

Koupit byt, nebo investovat kapitál?

Konkrétní příklad, klient ve věku 40 let přichází s volnou finanční částkou 3 mil. Kč

„Mám koupit byt nebo investovat?“

Myšlení klienta:

„Mám peníze → chci investovat → koupím byt.“

JAKÝ JE ÚKOL FINANČNÍHO PORADCE?

Základní přístup v duchu koučování

Co nedělat:

„To je super nápad.“

„To bych nedělal, trh je teď nahoře.“
(tj. nehodnotit ani neposuzovat)

Co ano:

„Děkuji, že to říkáte.“

„Zní to jako promyšlený záměr – jak jste dospěl/a k takovému rozhodnutí?“

Strukturovaný postup koučujícího poradce:

1. Uznání a otevřenost

„Díky, že o tom mluvíte. Zní to, že jste už nad tím uvažoval – je skvělé, že s tím chcete aktivně něco dělat.“

2. Zvědavá koučovací otázka: Proč právě toto řešení?

„Co vás na této strategii – investiční byt s hypotékou – přitahuje nejvíc?“
(– *hledáš motivaci, ne řešení.*)

„Co byste chtěl, aby vám taková investice umožnila v budoucnu?“
(– *směřuješ ke smyslu a vizi.*)

3. Rozšíření rámce – celý obrázek

„Abyste mohl udělat co nejlepší rozhodnutí, možná by stálo za to se podívat i na další otázky:

Jak to zapadá do vašich dalších finančních cílů (např. důchod, děti, podnikání)?

Jaký je váš postoj k riziku a likviditě?

Co je pro vás v životě teď opravdu důležité – a jak vám to může tato investice podpořit nebo ohrozit?“

Zde můžeš navrhnout použití finančního plánu nebo finanční mapy jako základního rámce.

4. Pozvánka do hlubší spolupráce

„Pokud budete chtít, můžeme se dnes zaměřit buď na praktickou stránku toho nákupu – nebo si dát prostor pro malý strategický krok zpět a podívat se na to celé v širším kontextu. Co by pro vás teď bylo užitečnější?“

Shrnutí:

- ✔ **Nepotlačuj konkrétní nápad klienta, ale**
- ✔ **rozšiř jeho přemýšlení, propojuj s celkovým obrazem finančního plánu a dlouhodobými cíli.**
- ✔ **Používej koučovací otázky a nabízej volbu mezi *rychlým řešením a strategickým pohledem.***

Investiční byt vs Investiční portfolio

Výnosy investičního bytu

- ✓ Byt 2+kk 50 m² v Praze
- ✓ Pořizovací cena...8 500 000 Kč
- ✓ Nájem (bez energií)...23 000 Kč/měs

- ✓ Jaká je výnosnost?

Příjmy majitele

Položka	Měsíčně	Ročně
Nájemné	23 000 Kč	276 000 Kč
Neobsazenost		-23 000 Kč
Příjmy celkem		253 000 Kč

Výdaje majitele

Položka	Měsíčně	Ročně
SVJ/fond oprav	2 000 Kč	24 000 Kč
Daň z nemov.		1 000 Kč
Pojištění bytu		2 000 Kč
Rez. na opravy		30 000 Kč
Správa (8%)		20 000 Kč
Výdaje celkem		77 000 Kč

Výsledek (bez daně)

Ukazatel	Hodnota
Čistý provozní výnos Ročně	$276\,000 - 23\,000 - 77\,000 =$ 176 000 Kč / rok
Čistý provozní výnos Měsíčně	$176\,000 / 12 =$ 14 700 Kč / měs
Čistá roční výnosnost	$176\,000 / 8\,500\,000 =$ cca. 2,1% p.a.

Cash flow majitele při hypotéce

- Hypotéka 5,5 mil, 4,94 %, 30 let
- Měsíční splátka: 29 300 Kč

Položka	Výsledek
Čisté příjmy (měsíčně)	14 700 Kč
Splátka Hypotéky (měsíčně)	- 29 300 Kč
MĚSÍČNÍ CASH FLOW	- 15 400 Kč

Výsledek po 30 letech

- Splátka hypotéky stále stejná 29 300 Kč
- Hodnota nemovitosti roste o 3 % p.a.
- Nájem a provozní náklady rostou o 2,5 % p.a.
- Pokud v budoucnu bude Cash flow kladné, tak ho investuj do ETF se 7% výnosem.
- Použij metodu časově váženého výnosu (TWR).

Položka	Hodnota
Celkem vloženo (Vlastní kapitál + záporné CF)	5 749 468 Kč
Hodnota majetku po 30 letech	20 648 909 Kč
Čistý zisk (nominálně)	14 899 441 Kč
Čistá roční výnosnost p.a.	4,85%

Co vzít v úvahu u Investičního bytu

Výhody

- Stabilní cena
- Pravidelný příjem
- Dlouhodobě roste o inflaci
cena i nájem
- „Mohu si šáhnout“

Nevýhody / Rizika

- Odpovědnost a starosti
- Nelikvidní (nelze vybírat)
- Nelze přesunout (znárodnění)
- Růst sazeb = zhoršení CF
- Velká koncentrace kapitálu v
1 nástroji



“Dobře investovat není o tom najít „nejlepší“ investice. Je mnohem důležitější efektivně kombinovat investice a tvořit excelentní portfolia.”

Ray Dalio

Alternativa: Diverzifikované ETF portfolio

- Vstupní investice ... 3 Mil Kč
- Pravidelná investice ... Záporné CF z varianty s bytem s hypotékou
- Průměrný očekávaný výnos: 7% p.a.

Položka	Hodnota po 30 letech
Jednorázová investice	22 800 000 Kč
Pravidelná investice	16 450 000 Kč
CELKOVÁ HODNOTA PORTOFLIA PO 30 LETECH	39 250 000 Kč
HODNOTA BYTU PO 30 LETECH	20 600 000 Kč

Porovnání obou možností

	Investiční byt	Diverzifikované portfolio ETF
Vstupní kapitál	3 mil. Kč + splátka hypotéky	3 mil. Kč + pravidelné investice
Výnos (odhadovaný)	4–5 % p.a.	6–7 % p.a.
Likvidita	Nízká	Vysoká
Diverzifikace	Nízká (1 nemovitost)	Vysoká (globální trhy)
Starosti	Vysoké (nutná správa bytu)	Nízké (automatizace)
Kolísání hodnoty	Nízké (není vidět)	Vysoké (pokud sleduji denně)
Emocionální komfort	Hmatatelný majetek	Abstraktní investice
Hodnota po 30 letech	20 600 000 Kč (4,85%)	39 250 000 Kč (7,00%)

Jak koučovat, když klient nevěří/nerozumí investicím

Nesnažit se přesvědčit, ale:

- **Uznat jeho postoj,**
- **Zvědomit jeho důvody a pocity,**
- **Otevřít prostor k novému pohledu,**
- **Podporovat jeho autonomii a důvěru ve vlastní rozhodnutí.**

Já se investování bojím

Možná odpověď' (v koučovacím duchu):

„Děkuji, že to říkáte. Vnímám, že nemovitosti jsou vám blízké a vzbuzují ve vás důvěru. A to je velmi důležité – investice by vždy měly být nejen výhodné, ale i takové, se kterými se člověk cítí dobře.“

A pak můžeš zkusit:

„Mohu se vás na něco zeptat?“
(dáš mu kontrolu)

Pokud klient souhlasí, pokračuj:

„Co konkrétně vás u ETF investic znejišťuje? Je to něco, co vám zatím není jasné, nebo spíš chybí osobní zkušenost?“
(koučovací zvědavost, nikoli přesvědčování)

Když klient řekne třeba: „Nerozumím tomu“

Reaguj takto:

„To naprosto chápu – je to něco nového a trochu abstraktního. Byl by pro vás přínosný **malý krok**, kde bych vám ukázal, jak přesně funguje taková investice v jednoduchém jazyce – ne abyste musel hned rozhodovat, ale abyste měl více jistoty, na čem stavíte?“

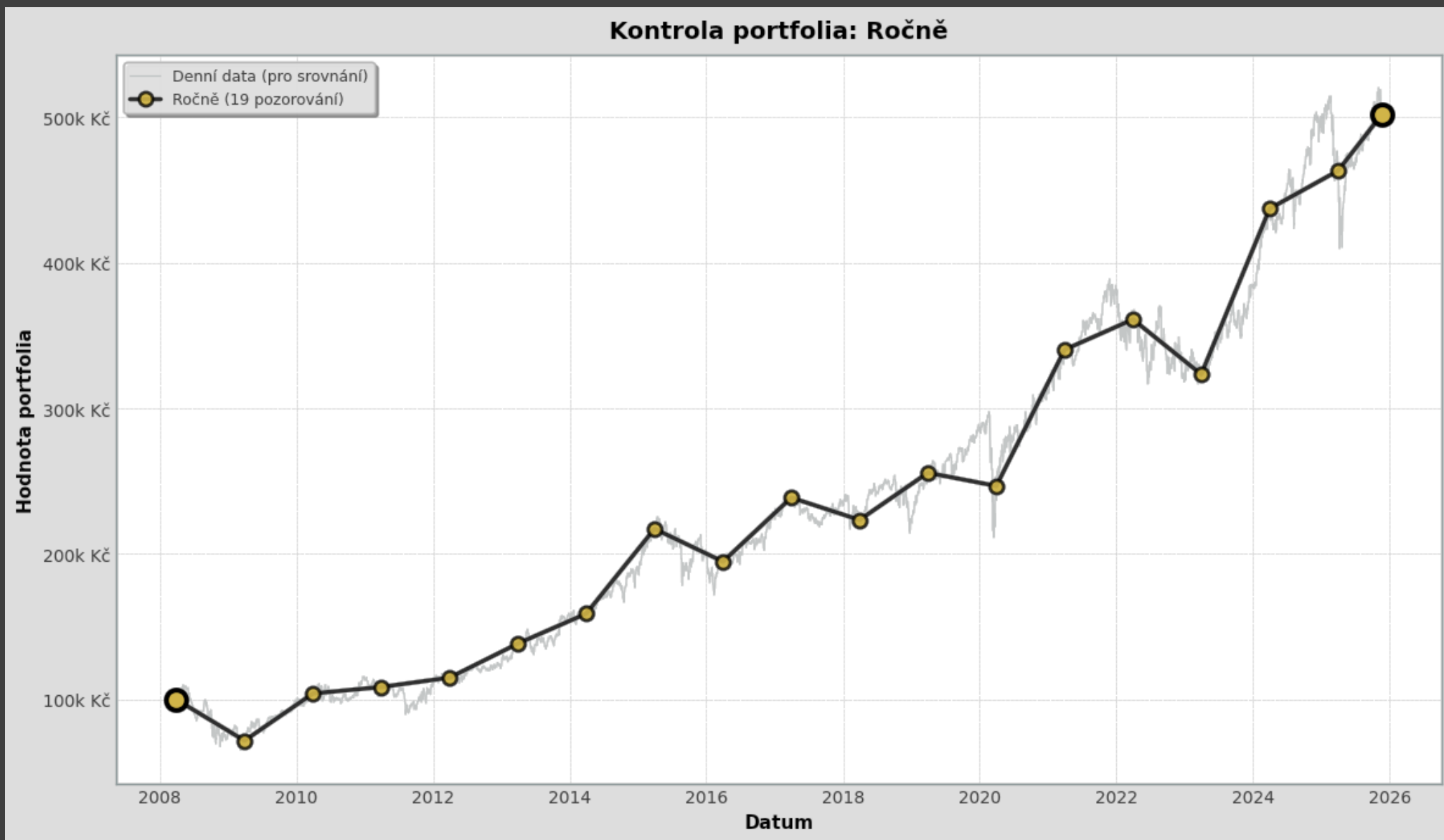
(= nabídneš přirozené vzdělání bez tlaku)

Když řekne: „Mám raději něco hmatatelného“

Zde můžeš pracovat s respektem:

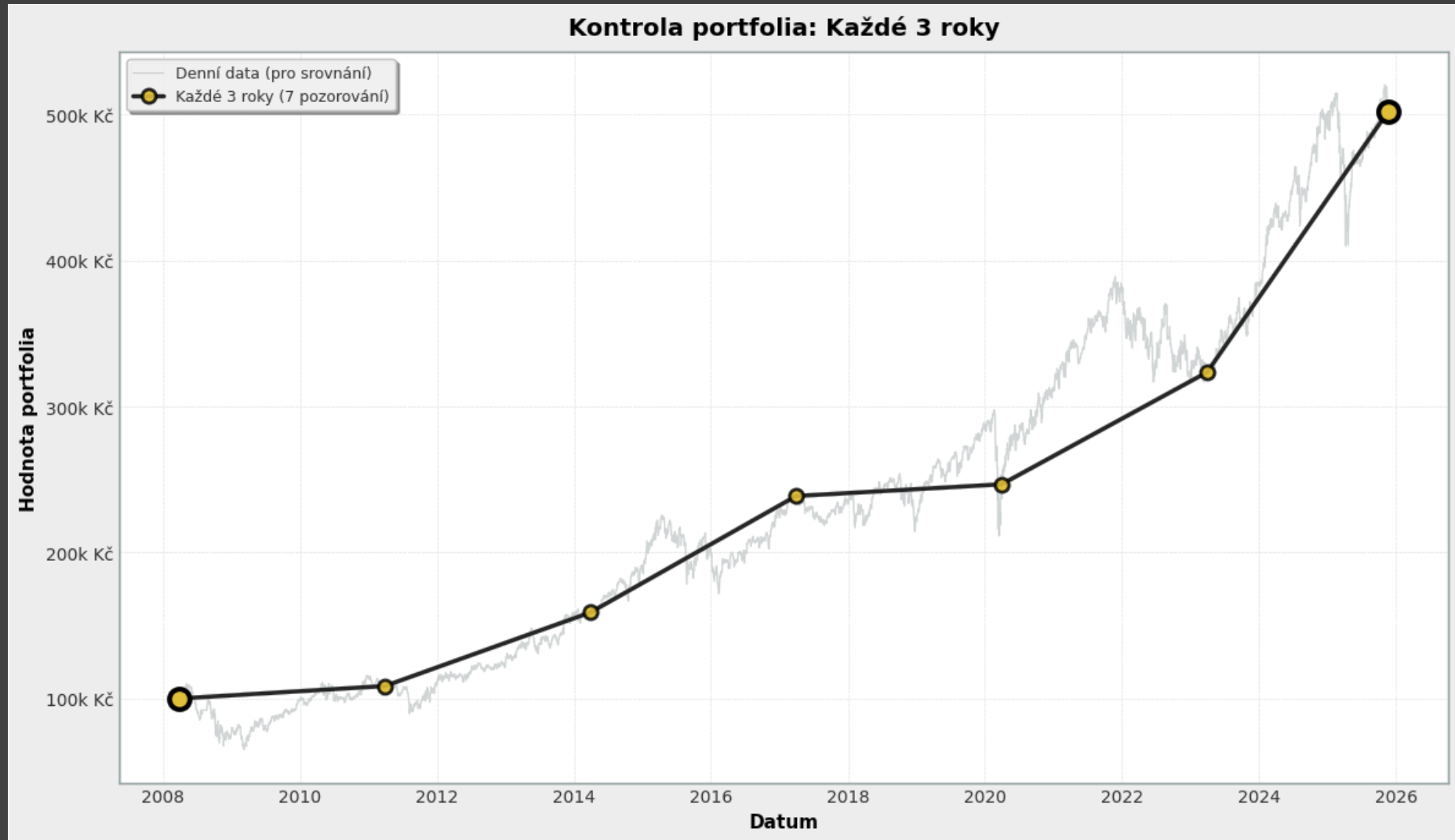
„Napadá mě, že vaše potřeba kontroly a jistoty je pro vás klíčová – a že nemovitost to do velké míry naplňuje. Můžeme společně prozkoumat, jak by se dalo tyto pocity bezpečí přenést i do jiného typu investice – například rozdělením investice, nebo postupným vyzkoušením ETF na menší částce?“

Kam se podělo kolísání..?



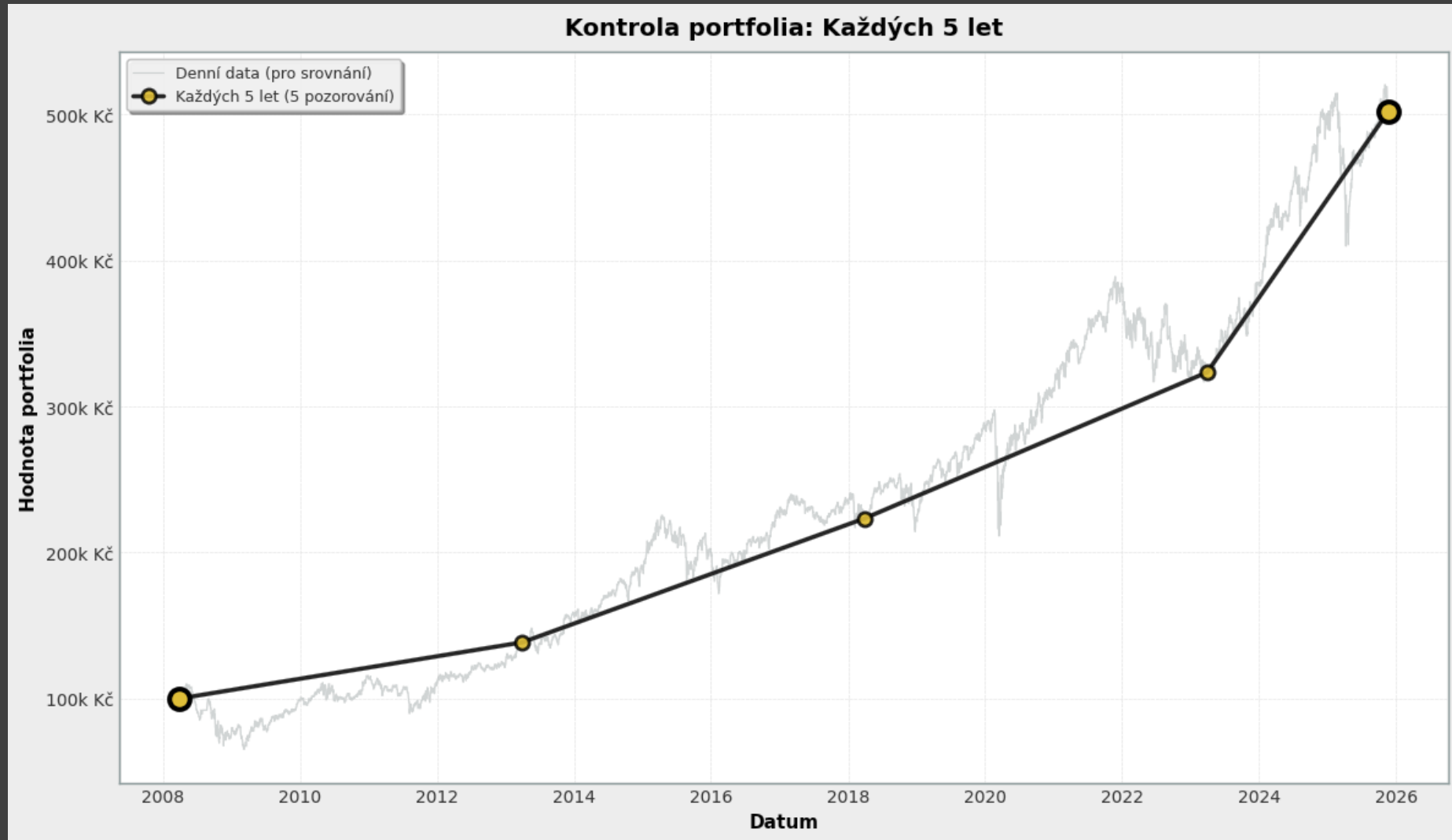
Zdroj: Edward (2025), vlastní výpočty na základě dat z Yahoo Finance. Použité symboly: „BTC-USD“ (Bitcoin), „ACWI“ (globální akciový index), „GC=F“ (cena zlata), „AGG“ (dluhopisový index), „CZK=X“ (měnový kurz CZK/USD). **Upozornění:** Historická výkonnost jednotlivých aktiv nezaručuje jejich budoucí vývoj. Hodnota investic může v čase kolísat a není zaručena návratnost původně investované

Chcete hladký výnos? Koukejte méně často.



Zdroj: Edward (2025), vlastní výpočty na základě dat z Yahoo Finance. Použité symboly: „BTC-USD“ (Bitcoin), „ACWI“ (globální akciový index), „GC=F“ (cena zlata), „AGG“ (dluhopisový index), „CZK=X“ (měnový kurz CZK/USD). **Upozornění:** Historická výkonnost jednotlivých aktiv nezaručuje jejich budoucí vývoj. Hodnota investic může v čase kolísat a není zaručena návratnost původně investované

Chcete hladký výnos? Koukejte méně často.



Zdroj: Edward (2025), vlastní výpočty na základě dat z Yahoo Finance. Použité symboly: „BTC-USD“ (Bitcoin), „ACWI“ (globální akciový index), „GC=F“ (cena zlata), „AGG“ (dluhopisový index), „CZK=X“ (měnový kurz CZK/USD). **Upozornění:** Historická výkonnost jednotlivých aktiv nezaručuje jejich budoucí vývoj. Hodnota investic může v čase kolísat a není zaručena návratnost původně investované

Koučovací zakončení – předání rozhodování

- ☑ „Teď jsme si prošli dvě varianty, které jsou každá jinak nastavená – jedna je více konkrétní a ‚na dohled‘, druhá více strategická a flexibilní.“
- ☑ „Co pro vás osobně teď dává větší smysl? Co byste potřeboval vědět nebo promyslet, abyste se mohl rozhodnout s klidem?“
- ☑ „Zmínil jste, že pro vás je důležité mít svobodu v rozhodování – která z těchto cest vám ji více nabízí?“

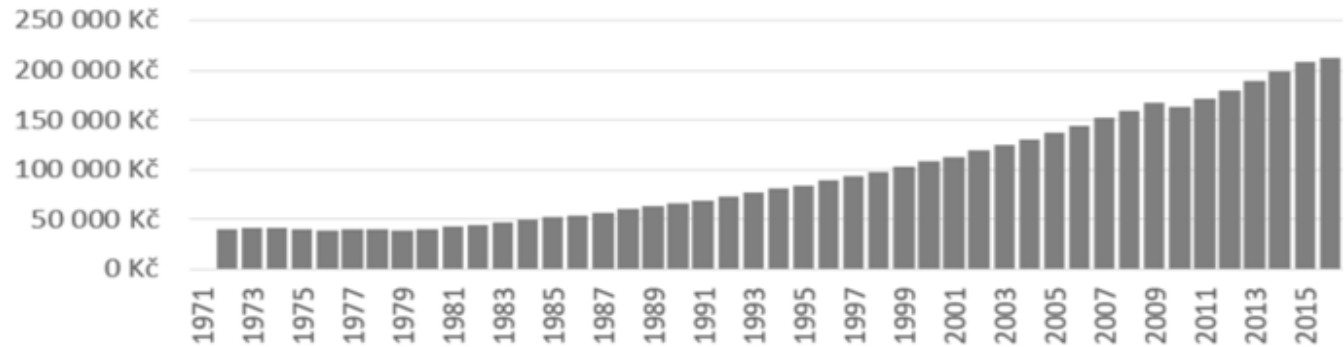
Příjem z pronájmu vs. Příjem z portfolia

Dynamická renta z portfolia

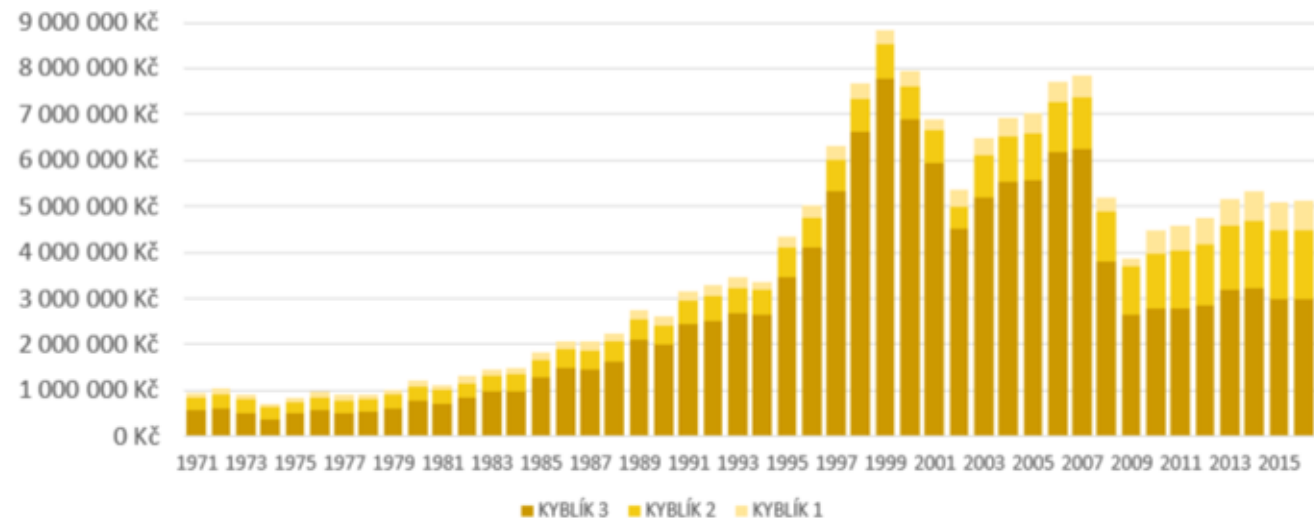
Příklad z historie

Začátek	1972
Počáteční hodnota	1 MIL Kč
Míra výběru	4%
Strop/dno	5%/-2,5%
Kyblík 1	Hotovost
Kyblík 2	All Seasons
Kyblík 3	Akcie 100%
Manažerský popl.	2,00%

Růst roční částky renty (nominální hodnota)



Vývoj hodnoty portfolia (nominální hodnota)



Porovnání obou možností

	Portfolio (Dynamická renta)	Byt (pronájem)
Výše příjmu	Vyšší (28 300)	Nižší (14 700)
Pravidelnost	velmi vysoká	vysoká, ale kolísá
Nároky na obsluhu	plně pasivní	aktivní / poloaktivní
Starosti	minimální	nájemníci, opravy
Likvidita	okamžitá	nízká
Škálovatelnost	snadná	složitá
Kolísavost hodnoty	vyšší (na papíře)	nižší (psychologicky)

Závěrečné poselství pro poradce

Nejde o to přesvědčit klienta o jedné správné variantě, ale pomoci klientovi vidět investici jako součást jeho životní strategie

Pomáháme klientovi:

- formulovat smysluplné finanční cíle
- pochopit širší souvislosti jeho rozhodnutí
- získat perspektivu, informace a uvědomění

Rozhodnutí ale zůstává na klientovi.

