

**VYSOKÁ ŠKOLA EVROPSKÝCH A REGIONÁLNÍCH
STUDIÍ, O. P. S., ČESKÉ BUDĚJOVICE**

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

NEMOVITOSTI JAKO AKTIVNÍ INVESTICE

Autor práce: Jan Pils
Studijní obor: Management a marketing služeb
Forma studia: Kombinovaná
Vedoucí práce: doc. Ing. Marie Hesková CSc.
Katedra: Katedra managementu a marketingu služeb

2015

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracoval(a) samostatně, na základě vlastních zjištění a s použitím odborné literatury a materiálů uvedených v této práci.

Souhlasím, aby práce byla uložena v knihovně Vysoké školy evropských a regionálních studií v Českých Budějovicích a zpřístupněna v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění.

.....

Děkuji vedoucí bakalářské práce doc. Ing. Marii Heskové, CSc. za cenné rady,
připomínky a metodické vedení práce.

ABSTRAKT

PILS, J. *NEMOVITOSTI JAKO AKTIVNÍ INVESTICE*. České Budějovice 2015. Bakalářská práce. Vysoká škola evropských a regionálních studií v Českých Budějovicích. Katedra managementu a marketingu služeb. Vedoucí bakalářské práce: doc. Ing. Marie Hesková CSc.

Klíčová slova: Investice, investování, nemovitosti, trh nemovitostí

Cílem bakalářské práce je analyzovat investiční trh nemovitostí a hledat optimální možnosti investování. Bakalářská práce řeší výhody a nevýhody investování na trhu nemovitostí v České republice, shrnuje získané poznatky o trhu a hledá investiční příležitosti pro potenciální investory. Teoretická část je zpočátku zaměřena na investování samotné a pak na investování na nemovitostním trhu. Představuje faktory, které na trh působí a upozorňuje na možná rizika. Věnuje se možnostem jak danou nemovitost financovat a představuje aktuálně nejužívanější způsoby financování nemovitostí. Konkretizuje možnosti investování na trhu a představuje nástroje ke zhodnocení výnosnosti nemovitostí. Pozornost je věnována mj. i působení marketingu na nemovitostním trhu. Praktická část je zaměřena na analýzu nemovitostních trhů ve městech České Budějovice a Český Krumlov očima potenciálních investorů. Výsledkem práce je návrh konkrétního způsobu optimálního investování do nemovitostí z pohledu aktivní investice.

ABSTRACT

PILS, J. *REAL ESTATES AS ACTIVE INVESTMENTS*. *Bachelor thesis*. České Budějovice. 2015. The College of European and Regional Studies, o.p.s. Supervisor: doc. Ing. Marie Hesková, CSc.

Key words: investment, investing, real estate, real estate market

The aim of the bachelor thesis is to analyze the investment real estate market and to search for the best investment opportunities. The thesis discusses the advantages and disadvantages of investing on the real estate market in the Czech Republic, summarizes the research on the market and looks for investment opportunities for potential investors. The theoretical part is initially focused only on the investing itself and then on the investing on the real estate market. This part introduces all the factors that have an effect on the market and points out all possible risks. Furthermore, it also shows possible ways of financing certain real estate, addresses the current most widely used methods of financing real estate, specifies investment opportunities and introduces the tools to assess the profitability of the real estate. Attention is among others also paid to the influence of marketing over the real estate market. The practical part is focused on the analysis of the real estate markets in the cities of České Budějovice and Český Krumlov in the eyes of several potential investors. The outcome of the work is to suggest the best way of investing in real estate in terms of an active investment.

Obsah

ÚVOD	8
1 CÍL A METODIKA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE	9
2 TEORETICKÉ ASPEKTY INVESTOVÁNÍ NA TRHU NEMOVITOSTÍ.....	10
2.1 Investování	10
2.2 Lidé a investování	10
2.3 Investování na trhu nemovitostí	11
2.4 Investice do nemovitosti jako prostředek zajištění na stáří.....	12
2.5 Nemovitosti a inflace.....	13
2.6 Umístění a stáří nemovitosti.....	14
2.6.1 Lokalita	14
2.6.2 Stáří nemovitosti	15
2.7 Financování nemovitosti	16
2.7.1 Financování z vlastních prostředků.....	16
2.7.2 Hypoteční úvěr	17
2.8 Shrnutí teoretických poznatků.....	19
3 CHARAKTERISTIKA TRHU NEMOVITOSTÍ A MOŽNOSTI INVESTOVÁNÍ	20
3.1 Nemovitostní fondy.....	22
3.1.1 Fondy nemovitostních akcií.....	23
3.2 Cena nemovitostí.....	23
3.3 Pozemky	24
3.4 Komerční budovy	25
3.4.1 Domy.....	26
3.5 Byty	27
3.6 Vývoj trhu.....	31
3.7 Výnosnost nemovitosti	33

3.8	Investiční ukazatelé nemovitostí	33
3.9	Charakteristika vybraných lokalit pro investování.....	35
4	VYUŽITÍ MARKETINGU NA TRHU NEMOVITOSTÍ.....	39
5	ZPRACOVÁNÍ PŘÍPADOVÉ STUDIE	43
5.1	Marketingový výzkum	43
5.2	Výsledky hodnocení výzkumu	45
5.3	Shrnutí výsledků marketingového výzkumu	61
	ZÁVĚR	62
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	63
	SEZNAM PŘÍLOH.....	67

ÚVOD

Investice do nemovitostí je jedna z nejoblíbenějších forem, jak uložit a zhodnotit finanční prostředky. Nemovitost můžeme chápat jako aktivum nebo pasivum. Pokud je nemovitost zakoupena za účelem dalšího prodeje, či pronájmu – je vnímána jako aktivum, které generuje peníze. V ostatních případech jde o pasivní formu vlastnictví nemovitosti. Úspěšné obchody na trhu s nemovitostmi se neobejdou bez aplikace dobře cíleného marketingu. Marketingové nástroje jsou využívány na trhu nemovitostí jak ve prospěch strany nabídky (nabízejících firem a agentur), tak přinášejí efekty pro zákazníky - klienty. V souvislosti s trhem nemovitostí je nutné řešit otázku financování. V případě, že investor nedisponuje dostatečným množstvím vlastních zdrojů, vyhledává možnosti externího financování pomocí bankovního sektoru. V případě nemovitostí zde dominují hypoteční úvěry, které si zatím ponechávají své minimální úrokové sazby. Současně s cenou nemovitosti zajímá investora hlavně výnosnost nemovitosti a rizikové faktory, které na ni mohou působit.

1 CÍL A METODIKA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Cíl práce

Cílem bakalářské práce je provedení analýzy trhu s nemovitostmi, porovnání návratnosti investice vybraných nemovitostí a výběr nejvýhodnější varianty pro investora.

Metodika práce

Strukturu bakalářské práce tvoří standardní, na sebe logicky navazující části. Teoretická část se věnuje nejprve teoretickým aspektům investování na trhu nemovitostí. V druhém teoretickém úseku se práce zaměřuje přímo na aktuální nemovitostní trh a možnosti investování na něm. Konec kapitoly uzavírá porovnání trhu měst Český Krumlov a České Budějovice. Třetí teoretický úsek se zabývá marketingem na trhu nemovitostí a možnostmi jeho využití.

Praktická část obsahuje zpracování případové studie. Výzkum je proveden formou dotazování potenciálních investorů na dvou nemovitostních trzích. Na základě výsledků dotazníku je možno porovnávat rozhodování investorů na těchto dvou trzích.

Závěr práce shrnuje dosažené výsledky, resp. uvádí konkrétní formulace doporučení pro potenciálního investora.

2 TEORETICKÉ ASPEKTY INVESTOVÁNÍ NA TRHU NEMOVITOSTÍ

2.1 Investování

Češi jsou konzervativní národ, co se investování týče. K nemovitostem a zlatu, jako prostředku dlouhodobého investování však přistupují s větší důvěrou, než k jiným typům investic. Slovo akcie je pro mnohé synonymem rulety a slovo fond synonymem podvodníků, kteří se snaží z lidí vylákat peníze. Jen malé procento lidí je schopno si samo spravovat své peníze, proto jsou hojně využívány služby různých finančních poradců. Není však rozumné slepě věřit doporučením a mělo by být přímo povinností každého občana mít alespoň základní přehled o problematice osobních financí. Začínající investor by měl z počátku využít služeb odborníků, v opačném případě by se mohl stát snadnou kořistí některých nepoctivců. Toto doporučení platí zejména pro začínajícího investora, který je zaměstnán a investování se věnuje pouze ve volném čase. Pravidelné sledování trhu stojí mnoho času a úsilí, pokud však chce přesto investovat na vlastní pěst, měl by investovat do oblasti, které dobře rozumí a ví, co se dá v budoucnu očekávat. Investovat na základě svých znalostí je jednoduché pravidlo, ve kterém se často chybuje. Alfa a omega úspěšné investice je správně určit vhodný poměr výnosu a rizika. S vyšším výnosem je potřeba hlídat riziko, které investice přináší.¹

Při hledání možnosti investování je na trhu několik možných druhů investic od vysoce rizikových spekulativních investic, po tzv. „polštáře“. Pro každého investora je vhodný jiný typ investic, v souladu s jeho vybranou investiční strategií. Na finančním trhu je k dispozici nesčetné množství možností, kam drobný střadatel může volné prostředky umístit. Možnosti jsou natolik široké, že o nich mnoho lidí stále ještě ani neví a drží se těch tradičních a mediálně známých“²

2.2 Lidé a investování

Lidé se často chytají posledních trendů a následně na to doplácují. Investovat do módního trendu bývá chyba. Módní investice jsou často nadhodnocené. Po ochabnutí poptávky může přijít někdy nákladné vystřízlivění.

¹ SYROVÝ, Petr. *Investování pro začátečníky*. 2., přeprac.vyd. Praha: Grada, 2010. s. 41.

² ČÍŽEK, Radomír. *Investujte s českými experty: doporučení předních českých investorů: zkroťte krizi, ovládněte finanční trhy!*. 1. Vyd. Praha: Grada, 2012, s. 153.

Investor by si měl dávat pozor na paniky a euforie. Pokud těmto vlnám propadne, je zde reálné riziko, že jeho investiční rozhodnutí budou špatná. Poslední dobou jsou neustále opakovaná doporučení odborníků správné diverzifikace investic. Část svých prostředků je vhodné uložit do likvidních nástrojů a zbytek do dluhopisů, nemovitostí, či komodit. Investování je vědou a z velké části také uměním, kde praktické zkušenosti hrají důležitou roli.³

Diverzifikace

Diverzifikací je myšleno rozkládání portfolia na více investic za účelem snížení rizika. Rozložení rizik investice je nezbytné pro dlouhodobě udržitelný úspěch. Čím širší je diverzifikace, tím menší škody jsou napáchané jednou nepovedenou investicí. Na druhou stranu čím menší riziko, tím menší výnos. Pokud hodnota jedné investice vyletí strmě vzhůru, výnos nebude tolik znatelný u dobře diverzifikovaného portfolia, jako u investora, který vsadil vše na jednu kartu. Nemovitosti se chovají jako inflačně chráněný produkt a snižují tím riziko vložené investice. Efektivita investování je vždy individuální a odvíjí se od cílů a možností investora.⁴

2.3 Investování na trhu nemovitostí

„Mnoho lidí považuje pořízení bytu do osobního vlastnictví za nejlepší možnou investici“. Hlavní výhodou koupě bytu je, že držíte aktivum, jehož cena vykazuje malou volatilitu a současně funguje jako finanční rezerva pro nutné případy.⁵

Koupě nemovitosti je zvláště vhodná pro konzervativní investory. Investor kupuje hmotné aktivum, na které se může dívat, či manipulovat s ním. Většinu lidí tyto skutečnosti uklidňují a raději zvolí hmotné aktivum před investicemi, které nemohou mít pod kontrolou přesně tak, jak by chtěli. Nemovitosti se vyznačují malou volatilitou, tedy hodnota těchto aktiv má malou míru kolísavosti. Ačkoli není nemovitost zrovna likvidním aktivem, často slouží investorům jako finanční rezerva. Pronajímání z ní dělá aktivní investici, která generuje další aktiva a pravidelný příjem z pronájmu představuje

³ ČÍŽEK, Radomír. *Investujte s českými experty: doporučení předních českých investorů: zkroťte krizi, ovládněte finanční trhy!*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012, s.17-18.

⁴ Diverzifikace a efektivní investování. [online]. 2009 [cit. 2015-01-13]. Dostupné z <http://www.finez.cz/odborne-clanky/jak-investovat/diverzifikace-a-efektivni-investovani>.

⁵ ČÍŽEK, Radomír. *Investujte s českými experty: doporučení předních českých investorů: zkroťte krizi, ovládněte finanční trhy!*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012, s.259.

v dlouhodobém měřítku zhodnocování vynaložené investice. Každý investor by měl do svého investičního portfolia zahrnout určité procento nemovitostí.

Každý, kdo chce na vlastní pěst investovat do nemovitostí, by měl znát základy ekonomiky, účetnictví, obchodního práva, občanského zákoníku a majetkovo-právních vztahů včetně platné legislativy v oblasti nemovitostí. Navíc tento typ investice vyžaduje znalosti stavebně – technických parametrů. Pokud investor těmito znalostmi nedisponuje, měl by správně vyhodnotit situaci a umět si přizvat konkrétní specialisty na daný obor. Často to bývá o intuici, zda na daný problém stačí sám, či je potřeba přizvat externího specialistu auditorem počínaje a realitním znalcem konče.

Investice do nemovitostí má dlouhodobý charakter, od ostatních aktiv se liší tím, že jsou spojeny s konkrétním místem, nemůžeme je tedy převést jinam. Nemovitosti ovlivňují své okolí a stávají se jeho součástí. V ještě větší míře však platí tento vztah obráceně, kdy okolí ovlivňuje především cenu nemovitosti. Pokud investor koupí nemovitost a rozhodne se ji pronajímat, využívá inflaci ve svůj prospěch, protože nájemy jsou indexovány o inflaci.⁶

Reálné investice

Pod pojmem reálné investice je zahrnuto několik druhů nemovitostí jako například pozemky, bytové, nebytové prostory a další. Motivem investice do nemovitostí jsou důchodový a kapitálový zisk. Pokud se investor rozhodne koupit nemovitost za účelem navýšení její tržní hodnoty a následně prodat, dosahuje tím kapitálového zisku. Pokud se naopak rozhodne koupit nemovitost k pronájmu, získává pravidelné příjmy od nájemníků, tedy důchodový zisk.

2.4 Investice do nemovitostí jako prostředek zajištění na stáří

Dobrym důvodem, proč začít s investováním, je vysněná finanční nezávislost. Nejedná se pouze o nezávislost na práci, důležitá je též finanční nezávislost na státu,

⁶ ČÍŽEK, Radomír. *Investujte s českými experty: doporučení předních českých investorů : zkroťte krizi, ovládněte finanční trhy!*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012, s. 259-261.

zejména z důvodu postupného stárnutí obyvatel. Tento problém bude tížit Českou republiku rok od roku více a výše starobního důchodu bude postupně klesat.⁷

Investice do nemovitostí se zdá být oproti ostatním možnostem investování bezpečnou a snadnou variantou. Zejména pro menší a nezkušené investory jsou vhodné menší byty v atraktivních lokalitách, kde nebude nouze o nájemníky. Na druhou stranu, co je atraktivní lokalitou dnes, nemusí být za pár let. Z pohledu nízkých hypotečních sazeb a dlouhodobou výnosností investice do nemovitostí je však tato investice velmi atraktivní. Je rozumné počítat s nemovitostmi v rámci finančního plánování, nikoliv však jako s jedinou investicí. Mezi výhody patří zejména schopnost dlouhodobě držet krok s inflací, jedná se o aktivum, které uchovává svoji hodnotu. Investovat do nemovitostí a spravovat je může investor sám, na rozdíl od fondů a jiných nástrojů kolektivního investování.

„Z dobrého záměru nemovitost koupit a zajistit se na stáří může vzniknout někdy neřešitelný problém, pokud koupíme nemovitost ve špatné lokalitě nebo předraženou nebo nejsme schopni vybrat správného nájemníka a udržet si ho. Pokud však budeme umět investovat do nemovitostí, zdárně tato alternativa překoná všechny standardní produkty od penzijních připojištění přes dluhopisy až po podílové fondy.“⁸

2.5 Nemovitosti a inflace

Ten, kdo má svoje úspory zašité v polštáři nebo schované v prasátku, za deset let zjistí, že si za ně koupí méně zboží a ještě méně služeb. Obecně služby jsou velmi závislé na platech spotřebitelů. Pro ochranu před negativním vlivem inflace by měl investor investovat do majetkových tříd investic, například do nemovitostí. Pokud však investor bude investovat pouze do nemovitostí, vytvoří si nediverzifikované a nelikvidní portfolio.⁹

⁷ HAVLÍČEK, David a Michal STUPAVSKÝ. *Investor 21. století: jak ovládnout vlastní emoce a uvažovat o zajištění na stáří*. Vyd. 1. Praha: Plot, 2013, s. 236.

⁸ Očima expertů: Nákup nemovitosti jako nejlepší investice na stáří. Ano, či ne? [online]. 2013 [cit. 2015-1-17] Dostupné z: <http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/250332-ocima-expertu-nakup-nemovitosti-jako-nejlepsi-investice-na-stari-ano-ci-ne>.

⁹ ČÍŽEK, Radomír. *Investujte s českými experty: doporučení předních českých investorů: zkroťte krizi, ovládněte finanční trhy!*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012, s. 21.

2.6 Umístění a stáří nemovitosti

2.6.1 Lokalita

Často diskutovaným slovem v oblasti nemovitostí je lokalita. V jistém podtextu diskuzí na toto téma je centrum města chápáno jako dobrá lokalita a okraj města jako špatná lokalita. Doporučení různých realitních odborníků a společností má za účel podpořit často poptávku právě po tom druhu nemovitostí, který daný odborník, či společnost nabízí. Okraje města jsou zpravidla charakterizovány problematictější dopravní dostupností do centra a omezenou občanskou vybaveností. Blízkost centra města a široká občanská vybavenost je spojována s vyšším komfortem bydlení a větší výnosností zakoupené nemovitosti. Toto tvrzení však často nebývá pravdivé. Investora zajímá především výše výnosu z budoucího pronájmu, která se odvíjí též od pořizovací ceny. Pokud je srovnatelný byt v centru o třetinu dražší než novostavba na okraji, je dobré si položit otázku, zda je reálná možnost takovýto byt pronajmout za o třetinu vyšší nájemné.

Kvalita lokality se nedá nijak paušalizovat, vždy je potřeba přistupovat ke každé nemovitosti zcela individuálně. Dobře zvolená lokalita má pro investora důležitý význam. Z dlouhodobého hlediska drží hodnotu nemovitosti a má být jako garance, že investor nemovitost vždy za odpovídající nájemné pronajme nebo prodá. Dobře umístěná nemovitost je závislá na mikro a makrolokality.¹⁰

Makrolokality

Definuje celou oblast, město, okres, kde se nemovitost nachází. V této oblasti je několik faktorů, které zvyšují atraktivitu nemovitosti. Jedním z hlavních je nabídka pracovních míst a její vývoj do budoucna. Mezi další faktory patří dostatečné zastoupení výroby, obchodu, služeb, vzdělání a kultury. Tyto faktory společně s dobrou infrastrukturou rapidně zvyšují zájem o bydlení v dané lokalitě. Ve vhodné makrolokality k investování by měl roční hrubý výnos z nájemného vůči ceně bytu dosahovat minimálně 5 %. Pokud investor narazí na podezřele výhodné, menší lokality s nízkou pořizovací cenou, většinou se jedná o lokality s vysokým rizikem, malou nabídkou a poptávkou. Na druhou stranu může větší riziko přinést zajímavý výnos, je

¹⁰ JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. *Co je v domě, není pro mě!, aneb, Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí*. 1. vyd. Praha: Ekospol, 2014, s. 63-64.

tedy namísto posoudit konkrétní příležitost. Není náhodou, že v relacích malé České republiky plní úlohu dobré makrolokality jen a pouze velká města s alespoň 100 tisíci obyvateli, a to ještě ne všechna.¹¹

Rizikové oblasti

Mezi rizikové oblasti patří například zátopové oblasti, ve kterých se rovněž platí vyšší pojistné za nemovitost. V případě omezení nájemníka práva na užívání bytu těmito okolnostmi může žádat po vlastníkově kompenzaci. V současnosti se dá využít povodňová mapa, kterou zpřístupnila zdarma Česká asociace pojišťoven ve spolupráci se společností Intermap Technologies a zkontrolovat, zda oblast neleží právě v zátopové oblasti.

Mikrolokality

Definuje konkrétní oblast v daném městě. Nájemníci hledají celkovou kvalitu bydlení za rozumnou cenu. Ke zvýšení kvality pronajímané nemovitosti přispívá možnost bezproblémového parkování, velikostně použitelný balkon, čisté, bezpečné prostředí včetně sociální a lidské úrovně sousedů a celého sousedství. Na tento poslední aspekt se často zapomíná, přestože hraje důležitou roli ve výši nájmu.¹²

2.6.2 Stáří nemovitosti

U stáří nemovitosti se vyplatí sledovat dvě kritéria. Prvním kritériem je co nejmenší pracnost investice a druhým jsou rizika. Z tohoto pohledu vychází lépe investice do vhodně zvolené novostavby. Novostavby jsou předmětem vlastního prodeje developerů. U starších nemovitostí se investor často setkává s prodejem přes realitní kancelář, která cenu nejdříve nadhodnotí kvůli vyšší provizi a s postupem času snižuje. Pokud se dostane do realitní kanceláře naopak majitelem podhodnocený byt, často si ho koupí buď sami majitelé realitních kanceláří nebo je nabízí svým známým a stálým klientům, tedy investorům. Ideální starší investiční byt se tedy na volný trh často ani nedostane, potenciálnímu investorovi tak často zůstává výběr z nabídky nemovitostí od

¹¹ JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. *Co je v domě, není pro mě!, aneb, Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí*. 1. vyd. Praha: Ekospol, 2014, s. 63-64.

¹² JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. *Co je v domě, není pro mě!, aneb, Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí*. 1. vyd. Praha: Ekospol, 2014, s. 66-69.

realitních kancelářích, které již delší dobu nikdo nekupuje. Pokud se přesto na trhu objeví kvalitní investiční byt, v několika dnech bývá atakován desítkami zájemců.

Koupit v dnešní době na volném trhu dobrou investiční nemovitost může být dílem náhody nebo dobře propracovaného systému. Tento systém zahrnuje velmi pečlivé, i několikadenní sledování nabídek na trhu a rychlou reakci. Toto časově náročné sledování odpadá v případě novostaveb. Pokud si investor vyhlédne několik developerů, působících na jím sledovaném trhu a zkonkretizuje, jaký typ nemovitosti hledá, v budoucnu bude dostávat dostatek nabídek o realizovaných i teprve plánovaných projektech. Investor si může případnou investici dopředu naplánovat a zhodnotit její potenciál. Koupě novostavby i starší nemovitosti by měla předcházet důkladná prohlídka technického stavu. V případě novostavby je značnou výhodou koupě nemovitosti v záruční době, kdy se kupující může s vadou obrátit na developera. Vždy je lepší developera nejdříve dobře prověřit, zjistit jeho historii, prozkoumat dokončené projekty a reference jeho klientů.¹³

2.7 Financování nemovitosti

„Ceny nemovitosti jsou samozřejmě provázané s vývojem celé ekonomiky. Velký vliv má zejména možnost získání financování. Když banky půjčují málo nebo draze, realitní sektor se zpomaluje a naopak.“¹⁴

2.7.1 Financování z vlastních prostředků

Rozumný člověk, který se nechce hned zbytečně zadlužit, kupuje většinu zboží a služeb ze svých naspořených finančních prostředků. U nemovitostí je to složitější, protože cena se pohybuje řádově ve statisících až milionech. V současnosti, kdy jsou úrokové sazby hypoték na nízké úrovni, se vyplácí část nemovitosti financovat ze svých vlastních prostředků a část formou hypotéky. Nejlepší úrokové sazby na hypotéky dávají banky do 70 % hodnoty nemovitosti. Pokud investor disponuje dostatečným množstvím vlastního kapitálu a má v úmyslu koupit jeden byt, vyplatí se mu rozložit svůj kapitál a s pomocí dvou hypoték na poloviční hodnotu bytu koupit rovnou dva byty. Na každý byt připadá jedna hypotéka a při prvním výročí fixace, například po pěti

¹³ JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. *Co je v domě, není pro mě!, aneb, Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí*. 1. vyd. Praha: Ekospol, 2014, str.72-89.

¹⁴ ČÍŽEK, Radomír. *Investujte s českými experty: doporučení předních českých investorů : zkroťte krizi, ovládněte finanční trhy!*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012, s. 262.

letech splácení, jdou hypotéky převést na jediný byt. V tom případě je jeden z bytů zcela osvobozen a je možno s ním volně disponovat.

2.7.2 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je forma speciálního úvěru, který je zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Jedná se o jeden z nejvyužívanějších prostředků, jak může investor bez potřebného kapitálu pořídit svoji nemovitost. Je dobré si důkladně projít nabídky na trhu a najít si tu nejvýhodnější možnou variantu. Zde se vyplatí počkat, osobně si obejít více poboček bank a nechat si udělat několik návrhů. Dobře se dá použít i nezávislé internetové srovnávače, jako jsou například www.sfinance.cz a www.chytryhonza.cz. Většina bank ve smlouvě o hypotéku dlužníka zavazuje k tomu, aby si sjednal pojištění nemovitosti, pojištění neschopnosti splácet, zřízení speciálního účtu a další věci, které mohou splátky hypotéky zbytečně navyšovat. Vyplatí se věnovat čas i těmto položkám a jednat o jejich potřebnosti a efektu pro dlužníka.¹⁵

Do roku 2004 se tyto úvěry poskytovaly pouze fyzickým osobám za účelem vlastního bydlení. V roce 2004 došlo k úpravě tohoto zákona a byla zrušena podmínka, že úvěr musí být použit na investice do bydlení. V současnosti mohou o hypoteční úvěr požádat i další subjekty (podnikatelé, družstva, města, obce). Hypoteční úvěry jsou poskytovány na bydlení nebo se jedná o úvěry na libovolný účel (tzv. americké hypotéky). Pro banky je tento typ hypotéky více rizikový, tedy má i vyšší úrokovou sazbu. Nejnižší úroková sazba je stanovena pro úvěry na vlastní bydlení. O něco vyšší sazba je pro úvěry na pronájem nemovitostí, neboť zde hraje roli jisté riziko, zda investor dokáže nemovitost dobře pronajímat a plnit své závazky vůči bance. Výše zmíněná americká hypotéka, např. na vybavení nemovitostí, patří mezi dražší hypoteční úvěry. Nejdražším typem je bezúčelový hypoteční úvěr. Úrokovou sazbu určuje několik faktorů. Jedná se o účel úvěru, dobu fixace, zajištění úvěru a bonitu dlužníka.¹⁶

Stavební spoření je druhem spoření, kde si klient ukládá své finanční prostředky u specializované banky. Při sjednání stavebního spoření vzniká nárok na státní podporu v zákonem stanovené výši. Pokud klient dané banky splní podmínky stanovené zákonem a podmínky stavební spořitelny, má nárok na řádný úvěr ze stavebního

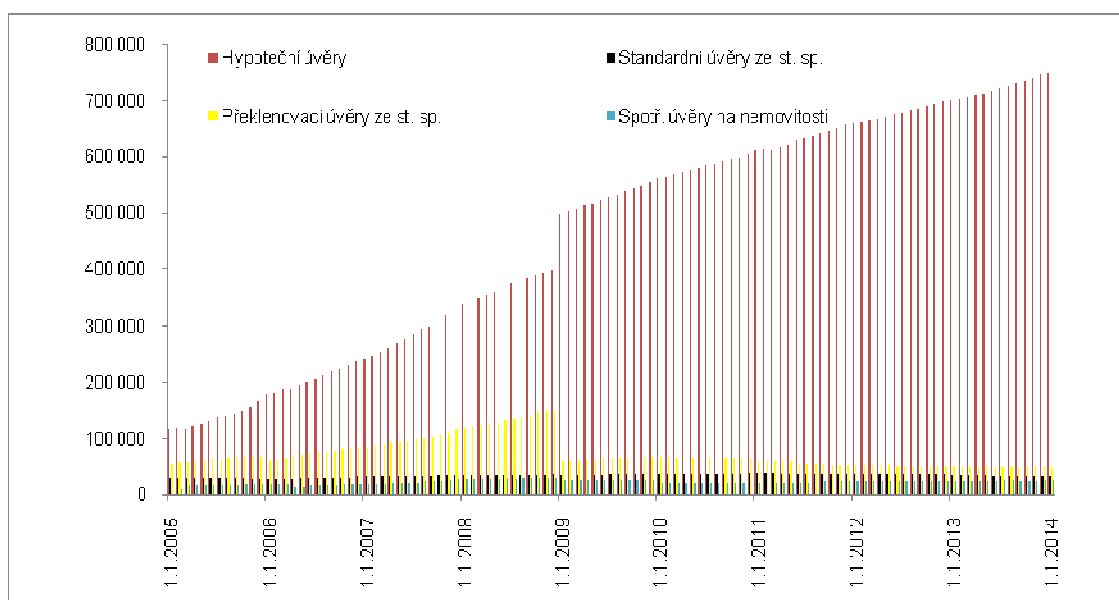
¹⁵ JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. *Co je v domě, není pro mě!, aneb, Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí*. 1. vyd. Praha: Ekospol, 2014, s. 90-92.

¹⁶ SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, s. 30-32.

spoření. Nevýhodou tohoto typu úvěru je, že při stanovení vyšší cílové částky si klient počká na úvěr až několik let. Překlenovací úvěry slouží k rychlému získání finančních prostředků a překonání doby mezi uzavřením smlouvy a získání nároku na řádný úvěr.¹⁷

Spotřebitelský typ úvěru by měl být spíše doplňkovým úvěrem, než prostředkem k financování vybrané nemovitosti. Jeho nevýhoda spočívá především ve vyšší úrokové sazbě a kratší době splatnosti v porovnání s hypotékou, či úvěrem ze stavebního spoření. Nabízí se dva druhy úvěru, účelový a neúčelový. V případě účelového úvěru musí klient v žádosti uvést, co bude úvěrem financovat a dokládat příslušné dokumenty. Odměnou mu bude oproti neúčelovému úvěru nižší úroková sazba.¹⁸

Graf č. 1. Struktura úvěrů na bydlení podle nabízených produktů (v mil. Kč)



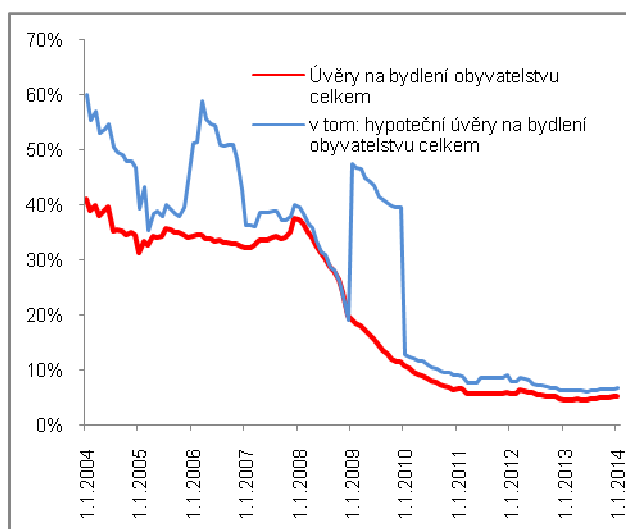
Zdroj: www.czso.cz¹⁹

¹⁷ Překlenovací úvěry [online]. 2013 [cit. 2015-02-02]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/pruvodce/preklenovaci-uvery>.

¹⁸ Spotřebitelský úvěr na bydlení. Ano či ne? [online]. 2009 [cit. 2015-02-02]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/spotrebitelsky-uver-na-bydleni-ano-ci-ne>.

¹⁹ Struktura úvěrů obyvatelstvu na bydlení a cena peněz [online]. 2014 [cit. 2015-2-10]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20542007/32017914a04+.pdf/c14100b0-a312-4cbb-af57-fd49bd4f7d88?version=1.0>.

Graf č. 2. Vývoj výše úroků při poskytování úvěru na bydlení



Zdroj: www.czso.cz²⁰

2.8 Shrnutí teoretických poznatků

Investování není pro každého, kdekomu se může zdát složité a nebezpečné. Nikdo přece nechce přijít o svoje peníze. Diverzifikace pomáhá eliminovat rizika špatných investic, na druhou stranu však nepřináší velké výnosy. Nemovitosti jsou vnímány jako bezpečně uložená investice, než se však potenciální investor rozhodne pro investici do nemovitostí, měl by se o tento trh sám chvíli zajímat. Pokud se v některé oblasti nevyzná, je dobré si nechat poradit od spolehlivého odborníka. Konzervativní investor by měl vyhledávat dobře umístěné nemovitosti a eliminovat rizika. Umístění nemovitosti je zásadní věc, od které se odvíjí cena i poptávka po nemovitosti. Posuzování vhodnosti dané lokality se dosahuje na základě zhodnocení makrolokality a mikrolokality. Ne vždy však platí, že čím blíže k centru, tím lépe. Některé nemovitosti v blízkosti centra mohou mít cenu nastavenou příliš vysoko a je na zvážení investora, zda dosáhne potřebné výnosnosti vůči pořizovací ceně. Hypoteční úvěr je v současnosti nejužívanějším úvěrem na získání nemovitosti. Úrokové sazby jsou oproti minulým letům na velmi nízké úrovni a nabízejí dobrou příležitost, jak financovat investiční nemovitost.

²⁰ *Struktura úvěrů obyvatelstvu na bydlení a cena peněz* [online] 2014 [cit. 2015-2-10]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20542007/32017914a04+.pdf/c14100b0-a312-4cbb-af57-fd49bd4f7d88?version=1.0>.

3 CHARAKTERISTIKA TRHU NEMOVITOSTÍ A MOŽNOSTI INVESTOVÁNÍ

Cílem této kapitoly je charakterizovat trh nemovitostí a představit několik možností investování. Kapitola dále představuje nástroje ke zhodnocení výnosnosti nemovitosti a v závěru se zaměřuje na trh s byty, jakožto na trh, který nabízí zejména začínajícím a méně zkušeným investorům vhodnou příležitost k pořízení nemovitosti. Investice do bytů je v současné době nejoblíbenější možností k investování na trhu nemovitostí.

Základní vlastnosti realitního trhu:

- a) **Nabídka a poptávka jsou vzájemně spojeny** a ovlivňují cenu majetku. Přemíra jedné z těchto veličin způsobuje pohyby cen na trhu. Ceny klesají, pokud se sníží poptávka nebo zvýší nabídka. Ceny naopak rostou při větší poptávce a nižší nabídce.
- b) **Místní trh je trh lokálního charakteru.** Nemovitost se nemůže přesunout na jiný trh s příznivější situací. Situace může být odlišná mezi městy, či v rámci jednoho města. Z tohoto důvodu je třeba posuzovat místní trh odděleně a přihlídnout k působení nabídky a poptávky v dané lokalitě.
- c) **Segmentace trhu** znamená, že na místním trhu může působit několik rozdílných trhů. Tyto rozdílné trhy lze dále dělit na menší více či méně homogenní celky. Nejčastěji se dělí podle parametrů, jako jsou: lokalita, typ nemovitosti, možnosti využití, výše požadované ceny a další.
- d) **Nastavení nemovitostního trhu.** Při změně nabídky a poptávky se rychlost změny cen odhaduje standardizací a mobilitou. Nemovitosti jsou nemovité a nestandardní, proto se ceny nastavují pomalu. Stejně pomalá je výstavba a rekonstrukce. Tento jev zpomaluje nabídku a poptávka se mezitím může rychle změnit. Rychlou změnu poptávky může způsobit například nízká míra úroků hypoték, či celkově nízká cena nemovitostí.²¹

²¹ CORTESI, Gerald R. *Mastering real estate principles*. 4th ed. Chicago: Dearborn Real Estate Education, 2004, s. 12-13.

Trh nemovitostí je podobný trhu s cennými papíry. Na obou trzích se obchoduje s majetkem, u něhož se očekávají budoucí výnosy z investice. Na trhu s cennými papíry jde o dividendy, úroky a kapitálové zhodnocení. Na trhu s nemovitostmi se jedná především o nájemné a kapitálové zhodnocení. Rozdíl mezi těmito trhy spočívá zejména v nehomogenosti trhu nemovitostí. *„Zatímco všechny akcie například Telefónica O2 Czech Republic, a.s. jsou stejné a všechny dluhopisy české vlády se na kapitálovém trhu chovají velmi podobně, rozdíl mezi chováním cen dvou domů, které jsou vzdálené třeba jen pár desítek metrů od sebe, může být značný.“*²²

Trh cenných papírů se dá tedy označit jako efektivní a profesionál nemá mnoho výhod oproti amatérskému investorovi. Nemovitostní trh je do jisté míry (pro určité investory) neefektivní a investor bez potřebných zkušeností může jen velmi těžko uspět v porovnání s profesionální konkurencí. *„Zatímco optimální strategií v oblasti investic do cenných papírů je často použití indexových fondů, v oblasti nemovitostí je tento přístup zpravidla nemožný – už jen proto, že existuje málo indexů cen nemovitostí. Expertní znalost trhu je tedy velmi důležitá.“*²³

Každý pozemek i stavba jsou svým způsobem unikátní, trh nemovitostí je obecně charakterizován neprůhledností, malou likviditou a velkým významem důvěrných informací. Z těchto důvodů mohou odborní poradci a experti poskytnout lepší a hodnotnější služby ve srovnání s analytiky na trhu akcií, či cizích měn. Na trhu nemovitostí je oproti jiným trhům možnost vyjednávání a smlouvání. Vhodná vyjednávací taktika může významně ovlivnit konečnou cenu nemovitosti.

*„Na rozdíl od trhu cenných papírů je trh nemovitostí značně neefektivní. Jiný způsob investování než aktivní výběr je prakticky vyloučen. Dobře informovaný investor může na trhu nemovitostí dosáhnout nadprůměrných výsledků, je-li schopen objevit rozdíl mezi tržní cenou a vnitřní ekonomickou hodnotou dané nemovitosti.“*²⁴

²² KOHOUT, Pavel. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí. 7. aktualiz. a přeprac. vyd.* Praha: Grada, 2013, s. 173.

²³ KOHOUT, Pavel. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí. 7. aktualiz. a přeprac. vyd.* Praha: Grada, 2013, s. 173.

²⁴ KOHOUT, Pavel. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí. 7. aktualiz. a přeprac. vyd.* Praha: Grada, 2013, s. 184.

3.1 Nemovitostní fondy

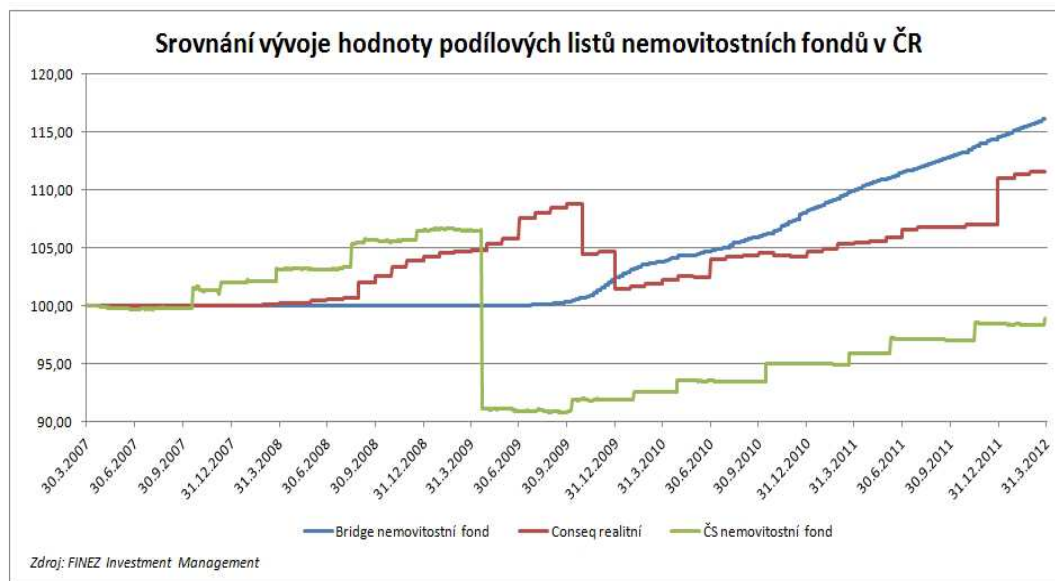
Nemovitostní fondy jsou vhodné pro investory, kteří nedisponují dostatečným množstvím finančních prostředků a nechtějí se vystavovat riziku při půjčování cizích finančních zdrojů, například hypotékám, či jiným úvěrům. Podílový fond pracuje na stejném principu jako ostatní podílové fondy. Investor si kupuje podílový list, cena podílového listu je závislá na výkonnosti podílového fondu, respektive na výkonnosti nemovitostního portfolia, které spravuje. Investice do podílových listů jsou však zaručeny nemovitostmi a držitelé listů se stávají spolumajiteli nemovitostí. Tyto fondy nejsou zatím v České republice moc známé, postupně však získávají na popularitě.

Likvidita nemovitostních fondů je řešena zákonem a podléhá dohledu ČNB. Fondy musí nejméně dvacet procent kapitálu držet v likvidních prostředcích, aby byl schopen odkoupit podíly investorů, kteří již nechtějí investovat do fondu. Některé fondy nabízejí pravidelné investování menších částek, jiné mají minimální investici například několik desítek tisíc korun. Případný investor by se měl při výběru fondu podívat na strategii, dosavadní výkonnost fondu a portfolio nemovitostí, které fond obhospodařuje.

Nejlepší bývají dobře situované atraktivní komerční nemovitosti. Fond si bere tzv. obhospodařovatelský poplatek např. 1,75 procent z hodnoty majetku ve správě, kterým pokrývá náklady s administrativou a řízením portfolia. V České republice jsou tři nejznámější fondy. Nejznámějším a největším fondem je Reico od České spořitelny, spravuje kolem 4 mld. Kč v nemovitostech na území České republiky a Slovenska. Druhým je Realitní fond Consequ, který má v nemovitostech 358 mil Kč a Bridge nemovitostní fond, který spravuje 36 mil. Kč²⁵

²⁵ ČÍŽEK, Radomír. *Investujte s českými experty: doporučení předních českých investorů : zkroťte krizi, ovládněte finanční trhy!*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012, s. 267-268.

Graf č. 3. Srovnání vývoje hodnoty podílových listů nemovitostních fondů v ČR



Zdroj: www.finez.cz²⁶

ZFP Realitní fond byl založen teprve 17. 6. 2013, tedy nepůsobí na trhu dlouho. Z tohoto důvodu se nedostal do výše uvedeného srovnání fondů. Ačkoli vznikl poměrně nedávno, jeho hodnota již činí 1,5 mld. Kč.

3.1.1 Fondy nemovitostních akcií

Na rozdíl od nemovitostních fondů nevlastní žádné portfolio nemovitostí, investují do společností, působících v realitním sektoru. Investor drží akcie společností, působících v realitním sektoru. Tento typ investice představuje riziko pohybu akcií na trhu. Fond obhospodařuje pouze akcie nemovitostních společností, nikoli jejich nemovitý majetek.²⁷

3.2 Cena nemovitostí

Cenu nemovitosti tvoří nabídka a poptávka, jako takovou ji však ovlivňují další faktory. Často uváděným významným faktorem je lokalita. Záleží však i na tom, zda je okolí nemovitosti vybaveno službami, infrastrukturou, možností parkování, úrovní

²⁶ Nabídka nemovitostních fondů v ČR [online]. 2012 [cit. 2015-02-20]. Dostupné z: <http://www.finez.cz/odborne-clanky/nemovitosti/na-nemovitost-s-malym-kapitalem>.

²⁷ ČÍŽEK, Radomír. *Investujte s českými experty: doporučení předních českých investorů : zkroťte krizi, ovládněte finanční trhy!*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012, s. 269-272.

životního prostředí, či existuje dostatečná nabídka pracovních příležitostí v okolí.

Každou nemovitost je třeba posuzovat zcela individuálně, zejména pokud se jedná o jiný druh nemovitosti, než jsou městské byty²⁸. Městské byty jsou vhodné pro začínajícího i pravidelně investujícího investora. Výhodou městských bytů je okamžitá možnost pronájmu a jistá nenáročnost ve srovnání s dalšími typy nemovitostí. Mezi další oblíbené investice patří zejména nákup rodinných domů a pozemků. Obě dvě skupiny v sobě skýtají spoustu rizik, která by měl investor před samotnou koupí co nejvíce eliminovat a v případě potřeby využít služeb několika poradců, což bývá nákladné, ale v konečném výsledku může ušetřit spoustu peněz a času.

Na trhu působí několik skupin, které skupují a obchodují s nemovitostmi ve velkém. Tito silní protivníci na trhu mají dostatek zkušených poradců a postupují zcela systematicky. Pro začínajícího investora s omezeným kapitálem, který by si chtěl vytvořit finanční nezávislost, jsou atraktivní možnosti investování především v okolí větších měst, kde je vyšší poptávka po bydlení. Nemovitosti jsou zcela individuální investice, přesto je možné doporučit investici do bydlení zejména do bytů a bytových domů, jak bude v této kapitole dále rozebíráno. Na základě získaných podkladů se směr práce bude ubírat zejména k trhu s byty a možnostmi investování zde. Dobrá investice se dá najít i v jiných oblastech, jako jsou například rekreační objekty, chaty a jiné. Je důležité sledovat konkrétní poptávku a hledat možnosti investování.

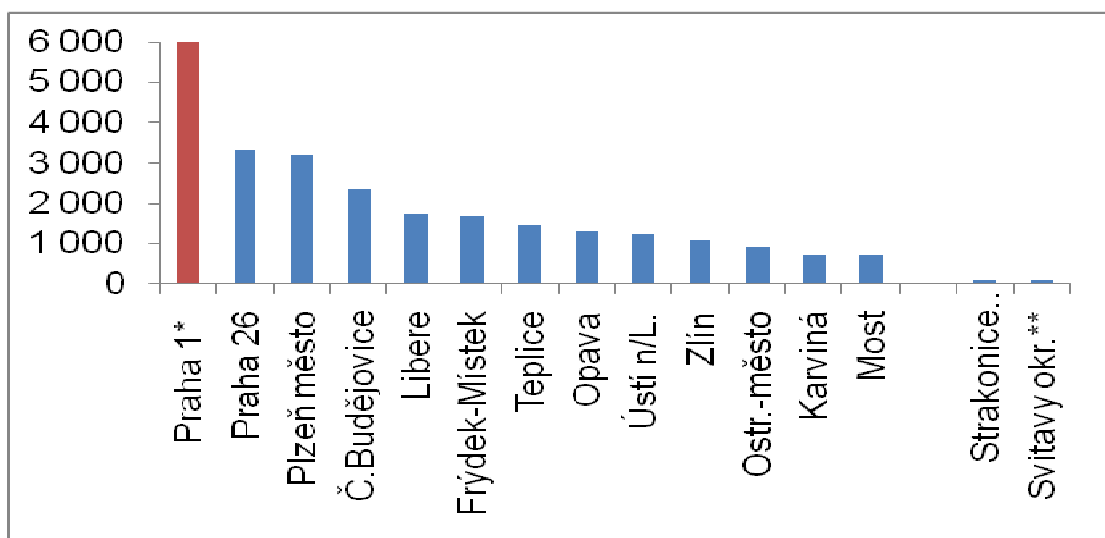
3.3 Pozemky

Investice do pozemků je dlouhodobá riziková investice, která může být na druhou stranu velmi výnosná. Pokud chce investor na této investici vydělat, musí pečlivě analyzovat lokalitu, územní plány a zjistit, co by se tam v budoucnu mohlo stavět. Může se jednat například o stavební parcely, průmyslovou zónu a podobně. Dalšími otázkami pak bývá vedení inženýrských sítí, přístupové komunikace a jiné. Podle průzkumu, který na svých stránkách uvedla hypoteční banka, je investice do pozemků druhou nejoblíbenější investicí po investičních bytech v sektoru nemovitostí.²⁹

²⁸ MCELROY, Ken. *Mistrovství v investování do realit: naučte se rozpoznat nejžhavější trhy a zajistit si nejlepší obchody v realitách*. Vyd. 1. Praha: Incommunity, 2011, s. 27.

²⁹ ČÍŽEK, Radomír. *Investujte s českými experty: doporučení předních českých investorů : zkroťte krizi, ovládněte finanční trhy!*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012, s. 258-266.

Graf č. 4. Kупní ceny stavebních pozemků



Zdroj: <http://www.czso.cz>³⁰

Kupní ceny stavebních pozemků odrážejí atraktivitu lokality a další faktory jako kvalitu stavební infrastruktury a jiné. Rozdíl mezi cenou za metr čtvereční jsou napříč jednotlivými regiony velmi výrazné. Nejdražší stavební pozemky jsou v hlavním městě. Nejvyšší cena se drží na Praze 1, navazuje Praha 2 a nejlevnější pozemky v hlavním městě najde investor v Praze 26. Pozemek v této nejlevnější části města je ale stále dražší, než v ostatních městech republiky.

3.4 Komerční budovy

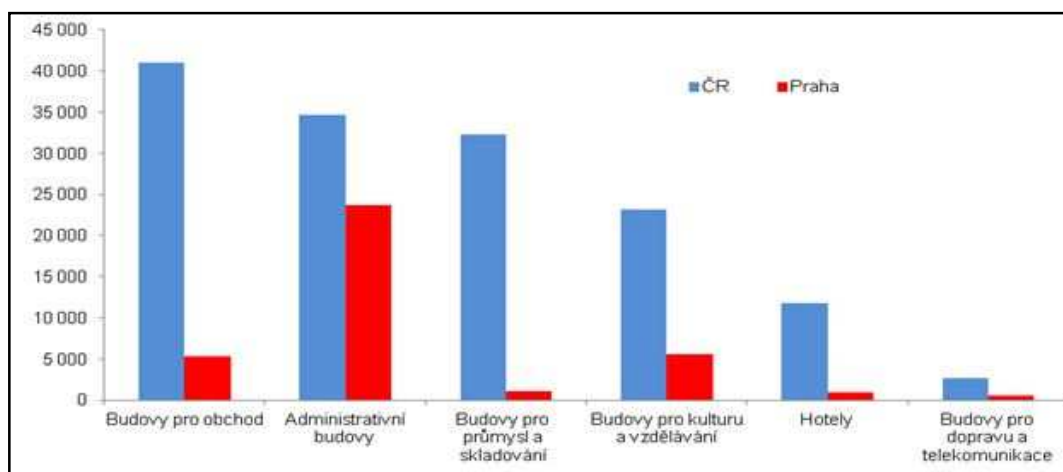
„Nejkonzervativnějším sektorem, tedy sektorem s nejnižšími výnosy, ale také nejmenším rizikem, je zejména sektor kanceláří. Na druhou stranu například investice do průmyslových nemovitostí nebo maloobchodních center jsou o něco rizikovější“³¹

Výnos a riziko jsou dvě spojené nádoby. Výnosové procento zde může mít zajímavou hodnotu, jeho vývoj se však časem mění. Záleží především na vývoji ekonomiky a konkrétního realitního trhu.

³⁰ Kupní ceny domů a stavebních pozemků [online]. 2014 [cit. 2015-02-20]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20542007/32017914a03.pdf/33feb6a3-bb12-4488-8832-dae233c08357?version=1.0>.

³¹ ČÍŽEK, Radomír. *Investujte s českými experty: doporučení předních českých investorů : zkroťte krizi, ovládněte finanční trhy!*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012, s. 263.

Graf č. 5. Hodnota investic do komerčních nemovitostí v letech 2006-2012

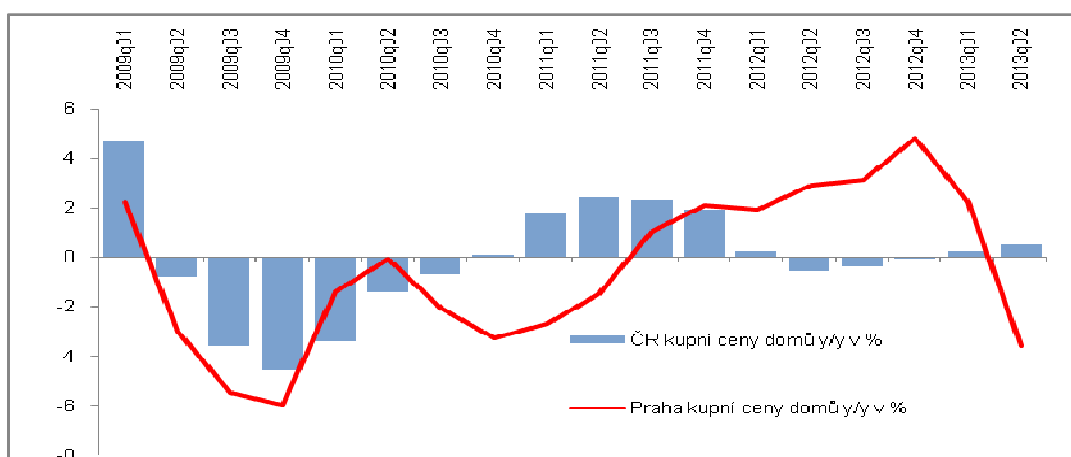


Zdroj: <http://www.czso.cz>³²

Na uvedeném grafu je dobře vidět podíl hlavního města na celkovém investování do komerčních nemovitostí. Nejvíce se projevuje v poměru administrativních budov na celkovou investici v republice.

3.4.1 Domy

Graf č.6. Kupní ceny domů



Zdroj: <http://www.czso.cz>³³

³² Výstavba nebytových budov (komerčních nemovitostí). [online]. 2014 [cit. 2015-02-25]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20542007/32017914a02.pdf/05668f4f-e544-4e32-930d-eea5fea2761b?version=1.0>.

3.5 Byty

Ideální „výnosovou“ nemovitostí jsou menší byty o dispozicích 1+kk až 2+1. Investiční byt by měl mít výnosnost minimálně 5% ročně. Byt je lepší koupit v klidné lokalitě ve velkém městě. Přízemní byty jsou zatíženy vyšším bezpečnostním rizikem, což se promítne i na vyšším pojistném a vyšší míře hlučnosti. Naopak výše nájemného je u těchto bytů zpravidla nižší, oproti ostatním. Orientace bytu na světové strany je podstatnou částí výběru. Málokdo má rád studený a temný byt na severní straně. Není vhodné kupovat byt s orientací do rušné ulice, nebo v blízkosti rušných průmyslových oblastí.

Blízkost zeleně a parků k relaxaci je vždy jasnou výhodou. Pokud má byt balkon s rozumnou užitnou plochou minimálně 3 metry čtvereční, terasu, nebo předzahrádku, zvyšuje to atraktivitu bytu a zájem o něj. Parkování by mělo být pro nájemníky bezproblémové a co nejbližší u nemovitosti. Podzemní stání přikoupené k bytu je pro investora zbytečný luxus, který se nevyplatí a nutí vlastníka navýšit o tuto položku nájem. Výtah zvyšuje kvalitu bydlení. Udržované nemovitosti a novostavby v klidném okolí lákají slušné a pracující lidi. Je zde menší pravděpodobnost výskytu nepřizpůsobivých a sociálně vyloučených sousedů. Pokud k bytu náleží sklep, je to další bonus, který zejména nájemníci menších bytů náležitě ocení a někteří jsou za něj ochotni i připlatit. Při nákupu nemovitosti nesmí tzv. uznávaná „Férová cena“ překročit devatenáctinásobek předpokládaného ročního nájemného. Pokud investor hledá byt, jde cestou sledování optimálního poměru mezi výnosem, rizikem a nejmenší pracností investice, kde se potom vyplatí byt se základním vybavením. Zbytek si nájemníci dokoupí podle svých požadavků a vlastníci se nemusí obávat ničení věcí v bytě. Pokud mají nájemníci v bytě již své zakoupené věci, zvedá se pravděpodobnost, že v bytě zůstanou déle, už jen kvůli nárokům na stěhování, oproti situaci, kdy by nájemníci žili ve zcela vybaveném bytě.³⁴

³³ Kupní ceny domů a stavebních pozemků [online]. 2014 [cit. 2015-02-20]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20542007/32017914a03.pdf/33feb6a3-bb12-4488-8832-dae233c08357?version=1.0>.

³⁴JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. *Co je v domě, není pro mě!, aneb, Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí*. 1. vyd. Praha: Ekospol, 2014, s. 68-72.

Velikost bytu

Menší byty jsou oblíbenější investicí zejména pro vyšší výnosnost. U větších bytů se výše výnosu se zvyšující se kupní cenou adekvátně snižuje. Mezi další výhody menších bytů patří lepší likvidita. Malé byty se ve velkých městech vždy prodají rychleji, než velké byty. Jednou z nevýhod, které však menší byty mají, je častější střídání nájemníků. Potřeby lidí se časem mění a k tomu přizpůsobují i své bydlení, tedy například zakládají rodinu a hledají větší byt.

Investiční horizont

Každý investor by si měl ještě před samotnou investicí stanovit svůj investiční horizont. Jinak řečeno se jedná o dobu, po kterou bude držet danou nemovitost. Mezi osvědčené typy patří krátkodobý a dlouhodobý investiční horizont. Stanovit si kratší horizont by bylo z daňového hlediska nevýhodné. Všechny nemovitosti v osobním vlastnictví jsou po pěti letech osvobozeny od daně z příjmů v případě jejich následného prodeje. V opačném případě je potřeba odvést 15 % z rozdílu kupní a prodejní ceny. Osvobození od daně z příjmu je dále při prodeji nemovitosti po dědictví, daru, pokud má prodávající v dané nemovitosti minimálně dva roky trvalý pobyt. Nabízí se též možnost částečného osvobození od daně v případě, kdy prodávající koupí do jednoho roka po prodeji jinou nemovitost za účelem bydlení. Oba dva investiční horizonty jsou doporučované, ale nejsou zcela směrodatné. Vždy záleží na kvalitě konkrétního bytového areálu a sledování vývoje ceny. Některé novostavby si drží svoji novotu i 15 let a jiné se mohou potýkat s problémy již po poloviční době.

Krátkodobý investiční horizont

Pro rychlé a bezrizikové zhodnocování investice se nejvíce hodí investiční horizont 5 – 10 let. Koupě novostavby v tomto horizontu je výhodná díky minimálním poplatkům spojeným s vlastnictvím a užíváním bytové jednotky. V průběhu deseti let se dá novostavba stále zařadit do vyšší kategorie bytů a vybavení bytu za pěkné a moderní. Tyto skutečnosti dovolují byt pronajímat za nejvyšší možné nájemné. Pokud se nový bytový areál nachází na tzv. zelené louce a do budoucna je naplánovaný rozvoj celé okolní oblasti, může se tím cena bytu automaticky zvýšit.³⁵

³⁵ JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. *Co je v domě, není pro mě!, aneb, Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí*. 1. vyd. Praha: Ekospol, 2014, str.74-76

Byt je možno prodat včetně zbytkové hypotéky, nebo v případě další investice za mírný poplatek stávající hypotéku převést na nový byt. Dodržování horizontu je pouze orientační, investor by měl umět odhadnout okamžik, kdy do bytu není třeba investovat a stále se dá prodat za vyšší cenu, než byla jeho pořizovací.

Dlouhodobý horizont

Koupě bytu na více jak 20 let upřednostňují především lidé, kteří si tento byt chtějí ponechat. Po splacení hypotéky jim byt zůstane, ale je potřeba počítat do budoucna s jistou rekonstrukcí a obměně zařízením, pokud si chtějí zachovat jistý standard³⁶. Jak se bude časem měnit lokalita, bude se měnit i cena bytu. V případě dlouhodobého investičního horizontu je tedy dobré pečlivě zvážit výběr lokality. Tento investiční horizont není vhodný pro investora, který pravidelně kupuje a prodává investiční byty.

Koupě nemovitosti v dražbě

Dobrovolné a nedobrovolné dražby patří za dobré místo, kde výhodně nakoupit hledanou nemovitost. Potenciální investor se tu však setkává s množstvím lidí nebo organizovaných skupin s dostatkem financí, které se specializují na skupování perspektivních nemovitostí ve velkém. Často svým počtem převyšují i počet lidí, na které je dražba nařízena. Investor v případě zájmu na dražbě nemovitosti musí složit dražební jistinu a doufat, že dlužník umožní vstup do nemovitosti za účelem prohlídky. V opačném případě jde o koupi zajíce v pytli. Pokud při samotné dražbě investor podlehne atmosféře a hecování, může ve finále koupit nemovitost o několik desítek, až stovek tisíc dráž, než původně zamýšlel. Cenu nemovitosti po vydražení dále navýší daň z nabytí nemovitosti, kterou platí podle zákona vydražitel. V poslední době jsou oblíbené internetové dražby.³⁷

³⁶ JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. *Co je v domě, není pro mě!, aneb, Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí*. 1. vyd. Praha: Ekospol, 2014, str.74-76.

³⁷ JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. *Co je v domě, není pro mě!, aneb, Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí*. 1. vyd. Praha: Ekospol, 2014, str.76-79.

Exekuce jako trend

Potenciální investor by si měl investici do nemovitostí dobře rozmyslet a myslet dlouhodobě. V posledních letech se v České republice rozmáhá trend exekucí. Podle posledních údajů za rok 2014 se počet exekucí opět navýšil a zpočátku vypadající malý dluh může po pár letech přerůst do vysoké částky. Pokud investor nakupuje nemovitost pomocí úvěru, přijde o práci nebo ho postihne jiná nemilá událost, kvůli které není schopen platit své závazky, přijde ke slovu exekuce. Jednou z možností, jak problémům předejít, je připojištění úvěru proti neschopnosti splácet. V tomto případě je nutné si dobře přečíst podmínky plnění, uvedené ve smlouvě.³⁸

Privatizace bytového fondu

Města prodávají své bytové fondy pod cenou, což je dobrá obchodní příležitost. Na takovýto byt je však potřeba „dekret“. Dekret na byt je označením listiny, která opravňuje jejího držitele k užívání bytu, který je v dekretu označen. Dekret na byt byl vydáván za minulého režimu národním výborem a jde o jistou obdobu nájemní smlouvy na dobu neurčitou.³⁹ Málokterý potenciální investor vlastní nebo zdědí takovýto dekret. Dekret se dá několika neoficiálními cestami obstarat. Machinace s privatizacemi je lepší se vyhýbat, jelikož takovýto obchod mohou postihnout nemilé právní důsledky.

Družstevní vlastnictví

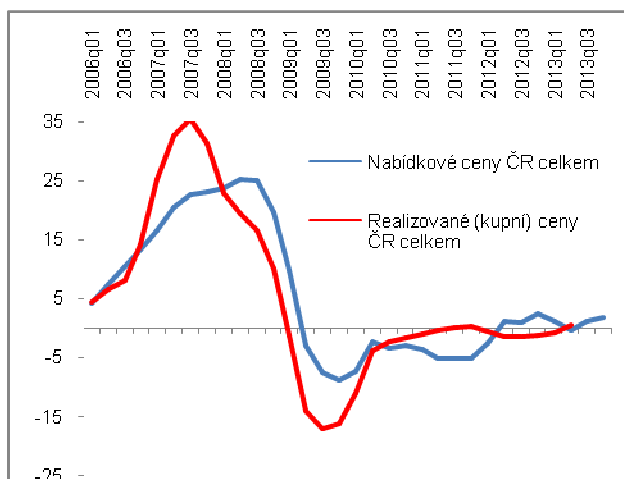
Družstevní vlastnictví s sebou nese řadu rizik, investor by se měl raději kupovat pouze byty v osobním vlastnictví. Jedná se zde zejména o výrazné omezení vlastnického práva a riziko, které by investor podstupoval. Byt v družstevním vlastnictví patří družstvu a družstvo tímto bytem ručí za úvěr, který si vzalo. V případě kolapsu družstva tedy může o byt přijít. Mezi další negativa patří například nemožnost poskytnutí úvěru na takovýto byt a jiné nepříjemné skutečnosti.⁴⁰

³⁸ Exekuce v roce 2014 [online]. 2015 [cit.2015-03-10]. Dostupné z: <http://www.poradnaveritele.cz/news/www-bydlet-cz-exekuce-v-roce-2014-velky-narust-exekucioprotipredchozimu-roku-2013>.

³⁹ JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. *Co je v domě, není pro mě!, aneb, Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí*. 1. vyd. Praha: Ekospol, 2014, s.79.

⁴⁰ KLEIN, Šimon. KESSLEROVÁ, Petra. *Jak prodat nemovitost v době krize*. 1. vyd. Praha : Grada, 2009. s. 89.

Graf č. 7. Vývoj nabídkových a kupních cen bytů v ČR



Zdroj: <http://www.czso.cz>⁴¹

3.6 Vývoj trhu

HB Index

Ceny nemovitostí sleduje tzv. HB Index. Tento index vychází z reálných cen, které má Hypoteční banka jako poskytovatel hypotečních úvěrů k dispozici. Výhodou je rychlý sběr údajů. Podle posledních údajů tohoto indexu rostly ceny bytů, rodinných domů a pozemků v roce 2014 rychleji než inflace. Nejvíce v tomto roce zdražily rodinné domy. Růst cen rodinných domů se udál na základě přetrvávající poptávky po tomto druhu bydlení, zejména v okolí větších měst a novostavbách v developerských projektech.⁴²

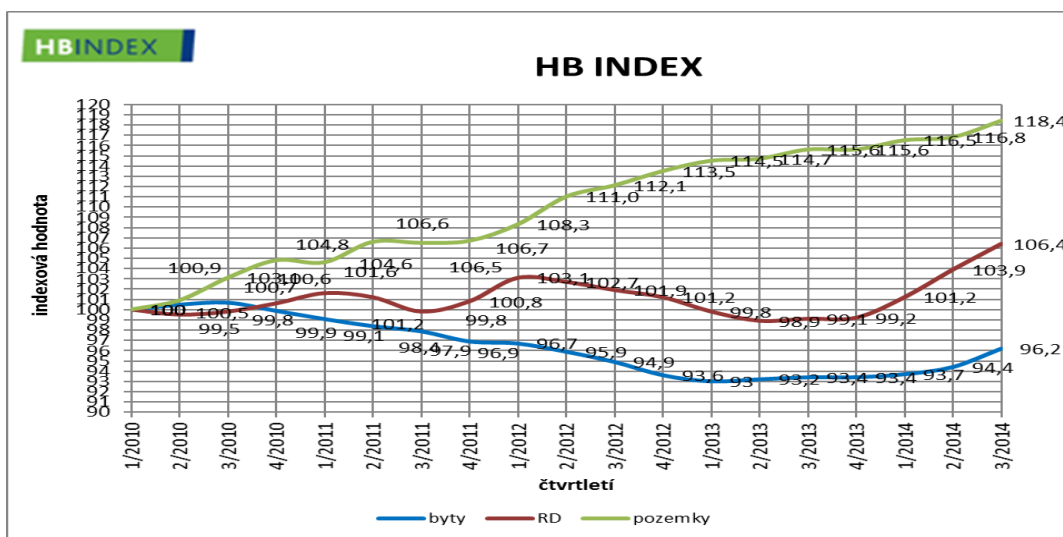
Úhrnné indexy cen nemovitostí

Vývoj na realitním trhu sleduje i Český statistický úřad, který ukazuje jak se za poslední roky vyvíjely skutečné prodejní ceny domů a bytů. Konkrétní výsledky jsou získány na základě podkladů od finančních úřadů.

⁴¹ Ceny rezidenčních nemovitostí [online]. 2014 [cit. 2015-02-25]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20542007/32017914a03.pdf/33feb6a3-bb12-4488-8832-dae233c08357?version=1.0>.

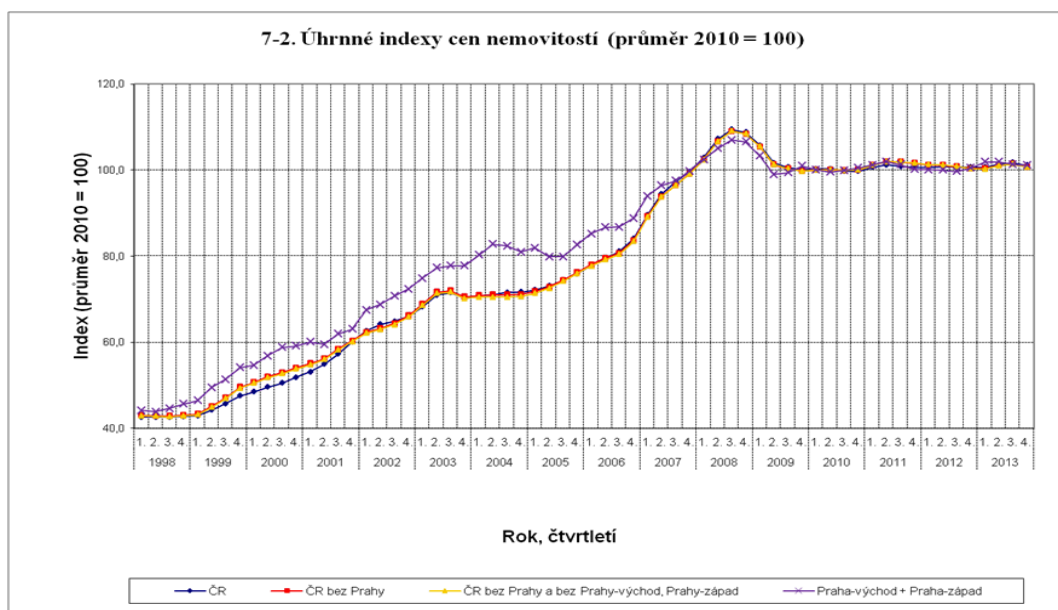
⁴² HB Index: Ceny bytů, domů a pozemků loni rostly rychleji než inflace [online]. 2015 [2015-03-05]. Dostupné z: <http://www.investicniweb.cz/zpravy-z-trhu/2015/2/6/hb-index-ceny-bytu-domu-pozemku-loni-rostly-rychleji-nez-inflace>.

Graf č. 8. Vývoj cen nemovitostí v České republice v jednotlivých kategoriích



Zdroj: www.hyposvet.cz⁴³

Graf č. 9. Úhrnné indexy cen nemovitostí



Zdroj: www.czso.cz⁴⁴

⁴³ HB Index Hypoteční banky potvrzuje trend vývoje předchozích čtvrtletí. [online]. 2012 [cit. 2015-03-10]. Dostupné z: http://www.hyposvet.cz/_dataPublic/photo/be5f77bab77a69012429eddf855e6be/3Q2014.png.

⁴⁴ Úhrnné indexy cen nemovitostí. [online]. 2014 [cit. 2015-03-10]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/2014edicniplan.nsf/973ba1931bf7dedbc1256c6b00305e13/06d7>.

3.7 Výnosnost nemovitosti

Výnos z nemovitostí se měří poměrem ročního příjmu z pronájmu a ceny nemovitosti. Výsledné hodnotě se říká YIELD. Yield se mění v čase a místě. Tato veličina se užívá pro odvození doby návratnosti v letech.

3.8 Investiční ukazatelé nemovitostí

Hrubý potenciální příjem (HPP)

Tento uvedený ukazatel je idealizovaným ukazatelem, jelikož slouží k výpočtu příjmu z vybraného nájemného za předpokladu plné obsazenosti pronajímané nemovitosti a nájemného beze slev.

Pronajímaná nemovitost × měsíční nájemné = hrubý měsíční příjem z nájmu

Hrubý provozní příjem (HPrP)

Slouží k určení hrubého potenciálního příjmu, kdy se od něj dále odečítají odhadované ztráty, např. důsledkem neobsazenosti, poskytnutím slevy na nájemném, či ztrát z neuhrazeného nájemného.

HPP – ztráty = HPrP⁴⁵

Hrubý pronájemní multiplikátor

Tento ukazatel vypovídá o výhodnosti dané investice a dále umožňuje porovnávání výnosnosti, či ceny s ostatními nemovitostmi v dané lokalitě. V tomto případě je však potřeba mít určitou znalost trhu, na kterém se nemovitost nachází. Jedná se zejména o prodejní ceny a výši nájemného podobných nemovitostí v dané lokalitě.⁴⁶

Vypočítá se:

HPM (roční) = pořizovací cena nemovitosti / hrubý měsíční příjem

HPM (měsíční) = HPM (roční) / 12 měsíců

⁴⁶ Nemovitosti-investiční ukazatelé [online]. 2010 [cit. 2015-03-10]. Dostupné z: <http://www.vlastnici.cz/nemovitosti-investicni-ukazatele>.

Čistý provozní příjem (CPP)

Vychází z hrubého provozního příjmu (HPrP), od kterého se odčítají provozní náklady na nemovitost, které tvoří např. náklady na údržbu, opravy, či energie, pokud si je neplatí nájemník zvlášť. Dalšími položkami, které patří mezi provozní náklady, jsou daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti.

$$\text{CPP} = \text{HPrP} - \text{provozní náklady}$$

Kapitalizační poměr (KaP)

Jedná se o výnosové procento z investice do nemovitosti. K jeho výpočtu je potřeba vzít čistý roční provozní příjem (CPP), jež se vydělí pořizovací cenou dané nemovitosti.

$$\text{CPP} / \text{pořizovací cena nemovitosti}^{47}$$

Peněžní tok před zdaněním (CFBT)

Ukazatel sloužící ke zjištění, zda si nemovitost na sebe vydělá, tedy zda vydělá více, než se do ní nainvestovalo.

Čistý provozní příjem (CPP) – výdaje na splátky hypotéky, úvěru, kterým bylo pořízení nemovitosti financováno, kapitálové výdaje a další investice do nemovitosti, které slouží k uvedení nemovitosti do funkčního stavu, např. rekonstrukce. K výsledku se připočtou další příjmy z nemovitosti, které slouží k financování jejího provozu, kam patří např. úvěr na rekonstrukci a ostatní příjmy, které může nemovitost generovat.

$$\text{Peněžní tok po zdanění (CFAT)} = \text{CFBT} - \text{daň z příjmu}^{48}$$

Bod zlomu

Výpočtem bodu zlomu je investor schopný zjistit, zda mu po zaplacení provozních nákladů a platbách na umoření dluhu zbyde něco navíc a jak dlouho bude trvat, než si nemovitost vydělá na svůj provoz. Čím je vyšší hodnota bodu zlomu, tím je investice rizikovější.

⁴⁸ Nemovitosti-investiční ukazatelé [online]. 2010 [cit. 2015-03-10]. Dostupné z: <http://www.vlastnici.cz/nemovitosti-investicni-ukazatele>.

Návratnost investované hotovosti

Ukazatel, který porovnává výhodnost investice do nemovitosti oproti investicím jiného druhu, např. vkladu v bance. Využijí ho investoři, kteří do pořízení nemovitosti investují jistou hotovost.

Peněžní tok po zdanění (CFAT) / Investovaná hotovost k získání nemovitosti

Hodnota nemovitosti po opravách

V případě, kdy se investor rozhodne zakoupit starší nemovitost, zrekonstruovat ji a následně prodat, využije tento výpočet za účelem zjištění zisku z investice. Zjištění této hodnoty však není vůbec jednoduché. Je potřeba s co největší přesností odhadnout předpokládané výdaje na rekonstrukci a co nejlépe odhadnout reálnou cenu, za kterou bude možné nemovitost po rekonstrukci na trhu prodat.⁴⁹

Hodnota nemovitosti po opravách – všechny vynaložené prostředky na nemovitost = čistý zisk z investice.

3.9 Charakteristika vybraných lokalit pro investování

Poslední část kapitoly je zaměřená na vybraný typ investice, resp. analýzu náročnosti investice při koupi bytu v rozdílných městských lokalitách a zároveň analýzu výše nájmu bytů podle jejich velikosti. Ceny bytů jsou vypočteny a průměrovány na základě podlahové plochy a vyjádřeny na jeden metr čtvereční. Stejným způsobem jsou vypočteny i pronájmy bytů. Analyzované trhy s nemovitostmi se nachází v Českých Budějovicích a Českém Krumlově. Průměrné ceny nemovitostí v daných městech jsou zpracovány pomocí cenových map, které jsou k dispozici na internetových stránkách www.cenovamapa.eu. Tato cenová mapa vznikla spoluprací Asociace realitních kanceláří České republiky, serveru reality.cz a společnosti Gekon. Další informativní údaje byly získány ze zdrojů Českého statistického úřadu.

⁴⁹ Nemovitosti-investiční ukazatelé [online]. 2010 [cit. 2015-03-10]. Dostupné z: <http://www.vlastnici.cz/nemovitosti-investicni-ukazatele>.

Jako konkrétní model – případová studie pro výpočty je použit model bytu 2+1. Z aktuálních statistik inzertních novin ANNOUNCE a portálu ANNOUNCE.cz vyplývá, že v České republice jsou poptávány zejména menší dvoupokojové byty. Poptávka po těchto bytech představuje 44 % celkové poptávky po bytovém bydlení.⁵⁰ Tento trend trvá již delší dobu a developeři se snaží na tuto poptávku reagovat při skladbě nově stavěných bytů. Někteří byli dokonce nuceni překreslit své projekty s vícepokojovými byty. Co se týče podlahové plochy, často si lidé pořizují byt o rozloze 60 m².

Město České Budějovice

Počet obyvatel: 93 253⁵¹

Prodej bytů:

Lukrativní oblasti 30 000 – 35 000 Kč/m²

Ostatní části města 20 000 – 30 000 Kč/m²

Okrajové oblasti 15 000 – 25 000 Kč/m²

Pronájmy bytů

Lukrativní oblasti 100 – 130 Kč/m²

Ostatní části města 85 – 110 Kč/m²

Okrajové oblasti 65 – 85 Kč/m²

Koupě bytu 2+1 (60 m²)

Lukrativní oblasti

$60 \text{ m}^2 \times 32\,500 \text{ Kč/m}^2 = 1\,950\,000 \text{ Kč}$

Ostatní části města

$60 \text{ m}^2 \times 25\,000 \text{ Kč/m}^2 = 1\,500\,000 \text{ Kč}$

Okrajové oblasti

$60 \text{ m}^2 \times 20\,000 \text{ Kč/m}^2 = 1\,200\,000 \text{ Kč}$

⁵⁰ Češi nejčastěji poptávají dvoupokojové byty. [online]. 2014 [cit. 2015-03-10]. Dostupné z: http://www.annonce.cz/o-annonci/pro-media/reality/_publish_ami_o-annonci_pro-media_reality_tz-reality-20140417.html.

⁵¹ Malý lexikon obcí České republiky. [online]. 2014 [cit. 2015-03-20]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20556339/32019914025.pdf/4c147ce2-034b-4f9f-abc6-acbccb7a7117?version=1.0>.

Město České Budějovice

Pronájem bytu 2+1, (60m²)

Lukrativní oblasti

$$60 \text{ m}^2 \times 115 \text{ Kč/m}^2 = 6\,900 \text{ Kč/m}^2$$

Ostatní části města

$$60 \text{ m}^2 \times 97,5 \text{ Kč/m}^2 = 5\,850 \text{ Kč/m}^2$$

Okrajové oblasti

$$60 \text{ m}^2 \times 75 \text{ Kč/m}^2 = 4\,500 \text{ Kč/m}^2$$

Roční výnosové procento

Lukrativní oblasti

$$6900 \times 12 = 82\,800 / 1\,950\,000 = 4,2 \%$$

Ostatní části města

$$5\,850 \times 12 = 70\,200 / 1\,500\,000 = 4,7 \%$$

Okrajové oblasti

$$4\,500 \times 12 = 54\,000 / 1\,200\,000 = 4,5 \%$$

Město Český Krumlov

Počet obyvatel: 13 253⁵²

Prodej bytů

Lukrativní oblasti 30 000 – 35 000 Kč/m²

Ostatní části města 20 000 – 30 000 Kč/m²

Okrajové oblasti 15 000 – 25 000 Kč/m²

Pronájem bytů:

Lukrativní oblasti 100 – 115 Kč/m²

Ostatní části města 80 – 95 Kč/m²

Okrajové oblasti 60 – 80 Kč/m²

Koupe bytu 2+1, či 2+kk (60 m²)

Lukrativní oblasti $60 \text{ m}^2 \times 32\,500 \text{ Kč/m}^2 = 1\,950\,000 \text{ Kč}$

Ostatní části města $60 \text{ m}^2 \times 25\,000 \text{ Kč/m}^2 = 1\,500\,000 \text{ Kč}$

Okrajové oblasti $60 \text{ m}^2 \times 20\,000 \text{ Kč/m}^2 = 1\,200\,000 \text{ Kč}$

⁵² Malý lexikon obcí České republiky. [online]. 2014 [cit. 2015-03-20]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20556339/32019914026.pdf/66b647b0-4ba0-4155-a222-c85c9c2ab086?version=1.0>.

Město Český Krumlov

Pronájem bytu 2+1, či 2+kk (60 m²)

Lukrativní oblasti

$$60 \text{ m}^2 \times 107,5 \text{ Kč/m}^2 = 6450 \text{ Kč/m}^2$$

Ostatní části města

$$60 \text{ m}^2 \times 87,5 \text{ Kč/m}^2 = 5250 \text{ Kč/m}^2$$

Okrajové oblasti

$$60 \text{ m}^2 \times 70 \text{ Kč/m}^2 = 4200 \text{ Kč/m}^2$$

Roční výnosové procento

Lukrativní oblasti

$$6450 \times 12 = 77\,400 / 1\,950\,000 = 4 \%$$

Ostatní části města

$$5250 \times 12 = 63\,000 / 1\,500\,000 = 4,2 \%$$

Okrajové oblasti

$$4200 \times 12 = 50\,400 / 1\,200\,000 = 4,2 \%$$

Potenciální investor by si na základě srovnání výše výnosového procenta vybral k investování město České Budějovice. Kupní ceny bytů v obou městech byly velice podobné, rozdíl byl ve výši nájmu. Výše nájmu a obsazenost jsou společně s pořizovací cenou faktory, ovlivňující výnosové procento. Nájem je uváděn bez energií. Lukrativní oblast nemusí být tou nejlepší volbou, jak vyplývá z výsledku srovnání měst. Na druhou stranu okrajové oblasti měst mají výhodu z hlediska nižší pořizovací ceny, z hlediska nájemného však nedosahují takové výše jako byty blíže k centru města. Zlatou střední cestou se zdají být ostatní části města, kde se dá najít slušný investiční byt, o jehož podnájem nebude nouze. Výnosová procenta nemovitostí se v praxi různě liší a je zapotřebí přistupovat ke každé nemovitosti zcela individuálně. Přestože jsou porovnání zpracována na základě informací o skutečně realizovaných cenách nemovitostí, dokáží potenciálnímu investorovi poskytnout pouze základní přehled o nemovitostním trhu.

4 VYUŽITÍ MARKETINGU NA TRHU NEMOVITOSTÍ

Marketing je definován jako společenský a manažerský proces, jehož prostřednictvím uspokojují jednotlivci a celé skupiny své potřeby a přání v procesu výroby a směny produktů a hodnot. Každý dobrý realitní makléř si je vědom výhod, které přináší dobrý marketing. V případě, kdy se rozhoduje, pod kterou realitní společností bude pracovat, by měl zvážit, jak má společnost nastavený marketing a jakou úspěšnost při prodeji realit. Realitní makléři společně s realitní společností poskytují služby klientům a za tyto služby si berou svou provizi. Většina velkých realitních společností na trhu má podobu frančizy a přejímá zavedený marketingový plán.

Marketing služeb

„Náplní činnosti marketéra je navrhovat marketingové činnosti na zabezpečení marketingových cílů a integrovat je do marketingového programu a marketingové organizace. Marketingový program se skládá z celé řady rozhodnutí a marketingových aktivit, které mají různou podobu“⁵³

Tvorba marketingového programu je spojena s marketingovým mixem. Marketing služeb užívá marketingový mix „6P“, tedy product, price, place, promotion, people, process.

1) **Produkt**em jsou nemovitosti, jejich koupě, prodej a pronájem. Diferencovaný produkt má větší šanci přilákat zájemce v záplavě ostatních nabídek na trhu. Značení produktu tzv. „branding“ pomáhá klientům se orientovat na trhu. Pokud se například jistá realitní společnost zaměřuje pouze na novější a kvalitní nemovitosti, může potenciální klient od nabídky takovéto nemovitosti očekávat určitou úroveň.⁵⁴

2) **Cena** je jedním z faktorů úspěšného prodeje a pronájmu nemovitosti, správně stanovená cena zvyšuje efektivitu prodeje.

⁵³ JURÁŠKOVÁ, Olga a Pavel HORŇÁK. *Velký slovník marketingových komunikací*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012, s.121.

⁵⁴ HESKOVÁ, Marie. *Teorie, management a marketing služeb*. České Budějovice: Vysoká škola evropských a regionálních studií, 2012, s. 139.

3) **Místo** je spojeno s jistým typem interakce, v případě spolupráce s realitní společností může jít zákazník k poskytovateli, či poskytovatel navštíví prodávajícího v dané nemovitosti. Realitní kancelář zde působí i jako distributor nabízené nemovitosti.

4) Propagace, jinak nazývána **marketingovou komunikací**, má za úkol dostat nabízenou nemovitost k potenciálním zájemcům s cílem prodat nemovitost. Důležitým aspektem je opět diferencovaná nabídka, která za použití správných komunikačních nástrojů informuje zájemce o nabízené nemovitosti.⁵⁵

5) **Lidé** a jejich kvalita se při obchodování s nemovitostmi přímo odráží na výsledku obchodu. Realitní společnosti si vybírají zkušené a solidní makléře, kteří dokážou reprezentativně zastupovat danou společnost. Co se týče klienta, je dobré vědět několik informací o něm a jeho motivech při zájmu o nemovitost.

6) **Procesy** při obchodu s nemovitostmi hrají důležitou roli od začátku až po uskutečnění obchodu. Obchod s nemovitostmi si žádá specialisty v oboru, zapojení klienta do celého procesu prodeje a komunikaci s ním. V případě využití realitní společnosti může první proces kontaktu se zákazníkem rozhodnout, zda využije služby společnosti, či nikoli.⁵⁶

„Marketing je celý proces plánování a provádění koncepce, tvorby cen, propagace a rozšiřování myšlenek, zboží a služeb za účelem vyvolání směny, která uspokojí požadavky jednotlivců i organizací“⁵⁷

Marketing má vliv na cenu nemovitosti a cílem každého investora by mělo být maximalizovat zisk jak z prodeje, tak z pronájmu. Cílem marketingu je nalákat na prohlídku nemovitosti co největší množství zájemců. S vyšší poptávkou je možno volit vyšší cenu a efektivní marketing nemovitost zhodnocuje. Díky marketingu se rozšíří povědomí mezi lidmi o prodeji, či pronájmu nemovitosti. Jde o to zaměřit svoji nabídku na cílovou skupinu. Nabídka by měla potenciálního zájemce přesvědčit o

⁵⁵ VAŠTÍKOVÁ, Miroslava. *Marketing služeb: efektivně a moderně*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014, s. 22.

⁵⁶ HESKOVÁ, Marie. *Teorie, management a marketing služeb*. České Budějovice: Vysoká škola evropských a regionálních studií, 2012, s. 144-158.

⁵⁷ KRÍŽEK, Zdeněk a Ivan CRHA. *Jak psát reklamní text*. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Grada, 2012, str. 18, 220 s. Marketing (Grada). ISBN 978-80-247-4061-4.

exkluzivité a jedinečnosti nabídky. V záplavě kvalitní inzerce realitních kanceláří se inzerát lehce ztratí.⁵⁸

Na českém trhu jsou nemovitosti často prodávány pomocí realitní kanceláře. Pokud se chce prodávající vyhnout platbám zprostředkovatelských poplatků, snaží se nejprve prodávat formou vlastních inzerátů. V praxi však nebývá zrovna lehké najít protistranu a obchody tak mnohdy proběhnou právě díky prostřednictvím realitní kanceláře. Správně zvolená realitní kancelář ušetří prodávajícímu čas a starosti s tím spojené. Realitní kanceláře mají své marketingové strategie a dokážou klientovi nemovitost většinou prodat. Pokud prodávající nechce platit provizi realitní kanceláři, začne s prodejem sám. Možností, jak se prodávající může vyhnout provizi je, pokud se stanoví cena nemovitosti o tuto provizi navýší. Pro realitní kancelář, která tlačí na cenu reálného prodeje, je však tato možnost nevýhodná a může zkomplikovat celý prodej nemovitosti. V případě pronájmu platí provizi většinou nájemník, pokud není domluveno jinak. Někteří zájemci si ji nemohou dovolit, či nechtějí tuto provizi zaplatit a raději se poohlédnou po jiném bytě, který nabízí přímo vlastník.

Prodávající musí promyslet, jak bude prodávat a vytvořit si vlastní marketingový plán, aby zvýšil úspěšnost při prodeji. Srovnávací analýzou realitního trhu si prodávající porovná svoji nemovitost s ostatními a měl by najít z jakého důvodu je právě ta jeho nemovitost výjimečná. Další klíčovou věcí je stanovit správnou nabídkovou cenu. Prvních pár týdnů vzbuzuje nejvyšší zájem, čím déle je nemovitost nabízena, tím méně zájemců se o ni zajímá. Při nasazení příliš vysoké ceny se může stát nemovitost takřka neprodejnou. Spousta prodávajících dělá chyby při pořizování fotografií nemovitosti. Základem jsou kvalitní fotografie, podle kterých si potenciální zájemce dokáže sám sebe představit v nabízené nemovitosti. Z tohoto důvodu by na fotografiích neměly být osobní věci. Neměly by chybět fotografie koupelny, kuchyně, obytného pokoje a další atraktivní příslušenství, jako například balkon, parkovací místo, sklep a jiné. Před samotným focením a prohlídkami by se měla zvážit možnost vymalování a opravit především viditelné vady.⁵⁹

⁵⁸ Maximalizujte výnos. [online]. 2012 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: <http://www.vlastnici.cz/marketing.php?kap=maximalizace>.

⁵⁹ Prodej nemovitosti svépomocí - bez realitky. [online]. 2012 [cit. 2015-03-13]. Dostupné z: <http://jakprodat.cz/bez-realitky.html>.

Inzerát

Správně napsaný inzerát by měl společně s fotografiemi odrážet skutečný stav nemovitosti, lhát se v tomto případě nevyplácí. Prodávající však může zmínit výhody nemovitosti i lokality, ve které nemovitost leží. K fotografiím je dobré připojit půdorys, či alespoň plán s výměrami místností. Jak již bylo uvedeno, byt by měl být nafocen bez osobních věcí. Jedná se o tzv. „odosobnění“ prostoru, tedy nenechávat na umyvadle kartáčky, ručníky na sušáku, nádobí na kuchyňské lince a jiné.

Home staging

V poslední době se v naší republice rozšiřuje trend jménem home staging. Jedná se o metodu profesionální přípravy interiéru před prodejem nemovitosti a její prezentace. Designér si prohlédne nabízenou nemovitost a dává svá doporučení na vylepšení. Radí, jak stávající vybavení vhodně naaranžovat, aby zvýraznilo nemovitost a interiér zapůsobil na zájemce co nejlepším dojmem. Tato metoda zvyšuje cenu nemovitosti a zkracuje prodejní dobu.⁶⁰

⁶⁰ Home staging pomůže zvýšit cenu prodávané nemovitosti. [online]. 2014 [cit. 2015-03-13]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/home-staging-pomuze-zvysit-cenu-prodavane-nemovitosti>.

5 ZPRACOVÁNÍ PŘÍPADOVÉ STUDIE

Zpracovaná případová studie v praktické části bakalářské práce přináší informace o motivech a chování potenciálních investorů na trhu nemovitostí ze dvou rozdílných měst. Studie je zpracována pomocí marketingového výzkumu.

5.1 Marketingový výzkum

Cílem marketingového výzkumu je získat primární informace od respondentů zaměřených na jejich hodnocení nemovitosti jako investice, která generuje zisk. Respondent hodnotí z pozice potenciálního investora. Pro výzkum byl nejprve sestaven projekt včetně časového harmonogramu. Po vytvoření první verze dotazníku byl spuštěn předvýzkum, který měl za úkol odhalit případné nedostatky dotazníku a odstranit je. Samotný vlastní výzkum trval 25 dní a podílelo se na něm 100 respondentů z Českého Krumlova a 100 respondentů z Českých Budějovic.

Definování problému:

Kupování bytů je oblíbenou investicí, výhodou oproti ostatním druhům nemovitostí je jednodušší správa a připravenost na okamžitý pronájem. Investice do nemovitostí platí za bezpečnou a výnosovou investici, ačkoliv někteří investoři neznají dobře trh a v některých případech mohou špatnou investici nakonec sami dotovat. Na trhu je několik možností, kde hledat investiční byt a několik dalších možností, jak byt nabízet. Investor hledá výhodnou nemovitost s nejvyšší možnou výnosností a s co možná nejnižším rizikem.

Výzkumný cíl

Prvním cílem je zjistit, jak potenciální investoři vnímají investici do koupě bytu a co od takové investice očekávají. Druhým cílem je přinést informace o tom, kde a jakým způsobem by investoři danou investici vyhledávali.

Formulace hypotéz:

Hypotéza H 1: Respondenti v otázce zajištění se na stáří budou preferovat důchodové spoření, oproti investování do bytů.

Hypotéza H 2: V zájmu šetření nákladů by investor koupil raději starší rekonstruovaný byt, či byt před rekonstrukcí, který si sám zrekonstruuje.

Hypotéza H 3: Potenciální investoři by v případě možnosti koupili byt ve městě, v kterém žijí a dobře ho znají, než aby hledali v jiných městech.

Způsob dotazování a sběr dat

Dotazování probíhalo formou kvantitativního dotazování, prostřednictvím dotazníku. Jedna část probíhala formou klasického papírového dotazníku a zbytek přes internetový program Survio. Strukturu tohoto dotazníku tvoří 17 otázek, z toho 15 zavřených a 2 polouzavřené. Výběr respondentů je určen ze dvou měst. Prvním městem jsou České Budějovice a druhým je Český Krumlov. Respondenti byli vybráni metodou náhodného výběru, konkrétně se jedná o soubor „přirozených“ jedinců, tedy dospělých nad 18 let. Počet respondentů je 100 na každé město, tedy 200 dohromady.

Předvýzkum

Před samotným započítáním výzkumu byl rozdán zkušební dotazník 10-ti respondentům z Českého Krumlova a 10-ti respondentům z Českých Budějovic. Na základě reakcí respondentů byl dotazník naposledy upraven a přešlo se k vlastnímu výzkumu.

Vyhodnocení marketingového výzkumu

Při průběhu dotazníkové šetření bylo mezi respondenty rozdáno 60 ks tištěných dotazníků, z toho bylo 45 vyplněno a navraceno. Návratnost tedy byla 75%. Zbytek respondentů preferoval raději formu elektronického dotazníku, který byl vytvořen na stránkách Survio.com Pro vyhodnocení získaných dat dotazníkového šetření bylo užito programu Microsoft Excel a graficky znázorněno pomocí sloupcových grafů.

Zpracování harmonogramu

Tabulka č. 1: Zpracování harmonogramu pomocí Ganttova diagramu

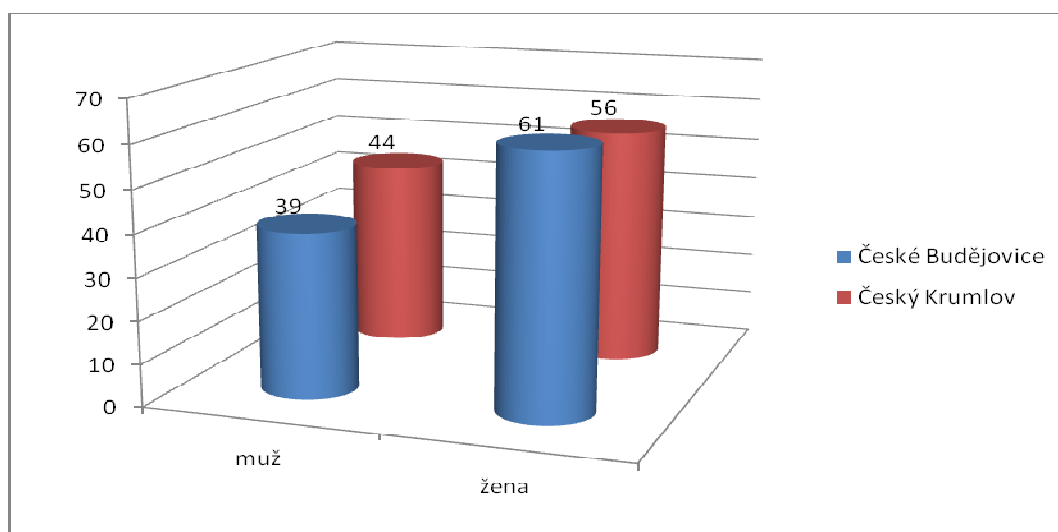
	Úlohy	Začátek	Konec	Dnů
Úloha 1	Projekt marketingového výzkumu	23.2.2015	24.2.2015	2
Úloha 2	Předvýzkum	26.2.2015	27.2.2015	2
Úloha 3	Vlastní výzkum	28.2.2015	24.3.2015	25
Úloha 4	Zpracování dat	25.3.2015	28.3.2015	4

Zdroj: Vlastní

5.2 Výsledky hodnocení výzkumu

Otázka č. 1: Jste muž/žena?

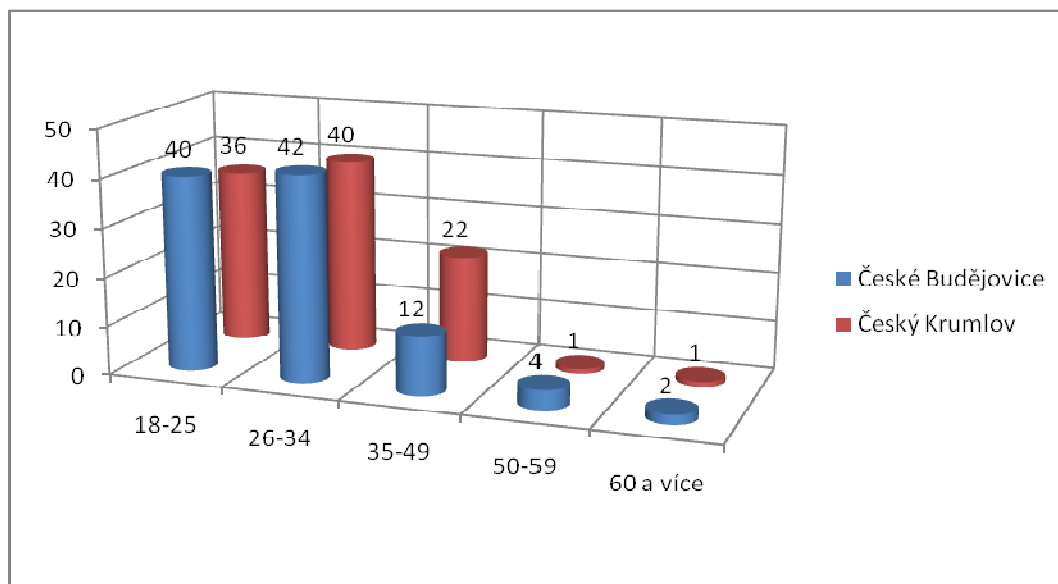
Graf č. 10: Jste muž/žena?



Zdroj: Vlastní – primární výzkum

Otázka č.2: Kolik je vám let?

Graf č. 11: Kolik je vám let?

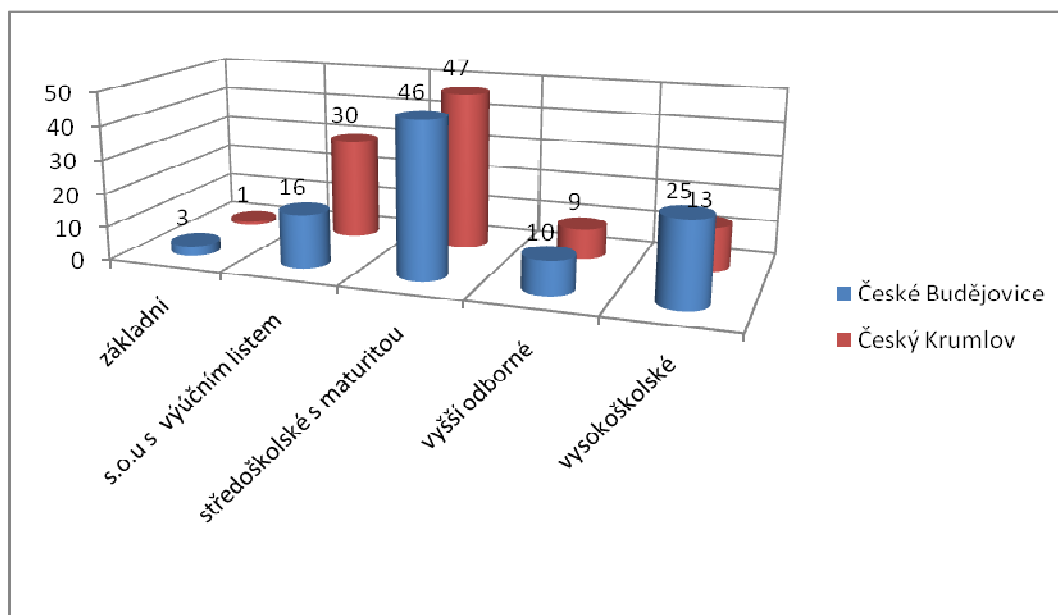


Zdroj: Vlastní – primární výzkum

Nejčetnější skupinou se stala v rámci dotazníkového šetření věková skupina od 26 let do 34 let. Následována byla mladší skupinou od 18 let do 25 let. Věková skupina od 35 do 49 let se na dotazníkovém šetření podepsala častěji v Českém Krumlově, oproti Českým Budějovicím. Starší věkové skupiny měly na dotazníkovém šetření již malý podíl a hůře si dokázaly představit být v roli investora.

Otázka č.3: Jaké máte nejvyšší ukončené vzdělání?

Graf č. 12: Jaké máte nejvyšší ukončené vzdělání?

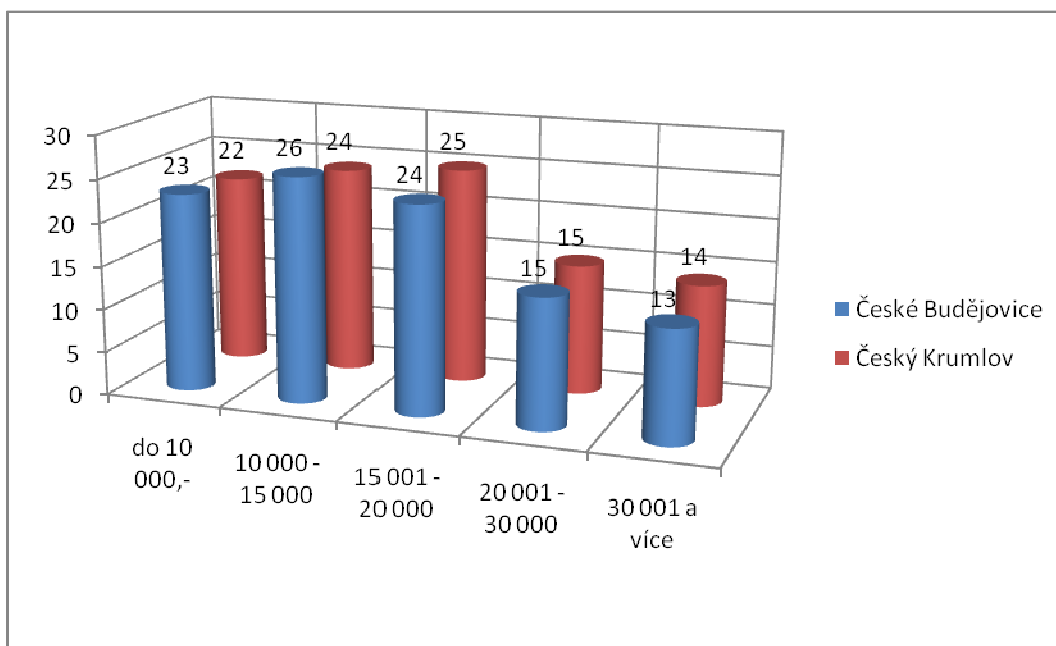


Zdroj: Vlastní – primární výzkum

Mezi dotazovanými respondenty dotazníkového šetření byla v obou městech nejpočetnější skupina se středoškolským vzděláním s maturitní zkouškou. V Českém Krumlově byla druhou nejpočetnější skupinou skupina respondentů s výučním listem. Naproti tomu byla druhou nejpočetnější skupinou žijící v Českých Budějovicích skupina vysokoškolsky vzdělaných respondentů. Předposlední skupinou byla v obou dvou případech skupina s vyšším odborným vzděláním. Poslední skupinu se základním vzděláním zastupovalo pouze minimum dotazovaných.

Otázka č. 4: Jaký je váš průměrný čistý měsíční příjem? (v Kč.)

Graf č. 13: Jaký je váš průměrný čistý měsíční příjem? (v Kč.)

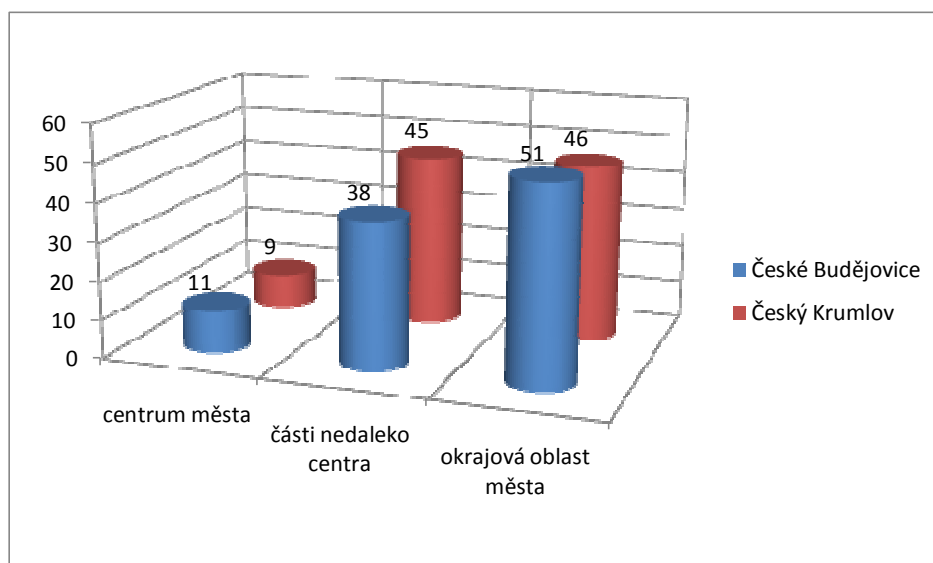


Zdroj: Vlastní – primární výzkum

V otázce průměrného měsíčního příjmu dominovaly dvě nejpočetnější skupiny se skoro shodnými výsledky. První z nich byla skupina s příjmem od 10 tisíc korun do 15 tisíc korun a druhou skupinou byla skupina s příjmem od 15 tisíc korun do 20 tisíc korun. Třetí větší skupinou byla skupina s příjmem do 10 tisíc korun a nakonec byly dvě poslední skupiny, jedna s příjmem od 20 tisíc korun do 30 tisíc korun a druhá skupina s příjmem od 30 tisíc korun výše.

Otázka č. 5: V které části města žijete?

Graf č. 14: V které části města žijete?

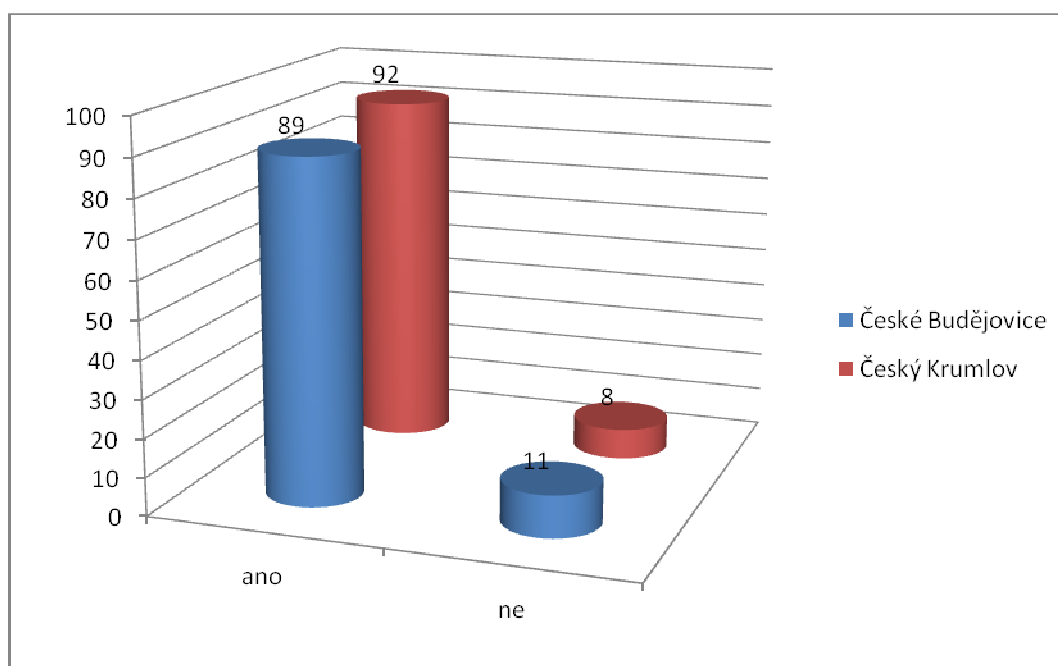


Zdroj: Vlastní – primární výzkum

Respondenti, kteří vyplňovali dotazník, žili v městě České Budějovice nebo Český Krumlov. V Českých Budějovicích byla nejpočetnější skupina obyvatel, kteří žijí na kraji města. Následována byla skupinou obyvatel městských částí nedaleko centra města. V samotném centru města bydlí pouze jedna desetina respondentů. Respondenti z Českého Krumlova tvořili největší skupiny z obyvatel žijících na kraji města a částech nedaleko centra města. Počet obou skupin byl velmi podobný. Stejně jako v případě Českých Budějovice i v Českém Krumlově byla nejmenší skupina respondentů žijících v centru města.

Otázka č. 6: Vnímáte koupě bytů jako bezpečnou investici?

Graf č. 15: Vnímáte koupě bytů jako bezpečnou investici?

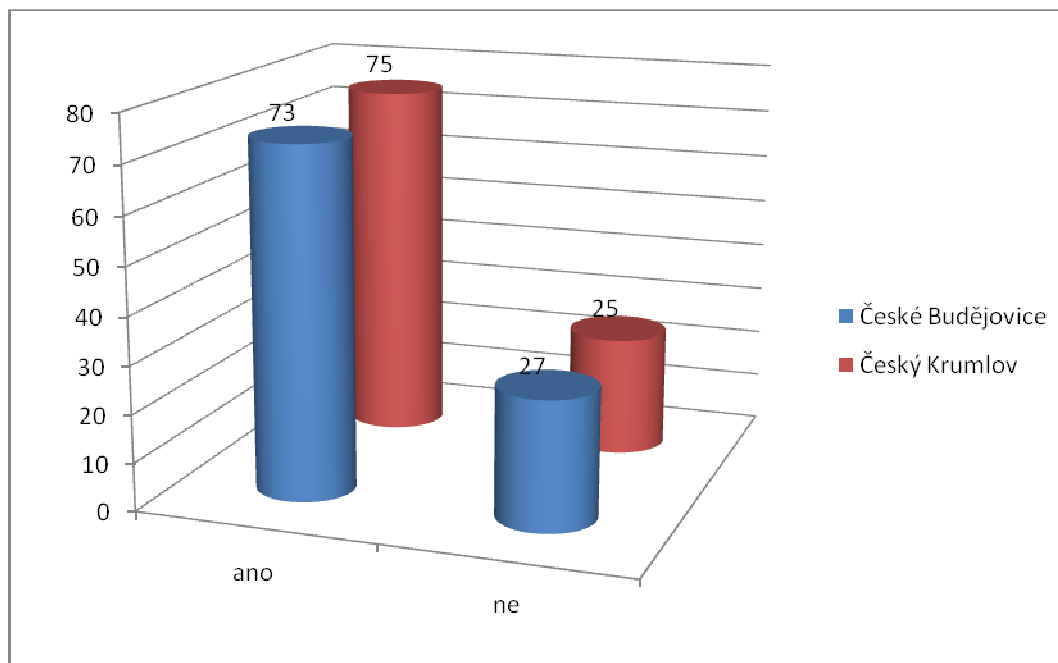


Zdroj: Vlastní – primární výzkum

Koupě bytů je mezi dotazovanými respondenty vnímána jako bezpečná investice. Tento fakt potvrzuje poznatky z teoretické části investování a vnímání nemovitostí mezi lidmi. V obou dvou městech je dobře vidět převaha tohoto názoru, zejména potom u respondentů z Českého Krumlova.

Otázka č. 7: Investoval/a byste do koupě bytu za účelem být jednou finančně nezávislý/á

Graf č. 16: Investoval/a byste do koupě bytu za účelem být finančně nezávislý/á?

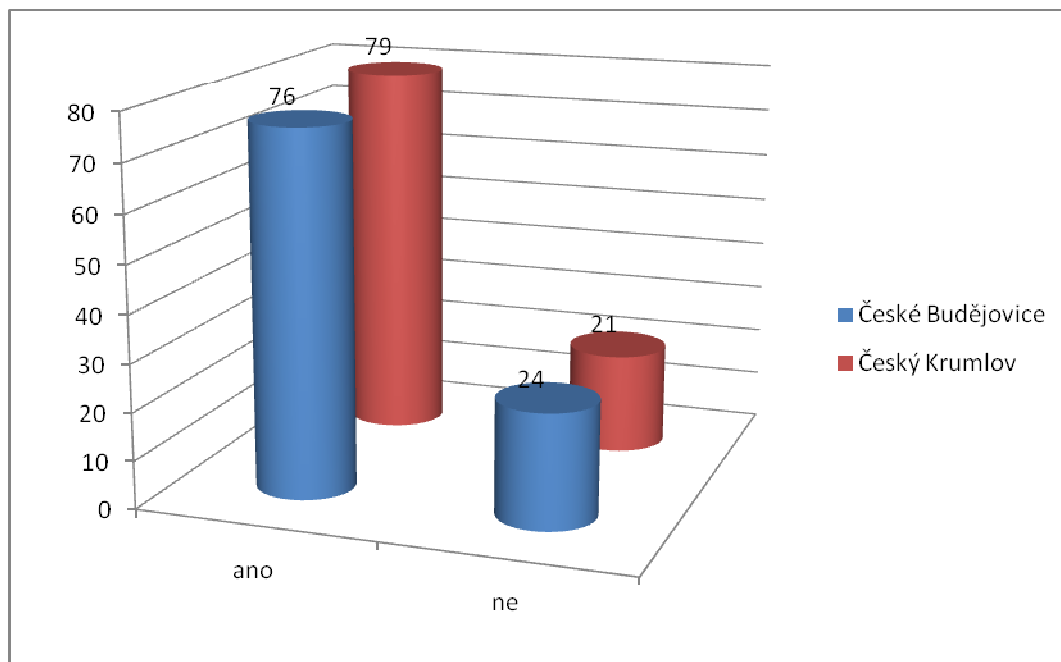


Zdroj: Vlastní – primární výzkum

Během předvýzkumu byl upozorován problém, kdy ne všichni respondenti zcela rozuměli termínu „finanční nezávislost“. Během této etapy tak byl výraz pro samotný výzkum v dotazníku vysvětlen. Výsledky obou měst byly velmi podobné a převažovalo jasné ano. Tedy většina dotázaných by investovala do koupě bytu za účelem být finančně nezávislá.

Otázka č. 8: Investoval/a byste do koupě bytu za účelem zajištění se na stáří namísto důchodového spoření?

Graf č. 17: Investoval/a byste do koupě bytu za účelem zajištění se na stáří namísto důchodového spoření?

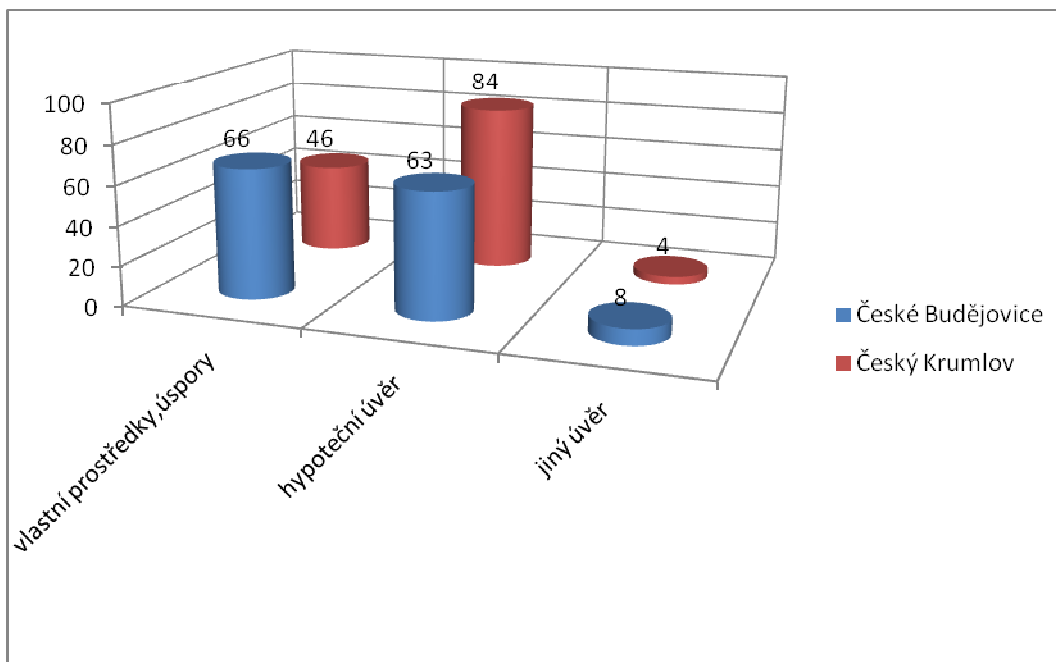


Zdroj: Vlastní – primární výzkum

Další otázkou vnímání investice mezi lidmi byla otázka, zda by respondenti investovali do koupě bytu za účelem zajištění se na stáří místo důchodového spoření. Důchodové spoření je mezi lidmi oblíbeným spořením, jak se alespoň částečně zajistit na stáří. Dotazovaní respondenti si však velice dobře dokázali představit investovat raději do koupě bytu jako prostředku zajištění se na stáří. Výsledek tohoto šetření je překvapením a vyvrací hypotézu číslo jedna.

**Otázka č. 9: Jakým způsobem byste se rozhodnul/a financovat danou investici?
(více možností)**

Graf č. 18: Jakým způsobem byste se rozhodnul/a financovat danou investici? (více možností)

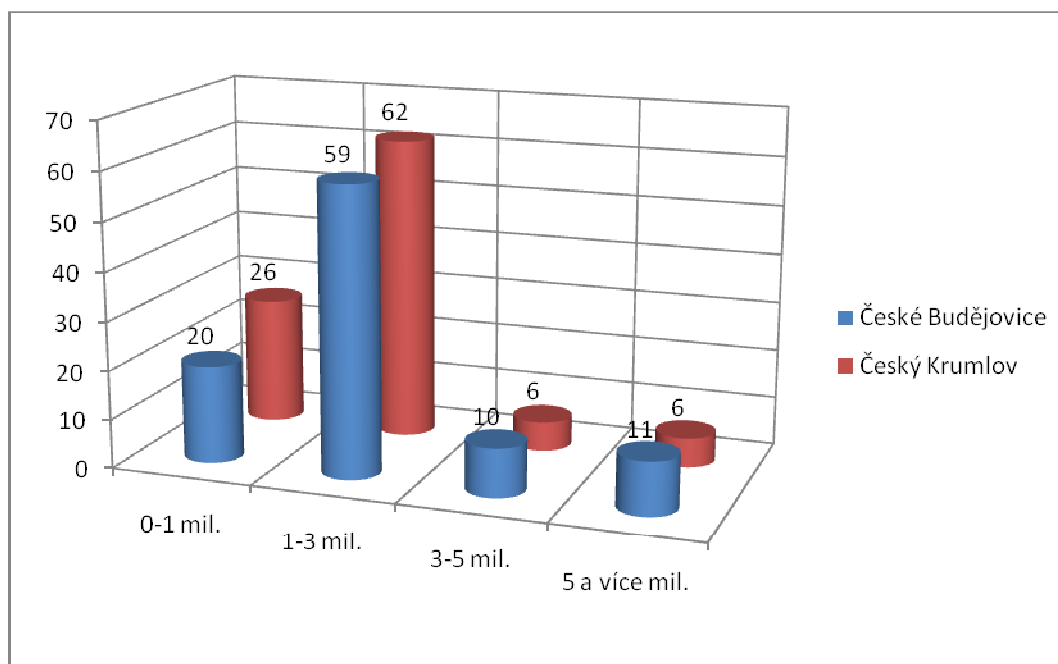


Zdroj: Vlastní – primární výzkum

S potřebou investice vzniká zároveň potřeba financování, proto další otázka zkoumala, jakým způsobem by respondenti financovali své investiční byty. Respondenti z Českých Budějovic by nejraději financovali svoji investici z vlastních naspořených prostředků. Druhou oblíbenou možností je využití hypotečního úvěru a nejméně uváděnou odpovědí je financování pomocí ostatních druhů úvěrů. Naproti tomu respondenti z Českého Krumlova by z větší části financovali investiční byt pomocí hypotečního úvěru a jako druhou možnost zvolili vlastní naspořené prostředky. Nejméně početnou odpovědí je možnost financování pomocí jiných úvěrů než právě hypotečního.

Otázka č. 10: Jak velký kapitál byste byl/a ochoten/a investovat (v milionech Kč.)

Graf č. 19: Jak velký kapitál byste byl/a ochoten/a investovat (v milionech Kč.)

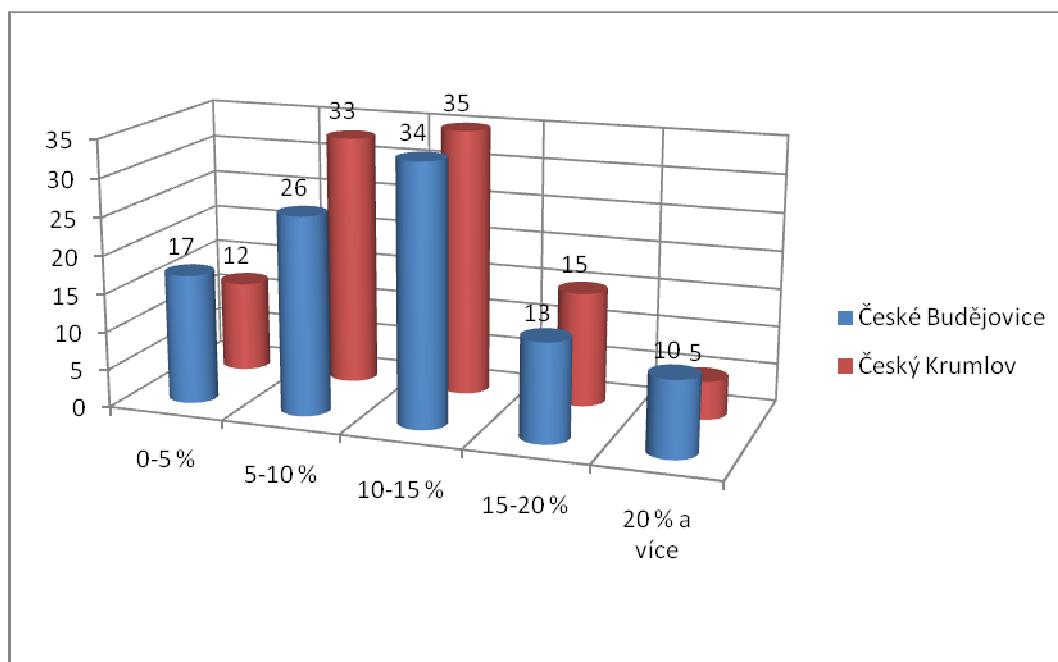


Zdroj: Vlastní – primární výzkum

V otázce jak velký kapitál by byli respondenti ochotni do koupě bytu investovat, jednoznačně vyhrává rozmezí mezi jedním až třemi miliony korun, tedy částce, za kterou se dá v obou dvou městech zakoupit dobrý investiční byt. Druhou větší skupinou je skupina, která počítá s investicí do jednoho milionu korun. Tato skupina nejspíše počítá se starším bytem, či bytem někde v okrajové části města. Poslední dvě skupiny, kde v první začíná investice na třech milionech a v druhé na pěti milionech, jsou téměř shodné. Do této skupiny patří investoři, kteří by zakoupili velký byt, více bytů najednou, či dokonce celý bytový dům.

Otázka č. 11: Jak velký hrubý roční výnos v procentech podle vás byty přináší?

Graf č. 20: Jak velký hrubý roční výnos v procentech podle vás byty přináší?

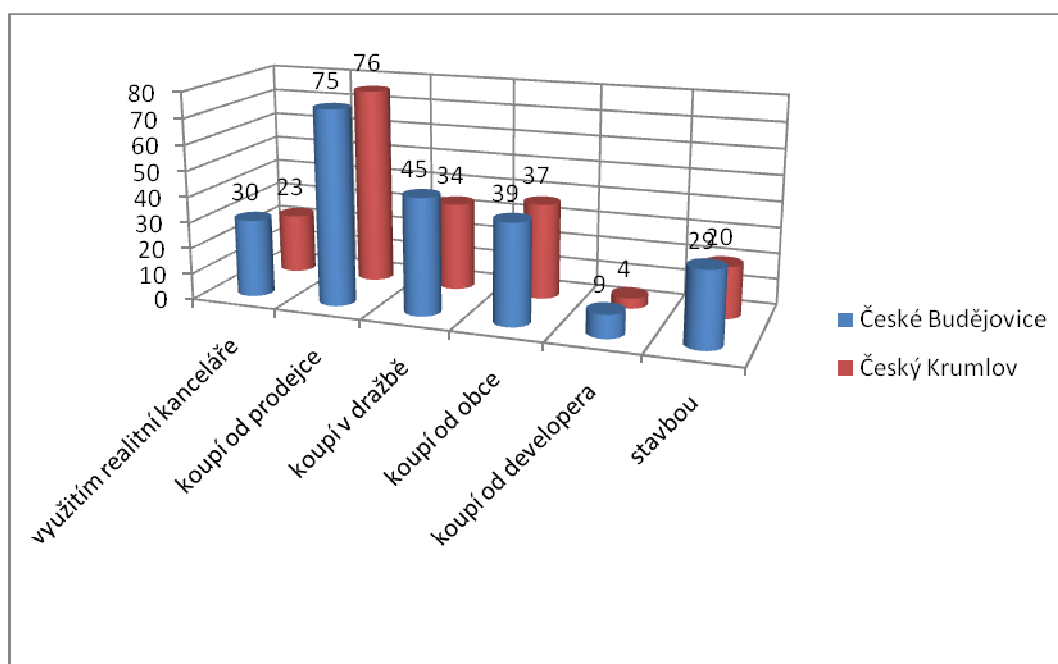


Zdroj: Vlastní – primární výzkum

Další otázka měla za úkol zjistit, jaká je povědomost respondentů o výnosnosti investičních bytů. Největší skupiny respondentů obou měst patří mezi optimisty, když počítají s výnosností těchto investic mezi deseti a patnácti procenty. Pokud by investor narazil na byt s takovou výnosností, může být velice spokojen. Druhá početná skupina odpovědí respondentů počítá s výnosností investice mezi pěti až deseti procenty. V této výnosnosti by se měl dobrý investiční byt nacházet. Skupina s výnosností do pěti procent by v případě takovéto investice mohla nad daným bytem zaplakat a dokonce ho sami dotovat. Další skupiny s výnosností nad patnáct procent i více jsou těžce dosažitelné. U nemovitostí však platí, že každou nemovitost je nutno posuzovat individuálně a při dobré skladbě všech faktorů, ovlivňujících nemovitost není žádná možnost vyloučena.

Otázka č. 12: Jakým způsobem byste byt pořídil/a? (více možností)

Graf č. 21: Jakým způsobem byste byt pořídil/a? (více možností)

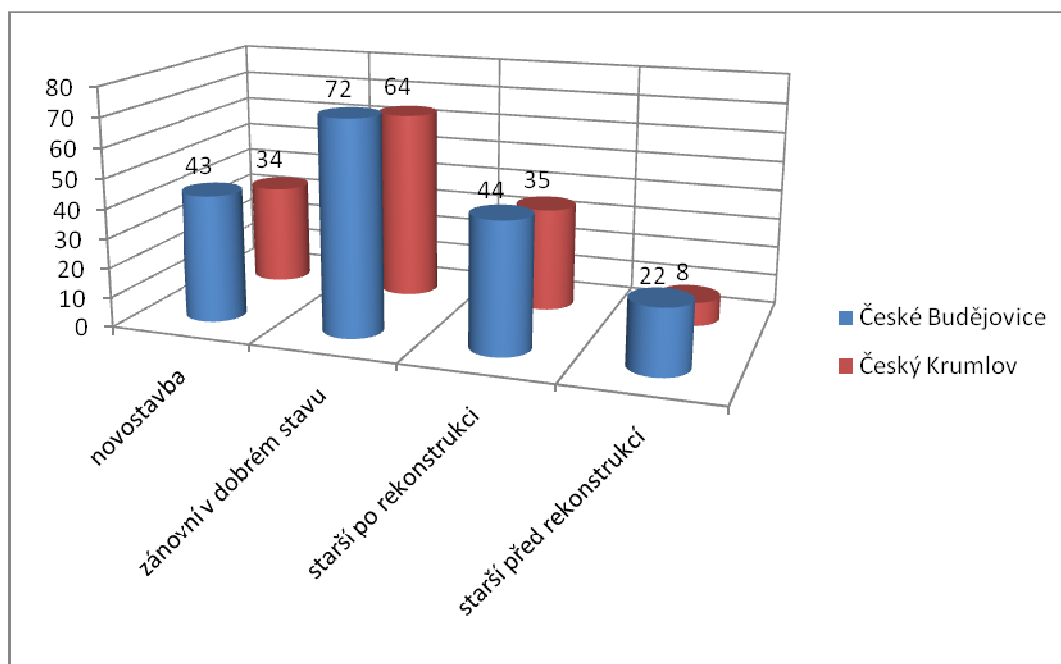


Zdroj: Vlastní – primární výzkum

Způsob pořízení bytu se odráží na znalosti trhu a zkušenosti známých v okolí potenciálního investora. Dotazovaní respondenti jsou schopni věnovat čas průzkumu nabídky a nejpočetnější skupina obou měst by zakoupila investiční byt přímo od prodávajícího. Mezi další dvě oblíbené skupiny se dostala možnost koupě nemovitosti v dražbě a koupí od obce, či státu. V obou dvou případech je jistým motivem nižší pořizovací cena nemovitosti. Na druhou stranu je však potřeba uvažovat s rizikem, které zejména možnost zakoupení nemovitosti v dražbě skýtá. Dražby nemovitostí jsou mezi lidmi oblíbené, ne každý však zná a počítá s riziky, které mohou nastat.

Otázka č. 13: V jakém stavu byste chtěl/a nemovitost zakoupit? (více možností)

Graf č. 22: V jakém stavu byste chtěl/a nemovitost zakoupit? (více možností)

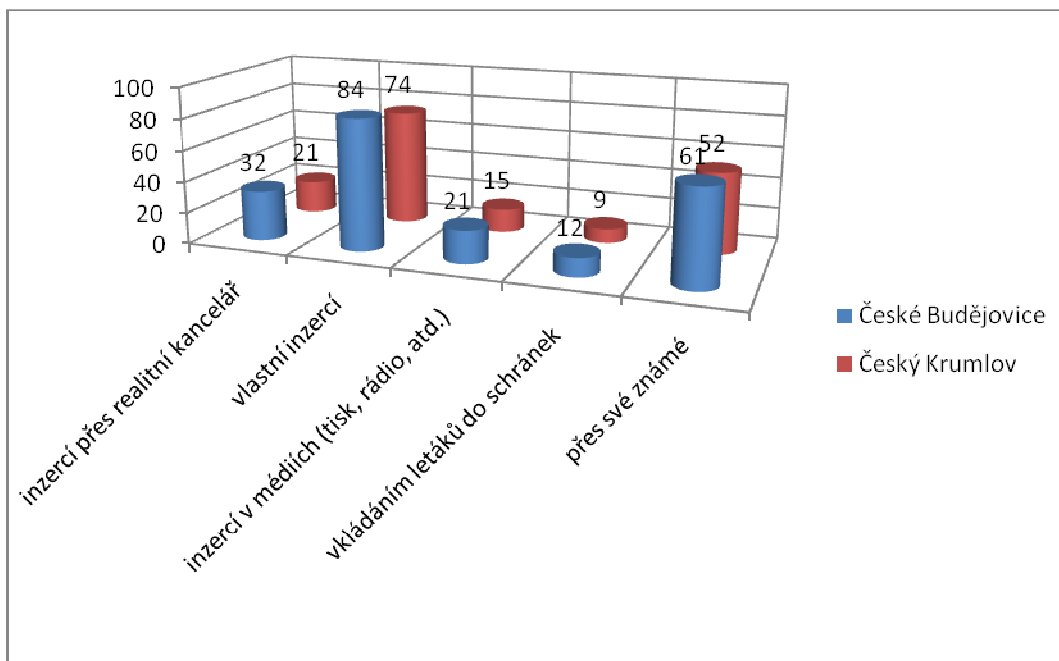


Zdroj: Vlastní – primární výzkum

Odpovědi respondentů na otázku v jakém stavu by nemovitostní byt pořídili, vyvrací hypotézu číslo dvě. Respondenti by ve větší části raději koupili novější byt, místo staršího zrekonstruovaného, či před rekonstrukcí. Nemovitosti spadající do této početné skupiny odpovědí jsou nemovitostmi v dobrém stavebnětechnickém stavu, pár let od vystavění. Investor do takovéto nemovitosti nemusí investovat žádné větší částky. S elmi podobným výsledkem vyšly skupiny novostaveb a starších, zrekonstruovaných bytů. Novostavby mají vyšší pořizovací cenu, výhodou jsou však minimální náklady během dalších několika let. U bytů po rekonstrukci je potřeba správně posoudit vhodnost a správnost vykonané rekonstrukce. Poslední skupina starších bytů před rekonstrukcí oslovila pouze několik málo respondentů z Českého Krumlova, oblíbenější byla v Českých Budějovicích.

Otázka č. 14: Jakým způsobem byste nabízeli k pronájmu, odkupu? (více možností)

Graf č. 23: Jakým způsobem byste nabízeli k pronájmu, odkupu? (více možností)

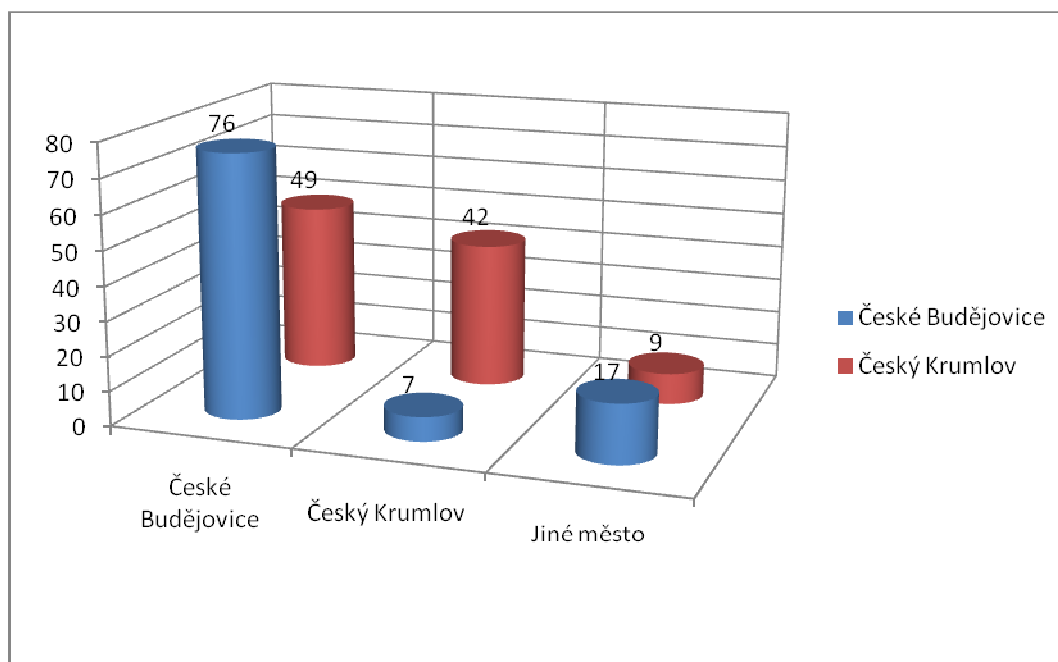


Zdroj: Vlastní – primární výzkum

V otázce, jak nabízet investiční nemovitost na trhu, je vidět snaha respondentů o šetření nákladů s tím spojených. Nejpočetnější skupinou odpovědí byla v obou městech skupina respondentů, kteří by byt inzerovali vlastní inzerce. Druhou největší skupinou odpovědí je možnost nabízet byt přes známé respondentů. Tato možnost počítá s jistou důvěrou a známostí mezi lidmi, na druhou stranu zabírá malý okruh potenciálních zájemců. Méně početnou skupinou je využití služeb realitní kanceláře. Šetření nákladů při nabízení nemovitosti se nemusí zcela vyplatit, zejména pokud je malá poptávka a investor musí hradit náklady spojené s nemovitostí. Realitní kancelář tak bývá jednou z posledních možností. Dobrá realitní kancelář dokáže nabízet velkému okruhu zájemců a nemovitost prodat, či pronajmout.

Otázka č. 15: V kterém městě byste byt/y zakoupil/a a následně pronajímal/a?

Graf č. 24: V kterém městě byste byt/y zakoupil/a a následně pronajímal/a?

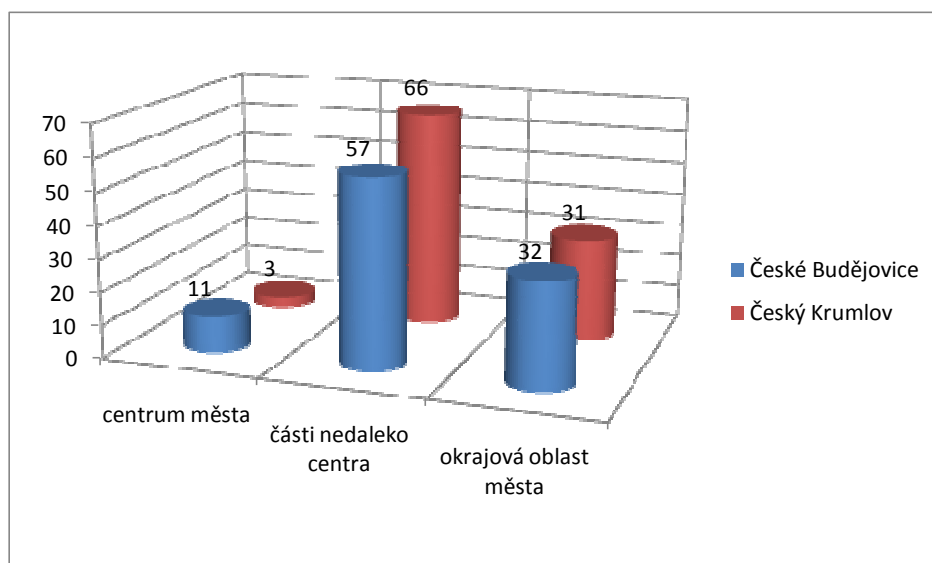


Zdroj: Vlastní – primární výzkum

Předposlední otázka dotazníkového šetření se zabývala tím, zda by dotazovaní respondenti zakoupili investiční byt v tom samém městě, ve kterém momentálně bydlí. S touto otázkou byla spojena hypotéza číslo tři, která uvažovala o koupi bytu ve městě, kde respondent bydlí a město zná. Tato hypotéza byla potvrzena v případě Českých Budějovic a vyvrácena respondenty z Českého Krumlova. Obyvatelé Českého Krumlova by z větší části zakoupili investiční nemovitost v Českých Budějovicích. Mezi dalšími odpovědi patřili i zcela jiná města, kdy respondenti z Českých Budějovic volili nejčastěji Prahu, Písek a po jedné odpovědi i Tábor, Plzeň a Jihlavu. Respondenti z Českého Krumlova volili raději města okolo Lipenského jezera, jako jsou města Lipno nad Vltavou, Frymburk, Vyšší Brod a Horní Planá. Atraktivita těchto míst je spojená především s turistickým ruchem, čehož chtěli respondenti využít.

Otázka č. 16: V které části města byste byt zakoupil/a?

Graf č. 25: V které části města byste byt zakoupila/a?



Zdroj: Vlastní – primární výzkum

Poslední otázka dotazníkové šetření je zaměřena na to, v které části města by respondenti investiční byt zakoupili. Nejpočetnější skupinou obou dvou měst byla skupina, která by byt zakoupila v bližším okolí centra města. Druhou nejpočetnější skupinou byli respondenti, kteří by byt zakoupili na okraji města a nejméně čtenou odpovědí byla koupě bytu přímo v centru města. Respondenti mohli v dotazníku uvést konkrétní městskou část a v případě Českých Budějovic vyhrálo Pražské sídliště, následováno sídlištěm Vltava, částí Havlíčkova kolonie a ostatními částmi jako například Rožnov a Čtyři Dvory. V Českém Krumlově byla nejčastěji volena Horní Brána, sídliště Špičák a mezi méně časté odpovědi se dostalo sídliště Mír, sídliště Plešivec, Nové Spolí.

5.3 Shrnutí výsledků marketingového výzkumu

Marketingový výzkum byl proveden mezi respondenty ze dvou jihočeských měst. Prvních z nich je statutární město České Budějovice a druhým je historické město Český Krumlov. Při tvoření marketingového plánu výzkumu byly stanoveny tři hypotézy. První hypotéza pracovala s úvahou, kdy většina respondentů bude preferovat důchodové spoření nad investicí do nemovitostí. Tato **hypotéza H1** byla zcela **vyvrácena**, tedy většina respondentů by raději investovala do koupě investičního bytu jako prostředku zajištění se na stáří. Druhá **hypotéza H2** uvažovala větší zájem respondentů o starší byty. Hypotéza byla opět **vyvrácena**, většina respondentů by chtěla zakoupit novější byt v dobrém technickém stavu.

Třetí **hypotéza H3** uvažovala se zájmem respondentů zakoupit investiční byt ve městě, ve kterém sami bydlí a dobře ho znají. Hypotéza **se potvrdila** v případě **respondentů z Českých Budějovic**, u **respondentů z Českého Krumlova** byla **vyvrácena**. Koupě bytů je mezi respondenty vnímána jako bezpečná investice, která při správném investování může vést k vysněné finanční nezávislosti. Otázka financování takovéto investice přinesla dva výsledky. Respondenti z Českých Budějovic by investiční byt financovali pomocí vlastních prostředků či za pomoci hypotečního úvěru. Respondenti z Českého Krumlova dávají přednost Hypotečnímu úvěru, možnost financování pomocí vlastních prostředků zůstává ale i zde oblíbenou možností. Objem investice, který by byly ochotny obě skupiny respondentů investovat, byl nejčastěji mezi 1 až 3 miliony korun. V otázce výnosnosti investice byla většina respondentů optimistická, někdy až v utopických procentech výnosnosti.

Otázku koupě bytu by nejraději řešili sami přímo s prodejcem. Zajímavou možností pro ně byly dále možnosti zakoupení v dražbě a z majetku obcí. Stejně tak by dotázaní respondenti chtěli byt sami inzerovat nebo využít šíření nabídky po svých známých. Z celkového výsledku je tedy patrné, že dotázaní respondenti by se nebáli koupit investiční byt. Na druhou stranu je vidět přemíra optimismu a nereálná očekávání z investice pramenící z nedostatku informací o aktuálním trhu nemovitostí.

ZÁVĚR

Vypracovaná bakalářská práce na téma „Nemovitosti jako aktivní investice“ se zabývá nemovitostmi, které neslouží k vlastnímu bydlení, ale jsou pronajímány, či dále prodávány. Tyto nemovitosti generují svému majiteli zisk. Prvním cílem práce byla analýza trhu nemovitostí. Teoretická část se věnuje investování na trhu nemovitostí. Přináší potenciálním investorům informace o investování do nemovitostí a poskytuje několik doporučených oblastí, které je si dobré prostudovat. Zabývá se problematikou nemovitostí a popisuje faktory na ně působící. Práce charakterizuje aktuální trh nemovitostí a nastiňuje možnosti investování na nemovitostním trhu. Investice do bytů je jednou z nejužívanějších aktivních nemovitostních investic, proto má v práci své podstatné místo a je využita i při srovnání výnosnosti investic.

Srovnávání výnosnosti investic a hledání nejvýhodnější varianty pro investora byla právě druhým cílem práce. Srovnávána byla koupě dvou stejných bytů ve dvou rozdílných městech České Budějovice a Český Krumlov. Z pohledu výnosnosti investice vyšlo lépe město České Budějovice. Nicméně každá nemovitost je zcela individuální investice, kdy záleží především na poptávce po dané nemovitosti. Srovnávání nemovitostí pomocí cenových map tak slouží pouze jako jeden z faktorů při rozhodování o nemovitosti. Po přečtení teoretické části by měl být potenciální investor schopen uvažovat o nemovitostech jako investiční možnosti a znát rizika, která zde působí.

Praktická část práce zkoumá uvažování potenciálních investorů z Českých Budějovic a z Českého Krumlova v otázce pořízení vlastního investičního bytu. Výsledek šetření přinesl několik zajímavých informací, zejména potvrdil vnímání nemovitosti jako bezpečné investice, s jejíž pomocí se může investor finančně zajistit do budoucna. Respondenti v otázce měst preferovali město České Budějovice jako město, kde by rádi zakoupili svůj investiční byt. Tento výsledek je v souladu s výsledkem srovnávání měst v teoretické části práce. V dalších otázkách odhalil nadměrný optimismus při očekávání výnosnosti investice, který přičítám k neznalosti nemovitostního trhu a rizik zde působících. Vypracovaná bakalářská práce tak dává svému čtenáři informace o nemovitostním trhu a může posloužit jako jeden z nástrojů rozhodování při investování volných finančních prostředků.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Literární zdroje

1. ČÍŽEK, Radomír. *Investujte s českými experty: doporučení předních českých investorů : zkroťte krizi, ovládněte finanční trhy!*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012, 285 s. Finanční řízení. ISBN 978-80-247-4048-5.h
2. SYROVÝ, Petr. *Investování pro začátečníky*. 2., přeprac. vyd. Praha: Grada, 2010. 105 s. ISBN 978-80-247-3486-6.
3. KOHOUT, Pavel . *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 7., aktualiz. a přeprac. vyd. Praha: Grada, 2013. 272 s. ISBN 978-80-247-5064-4.
4. KLEIN, Šimon. KESSLEROVÁ, Petra. *Jak prodat nemovitost v době krize*. 1. vyd. Praha : Grada, 2009. 106 s. ISBN 978-80-247-3200-8
5. JURÁŠKOVÁ, Olga a HORŇÁK Pavel. *Velký slovník marketingových komunikací*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012, 271 s. ISBN 978-80-247-4354-7.
6. HESKOVÁ, Marie. *Teorie, management a marketing služeb*. České Budějovice: Vysoká škola evropských a regionálních studií, 2012. 183 s. ISBN 978-80-87472-25-5.
7. VAŠTÍKOVÁ, Miroslava. *Marketing služeb: efektivně a moderně*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014, 268 s. Manažer. ISBN 978-80-247-5037-8.
8. KŘÍŽEK, Zdeněk a CRHA Ivan. *Jak psát reklamní text*. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Grada, 2012, 220 s. Marketing (Grada). ISBN 978-80-247-4061-4.
9. CORTESI, Gerald R. *Mastering real estate principles*. 4th ed. Chicago: Dearborn Real Estate Education, c2004, xxiv, 630 p. ISBN 07-931-8766-4
10. MCELROY, Ken. *Mistrovství v investování do realit: naučte se rozpoznat nejžhavější trhy a zajistit si nejlepší obchody v realitách*. Vyd. 1. Praha: Incommunity, 2011, 172 s. Poradci bohatého táty. ISBN 978-808-7524-077.

Elektronické zdroje

1. Diverzifikace a efektivní investování. [online]. 2009 [cit. 2015-01-13]. Dostupné z <http://www.finez.cz/odborne-clanky/jak-investovat/diverzifikace-a-efektivni-investovani>

2. Očima expertů: Nákup nemovitosti jako nejlepší investice na stáří. Ano, či ne? [online]. 2013 [cit. 2015-1-17] Dostupné z: <http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/250332-ocima-expertu-nakup-nemovitosti-jako-nejlepsi-investice-na-stari-ano-ci-ne>
3. Překlenovací úvěry [online]. 2013 [cit. 2015-02-02]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/pruvodce/preklenovaci-uvery>.
4. Spotřebitelský úvěr na bydlení. Ano či ne? [online]. 2009 [cit. 2015-02-02]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/spotrebitelsky-uver-na-bydleni-ano-ci-ne>.
5. HB Index: Ceny bytů, domů a pozemků loni rostly rychleji než inflace [online]. 2015 [2015-03-05]. Dostupné z: <http://www.investicniweb.cz/zpravy-z-trhu/2015/2/6/hb-index-ceny-bytu-domu-pozemku-loni-rostly-rychleji-nez-inflace/>
6. Nemovitosti-investiční ukazatelé [online]. 2010 [cit. 2015-03-10]. Dostupné z: <http://www.vlastnici.cz/nemovitosti-investicni-ukazatele>.
7. Češi nejčastěji poptávají dvoupokojové byty. [online]. 2014 [cit. 2015-03-10]. Dostupné z: http://www.annonce.cz/o-annonci/pro-media/reality/_publish_ami_o-annonci_pro-media_reality_tz-reality-20140417.html
8. Maximalizujte výnos. [online]. 2012 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: <http://www.vlastnici.cz/marketing.php?kap=maximalizace>
9. Prodej nemovitosti svépomocí - bez realitky. [online]. 2012 [cit. 2015-03-13]. Dostupné z: <http://jakprodat.cz/bez-reality.html>
10. Home staging pomůže zvýšit cenu prodávané nemovitosti. [online]. 2014 [cit. 2015-03-13]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/home-staging-pomuze-zvysit-cenu-prodavane-nemovitosti>
11. Malý lexikon obcí České republiky. [online]. 2014 [cit. 2015-03-20]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2014-ngdc2kaznu1>

SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

Seznam tabulek:

Tabulka č. 1: Zpracování harmonogramu pomocí Ganttova diagramu

Seznam grafů:

Graf č. 1. Struktura úvěrů na bydlení podle nabízených produktů (v mil. korun)

Graf č. 2. Vývoj výše úroků při poskytování úvěru na bydlení

Graf č. 3. Srovnání vývoje hodnoty podílových listů nemovitostních fondů

Graf č. 4. Kupní ceny stavebních pozemků

Graf č. 5. Hodnota investic do komerčních nemovitostí v letech 2006-2012

Graf č.6. Kupní ceny domů

Graf č. 7. Vývoj nabídkových a kupních cen bytů v ČR

Graf č. 8. Vývoj cen nemovitostí v České republice v jednotlivých kategoriích

Graf č. 9. Úhrnné indexy cen nemovitostí

Graf č. 10: Jste muž/žena?

Graf č. 11: Kolik je vám let?

Graf č. 12: Jaké máte nejvyšší ukončené vzdělání?

Graf č. 13: Jaký je váš průměrný čistý měsíční příjem? (v Kč.)

Graf č. 14: V které části města žijete?

Graf č. 15: Vnímáte koupě bytů jako bezpečnou investici?

Graf č. 16: Investoval/a byste do koupě bytu za účelem být finančně nezávislý/á?

Graf č. 17: Investoval/a byste do koupě bytu za účelem zajištění se na stáří namísto důchodového spoření?

Graf č. 18: Jakým způsobem byste se rozhodnul/a financovat danou investici? (více možností)

Graf č. 19: Jak velký kapitál byste byl/a ochoten/a investovat (v milionech Kč.)

Graf č. 20: Jak velký hrubý roční výnos v procentech podle vás byty přináší?

Graf č. 21: Jakým způsobem byste byt pořídil/a? (více možností)

Graf č. 22: V jakém stavu byste chtěl/a nemovitost zakoupit? (více možností)

Graf č. 23: Jakým způsobem byste nabízeli k pronájmu, odkupu? (více možností)

Graf č. 24: V kterém městě byste byt/y zakoupil/a a následně pronajímal/a?

Graf č. 25: V které části města byste byt zakoupila/a?

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 Dotazník

Dobrý den,

Dovolte mi, abych se Vám krátce představil a pověděl vám pár informací o Vámi vyplňovaném dotazníku. Jsem studentem Vysoké školy evropských a regionálních studií, o.p.s. v Českých Budějovicích. Tento anonymní dotazník slouží pouze jako podklad k vypracování bakalářské práce s názvem „Nemovitosti jako aktivní investice“, proto Vás prosím o uvádění pravdivých a co nejpřesnějších informací. Dotazník byl vytvořen pro obyvatele Českých Budějovic a Českého Krumlova. Otázky v dotazníku jsou zaměřeny na nemovitost jako investici, která generuje zisk, tedy staví Vás do pozice potenciálního investora. Investor je schopen takovouto nemovitost dále pronajímat, nebo následně odprodat. Nejedná se tedy o otázky spojené s vlastním bydlením.

Děkuji za Váš čas a ochotu při vyplňování dotazníku.

1) Vnímáte koupě bytů jako bezpečnou investici?

a) ano

b) ne

2) Investoval/a byste do koupě bytu za účelem být finančně nezávislý/á? (Finanční nezávislost je stav, kdy vám každý měsíc na účet přijde dost peněz na to, abyste zaplatili své měsíční výdaje a přitom nemusíte chodit do práce ani pobírat důchod)

a) ano

b) ne

3) Investoval/a byste do koupě bytu za účelem zajištění se na stáří namísto klasického důchodového spoření?

a) ano

b) ne

4) Jakým způsobem byste se rozhodnul/a financovat takovou investici? (vyberte jednu, či více možností)

- a) vlastní prostředky, úspory
- b) hypoteční úvěr
- c) jiný úvěr

5) Jak velký kapitál byste byl/a ochoten/a investovat? (v milionech Kč.)

- a) 0-1 mil.
- b) 1-3 mil.
- c) 3-5 mil.
- d) 5 a více mil.

6) Jak velký čistý roční výnos v procentech podle Vás byty přináší?

- a) 0-5 %
- b) 5-10 %
- c) 10-15 %
- d) 15-20 %
- e) 20 % a více

7) Jakým způsobem byste byt pořídil/a? (vyberte jednu, či více možností)

- a) využitím služeb realitní kanceláře
- b) koupí přímo od prodejce
- c) koupí nemovitosti v dražbě
- d) koupí z majetku obcí
- e) koupí od developera
- f) stavbou

8) V jakém stavu byste chtěl/a nemovitost pořídít? (vyberte jednu, či více možností)

- a) novostavba
- b) zánovní, v dobrém technickém stavu
- c) starší nemovitost po rekonstrukci
- d) starší nemovitost před rekonstrukcí

9) Jakým způsobem byste danou nemovitost nabízeli k pronájmu, odkupu?

(vyberte jednu, či více možností)

- a) inzercí přes realitní kancelář
- b) vlastní inzercí
- c) inzercí v médiích (tisk, rádio, atd.)
- d) vkládáním letáků do schránek v okolí
- e) přes své známé

10) Pokud byste kupoval/a byt, či více bytů a následně je pronajímal, v kterém z uvedených měst by to bylo?

- a) České Budějovice
- b) Český Krumlov
- c) Jiné město (uveďte) _____

11) V které části města byste byt zakoupil/a? (Pokud znáte konkrétní místo, napište jej na místo vedle uvedených možností.)

- a) centrum města _____
- b) část nedaleko centra města _____
- c) okrajová oblast města _____

12) Kolik je Vám let?

- a) 18-25
- b) 26-34
- c) 35-49
- d) 50-59
- e) 60 a více

13) Jste muž, či žena?

- a) muž
- b) žena

14) Kde žijete?

- a) město Český Krumlov
- b) město České Budějovice

15) V jaké části města žijete?

- a) centrum města
- b) část nedaleko centra města
- c) okrajová oblast města

16) Jaké máte nejvyšší ukončené vzdělání?

- a) základní
- b) střední odborné učiliště s výučním listem
- c) středoškolské s maturitní zkouškou
- d) vyšší odborné
- e) vysokoškolské

17) Jaký je Váš průměrný čistý měsíční příjem? (v Kč.)

- a) do 10 000,-
- b) 10 000 - 15 000,-
- c) 15 001 - 20 000,-
- d) 20 001 - 30 000,-
- e) 30 001 a více