



Porovnání, které rozhoduje

Kolik vynáší nemovitost na pronájem?

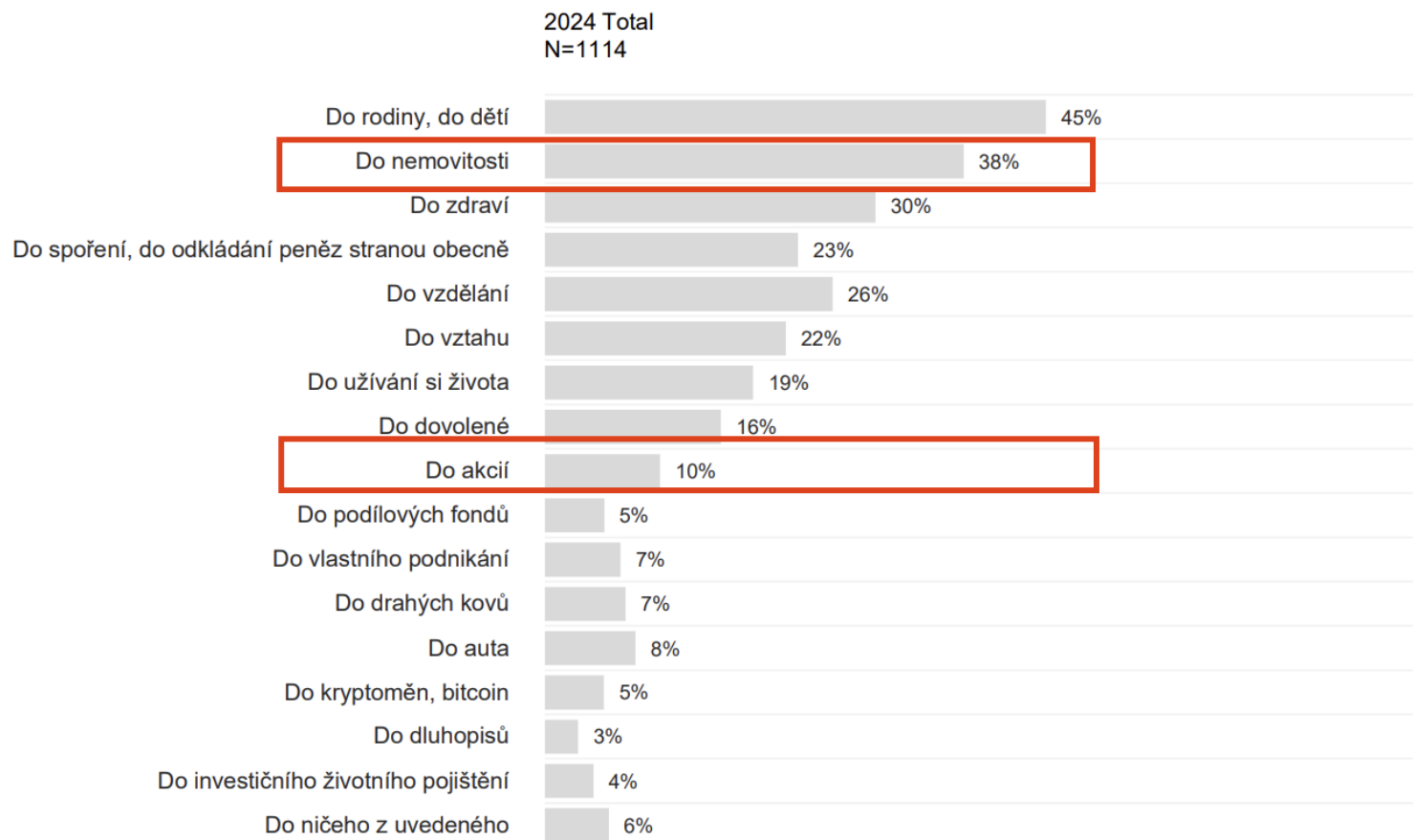
Mgr. Petr SYROVÝ, €FA, €FP

Ing. Petr Pavlásek, €FA, €FP

Osnova - interně

- Akcie nebo nemovitost?
- Kolik vydělávaly akcie v minulosti
- Výnosnost nemovitosti na pronájem – jak si sami spočítat
- Chytrý nástroj k diskuzi s klienty

NEJLEPŠÍ INVESTICE V ŽIVOTĚ



?

Co z následujícího považujete za Vaši nejlepší investici ve Vašem životě?

Zdroj: AKAT ČR - PRŮZKUM
INVESTIČNÍHO CHOVÁNÍ ČECHŮ 2025

Akcie nebo nemovitosti?

- Akcie
 - široce diverzifikované portfolio
 - Například ETF nebo světově diverzifikované fondy
 - Případně portfolio finančních aktiv akcie + dluhopisy 60 %: 40 %
- Nemovitost na pronájem
 - Byt (rodinný dům)
 - Koupili jsme a pronajímáme

Akcie nebo nemovitosti?



Akcie

- široce diverzifikované portfolio
- Například ETF nebo světově diverzifikovaný fondy
- Nebo portfolio finančních aktiv akcie + dluhopisy 60 %: 40 %



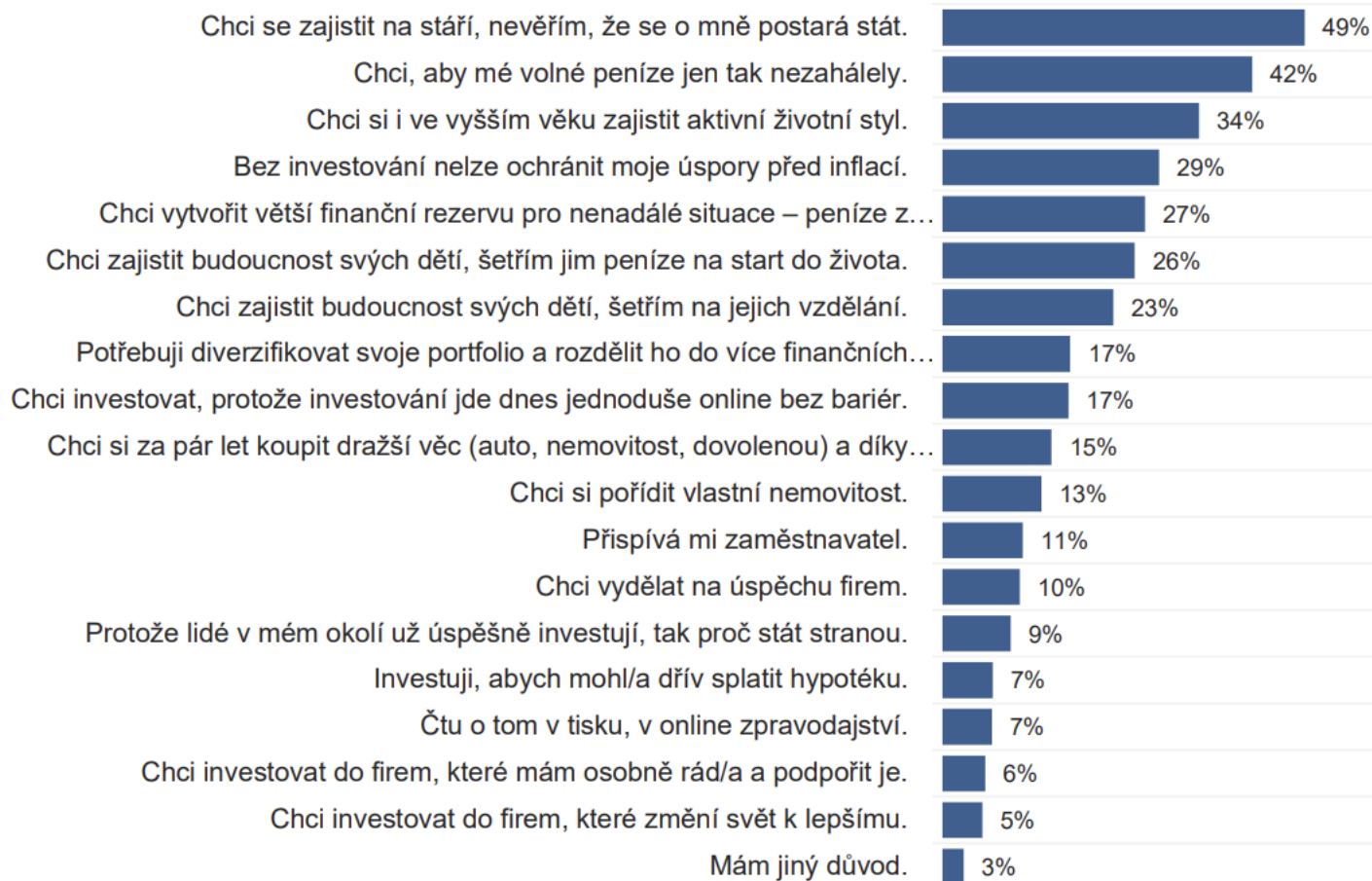
Nemovitosti

- Koupě bytu/RD na pronájem
- Koupil jsem, buduji pasivní příjem
- V případě nutnosti mohu prodat

Akcie nebo nemovitost

- Proč jsi investoval?
- Jaký je pasivní příjem?
- Jak je investice riziková?
 - Překovává inflaci?
 - Jak kolísá?
 - Dá se udělat chyba?
- Můžeš navýšit výnos cizími zdroji?
- Je to investice nebo spíše podnikání?
- Kolik to vydělává?

Proč lidé investují?



Zdroj: AKAT ČR - PRŮZKUM
INVESTIČNÍHO CHOVÁNÍ ČECHŮ 2025

Závěry a doporučení

- Dobře poslouchejte klienta a doptávejte se!
 - „Chci koupit byt na pronájem“
 - Chci pasivní příjem
- Ať si klient plní své cíle a vy mu pomozte vybrat správnou cestu
- Rozhodujte se podle faktů, ne podle pověr
- Klient má právo na neznalost, proto si nechává radit
- Nehledejte výnos, hledejte bezpečí

Kolik to vydělalo v minulosti

- Byt na pronájem za posledních 5 let
 - Nárůst cen + 51 %, tedy 8,7 % p.a.
 - Při nájmu cca 2-3 % z kupní ceny
- Ceny akcií za posledních 5 let
 - Nárůst ceny +68 %, tedy 10,9 %
 - Z toho je dividend yield cca 2 % p.a.

„Minulé výnosy nejsou zárukou budoucích zisků (nebo výnosů).“

Zdroj:
ceny bytů ČSÚ, byty Praha, 2019-2024
Index MSCI ACWI v CZK

Jaké jsou typické výnosy nemovitostí

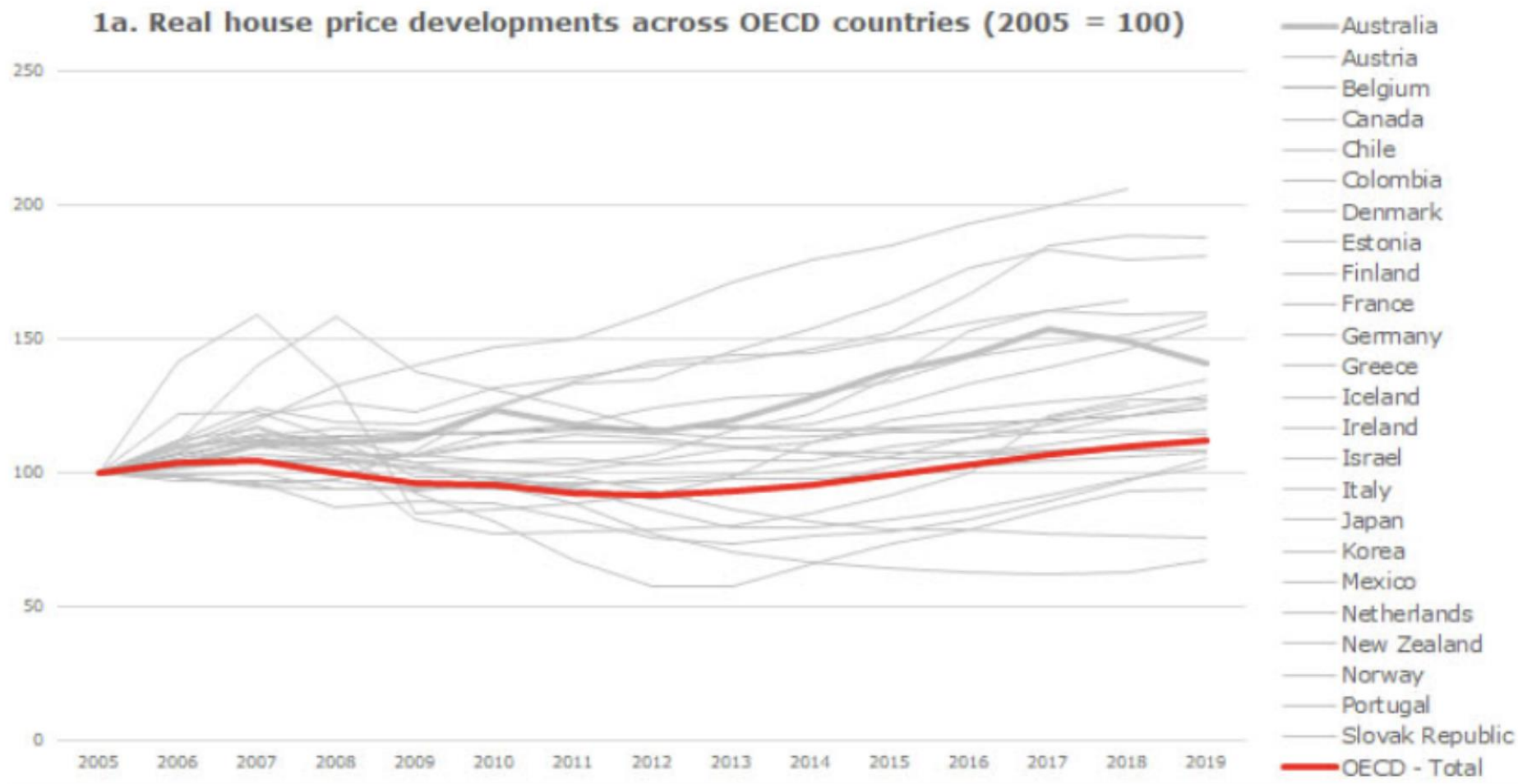
Máme jeden byt, výnosy se liší od průměru!

- Různá období (ale i války, recese)
- Různé typy nemovitostí
- Různá regulace
- Náklady na údržbu

Průměr za období 1870-2015 byl 1,5 % nad inflaci plus nájem

- Před rokem 1950 – průměr 0,5 % nad inflaci
- Po roce 1950 – průměr 1,5 % nad inflaci

Průměr – ale milion výjimek



Zdroj: Statistical Insight: Location, location, location – House price developments across Zdrojand within OECD countries

Jaké jsou typické výnosy akcií

Parametry ?



Jednorázový vklad (CZK)

– 100 000 +

Pravidelná měsíční investice (CZK)

– +

Doba investice (let)

– 20 +

Typ výnosů

Reálné ▾

Další nastavení

Základ

Pravděpodobnost

Porovnání

Profit

Průměrné roční zhodnocení ?

Základ

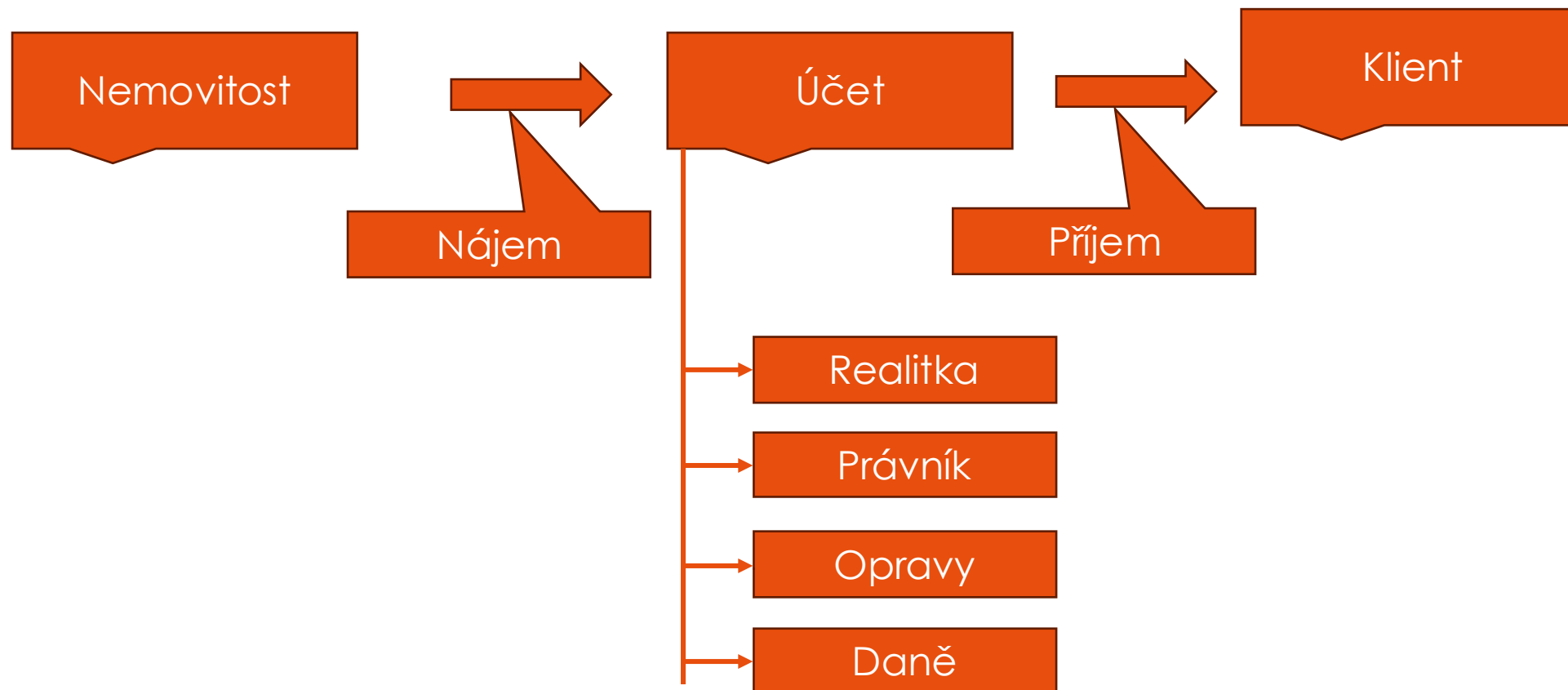
Detail

	Hodnota majetku	Celkový zisk	Průměrné zhodnocení	Kdy to nastalo
Minimum	734 170 CZK	-85 830 CZK	-1,00%	dub 1962
Percentil 1%	791 505 CZK	-28 495 CZK	-0,32%	lis 1961
Percentil 5% (Pesimistické)	913 796 CZK	93 796 CZK	0,96%	čvc 1958
Percentil 25%	1 535 005 CZK	715 005 CZK	5,28%	lis 1996
Průměr (Průměrné)	2 260 388 CZK	1 440 388 CZK	8,30%	úno 1931
Percentil 50%	2 014 600 CZK	1 194 600 CZK	7,42%	lis 1951
Percentil 75%	2 895 253 CZK	2 075 253 CZK	10,18%	čvc 1934
Percentil 95% (Optimistické)	4 256 163 CZK	3 436 163 CZK	13,03%	úno 1939
Percentil 99%	4 748 278 CZK	3 928 278 CZK	13,84%	čvc 1979
Maximum	4 913 108 CZK	4 093 108 CZK	14,08%	srp 1979

Očekávaný výnos nemovitostí

- U investice nás zajímá očekávaný výnos
- Ne minulý
- Rozhodujeme se jako u každého jiného projektu / podnikání

Pozor na správná čísla



Očekávaný výnos investice

- Koupě bytu 2+kk Letňany, 50m², kupní cena 7,5 mil.
 - 80 % (6 mil. Kč) hypotéka, sazba 4,8 %, splatnost 30 let
- Nájem 20 000 Kč měsíčně
- Náklady (celkem 4 400 Kč)
 - 2000 Kč měsíčně fond oprav
 - 2000 Kč měsíčně daň (z příjmu)
 - 400 Kč měsíčně pojištění
- Výnos z nájmu (nájem/cena) = 2,5 % p.a.

Výnos = nájem/cena

- Roční příjmy z nájmu = 240 000 Kč
- Cena = 7,5 mil. Kč
- Výnosnost = 3,2 %
- **Je to špatně!**
 - A co náklady?
 - Jak zpracovat úvěr?
 - A co předpokládaný růst cen nemovitostí?
Růst = 0 % p.a.
 - Jako bychom u akcií hodnotili pouze dividend yield

Očekávaný výnos pořádně

- Zohlednit náklady, hypotéku
- Získat PV, FV, PMT
 - Spočítat IRR (vnitřní výnosové procento, efektivní úrok)
- Zohlednit časově proměnlivé příjmy (výdaje)
 - Nejde tužka, papír, kalkulačka

Očekávaný výnos

www.kalkulackyKFP.cz

Kalkulace



Historie investic

Sledujte a analyzujte historickou výkonnost vašich investic, abyste mohli lépe plánovat budoucí strategie.

Vytvořit



Pravděpodobnost výnosů

Vypočítejte pravděpodobnost dosažení výnosů na základě historických dat a současných tržních podmínek.

Vytvořit



Finanční matematika

Provádějte komplexní finanční výpočty a analyzujte grafy pro úvěry, investice a renty.

Vytvořit



Výnosnost nemovitosti na pronájem

Zadejte vstupní parametry a vypočítejte očekávaný výnos z pronájmu nemovitosti, včetně výpočtu návratnosti investice.

Vytvořit

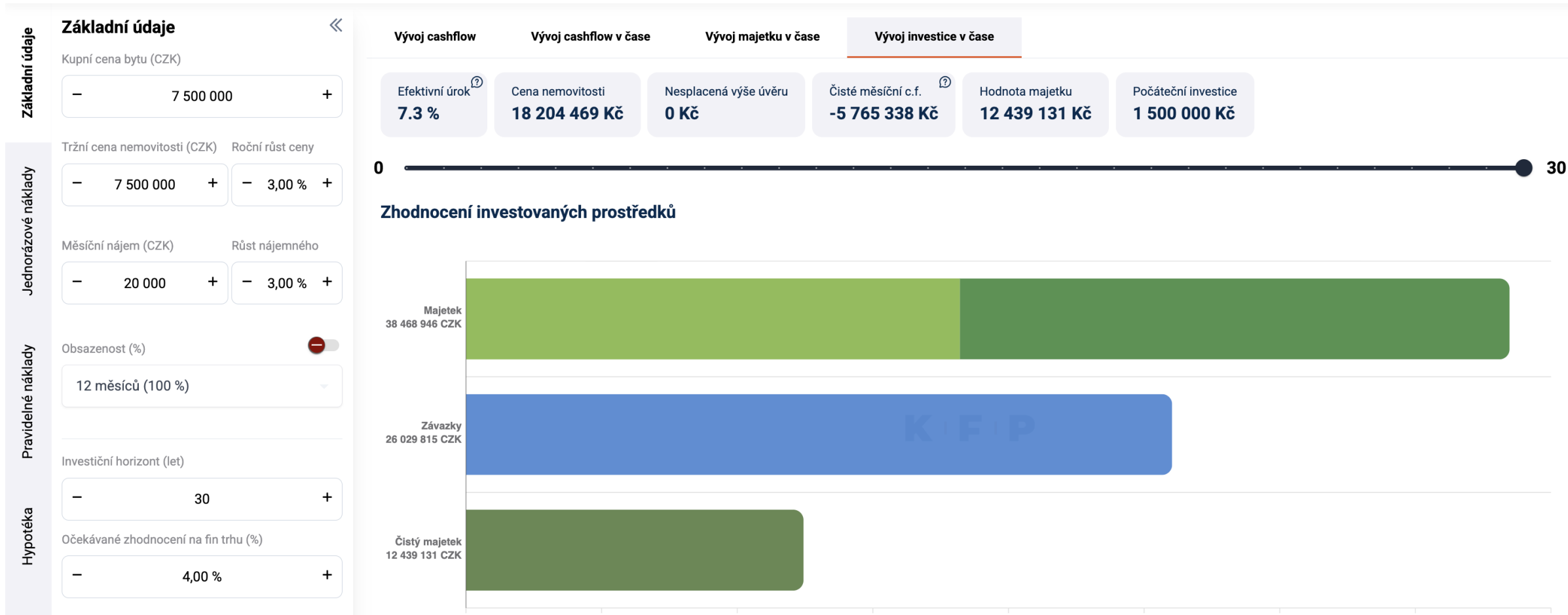


Hypotéka / Investice

Vypočítejte měsíční splátky hypotéky nebo zhodnocení investice na základě zadaných parametrů.

Vytvořit

Očekávaný výnos



Jak získat kalkulačku "výnosnost nemovitosti na pronájem"

- <https://app.kalkulackykfp.cz/>

Kalkulace



Historie investic

Sledujte a analyzujte historickou výkonnost vašich investic, abyste mohli lépe plánovat budoucí strategie.

Vytvořit



Pravděpodobnost výnosů

Vypočítejte pravděpodobnost výnosů

Vytvořit



Finanční matematika

Vypočítejte komplexní finanční

Vytvořit



Výnosnost nemovitosti na pronájem

Zadejte vstupní parametry a vypočítejte očekávaný výnos z pronájmu nemovitosti, včetně výpočtu návratnosti investice.

Vytvořit



Hypotéka / Investice

Vypočítejte měsíční splátky hypotéky nebo zhodnocení investice na základě zadaných parametrů.

Vytvořit

Zkušební verze
na 14 dnů
ZDARMA

Slevový kód:
TREFDATA
= sleva 20 %,
tj. 792 Kč + DPH
na rok



Pohled na nemovitosti v kontextu

■ <https://www.planiq.cz/>



Tři kroky k plánu

1. ANALÝZA DAT 2. NÁVRH ŘEŠENÍ 3. PREZENTACE PLÁNU

Číslo	Popis	Měsíčně	Poznámky
	Příjmy a výdaje		
	Příjmy klient		
	Příspěvky zaměstnavatele	1 000 měsíčně	
	Příjmy z práce	87 000 měsíčně	
	Provozování OSVC	83 000 měsíčně	
	Roční bonusy	120 000 ročně	
	Pracovní příjmy	8 000 měsíčně	
	CELKOVÝ PRŮBĚŽNÝ PŘÍJEM	191 000 měsíčně	
	Výdaje		

Finanční mapa

Analýza dat je připravena tak, aby vás vedla dle metodiky KFP, ale dávala dostatečnou svobodu při zápisu poznámek a informací.

- ✓ Evidence cílů, smluv, majetku, příjmů i výdajů
- ✓ Rychlá evidence úkolů – kdo co má doplnit
- ✓ Dostatek místa pro vlastní poznámky
- ✓ Rychlý zápis údajů





Děkujeme za pozornost
a těšíme se na další setkání

Petr SYROVÝ a Petr Pavlásek