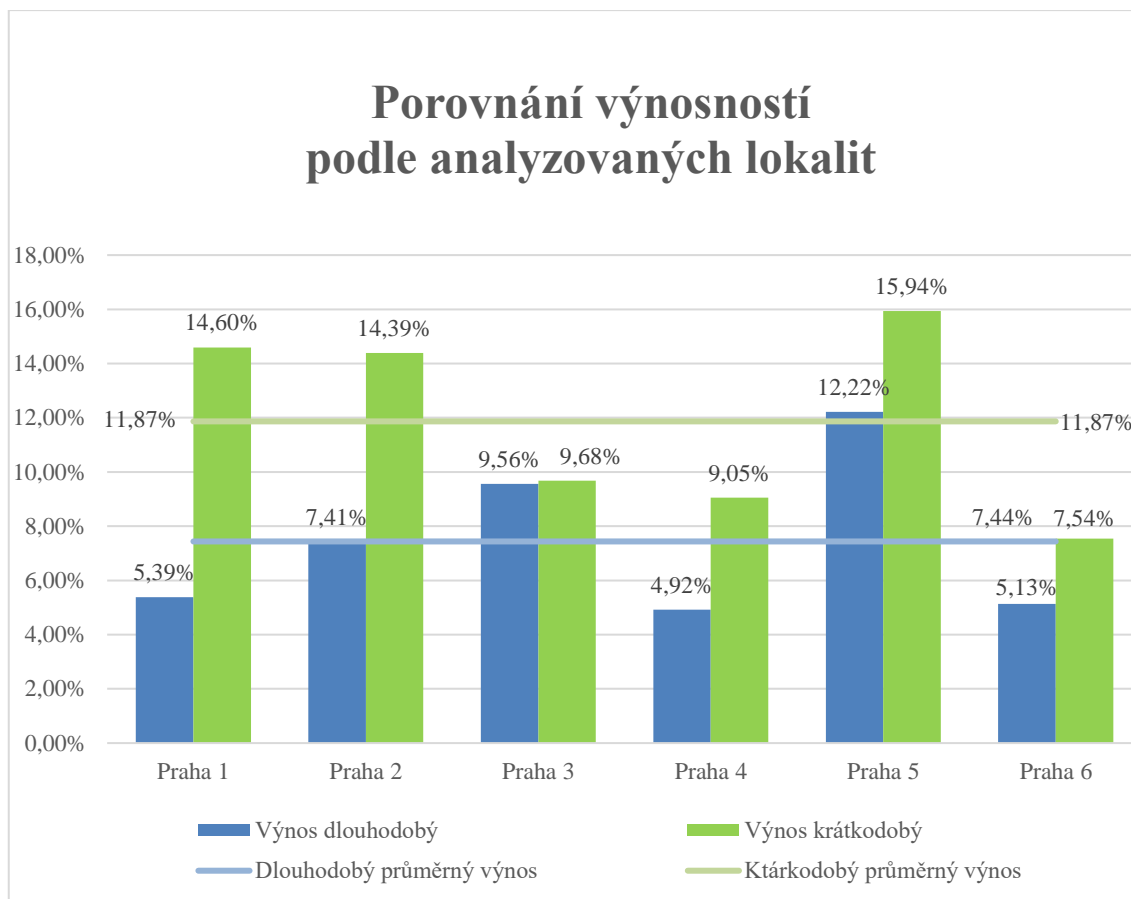
Z grafu výše je patrné, jaké jsou výnosnosti krátkodobého pronájmu a ve kterých částech Prahy mají nadprůměrné výsledky. Z toho lze určit, že za nadprůměrně vhodné oblasti může být označena Praha 1, Praha 2 a Praha 5. Průměrný výnos krátkodobého pronájmu v analyzovaných oblastech je 11,87 %. Dle mého osobního názoru předpokládám ještě zajímavé výsledky na Praze 8, konkrétně v části Karlín, ale pokud by byla analýze podrobena celá oblast Prahy 8, výsledky by byly velice ovlivněny vzdálenějšími částmi Prahy 8 od historického centra. Další velice zajímavou lokalitou pro analýzu je ještě část Prahy Holešovice. Pokud se někdo rozhodne investovat do nemovitostí tímto způsobem, tyto lokality mohou ukazovat pozitivní výsledky také.



## 8. Srovnání krátkodobého a dlouhodobého pronájmu

<b>Praha 1</b>	<b>Dlouhodobý pronájem</b>	<b>Krátkodobý pronájem</b>
Tok peněz za měsíc	6 796 Kč	16 977 Kč
Čistý zisk za rok	64 381 Kč	174 410 Kč
Výnos za rok	5,39 %	14,60 %
Doba návratnosti v letech	18,56	6,85
<b>Praha 2</b>	<b>Dlouhodobý pronájem</b>	<b>Krátkodobý pronájem</b>
Tok peněz za měsíc	7 040 Kč	13 208 Kč
Čistý zisk za rok	69 696 Kč	135 292 Kč
Výnos za rok	7,41 %	14,39 %
Doba návratnosti v letech	13,49	6,95
<b>Praha 3</b>	<b>Dlouhodobý pronájem</b>	<b>Krátkodobý pronájem</b>
Tok peněz za měsíc	6 802 Kč	7 151 Kč
Čistý zisk za rok	69 156 Kč	70 032 Kč
Výnos za rok	9,56 %	9,68 %
Doba návratnosti v letech	10,46	10,33
<b>Praha 4</b>	<b>Dlouhodobý pronájem</b>	<b>Krátkodobý pronájem</b>
Tok peněz za měsíc	3 733 Kč	6 541 Kč
Čistý zisk za rok	34 477 Kč	63 461 Kč
Výnos za rok	4,92 %	9,05 %
Doba návratnosti v letech	20,34	11,05
<b>Praha 5</b>	<b>Dlouhodobý pronájem</b>	<b>Krátkodobý pronájem</b>
Tok peněz za měsíc	8 321 Kč	10 961 Kč
Čistý zisk za rok	86 583 Kč	112 962 Kč
Výnos za rok	12,22 %	15,94 %
Doba návratnosti v letech	8,18	6,27
<b>Praha 6</b>	<b>Dlouhodobý pronájem</b>	<b>Krátkodobý pronájem</b>
Tok peněz za měsíc	4 354 Kč	6 310 Kč
Čistý zisk za rok	40 635 Kč	59 744 Kč
Výnos za rok	5,13 %	7,54 %
Doba návratnosti v letech	19,49	13,26

Tab. 50: Komparace výsledků dlouhodobého a krátkodobého pronájmu



Graf 28: Porovnání výnosností podle analyzovaných lokalit

Z grafu výše lze vyčíst výnosnost jednotlivých analyzovaných lokalit Prahy a jejich průměrné hodnoty. Je patrné, že ve všech analyzovaných částech je krátkodobý pronájem finančně výhodnější varianta. V Praze 3 se výnosnost obou typů pronájmu téměř shoduje, a to na výnosnosti okolo 9,60 %. Nejvhodnější lokalita pro nákup nemovitosti z analýzy vychází Praha 5, a to jak pro krátkodobý pronájem s výnosem 15.94 %, tak i pro dlouhodobý pronájem s výnosem 12,22 % ročně.

Všechny investice, které byly podrobeny analýze, vyšly kladně. Lze tedy konstatovat, že nákup nemovitosti se vyplatí i běžnému občanovi, který chce zhodnotit své volné prostředky. A to i v případě, že si na nemovitost vezme maximální možný hypotéční úvěr, který je koncem roku 2018 80 % ceny nemovitosti.

## Závěr

Tato diplomová práce se zabývala nemovitostí jakožto možným předmětem investice pro běžného občana, který má našetřené pouze minimální finanční prostředky. Cílem této diplomové práce bylo zhodnotit, zda je nemovitost vůbec vhodnou investicí pro běžného občana.

V úvodních kapitolách pojednávala práce o možnostech investování obecně. Následně byl zanalyzován trh s nemovitostmi, a to z hlediska osob pohybujících se na trhu i z hlediska vývoje v České republice. V úvahu byl vzat i hospodářský cyklus a ekonomický vývoj trhu s nemovitostmi jak v České republice, tak ve světě. Po analýze realitního trhu byly provedeny závěry o aktuální situaci a jejím vlivu na případnou investici běžného občana. Bylo zjištěno, že ceny nemovitostí na trhu budou nadále stoupat, ale již nižším tempem, než tomu bylo doposud. Jako hlavní důvody byly vyhodnoceny na jednu stranu zvyšující se úrokové sazby, které zpomalí růst trhu, a na stranu druhou nebudou ceny bytů klesat hlavně z důvodu nedostatku nemovitostí na trhu spolu s pomalým procesem výstavby nových nemovitostí, kterému nepřispívá ani aktuální nedostatek stavebního materiálu na trhu.

Dále byly rozebrány různé možnosti, jak může běžný občan do nemovitosti investovat. Kromě koupě samotné nemovitosti tak občan může činit i nepřímo prostřednictvím různých typů fondů případně nákupem akcií a ETF. Pro názornost byl vybrán a popsán dle mého názoru nejzajímavější z fondů zabývajících se nákupem realit, a to Nemovitostní fond CZECH FUND.

Ve čtvrté kapitole se práce zabývala zhodnocením možností financování nákupu nemovitosti běžnými občany. Kapitola se zaměřovala zejména na financování nemovitosti pomocí hypotečního úvěru. Zhodnotila novou regulaci hypotečního trhu v České republice i ve světě a snažila se vytvořit simulaci investice s cílem co nejlepší návratnosti investovaného kapitálu.

V páté kapitole se již práce plynule přesunula k analýze realitního trhu a zaměřila se na kritéria pro výběr nemovitosti a v kapitolách následujících již byla provedena analýza trhu s cílem vyhodnotit nejvhodnější koupi bytu k pronájmu jako investici za účelem dosažení co nejvyššího zisku, kde subjekt, který bude nemovitost kupovat je běžný občan, který bude finanční záměr financovat penězi poskytnutými bankovní institucí pomocí hypotečního úvěru.

Z důvodu investice běžného občana byla zvolena kritéria pro vhodný typ investiční nemovitosti. Jedná se o byt o užitné ploše 40–60 m<sup>2</sup>, který je starší 6 let, je z cihlového, tvárnicevého nebo smíšeného materiálu a je dispozičně rozdělen na 1+1 nebo 2+kk. Jako vhodná lokalita pro porovnání typu investice byla vyhodnocena Praha 1 až Praha 6. Byly vzaty všechny kupní ceny bytů odpovídajících kritériím za poslední dva roky pomocí portálu cenovamapa.cz. Pro lokalitu Prahy 1–6 byl technicky vyhodnocen možný budoucí pohyb ceny tohoto typu bytu a byla vzata aktuální cena nemovitostí, která byla zvolena jako hlavní investiční položka běžného občana.

Následně byl vytvořen pro každou analyzovanou lokalitu tok peněz se započítáním všech výdajů a příjmů a pomocí něho vypočtena výnosnost a návratnost investice.

Nejvhodnějším typem pronájmu je krátkodobý pronájem přes portál Airbnb, kde je průměrná výnosnost 11,87 %. Naproti tomu dlouhodobý pronájem vyšel s průměrnou výnosností 7,44 %. Nejhorším typem investice se stalo pasivní investování pomocí nemovitostního fondů, kde se výnosnost pohybuje v průměru kolem 3 % a to ještě s přihlédnutím, že občan musí mít své prostředky našetřeny a dle zákona nemůže využít hypoteční úvěr pro pasivní typ investice pomocí nemovitostního fondů.

Jako nejvhodnější lokalita pro investici do nemovitosti byla vyhodnocena Praha 5, a to jak pro pronájem krátkodobý, kde bylo dosaženo zhodnocení 15,94 %, tak pro pronájem dlouhodobý, kde je výsledná výnosnost 12,22 %. A naopak jako nejméně vhodná lokalita pro nákup nemovitosti z analyzovaných lokalit byla vyhodnocena Praha 4, pro dlouhodobý typ pronájmu se zhodnocením 4,92 %, a Praha 6, pro krátkodobý typ pronájmu se zhodnocením 7,54 %.

Výsledek analýzy provedené v této diplomové práci je závěr, že investice do nemovitosti se v Praze i v této době stále vyplatí, a to i v případě, že běžný občan použije maximální možný hypoteční úvěr, který je dnes stanoven na 80 % ceny nemovitosti (psáno v prosinci 2018). Návratnost takové investice je v rámci posuzovaných lokalit 6,27 (krátkodobý pronájem bytu na Praze 5) až 20,34 let (dlouhodobý pronájem bytu na Praze 4).

## Seznam literatury

- [1] BŘEŠŤAN, Robert. Nové odhady pro českou ekonomiku počítají pro letošní i příští rok se zpomalením růstu | Plus. 2018-08-25 [online]. [vid. 2018-12-17]. Dostupné z: <https://plus.rozhlas.cz/nove-odhady-pro-ceskou-ekonomiku-pocitaji-pro-letosni-i-pristi-rok-se-zpomalenim-7596835>
- [2] KREJČÍ, Jaroslav. Růst úrokových sazeb je hotová věc, shodují se ekonomové. Půjčky a hypotéky tak v Česku opět podraží. 2018-09-25 [online]. [vid. 2018-12-17]. Dostupné z: <https://byznys.ihned.cz/c1-66257760-pujcky-a-hypoteky-budou-dal-zdrazovat-ceska-narodni-banka-se-chysta-opet-zvysit-sazby-tak-rychle-rostly-naposledy-pred-krizi>
- [3] TÁCHA, Daniel. Komu se vyplatí ETF | Peníze.cz. 2016-12-27 [online]. [vid. 2018-12-17]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/podilove-fondy/318934-komu-se-vyplati-etf>
- [4] SLPÍTEK, Mikuláš. REIT jako investiční alternativa nákupu nemovitosti | Investicniweb.cz. 2013-07-03 [online]. [vid. 2018-12-17]. Dostupné z: <https://www.investicniweb.cz/2013-7-3-reit-investicni-alternativa-namovitosti/>
- [5] *Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.* nedatováno.
- [6] LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář.* Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 9788074005299.
- [7] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí.* Praha: ČVUT Fakulta stavební, 2015. ISBN 9788086590141.
- [8] *Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.* nedatováno.
- [9] DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí.* Praha: IOM-VŠE, 2008.
- [10] FRAIT, Jan, Hana HEJLOVÁ a Michal HLAVÁČEK. *MAKROEKONOMICKÝ VÝVOJ A CENY NEMOVITOSTÍ V ČR A VE SVĚTĚ* [online]. [vid. 2018-12-17]. Dostupné z: [http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz\\_02-makro\\_tr2018\\_web.pdf](http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz_02-makro_tr2018_web.pdf)
- [11] MCELROY, Ken. *ABC investování do REALIT.* Praha: Pragma, c2008, 2008. ISBN 9788073491055.
- [12] HOLASOVÁ, Dita. *Kdo je to realitní makléř a co všechno musí takový makléř*

- znát a umět?* | *PATREAL realitní kancelář Brno* [online]. [vid. 2018-12-17].  
Dostupné z: <https://www.patreal.cz/kdo-je-to-realitni-makler-a-co-vsechno-musi-takovy-makler-znat-a-umet-81>
- [13] ČABANOVÁ, Adéla. Stát přitvrdí u makléřů, má jít o vázanou živnost | E15.cz. 2018-04-13 [online]. [vid. 2018-12-17]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/stat-pritvrdi-u-makleru-majit-o-vazanou-zivnost-1345614>
- [14] PEŠIČKA, Václav. Působení centrálních bank během krize | Plus. 2018-06-20 [online]. [vid. 2018-12-28]. Dostupné z: <https://plus.rozhlas.cz/pusobeni-centralnich-bank-behem-krize-7542641>
- [15] ŠICHTAŘOVÁ, Markéta a Vladimír PIKORA. *Robot na konci tunelu*. Praha: NF Distribuce s.r.o., 2017. ISBN 9788088200048.
- [16] BARTUŠOVÁ, Hana. Vše o intervencích ČNB: kurz, kdy, proč, intervence, přínosy | Finance.cz. 2017-04-18 [online]. [vid. 2018-12-18]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/489618-intervence-cnb/>
- [17] Kvantitativní uvolňování – Wikipedie. 2016-11-02 [online]. [vid. 2018-12-18]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Kvantitativní\\_uvolňování](https://cs.wikipedia.org/wiki/Kvantitativní_uvolňování)
- [18] ČTK a JUR. Česká ekonomika v posledním čtvrtletí loňského roku vzrostla na 5,2 procenta. Zrychlení růstu podpořila domácí poptávka. 2018-03-02 [online]. [vid. 2018-12-18]. Dostupné z: <https://byznys.ihned.cz/c1-66066910-ceska-ekonomika-v-poslednim-ctvrtletí-lonskeho-roku-vzrostla-na-5-2-procent-zrychleni-rustu-podporila-domaci-poptavka>
- [19] HUMPLOVÁ, Zuzana. Zdroje odchylek inflace od 2% cíle ČNB. 2018-Q2 [online]. [vid. 2018-12-18]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/menova\\_politika/zpravy\\_o\\_inflaci/2018/2018\\_II/boxy\\_a\\_prilohy/zoi\\_2018\\_II\\_box\\_2.html](https://www.cnb.cz/cs/menova_politika/zpravy_o_inflaci/2018/2018_II/boxy_a_prilohy/zoi_2018_II_box_2.html)
- [20] HNÁT, Pavel a Luboš MOKRÁŠ. Hospodářská krize z přelomu minulého desetiletí odstartovala uzavírání ekonomik | Plus. 2018-05-02 [online]. [vid. 2018-12-18]. Dostupné z: <https://plus.rozhlas.cz/hospodarska-krize-z-prelomu-minuleho-desetileti-odstartovala-uzavirani-ekonomik-7196330>
- [21] ČTK. Hlavní hybatelé akciových trhů? Brexit a hrozba obchodní války USA s Čínou, míní analytici | E15.cz. 2018-12-16 [online]. [vid. 2018-12-18]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/byznys/burzy-a-trhy/hlavni-hybatele-akciovych-trhu-brexit-a-hrozba-obchodni-valky-usa-s-cinou-mini-analytici-1354642>

- [22] KOROTAYEV, Andrey, Leonid GRININ a Arno TAUSCH. *Economic Cycles, Crises, and the Global Periphery*. B.m.: Springer; 1st edition 2016, 2016. ISBN 3319412604.
- [23] BRYCHTA, Jaroslav. Ranní komentář: EUR a GBP korigují část dřívějších ztrát, dnes americké NFP | XTB. 2018-10-05 [online]. [vid. 2018-12-11]. Dostupné z: <https://www.xtb.com/cz/trzni-analyzy/zpravy-z-trhu/ranni-komentar-eur-a-gbp-koriguji-cast-stredecnich-ztrat-dnes-americke-nfp>
- [24] ČTU. Ceny bytů | ČSÚ. 2018-12-18 [online]. [vid. 2018-12-18]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/ceny\\_bytu](https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu)
- [25] ČTK. Ekonomika je přehřátá, lidi chybějí a už ani nebudou, prohlásil Rusnok | E15.cz. 2018-03-14 [online]. [vid. 2018-12-18]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/domaci/ekonomika-je-prehrata-lidi-chybeji-a-uz-ani-nebudou-prohlasil-rusnok-1344482>
- [26] RYBA, Pavel. Ekonom Ryba: Krizi v Česku očekávám v období 1 až 3 let - iDNES.cz. 2018-10-26 [online]. [vid. 2018-12-18]. Dostupné z: [https://finance.idnes.cz/krize-signaly-ekonom-pavel-ryba-ekonomika-zadluzenost-hypoteka-urokove-sazby-19e-/podnikani.aspx?c=A181024\\_093053\\_podnikani\\_sov](https://finance.idnes.cz/krize-signaly-ekonom-pavel-ryba-ekonomika-zadluzenost-hypoteka-urokove-sazby-19e-/podnikani.aspx?c=A181024_093053_podnikani_sov)
- [27] ZEISEL, Viktor. ČNB zdražila peníze, úrokové sazby zvýšila podruhé za sebou – Novinky.cz. 2018-08-02 [online]. [vid. 2018-12-18]. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/ekonomika/479552-cnb-zdrazila-penize-urokove-sazby-zvysila-podruhe-za-sebou.html>
- [28] NOVÁK, Libor. První známky ekonomické krize v Česku? Období blahobytu skončí | EuroZprávy.cz. 2018-11-01 [online]. [vid. 2018-12-28]. Dostupné z: <https://eurozpravy.cz/ekonomika/ceska-republika/239086-prvni-znamky-ekonomicke-krize-v-cesku-obdobi-blahobytu-skonci/>
- [29] ČTK. Irsko se loni počtvrté v řadě stalo nejrychleji rostoucí ekonomikou v EU - Aktuálně.cz. 2018-03-15 [online]. [vid. 2018-12-28]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/irsko-se-poctvrte-v-rade-stalo-nejrychleji-rostouci-ekonomik/r~f7400c2a286611e880d30cc47ab5f122/?redirected=1546027917>
- [30] ČTK. Získat stavební povolení v Praze trvá třikrát déle než v roce 2008. Nové byty podražily za poslední tři roky o 70 procent. 2018-09-25 [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://domaci.ihned.cz/c1-66258160-doba-povoleni-stavby->

- bytu-v-praze-se-od-roku-2008-ztrojnasobila-nove-byty-zdrazily-za-posledni-tri-roky-o-70-procent
- [31] REDAKCE PENÍZE.CZ. *Jak fungují podílové fondy* | *Peníze.cz* [online]. [vid. 2018-12-20]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/17698-jak-funguji-podilove-fondy>
- [32] Jak na zdanění investic? Záleží, o které se jedná - *Měsíc.cz*. 2017-11-20 [online]. [vid. 2018-12-20]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/aktuality/jak-na-zdaneni-investic-zalezi-o-ktere-se-jedna-1/>
- [33] Investiční fond. 2017-10-05 [online]. [vid. 2018-12-20]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Investiční\\_fond](https://cs.wikipedia.org/wiki/Investiční_fond)
- [34] *Nemovitosti - CZECH FUND* [online]. [vid. 2018-12-16]. Dostupné z: <https://czech-fund.cz/fond/komercni-nemovitosti/>
- [35] *Klíčové informace pro investory CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND* [online]. [vid. 2018-12-16]. Dostupné z: [www.lafv.li](http://www.lafv.li)
- [36] *zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů*. nedatováno.
- [37] ZAŇKA, Zdeněk. Jak investovat do nemovitostí pomocí ETF? 2015-01-25 [online]. [vid. 2018-12-16]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/376130-jak-investovat-do-nemovitosti-pomoci-etf/>
- [38] HERZ, Václav. Prodali jste nemovitost? Daň neplatíte v 5 případech - *Euro.cz*. 2017-11-28 [online]. [vid. 2018-12-20]. Dostupné z: <https://www.euro.cz/byznys/dan-z-prijmu-prodej-nabyti-nemovitosti-1384566>
- [39] JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. *Co je v domě, není pro mě! aneb Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí, praktický manuál*. Praha: EKOSPOL a. s., 2014. ISBN 9788026061359.
- [40] NAEEM, Aslam. Bitcoin FOMO Is Back On Track. 2018-07-18 [online]. [vid. 2018-12-20]. Dostupné z: <https://www.forbes.com/sites/naemaslam/2018/07/18/bitcoin-fomo-is-back-on-track/#8d14d18435e7>
- [41] ŠUSTR, Ladislav. V Praze se nestaví dost bytů. Cena tak letos opět poroste - *Echo24.cz*. 2018-02-28 [online]. [vid. 2018-12-20]. Dostupné z: <https://echo24.cz/a/SArcg/v-praze-se-nestavi-dost-bytu-cena-tak-letos-opet-poroste>
- [42] MURRAY, Jean. What is Cash Flow and Why Is It Important? 2018-06-11



- [online]. [vid. 2018-12-20]. Dostupné z: <https://www.thebalancesmb.com/cash-flow-how-it-works-to-keep-your-business-afloat-398180>
- [43] KNÁPKOVÁ, Adriana a Drahomíra PAVELKOVÁ. *Finanční analýza, Komplexní Průvodce s příklady*. Praha: Grada Publishing, a. s., 2010. ISBN 9788024733494.
- [44] KOREIS, Jakub. e-book: Jak chytře investovat do nemovitostí, Deník realitního investora. 2017 [online]. [vid. 2018-12-20]. Dostupné z: [https://gallery.mailchimp.com/9287e5ffbb1ff649cee8dd243/files/10d1c869-2190-4db6-87be-93e45d93dad0/Jak\\_chytre\\_investovat\\_do\\_nemovitosti.pdf](https://gallery.mailchimp.com/9287e5ffbb1ff649cee8dd243/files/10d1c869-2190-4db6-87be-93e45d93dad0/Jak_chytre_investovat_do_nemovitosti.pdf)
- [45] HÁNA, Petr. 12 důvodů, proč rostou ceny bytů – dReport. 2018-08-14 [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://www.dreport.cz/blog/12-duvodu-proc-ceny-bytu-rostou/>
- [46] *Kalkulačka hypoték - Hypo-portal.cz* [online]. [vid. 2018-12-04]. Dostupné z: <https://www.hypo-portal.cz/>
- [47] OWEN, Chris. Certifikace BREEAM v České republice | Česká rada pro šetrné budovy. 2012-04-02 [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <http://www.czgbc.org/zpravy/zprava/104/certifikace-breeam-v-ceske-republice>
- [48] *LEED / USGBC* [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://new.usgbc.org/leed>
- [49] ŠTĚRBA, Petr. Ceny nemovitostí dále rostou, poptávka ale kvůli vysokým cenám zpomaluje. 2018-05-22 [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <http://jakprodat.cz/2018/05/22/ceny-nemovitosti-dale-rostou-poptavka-ale-kvuli-vysokym-cenam-zpomaluje/>
- [50] *Knihovna Mendelovy univerzity v Brně - Hédonické oceňování nemovitostí* [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: [https://is.mendelu.cz/eknihovna/opory/zobraz\\_cast.pl?cast=55317](https://is.mendelu.cz/eknihovna/opory/zobraz_cast.pl?cast=55317)
- [51] RUNGE, Ian C. *Mining Economics and Strategy*. 2. vyd. 2003. ISBN 9780873351652.
- [52] *5. Metoda doby návratnosti investice - často využívaná metoda analýzy báňských investic - teorie* [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: [http://geologie.vsb.cz/loziska/cvekonomika/5\\_teorie.html](http://geologie.vsb.cz/loziska/cvekonomika/5_teorie.html)
- [53] KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie a politika*. 5. vyd. Praha: Kluwer Wolters, 2010. ISBN 9788073575748.
- [54] *Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí ze dne*

9. října 2013, ve znění pozdějších předpisů. nedatováno.
- [55] *Zákon č. 254/2016 Sb., kterým se mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.* nedatováno.
- [56] *Důvodová zpráva k zákonu č. 254/2016 Sb [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqge3f6mrvgrpwi6q&groupIndex=0&rowIndex=0>*
- [57] *§ 10 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.* nedatováno.
- [58] *§ 32 zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.* nedatováno.
- [59] ŠIROKÝ, Jan a kol. *Daňová teorie. S praktickou aplikací, 2. vydání. 2. vyd.* Praha: C. H. Beck, 2008. ISBN 9788074000058.
- [60] *§ 7 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.* nedatováno.
- [61] *12c zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.* nedatováno.
- [62] *13a zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.* nedatováno.
- [63] *15 odst. 1 a 2 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.* nedatováno.
- [64] *§ 16 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.* nedatováno.
- [65] KUČEROVÁ, Dagmar. *Jak správně zdanit příjmy z pronájmu majetku - Podnikatel.cz. 2017-03-06 [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://www.podnikatel.cz/clanky/jak-spravne-zdanit-prijmy-z-pronajmu-majetku/>*
- [66] *Zákon č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.* nedatováno.
- [67] *§ 2758 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.* nedatováno.
- [68] JANDA, Josef. *Spořit nebo investovat?* Praha: GRADA Publishing, a.s, 2011. ISBN 9788024736709.
- [69] BOHANESOVÁ, Eva. *Finanční gramotnost. 1. vydání.* Olomouc: Univerzita

- Palackého v Olomouci, 2018. ISBN 9788024453972.
- [70] § 28 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů. nedatováno.
- [71] Tržní analýzy | Analytický servis XTB | XTB. 2018-10-17 [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://www.xtb.com/cz/trzni-analyzy/makroekonomicky-kalendar>
- [72] SEDLÁČKOVÁ, Veronika a Michael ERHART. Stát blokuje soukromou výstavbu, půjčky pro mladé drahé bydlení nevyřeší, kritizuje Skopeček (ODS) | Plus. 2018-08-23 [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://plus.rozhlas.cz/stat-blokuje-soukromou-vystavbu-pujcky-pro-mlade-drahe-bydleni-nevyresi-7595410>
- [73] SRBECKÝ, Lukáš. Hypotéky a nový zákon o spotřebitelském úvěru | epravo.cz. 2016-10-19 [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/hypoteky-a-novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-103572.html>
- [74] Kam vyrostou úrokové sazby hypoték - Hypoindex.cz [online]. [vid. 2018-10-21]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/kam-vyrostou-urokove-sazby-hypotek/>
- [75] ČNB. Měnověpolitické nástroje [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: [http://www.cnb.cz/cs/menova\\_politika/mp\\_nastroje/index.html#operace](http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/mp_nastroje/index.html#operace)
- [76] HYPOINDEX. Kam vyrostou úrokové sazby hypoték - Hypoindex.cz. 2017-12-04 [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/kam-vyrostou-urokove-sazby-hypotek/>
- [77] Metodický list [online]. nedatováno [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/docs/ARADY/MET\\_LIST/prib\\_cs.pdf](https://www.cnb.cz/docs/ARADY/MET_LIST/prib_cs.pdf)
- [78] Aktuální prognóza ČNB (zveřejněná 1. 11. 2018). 2018-11-01 [online]. nedatováno [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/menova\\_politika/prognoza/#PRIBOR](https://www.cnb.cz/cs/menova_politika/prognoza/#PRIBOR)
- [79] Je výhodnější pořídit starý nebo nový byt? | MoneyMAG.cz [online]. [vid. 2018-12-03]. Dostupné z: <https://moneymag.cz/bydleni/8826-je-vyhodnejsi-poridit-stary-nebo-novy-byt>
- [80] Srovnator.cz - 9 z 10 návštěvníků ušetří na pojištění [online]. [vid. 2018-12-03]. Dostupné z: <https://www.srovnator.cz/pojisteni-nemovitosti-kalkulacka/podekovani>

- [81] *Daňová kalkulačka: daň z nemovitostí - výpočet - Měsíc.cz* [online]. [vid. 2018-12-03]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/kalkulacky/vypocet-dane-z-nemovitosti/>
- [82] OCTOPUSPRO S.R.O. *Cenová mapa bytů, domů a pozemků v celé ČR* [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://aplikace.cenovamapa.cz/>
- [83] *Statistika nemovitostí - Průměrná cena pronájmu - 1m2/měsíc - graf - Praha 1 | RealityMIX* [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti-graf.php?mesto=0&praha=1&s=byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic>
- [84] *Kalkulačka hypoték - Hypo-portal.cz* [online]. [vid. 2018-12-03]. Dostupné z: [https://www.hypo-portal.cz/?gclid=Cj0KCQiAoo7gBRDuARIsANeJKUbe72eyEw4lik\\_gu6namxFUi3W8F1WtzMluYfZPA4jcx-Vbyy\\_QdFoaAvIwEALw\\_wcB](https://www.hypo-portal.cz/?gclid=Cj0KCQiAoo7gBRDuARIsANeJKUbe72eyEw4lik_gu6namxFUi3W8F1WtzMluYfZPA4jcx-Vbyy_QdFoaAvIwEALw_wcB)
- [85] *Statistika nemovitostí - Průměrná cena pronájmu - měsíc/byt 60m2 - graf - Praha 1 | RealityMIX* [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti-graf.php?mesto=0&praha=1&s=byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-mesic-byt-60m2>
- [86] *Statistika nemovitostí - Průměrná cena pronájmu - 1m2/měsíc - graf - Praha 2 | RealityMIX* [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti-graf.php?mesto=0&praha=2&s=byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic>
- [87] *Statistika nemovitostí - Průměrná cena pronájmu - měsíc/byt 60m2 - graf - Praha 2 | RealityMIX* [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti-graf.php?mesto=0&praha=2&s=byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-mesic-byt-60m2>
- [88] *Statistika nemovitostí - Průměrná cena pronájmu - 1m2/měsíc - graf - Praha 3 | RealityMIX* [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti-graf.php?mesto=0&praha=3&s=byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic>

- [89] *Statistika nemovitostí - Průměrná cena pronájmu - měsíc/byt 60m<sup>2</sup> - graf - Praha 3 / RealityMIX* [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti-graf.php?mesto=0&praha=3&s=byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-mesic-byt-60m2>
- [90] *Statistika nemovitostí - Průměrná cena pronájmu - 1m<sup>2</sup>/měsíc - graf - Praha 4 / RealityMIX* [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti-graf.php?mesto=0&praha=4&s=byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic>
- [91] *Statistika nemovitostí - Průměrná cena pronájmu - měsíc/byt 60m<sup>2</sup> - graf - Praha 4 / RealityMIX* [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti-graf.php?mesto=0&praha=4&s=byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-mesic-byt-60m2>
- [92] *Statistika nemovitostí - Průměrná cena pronájmu - 1m<sup>2</sup>/měsíc - graf - Praha 5 / RealityMIX* [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti-graf.php?mesto=0&praha=5&s=byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic>
- [93] *Statistika nemovitostí - Průměrná cena pronájmu - měsíc/byt 60m<sup>2</sup> - graf - Praha 5 / RealityMIX* [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti-graf.php?mesto=0&praha=5&s=byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-mesic-byt-60m2>
- [94] *Statistika nemovitostí - Průměrná cena pronájmu - 1m<sup>2</sup>/měsíc - graf - Praha 6 / RealityMIX* [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti-graf.php?mesto=0&praha=6&s=byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic>
- [95] *Statistika nemovitostí - Průměrná cena pronájmu - měsíc/byt 60m<sup>2</sup> - graf - Praha 6 / RealityMIX* [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti-graf.php?mesto=0&praha=6&s=byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-mesic-byt-60m2>

byt-60m2

- [96] *O nás* [online]. nedatováno [vid. 2018-12-09]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/about/about-us>
- [97] PROKEŠ, Jan a Adam VÁCHAL. Airbnb v Česku: nocleh pro statisíce. *Hospodářské noviny*. 2017, (111), 14.
- [98] ADÁMEK, Oliver. Co je Airbnb? Vše o stále populárnějším způsobu ubytování kdekoli ve světě | Reflex.cz. 2017-10-04 [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://www.reflex.cz/clanek/zpravy/82249/doma-kdekoli-na-svete-vse-co-potrebujete-vedet-o-airbnb.html>
- [99] MARIANOVSKÁ, Veronika a Michal NĚMEC. Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl. m. Prahy. 2018-08 [online]. Dostupné z: [http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni\\_realitni\\_trh/fenomen\\_airbnb\\_a\\_jeho\\_dopady\\_v\\_kontextu\\_hl.m.prahy.pdf](http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/fenomen_airbnb_a_jeho_dopady_v_kontextu_hl.m.prahy.pdf)
- [100] *Inside Airbnb: Prague. Adding Data to the Debate*. [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <http://insideairbnb.com/prague/?neighbourhood=&filterEntireHomes=false&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=false>
- [101] 2018-08-09. *Stížností na Airbnb v Praze přibývá, regulace stále neexistuje* - *Euro.cz* [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://www.euro.cz/praha/stiznosti-na-airbnb-v-praze-pribyva-regulace-stale-neexistuje-1416752>
- [102] EUROACTIV.CZ. Airbnb je třeba regulovat, původní myšlenka je pryč, shodují se odborníci | BusinessInfo.cz. 2018-05-28 [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/cs/clanky/airbnb-je-treba-regulovat-puvodni-myslenka-je-pryc-shoduji-se-odbornici-109048.html>
- [103] TEŠNAROVÁ, Denisa. Airbnb: Regulovat, nebo neregulovat? 2018-06-26 [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://archiv.ihned.cz/c1-66175410-airbnb-regulovat-nebo-neregulovat>
- [104] ČTK, elk. Regulace udeřila na Airbnb v Praze, počet hostitelů v prosinci meziročně klesl. Od loňska se z poskytování bydlení přes internet platí daň. 2018-02-12 [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://byznys.ihned.cz/c1-66047070-regulace-uderila-na-airbnb-v-praze-pocet-hostitelu-v-prosinci-mezirocne-klesl-od-lonska-se-z-poskytovani-bydleni-pres-internet-plati-dan>
- [105] HOLZMAN, Ondřej. V Praze se přes Airbnb aktivně pronajímá přes 6 tisíc bytů.

- Počet nabídek se letos začal snižovat | CzechCrunch – nejčtenější magazín o startupech a technologiích. *2018-11* [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://www.czechcrunch.cz/2018/11/v-praze-se-pres-airbnb-aktivne-pronajima-pres-6-tisic-bytu-pocet-nabidek-se-letos-zacal-snizovat/>
- [106] *Prague, Czech Republic - Analytika - PronajmuSe.cz* [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://www.pronajmuse.cz/analytics/location/prague-czech-republic>
- [107] *Správa krátkodobých pronájmů & Investice do nemovitostí v Praze – easyBNB* [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://easybnb.cz/cz/#ceny>
- [108] *Co je servisní poplatek Airbnb? | Airbnb centrum nápovědy* [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/help/article/1857/what-is-the-airbnb-service-fee?q=poplatek>
- [109] MACHYTKA, Matěj. *V Praze snáz seženete AirBNB než dlouhodobý nájem* [online]. [vid. 2018-12-23]. Dostupné z: [https://www.cenovamapa.org/Default.aspx?menu=Blog\\_Article&culture=en&BlogPostID=76&s=E0EB15C1A4536A8DA7F3E93AEC90B572284E7CB7](https://www.cenovamapa.org/Default.aspx?menu=Blog_Article&culture=en&BlogPostID=76&s=E0EB15C1A4536A8DA7F3E93AEC90B572284E7CB7)