

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA EKONOMICKÁ

Diplomová práce

Využití hypotéky na cestě k pasivnímu příjmu

Using a mortgage on the way to passive income

Monika Hozová

Plzeň 2023

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma

„Využití hypotéky na cestě k pasivnímu příjmu“

vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucího diplomové práce za použití pramenů uvedených v příložené bibliografii.

Plzeň dne 30.8.2023

v.r. Monika Hozová

Zásady pro vypracování práce

1. Charakterizujte hypoteční úvěry a současný hypoteční trh.
2. Vymezte modelové situace pro investice financované hypotékou
3. Vypracujte metodiku pro hodnocení investic.
4. Nastiňte možné scénáře vývoje finančního a nemovitostního trhu.
5. Vyhodnoťte jednotlivé modelové situace a formulujte závěry.

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu práce Ing. Mgr. Milanu Svobodovi Ph.D. za cenné připomínky a odborné rady, kterými přispěl k vypracování této diplomové práce. Dále bych chtěla poděkovat mé rodině za celkovou podporu a pomoc při studiu.

Obsah

Úvod	6
1 Hypotéční úvěry a hypotéční trh	8
1.1 Hypotéky	8
1.2 Výhody a nevýhody investování do hypoték	9
1.3 Vývoj hypotečního trhu.....	11
1.4 Hypoteční úvěr a fixace úrokové sazby	16
2 Investice do nemovitostí	19
2.1 Osobní finance	19
2.2 Investice	21
2.3 Faktory ovlivňující investice.....	25
2.3.1 Výnos	26
2.3.2 Likvidita.....	26
2.3.3 Riziko.....	27
2.3.4 Inflace	27
2.4 Časová hodnota peněz.....	27
3 Faktory ovlivňující finanční a hypotéční trh.....	29
3.1 Inflace.....	29
3.2 HDP.....	30
3.3 Nezaměstnanost.....	31
3.4 Úroková sazba.....	32
3.5 Vývoj finančního a nemovitostního trhu.....	33
4 Metodika pro hodnocení investic.....	36
4.1 Hodnocené období	36
4.2 Diskontní sazba	36
4.3 Čistá současná hodnota – NPV	36
4.4 Index ziskovosti – PI.....	37
4.5 Vnitřní výnosové procento – IRR	38
5 Modelové situace pro investice financované hypotékou.....	39

5.1	Výběr modelových situací.....	40
5.1.1	Prodejní ceny bytů a ceny pronájmů bytů	40
5.1.2	Výběr lokalit	41
5.1.3	Průměrné ceny v daných lokalitách	42
5.2	Financování hypotéčním úvěrem	44
5.2.1	Výše hypotéky	44
5.2.2	Úroky jednotlivých bank	45
5.3	Přehled nákladů a výnosů vybraných bytů k pronájmu	45
5.3.1	Výnosy	46
5.3.2	Náklady	46
5.4	Rizika spojená s investicí do nemovitosti	47
5.4.1	Výpočet diskontní sazby	48
6	Vyhodnocení modelových situací	49
6.1	Posouzení vybraných variant	49
6.1.1	Praha 2	49
6.1.2	Brno	51
6.1.3	Plzeň.....	52
6.1.4	Ústí nad Labem.....	54
6.1.5	Karlovy Vary	55
6.2	Porovnání výsledků.....	57
	Závěr	65
	Seznam použitých zdrojů	67
	Seznam tabulek	71
	Seznam obrázků	72
	Seznam použitých zkratk	73
	Seznam příloh.....	74
	Přílohy	
	Abstrakt	
	Abstract	

Úvod

V dnešním dynamickém ekonomickém prostředí, kdy stále více jednotlivců usiluje o finanční nezávislost, je důležité zkoumat alternativní cesty ke generování stabilního a trvalého příjmu. Investování do nemovitostí se ukázalo jako jedna z atraktivních možností, avšak často vyžaduje dostatečný kapitál, což může být pro mnohé jednotlivce omezením. Využití hypotéky umožňuje potenciálním investorům získat finanční páku a investovat do nemovitostí s menším počátečním kapitálem.

V České republice je investování do nemovitostí oblíbeným fenoménem. V posledních letech byl zájem o investice do nemovitostí značný a ceny nemovitostí stále stouply, tento trend zůstal i během pandemie a se opět projevil, že tato forma investice je stabilní a velmi výnosná. Nicméně, zlomový okamžik přišel v roce 2022, kdy krize po pandemii a válka na Ukrajině měly negativní dopad na ekonomiku a zapříčinily vysoké ceny energií, drahé pohonné hmoty, nárůst inflace a v neposlední řadě i vysoké úroky hypotéčních úvěrů. To vše mělo vliv i na trh s nemovitostmi, došlo k velkému útlumu u poskytování hypotéčních úvěrů, nemovitosti se přestaly prodávat a po dlouhé době došlo k poklesu jejich cen, v některých regionech i o více než 10 %. Nákup nemovitosti ve větších městech již není dostupnou variantou investice ani pro osoby s průměrným příjmem. Naproti tomu vzrostla poptávka po nájemném bydlení a stále více lidí začíná bydlet v nájmu, tak jak je zvykem v jiných vyspělých zemích. Tento trend je i důvodem pro zvyšování cen nájemného.

Cílem této diplomové práce je provést podrobnou analýzu a zjištění, zda je možné dosáhnout pasivního příjmu skrze investice do nemovitostí s využitím hypotéčního úvěru. Práce se bude zaměřovat na zhodnocení, zda tato investiční strategie umožňuje vytvořit stabilní příjem, který nepřichází z každodenní aktivní práce, ale je generován prostřednictvím pronájmu nemovitosti.

Během tvorby této diplomové práce jsou použity metody vědeckého výzkumu, jako jsou analýza, syntéza, deskripce a komparace. Metodika práce vyplývá především od zásad pro její vypracování. Prvním krokem bude provést pečlivý výběr vhodných a relevantních zdrojů informací. Z těchto zdrojů budou následně získána nezbytná data týkající se hypotéčních úvěrů, investic a faktorů, které mají vliv na oblast hypoték a finančního trhu.

Tento proces výběru zdrojů bude prováděn s cílem získat co nejpřesnější a aktuální informace, které budou sloužit jako základ pro analýzu a hodnocení. Data týkající se hypoték a investic jsou klíčová pro porozumění mechanismům a trendům v této oblasti, zatímco faktory ovlivňující hypotéční a finanční trh jsou důležité pro zhodnocení celkového prostředí, ve kterém se práce bude pohybovat.

Práce bude rozčleněna do pěti kapitol. První kapitola se bude věnovat výkladu, co je hypotéka, zaměřuje se na zhodnocení přínosů a rizik spojených s hypotéčním úvěrem. Dále sleduje vývoj hypotéčního trhu a podmínky získání hypotéky. Druhá kapitola vysvětlí základní pojmy, co je investice, osobní finance a aspekty, které je ovlivňují a časovou hodnotu peněz. Další kapitola se bude zabývat makroekonomickými ukazateli, které mají vliv na trh s nemovitostmi a hypotéčními úvěry. Mezi tyto ukazatele patří inflace, nezaměstnanost, hrubý domácí produkt a úroková sazba. V další kapitole bude stanovena metodika pro hodnocení investic do nemovitostí. V praktické části budou vybrány vhodné modelové situace investičních bytů, u kterých se zaměříme na analyzování nákladů a výnosů spojené s hypotéčními úvěry, nemovitostmi a jejich pronájmem. Na základě analýzy a komparace těchto modelových situací bude možné učinit relevantní závěry.

1 Hypotéční úvěry a hypotéční trh

Tato kapitola se zabývá realitním trhem v České republice, analyzuje výhody a nevýhody hypotečních úvěrů, věnuje se vývoji hypotéčního trhu a zkoumá ceny na trhu.

1.1 Hypotéky

Hypoteční úvěr, známý také jako hypotéka, je dlouhodobý úvěr, který je zajištěn zástavním právem ke konkrétní nemovitosti určené k bydlení na území ČR a zapsané v Katastru nemovitostí. Financovaná nemovitost je nejčastěji využívána jako záruka pro hypotéku, ale může být také použit jiný majetek. Zástavní právo znamená, že vlastník nemovitosti má omezená dispoziční práva k této nemovitosti. Hypotéční úvěry můžeme rozdělit na dva typy úvěrů, liší se podle účelu financování, tedy jakým způsobem bude zákazník využívat peníze z hypotéky. (Moneta Money Bank, 2023)

Tradiční účelová hypotéka je půjčka, která je určena k financování různých účelů spojených s nemovitostmi. To zahrnuje nákup nemovitosti pro vlastní potřebu bydlení či na pronájem, financování rekonstrukce nebo stavby nemovitosti, zpětné proplacení vlastních finančních prostředků vložených do nemovitosti, refinancování stávajícího úvěru použitého na pořízení nemovitosti, nákup podílu v nemovitosti v rámci dědictví nebo spoluvlastnictví a vyrovnání společného jmění manželů. (Moneta Money Bank, 2023)

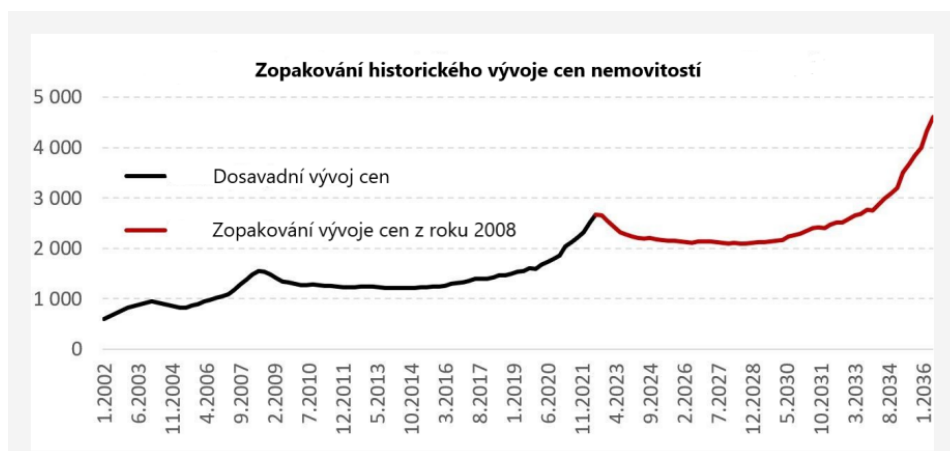
Druhý typ hypotéky je neúčelová hypotéka, která poskytuje financování pro různé účely. Tato hypotéka je flexibilní a může být využita například konsolidací půjček, kdy je nemovitost použita jako zástava. Na rozdíl od toho je účelová hypotéka určena konkrétnímu účelu, jako je pořízení bydlení nebo investice do nemovitosti. Obvykle lze sjednat účelovou hypotéku v rozmezí od 300 000 Kč do 80 % hodnoty nemovitosti, zatímco neúčelovou hypotéku v rozmezí od 100 000 Kč do 70 % hodnoty nemovitosti. Splátky hypotéky se obvykle provádějí formou měsíčních anuitních splátek a klient si může zvolit délku splatnosti a dobu fixace úrokové sazby. Splatnost určuje dobu, ve které klient splácí hypotéku, typicky od 5 do 30 let, ale je také možné hypotéku splatit předčasně prostřednictvím mimořádné splátky po dohodě s bankou. (Moneta Money Bank, 2023)

1.2 Výhody a nevýhody investování do hypoték

Podle Rusňáka se investice do nemovitostí stávají stále populárnější. Pro lidi je to jednoduchý a hmatatelný způsob investování a dovedou si to dobře představit. Ještě v roce 2021 také platilo, že se investice do nemovitostí velmi dobře marketingově prodávaly, neboť trh s nemovitostmi od poslední velké krize stále stoupal. Ceny nemovitostí v Česku dlouhodobě rostly a tento trend nezastavila ani pandemie koronaviru a ani budoucí možné zdražování vstupních surovin. (Rusňák, 2019)

Čeští občané vnímají nemovitosti jako bezpečnou formu investice. Během inflace je dokonce považují za jeden z mála nástrojů, který se dokáže účinně bránit proti znehodnocení. Mnoho investorů do nemovitostí si vytěšňuje rizika díky předchozím ziskům. Nicméně, žádná investice není absolutně bezriziková, a to platí i o investování do nemovitostí, které je spojeno s určitou nejistotou. V posledních letech jsme se zvykli na jednosměrný růst cen nemovitostí. Následující graf zobrazuje hypotetickou situaci, ve které by se opakoval vývoj cen nemovitostí z před čtrnácti let. (SwissLife select, 2022)

Obrázek 1: Predikce vývoje cen nemovitostí



Zdroj: SwissLife select, 2022

Pokles cen nemovitostí byl sice krátkodobý, ale návrat k původním maximům trval dlouhou dobu. Ti, kteří si koupili nemovitost mezi podzimem 2007 a létem 2009, museli čekat až do roku 2017, aby ji prodali za stejnou nebo vyšší cenu. Hypotetický vývoj nenaznačuje, že investice do nemovitostí není výhodná. Spíše naznačuje, že je třeba být připraven na situaci, kdy výnos nebude záviset výhradně na růstu hodnoty nemovitosti, ale také na inkasu nájemného. Inkasování nájmu vyžaduje aktivitu majitele a je spojeno s dalšími typy rizik. (SwissLife select, 2022)

Při nákupu nemovitosti za účelem pronájmu je důležité zohlednit několik faktorů, jako je umístění, velikost, stav a potenciální výnos z pronájmu. Investoři by měli zvážit, zda je nemovitost v atraktivní lokalitě, zda má dostatečný prostor pro potenciální nájemníky a zda není v havarijním stavu, což by mohlo vést k vysokým nákladům na opravy a údržbu.

Výhody nákupu nemovitosti za účelem pronájmu jsou následující:

1. Pasivní příjem: Pronájem nemovitosti poskytuje investoru pravidelný pasivní příjem z pronájmu, což může být výhodné pro investory hledající stabilní a pravidelný příjem.
2. Diverzifikace portfolia: Nemovitostní investice mohou poskytnout diverzifikaci portfolia, což znamená rozptýlení rizika investice mezi různá aktiva.
3. Hodnota investice: Hodnota nemovitostí může v dlouhodobém horizontu růst, což může vést k zisku při jejich prodeji.
4. Investice do bydlení pomocí hypotéky je i pro naprostého začátečníka.

Nicméně, nákup nemovitosti za účelem pronájmu také přináší určitá rizika a nevýhody.

Mezi ně patří:

1. Vysoké náklady: Nákup nemovitosti a její údržba a opravy mohou být nákladné, což může vést ke snížení zisku z pronájmu.
2. Riziko neobsazenosti: Pokud není nemovitost pronajata, není získáván žádný příjem z pronájmu, což může být problémem pro investora, který musí v této situaci hradit náklady spojené s hypotékou a údržbou nemovitosti z vlastních zdrojů.
3. Riziko špatného nájemníka: Pokud se investor rozhodne pronajmout svou nemovitost, existuje riziko, že se do nemovitosti nastěhuje nájemník, který neplatí pronájem včas nebo poškozují nemovitost. V takovém případě musí investor hledat nového nájemníka a případně provádět opravy, což může být nákladné a časově náročné.
4. Nízká likvidita: Pokud investor najednou potřebuje peníze, prodej nemovitosti a vyřízení právních záležitostí může trvat nějaký čas.
5. Riziko spočívající v nárůstu úrokových sazeb, což vede k významnému zvýšení měsíčních splátek hypotéky. (Hypoindex, 2020)

1.3 Vývoj hypotečního trhu

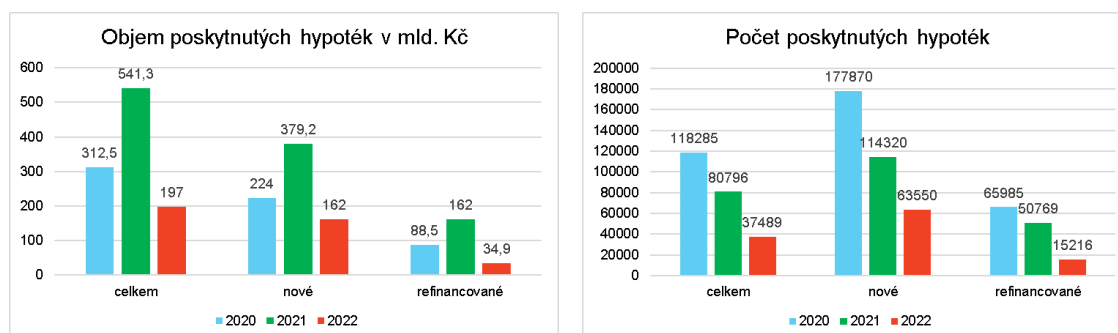
Vývoj hypotečního trhu v České republice za posledních cca 30 let přinesl výrazné změny. S rostoucím zájmem o investice do nemovitostí se hypoteční trh postupně rozšiřoval a inovoval. V souvislosti s tím vznikla konkurence mezi bankami, což mělo za následek zvýšenou dostupnost hypotečních úvěrů. Trh se snažil efektivněji reagovat na potřeby klientů a nové trendy v oblasti financování nemovitostí. Vývoj hypotečního trhu od roku 1995 ukazuje následující Tabulka 1 a Obrázek 2.

Tabulka 1: Vývoj hypotečního trhu do roku 2020

Rok	1995	2005	2010	2015	2020
Výše hypotéky (Kč)	1 070 000	1 410 000	1 660 000	1 800 000	2 670 000
Podíl financování (%)	70	90	100	100	90
Úroková sazba (%)	14	3,98	4,23	2,06	2,02
Počet hypoték za rok	150	51 026	54 503	109 322	89 703
Objem (mld. Kč)	0,16	71,9	90,5	196,8	239,5

Zdroj: vlastní zpracování dle Česká spořitelna

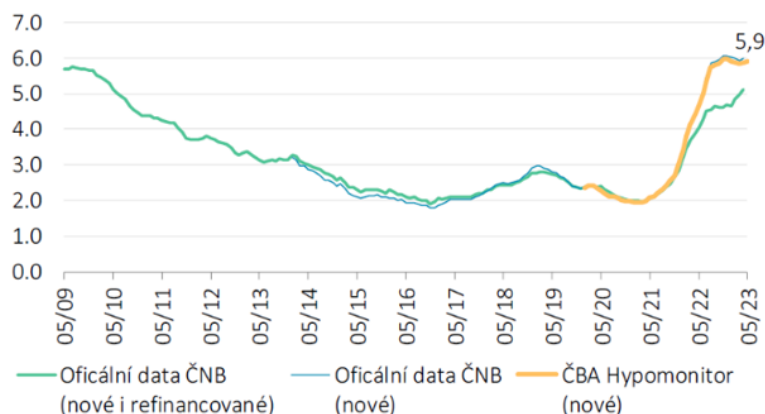
Obrázek 2: Celoroční objem a počet poskytnutých hypoték v letech 2020 až 2022



Zdroj: vlastní zpracování dle ČBA, Hypomonitor

Tabulka 1 ukazuje, že zatímco v roce 1995 si lidé brali nejčastěji hypotéku ve výši 1 070 000 Kč, v roce 2020 to bylo už 2 670 000 Kč. Podíl financování byl na začátku období možný pouze ze 70 %, v roce 2005 to bylo 90 %, a od roku 2010 banky půjčovaly až 100 % výši potřebnou k pořízení nemovitosti či na renovaci. Od roku 2020 poskytují banky zájemcům hypotéku opět jen do výše 90 %. Zatímco v roce 1995 si zažádalo o hypotéku 150 zájemců, o 10 let později to bylo již 51 026 a v roce 2015 už to bylo 109 322 žádostí, v roce 2020 poklesl počet žadatelů o hypotéku na 89 703 za rok. Z obrázku 2 lze vidět, že v roce 2020 byl vysoký počet poskytnutých hypoték, který následně v roce 2021 a 2022 prudce klesl. Co se týče objemu poskytnutých hypoték, tak byl rekordní rok 2021 a poté v roce 2022 následoval strmý pokles.

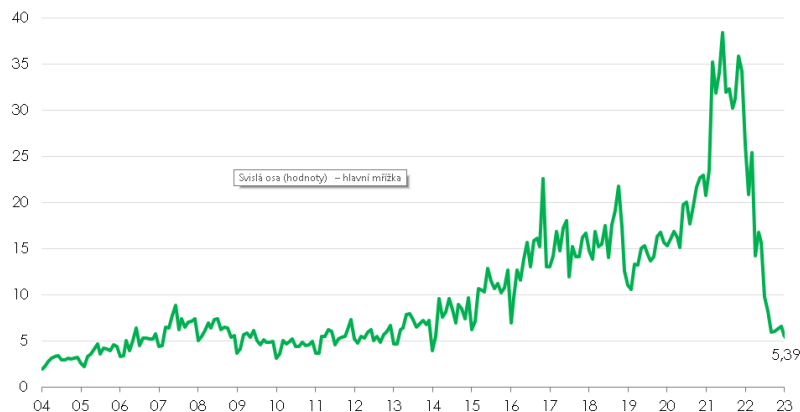
Obrázek 3: Průměrná hypoteční sazba – nové obchody



Zdroj: ČNB, ČBA Hypomonitor

Úroková sazba zaznamenala zajímavý vývoj, v roce 1995 v počátcích poskytování hypoték dosahovala tato sazba výše 14 % p.a., v roce 2005 byla sazba pouze 3,98 % p.a., v roce 2010 o něco stoupla na 4,23 % p.a., v roce 2015 byla sazba ve výši 2,06 p.a., a v roce 2020 byla úroková sazba hypoték ve výši 2,02 % p.a. Sazba okolo 2 % p.a. se držela do poloviny roku 2021 a poté začala stoupat a zastavila se až u hodnoty přes 6 % p.a. V květnu 2023 je průměrná sazba 5,9 % p.a.

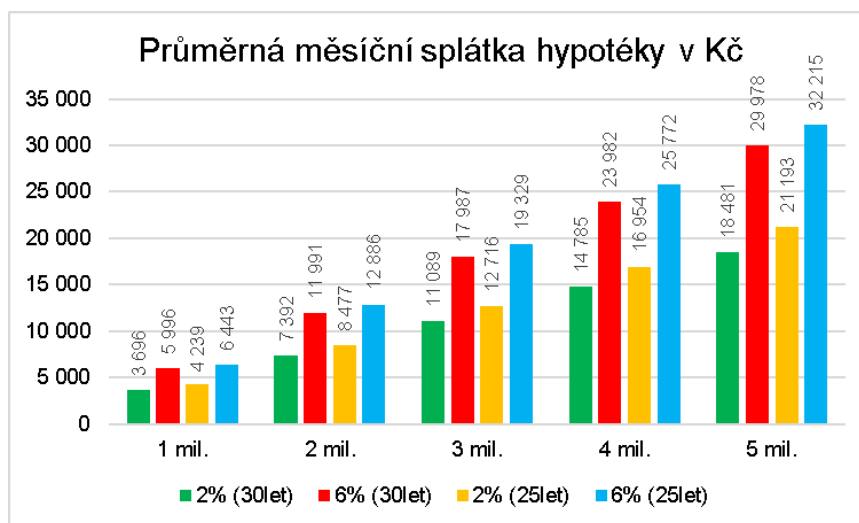
Obrázek 4: Objem poskytnutých nových hypoték za měsíc v mld. Kč



Zdroj: ČBA, ČNB

Hypoteční aktivita od 2. poloviny roku 2022 citelně propadla. Objem hypoték je nejnižší za cca 10 let. Počet poskytnutých hypoték je nejnižší za cca 20 let.

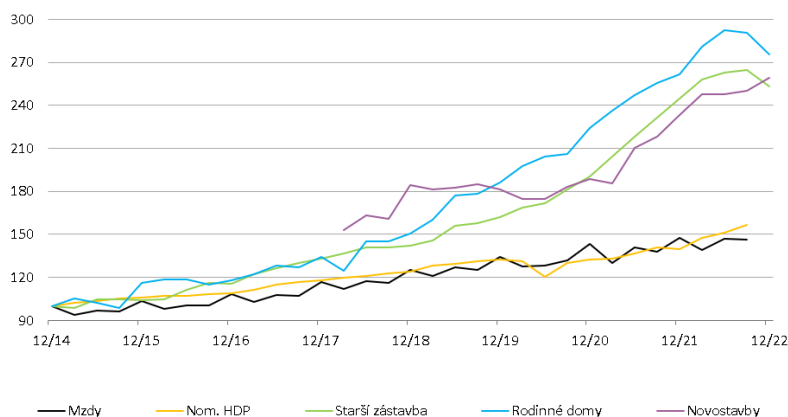
Obrázek 5: Průměrná měsíční splátka hypotéky v Kč



Zdroj: vlastní zpracování

Splátka hypotéky ve výši 1 mil. Kč se zvýšila cca o 2 000 Kč, oproti tomu pro průměrnou hypotéku ve výši 3 mil. tak měsíční splátka vzrostla o 6 000 Kč.

Obrázek 6: Ceny nemovitostí vs. nominální vývoj mezd a HDP (4Q 2014 = 100)



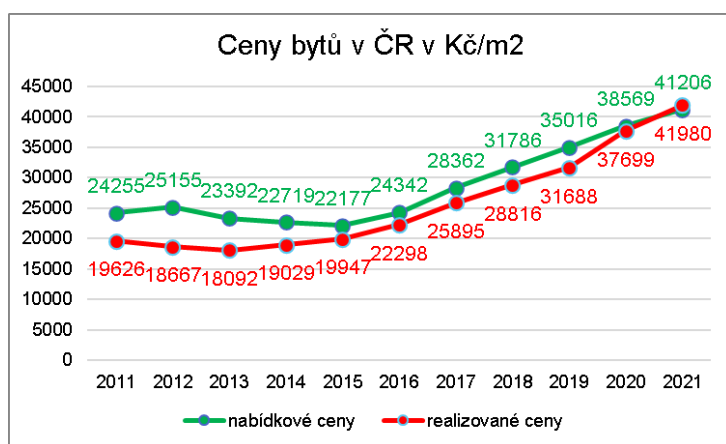
Zdroj: ČBA, ČSÚ

Nůžky mezi cenami a příjmy se citelněji rozevřely v posledních třech letech. Nesoulad mezi růstem cen nemovitostí a příjmy domácností se citelně zvýšil od roku 2020. Dosažitelnost hypotéky v Praze na byt v novostavbě o velikosti 3+kk, kde se průměrná cena pohybuje kolem 13 000 000 Kč. Při hypotéce 10 000 000 Kč a úroku 5,93 % p.a. činí měsíční splátka 59 500 Kč. Naproti tomu v Karlových Varech byt v novostavbě o velikosti 3+kk se průměrná cena pohybuje okolo 5 000 000 Kč. Při hypotéce 4 000 000 Kč a úroku 5,93 % p.a. činí měsíční splátka 23 800 Kč. Za starší byt v Brně se průměrná cena pohybuje cca 6 300 000 Kč. Při hypotéce ve výši 5 040 000 Kč a úroku 5,93 % p.a. činí měsíční splátka 29 990 Kč. V Ústí nad Labem se průměrná cena pohybuje kolem

2 290 000 Kč. Při hypotéce 1 830 000 Kč a úroku 5,93 % p.a. činí měsíční splátka 10 890 Kč. (ČBA, 2023a)

Dle České bankovní asociace můžeme do budoucna očekávat rozdílný vývoj ve velkých městech, menších městech a na venkově. Budou lokality, kde budou ceny i v roce 2023 klesat a budou určitě i lokality, kde budou ceny stagnovat na současných hodnotách. V oblasti starších nemovitostí existuje prostor pro pokles cen. V oblasti nových bytů hraje podstatnou roli stav na trhu stavebnictví a výroby stavebních materiálů a energií, který aktuálně neumožňuje stavět byty levněji než v uplynulých letech. (ČBA, 2023a)

Obrázek 7: Ceny bytů v ČR v Kč za m²

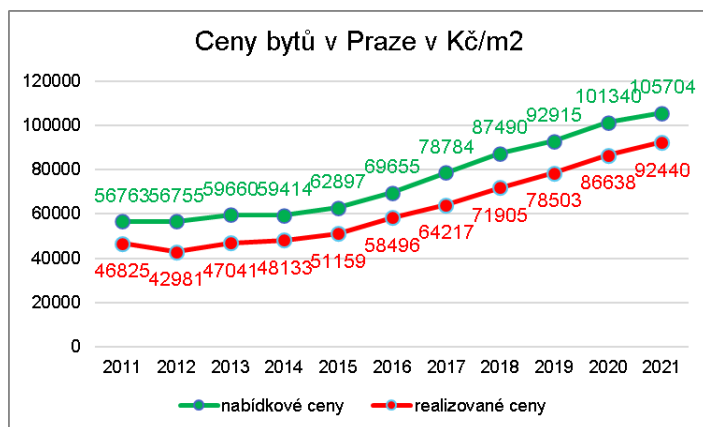


Zdroj: vlastní zpracování dle realityidnes.cz

Obrázek 7 ukazuje ceny bytů v letech 2011 až 2021 v celé republice. Zatímco v roce 2011 byla nabídková cena bytu 24 255 Kč za m², v roce 2021 už to bylo skoro jednou tolik, 41 206 Kč za m².

Zajímavý pohled na ceny bytů v Praze ukazuje následující obrázek 8.

Obrázek 8: Ceny bytů v hlavním městě Praha v Kč za m²



Zdroj: vlastní zpracování dle realityidnes.cz

Zatímco v Praze v roce 2011 stál m² 56 763 Kč (nabídková cena), v roce 2021 už to bylo 105 704 Kč. Při porovnání celé ČR a Prahy je vidět, že získat v Praze byt je velmi těžké a drahé, neboť tu jsou byty o 42,7 % dražší.

Podle realityidnes.cz nejvíce vzrostly ceny bytů v Libereckém kraji, a to mezi lety 2011 a 2021 o 117,5 % v Kč na 1 m², následuje Zlínský kraj, kde ceny rostly o 110,6 %, v Jihočeském o 102,41 %, v Královohradeckém o 92,45 % a v Praze o 86,22 %. Nejméně za 10 let zdražily byty v Kč/m² v Plzeňském kraji, a to o 28,74 % a v Pardubickém o 39,26 %. (realityidnes.cz, 2021)

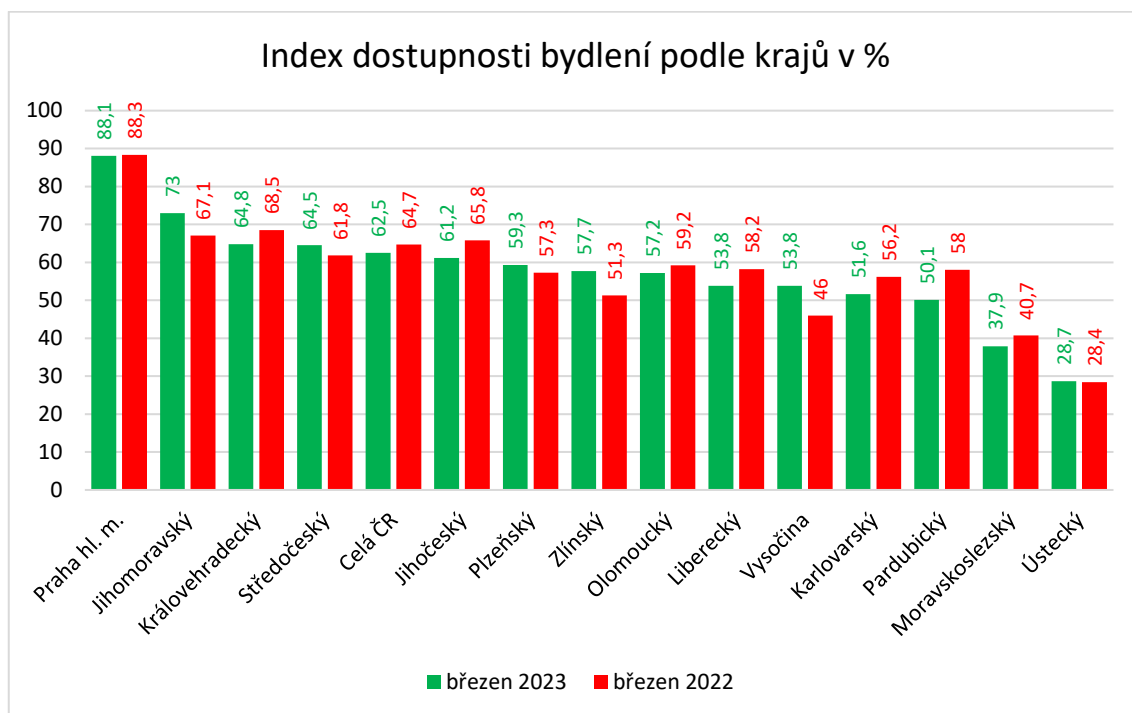
Podle realitní kanceláře RE/MAX ovlivňuje nejvíce cenu bytu především vnějších faktory, jako je kupní síla, úrokové sazby atd., na cenu má velký vliv ale především lokalita nemovitosti, velikost nemovitosti, podlaží v domě, výtah, orientace oken, dispozice nemovitosti, zda má nemovitost balkon, lodžii či terasu, množství denního světla, výhled z oken, výška stropů, zda je k dispozici sklep či komora, parkování, u starších nemovitostí jejich technický stav, konstrukce nemovitosti, sousedé, velikost domu a počet bytů v domě, občanská vybavenost a služby, hromadná doprava, přístupová cesta, stáří nemovitosti, typ vlastnictví, omezení vlastnických práv, popř. historie nemovitosti (pokud dojde v domě k násilné smrti či je nemovitost spojená s nějakou negativní osobou, má to velký vliv na prodej nemovitosti). (Remax Alfa, 2023)

Hypoteční trh začíná postupně ožívat z důvodu několika faktorů. Jednak dochází k pokračujícímu snižování cen nemovitostí a jednak, a to teprve ovlivní trh, Česká národní banka zrušila ukazatel hodnocení příjmů žadatelů o hypotéky, známý jako DSTI.

DSTI je poměr mezi celkovou výší měsíční splátky a čistým měsíčním příjmem žadatele o hypotéku. Od dubna 2022 nesměl tento poměr překročit 45 % a pro žadatele mladší 36 let platil limit 50 %. Od 1. července 2023 ČNB tento limit zruší. I přes zrušení limitů DSTI se očekává, že od července dostane hypotéku více lidí a hypoteční trh se alespoň mírně oživí.

Nicméně zrušení limitů DSTI pravděpodobně nebude mít velký dopad na ceny hypoték. Banky se sice mohou zapojit do konkurenčního boje, ale kvůli stabilním cenám zdrojů bude tento boj pravděpodobně velmi omezený. (Hypoindex, 2023)

Obrázek 9: Index dostupnosti bydlení podle krajů v %



Zdroj: vlastní zpracování dle Golem finance

Poměr dostupnosti bydlení v České republice ukazuje, že i přesto, že index ve většině krajích klesá, je stále na relativně vysoké úrovni, což naznačuje nepříznivé podmínky pro pořízení vlastního bydlení. Nejvyšší číslo je v kraji Hlavní město Praha a v Jihomoravském, kde zahrnuje vysoké ceny bytů v Praze a Brně. Pokud se podíváme na mediánovou hodnotu, index dostupnosti bydlení v ČR se pohybuje okolo 57 %. Nejpriznivější podmínky v tomto ohledu jsou v Ústeckém a Moravskoslezském kraji. (Golem finance, 2023)

1.4 Hypoteční úvěr a fixace úrokové sazby

Příznačným atributem hypotečních úvěrů je jejich zajištění zástavním právem k nemovitosti. Rozlišujeme několik faktorů, které mají vliv na stanovení úrokové sazby hypotečních úvěrů. Úroková sazba se především stanovuje na základě ceny zdrojů, ale rovněž ji ovlivňují následující faktory, jako je druh a kvalita zastavované nemovitosti, doba splatnosti úvěru, a účel použití. Úroková sazba může být pevně stanovena (fixní) nebo se může měnit (variabilní) podle tržního vývoje – to závisí na struktuře hypotečního úvěru. Někdy se rovněž uplatňuje kombinace fixní a variabilní úrokové sazby, kdy pevná sazba platí po určitou dobu a poté se přizpůsobuje aktuálním tržním podmínkám. (Radová a kol., 2013)

Pro poskytnutí hypotečního úvěru musí žadatel dostát spoustě podmínek:

- žadatel je starší 18 let a jeho bonita je dostatečná pro banku a zaručující, že klient bude schopen v následujících letech plnit své závazky vyplývající ze získaného hypotečního úvěru,
- klient doloží potřebné dokumenty, které prokážou, že finanční prostředky, poskytnuté bankou, budou skutečně použity k tomu účelu, pro který klient žádá banku o hypoteční úvěr,
- aby mohl klient získat hypoteční úvěr, je třeba, aby poskytl záruku buď v podobě nemovitosti, na kterou si bude brát hypoteční úvěr, nebo jiné nemovitosti s dostatečnou hodnotou, která poslouží jako záruka pro banku,
- po celou dobu, kdy klient splácí hypoteční úvěr, bude banka zapsána v katastru nemovitostí jako držitel zástavního práva, což povede k zatížení nemovitosti ve prospěch této banky. V případě prodeje nemovitosti je nutné celý hypoteční úvěr uhradit, nebo se dohodnout s bankou, splátky budou převedeny na nového vlastníka. Samozřejmě je klíčové, aby banka byla informována o tomto prodeji.

Různé faktory ovlivňují stanovení maximální výše hypotečního úvěru. Klient musí disponovat dostatečně vysokým příjmem, který zaručí pravidelnou splátku hypotéky během celé doby. Kromě toho je nezbytné, aby úvěr byl zajištěn zástavou nemovitosti. Pokud se jedná o účelový úvěr, jeho výše nesmí převýšit hodnotu nemovitosti. Jak pro jednorázové, tak pro postupné čerpání úvěru platí stejné limity. (Radová a kol., 2013)

Fixace úrokové sazby je v podstatě zmrazení úrokové sazby úvěru na předem danou dobu. Během fixačního období zůstává úroková sazba neměnná, stejně jako výše měsíčních splátek a klient tak má jistotu ohledně výše svých úrokových plateb po dobu fixace. Po uplynutí fixačního období se může úroková sazba změnit na základě dohodnutých podmínek v úvěrové smlouvě. Toto je důležitý faktor při výběru hypotečního úvěru, protože klient přesně ví, kolik bude muset platit a může plánovat své výdaje na příští roky. (banky.cz, 2023)

Setkat se lze s těmito lhůtami fixace:

- 1 rok
- 2 roky
- 5 let

- 7 let
- 10 let

Zatímco někteří poskytovatelé hypoték dokáží nabídnout i jiné lhůty, někteří nabízejí pouze tříletou a pětiletou fixaci.

Delší fixace úrokové sazby hypotéky znamená, že úroková sazba zůstává neměnná po delší dobu. Tato možnost se hodí pro investory, kteří předpokládají růst úrokových sazeb, protože zafixováním stávajících úroků se jim růst úvěrů neprojeví. Na druhé straně, kratší fixace úrokové sazby hypotéky je vhodná, pokud investor předpokládá, že úroky se brzy sníží nebo pokud uvažuje o předčasném splacení hypotéky. Po skončení fixace hypotéky lze úvěr doplatit bez dalších poplatků nebo požádat o refinancování stávajícího hypotéčního úvěru. (banky.cz, 2023)

2 Investice do nemovitostí

V této kapitole budou popsány druhy financování, osobní finance, investice, faktory (výnos, likvidita, riziko, inflace) a časová hodnota peněz.

2.1 Osobní finance

Pro úspěch vlastních financí je důležité především zvolit správnou strategii. Člověk musí předem vědět, k čemu bude finance potřebovat a musí zároveň také vědět, co od svých peněz požadovat. Zároveň je ale nutné pohlídat rizika, které mohou současnou, ale i budoucí finanční situaci ohrozit. Tato rizika si může každý jedinec zvážit sám nebo s pomocí osobního bankéře či finančního poradce.

Berman a kol. uvádějí, že přestože si lidé obecně myslí, že jejich příjmy i výdaje v budoucnu porostou, nepočítají s tím, do jaké míry nečekané výdaje mohou ohrozit jejich úspory. Autoři tomu říkají „zanedbávání výdajů“, a při vysvětlení tohoto jevu došli k několika závěrům, a to je především tím, že nečekané výdaje jsou částečně způsobeny nedostatečnou pozorností vůči očekávaným budoucím výdajům ve vztahu k budoucím příjmům. Lidé stále počítají s růstem příjmů, ale nepočítají s růstem výdajů, či s poklesem příjmů. Je tedy nezbytně nutné sestavit si finanční plán. (Sage Journals, 2023)

Syrový a Tyl doporučují při sestavování finančního plánu postupovat podle čtyř kroků. Prvním krokem je stanovení cíle, tedy toho, co si člověk za své finanční prostředky přeje pořídit. Druhým krokem je zjištění zdrojů, tedy kolik finančních prostředků člověk vlastně má k dispozici. Třetím krokem je zvážení rizik a možností jejich pokrytí. Posledním krokem je přiřazení finančních prostředků k jednotlivým cílům, například na pojistku, studium dětí, rezervu na stáří nebo pro případ dlouhodobé nemoci.

O konkrétních produktech by se mělo začít uvažovat až v případě, že už má člověk plán na co bude finance potřebovat, kdy konkrétně je bude potřebovat a kolik si bude člověk ukládat, zda pravidelně, jednorázově. (Syrový a Tyl, 2021)

Je nutné si uvědomit, že investovat bez podrobného finančního plánu nelze. Každý bankéř nebo poradce by se měl zeptat, zda konkrétnímu klientovi nehrozí, že bude finanční prostředky potřebovat dříve, zda má dostatečně velké finanční rezervy, kolik procent z celkového majetku tvoří investovaná částka. Tímto dávají bankéři klientovi najevo, že přemýšlí za něj, že mu dávají možnost se zamyslet, zda finanční prostředky, které chce

ted' investovat nebude potřebovat dříve než za např. 5 nebo 10 let. (Srov. Syrový a Tyl, 2021, s. 13)

Obrázek 10: Proces finančního plánování



Zdroj: I dnes.cz. (2013)

Při plánování svých financí je důležité nejprve určit své představy a požadavky, co se týká budoucích investic. Například při plánování nového bydlení je důležité zvážit jeho velikost, umístění a vnitřní rozložení. Poté je třeba vzít v úvahu své finanční možnosti, jako jsou příjmy, výdaje a majetek, a najít kompromis mezi požadavky a finančními omezeními. Stejný princip platí i pro plánování svých celkových financí, kde je třeba formulovat své budoucí finanční cíle a zohlednit současné příjmy a výdaje, majetek a závazky, a zvážit aktuální nabídku finančních produktů. Je důležité vytvořit matici rizik, aby bylo možné minimalizovat možná rizika a dosáhnout svých finančních cílů. (Srov. Syrový a Tyl, 2021)

Obrázek 11: Dílčí fáze analýzy

definice cílů a priorit	kalkulace zdrojů
audit stávajícího řešení	analýza rizik a postojů

Zdroj: I dnes.cz. (2013)

Během nedávné ekonomické krize se projevilo, že lidé začali víc spoléhat na své úspory. Ti, kteří měli možnost, začali šetřit a rozumně investovat své finanční prostředky. Na základě průzkumu společnosti Provident Financial by v případě nutnosti využila své

finanční rezervy více než polovina obyvatel České republiky. Avšak pouze 17 % populace disponovalo doporučenou částkou experty na finance, což je šestinásobek jejich měsíčního příjmu. Přibližně jedna pětina populace neprojevuje zájem o spoření, což zahrnuje i jedince s vyššími příjmy přesahující 40 tisíc korun měsíčně. Důvody mohou tkvět v nedostatečné motivaci, v chatrné finanční gramotnosti nebo podceňování této situace. Dalších dvacet procent lidí spoří jen občas. Dle odborníků v oblasti financí by měli mít všichni finanční rezervu ve výši šesti násobku měsíční mzdy. Například pro osobu s čistým měsíčním příjmem 30 tisíc korun by to znamenalo mít k dispozici 180 tisíc korun. Aby lidé mohli začít šetřit, je důležité znát své pravidelné měsíční výdaje, jako jsou náklady na bydlení, potraviny a další výdaje. Vedle toho by měli vést seznam výdajů, abychom mohli najít oblasti, kde můžeme ušetřit. To může být třeba omezení nepravidelných nákladů, jako jsou nákupy v kavárnách, nakupování ve slevách nebo online. Jedno z klíčových zásad spočívá v placení účtů v termínu a uhradit neprodleně, co je nutné zaplatit, udělat si finanční polštář a zbývající peníze vydat za zábavu či jiné nepotřebné věci. (e15 finexpert, 2020)

2.2 Investice

V ekonomice jsou investice důležitým nástrojem pro vytváření bohatství a rozvoj podnikání. Investice představuje část finančních prostředků, kterou ekonomický subjekt (stát, podnik nebo jednotlivec) vkládá do dlouhodobých aktiv, jež nevykazují okamžitý zisk, ale slouží ke zvýšení budoucí produkce. Investice jsou spojeny s určitým rizikem, neboť výnos z nich není zaručený a může být ovlivněn různými faktory, jako jsou tržní podmínky, politická stabilita, technologický pokrok a další. (Syrový, 2022)

Ekonomický subjekt se rozhodne odložit část svých současných finančních prostředků, které představují úspory, s cílem dosáhnout budoucího prospěchu. Tento prospěch může být buď ve formě peněžních prostředků, například budoucího příjmu, nebo v podobě zvýšení hodnoty majetku. Investice tedy slouží jako prostředek, který umožňuje transformaci současné hodnoty finančních prostředků do budoucího příjmu nebo majetku. (Syrový, 2022)

Dle Syrového lze investování přirovnat k ukládání masa nebo ovoce pro horší časy, kdy je obtížné je získat, nebo k setbě obilí, kdy lidé odloží spotřebu za účelem získání hojnější sklizně v budoucnosti. Hlavním cílem investování je uchovat současné prostředky tak,

aby si udržely svou hodnotu a v ideálním případě, aby jejich hodnota vzrostla v průběhu času. (Srový, 2022)

Existuje mnoho druhů investic, jako jsou akcie, podílové fondy, dluhopisy, deriváty, komodity, nemovitosti, umělecká díla, zlato a drahé kovy. Každý typ investice má své výhody a nevýhody a může být vhodný pro různé ekonomické subjekty včetně jednotlivců, podniků, neziskových organizací, fondů, států a dalších investorů, kteří mají zájem o zhodnocení svých finančních prostředků.

Pozornost každého dlouhodobého investora by se měla zaměřit především na růst kupní síly – peněžního majetku očištěného od vlivu inflace. Růst kupní síly peněz v akciích dominuje nad všemi ostatními aktivy, ale také vykazuje dlouhodobou stabilitu. I přes mnohé ekonomické, sociální, politické změny prostředí během posledních několika desítek let, vynášely akcie většinou kolem 6,6 – 7 % p.a., po očištění po inflaci. (Siegel, 2011)

Siegel dále uvádí, že britští ekonomové zkoumali historické výnosy akcií a dluhopisů v 16 zemích (Belgie, Itálie, Německo, Francie, Španělsko, Japonsko, Švýcarsko, Irsko, Dánsko, Nizozemí, Velká Británie, Kanada, USA, Jižní Afrika, Austrálie a Švédsko) a došli k závěru, že i přes významné katastrofy 20. století, jako byly obě světové války, velká finanční krize, hyperinflace, měly všechny zkoumané státy výrazně pozitivní, o inflaci očištěné, akciové výnosy. Výnosy pevně úročených aktiv měly i země, které zažily velký válečný rozvrat, jako Itálie, Německo nebo Japonsko. Průměrný roční reálný výnos akcií od roku 1900 do roku 2006 byl mezi 2,7 % p.a. (Belgie) až po 8 % p.a. (Švédsko a Austrálie). (Siegel, 2011)

Dluhopisy jsou finanční nástroje, které představují půjčku, kterou vydavatel dluhopisu (například stát, korporace nebo město) nabízí investorům. Dluhopisy mají stanovenou nominální hodnotu, dobu splatnosti a také úrok. Dluhopisy jsou považovány za poměrně bezpečný investiční nástroj, protože mají pevně stanovený závazek vydavatele k vrácení půjčených peněz a úroků. Dluhopisy poskytují jistotu určitého výnosu a tyto výnosy jsou vypláceny v předem stanovených termínech. Toto se odlišuje od akcií, u kterých je výnos spojen s obchodním úspěchem společnosti. (Moneta Money Bank, 2023)

Dluhopisy jsou specifickým typem cenných papírů, které se dělí podle toho, kdo je vydává, na státní, korporátní, komunální a bankovní dluhopisy. Státní dluhopisy jsou považovány za nejbezpečnější, protože jsou vydávány státem, který zaručuje jejich

splacení. Nicméně mají nižší úrokové výnosy. Podnikové dluhopisy nabízejí vyšší úrokové výnosy, ale nesou s sebou riziko spojené s finanční stabilitou podniku. (Moneta Money Bank, 2023)

Investice do nemovitostí představuje v současné době jistý výnos vzhledem k nedostatku nemovitostí, především bytových jednotek nebo rekreačních objektů a jejich neustále se zvyšujícím cenám. V podstatě to znamená, že investoři vyhledávají nemovitosti ne s cílem osobního bydlení, ale s úmyslem dosáhnout zisku prostřednictvím pronájmu této nemovitosti. Nejvyšší poptávka je po malých bytech, hlavně díky demografickému vývoji. Jedinci se více stěhují do větších měst za práci a hledají bydlení jen pro sebe. (ChytryHonza.cz, 2019)

Hypoteční trh v Čechách prodělal během posledních několika let řadu změn. Velký vliv na trh mají především zásahy ČNB, kdy se zpřísnily podmínky a navýšily úrokové sazby. Další dobrou investiční příležitostí je alokace kapitálu do pozemků, kde pozemek představuje optimální prostor pro zhodnocení investice a ochranu finančních prostředků před inflací. Cena stavebních pozemků nezaznamenává tak strmý nárůst, pohybuje se meziročně o 6,6 %, což však poskytuje jistotu postupného zhodnocování. Různé webové portály nabízejí roční zhodnocení investice ve výši 5 až 15 % p.a. (Aktuálně.cz, 2019)

Nemovitostní fondy

Mezi další známé investice patří např. nemovitostní fondy, realitní dluhopisy nebo participace v úvěrech zajištěných nemovitostmi, které nabízejí společnosti jako je Ronda Invest nebo Investtown.

Podílové fondy specializující se na investice do nemovitostí jsou investiční fondy, které shromažďují peníze od investorů a tyto prostředky používají k nákupu a správě nemovitostí. Fungují na principu kolektivního investování, což znamená, že investoři nakupují podíly ve fondu a stávají se tak spolumajiteli portfolia nemovitostí. Tyto fondy investují také do dluhopisů a nástrojů peněžního trhu pro zajištění likvidity, a umožňují investorům získat výhody vlastnictví kvalitních nemovitostí bez nutnosti se starat o jejich provoz. S investicemi do různých částí realitního trhu mohou tyto fondy dosahovat zajímavých výnosů, zejména v delším časovém horizontu. Podílové fondy specializující se na investice do nemovitostí poskytují investorům přístup k nemovitostnímu trhu, aniž by museli sami vlastnit nebo spravovat nemovitosti. Tím se otevírá možnost diverzifikace portfolia a získání přínosů spojených s investicemi do nemovitostí i menším investorům.

Výnosy z nemovitostních fondů slouží jako doplněk investičního portfolia. (Česká spořitelna, 2023)

Mezi nejznámější nemovitostní formy patří Accolade Industrial Fund (založen 2014), Nova Real Estate (založen 2015), Wood Company (založen 2017), Reico České spořitelny (založen 2007), ZFP Group Investments (založen 2013), Czech Fund, České investiční fondy (založeny 2016), Trigea Nemovitostní fond (založen 2019) nebo Conseq (založen 2007).

Realitní dluhopisy

Realitní dluhopisy jsou stále populárnější z důvodu stabilního výnosu, který se obvykle pohybuje mezi 5 až 12 % ročně v dlouhodobém horizontu. Realitní dluhopisy jsou běžným způsobem financování jak korporátních, tak státních projektů ve vyspělých zemích. Oproti bankovním úvěrům představují snadnější možnost a obvykle mají pevně stanovenou dobu trvání a fixní sazby ročních úroků. Investování do developerských projektů je atraktivní z finančního hlediska, protože kombinuje vysoké úrokové výnosy a nižší daňové zatížení pro investory. Při rozhodování o investici je klíčové vybrat důvěryhodnou společnost nabízející realitní dluhopisy a pečlivě zvážit podmínky a historii této firmy. Je nezbytné zjistit vlastníka realitního fondu, složení vedení, poplatky, výnosy, rating a také to, zda jsou dluhopisy obchodovatelné. Důležité je také investovat do prověřených projektů renomovaných firem a sledovat vývoj finanční situace. (Investujeme, 2020)

Participace do úvěrů do nemovitostí

Ronda Invest je česká společnost, která poskytuje zajištěné úvěry podnikatelům v Česku a na Slovensku. Zároveň umožňuje firmám i občanům investovat do těchto úvěrů formou tzv. participací. Participace představují atraktivní alternativu k tradičním investičním produktům a nabízejí lákavé výnosy při přijatelném riziku. Projekty společnosti Ronda Invest jsou opřeny o kvalitní nemovitosti, což minimalizuje investiční riziko. Participace vytvářejí závazek mezi investorem a Ronda Invest, přičemž investor má právo na část jistiny a úrokové výnosy z úvěrových pohledávek. Tímto způsobem může investor investovat do ověřených úvěrových pohledávek s vysokou úrovní zabezpečení a atraktivním výnosem. Pouze Ronda Invest má možnost zpětně odkoupit participaci. Společnost se zaměřuje zejména na poskytování úvěrů pro rezidenční nemovitosti v Praze, okolí Prahy a krajských městech. Proces poskytování úvěrů je řízen zkušeným

týmem odborníků s dlouholetou praxí v oblasti bankovních i nebankovních úvěrů. Participace mají obvykle předpokládanou dobu trvání do 60 měsíců, která se odvíjí od splatnosti či předpokládané splatnosti úvěrové pohledávky, do níž investor investuje. (rondainvest.cz, 2023)

Mintos je další platforma, která umožňuje lidem investovat své peníze do nemovitostí prostřednictvím úvěrů. Mintos je investiční platformou typu P2P (peer-to-peer), která je vhodná jak pro zkušené investory, tak i pro ty, kteří se teprve seznamují s touto oblastí. Tato platforma byla zahájena v roce 2015 a je největším svého druhu na investičním trhu. V současnosti ji využívá mnoho investorů z různých zemí světa. Mintos se specializuje na investování do úvěrů poskytovaných partnerskými společnostmi z celého světa, se kterými spolupracuje. Pro každou společnost je prováděna důkladná kontrola, aby se zajišťovala co nejvyšší spolehlivost těchto společností, do kterých mohou lidé investovat. Mintos není vymezen jen pro investory s velkými částkami peněz, což je jeho velkou výhodou. Investovat může každý s minimální částkou 10 EUR. Po založení účtu může investor použít automatickou možnost investování, která je vhodná pro nováčky, anebo si ručně udělat vlastní investiční portfolio. Vytvoření účtu na Mintosu je zdarma. (ziba.cz, 2023)

Estate Guru je další investiční platformou, která se specializuje na participaci v úvěrech zajištěných nemovitostmi. Tento P2P model je dostupný v několika světových jazycích. Platforma Estate Guru se postupně rozšiřuje na další trhy a nabízí investiční příležitosti v několika zemích Evropy, např. v Německu, Finsku a Estonsku. Platforma poskytuje informace o jednotlivých projektech, včetně očekávaných výnosů a rizik. Na Estate Guru lze investovat již od 50 eur, maximální investice činí 25 tisíc euro. (ziba.cz, 2023)

2.3 Faktory ovlivňující investice

Investice mohou nejvíce ovlivňovat zejména nízká návratnost navrhovaných investic, nedostatek vlastních finančních prostředků, problémy při získávání externích zdrojů, úvěry, výše úrokových sazeb, nejistota ohledně budoucí poptávky, málo stimulační daňová opatření, nedostatečně rychlé odpisy, nedostatečné investiční pobídky, nedostatek kvalifikovaných pracovníků vč. manažerů a technického personálu, a dalšími faktory.

Na trhu s nemovitostmi se objevuje nemalé množství drobných investorů, běžných občanů, kteří za své úspory či v kombinaci s úvěrem kupují nemovitosti za cílem jejich

následného pronájmu. Tato forma investice je nahlížena též jako vhodné penzijní připojištění. Tržní nájemné i díky přežívající regulaci nájemného poskytuje slušný výnos. (Lux a kol., 2006)

Polách a Brábek uvádějí, že každý investor při svém rozhodování o investicích znal všechny faktory, které ovlivňují výnos jeho vloženého kapitálu v daném prostředí. Monetární politika je nejvýznamnějším faktorem ovlivňujícím investice, zejména vztah mezi úrokovými sazbami a výší investice. S růstem úrokových sazeb se totiž zvyšují náklady na investice, což může vést k poklesu poptávky po nich.

Při rozhodování o investicích by měly být brány v úvahu tři klíčové faktory: výnos, riziko a likvidita. Tyto faktory ovlivňují každou investiční příležitost a nelze je dosáhnout zároveň v ideální podobě. (Polách a Brábek, 2012)

2.3.1 Výnos

Výnos je definován jako alternativní náklad vlastního kapitálu, který může být získán z druhé nejlepší investiční alternativy. Investor vždy očekává, že od investice dostane takový výnos, který je vyšší než úrok na kapitálovém trhu, tzn., že očekává dodatečné zúročení, což zohledňuje zvýšenou hodnotu rizika ve finančních kritériích efektivnosti. Maximalizovat výnos při minimálním riziku a maximální likviditě je však nemožné. Pro dosažení maximálního výnosu je nutné přijmout vyšší riziko a snížit likviditu na minimum. (Máče, 2006)

2.3.2 Likvidita

Likvidita investice znamená, jak snadno a rychle se dá investice prodat a získat z ní hotové peníze za akceptovatelnou cenu. Tento ukazatel říká, jak rychle lze investici proměnit na peníze, a lze ho interpretovat z různých hledisek. V zásadě jde o to, jak dobře lze převést aktivum na peníze a zajistit tak pokrytí všech plánovaných splátek a závazků s minimálními náklady na převod. Likvidita tedy zahrnuje aspekty času a množství, jakou investice zahrnuje, což znamená, jak snadno subjekt může splnit své závazky. (Patria Finance, 2023)

Likvidita a výnos jsou často vzájemně provázány, protože čím větší je likvidita, tím nižší jsou obvykle výnosy z investice. Je proto důležité najít rovnováhu mezi výnosem a likviditou a investovat s rozvahou a důkladnou analýzou.

2.3.3 Riziko

Riziko je definováno jako nejistota dosáhnout investičních cílů. Jinými slovy, jde o pravděpodobnost vygenerování žádoucích výnosů konkrétní investicí. Opatrnosti při investování vlastních peněz není nikdy dost. Vždy je nutné mít na paměti případy, kdy investoři naletěli a svěřili svoje peníze podvodníkům. Každý investiční proces by proto měl začít definicí investičních cílů, což se může zdát jako zbytečné, pomůže ale investorovi vyhnout se případnému zklamání. Ke každému cíli, tedy i investičního, vede množství cest, z nichž každá s sebou nese jisté riziko. (Patria Finance, 2023)

Aby se minimalizovalo riziko investice, je důležité správně vybrat portfolio. To znamená, že investice by měla odpovídat cíli, podmínkám a charakteru investora, jako je jeho investiční horizont, finanční situace, očekávaný výnos a ochota přijmout riziko. Investor si musí vybrat vhodné složení investice, což zahrnuje podíl různých aktiv s různou výnosností a rizikovostí. Všeobecně platí, že dluhopisy jsou méně rizikovou investicí s menšími cenovými výkyvy, ale také s nižšími dlouhodobými výnosy, zatímco akcie jsou rizikovější investicí s vyššími dlouhodobými výnosy. (Patria Finance, 2023)

2.3.4 Inlace

K inflaci dochází, pokud rostou ceny zboží a služeb celkově, tedy nejen ceny jednotlivých položek. To znamená, že za 1 korunu si při zvyšující inflaci koupí člověk méně, než by si koupil za nižší inflace. Inlace také zvedá úrokové míry, zdražuje hypotéky, půjčky a další. Při zvyšující se inflaci ztrácí hodnotu peníze, uložené na běžných účtech. (Máče, 2006)

2.4 Časová hodnota peněz

Základní myšlenkou časové hodnoty peněz je, že peníze mají různou hodnotu v různých časových okamžicích. Jinými slovy, hodnota peněz se mění v průběhu času. Kromě toho, že každý investor upřednostňuje vyšší finanční prostředky a nižší riziko, preferuje také získání vyšší částky peněz dříve než později. (Širůček, 2017)

Metoda časové hodnoty peněz se zakládá na převodu hodnoty peněz na konkrétní časový okamžik pomocí úrokové sazby. Úroková míra je používána k výpočtu budoucí hodnoty peněz, zatímco odúročení (diskontování) se používá k výpočtu současné hodnoty. Hlavními pojmy spojenými s touto metodou jsou úrok a úroková sazba. (Širůček, 2017)

Úrok je poplatek, který se platí věřiteli za použití půjčených peněz. Zároveň je to výnos, který věřitel získává za poskytnutí půjčky. Úrok je vyjádřen procentuálně a závisí na dohodnuté úrokové sazbě a délce doby, po kterou jsou peníze půjčeny nebo vloženy. Úroková sazba stanovuje výši a je vyjádřena v peněžních jednotkách.

Úroková sazba je procentuální náklad za použití kapitálu nebo výnos za jeho poskytnutí. Tato sazba se vztahuje ke konkrétnímu časovému období, které je obvykle zkracováno pomocí zkratky. Při převodu mezi úrokovými sazbami pro různá časová období se používá jednoduché dělení (při zkrácení období) nebo násobení (při prodloužení období).

Úrokové sazby se obvykle uvádějí ve zkratkách, které označují délku časového období, ke kterému se vztahují, jako např. rok (p.a.), pololetí (p.s.), čtvrtletí (p.q.), měsíc (p.m.) nebo den (p.d.). Tyto zkratky jsou důležité, protože umožňují přesně vyjádřit výši úrokové sazby vzhledem k časovému horizontu, ke kterému se sazba vztahuje. Některé společnosti využívají nejasné formulace a zkratky úrokových sazeb, aby získaly zákazníky na své produkty, které nabízejí za relativně nízké úrokové sazby. Je však důležité být obezřetný a pečlivě si prostudovat podmínky úvěru, aby nedošlo k nepříjemným překvapením s vysokými úroky. (Širůček, 2017)

Úroková sazba je stanovena určitou institucí a určuje cenu za půjčení peněz v daném časovém období. Na druhou stranu úroková míra je odvozená veličina, která se vypočítá z různých úrokových sazeb. Například průměrná úroková sazba spořicíh účtů v ČR je úroková míra, která se odvozuje z různých sazeb úrokových spořicíh účtů v ČR. Rozdíl mezi úrokem a úrokovou sazbou je velmi důležitý a mnoho lidí se v této terminologii mýlí. (Širůček, 2017)

3 Faktory ovlivňující finanční a hypotéční trh

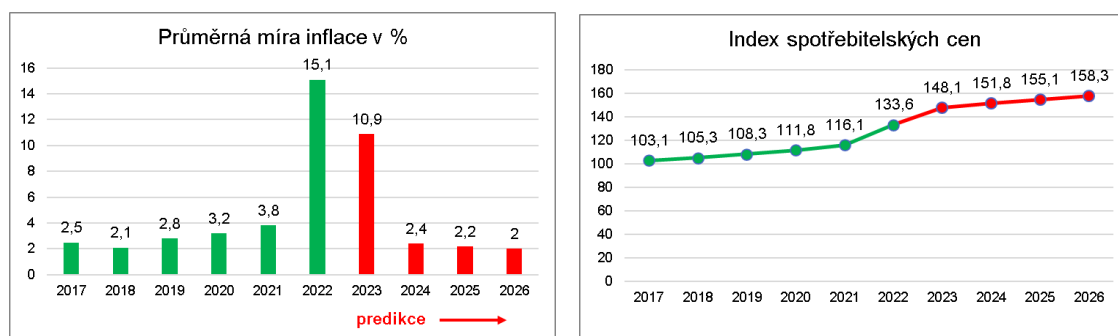
Tato kapitola se věnuje makroekonomickým ukazatelům, které mají vliv na trh s nemovitostmi a hypotékami. Mezi tyto faktory patří inflace, nezaměstnanost, hrubý domácí produkt a úroková sazba.

3.1 Inflace

Inflace je definovaná jako růst všeobecné cenové hladiny v čase, jejím opakem je deflace. Pod pojmem cenová hladina se rozumí úroveň cen veškerých výrobků a služeb, které se v dané ekonomice prodávají či nakupují v určitém čase. Roste i nákladová hladina výrobních faktorů, mzdy a úroková míra. To znamená, že spotřebitelé musí vynaložit vyšší částky peněz za stejné množství zboží. Změny cenové hladiny jsou znázorněny jako procentuální míra inflace. Pro nalezení míry inflace je nezbytné pozorovat cenovou hladinu v ekonomice, kterou měří Český statistický úřad pomocí tří hlavních cenových indexů – indexu spotřebitelských cen, indexu výrobních cen a deflátoru HDP. Nejčastěji používaným je index spotřebitelských cen. Dále rozlišujeme poptávkovou inflaci, což je inflace tažená poptávkou, nadměrně roste agregátní poptávka. Jejím opakem je nabídková inflace, která je tlačena náklady, což má za následek růst cen jako jsou mzdy, materiál, energie, služby technologie a výrobní faktory. Poptávková a nabídková inflace spolu vždy souvisí. (Neset, 2022)

Ve sledovaném období od roku 2018 inflace mírně rostla každý rok až do roku 2022, kdy zaznamenala skokový nárůst na 15,1 %. V současné době má vysoká míra inflace nepříznivý dopad na ekonomický růst a snižuje životní úroveň obyvatel. Nárůst cen spotřebního zboží a služeb, především potravin, nájmu, elektřiny a zemního plynu, značně přispívá k výraznému růstu inflace. Domácí poptávka také posiluje inflaci, ačkoliv se očekává, že bude zmírněna zvyšováním měnových sazeb. Silnější měnová jednotka, v tomto případě koruna, má také protiinflační účinky. Očekává se, že míra inflace bude v první polovině tohoto roku prudce klesat a ve druhé polovině by se měla zastavit již na číslech pod deset. Bazický efekt na konci roku ovlivní snížení energetických tarifů a celoroční meziroční růst spotřebitelských cen by mohl být vysoko v tolerančním pásmu stanoveném Českou národní bankou. Inflace by mohla v roce 2023 dosáhnout průměrné míry 10,9 % a v roce 2024 se předpokládá pokles na 2,4 %. (Ministerstvo financí České republiky, 2023)

Obrázek 12: Míra inflace a index spotřebitelských cen



Zdroj: vlastní zpracování dle Ministerstva financí České republiky

3.2 HDP

Hrubý domácí produkt (HDP) představuje celkovou hodnotu veškeré finální produkce statků a služeb, které jsou vyrobeny na území daného státu za určité časové období a vyjádřeny v tržních cenách. HDP je zásadním ukazatelem, který odráží výkonnost ekonomiky. Pro zjištění HDP se používají tři metody – výrobní, výdajová a důchodová. Ekonomové rozlišují reálný a nominální HDP. Reálný HDP určuje, jak se zvýšila výroba v daném roku v cenách předcházejícího roku. Zafixují se ceny na minulé úrovni, které se pak porovnávají s nadcházejícím obdobím. Nominální HDP vyjadřuje současnou produkci statků a služeb v běžných cenách. Z nominálního a reálného HDP se vypočítá deflátor HDP. Deflátor porovnává současnou cenovou hladinu s cenami základního období. (Neset, 2022)

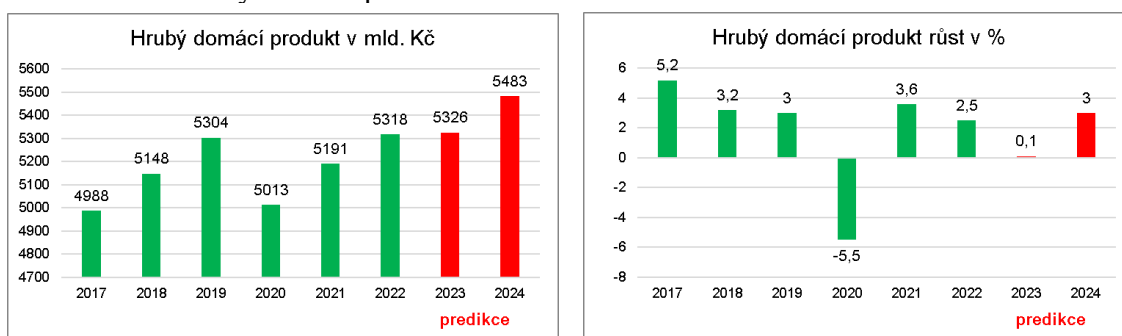
Pro zjišťování HDP statistické úřady využívají systému národního účetnictví, jehož cílem je poskytnout komplexní informace o vývoji ekonomiky.

Česká ekonomika ve 4. čtvrtletí 2022 zaznamenala mírný meziroční růst o 0,1 %. Zpracovatelský průmysl přispěl nejvíce k hospodářské aktivitě, ale ostatní průmyslová odvětví zaznamenala pokles přidané hodnoty. Revize dat ukázala, že reálný HDP ve 3. čtvrtletí 2022 klesl o 0,1 % více než původně oznámeno. Veřejné finance vykázaly v roce 2022 nižší schodek o 1,5 % meziročně, přestože čelily důsledkům ruské agrese vůči Ukrajině. Ekonomika začátkem roku 2023 zaznamenala mírnou recesi způsobenou zhoršením situace na exportních trzích, nedostatkem klíčových komponent pro průmysl a zdražením energií. (Ministerstvo financí České republiky, 2023)

Očekává se, že ekonomická aktivita se zlepší od 2. čtvrtletí 2023, přičemž růst bude podporován investiční aktivitou a zahraničním obchodem, zatímco spotřeba domácností

zůstane slabá kvůli vysoké inflaci. V roce 2024 se předpokládá, že skutečný ekonomický růst (HDP) vzroste o 3,0 % díky vyšší spotřebě domácností. Předpokládá se, že hospodářský výsledek za rok 2023 bude mít deficit ve výši 3,5 % HDP kvůli mimořádným příjmům a výdajům spojeným s energetickou krizí a nárůstem povinných sociálních výdajů. Predikuje se, že veřejný dluh se sníží z 44,1 % HDP v roce 2022 na 43,5 % HDP ke konci roku 2023 se snížením vysokých cen energií a růstem nominálního HDP o 10 %. (Ministerstvo financí České republiky, 2023)

Obrázek 13: Hrubý domácí produkt



Zdroj: vlastní zpracování dle Ministerstva financí České republiky

3.3 Nezaměstnanost

Další důležitý makroekonomický ukazatel, který poukazuje na stav nerovnováhy na trhu práce, kdy poptávka po práci převyšuje její nabídku. Veškeré práceschopné obyvatelstvo se rozděluje do třech kategorií: zaměstnaní, nezaměstnaní a ekonomicky neaktivní. Další skupina lidí, která nepatří do uvedených třech kategorií patří do skupiny ekonomicky neaktivních a patří sem např. důchodci, studenti a matky na rodičovské dovolené. Jednotlivci zahrnutí v kategoriích zaměstnaní a nezaměstnaní tvoří společně ekonomicky aktivní obyvatelstvo. Nezaměstnanost se vyjadřuje pomocí míry nezaměstnanosti a vyjádří se jako procento nezaměstnaných z ekonomicky aktivních obyvatel. Běžná míra nezaměstnanosti, okolo které se pohybuje počet lidí bez práce, se nazývá přirozená míra nezaměstnanosti. (Neset, 2022)

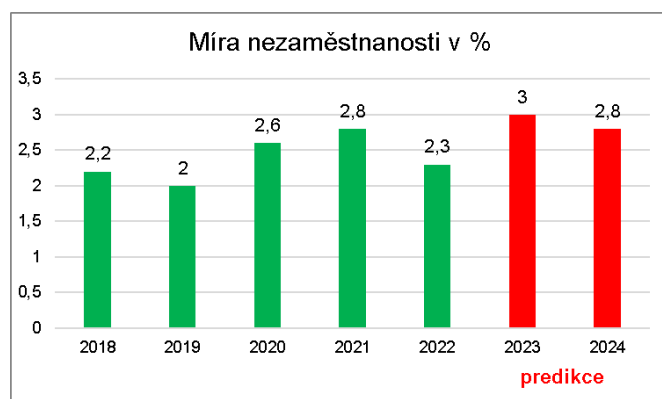
Na trhu práce stále existují nerovnováhy způsobené nedostatkem pracovních sil. Přestože ekonomika prochází mírnou recesí, očekává se, že míra nezaměstnanosti v roce 2023 mírně vzroste na 3,0 %, ale v příštím roce by se měla opět snížit na 2,8 %, jak je vidět v grafu níže. Pracovních sil budou i nadále na trhu nedostatek, což bude mít dopad na růst mezd, ale v letošním roce se předpokládá, že mzdy budou zaostávat za inflací. Obnovení

nárůstu průměrné reálné mzdy se očekává až v roce 2024. (Ministerstvo financí České republiky, 2023)

Začátek roku 2023 ukázal nedostatek zaměstnanců, jak naznačují údaje Ministerstva práce a sociálních věcí (MPSV). V určitých regionech bylo více volných pracovních míst než registrovaných nezaměstnaných na Úřadu práce. Podle predikce jen asi 42 % z nabízených pracovních míst na webu úřadů práce je aktivně obsazeno.

Nedostatek pracovních sil představuje hlavní překážku pro růst výroby ve stavebnictví a také má významný dopad na průmyslová odvětví. Nicméně tato situace je mírně zmírněna příchodem uprchlíků z Ukrajiny. Míra nezaměstnanosti v posledním čtvrtletí roku 2022 stagnovala na úrovni 2,2 % (v porovnání s 2,5 %). Po sezónním vyčištění se míra nezaměstnanosti v lednu mírně zvýšila a v únoru se ustálila. (Ministerstvo financí České republiky, 2023)

Obrázek 14: Míra nezaměstnanosti v %



Zdroj: vlastní zpracování dle Ministerstva financí České republiky

3.4 Úroková sazba

Česká národní banka (ČNB) je odpovědná za stanovování a řízení úrokových sazeb v České republice. Úrokové sazby jsou stanoveny v rámci měnové politiky ČNB, která se snaží udržovat cenovou stabilitu a řídit ekonomický růst. Jsou tři druhy úrokových sazeb: repo sazba, diskontní sazba a lombardní sazba. Bankovní rada jedná o těchto sazbách osmkrát ročně, rozhoduje, zda se sazby ponechají, zvýší nebo sníží. (ČNB, 2023)

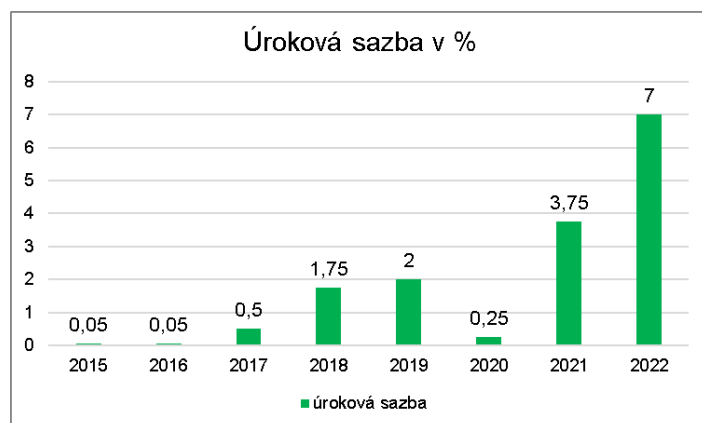
Repo sazba je hlavní úrokovou sazbou ČNB, používá se při operacích na volném trhu. Repo sazba je úroková sazba, za kterou ČNB půjčuje peníze bankám. Změny v repo sazbě mají vliv na úrokové sazby v celé ekonomice. Základní doba splatnosti je 14 dní, a proto je repo sazba označována jako dvoutýdenní (2T) repo sazba. (banky.cz, 2023)

Diskontní sazba je úroková míra, za kterou ČNB půjčuje peníze komerčním bankám na krátkodobou dobu. Je to nástroj měnové politiky, kterým centrální banka ovlivňuje likviditu a úrokové sazby spotřebitelských úvěrů v ekonomice. Když ČNB zvyšuje diskontní sazbu, tak se také zvyšují úrokové sazby vkladů i úvěrů u ostatních bank. (banky.cz, 2023)

Lombardní sazba určuje úrok, za který ostatní banky mohou získat krátkodobý úvěr od centrální banky na základě zástavy hodnotných papírů či jiných akceptovaných aktiv. Pokud se lombardní sazba zvyšuje, znamená to pro banky vyšší náklady na získání likvidity a může se promítnout i do vyšších úrokových sazeb pro jejich klienty. (banky.cz, 2023)

Z důvodu zvýšení úrokových sazeb a výrazného růstu cen mohou některé domácnosti a firmy čelit obtížím při splácení svých půjček, což by mohlo negativně ovlivnit kvalitu úvěrového portfolia bank. ČNB v první polovině roku 2022 postupně zvýšila dvoutýdenní repo sazbu na 7,00 % p.a. Od té doby bankovní rada zatím úrokové sazby nezměnila a neočekává se změna ani pro rok 2023 vzhledem k očekávanému snížení inflace. Až od prvního kvartálu roku 2024 by ČNB mohla začít postupně snižovat úrokové sazby. (Ministerstvo financí České republiky, 2023)

Obrázek 15: Úroková sazba - repo 2T v %



Zdroj: vlastní zpracování dle Ministerstva financí České republiky

3.5 Vývoj finančního a nemovitostního trhu

Vývoj finančního trhu je dynamický proces, který se v průběhu času podstatně proměňuje. Finanční trhy hrají klíčovou roli v ekonomice, poskytují zdroje financování a umožňují investory a účastníky trhu obchodovat s různými finančními nástroji. Je

důležité si uvědomit, že vývoj trhů je složitý proces, který je ovlivněn mnoha faktory a nelze ho přesně předpovědět.

V nedávné době došlo k významným změnám ve finančním prostředí. V roce 2022 se světová ekonomika po pandemii covid 19 potýkala s různými výzvami. Válka na Ukrajině měla negativní dopad na globální hospodářský růst a způsobila zvýšení inflace, zejména v potravinářském a energetickém sektoru. V reakci na to centrální banky postupně zvyšovaly úrokové sazby. Míra inflace v mnoha zemích dosáhla nejvyšších hodnot od 80. let minulého století, což vyvolalo obavy a vedlo ke zvyšování úroků. Přesto je stále nejisté, jak rychle se inflace vrátí na hodnoty blízké cílům jednotlivých centrálních bank. (Ministerstvo financí České republiky, 2023)

Růst české ekonomiky bude nadále zpomalován dopady ruské agrese vůči Ukrajině a pokračujícím silným růstem nákladů na život. V následujícím roce se předpokládá, že ceny ropy a posílení koruny vůči americkému dolaru budou mít protiinflační účinek. ČNB bude pokračovat ve své restriktivní měnové politice, která zahrnuje zvyšování úrokových sazeb, aby omezila inflační tlaky. Očekává se, že kurz koruny vůči euru by měl zůstat neutrální během příštího roku a neměl by významně ovlivnit inflaci. Avšak vyšší nárůst nominálních mezd by mohl představovat faktor, který přispívá k podpoře inflace. (Ministerstvo financí České republiky, 2023)

Inflace je rozhodující také co se týče dění na hypotečním trhu. Její zmírnění by totiž mělo přinést kýžený pokles úrokových sazeb, které v České republice dosáhly na nejvyšší úroveň od roku 1999. V roce 2022 se základní sazba zvýšila dokonce čtyřikrát. Nedostupnost hypoték, k němuž přispělo i zprísňení limitů ukazatelů LTV, DTI a DSTI ze strany ČNB, spolu s přetrvávajícími vysokými cenami nemovitostí činila pro většinu lidí koupi bytu téměř nedosažitelnou. To vše způsobilo obrovský propad hypotečního trhu – meziročně o 60 %. (YIT Česká republika, 2023)

Obdobných hodnot by hypoteční trh měl dosahovat dle odborníků z České bankovní asociace i v prvních měsících letošního roku. Nyní ale ČNB drží základní úrokové sazby delší dobu beze změny a pro řadu lidí je obtížné v současné ekonomické situaci dosáhnout na hypotéku. (YIT Česká republika, 2023)

Rok 2021 byl rekordní v úvěrování bydlení s půjčkami ve výši 537 miliard korun. V roce 2022 došlo k výraznému poklesu, kdy objem hypotečních úvěrů dosáhl 163 miliard korun a úvěrů od stavebních spořitelien 54 miliard korun. Příčinou byl růst sazeb, inflace

a zprísnění podmínek pro hypotéky. Zájem o vlastní bydlení klesl, některé nemovitosti zlevnily. Rostoucí poptávka po nájemním bydlení vede Česko k přiblížení se západním zemím, kde je běžné nájemní bydlení pro 40-50 % populace. Skončilo období nízkých úrokových sazeb a rychlého růstu cen nemovitostí, což zpomalilo trh. V roce 2023 se očekává stabilizace trhu se stagnujícími sazbami a stabilním objemem hypotečních úvěrů. Ceny nemovitostí v některých lokalitách mírně poklesly, ale jako celek zůstávají stabilní. Očekává se mírný pokles nebo stagnace cen nemovitostí, přičemž rozdíl mezi novými a staršími byty se zvětšuje. Poptávka po nájemním bydlení roste a investoři se motivují nízkými cenami a výnosem z nájemného. Vyšší úrokové sazby hypoték a pokles cen motivují klienty k úvěrovému financování. Trh se pomalu oživuje, ale klíčovým faktorem budou sazby hypoték pod 5 %. (Finmag, 2023)

Ceny nemovitostí v Česku pokračují v poklesu, a to zejména v krajských městech. Zvýšení úrokových sazeb vedlo k nižším výnosům z pronájmu ve srovnání s bezrizikovými státními obligacemi, což snižuje atraktivitu investice do bytů. Odhaduje se, že ceny bytů by mohly letos klesnout o více než deset procent, a pokud by došlo k větší krizi, propad cen by mohl dosáhnout až třetiny. Tento vývoj naznačuje, že trh je nadhodnocen a zranitelný vůči budoucím ekonomickým výkyvům. Proto kupování bytu v současné době není výhodné ani z pohledu investičního. (Seznam Zprávy, 2023).

4 Metodika pro hodnocení investic

Tato kapitola bude zaměřena na důležitý aspekt této práce, kterým je metodika pro hodnocení investic. Metodika je klíčová pro systematické a objektivní zhodnocení potenciálních investičních příležitostí.

4.1 Hodnocené období

Při zvažování investice do nemovitosti je důležité mít na paměti, že se jedná o dlouhodobý cíl. Je také důležité zmínit, že po 10 letech se již neplatí daň z příjmu. Vzhledem k tomu budou modelové situace porovnány ve třech časových obdobích: 10 let, 20 let a 30 let po splacení hypotéky.

4.2 Diskontní sazba

Pro srovnání finančních částek v dlouhém období je klíčové pochopit časovou hodnotu peněz. Základní myšlenka spočívá v tom, že jedna jednotka peněz vlastněná dnes má vyšší hodnotu než stejná jednotka peněz vlastněná v budoucnosti, ať už zítra nebo později.

Cílem každé investice je zvyšovat hodnotu peněz v průběhu času. Proto je důležité vyjádřit hodnotu investice ve srovnatelné časové jednotce, která umožní přepočítání peněžních toků do jednoho okamžiku. Pro tento účel potřebujeme znát hodnotu peněz v čase. V tomto kontextu hovoříme o diskontování. Diskontování peněžních toků je klíčovým faktorem, který ovlivňuje většinu finančních rozhodnutí. Diskontní faktor se zpravidla vyjadřuje jako

$$DF = \frac{1}{(1+i)^n} \quad (1)$$

kde: i představuje diskontní sazbu vyjádřenou jako desetinné číslo.

Je důležité si uvědomit, že stanovení diskontní sazby je vždy pouze odhadem. V reálných ekonomických podmínkách není nikdo schopen přesně stanovit diskontní míru ani předvídat všechny budoucí peněžní toky vyplývající z investice. (Černohorský, 2020)

4.3 Čistá současná hodnota – NPV

NPV je finanční ukazatel, který zohledňuje časovou hodnotu peněz, a umožňuje porovnat hodnotu budoucích příjmů a výdajů v dnešních penězích. Metoda čisté současné hodnoty

(NPV) zohledňuje nejen příjmy, ale také výdaje. Podle tohoto kritéria musí být NPV vyšší než nula. (Černohorský, 2020) Pro výpočet se používá následující vzorec:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} \quad (2)$$

kde: CF = finanční tok pro každý rok

n = doba trvání investice

i = diskontní sazba

Pro výpočet NPV je nutné odhadnout budoucí náklady a příjmy pro každou investici a následně spočítat čistou současnou hodnotu pro každou z nich. Poté je možné porovnat, která investice má vyšší čistou současnou hodnotu a je tedy nadějnější. (Černohorský, 2020)

V případě, kdy investice nemají stejnou výši počátečního kapitálu je vhodné pro lepší porovnání použít normalizaci NPV na jednotku investovaných peněz, a ta se vypočítá jako podíl NPV a počátečního kapitálu. Vyšší hodnota znamená, že je investice výhodnější.

4.4 Index ziskovosti – PI

Index ziskovosti je finanční ukazatel, který se používá k posouzení výhodnosti investičního projektu. Udává poměr mezi současnou hodnotou čistých peněžních toků generovaných projektem a současnou hodnotou investice do projektu. Index ziskovosti je důležitý nástroj pro rozhodování o investicích, protože umožňuje porovnávat různé projekty a vybrat ten s nejvyšším potenciálem zisku. Pokud je hodnota PI vyšší než 1, znamená to, že projekt generuje pozitivní čisté peněžní toky a je považován za výhodný. Naopak, hodnota PI nižší než 1 naznačuje, že projekt vykazuje záporný výsledek a je nevýhodný.

Hodnota PI je vypočtena jako podíl současné hodnoty peněžních toků k současné hodnotě investice a používá se vzorec:

$$PI = \frac{\sum c^+}{\sum c^-} \quad (3)$$

kde: c+ = kladné diskontované cash-flow,

c- = záporné diskontované cash-flow. (Černohorský, 2020)

4.5 Vnitřní výnosové procento – IRR

IRR je finanční ukazatel, který měří výnosnost investice a indikuje, jaká diskontní sazba by byla potřebná, aby se současné hodnoty výnosů a nákladů vyrovnaly. IRR je ta diskontní sazba, při které je hodnota současných výnosů a nákladů z investice rovna nule.

Samotný investor při rozhodování o investicích stanovuje určitou žádanou výnosnost. To vychází z následujícího pravidla:

Pokud je IRR vyšší než požadovaná výnosnost, je výhodné investovat. V případě, kdy je IRR nižší než požadovaná výnosnost, je to signál k tomu, že by investice neměla být realizována. (Černohorský, 2020)

$$0 = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+IRR)^t} \quad (4)$$

$$IRR = r_1 + \left(\frac{NPV_1}{(NPV_1 - NPV_2)} \right) * (r_2 - r_1) \quad (5)$$

kde: CF = cash flow

IRR = vnitřní výnosové procento

r_1 = vyšší zvolená úroková míra, při výpočtu NPV_1

r_2 = nižší zvolená úroková míra, při výpočtu NPV_2

NPV_1 = NPV je menší než 0, vypočteno pomocí vyšší zvolené úrokové míry r_1

NPV_2 = NPV je větší než 0, vypočteno pomocí nižší zvolené úrokové míry r_2

V této práci budou investice nejprve porovnány pomocí čisté současné hodnoty, indexu ziskovosti, a nakonec pomocí vnitřního výnosového procenta.

5 Modelové situace pro investice financované hypotékou

Investice financované hypotékou jsou jednou z nejběžnějších forem investic v oblasti nemovitostí. Investoři často využívají hypotéky, protože umožňují získat vysoké výnosy na investovaný kapitál a zároveň minimalizovat riziko. Nákup nemovitosti za účelem pronájmu je jednou z nejčastějších strategií pro investory, kteří chtějí získat pasivní příjem z nemovitostí. Tato strategie spočívá v nákupu nemovitosti, jako je byt, s cílem ji pronajmout a získat příjem z pronájmu.

Cílem této kapitoly bude vybrat vhodné byty a lokality na investici, celkem bude vybráno 5 měst. Budou zjištěny pořizovací ceny vhodných nemovitostí a dále výše jejich nájmů. Poté bude provedena selekce hypotéčního úvěru. Následně budou stanovena rizika a určení diskontní sazby.

Při rozhodování o pořízení investičního bytu, zejména pokud bude financován hypotečním úvěrem, je klíčové pečlivě zvážit několik důležitých faktorů. Jedním z nich je cena bytu a zda je v souladu s finančními možnostmi. Dále je důležité zohlednit velikost bytu a jeho stav, zda odpovídá požadavkům a potřebám.

Umístění je také klíčovým hlediskem. Investiční byt by měl být umístěn na strategickém místě s ohledem na potenciál pronájmu a atraktivitu pro potenciální nájemníky. Může být vhodné vyhledat lokality s dobrou infrastrukturou, snadným přístupem k veřejné dopravě a dostupností služeb a obchodů.

Je nezbytné si jasně stanovit, co od investičního bytu očekávat. Pokud je cíl dosáhnout pasivního příjmu, je důležité vypočítat očekávané nájemné a náklady na úvěr a údržbu.

Veselá uvádí, že výše nájemného je stanovena s ohledem na různé faktory týkající se samotného bytu. Mezi tyto faktory patří stav bytu, jeho dispozice, plocha, sociální zařízení a vybavení. Významným aspektem je též typ vytápění a ohřevu vody. Ještě se bere v úvahu, zda je nemovitost postavena z cihel či panelů, jeho stáří a technický stav. Další důležité faktory zahrnují přítomnost výtahu, recepce nebo možnost parkování. Rovněž se bere v úvahu poloha bytu, ať už je to v centru města nebo na okraji, a také okolní zástavba a dostupnost veškerého občanského vybavení v blízkém okolí. (Veselá, 2020)

Celkově platí, že pořízení investičního bytu s hypotečním financováním vyžaduje pečlivý průzkum trhu, analýzu rizik a realistickou strategii. Důkladné plánování pomůže minimalizovat rizika a dosáhnout úspěšné investice do nemovitosti.

5.1 Výběr modelových situací

V rámci diplomové práce budou uvažovány pouze nemovitosti v osobním vlastnictví, protože u družstevního bytu je obtížnější získat hypotéku. Předpoklad je, že bude koupen zrekonstruovaný byt bez nutnosti další investice. Vhodná velikost investičního bytu závisí na různých faktorech, nicméně v současné době jsou nejžádanější malé byty, jak ze strany investorů, tak i nájemníků, proto pro modelové situace budou uvažovány byty 1+1 či 1 + KK o velikosti 30 až 35 m². Vzhledem k tomu, že dlouhodobý pronájem je v této době jistější a nevyžaduje tak často a pravidelně se o byt starat, bude v této práci počítáno s dlouhodobým pronájmem.

5.1.1 Prodejní ceny bytů a ceny pronájmů bytů

V této podkapitole bude zjištěno, jaké jsou ceny nemovitostí a pronájmů v různých městech v České republice. Ve větších městech je vyšší nabídka i poptávka, co se týče bytů ke koupi i na pronájem, proto byla pro účely této práce vybrána pouze krajská města. Přehled cen bytů a jejich pronájmů v krajských městech provádí pravidelně společnost Deloitte ve svém Real Index a Rent Index. Ceny za 1. čtvrtletí roku 2023 jsou uvedeny v tabulce 2 a pro Prahu dle jednotlivých městských částí v Tabulce 3 níže.

Tabulka 2: Ceny bytů a pronájmů ve 1. Q 2023 v krajských městech

Město	Cena bytu v Kč za 1 m ²	Cena pronájmu Kč za 1 m ²
Praha	116 800	373
Brno	93 200	319
Karlovy Vary	46 400	206
Plzeň	63 000	230
Ústí n. Labem	34 100	186
Liberec	60 000	228
Hradec Králové	67 000	247
Pardubice	60 600	240
Jihlava	53 400	235
České Budějovice	65 300	235
Olomouc	64 700	240
Ostrava	39 000	200
Zlín	65 300	266

Zdroj: vlastní zpracování dle Deloitte

V uvedené Tabulce je vidět, že ceny bytů za m² jsou nejvyšší v Praze, o něco nižší je cena v Brně a v ostatních městech jsou ceny cca poloviční než v Praze a v Ostravě či v Ústí nad Labem dokonce jen třetinové. Co se týče cen pronájmů, tak opět nejdražší je si byt pronajmout v Praze, na druhém místě v Brně a poté je zbytek krajských měst, kde se již ceny od sebe tak výrazně neliší. V Ústí nad Labem a v Ostravě jsou opět ceny nejnižší, oproti Praze cca poloviční.

Tabulka 3: Ceny bytů ve 1. Q 2023 v Praze

Městská část	Cena bytu v Kč za 1 m ²	Cena pronájmu v Kč za 1 m ²
Praha 1	164 200	434
Praha 2	150 200	414
Praha 3	120 800	405
Praha 4	112 600	336
Praha 5	117 000	362
Praha 6	112 600	350
Praha 7	119 300	373
Praha 8	127 300	370
Praha 9	109 700	360
Praha 10	108 100	363

Zdroj: vlastní zpracování dle Deloitte

Vzhledem k tomu, že Praha je dost rozlehlá a ceny se v různých lokalitách poměrně liší, byla ještě pro detailnější náhled rozdělena dle jednotlivých městských částí. Nejdražší část vyšla Praha 1 na koupi bytu i na pronájem, jedná se o centrum města. Ve všech 10 městských částech vyšla cena vyšší než ve zbytku České republiky.

Na základě údajů v Tabulkách 2 a 3 bude vybráno 5 měst různých velikostí a cen, tak aby bylo portfolio co nejširší.

5.1.2 Výběr lokalit

Na základě zjištěných údajů byla pro porovnání investice vybrána následující krajská města. Praha jako největší město v ČR, ve které žije více než 1 300 000 obyvatel, je zde největší nabídka a poptávka bytů, nicméně jsou zde nejvyšší ceny. Vzhledem k tomu, že v Praze se ceny liší s ohledem na městskou část, byla vybrána konkrétní oblast Praha 2. Očekává se, že v Praze je nejnižší riziko poklesu hodnoty nemovitosti. Současně s tím, díky velkému počtu obyvatel, je zde vyšší šance najít vhodného nájemníka. Nevýhodou je však cena nemovitosti. Druhým vybraným městem je Brno, jedná se o 2. největší město v ČR, které má bezmála 400 000 obyvatel. V Brně je obdobná situace jako v Praze

s rozdílem, že ceny nemovitostí jsou o něco nižší. Třetím vybraným městem je Plzeň, které je 4. největší město v ČR a žije zde necelých 200 000 obyvatel a ceny jsou zde téměř poloviční v porovnání s Prahou. Dalším zvoleným městem je Ústí nad Labem, ve kterém žije cca 90 000 obyvatel. Je to krajské město s nejnižší cenou na koupi i na pronájem bytu. Poslední vybrané město jsou Karlovy Vary, kde žije přibližně 50 000 obyvatel. V Ústí nad Labem a v Karlových Varech je investice na koupi bytu mnohem nižší, avšak i ceny pronájmů jsou nižší a hrozí zde i větší riziko při hledání vhodného nájemníka a delší doby neobsazenosti bytu vzhledem k nižšímu počtu obyvatel, tj. relevantních zájemců.

5.1.3 Průměrné ceny v daných lokalitách

Pro výpočet jednotlivých modelových scénářů byly v daných lokalitách vybrány byty dle průměrných cen největšího českého portálu Sreality za období leden až květen 2023 viz Tabulka 4. Ceny byly přepočítány na byt o velikosti 33 m².

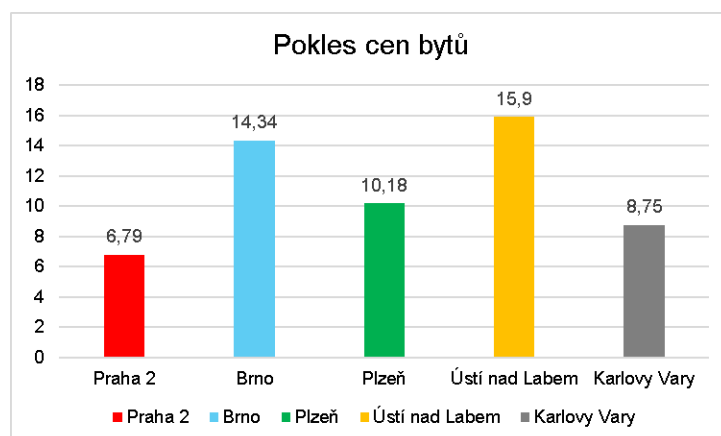
Tabulka 4: Průměrné ceny bytů dle Sreality

Město	Cena v Kč za 1 m ²	Cena v Kč za 33 m ²
Praha 2	166 864	5 506 512
Brno	114 505	3 778 665
Plzeň	79 892	2 636 436
Ústí nad Labem	44 541	1 469 853
Karlovy Vary	65 163	2 150 379

Zdroj: vlastní zpracování dle Sreality

Z Tabulky je zřejmé, že nejdražší je pořídit si byt v Praze a je tudíž nejméně dostupný, zatímco v Ústí nad Labem je možné za stejnou cenu pořídit byty tři.

Obrázek 16: Pokles ceny bytů v %



Zdroj: vlastní zpracování dle Sreality

Z obrázku 16 je zřejmé, že v období od začátku roku do května 2023 meziročně klesly ceny nemovitostí, nejvíce se pokles projevil v Brně a Ústí nad Labem až o 15 %, nejnižší pokles zaznamenala Praha necelých 7 %.

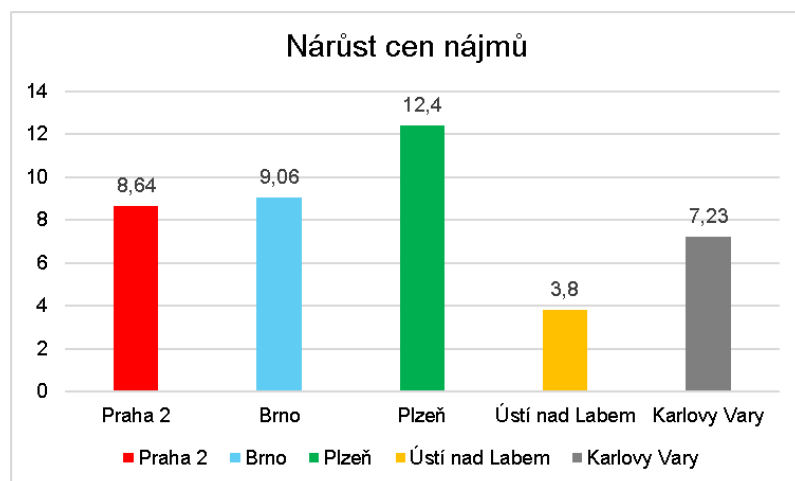
Tabulka 5: Průměrné ceny pronájmů dle Sreality

Město	Cena v Kč za 1 m ²	Cena v Kč za 33 m ²
Praha 2	521	17 193
Brno	383	12 639
Plzeň	311	10 263
Ústí nad Labem	226	7 458
Karlovy Vary	292	9 636

Zdroj: vlastní zpracování dle

S pronájmy je to podobné, nejdražší pronájem je v Praze a nejlevnější v Ústí nad Labem, který je nižší více než o polovinu.

Obrázek 17: Nárůst cen nájmu v %



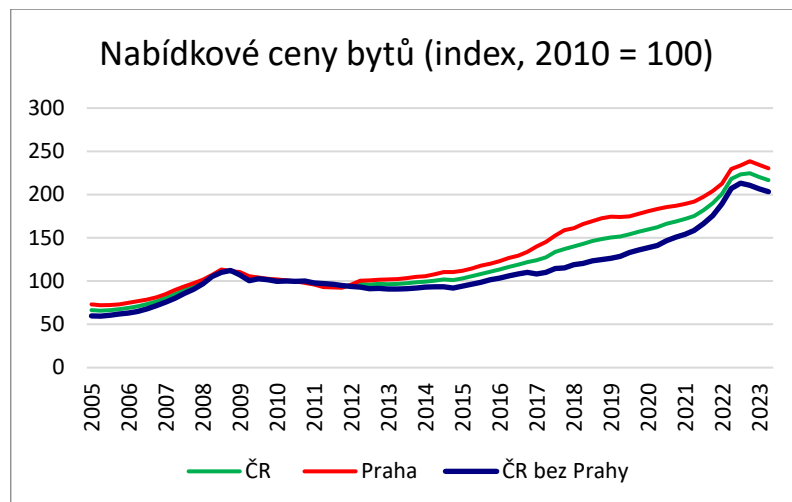
Zdroj: vlastní zpracování dle Sreality

Z obrázku 17 je zřejmé, že v období od začátku roku do května 2023 se meziročně zvýšily ceny pronájmů ve všech sledovaných městech, nejméně v Ústí nad Labem, kde zvýšení činí pouze necelá 4 % a nejvíce v Plzni o 12,4 %.

V modelové situaci bude uvažováno, že nájmy budou růst ve všech lokalitách ročně o 3 %, navýšení nájemného bude ošetřeno v nájemní smlouvě inflační doložkou. Ceny nemovitostí, které nyní po dlouhém období zažívají meziroční pokles budou v příštím roce stagnovat a od dalšího roku je v modelové situaci předpoklad dle vývoje z minulých let růst ve výši 5 % ročně. Jak je vidět z obrázku 18 vzrostly ceny bytů za posledních 18

let o cca 150 %, což činí průměrně 8,3 % ročně. Vzhledem k současné situaci na trhu s nemovitostmi byla zvolena o něco nižší částka.

Obrázek 18: Indexy nabídkových cen bytů od roku 2005 (průměr roku 2010=100)



Zdroj: vlastní zpracování dle ČSÚ

5.2 Financování hypotéčním úvěrem

5.2.1 Výše hypotéky

Pro možnost čerpání hypotéčního úvěru bylo stanoveno mít 20 % prostředků z vlastních zdrojů. Potřebná výše vlastních zdrojů a výše hypotéčního úvěru v jednotlivých městech je uvedena v následující Tabulce 6. Pro výpočet výše hypotéčního úvěru byly ceny bytů zaokrouhleny na celé tisíce nahoru.

Tabulka 6: Přehled výše hypotéky a vlastních zdrojů v Kč

Město	Cena bytu	Vlastní zdroje	Výše hypotéky
Praha 2	5 507 000	1 101 400	4 405 600
Brno	3 779 000	755 800	3 023 200
Plzeň	2 637 000	527 400	2 109 600
Ústí nad Labem	1 470 000	294 000	1 176 000
Karlovy Vary	2 151 000	430 200	1 720 800

Zdroj: vlastní zpracování

Z Tabulky 6 je zřejmé, že výše vlastních zdrojů se velmi liší dle investice v jednotlivých městech. V Praze je potřeba mít naspořeno více než milion Kč, zatímco v Ústí nad Labem stačí cca 300 000 Kč, což je o 3,7krát méně.

5.2.2 Úroky jednotlivých bank

Pro účely této práce je počítáno s tím, že investor nemá problémy se splněním podmínek pro získání hypotečního úvěru, tudíž podmínky dále již nejsou řešeny. Pro stanovení výše měsíční splátky hypotéky byl proveden průzkum, jakou výši úroků nabízejí jednotlivé banky v současné době. Byla poptávána hypotéka s 30letou dobou splácení, pevnou úrokovou sazbou po dobu 5 let a 20 % vlastních finančních prostředků. Průzkum byl proveden v květnu 2023 v 10 nejznámějších bankách, které v ČR poskytují hypotéky.

Tabulka 7: Přehled nabízených úrokových sazeb

Banka	Úrok v %
Unicredit Bank	5,79
Komerční banka	5,99
Air bank	5,79
Česká spořitelna	5,94
Hypoteční banka	6,19
ČSOB	6,04
mBank	6,99
Raiffeisenbank	5,99
MONETA Money Bank	5,89
Fio banka	5,88

Zdroj: vlastní zpracování dle stránek jednotlivých bank v 5/2023

Podle dostupných informací o úrokových sazbách je z výše uvedené Tabulky 7 patrné, že výhodná úroková sazba v současnosti činí 5,79 %, kterou zároveň nabízí dvě banky Unicredit Bank a Air bank. V modelovém příkladu tedy bude uvažováno s úrokovou sazbou 5,79 % na období fixace 5ti let. Vzhledem k faktu, že nyní jsou úrokové sazby hypoték vysoké, naposledy podobných hodnot dosahovaly v roce 2009, následně klesaly a držely se po dobu 10ti let od roku 2012 do roku 2022 pod hodnotou 3,5 % p.a., jak je vidět na Obrázku 3 na straně 12 této práce. V modelovém příkladu bude po zbytek období počítáno s úrokovou sazbou 3,5 % p.a.

5.3 Přehled nákladů a výnosů vybraných bytů k pronájmu

Samotné náklady a výnosy se liší mezi jednotlivými vybranými byty. Tato odlišnost je dána výší pořizovací ceny bytu a v důsledku toho také výší hypotečního úvěru, který ovlivňuje výši měsíčních splátek. Tyto variace mají vliv na celkovou výnosnost a ziskovost jednotlivých investičních bytů. Je proto důležité pečlivě zvážit náklady, rizika a očekávané příjmy u každého bytu.

5.3.1 Výnosy

Příjem z pronájmu bude jediný pravidelný výnos každého bytu. Pro ilustrativní příklad byly průměrné ceny pronájmů matematicky zaokrouhleny na celé stokoruny.

Tabulka 8: Výnosy z pronájmu v Kč

Město	Měsíční pronájem	Roční pronájem
Praha 2	17 200	26 400
Brno	12 600	151 200
Plzeň	10 300	123 600
Ústí nad Labem	7 500	90 000
Karlovy Vary	9 600	115 200

Zdroj: vlastní zpracování dle Sreality

V modelových příkladech na konci sledovaných období, tj. po 10, 20 a 30 letech se počítá s prodejem nemovitosti. Hodnota nemovitosti bude započítána do cash-flow v posledním roce.

5.3.2 Náklady

Mezi náklady bude zahrnuta výše splátky hypotéčního úvěru, daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti a fond oprav. Ostatní náklady jako elektřina, plyn, internet si nájemce hradí sám. Bytové vlastnictví nese s sebou běžné výdaje spojené s běžnou údržbou, opravami, modernizací apod., které jsou pro zjednodušení v této práci vyčísleny pravidelnou částkou 5 % z měsíčního nájemného. Poslední náklady, se kterými se v této práci počítá jsou náklady souvisejícími s tím, kdy byt není obsazen nájemcem. V modelovém příkladu je to výše jednoho měsíčního nájmu za rok, tj. počítá se, že byt bude obsazen 11 měsíců v roce.

Vzhledem k tomu, že investor vybírá byt v dobrém stavu bez dalších investic, předpokládá se, že i celý bytový dům je na tom stejně a částka do fondu oprav byla tedy zvolena na 20 Kč za m², tj. za byt 33 m² činí její výše 660 Kč.

Pojištění bytu bylo stanoveno dle webových stránek www.srovnovac.cz, kde vyplněním jednoduché kalkulačky byla zjištěna výše pojistného. Ve vybraných městech činí základní varianta ročního pojistného 1 005 Kč se spoluúčastí 1 000 Kč.

Pro výpočet daně z nemovitosti je potřeba znát koeficient místní a podle velikosti obce, které lze nalézt na daňovém portálu finanční správy. Každé město má jiné koeficienty, proto se daň z nemovitosti v modelových případech liší viz Tabulka 9.

U příjmů z pronájmu nemovitosti podléhají fyzické osoby dani z příjmu ve výši 15 %. Při výpočtu této daně je možné uplatnit tyto odčitatelné položky: odpisy pořizované nemovitosti, zaplacené úroky hypotéky, pojištění nemovitosti, uhrazená daň z nemovitosti a zálohy na opravy a údržbu. V modelových příkladech vychází v prvních letech záporný základ daně, tudíž v těchto případech je výsledná daň z příjmu nulová.

Tabulka 9: Náklady na pronájem v Kč

Město	Měsíční výše splátky hypotéky	Roční splátky hypotéky	Daň z nemovitosti
Praha 2	25 822	309 863	420
Brno	17 719	212 628	300
Plzeň	12 365	148 380	300
Ústí nad Labem	6 893	82 716	590
Karlovy Vary	10 086	121 032	700

Zdroj: vlastní zpracování

5.4 Rizika spojená s investicí do nemovitosti

Investice do nemovitosti financovaná hypotečním úvěrem za účelem pronájmu je spojována spíše s nižší mírou rizika, ale i zde může být několik rizik, která by měla být zvážena při rozhodování:

- Riziko výnosu z pronájmu: Schopnost najít stabilní a spolehlivé nájemníky je klíčové pro zajištění pravidelných příjmů z pronájmu. V případě, že nemovitost nebude dlouhodobě pronajata nebo budou problémy s neplátiči, může to ovlivnit výnosy a schopnost splácet hypoteční úvěr.

Asi nejobvyklejší riziko takové investice je, když nájemník neplatí nájemné a investor má tedy výpadek příjmů, přičemž musí nadále splácet hypoteční úvěr. Proto je doporučeno mít dostatečnou finanční rezervu, kdyby nastal tento případ. V modelovém příkladě v této práci je kalkulováno s výpadkem jednoho měsíčního nájemného ročně, který je dán do nákladů pod položkou neobsazenost bytu.

- Riziko úrokových sazeb: Změny úrokových sazeb mohou ovlivnit výši měsíční splátky hypotečního úvěru. Při vyšší hypotéce jsou ty rozdíly v řádů tisíců Kč měsíčně. Nicméně v době psaní této práce se úrokové sazby již rok drží kolem 6 % p.a., což je velmi vysoko a nepředpokládá se další zvýšení. Pro zmírnění rizika vyšší úrokové sazby v budoucnosti se doporučuje zvolit fixaci úrokové sazby na delší období, např. na 10 let.

- Riziko legislativních změn: Změny v daňových zákonech nebo právních předpisech týkajících se pronájmu nemovitostí mohou mít dopad na výnosy z investice.
- Riziko tržní hodnoty nemovitosti: Tržní hodnota nemovitosti se může měnit v závislosti na ekonomických podmínkách, nabídce a poptávce na nemovitostním trhu. Pokud tržní hodnota nemovitosti klesne, může to ovlivnit výnosy z pronájmu nebo schopnost prodat nemovitost za vyšší cenu v budoucnu.

V České republice došlo v roce 2023 k poklesu cen nemovitostí, nejméně se pokles dotkl hlavního města Prahy. Tento trend je přičítán vysokým úrokovým sazbám a snížení zájmu o hypoteční úvěry. V minulosti se již vyskytly období, kdy ceny nemovitostí zaznamenaly pokles, jako tomu bylo například v roce 2009, kdy hodnota bytů meziročně klesla o cca 12 %.

Aby se zmírnil dopad poklesu cen nemovitostí, je doporučeno ponechat si nemovitost co nejdélní dobu, aby hodnota nemovitosti v průběhu času opět vzrostla.

5.4.1 Výpočet diskontní sazby

Diskontní sazba neboli požadovaná míra výnosnosti, je subjektivní číslo, které určuje investor na základě svých preferencí, rizikového profilu a alternativních investičních možností. Pro účely této práce byla diskontní sazba vypočtena následujícím způsobem. Základem pro všechny lokality je bezriziková sazba, pro kterou byl použit výnos desetiletého státního dluhopisu, který k 31.5.2023 činil 4,5 % p.a. Tato sazba již v sobě odráží úrokové sazby hypotečních úvěrů a vyšší míru inflace. Dále byla přičtena riziková přírážka ve výši 3,5 % p.a., ve které bylo zohledněno např. riziko neplacení nájmu, riziko poklesu zájmu o pronájmy, riziko poklesu cen pronájmů či nemovitostí a také nezaměstnanost. Výsledná základní požadovaná míra výnosnosti pro modelový příklad tedy činí 8 % p.a. v každém městě. Vzhledem k tomu, že výše diskontní sazby je pouhý odhad či předpoklad a jeho výše je citlivá na finanční ukazatel čisté současné hodnoty a indexu ziskovosti, bude provedena analýza, jaký vliv má na investici změna diskontní míry.

6 Vyhodnocení modelových situací

Tato kapitola je zaměřena na analýzu a zhodnocení různých modelových scénářů. Posuzuje a porovnává výsledky a vlivy klíčových proměnných a stanovuje úspěšnost daného modelu k investičnímu rozhodnutí. Tato kapitola slouží jako cenný nástroj při rozhodování, do jaké nemovitosti investovat. Investor se může rozhodnout dle svých finančních možností a rizika investice, které je vyjádřeno diskontní sazbou.

6.1 Posouzení vybraných variant

Pro posouzení byly zvoleny malé bytové jednotky o velikosti cca 30–35 m² o dispozici 1+1 nebo 1 KK, které jsou vhodné jako investiční byt. Porovnáno bylo 5 vybraných lokalit. Základním obdobím bylo 30 let, tj. doba, na kterou byl uvažován hypotéční úvěr. Dále pro zajímavost byly ještě vypočteny 2 varianty, kdy investor prodá byt po 10 a 20 letech, vždy na konci fixace úrokové sazby a nepočítá se tedy s žádnými náklady navíc za předčasné splacení hypotéčního úvěru.

6.1.1 Praha 2

Pořizovací cena modelového bytu v Praze činí 5 507 000 Kč. Investor musí mít 20 % vlastních zdrojů, tj. 1 101 400 Kč a výše hypotéky činí 4 405 600 Kč. Níže v Tabulce 10 je vypočten hypotéční úvěr na 30 let s konstantní anuitní splátkou a úrokovou sazbou 5,79 % p.a. pro prvních pět let a od šestého roku s úrokovou sazbou 3,5 % p.a.

Tabulka 10: Výpočet hypotéčního úvěru – Praha

Rok	Splátky	Úrok	Úmor	Jistina
1	309 863 Kč	253 607 Kč	56 256 Kč	4 349 344 Kč
2	309 863 Kč	250 262 Kč	59 602 Kč	4 289 742 Kč
3	309 863 Kč	246 718 Kč	63 146 Kč	4 226 597 Kč
4	309 863 Kč	242 963 Kč	66 900 Kč	4 159 696 Kč
5	309 863 Kč	238 985 Kč	70 878 Kč	4 088 818 Kč
6	245 635 Kč	141 448 Kč	104 187 Kč	3 984 631 Kč
7	245 635 Kč	137 742 Kč	107 893 Kč	3 876 738 Kč
8	245 635 Kč	133 905 Kč	111 730 Kč	3 765 008 Kč
9	245 635 Kč	129 931 Kč	115 704 Kč	3 649 304 Kč
10	245 635 Kč	125 816 Kč	119 819 Kč	3 529 484 Kč
11	245 635 Kč	121 554 Kč	124 081 Kč	3 405 403 Kč
12	245 635 Kč	117 141 Kč	128 494 Kč	3 276 909 Kč
13	245 635 Kč	112 571 Kč	133 064 Kč	3 143 845 Kč
14	245 635 Kč	107 838 Kč	137 797 Kč	3 006 048 Kč
15	245 635 Kč	102 937 Kč	142 698 Kč	2 863 350 Kč
16	245 635 Kč	97 862 Kč	147 773 Kč	2 715 576 Kč
17	245 635 Kč	92 606 Kč	153 029 Kč	2 562 547 Kč
18	245 635 Kč	87 163 Kč	158 472 Kč	2 404 075 Kč

Rok	Splátky	Úrok	Úmor	Jistina
19	245 635 Kč	81 527 Kč	164 108 Kč	2 239 967 Kč
20	245 635 Kč	75 690 Kč	169 945 Kč	2 070 022 Kč
21	245 635 Kč	69 645 Kč	175 990 Kč	1 894 032 Kč
22	245 635 Kč	63 386 Kč	182 249 Kč	1 711 783 Kč
23	245 635 Kč	56 904 Kč	188 731 Kč	1 523 052 Kč
24	245 635 Kč	50 191 Kč	195 444 Kč	1 327 608 Kč
25	245 635 Kč	43 240 Kč	202 395 Kč	1 125 213 Kč
26	245 635 Kč	36 041 Kč	209 594 Kč	915 619 Kč
27	245 635 Kč	28 587 Kč	217 048 Kč	698 571 Kč
28	245 635 Kč	20 867 Kč	224 768 Kč	473 803 Kč
29	245 635 Kč	12 873 Kč	232 762 Kč	241 041 Kč
30	245 635 Kč	4 594 Kč	241 041 Kč	0 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Měsíční splátka hypotéky na začátku činí 25 822 Kč, po skončení fixace a snížení úroku činí splátka 20 470 Kč. Na počátku splácení úvěru je výše úroku 5x vyšší než úmor. Postupem let úrok klesá a až v 11. roce převyší částka úmoru úrok.

Byla provedena finanční analýza na 30leté období, ve které je pro Prahu uvažována s diskontní sazba ve výši 8 % p.a. Z Přílohy A lze vidět, že až ve 13. roce převyšují příjmy náklady a cash-flow tedy dosahuje kladných hodnot. Do té doby musí investor doplácet na investici z vlastních prostředků. V prvních letech je to částka cca 11 400 Kč měsíčně, která se postupně snižuje.

Tabulka 11: Výpočet peněžních toků – Praha (celá Tabulka v příloze A)

Rok	0	1	2	3	28	29	30
Příjmy z pronájmu		206 400 Kč	212 592 Kč	218 970 Kč	458 474 Kč	472 228 Kč	486 395 Kč
Výdaje na byt		36 865 Kč	37 418 Kč	37 979 Kč	55 106 Kč	55 932 Kč	56 771 Kč
Odpisy		77 098 Kč	187 238 Kč	187 238 Kč	187 238 Kč	187 238 Kč	187 238 Kč
Daň z příjmu		0 Kč	0 Kč	0 Kč	29 289 Kč	32 428 Kč	35 669 Kč
Cena nemovitosti	5 507 000 Kč	5 507 000 Kč	5 782 350 Kč	6 071 468 Kč	20 560 144 Kč	21 588 151 Kč	22 667 559 Kč
Splátka úvěru		309 863 Kč	309 863 Kč	309 863 Kč	245 635 Kč	245 635 Kč	245 635 Kč
Úrok z úvěru		253 607 Kč	250 262 Kč	246 718 Kč	20 867 Kč	12 873 Kč	4 594 Kč
Zůstatek úvěru	4 405 600 Kč	4 349 344 Kč	4 289 742 Kč	4 226 597 Kč	473 803 Kč	241 041 Kč	0 Kč
Cash flow	-1 101 400 Kč	-140 328 Kč	-134 689 Kč	-128 873 Kč	128 444 Kč	138 233 Kč	22 815 879 Kč
CF kumulované	-1 101 400 Kč	-140 328 Kč	-275 018 Kč	-403 890 Kč	220 194 Kč	358 427 Kč	23 174 305 Kč
CF diskont	-1 101 400 Kč	-129 934 Kč	-115 474 Kč	-102 303 Kč	14 888 Kč	14 836 Kč	2 267 381 Kč
CF diskont kumul	-1 101 400 Kč	-1 231 334 Kč	-1 346 808 Kč	-1 449 111 Kč	-1 532 692 Kč	-1 517 856 Kč	749 525 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Na konci období, tj. po 30 letech je splacen úvěr a počítá se s prodejem nemovitosti v hodnotě 22 667 559 Kč. Čistá současná hodnota dosahuje kladných hodnot ve výši 749 525 Kč. Vnitřní výnosové procento je 9,4 % a index ziskovosti 1,68.

Pokud by se investor rozhodl prodat byt dříve, tak po 10 letech v modelovém příkladu má byt hodnotu 8 543 164 Kč, ale zbývá ještě doplatit zbytek hypotéky ve výši 3 529 484 Kč. Čistá současná hodnota poté činí 612 298 Kč. Po 20 letech má byt hodnotu

13 915 915 Kč a zbývá doplatit hypotéku ve výši 2 070 022 Kč. Čistá současná hodnota činí 893 415 Kč.

6.1.2 Brno

Pořizovací cena modelového bytu v Brně činí 3 779 000 Kč. Investor musí mít 20 % vlastních zdrojů, tj. 7 55 800 Kč a výše hypotéky činí 3 023 200 Kč. Níže v Tabulce 12 je vypočten hypotéční úvěr na 30 let s konstantní anuitní splátkou a úrokovou sazbou 5,79 % p.a. pro prvních pět let a od šestého roku s úrokovou sazbou 3,5 % p.a.

Tabulka 12: Výpočet hypotéčního úvěru – Brno

Rok	Splátky	Úrok	Úmor	Jistina
1	212 634 Kč	174 030 Kč	38 604 Kč	2 984 596 Kč
2	212 634 Kč	171 734 Kč	40 900 Kč	2 943 696 Kč
3	212 634 Kč	169 302 Kč	43 332 Kč	2 900 365 Kč
4	212 634 Kč	166 726 Kč	45 908 Kč	2 854 457 Kč
5	212 634 Kč	163 996 Kč	48 638 Kč	2 805 819 Kč
6	168 559 Kč	97 064 Kč	71 495 Kč	2 734 324 Kč
7	168 559 Kč	94 521 Kč	74 038 Kč	2 660 286 Kč
8	168 559 Kč	91 888 Kč	76 671 Kč	2 583 614 Kč
9	168 559 Kč	89 161 Kč	79 398 Kč	2 504 216 Kč
10	168 559 Kč	86 337 Kč	82 222 Kč	2 421 994 Kč
11	168 559 Kč	83 413 Kč	85 147 Kč	2 336 847 Kč
12	168 559 Kč	80 384 Kč	88 175 Kč	2 248 673 Kč
13	168 559 Kč	77 248 Kč	91 311 Kč	2 157 361 Kč
14	168 559 Kč	74 000 Kč	94 559 Kč	2 062 803 Kč
15	168 559 Kč	70 637 Kč	97 922 Kč	1 964 881 Kč
16	168 559 Kč	67 154 Kč	101 405 Kč	1 863 476 Kč
17	168 559 Kč	63 548 Kč	105 011 Kč	1 758 465 Kč
18	168 559 Kč	59 813 Kč	108 746 Kč	1 649 719 Kč
19	168 559 Kč	55 945 Kč	112 614 Kč	1 537 104 Kč
20	168 559 Kč	51 940 Kč	116 619 Kč	1 420 485 Kč
21	168 559 Kč	47 792 Kč	120 767 Kč	1 299 718 Kč
22	168 559 Kč	43 497 Kč	125 063 Kč	1 174 655 Kč
23	168 559 Kč	39 048 Kč	129 511 Kč	1 045 145 Kč
24	168 559 Kč	34 442 Kč	134 117 Kč	911 028 Kč
25	168 559 Kč	29 672 Kč	138 887 Kč	772 141 Kč
26	168 559 Kč	24 732 Kč	143 827 Kč	628 314 Kč
27	168 559 Kč	19 617 Kč	148 942 Kč	479 372 Kč
28	168 559 Kč	14 319 Kč	154 240 Kč	325 132 Kč
29	168 559 Kč	8 834 Kč	159 726 Kč	165 407 Kč
30	168 559 Kč	3 153 Kč	165 407 Kč	0 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Měsíční splátka hypotéky na začátku činí 17 720 Kč, po skončení fixace a snížení úroku činí splátka 14 047 Kč. Na počátku splácení úvěru je výše úroku 4,5x vyšší než úmor. Postupem let úrok klesá a v 11. roce převýší částka úmoru úrok.

V Tabulce 13 je zobrazena finanční analýza na 30 let s diskontní sazbou 8 % p.a. Z Přílohy B lze vidět, že až ve 11. roce převyšují příjmy náklady a cash-flow tedy dosahuje kladných hodnot. Do té doby musí investor doplácet na investici z vlastních prostředků. V prvních letech je to částka cca 7 400 Kč měsíčně.

Tabulka 13: Výpočet peněžních toků – Brno (celá Tabulka v příloze B)

Rok	0	1	2	3	28	29	30
Příjmy z pronájmu		151 200 Kč	155 736 Kč	160 408 Kč	335 859 Kč	345 935 Kč	356 313 Kč
Výdaje na byt		29 385 Kč	29 826 Kč	30 273 Kč	43 925 Kč	44 584 Kč	45 252 Kč
Odpisy		52 906 Kč	128 486 Kč	128 486 Kč	128 486 Kč	128 486 Kč	128 486 Kč
Daň z příjmu		0 Kč	0 Kč	0 Kč	22 369 Kč	24 605 Kč	26 913 Kč
Cena nemovitosti	3 779 000 Kč	3 779 000 Kč	3 967 950 Kč	4 166 348 Kč	14 108 731 Kč	14 814 168 Kč	15 554 876 Kč
Splátka úvěru		212 634 Kč	212 634 Kč	212 634 Kč	168 559 Kč	168 559 Kč	168 559 Kč
Úrok z úvěru		174 030 Kč	171 734 Kč	169 302 Kč	14 319 Kč	8 834 Kč	3 153 Kč
Zůstatek úvěru	3 023 200 Kč	2 984 596 Kč	2 943 696 Kč	2 900 365 Kč	325 132 Kč	165 407 Kč	0 Kč
Cash flow	-755 800 Kč	-90 819 Kč	-86 723 Kč	-82 499 Kč	101 006 Kč	108 187 Kč	15 670 464 Kč
CF kumulované	-755 800 Kč	-90 819 Kč	-177 542 Kč	-260 041 Kč	397 771 Kč	505 958 Kč	16 176 423 Kč
CF diskont	-755 800 Kč	-84 091 Kč	-74 351 Kč	-65 490 Kč	11 708 Kč	11 611 Kč	1 557 289 Kč
CF diskont kumul	-755 800 Kč	-839 891 Kč	-914 243 Kč	-979 733 Kč	-967 159 Kč	-955 548 Kč	601 741 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Na konci období je splacen úvěr a počítá se s prodejem nemovitosti v hodnotě 15 554 876 Kč. Čistá současná hodnota dosahuje kladných hodnot ve výši 601 741 Kč. Vnitřní výnosové procento je 9,66 % a index ziskovosti 1,80.

Pokud by se investor rozhodl prodat byt dříve, tak po 10 letech v modelovém příkladě má byt hodnotu 5 862 469 Kč, ale zbývá ještě doplatit zbytek hypotéky ve výši 2 421 994 Kč. Čistá současná hodnota pak činí 463 303 Kč. Po 20 letech má byt hodnotu 9 549 345 Kč a zbývá doplatit hypotéku ve výši 1 420 485 Kč. Čistá současná hodnota činí 683 838 Kč.

6.1.3 Plzeň

Požizovací cena modelového bytu v Plzni činí 2 637 000 Kč. Investor musí mít 20 % vlastních zdrojů, tj. 527 400 Kč a výše hypotéky činí 2 109 600 Kč. Níže v Tabulce 14 je vypočten hypotéční úvěr na 30 let s konstantní anuitní splátkou a úrokovou sazbou 5,79 % p.a. pro prvních pět let a od šestého roku s úrokovou sazbou 3,5 % p.a.

Tabulka 14: Výpočet hypotéčního úvěru – Plzeň

Rok	Splátky	Úrok	Úmor	Jistina
1	148 377 Kč	121 438 Kč	26 938 Kč	2 082 662 Kč
2	148 377 Kč	119 837 Kč	28 540 Kč	2 054 122 Kč
3	148 377 Kč	118 140 Kč	30 237 Kč	2 023 885 Kč
4	148 377 Kč	116 342 Kč	32 035 Kč	1 991 850 Kč
5	148 377 Kč	114 437 Kč	33 940 Kč	1 957 911 Kč
6	117 621 Kč	67 732 Kč	49 890 Kč	1 908 021 Kč
7	117 621 Kč	65 957 Kč	51 664 Kč	1 856 357 Kč

Rok	Splátky	Úrok	Úmor	Jistina
8	117 621 Kč	64 120 Kč	53 501 Kč	1 802 856 Kč
9	117 621 Kč	62 217 Kč	55 404 Kč	1 747 451 Kč
10	117 621 Kč	60 246 Kč	57 375 Kč	1 690 076 Kč
11	117 621 Kč	58 206 Kč	59 416 Kč	1 630 661 Kč
12	117 621 Kč	56 092 Kč	61 529 Kč	1 569 132 Kč
13	117 621 Kč	53 904 Kč	63 717 Kč	1 505 415 Kč
14	117 621 Kč	51 638 Kč	65 983 Kč	1 439 431 Kč
15	117 621 Kč	49 291 Kč	68 330 Kč	1 371 101 Kč
16	117 621 Kč	46 861 Kč	70 761 Kč	1 300 340 Kč
17	117 621 Kč	44 344 Kč	73 277 Kč	1 227 063 Kč
18	117 621 Kč	41 738 Kč	75 884 Kč	1 151 180 Kč
19	117 621 Kč	39 039 Kč	78 582 Kč	1 072 597 Kč
20	117 621 Kč	36 244 Kč	81 377 Kč	991 220 Kč
21	117 621 Kč	33 349 Kč	84 272 Kč	906 948 Kč
22	117 621 Kč	30 352 Kč	87 269 Kč	819 679 Kč
23	117 621 Kč	27 248 Kč	90 373 Kč	729 306 Kč
24	117 621 Kč	24 034 Kč	93 587 Kč	635 719 Kč
25	117 621 Kč	20 705 Kč	96 916 Kč	538 803 Kč
26	117 621 Kč	17 258 Kč	100 363 Kč	438 440 Kč
27	117 621 Kč	13 689 Kč	103 932 Kč	334 507 Kč
28	117 621 Kč	9 992 Kč	107 629 Kč	226 878 Kč
29	117 621 Kč	6 164 Kč	111 457 Kč	115 421 Kč
30	117 621 Kč	2 200 Kč	115 421 Kč	0 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Měsíční splátka hypotéky na počátku činí 12 365 Kč, po skončení fixace a snížení úroku činí splátka 9 802 Kč. Na počátku splácení úvěru je výše úroku 4,5x vyšší než úmor. Postupem let úrok klesá a v 11. roce převýší částka úmoru úrok.

V Tabulce 15 je zobrazena finanční analýza na 30 let s diskontní sazbou 8 %. Z Přílohy C lze vidět, že až v 7. roce převyšují příjmy náklady a cash-flow tedy dosahuje kladných hodnot. Do té doby musí investor doplácet na investici z vlastních prostředků. V prvních letech je to částka cca 4 000 Kč měsíčně.

Na konci období, tj. po 30 letech je splacen úvěr a počítá se s prodejem nemovitosti v hodnotě 10 854 250 Kč. Čistá současná hodnota dosahuje kladných hodnot ve výši 614 844 Kč. Vnitřní výnosové procento je 10,52 % a index ziskovosti 2,17.

Pokud by se investor rozhodl prodat byt dříve, tak po 10 letech v modelovém příkladě má byt hodnotu 4 090 853 Kč, ale zbývá ještě doplatit zbytek hypotéky ve výši 1 690 076 Kč. Čistá současná hodnota činí 422 896 Kč. Po 20 letech má byt hodnotu 6 663 568 Kč a zbývá doplatit hypotéku ve výši 991 220 Kč. Čistá současná hodnota činí 636 227 Kč.

Tabulka 15: Výpočet peněžních toků – Plzeň (celá Tabulka v příloze C)

Rok	0	1	2	28	29	30
Příjmy z pronájmu		123 600 Kč	127 308 Kč	274 551 Kč	282 788 Kč	291 271 Kč
Výdaje na byt		25 705 Kč	26 091 Kč	38 424 Kč	39 000 Kč	39 585 Kč
Odpisy		36 918 Kč	89 658 Kč	89 658 Kč	89 658 Kč	89 658 Kč
Daň z příjmu		0 Kč	0 Kč	20 472 Kč	22 195 Kč	23 974 Kč
Cena nemovitosti	2 637 000 Kč	2 637 000 Kč	2 768 850 Kč	9 845 124 Kč	10 337 381 Kč	10 854 250 Kč
Splátka úvěru		148 377 Kč	148 377 Kč	117 621 Kč	117 621 Kč	117 621 Kč
Úrok z úvěru		121 438 Kč	119 837 Kč	9 992 Kč	6 164 Kč	2 200 Kč
Zůstatek úvěru	2 109 600 Kč	2 082 662 Kč	2 054 122 Kč	226 878 Kč	115 421 Kč	0 Kč
Cash flow	-527 400 Kč	-50 482 Kč	-47 159 Kč	98 035 Kč	103 972 Kč	10 964 340 Kč
CF kumulované	-527 400 Kč	-50 482 Kč	-97 641 Kč	818 728 Kč	922 700 Kč	11 887 040 Kč
CF diskont	-527 400 Kč	-46 742 Kč	-40 431 Kč	11 364 Kč	11 159 Kč	1 089 607 Kč
CF diskont kumul	-527 400 Kč	-574 142 Kč	-614 573 Kč	-485 922 Kč	-474 763 Kč	614 844 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

6.1.4 Ústí nad Labem

Požizovací cena modelového bytu v Ústí nad Labem činí 1 470 000 Kč. Investor musí mít 20 % vlastních zdrojů, tj. 294 000 Kč a výše hypotéky činí 1 176 000 Kč. Níže v Tabulce 16 je vypočten hypotéční úvěr na 30 let s konstantní anuitní splátkou a úrokovou sazbou 5,79 % p.a. pro prvních pět let a od šestého roku s úrokovou sazbou 3,5 % p.a.

Tabulka 16: Výpočet hypotéčního úvěru – Ústí nad Labem

Rok	Splátky	Úrok	Úmor	Jistina
1	82 713 Kč	67 696 Kč	15 017 Kč	1 160 983 Kč
2	82 713 Kč	66 803 Kč	15 910 Kč	1 145 074 Kč
3	82 713 Kč	65 857 Kč	16 856 Kč	1 128 218 Kč
4	82 713 Kč	64 855 Kč	17 858 Kč	1 110 360 Kč
5	82 713 Kč	63 793 Kč	18 920 Kč	1 091 440 Kč
6	65 568 Kč	37 757 Kč	27 811 Kč	1 063 629 Kč
7	65 568 Kč	36 768 Kč	28 800 Kč	1 034 829 Kč
8	65 568 Kč	35 744 Kč	29 824 Kč	1 005 005 Kč
9	65 568 Kč	34 683 Kč	30 885 Kč	974 120 Kč
10	65 568 Kč	33 584 Kč	31 984 Kč	942 136 Kč
11	65 568 Kč	32 447 Kč	33 121 Kč	909 015 Kč
12	65 568 Kč	31 269 Kč	34 299 Kč	874 715 Kč
13	65 568 Kč	30 049 Kč	35 519 Kč	839 196 Kč
14	65 568 Kč	28 786 Kč	36 783 Kč	802 413 Kč
15	65 568 Kč	27 477 Kč	38 091 Kč	764 323 Kč
16	65 568 Kč	26 123 Kč	39 446 Kč	724 877 Kč
17	65 568 Kč	24 720 Kč	40 849 Kč	684 028 Kč
18	65 568 Kč	23 267 Kč	42 301 Kč	641 727 Kč
19	65 568 Kč	21 762 Kč	43 806 Kč	597 921 Kč
20	65 568 Kč	20 204 Kč	45 364 Kč	552 557 Kč
21	65 568 Kč	18 591 Kč	46 977 Kč	505 580 Kč
22	65 568 Kč	16 920 Kč	48 648 Kč	456 931 Kč
23	65 568 Kč	15 190 Kč	50 379 Kč	406 553 Kč
24	65 568 Kč	13 398 Kč	52 170 Kč	354 382 Kč
25	65 568 Kč	11 542 Kč	54 026 Kč	300 356 Kč
26	65 568 Kč	9 621 Kč	55 947 Kč	244 409 Kč

Rok	Splátky	Úrok	Úmor	Jistina
27	65 568 Kč	7 631 Kč	57 937 Kč	186 472 Kč
28	65 568 Kč	5 570 Kč	59 998 Kč	126 474 Kč
29	65 568 Kč	3 436 Kč	62 132 Kč	64 342 Kč
30	65 568 Kč	1 226 Kč	64 342 Kč	0 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Měsíční splátka hypotéky na počátku činí 6 893 Kč, po skončení fixace a snížení úroku činí splátka 5 464 Kč. Na počátku splácení úvěru je výše úroku 4,5x vyšší než úmor. Postupem let úrok klesá a až v 11. roce převyší částka úmoru úrok.

V Tabulce 17 je zobrazena finanční analýza na 30 let s diskontní sazbou 8 % p.a. Z Přílohy D lze vidět, že až ve 6. roce převyšují příjmy náklady a cash-flow tedy dosahuje kladných hodnot. Do té doby musí investor doplácet na investici z vlastních prostředků. V prvních letech je to částka cca 1 000 Kč měsíčně.

Na konci období, tj. po 30 letech je splacen úvěr a počítá se s prodejem nemovitosti v hodnotě 6 050 719 Kč. Čistá současná hodnota dosahuje kladných hodnot ve výši 551 229 Kč. Vnitřní výnosové procento je 12,36 % a index ziskovosti 2,87.

Pokud by se investor rozhodl prodat byt dříve, tak po 10 letech v modelovém příkladě má byt hodnotu 2 280 452 Kč, ale zbývá ještě doplatit zbytek hypotéky ve výši 942 136 Kč. Čistá současná hodnota činí 342 806 Kč. Po 20 letech má byt hodnotu 3 714 617 Kč a zbývá doplatit hypotéku ve výši 552 557 Kč. Čistá současná hodnota činí 523 237 Kč.

Tabulka 17: Výpočet peněžních toků – Ústí nad Labem (celá Tabulka v příloze D)

Rok	0	1	2	3	28	29	30
Příjmy z pronájmu		90 000 Kč	92 700 Kč	95 481 Kč	199 916 Kč	205 913 Kč	212 091 Kč
Výdaje na byt		21 515 Kč	21 838 Kč	22 165 Kč	32 161 Kč	32 643 Kč	33 133 Kč
Odpisy		20 580 Kč	49 980 Kč	49 980 Kč	49 980 Kč	49 980 Kč	49 980 Kč
Daň z příjmu		0 Kč	0 Kč	0 Kč	16 831 Kč	17 978 Kč	19 163 Kč
Cena nemovitosti	1 470 000 Kč	1 470 000 Kč	1 543 500 Kč	1 620 675 Kč	5 488 181 Kč	5 762 590 Kč	6 050 719 Kč
Splátka úvěru		82 713 Kč	82 713 Kč	82 713 Kč	65 568 Kč	65 568 Kč	65 568 Kč
Úrok z úvěru		67 696 Kč	66 803 Kč	65 857 Kč	5 570 Kč	3 436 Kč	1 226 Kč
Zůstatek úvěru	1 176 000 Kč	1 160 983 Kč	1 145 074 Kč	1 128 218 Kč	126 474 Kč	64 342 Kč	0 Kč
Cash flow	-294 000 Kč	-14 228 Kč	-11 850 Kč	-9 397 Kč	85 356 Kč	89 724 Kč	6 144 947 Kč
CF kumulované	-294 000 Kč	-14 228 Kč	-26 078 Kč	-35 475 Kč	1 039 530 Kč	1 129 254 Kč	7 274 201 Kč
CF diskont	-294 000 Kč	-13 174 Kč	-10 160 Kč	-7 460 Kč	9 894 Kč	9 630 Kč	610 668 Kč
CF diskont kumul	-294 000 Kč	-307 174 Kč	-317 334 Kč	-324 793 Kč	-69 069 Kč	-59 439 Kč	551 229 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

6.1.5 Karlovy Vary

Požizovací cena modelového bytu v Brně činí 2 151 000 Kč. Investor musí mít 20 % vlastních zdrojů, tj. 430 200 Kč a výše hypotéky činí 1 720 800 Kč. Níže v Tabulce 18 je

vypočten hypotéční úvěr na 30 let s konstantní anuitní splátkou a úrokovou sazbou 5,79 p.a. pro prvních pět let a od šestého roku s úrokovou sazbou 3,5 % p.a.

Tabulka 18: Výpočet hypotéčního úvěru – Karlovy Vary

Rok	Splátky	Úrok	Úmor	Jistina
1	121 031 Kč	99 057 Kč	21 973 Kč	1 698 827 Kč
2	121 031 Kč	97 751 Kč	23 280 Kč	1 675 547 Kč
3	121 031 Kč	96 366 Kč	24 664 Kč	1 650 882 Kč
4	121 031 Kč	94 900 Kč	26 131 Kč	1 624 752 Kč
5	121 031 Kč	93 346 Kč	27 685 Kč	1 597 067 Kč
6	95 944 Kč	55 249 Kč	40 695 Kč	1 556 372 Kč
7	95 944 Kč	53 801 Kč	42 142 Kč	1 514 230 Kč
8	95 944 Kč	52 302 Kč	43 641 Kč	1 470 589 Kč
9	95 944 Kč	50 750 Kč	45 193 Kč	1 425 395 Kč
10	95 944 Kč	49 143 Kč	46 801 Kč	1 378 595 Kč
11	95 944 Kč	47 478 Kč	48 465 Kč	1 330 129 Kč
12	95 944 Kč	45 754 Kč	50 189 Kč	1 279 940 Kč
13	95 944 Kč	43 969 Kč	51 974 Kč	1 227 966 Kč
14	95 944 Kč	42 121 Kč	53 823 Kč	1 174 144 Kč
15	95 944 Kč	40 207 Kč	55 737 Kč	1 118 407 Kč
16	95 944 Kč	38 224 Kč	57 719 Kč	1 060 687 Kč
17	95 944 Kč	36 171 Kč	59 772 Kč	1 000 915 Kč
18	95 944 Kč	34 045 Kč	61 898 Kč	939 017 Kč
19	95 944 Kč	31 844 Kč	64 100 Kč	874 917 Kč
20	95 944 Kč	29 564 Kč	66 380 Kč	808 538 Kč
21	95 944 Kč	27 203 Kč	68 740 Kč	739 797 Kč
22	95 944 Kč	24 758 Kč	71 185 Kč	668 612 Kč
23	95 944 Kč	22 226 Kč	73 717 Kč	594 895 Kč
24	95 944 Kč	19 604 Kč	76 339 Kč	518 555 Kč
25	95 944 Kč	16 889 Kč	79 054 Kč	439 501 Kč
26	95 944 Kč	14 078 Kč	81 866 Kč	357 635 Kč
27	95 944 Kč	11 166 Kč	84 778 Kč	272 858 Kč
28	95 944 Kč	8 151 Kč	87 793 Kč	185 065 Kč
29	95 944 Kč	5 028 Kč	90 915 Kč	94 149 Kč
30	95 944 Kč	1 794 Kč	94 149 Kč	0 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Měsíční splátka hypotéky na počátku činí 10 086 Kč, po skončení fixace a snížení úroku činí splátka 7 995 Kč. Na počátku splácení úvěru je výše úroku 4,5x vyšší než úmor. Postupem let úrok klesá a až v 11. roce převýší částka úmoru úrok.

V Tabulce 19 je zobrazena finanční analýza na 30 let s diskontní sazbou 8 % p.a. Z Přílohy E lze vidět, že až ve 6. roce převyšují příjmy náklady a cash-flow tedy dosahuje kladných hodnot. Do té doby musí investor doplácet na investici z vlastních prostředků. V prvních letech je to částka cca 2 400 Kč měsíčně.

Na konci období, tj. po 30 letech je splacen úvěr a počítá se s prodejem nemovitosti v hodnotě 8 853 808 Kč. Čistá současná hodnota dosahuje kladných hodnot ve výši 655 485 Kč. Vnitřní výnosové procento je 11,41 % a index ziskovosti 2,52.

Pokud by se investor rozhodl prodat byt dříve, tak po 10 letech v modelovém příkladě má byt hodnotu 3 336 907 Kč, ale zbývá ještě doplatit zbytek hypotéky ve výši 1 378 595 Kč. Čistá současná hodnota činí 424 942 Kč. Po 20 letech má byt hodnotu 5 435 470 Kč a zbývá doplatit hypotéku ve výši 808 538 Kč. Čistá současná hodnota činí 644 189 Kč.

Tabulka 19: Výpočet peněžních toků – Karlovy Vary (celá Tabulka v příloze E)

Rok	0	1	2	3	28	29	30
Příjmy z pronájmu		115 200 Kč	118 656 Kč	122 216 Kč	255 892 Kč	263 569 Kč	271 476 Kč
Výdaje na byt		24 985 Kč	25 360 Kč	25 740 Kč	37 348 Kč	37 908 Kč	38 476 Kč
Odpisy		30 114 Kč	73 134 Kč	73 134 Kč	73 134 Kč	73 134 Kč	73 134 Kč
Daň z příjmu		0 Kč	0 Kč	0 Kč	20 589 Kč	22 125 Kč	23 711 Kč
Cena nemovitosti	2 151 000 Kč	2 151 000 Kč	2 258 550 Kč	2 371 478 Kč	8 030 665 Kč	8 432 198 Kč	8 853 808 Kč
Splátka úvěru		121 031 Kč	121 031 Kč	121 031 Kč	95 944 Kč	95 944 Kč	95 944 Kč
Úrok z úvěru		99 057 Kč	97 751 Kč	96 366 Kč	8 151 Kč	5 028 Kč	1 794 Kč
Zůstatek úvěru	1 720 800 Kč	1 698 827 Kč	1 675 547 Kč	1 650 882 Kč	185 065 Kč	94 149 Kč	0 Kč
Cash flow	-430 200 Kč	-30 816 Kč	-27 734 Kč	-24 555 Kč	102 012 Kč	107 593 Kč	8 967 153 Kč
CF kumulované	-430 200 Kč	-30 816 Kč	-58 550 Kč	-83 105 Kč	1 095 114 Kč	1 202 707 Kč	10 169 861 Kč
CF diskont	-430 200 Kč	-28 533 Kč	-23 778 Kč	-19 493 Kč	11 825 Kč	11 548 Kč	891 132 Kč
CF diskont kumul	-430 200 Kč	-458 733 Kč	-482 511 Kč	-502 004 Kč	-247 194 Kč	-235 646 Kč	655 485 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

6.2 Porovnání výsledků

V MS Excel byla vytvořena tabulka na investiční modelové příklady (viz Příloha A, B, C, D, E). Modelový příklad kalkuluje s diskontní sazbou 8 % p.a. a s investičním horizontem na 10, 20 a 30 let, na konci každého období počítá s prodejem nemovitosti a se splacením hypotéčního úvěru buď dle splátkového kalendáře či předčasným splacením.

Nejprve bylo posuzováno období na celou dobu splácení hypotéčního úvěru, tedy na 30 let. Investice byly porovnány dle finančních ukazatelů čisté současné hodnoty, vnitřního výnosového procenta a indexu ziskovosti. Na základě vypočítaných hodnot vyšla čistá současná hodnota ve všech pěti vybraných městech kladná, lze tedy konstatovat, že ani jedna z těchto investic není ztrátová a lze ji dle tohoto ukazatele doporučit. Vzhledem k tomu, že každá investice má jiný počáteční kapitál bylo třeba ČSH normalizovat, aby byla zjištěna investice, která je dle tohoto ukazatele nejvýhodnější. Index ziskovosti také vyšel u všech nemovitostí vyšší než 1, to jen potvrzuje kladný výsledek u ČSH. VVP vyšlo u všech investic vyšší než stanovená diskontní sazba 8 % p.a., tudíž i dle tohoto ukazatele lze investici doporučit. Při porovnání všech finančních ukazatelů vychází shodně v investičním horizontu 30 let jako nejlepší investice jednoznačně byt v Ústí nad Labem s indexem ziskovosti 2,87, což znamená, že očekávaný výnos je 2,87krát vyšší

než investiční náklady, což lze považovat za dobrý výsledek. Z posuzovaných investic vyšel nejhůře byt v Praze. Všechny výsledky jsou uvedeny v Tabulce 20.

Tabulka 20: Výsledky finančních ukazatelů - 30 let, 8 % diskontní sazba

Město	ČSH	Normalizovaná ČSH	Index ziskovosti	VVP	Pořadí
Praha	749 525 Kč	0,68	1,68	9,40 %	5.
Brno	601 741 Kč	0,80	1,80	9,66 %	4.
Plzeň	614 844 Kč	1,17	2,17	10,52 %	3.
Ústí nad Labem	551 229 Kč	1,87	2,87	12,36 %	1.
Karlovy Vary	655 485 Kč	1,52	2,52	11,41 %	2.

Zdroj: vlastní zpracování

V modelovém příkladu s investičním horizontem 20 let se počítá na konci období s prodejem bytu a s předčasným splacením celého hypotéčního úvěru bez dalších poplatků. Na základě vypočítaných hodnot vyšla čistá současná hodnota ve všech pěti vybraných městech kladná, lze tedy konstatovat, že ani jedna z těchto investic není ztrátová a lze ji dle tohoto ukazatele doporučit. Index ziskovosti také vyšel u všech nemovitostí vyšší než 1, to jen potvrzuje kladný výsledek u ČSH. VVP vyšlo u všech bytů vyšší než stanovená diskontní sazba 8 % p.a., tudíž i dle tohoto ukazatele lze investici doporučit. Při porovnání všech finančních ukazatelů vychází shodně na období 20 let jako nejlepší investice byt v Ústí nad Labem. Z posuzovaných investic vyšel nejhůře byt v Praze. Všechny výsledky jsou uvedeny v Tabulce 22.

Tabulka 21: Výsledky finančních ukazatelů - 20 let, 8 % diskontní sazba

Město	ČSH	Normalizovaná ČSH	Index ziskovosti	VVP	Pořadí
Praha	893 415 Kč	0,81	1,81	10,45 %	5.
Brno	683 838 Kč	0,90	1,90	10,75 %	4.
Plzeň	636 227 Kč	1,21	2,21	11,75 %	3.
Ústí nad Labem	523 237 Kč	1,78	2,78	13,83 %	1.
Karlovy Vary	644 189 Kč	1,50	2,50	12,78 %	2.

Zdroj: vlastní zpracování

V modelovém příkladu s investičním horizontem na 10 let se počítá na konci období s prodejem bytu a s předčasným splacením celého hypotéčního úvěru bez dalších poplatků. Při porovnání normalizované ČSH a indexu ziskovosti vychází na období 10 let jako nejvýhodnější investice byt v Ústí nad Labem. Z posuzovaných investic vyšel nejhůře byt v Praze. Pořadí vyšlo stejné jako u investic na 20 let i 30 let, jen s tím rozdílem, že index ziskovosti a ČSH je nižší ve všech lokalitách. Oproti tomu však VVP vychází nejvyšší v kratším období 10 let. Všechny výsledky jsou uvedeny v Tabulce 22.

Tabulka 22: Výsledky finančních ukazatelů - 10 let, 8 % diskontní sazba

Město	ČSH	Normalizovaná ČSH	Index ziskovosti	VVP	Pořadí
Praha	612 298 Kč	0,56	1,56	11,80 %	5.
Brno	463 303 Kč	0,61	1,61	12,21 %	4.
Plzeň	422 896 Kč	0,80	1,80	13,57 %	3.
Ústí nad Labem	342 806 Kč	1,17	2,17	16,29 %	1.
Karlovy Vary	424 942 Kč	0,99	1,99	14,94 %	2.

Zdroj: vlastní zpracování

Na základě výše uvedených výsledků lze učinit závěr, že při diskontní sazbě 8 % ve všech lokalitách je dle finančních ukazatelů ČSH a IZ v Karlových Varech a Ústí nad Labem nejvýhodnější si investici ponechat po celou dobu splácení hypotéčního úvěru, tj. prodat byt až po 30 letech a v tomto okamžiku je investice nejziskovější. Kdežto v Praze, Brně a Plzni je výhodnější nemovitost prodat již po 20 letech a doplatit hypotéční úvěr. ČSH bere v úvahu diskontní sazbu a časovou hodnotu peněz a posuzuje celkovou hodnotu investice na základě současných hodnot výnosů a nákladů. ČSH tak dává větší důraz na dlouhodobou udržitelnost investice.

Dle vybraných finančních ukazatelů, tj. dle čisté současné hodnoty a indexu ziskovosti jsou tři nejlepší investice v tomto pořadí: na 1. místě je byt v Ústí nad Labem s investičním horizontem 30 let, na 2. místě je byt v Ústí nad Labem s investičním horizontem 20 let, na 3. místě je byt v Karlových Varech s investičním horizontem 30 let.

Dle ukazatele VVP vyšel nejvýhodnější investiční horizont 10 let ve všech lokalitách, na 1. místě opět nemovitost v Ústí nad Labem a poslední v Praze, znamená to, že v prvních deseti letech jsou výnosy rychlejší a náklady nižší, což může být atraktivní. Nicméně VVP nebere v úvahu dlouhodobý vývoj a časovou hodnotu peněz takovým způsobem, jak to dělá ČSH.

Pro účely této práce bylo VVP posuzováno z hlediska, zda dosažená hodnota VVP je vyšší než požadovaná diskontní sazba, což bylo splněno při diskontní sazbě 8 % p.a. ve všech případech, tudíž lze všechny varianty investice doporučit.

Pro srovnání byly stejné modelové příklady vypočteny s úrokem 2 % p.a. hypotéčního úvěru po celou dobu splácení. Tento úrok se držel dlouhodobě v letech 2015 až 2021, kdy hypotéční úvěry zažívaly svůj boom. V tomto případě vyšlo shodně dle finančních ukazatelů ČSH a IZ v Karlových Varech a Ústí nad Labem je nejvýhodnější si investici ponechat po celou dobu splácení hypotéčního úvěru, tj. prodat byt až po 30 letech

a v tomto okamžiku je investice nejziskovější. Kdežto v Praze, Brně a Plzni je výhodnější nemovitost prodat již po 20 letech a doplatit hypotéční úvěr. Nejvýhodnějším byl byt v Ústí nad Labem na 30 let s indexem ziskovosti 3,56 a poslední byt v Praze na 20 let s indexem ziskovosti 1,54. Index ziskovosti a ČSH při nižším úroku hypotéčního úvěru vychází lépe než u vyššího úroku, tj. investice je ziskovější. Tento model předpokládal, že ostatní všechny vstupní hodnoty zůstávají stejné, i když pokud by reálně byla úroková sazba ve výši 2 % p.a., změnily by se i další hodnoty, na které má výše úroku vliv, jako cena bytu, cena pronájmu, diskontní míra a další.

Na základě provedené analýzy vyšlo shodně ve všech městech, že v prvních letech investice náklady spojené s bytem včetně splátky hypotéčního úvěru převyšují výnos z pronájmu. Nejlépe je na tom byt v Ústí nad Labem, kde výnos z pronájmu převyší náklady již v 6. roce, naopak nejhůře je Praha. Tam je cash flow kladné až v 13. roce. Lze tedy učinit závěr, že v této modelové situaci při hypotéčním úvěru s úrokem 5,79 % p.a. po dobu 5 let a následně s úrokem 3,5 % p.a. investiční byt negeneruje od začátku žádný pasivní příjem a investor musí doplácet z vlastních zdrojů. Výše doplatku závisí na výši hypotéčního úvěru a jeho měsíční splátce, což se v každém modelovém příkladu značně liší. Cash flow dosáhne kladných hodnot v každém městě v jiném roce, jak je vidět v Tabulce 23.

Tabulka 23: Rok, kdy je dosaženo kladného cash flow

Město	Cash flow +	
	Úrok 5,79 %	Úrok 2 %
Praha	13	6
Brno	11	4
Plzeň	7	1
Ústí nad Labem	6	1
Karlovy Vary	6	1

Zdroj: vlastní zpracování

Po 20 letech již všechny modelové situace generují pasivní příjem, nejvyšší je v Karlových Varech ve výši 5 200 Kč měsíčně, následuje Praha ve výši 5 000 Kč měsíčně, poté Plzeň 4 700 Kč měsíčně, další je Ústí nad Labem ve výši 4 600 Kč měsíčně a poslední v Brně ve výši 4 200 Kč měsíčně.

Pro srovnání byly stejné modelové příklady vypočteny s 2 % p.a. úrokem hypotéčního úvěru. V Tabulce je 23 vidět, že v Plzni, Ústí nad Labem a v Karlových Varech výnosy převyšují náklady již v prvním roce. V Praze sice až v 6. roce, ale částka, kterou by musel

investor doplácet v prvních letech je cca 2 000 Kč měsíčně, kdežto při úrokové sazbě 5,79 % p.a. činí doplatek z vlastních zdrojů cca 11 400 Kč měsíčně. V Brně se jedná o částku cca 900 Kč měsíčně při úrokové sazbě 2 % p.a. a při úroku 5,79 % p.a. činí částka 7 400 Kč měsíčně.

Pro lepší pochopení, jaký má vliv diskontní sazba na hodnotu investice byla provedena citlivostní analýza s různými diskontními sazbami, která může pomoci lépe porozumět rizikům a přínosům investice. Výše diskontní sazby má významný vliv na výsledky investičního projektu.

Ve dvou vybraných městech byla na dvě různé varianty investičního horizontu (30 let a 20 let) postupně zvyšována diskontní sazba od 5 % p.a. až do výše, kdy vychází záporná hodnota ČSH a IZ nižší než 1.

První byla vybrána nemovitost v Praze, která vyšla jako nejméně výhodná investice.

Tabulka 24: Změna diskontní sazby v Praze

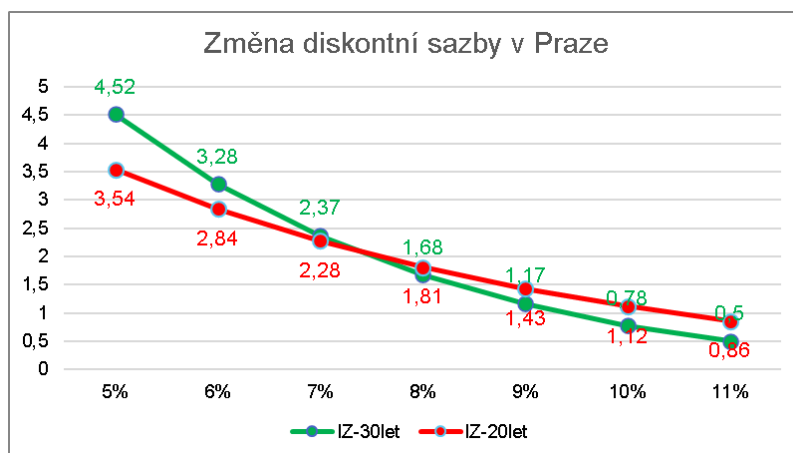
Diskontní sazba	30 let		20 let	
	ČSH	IZ	ČSH	IZ
5 %	3 873 260 Kč	4,52	2 794 097 Kč	3,54
6 %	2 516 481 Kč	3,28	2 029 237 Kč	2,84
7 %	1 504 991 Kč	2,37	1 404 426 Kč	2,28
8 %	749 525 Kč	1,68	893 415 Kč	1,81
9 %	184 418 Kč	1,17	475 038 Kč	1,43
10 %	-238 779 Kč	0,78	132 195 Kč	1,12
11 %	-555 911 Kč	0,50	-148 957 Kč	0,86

Zdroj: vlastní zpracování

Jak lze vidět z tabulky 24, vyšší diskontní sazby vedou k nižším hodnotám ČSH a nižším indexům ziskovosti pro obě délky investičního horizontu. Na 30 let již investici nelze doporučit při diskontní sazbě 10 % a na 20 let při diskontní sazbě 11 %, protože dosahují záporných hodnot ČSH a IZ je nižší než 1.

Z obrázku 19 je vidět, že v Praze při diskontní sazbě 5 % dosahuje IZ vyšších hodnot v investičním horizontu na 30 let, přičemž investice začne být výhodnější na 20 let při diskontní sazbě 7,5 % p.a.

Obrázek 19: Změna diskontní sazby v Praze



Zdroj: vlastní zpracování

Druhým posuzovaným městem je nemovitost v Ústí nad Labem, která se ukázala jako nejvýhodnější investice ve všech finančních ukazatelích.

Tabulka 25: Změna diskontní sazby v Ústí nad Labem

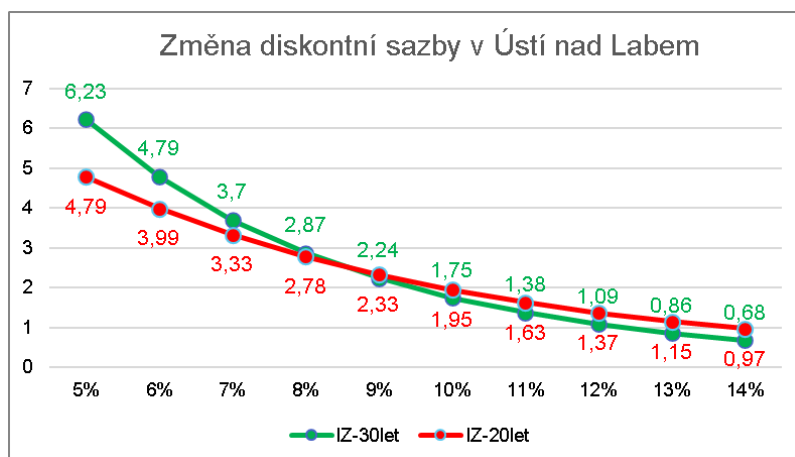
Diskontní sazba	30 let		20 let	
	ČSH	IZ	ČSH	IZ
5 %	1 538 747 Kč	6,23	1 115 398 Kč	4,79
6 %	1 115 702 Kč	4,79	879 241 Kč	3,99
7 %	795 152 Kč	3,70	684 377 Kč	3,33
8 %	551 229 Kč	2,87	523 237 Kč	2,78
9 %	364 805 Kč	2,24	389 698 Kč	2,33
10 %	221 688 Kč	1,75	278 797 Kč	1,95
11 %	111 314 Kč	1,38	186 502 Kč	1,63
12 %	25 790 Kč	1,09	109 532 Kč	1,37
13 %	-40 797 Kč	0,86	45 209 Kč	1,15
14 %	-92 899 Kč	0,68	-8 654 Kč	0,97

Zdroj: vlastní zpracování

Jak lze vidět z tabulky 25, vyšší diskontní sazby vedou k nižším hodnotám ČSH a nižším indexům ziskovosti pro obě délky investičního horizontu. Na 30 let již investici nelze doporučit při diskontní sazbě 13 % a na 20 let při diskontní sazbě 14 %, protože dosahují záporných hodnot ČSH a IZ je nižší než 1.

Z tabulky 24 a 25 je zřejmé, že investice v Ústí nad Labem dosahuje vyšších hodnot a je zisková při vyšší diskontní sazbě než v Praze, kde již investici při diskontní sazbě 10 % p.a. již nelze doporučit.

Obrázek 20: Změna diskontní sazby v Ústí nad Labem



Zdroj: vlastní zpracování

Z obrázku 20 je vidět, že v Ústí nad Labem při diskontní sazbě 5 % dosahuje IZ vyšších hodnot na 30 let, přičemž investice začne být výhodnější na 20 let při diskontní sazbě 8,5 % p.a.

Na základě výše uvedené analýzy je patrné, že investici lze doporučit do okamžiku, kdy požadovaná diskontní sazba je nižší než VVP, jakmile uvedené hodnoty v Tabulce 26 převyšují, již ČSH dosahuje záporných čísel a IZ je nižší než 1. V tomto okamžiku již nelze investici doporučit. Z Tabulky 26 je patrné, že v kratším investičním horizontu lze dosahovat zisku i při vyšší diskontní sazbě, nicméně v delším časovém horizontu (20 a 30 let) dosahuje ČSH vyšších hodnot, to znamená, že je investice ziskovější.

Tabulka 26: Přehled finančního ukazatele VVP

Město	30 let	20 let	10 let
Praha	9,40 %	10,45 %	11,80 %
Brno	9,66 %	10,75 %	12,21 %
Plzeň	10,52 %	11,75 %	13,57 %
Ústí nad Labem	12,36 %	13,83 %	16,29 %
Karlovy Vary	11,41 %	12,78 %	14,94 %

Zdroj: vlastní zpracování

Při vyšších diskontních sazbách jsou budoucí výnosy více diskontovány a mají menší váhu v celkovém hodnocení investice. Naopak, při nižších diskontních sazbách jsou budoucí výnosy méně diskontovány a mají vyšší váhu v celkovém hodnocení investice.

Z výsledků je patrné, že nižší diskontní sazby vedou k vyšším hodnotám ČSH a IZ, což znamená, že investice je v těchto scénářích výhodnější. Naopak vyšší diskontní sazby snižují hodnoty ČSH a IZ, což indikuje, že investice může být méně atraktivní.

Volba diskontní sazby má zásadní vliv na hodnocení investice a ovlivňuje, zda je investice považována za výhodnou či nikoliv.

Ze všech modelových situací vyplývá, že investice do nemovitosti s využitím hypotéčního úvěru a následném prodeji nemovitosti je zisková. Nicméně pravidelný pasivní příjem při současné úrokové sazbě hypotéčního úvěru 5,79 % p.a. není generován od počátku investice v žádném z modelových příkladů, ten se začne generovat až po několika letech, záleží na výši splátky hypotéky. Nejdříve dosáhl kladného cash flow byt v Ústí nad Labem a nejpozději v Praze.

Důležité je si uvědomit, že tyto modelové příklady pracují s pevnými hodnotami po celou dobu, například s předpokladem zhodnocení nemovitosti o 5 % p.a., zvyšování nájemného o 3 % p.a., úrokem hypotéčního úvěru ve výši 5,79 % p.a. potažmo 3,5 % p.a. a diskontní sazbou 8 % p.a. Nicméně, v reálném světě není možné s jistotou předvídat budoucnost a vývoj těchto faktorů může být podstatně odlišný. Nájemné, úrokové sazby, zhodnocení nemovitostí a ekonomické podmínky mohou být ovlivněny různými událostmi a faktory, které nemusíme v současné době přesně předvídat. Proto je nezbytné pravidelně aktualizovat a přehodnocovat tyto hodnoty v souladu s aktuálními podmínkami, aby byly výpočty co nejpřesnější a odpovídaly skutečnosti. Tímto způsobem může dojít k významným změnám ve výsledcích a konečných hodnotách, které jsou závislé na aktuálním vývoji na trhu a ekonomickém prostředí.

Závěr

Tato diplomová práce se zabývá možností využití hypotéky na cestě k pasivnímu příjmu. Cílem této diplomové práce bylo provést analýzu a zjištění, zda je možné dosáhnout pasivního příjmu prostřednictvím investice do nemovitostí s využitím hypotéčního úvěru. Zda tato investiční strategie umožňuje vytvořit stabilní příjem, který nepřichází z každodenní aktivní práce, ale je generován prostřednictvím pronájmu nemovitosti. Jak je zřejmé z poslední kapitoly, tento cíl byl splněn. Byla vytvořena tabulka v MS Excel na jejímž základě byla provedena analýza a zhodnocení různých modelových scénářů.

Bylo zjištěno, že využití hypotéky jako finanční páky může být účinným způsobem, jak investovat do nemovitostí s menším počátečním kapitálem a za určitých podmínek dosáhnout pasivního příjmu. Avšak investování do nemovitostí a využití hypoték je také spojeno s určitými riziky a výzvami, které vyžadují pečlivé plánování a řízení.

Klíčovými faktory pro úspěšné využití hypotéky na cestě k pasivnímu příjmu jsou správný výběr investice, zohlednění rizik a pravidelné přehodnocení investičních rozhodnutí v souladu s aktuálními tržními podmínkami. Rovněž se potvrdil předpoklad, že dlouhodobý horizont je zásadní pro dosažení finančního růstu a udržitelného pasivního příjmu.

Dále bylo potvrzeno, že výše diskontní sazby má významný vliv na výsledky investice. Provedená analýza tak umožňuje investorovi lépe pochopit, jak ovlivňuje diskontní sazba hodnocení investice v závislosti na očekávaném riziku a výnosu investice a jaké jsou možné scénáře v závislosti na různých proměnných.

V současné době, kdy jsou úrokové sazby hypotéčních úvěrů vysoké, negeneruje investice do nemovitosti pasivní příjem ihned od začátku investice. Není tudíž tak atraktivní zvolit možnost využití hypotéky a investovat do nemovitosti s cílem pronájmu jako tomu bylo například ještě před dvěma lety, když se úrokové sazby pohybovaly na svém historickém minimu. Investor by měl brát v úvahu, že výnos z pronájmu v současnosti nedosáhne na úroveň splátek hypotéky a bude několik let muset na hypotéku doplácet z vlastních zdrojů.

Tato doba se jeví příznivěji spíše pro ty investory, kteří disponují dostatečným vlastním kapitálem a zvažují strategický krok ve formě nákupu nemovitosti za účelem pronájmu.

Ceny bytů meziročně klesly ve všech lokalitách České republiky, a naopak ceny nájemních bytů zaznamenaly meziroční nárůst. Také poptávka po nájemním bydlení stoupla, a to z několika důvodů. Prvním faktorem, který tuto situaci podporuje, je příchod ukrajinských uprchlíků, kteří hledají převážně bydlení v nájmu. Druhým faktorem je současná situace na hypotečním trhu. Vysoké úrokové sazby hypoték postavily mnoho jedinců s průměrnými příjmy před skutečnost, že si nemohou dovolit splácet hypoteční úvěr. Tím se stává hledání nájemního bydlení jedinou alternativou pro ty, kteří zůstávají mimo dosah hypotečního financování.

Vlivem různých událostí a faktorů není možné budoucnost přesně předvídat, jak lze vidět v posledních 3 letech, kdy covid – 19 a válka na Ukrajině naprosto změnila ekonomickou situaci v ČR, proto je nutné pravidelně aktualizovat údaje dle momentální situace, aby byly výpočty co nejpřesnější. To může vést k výrazným změnám ve výsledcích a konečných hodnotách, závislých na aktuálním tržním a ekonomickém vývoji.

Tato diplomová práce poskytuje ucelený pohled na využití hypotéky jako prostředku k dosažení pasivního příjmu a může sloužit jako cenný průvodce pro investory, kteří hledají způsoby, jak dosáhnout finanční stability a nezávislosti.

Seznam použitých zdrojů

- Air banka. (2023). *Hypotéka*. Dostupné 23. 5. 2023 z <https://www.airbank.cz/produkty/hypoteka/>
- Aktuálně.cz. (2019). *Investice do umění: Kolik vynáší, jak začít, rekordy a aktuální trendy*. Dostupné 2. 4. 2023 z <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/investice-do-umeni-vynosy-rady-trendy-rekordy-pro-arte/r~fa80446a60ee11e993a6ac1f6b220ee8/>
- Banky.cz (2023a). *Slovník*. Dostupné 5. 5. 2023 z <https://www.banky.cz/slovník/>
- Banky.cz. (2023b). *Fixace úrokové sazby hypotéky*. Dostupné 5. 5. 2023 z <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/fixace-urokove-sazby-hypoteky/>
- Česká bankovní asociace. (2023a). *Aktivita na realitním trhu loni propadla o 50 %*. Dostupné 5. 5. 2023 z <https://cbaonline.cz/nemovitosti-2022-vyvoj-trhu-a-vyhled>
- Česká bankovní asociace. (2023b). *ČBA Hypomonitor květen 2023: Úroková sazba 5,9 %*. Dostupné 16. 6. 2023 z <https://cbaonline.cz/cba-hypomonitor-kveten-2023-urokova-sazba-stagnovala-na-59>
- Česká národní banka. (2023). *O ČNB*. Dostupné 2. 6. 2023 z https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/
- Česká spořitelna. (2023). *Vše o produktech: nemovitostní fondy*. Dostupné 2. 4. 2023 z https://cz.products.erstegroup.com/Retail/cs/Know-How/VuC5uA1e_o_produktech/NemovitostnuC3uAD_fondy/index.phtml
- Česká spořitelna. (2021). *Hypotéka včera a dnes: Co se změnilo za 25 let*. Dostupné 2. 4. 2023 z <https://www.csas.cz/cs/blog/bydleni/hypoteka-vcera-a-dnes-co-se-zmenilo-za-25-let>
- Česká spořitelna. (2023). *Hypotéky*. Dostupné 23. 5. 2023 z <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>
- Český statistický úřad. (2023). *Ceny bytů*. Dostupné 19. 7. 2023 z https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu
- Černohorský, J. (2020). *Finance: od teorie k realitě*. Grada Publishing
- ČSOB (2023). *Hypotéky*. Dostupné 23. 5. 2023 z <https://www.csob.cz/portal/lide/hypoteky>
- Deloitte. (2023a). *Deloitte Real Index Q1 2023*. Dostupné 16. 6. 2023 z <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Deloitte-Real-index-1Q-2023-CZ.pdf>
- Deloitte. (2023b). *Rent Index Q1 2023*. Dostupné 16. 6. 2023 z <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Rent-Index-Q1-2023.pdf>
- e15 finexpert. (2023). *Investujeme*. Dostupné 2. 4. 2023 z <https://www.e15.cz/kategorie/6555/investujeme>
- Fio banka. (2023). *Hypotéky*. Dostupné 23. 5. 2023 z <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky>

- Finmag. (2023). *Kam letos zamíří ceny nemovitosti? Realitní trh 2023 očima expertů*. Dostupné 5. 5. 2023 z <https://finmag.penize.cz/penize/439360-kam-letos-zamiri-ceny-nemovitosti-realitni-trh-2023-ocima-expertu>
- Golem finance. (2023). *Pro dostupnější bydlení je třeba vyrazit mimo Prahu a Brno*. Dostupné 2. 4. 2023 z <https://golemfinance.cz/2023/04/14/pro-dostupnejsi-bydleni-je-treba-vyrazit-mimo-prahu-a-brno/?hilite=index+dostupnosti+bydlen%C3%AD+2023>
- Chytryhonza.cz. (2019). *Kam investovat? Do jakých nemovitostí?*. Dostupné 10. 6. 2023 z <https://www.chytryhonza.cz/kam-investovat-do-jakych-nemovitosti>
- Hypindex. (2020). *Pronájem investiční nemovitosti: výhody a nevýhody*. Dostupné 1. 4. 2023 z: <https://www.hypindex.cz/clanky/pronajem-investicni-nemovitosti-vyhody-a-nevyhody/>
- Hypindex. (2023). *Swiss Life Hypindex červen 2023: Sazby stagnují. Co přinese uvolnění pravidel ČNB*. Dostupné 10. 6. 2023 z: <https://www.hypindex.cz/clanky/swiss-life-hypindex-cerven-2023-sazby-stagnuji-co-prinese-uvolneni-pravidel-cnb/>
- Hypoteční banka. (2023). *Hypotéky*. Dostupné 23. 5. 2023 z <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/>
- Idnes.cz. (2018). *Byt je dobrá investice a může vydělat, říká expert*. Dostupné 9. 4. 2023 z https://www.idnes.cz/finance/financni-radce/investicni-byt-pronajem-bytu.A181122_143730_viteze_frp
- Idnes.cz. (2013). *K bohatství krok za krokem díky finančnímu plánování*. Dostupné 9. 4. 2023 z https://www.idnes.cz/finance/banky-a-sporeni/k-bohatstvi-krok-za-krokem-diky-financnimu-planovani.A030115_120754_fi_osobni_jlo
- Investujeme. (2020). *Proč investovat do realitních dluhopisů*. Dostupné 2. 4. 2023 z <https://www.investujeme.cz/tiskove-zpravy/proc-investovat-do-realitnich-dluhopisu/>
- Komerční banka. (2023). *Hypotéky*. Dostupné 23. 5. 2023 z <https://www.kb.cz/cs/obcane/pujcky/hypoteky>
- Lux, M., Blažek, K., Sunega, P. (2006). *Jak dobře investovat do bydlení*. Sociologické nakladatelství (Slon).
- Máče, M. (2006). *Finanční analýza investičních projektů: praktické příklady a použití*. Grada Publishing.
- mBank. (2023). *Hypotéky*. Dostupné 23. 5. 2023 z <https://www.mbank.cz/osobni/hypoteky/>
- Ministerstvo financí České republiky. (2023). *Makroekonomická predikce*. Dostupné 10. 5. 2023 z https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2023-04-12_Makroekonomicka-predikce-duben-2023.pdf
- Moje daně. (2023). *Vyhledávání koeficientů pro podání k dani z nemovitých věcí*. Dostupné 1. 8. 2023 z http://adisreg.mfcr.cz/adistc/adis/idpr_reg/dne/koef/vyhledani.faces
- Moneta Money Bank. (2023a). *Co je hypoteční úvěr*. Dostupné 2. 4. 2023 z <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-hypotecni-uver>
- Moneta Money Bank. (2023b). *Dluhopisy*. Dostupné 2. 4. 2023 z <https://www.moneta.cz/sporeni-a-investice/dluhopisy>

- Moneta Money Bank. (2023c). *Hypotéka*. Dostupné 23. 5. 2023 z <https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>
- Neset, P., Pavelka, T., Pošta, V., Soukup, J. (2022). *Makroekonomie*. Management Press.
- Ort, P. (2019). *Analýza realitního trhu*. Leges.
- Patria Finance. (2023). *Akademie investování*. Dostupné 9. 4. 2023 z <https://www.patria.cz/akademie/analyzy-investice-jak-hodnotit-investice.html>
- Polách, J., Brábek, J. (2012). *Reálné a finanční investice*. C.H. Beck.
- Radová J., Dvořák P., Málek J. (2013). *Finanční matematika pro každého*. 8. vyd. Grada Publishing.
- Raiffeisenbank. (2023). *Hypotéky*. Dostupné 23. 5. 2023 z <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky>
- Reality.idnes.cz. (2021). *Levné byty už byly. Za posledních 10 let zdražily o více než 74 %*. Dostupné 7. 12. 2022 z <https://reality.idnes.cz/sdeleni/levne-byty-uz-byly-za-poslednich-10-let-zdrazily-o-vice-nez-74/602504eb5fe9920fb433f9b2/>
- Remax Alfa. (2023). *Co má vliv na cenu nemovitostí*. Dostupné 1. 4. 2023 z <https://www.remaxalfa.cz/co-ma-vliv-na-ceny-nemovitosti/>
- Rondainvest. (2023). *Investování do úvěrů*. Dostupné 2. 4. 2023 z <https://www.rondainvest.cz/investovani>
- Rusňák, T. (2019). *Jak naši klienti vydělávají na investičních bytech*. Dostupné 1. 4. 2023 z <https://tomasrusnak.cz/investice-do-nemovitosti-realne-pribehy-nasich-klientu-vc-detailniho-rozpadu-nakladovosti-a-ziskovosti/>
- Sage Journals. (2023). *Expense Neglect in Forecasting Personal Finances*. Dostupné 2. 4. 2023 z <https://journals.sagepub.com/doi/10.1509/jmr.15.0101>
- Seznam Zprávy. (2023). *Ceny nemovitostí by se mohly propadnout o třetinu*. Dostupné 5. 5. 2023 z <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-ceny-nemovitosti-by-se-mohly-propadnout-o-tretinu-228677>
- Siegel, J. (2011). *Investice do akcií - běh na dlouhou trať*. Grada Publishing.
- Sreality.cz. (2023). *Vývoj inzerce nemovitostí v ČR*. Dostupné 25. 6. 2023 z <https://www.sreality.cz/ceny-nemovitosti>
- Srovnávač.cz. (2023). *Pojištění nemovitosti, kalkulačka a srovnání cen*. Dostupné 1. 8. 2023 z <https://www.srovnac.cz/pojisteni-nemovitosti/kalkulacka-a-srovnani/>
- Syrový, P. (2022). *Investování pro začátečníky*: 4. vyd. Grada Publishing.
- Syrový, P., Tyl, T. (2021). *Osobní finance - řízení financí pro každého*. 4. vyd. Grada Publishing.
- SwissLife select. (2022). *Proč nemovitosti nebyly, nejsou ani nebudou investiční jistotou*. Dostupné 9. 4. 2023 z https://www.swisslifeselect.cz/cs/home/hub/vsechny_clanky/investicni-poradna/proc-nemovitosti-nebyly-nejsou-ani-nebudou-investicni-jistotou.html
- Širůček, M., Šoba, O. (2017). *Finanční matematika v praxi*: 2. vyd. Grada Publishing.

UniCredit bank. (2023). *Hypotéky*. Dostupné 25. 5. 2023 z <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka-nove-penize.html>

Veselá, L. (2020). *Jak bydlet a podnikat v nájmu*. Grada Publishing.

YIT Česká republika. (2023). *Co čeká trh s byty v roce 2023*. Dostupné 5. 5. 2023 z https://www.yit.cz/aktuality-blog/aktuality/2023/co-ceka-trh-s-byty-v-roce-2023?gclid=CjwKCAjw1MajBhAcEiwAagW9McL9uhgPEJTTvtiDwYtZmEU3Op9GYs5ob1HMLpg5OZvvdWVgNO0-_RoC4OQQAvD_BwE

Ziba.cz. (2023). *10 nejlepších platforem pro P2P investice*. Dostupné 9. 4. 2023 z <https://www.ziba.cz/p2p-platformy-p2p-investice/>

Seznam tabulek

Tabulka 1: Vývoj hypotéčního trhu do roku 2020.....	11
Tabulka 2: Ceny bytů a pronájmů ve 1. Q 2023 v krajských městech	40
Tabulka 3: Ceny bytů ve 1. Q 2023 v Praze	41
Tabulka 4: Průměrné ceny bytů dle Sreality.....	42
Tabulka 5: Průměrné ceny pronájmů dle Sreality	43
Tabulka 6: Přehled výše hypotéky a vlastních zdrojů v Kč.....	44
Tabulka 7: Přehled nabízených úrokových sazeb.....	45
Tabulka 8: Výnosy z pronájmu v Kč	46
Tabulka 9: Náklady na pronájem v Kč	47
Tabulka 10: Výpočet hypotéčního úvěru – Praha.....	49
Tabulka 11: Výpočet peněžních toků – Praha (celá Tabulka v příloze A)	50
Tabulka 12: Výpočet hypotéčního úvěru – Brno.....	51
Tabulka 13: Výpočet peněžních toků – Brno (celá Tabulka v příloze B)	52
Tabulka 14: Výpočet hypotéčního úvěru – Plzeň.....	52
Tabulka 15: Výpočet peněžních toků – Plzeň (celá Tabulka v příloze C)	54
Tabulka 16: Výpočet hypotéčního úvěru – Ústí nad Labem	54
Tabulka 17: Výpočet peněžních toků – Ústí nad Labem (celá Tabulka v příloze D).....	55
Tabulka 18: Výpočet hypotéčního úvěru – Karlovy Vary.....	56
Tabulka 19: Výpočet peněžních toků – Karlovy Vary (celá Tabulka v příloze E)	57
Tabulka 20: Výsledky finančních ukazatelů - 30 let, 8 % diskontní sazba	58
Tabulka 21: Výsledky finančních ukazatelů - 20 let, 8 % diskontní sazba	58
Tabulka 22: Výsledky finančních ukazatelů - 10 let, 8 % diskontní sazba	59
Tabulka 23: Rok, kdy je dosaženo kladného cash flow.....	60
Tabulka 24: Změna diskontní sazby v Praze	61
Tabulka 25: Změna diskontní sazby v Ústí nad Labem.....	62
Tabulka 26: Přehled finančního ukazatele VVP.....	63

Seznam obrázků

Obrázek 1: Predikce vývoje cen nemovitostí	9
Obrázek 2: Celoroční objem a počet poskytnutých hypoték v letech 2020 až 2022	11
Obrázek 3: Průměrná hypotéční sazba – nové obchody	12
Obrázek 4: Objem poskytnutých nových hypoték za měsíc v mld. Kč	12
Obrázek 5: Průměrná měsíční splátka hypotéky v Kč	13
Obrázek 6: Ceny nemovitostí vs. nominální vývoj mezd a HDP (4Q 2014 = 100)	13
Obrázek 7: Ceny bytů v ČR v Kč za m ²	14
Obrázek 8: Ceny bytů v hlavním městě Praha v Kč za m ²	14
Obrázek 9: Index dostupnosti bydlení podle krajů v %	16
Obrázek 10: Proces finančního plánování	20
Obrázek 11: Dílčí fáze analýzy	20
Obrázek 12: Míra inflace a index spotřebitelských cen	30
Obrázek 13: Hrubý domácí produkt	31
Obrázek 14: Míra nezaměstnanosti v %	32
Obrázek 15: Úroková sazba - repo 2T v %	33
Obrázek 16: Pokles ceny bytů v %	42
Obrázek 17: Nárůst cen nájmu v %	43
Obrázek 18: Indexy nabídkových cen bytů od roku 2005 (průměr roku 2010=100)	44
Obrázek 19: Změna diskontní sazby v Praze	62
Obrázek 20: Změna diskontní sazby v Ústí nad Labem	63

Seznam použitých zkratk

ČBA	Česká bankovní asociace
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSH (NPV)	Čistá současná hodnota
ČSÚ	Český statistický úřad
DTI	(Debt to Income), poměr celkového zadlužení k celkovému ročnímu čistému příjmu
DSTI	(Debt Service to Income), poměr mezi výší měsíčních splátek všech úvěrů a čistým měsíčním příjmem žadatele o úvěr
HDP	Hrubý domácí produkt
IZ (PI)	Index ziskovosti
LTV	Poměr výše hypotéky k ceně nemovitosti
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
p.a.	ročně
P2P	peer-to-peer (klient – klient)
VVP (IRR)	Vnitřní výnosové procento

Seznam příloh

Příloha A: Modelový příklad investice v Praze

Příloha B: Modelový příklad investice v Brně

Příloha C: Modelový příklad investice v Plzni

Příloha D: Modelový příklad investice v Ústí nad Labem

Příloha E: Modelový příklad investice v Karlových Varech

Abstrakt

Hozová, M. (2023). *Využití hypotéky na cestě k pasivnímu příjmu* [Diplomová práce, Západočeská univerzita v Plzni].

Klíčová slova: Investice, hypoteční úvěr, nemovitost, pronájem, pasivní příjem

Tato diplomová práce se zabývá analýzou možností využití hypotéky jako nástroje pro generování pasivního příjmu prostřednictvím investic do nemovitostí. V rámci této práce jsou zkoumány nejen výhody, ale i rizika spojená s touto strategií investování. Analyzuje faktory, které ovlivňují efektivnost těchto investic, jako jsou úrokové sazby, nezaměstnanost, inflace a vývoj nemovitostního trhu. Současně se tato práce zabývá stavem hypotečního trhu, jehož proměny mají vliv na to, jak efektivně lze hypotéku využít k dosažení stabilního pasivního příjmu. V praktické části této práce byla provedena analýza a zhodnocení procesu nákupu nemovitosti v rámci vybraných měst České republiky. Následuje prezentace modelových scénářů a formulace závěrů získaných z této analýzy.

Abstract

Hozová, M. (2023). *Using a mortgage on the way to passive income* [Master's Thesis, University of West Bohemia].

Key words: Investment, mortgage loan, property, renting, passive income

This master's thesis deals with the analysis of the possibilities of using a mortgage as a tool for generating passive income through real estate investments. Within this thesis, not only the benefits but also the risks associated with this investment strategy are examined. It analyzes factors that influence the efficiency of these investments, such as interest rates, unemployment, inflation, and the real estate market development. Concurrently, this work addresses the state of the mortgage market, the changes of which impact the effective utilization of mortgages for achieving stable passive income. In the practical part of this work, an analysis and evaluation of the real estate acquisition process in selected cities of the Czech Republic were conducted, followed by the presentation of model scenarios and formulation of conclusions derived from this analysis.