

**EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
NÁRODOHOSPODÁRSKÁ FAKULTA**

Evidenčné číslo: 101007/B/2022/421000284617

**INVESTOVANIE DO NEHNUTEĽNOSTÍ NA
SLOVENSKU**

Bakalárska práca

2022

Marek Hupka

**EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
NÁRODOSHOSPODÁRSKA FAKULTA**

Evidenčné číslo: 101007/B/2022/421000284617

**INVESTOVANIE DO NEHNUTEĽNOSTÍ NA
SLOVENSKU**

Bakalárska práca

Študijný program: Financie, bankovníctvo, investovanie

Študijný odbor: Ekonomika a manažment

Školiace pracovisko: Katedra bankovníctva a medzinárodných financií

Vedúci záverečnej práce: Ing. Natália Zelenková, PhD.

Bratislava 2022

Marek Hupka

Čestné vyhlásenie

Čestne vyhlasujem, že som túto prácu s názvom Investovanie do nehnuteľností na Slovensku vypracoval samostatne a iba s použitím uvedených zdrojov a literatúry.

Dátum :

.....

Marek Hupka

Pod'akovanie

Týmto by som sa chcel poďakovať vedúcej práce Ing. Natálii Zelenkovej, PhD. za odborné rady, pomoc pri metodike a pripomienky počas tvorby tejto práce.

ABSTRAKT

HUPKA, Marek: Investovanie do nehnuteľností na Slovensku – Ekonomická univerzita v Bratislave. Národohospodárska fakulta; Katedra financií – Vedúci záverečnej práce: Ing. Natália Zelenková, PhD. – Bratislava: NHF EU, 2022, 53 s.

Cieľom práce je charakterizovať a porovnať investičné možnosti do nehnuteľností na Slovensku, ich výhody, nevýhody a ich finančné dopady na investorov a investičné prostredie. Práca je rozdelená do troch kapitol. V prvej kapitole sa venujeme charakteristike dôležitých pojmov v oblasti investovania do nehnuteľností. Druhá kapitola je venovaná cieľu, metodike práce a metódam skúmania. Záverečná kapitola obsahuje porovnanie a analýzu investovania do nehnuteľností prostredníctvom priamej kúpy vybraných nehnuteľností, ich prenájmu a predaja a prostredníctvom vybraných realitných fondov.

Kľúčové slová: investovanie, realitný trh, realitné fondy, riziká investovania, prenájom nehnuteľnosti

ABSTRACT

HUPKA, Marek: Investments in Slovak real estate market – University of Economics in Bratislava. Faculty of National Economy; Department of Finance – Supervisor of the thesis: Ing. Natália Zelenková, PhD. – Bratislava: NHF EU, 2022, 53 s.

The aim of the thesis is to characterise and compare investment options in real estates in Slovakia, their advantages, disadvantages and their financial impacts on investors and economic environment. The work is divided into three chapters. In the first chapter we characterise important terms in segment of real estate investment. In the second chapter we describe aim and methods of the work. Final chapter contains comparison and analysis of direct investment via purchase of the chosen properties, renting and sale and via chosen real estate funds.

Key words: investment, real estate market, real estate funds, risks of investment, renting of property

Obsah

Úvod	10
1. Súčasný stav riešenej problematiky doma a v zahraničí	11
1.1. Definícia nehnuteľnosti	11
1.1.1. Pozemky	11
1.1.2. Stavby	11
1.2. Trh nehnuteľností	12
1.2.1. Cyklus trhu nehnuteľností	13
1.2.2. Teória 18-ročného cyklu trhu nehnuteľností	14
1.3. Subjekty na trhu nehnuteľností	15
1.4. Riziká investovania do nehnuteľností	16
1.4.1. Trhové riziká	17
1.4.2. Špecifické riziká	17
1.5. Možnosti obstarania nehnuteľnosti	18
1.5.1. Priamy nákup	19
1.5.2. Sprostredkovanie nákupu realitným maklérom	19
1.5.3. Nákup nehnuteľnosti pomocou dražby alebo aukcie	19
1.6. Financovanie nehnuteľnosti	20
1.6.1. Financovanie vlastnými zdrojmi	20
1.6.2. Hypotekárny úver	20
1.6.3. Spotrebný úver	22
1.6.4. Stavebné sporenie	22
1.7. Alternatívne investovanie pomocou realitných fondov	22
2. Cieľ práce, metodika práce a metódy skúmania	25
3. Výsledky práce a diskusia	26
3.1. Kúpa a prenájom nehnuteľnosti	26
3.1.1. Kúpa rezidenčnej investičnej nehnuteľnosti pomocou hypotekárneho úveru	28
3.1.2. Kúpa rezidenčnej investičnej nehnuteľnosti pomocou vlastných zdrojov	32
3.1.3. Kúpa komerčnej investičnej nehnuteľnosti pomocou vlastných zdrojov	34
3.2. Investovanie prostredníctvom realitného fondu	36
3.2.1. Investovanie prostredníctvom IaD - Prvého realitného fondu	39
3.2.2. Investovanie prostredníctvom podfondu pre kvalifikovaných investorov WOOD & Company Office	43
3.3. Porovnanie investícií a diskusia	46

Záver.....	49
Zoznam použitej literatúry.....	50

Zoznam grafov

Graf 1 18-ročný cyklus nehnuteľností	14
Graf 2 Vývoj priemernej ceny nehnuteľností na bývanie na Slovensku	26
Graf 3 Hodnota majetku v jednotlivých fondoch (%)	37
Graf 4 Výkonnosť IaD - Prvého Realitného fondu.....	40
Graf 5 Porovnanie výkonnosti IaD - prvého realitného fondu a inflácie.....	42
Graf 6 Výkonnosť Wood & Company Office podfondu.....	44
Graf 7 Porovnanie výnosnosti Wood & Company Office podfondu a inflácie.....	45

Zoznam tabuliek

Tabuľka 1 Cashflow prenájmu rezidenčnej nehnuteľnosti nezaradenej v obchodnom majetku obstaranej cez hypotekárny úver.....	29
Tabuľka 2 Cashflow prenájmu rezidenčnej nehnuteľnosti zaradenej v obchodnom majetku obstaranej cez hypotekárny úver.....	30
Tabuľka 3 Cashflow prenájmu rezidenčnej nehnuteľnosti nezaradenej v obchodnom majetku obstaranej vlastnými zdrojmi	32
Tabuľka 4 Cashflow prenájmu rezidenčnej nehnuteľnosti zaradenej v obchodnom majetku obstaranej vlastnými zdrojmi.....	33
Tabuľka 5 Cashflow prenájmu komerčnej nehnuteľnosti nezaradenej v obchodnom majetku obstaranej vlastnými zdrojmi	35
Tabuľka 6 Cashflow prenájmu komerčnej nehnuteľnosti zaradenej v obchodnom majetku obstaranej vlastnými zdrojmi.....	36
Tabuľka 7 Porovnanie výnosnosti najväčších retailových realitných fondov	38
Tabuľka 8 Prehľad nákladov súvisiacich s investíciou do IaD prvého realitného fondu ...	41
Tabuľka 9 Cashflow investície do IaD prvého realitného fondu.....	43
Tabuľka 10 Prehľad nákladov spojených z investíciou do Wood & Company Office podfondu	45
Tabuľka 11 Cashflow investície do Wood & Company Office podfondu	46

Úvod

Nehnutelnosti sú v investovaní veľmi obľúbeným a hodnotným aktívom. Okrem toho, že človeku primárne poskytujú prístrešie a ochranu, dokážu pri správnej investícii generovať slušné zisky. Oblasť investovania do nehnuteľností nie je novou záležitosťou a ľudia sa o ňu už dlhoročne zaujímajú. Väčšina investorov vidí v nehnuteľnostiach spoľahlivý a istý zdroj uchovávanía hodnoty. Investovanie na realitnom trhu sa v posledných rokoch aj vďaka nízkym úrokovým sadzbám stalo viacej dostupné, čím sa prirodzene zvýšil aj počet subjektov na trhu nehnuteľností.

V tejto práci sa budeme venovať investovaniu na realitnom trhu v podmienkach domácej ekonomiky. Na začiatok si definujeme trh nehnuteľností, cyklus na realitnom trhu a subjekty, ktoré na ňom pôsobia. Uvedieme si možné riziká, ktoré môžu v rôznych mierach ovplyvňovať uskutočnenú investíciu na realitnom trhu. Ďalej sa budeme venovať možnostiam obstarania a financovania nehnuteľnosti. Na záver prvej kapitoly si vysvetlíme problematiku investovania prostredníctvom realitných fondov.

V praktickej časti sa budeme venovať analýze dvoch typov investícií do nehnuteľnosti. Prvým typom bude nákup investičnej rezidenčnej a komerčnej nehnuteľnosti a ich prenájom a predaj po stanovenom investičnom horizonte. Druhým typom bude investovanie prostredníctvom 2 vybraných realitných fondov. Vybrali sme si IaD – Prvý realitný fond určený pre bežných investorov a Wood & Company Office podfond, ktorý je zameraný pre skúsených investorov s dostatočne veľkým kapitálom. K všetkým investičným možnostiam si uvedieme analýzu výnosnosti, možné riziká, výhody a nevýhody. Výsledkom tejto práce bude porovnanie nami zvolených investícií, pričom na záver si uvedieme odporúčania pre prípadných investorov.

1. Súčasný stav riešenej problematiky doma a v zahraničí

1.1. Definícia nehnuteľnosti

Nehnuteľnosti sú podľa §119 od.2 zákona č. 40/1964 „pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom.“¹ Každá nehnuteľnosť musí mať definované svoje hranice, ktoré sú determinované vlastníckym právom.

1.1.1. Pozemky

Pozemok je podľa §3 od.1 zákona č.162/1995 Z.z. „časť zemskeho povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku.“² Všetky pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape, kde sa svojim polohovým a geometrickým určením nazývajú parcely.

1.1.2. Stavby

Stavba je podľa §50 od.1 zákona č.50/1976 Zb. „stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.“³ Ďalej sa stavby podľa účelnosti a vyhotovenia delia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

Pozemné stavby sú zastrešené priestory, ktoré sú svojou dispozíciou poskytujú ochranu ľuďom, zvieratám alebo veciam. Pri pozemných stavbách nie je potrebné, aby disponovali stenami. Musia však byť úplne zastrešené. Podkategóriu pozemných stavieb tvoria bytové a nebytové priestory. Do bytových priestorov spadajú bytové domy, rodinné domy a ostatné budovy, ktoré sú určené na bývanie (študentské domovy, domovy dôchodcov). Nebytové priestory sú charakteristické tým, že najmenej polovica ich využiteľnej plochy musí byť určená na nebytové účely. Patria sem hotely, administratívne budovy, obchodné domy, garáže, zdravotnícke zariadenia, školské zariadenia a iné.

¹ §119 od. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

² §3 od. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. Katastrálny zákon

³ §50 od. 1 zákona č. 50/1976 Zb. Stavebný zákon

Inžinierske stavby svojim určením neposkytujú prístrešie a ochranu či už ľuďom, ale aj zvieratám alebo veciam. Patria sem cesty, mosty, priemyselné stavby, stavby určené na športové, oddychové a zábavné účely, a iné.

1.2. Trh nehnuteľností

Primárnou úlohou nehnuteľností je poskytnúť človeku bývanie, čo je nevyhnutná potreba každého jedného človeka. Z charakteristiky nehnuteľnosti ako stavby, ktorá poskytuje ochranu a bývanie sa však na nehnuteľnosť dá pozerieť aj iným pohľadom – okom investora.

„Realitný trh, respektíve trh s nehnuteľnosťami, je, zjednodušene povedané, trh, na ktorom sa stretáva ponuka nehnuteľností a služieb s nimi súvisiacich, s dopytom po nich. V skutočnosti ide o konfrontovanie dopytu a ponuky pokiaľ ide o byty, domy, rekreačné objekty, ale aj kancelárie, obchodné priestory, priestory určené na hospodárske účely i zariadenia a priestory určené na ubytovanie, oddych a rekreáciu a pod. Trh nehnuteľností takto pozostáva z množstva menších a relatívne samostatných trhov.“⁴ Za najznámejšie dva samostatné trhy považujeme trh nehnuteľností na bývanie a trh komerčných nehnuteľností

Vo fungujúcej trhovej ekonomike má dobre fungujúci realitný trh nezastupiteľnú úlohu. Mechanizmus jeho fungovania je jednak založený na trhovom mechanizme a aj na regulatívnych prvkoch štátu, ktoré určujú pravidlá a ovplyvňujú fungovanie tohto trhu. Cieľom štátnych zásahov je funkčnosť a zabezpečenie ochrany investorov. Vplyvom vyvíjajúcich sa finančných nástrojov sa dosiahlo to, že realitný trh v súčasnosti nepredstavuje iba samostatný trh, ale je aj integrovanou súčasťou globálnych finančných trhov. Keďže realitný sektor je veľmi úzko prepojený s fungovaním ekonomiky ako celku, jeho neproporcionálny rozvoj predstavuje výrazné riziko pre finančný trh a ekonomiku ako celok. Nehnuteľnosti sú charakteristické tým, že nie je možné ich presťahovať, z čoho vyplýva to, že realitný trh by sa mal považovať ako miestny trh. Národný realitný trh je potom súčtom čiastkových miestnych trhov, ktoré sa od seba navzájom odlišujú cenovou hladinou a vzťahom dopytu a ponuky. Cenu na každom miestnom trhu určuje diferenciálna

⁴ CÁR, M. Realitný trh v súvislostiach. 2014. STU Bratislava. s.6. ISBN 978-80-227-4266-5. [cit. 2021-23-12]. [Online]. Dostupné na: https://www.svf.stuba.sk/buxus/docs/dokumenty/skripta/Car_skripta_Realitny_trh_v_suvislostiach_.pdf

polohová renta, ktorá je determinovaná atraktívnosťou polohy danej nehnuteľnosti. Výška polohovej renty nezávisí od užitočnosti konkrétnej nehnuteľnosti.⁵

1.2.1. Cyklus trhu nehnuteľností

Ako už vieme, aj trh nehnuteľností funguje ako každý iný trh. Preto aj situácia na tomto trhu je v rámci možností predvídateľná s menšími alebo väčšími odchýlkami. Cykly trhu nehnuteľností spôsobujú zväčša dva základné faktory. Prvým faktorom je vývoj vytváraný dopytom z dôvodu potreby nehnuteľností. Druhým faktorom je tzv. faktor kapitálového trhu, ktorý je tvorený dopytom investorov po nehnuteľnostiach, priamo spojeným s celkovou situáciou v ekonomike.⁶

Cyklus nehnuteľností ma svoje špecifické fázy. Sú to tieto :

- Depresia – Na trhu je vysoký počet voľných nehnuteľností, o ktoré prestáva byť záujem, klesá prenajímanie nehnuteľností, klesá objem obchodov, nehnuteľnosti financované pomocou úverov sa dostávajú pod tlak, trhová cena klesá a dochádza aj k útlmu v stavebníctve.
- Pozvoľné oživenie – Dochádza k rastu dopytu po nových nehnuteľnostiach a začína rásť prenajímanie. Stavebná produkcia je stále nezmenená, ale developeri sa snažia nájsť nové možnosti na realitnom trhu.
- Boom – V oblasti stavebníctva dochádza k vysokej aktivite a na trhu sa neustále objavujú nové nehnuteľnosti, čo láka aj nových investorov, ktorí prichádzajú na trh. Ceny nehnuteľností a nájomov rastú nad rovnovážnu trhovou cenu, čo vedie k vytvoreniu bubliny. Nálada na trhu je optimistická, pretože výnosy z predaja nehnuteľností a prenájmu pokračujú. Banky a iné subjekty sú ochotní poskytovať ďalšie zdroje na investície a výstavbu.
- Presýtenie trhu – Rast cien láka nových investorov, aby vstúpili na trh. Klesá preto miera obsadenosti nehnuteľností. Na trhu prenájmu začína dochádzať nasýteniu, pretože ponuka výrazne prevyšuje dopyt, ktorý začína klesať. Pri predaji nehnuteľností dochádza takisto k prehrievaniu, výnosy z predaja klesajú a nové

⁵ ŠPIRKOVÁ, D., ZAJACOVÁ, J. Trh nehnuteľností – Finančné a právne nástroje. ISBN 978-80-227-4266-5.

⁶ BLOCK. R. Investing in REITs : real investment trusts. 3. vyd. 2006. s. 45. ISBN 1-57660-193-5.

stavebné projekty sa zastavujú, čo vedie k odsunu finančných prostriedkov z trhu nehnuteľností a návrat k fáze depresie.⁷

1.2.2. Teória 18-ročného cyklu trhu nehnuteľností

Táto teória vychádza z 300-ročnej histórie hospodárskych cyklov. Základná myšlienka tejto analýzy je fakt, že rozmachu bývania predchádzajú recesie. V minulosti národné ekonomiky fungovali oddelene a nezávisle, avšak v dnešnej dobe sú ekonomiky a aj trh nehnuteľností vzájomne prepojené a synchronizované do jedného obchodného cyklu. Teóriu vypracoval britský ekonóm Fred Harrison, ktorý takisto už v roku 1997 predpovedal krach na trhu nehnuteľností, ktorý sa udial v roku 2008 v USA.⁸

Graf 1 18-ročný cyklus nehnuteľností



Zdroj : www.theepinvestor.com, 2022

Z tohto grafu môžeme vidieť, že približne 7 rokov zažíva trh pomalý rast. V týchto fázach investujú najmä profesionáli a investori, ktorí dobre poznajú špecifiká trhu a neboja sa ísť proti prúdu. Následne nastáva krátkodobá recesia v strede tohto cyklu, po ktorej už dochádza k sedemročnému rýchlemu rastu. V tomto období už z trhu odchádzajú skúsení investori, ale na trh vstupujú menej skúsení investori, ktorých poháňajú najmä médiá, dávajú a strach z nevyužitia príležitostí. Po 7 rokoch rýchleho rastu dochádza ku „kľatbe víťazov“, kedy je rast najrýchlejší, avšak kúpa nehnuteľností v tejto fáze cyklu vysoko

⁷ BLOCK. R. Investing in REITs : real investment trusts. 3rd ed. 2006. s. 46. ISBN 1-57660-193-5.

⁸ LOVÁS. M. Nehnuteľnosti : Krach bude nasledovať po bubline... ale kedy ?. [cit. 2021-23-12]. [Online]. Dostupné na: <https://banky.sk/nehnutelnosti-krach-bude-nasledovat-po-bubline-ale-kedy/>.

riziková pretože po tejto fáze prichádza krach, padanie cien smerom nadol a začiatok ďalšej recesie počas približne 4 rokov.

1.3. Subjekty na trhu nehnuteľností

Na realitnom trhu fungujú rôzne subjekty, ktoré či už menšou alebo väčšou mierou zasahujú do trhového mechanizmu. Sú to tieto :

- Kupujúci – osoba, ktorá chce nadobudnúť určitý typ nehnuteľnosti. Môže sa rozhodnúť medzi kúpou alebo prenájmom nehnuteľnosti, pričom kúpna cena, resp. nájomné, sú pre kupujúceho minimálny náklad, ktorý je potrebný na uspokojenie jeho potreby
- Predávajúci – osoba, ktorá sa rozhodla z určitých dôvodov predat' nehnuteľnosť, ktorá je v jeho osobnom vlastníctve⁹
- Vlastník – vlastník je podľa §123 Občianskeho zákonníka „osoba ktorá je v medziach zákona oprávnená predmet svojho vlastníctva držať, užívať, používať jeho plody a úžitky a nakladať s nimi.“¹⁰ Vlastníctvo nehnuteľnosti je možné nadobudnúť kúpou, darovacou alebo inou zmluvou (zámennou zmluvou), dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných podmienok, ktoré boli ustanovené zákonom¹¹
- Spoluvlastník – podľa §136 Občianskeho zákonníka je to subjekt, ktorý má nehnuteľnosť vo vlastníctve spolu s jedným alebo viacerými vlastníkmi. Spoluvlastníctvo sa rozdeľuje na podielové spoluvlastníctvo a bezpodielové spoluvlastníctvo manželov.¹²
- Prenajímateľ a nájomca – v tomto vzťahu vlastník nehnuteľnosti (prenajímateľ) poskytuje nehnuteľnosť nájomcovi. Pri tomto akte nedochádza k prevodu vlastníckych práv, nájomca iba nadobúda právo užívať nehnuteľnosť, pričom je to dané za vopred dohodnutých podmienok s prenájomateľom

⁹ ĎURECH, R. Teoretické vymedzenie realitného trhu. In: Derivat. 2013 str. 3. [cit. 2021-23-12]. [Online]. Dostupné na: <http://www.derivat.sk/files/2013%20vedecky%20seminar/Durech.pdf>.

¹⁰ § 123 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

¹¹ Moment nadobudnutia nehnuteľnosti. Finančná správa. [cit. 2021-23-12]. [Online]. Dostupné na: <https://podpora.financnasprava.sk/937130-Moment-nadobudnutia-nehnute%C4%BEnosti-->.

¹² § 136 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

- Realitné kancelárie a makléri – na trhu pôsobia ako sprostredkovatelia medzi dopytom a ponukou, teda medzi kupujúcimi alebo prenajímateľmi a predávajúcimi alebo nájomcami.
- Banky – ich úlohou je poskytovať potrebné finančné prostriedky na kúpu nehnuteľnosti. Na Slovensku môžu poskytovať takéto úvery hypotekárne banky, prípadne univerzálne banky, ktoré majú oprávnenie vykonávať činnosť hypotekárnych bánk.
- Štát – na trhu sa snaží vytvárať priaznivé legislatívne podmienky, pre správne fungovanie trhu. Dosahuje to pomocou zákonov, vyhlášok a všeobecne záväzných nariadení.
- Developer – zabezpečuje výstavbu nehnuteľnosti s cieľom dosiahnuť zisk. Robí tak buď na objednávku klienta alebo z vlastnej iniciatívy. Po dokončení výstavby je jeho zámerom nehnuteľnosť predať alebo prenajať. Pôsobí na trhu komerčných nehnuteľností, ale aj na trhu nehnuteľností určených na bývanie.¹³

1.4. Riziká investovania do nehnuteľností

Investícia akéhokoľvek druhu má vždy určitú formu rizika. Toto riziko už však záleží od charakteru konkrétnej investície a takisto aj od toho, aký má investor vzťah k tomuto riziku. Investori, ktorí majú kladný vzťah k riziku, vyhľadávajú také investičné možnosti, pri ktorých je pravdepodobnosť rizika a neúspechu vyššia, ale zároveň je tu väčšia šanca vyššieho zisku. Rizikovo averzný investor naopak vyhľadáva také investičné možnosti, pri ktorých sa snaží minimalizovať mieru rizikovosti.

Väčšina investorov si uvedomuje vzťah medzi dvoma pojmami, ktorými sú riziko a odmena. Spravidla tieto pojmy majú medzi sebou vysokú mieru korelácie, čo znamená, že čím je vyššie potenciálne riziko, tým vyššia je aj potenciálna odmena z investície. Samozrejme, nie je tu vždy záruka, že vždy pri väčšom riziku bude aj odmena vyššia, pretože potenciálne riziko znamená, že existuje aj potenciálna šanca na stratu.¹⁴ Práve vyšší výnos z investície je odmenou pre investora, ktorý sa nebál uskutočniť aj rizikovejší investičný projekt.

¹³ ÁRENDÁŠ, P., CHOVANCOVÁ, B., GACHOVÁ, K., PAVELKA, L. Investovanie na trhu komodít a reálnych aktív. 2018. s. 315-316. ISBN 978-80-7598-186-8.

¹⁴ BERGES. S. The complete guide to real estate finance for investment properties : How to analyze any single family, multifamily or commercial property. 2004. s. 180. ISBN 0-471-164712-8.

Podľa Kasíka¹⁵ môžeme vo všeobecnosti riziká pri investovaní rozdeliť na 2 časti :

- Trhové riziká
- Špecifické riziká

1.4.1. Trhové riziká

Sú to riziká, ktoré ovplyvňujú každú investíciu a sú spojené najmä s globálnym ekonomickým vývojom, politickou situáciou a situáciou v spoločnosti. Investor ich nikdy nemôže úplne eliminovať. Na všetkých investorov pôsobia v rovnakej miere. Zaraďujú sa sem hlavne tieto riziká :

- menové riziko - je charakterizované ako zmena kurzu jednej meny voči druhej
- úrokové riziko – vyplýva zo zmeny úrokových sadzieb na trhu. Nízke úrokové sadzby motivujú investorov, aby financovali svoje nehnuteľnosti prostredníctvom úverov. Pri tomto riziku je nutné zvážiť, aký nárast úrokových sadzieb môže nehnuteľnosť zničiť pri stále pozitívnom cash-flow. Úrokové riziko sa dá sčasti ovplyvniť fixáciou úrokovej sadzby na dlhšie časové obdobie.¹⁶
- inflačné riziko – spôsobuje ho všeobecný nárast cenovej hladiny na trhu, čím dokáže znížiť potenciálny výnos z uskutočnenej investície.

1.4.2. Špecifické riziká

Tieto riziká sú charakteristické pre konkrétny typ investície a odvíjajú sa od jej vnútorného charakteru. Na rozdiel od trhového rizika sa špecifické riziko dá eliminovať dostatočnou diverzifikáciou. V prípade investovania na realitnom trhu môžeme do špecifických rizík zahrnúť tieto riziká :

- podnikateľské riziko – je jedno z najhlavnejších špecifických rizík a je spojené s tým, že reálny výsledok investície sa bude odlišovať od toho plánovaného a aj s tým, že uskutočnená investícia nebude úspešná.
- riziko volatility - znamená, že cena nehnuteľnosti bude v čase kolísať a tým bude ovplyvňovať výnos z investície. Nehnuteľnosti sú ale charakteristické tým, že

¹⁵ KASÍK, R. Aké riziká podstupujem pri investovaní?. Finax. 2019. [cit. 2022-10-5]. [Online]. Dostupné na: <https://www.finax.eu/sk/blog/ake-riziko-podstupujem-pri-investovani>.

¹⁶ PIERUŽEK. T. Riziká pri investovaní do nehnuteľností. 2016. [cit. 2021-23-12]. [Online]. Dostupné na: <https://smart-life.sk/riziko-pri-investovani/>

dokážu svoju hodnotu veľmi stabilne držať, avšak môže sa stať, že ich cena začne klesať vplyvom ďalších faktorov. Na príklad môže slúžiť krach na trhu nehnuteľností v USA v roku 2008.

- riziko polohy nehnuteľnosti – umiestnenie nehnuteľnosti je determinantom, ktorý určuje, či v prípade prenájmu bude o nehnuteľnosť záujem, alebo aké veľké bude zhodnotenie nehnuteľnosti. V rámci krajov a aj miest sa vývoj ale aj samotná cena nehnuteľností značne líši.
- riziko likvidity – pre nehnuteľnosti je charakteristická nízka likvidita čo znamená, že trvá dlhší čas kým sa nehnuteľnosť predá a investor sa dostane k reálnym finančným prostriedkom. V porovnaní s inými investičnými aktívami, predaj nehnuteľnosti trvá o niečo dlhšie. Ak by investor súrne potreboval peniaze a musel by nehnuteľnosť predať, tak by sa vystavoval riziku, že by nehnuteľnosť predal pod trhovú cenu.¹⁷
- riziko prenájmu - pri tomto riziku sa investor môže dostať do situácie, že o jeho prenajímanú nehnuteľnosť nie je záujem napríklad z dôvodu vysokej ceny nájmu, nedostatočnej technickej vybavenosti alebo zlej lokality. Inou situáciou je aj prípad, kedy nastáva problém s platením nájmu alebo samotným nájomníkom. Toto riziko sa dá minimalizovať dôkladným preverení si nájomníka.¹⁸
- riziko spojené s nedostatkom informácií – je najtypickejšie pre laických investorov, ktorí nedisponujú potrebným množstvom informácií. Toto riziko zahŕňa napríklad nákup nehnuteľnosti za cenu, ktorá je nad trhovú cenu, získanie nevýhodnej hypotéky, nákup nehnuteľnosti s vadami, ktoré boli pri obstarávaní zamlčané, alebo neznalosť legislatívy. Tieto riziká sa dajú eliminovať s pomocou realitného makléra, ktorý potrebnými informáciami disponuje.

1.5. Možnosti obstarania nehnuteľnosti

Na nákup nehnuteľnosti môže kupujúci využiť hneď niekoľko spôsobov, ktoré so sebou prinášajú inú výšku nákladov a rozdielnu výšku rizika. Kupujúci si vyberá vhodnú možnosť najmä podľa charakteru kupovanej nehnuteľnosti.

¹⁷ PAVELEK, A. Nehnuteľnosť ako forma dlhodobého investovania. Slovenská realitná akadémia. 2017. [cit. 2021-23-12]. [Online]. Dostupné na: <https://www.sora.sk/nehnutelnost-ako-forma-dlhodobeho-investovania>.

¹⁸ PIERUŽEK, T. Riziká pri investovaní do nehnuteľností. 2016. [cit. 2021-23-12]. [Online]. Dostupné na: <https://smart-life.sk/riziko-pri-investovani/>

1.5.1. Priamy nákup

Priamy nákup od samotného vlastníka je veľmi obľúbený a aj často využívaný spôsob nadobudnutia nehnuteľnosti. Hlavnou výhodou pre obe strany je nižšia obstarávacia cena, keďže sa nemusí platiť žiadna provízia sprostredkovateľovi. Takisto kupujúci komunikuje priamo s predávajúcim, čím sa limitujú potenciálne nedorozumenia a naskytá sa aj možnosť vyjednanja lepších podmienok. Ak zvolí priamy nákup kupujúci, ktorý ma dobre znalosti z realitného trhu, môže naraziť aj na nehnuteľnosti, ktorých cena sa nachádza pod úrovňou trhovej ceny.

1.5.2. Sprostredkovanie nákupu realitným maklérom

Činnosť realitných maklérov v Slovenskej republike upravuje Zákon č.455/1991, inak nazývaný aj ako Zákon o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon). Realitný maklér je sprostredkovateľ obchodu s nehnuteľnosťou a takisto aj personálnou súčasťou realitnej kancelárie. Zastupuje záujmy kupujúceho a predávajúceho, respektíve nájomcu a prenajímateľa. Navyše ponúka svoje odborné služby s dôrazom na bezpečnosť celého prevodu. Realitný maklér pozná veľmi dobre realitný trh a dokáže odhadnúť prognózu vývoja trhu s nehnuteľnosťami, v čom mu dokáže pomôcť aj prehľad vo finančnom sektore.¹⁹

1.5.3. Nákup nehnuteľnosti pomocou dražby alebo aukcie

V praxi pojmy dražba a aukcia nie sú tie isté. Dražba sa používa najmä v exekučných konaniach na vyrovnanie dlhov. Nehnuteľnosť, ktorá je dražená je možné rozoznať najmä nízkou cenou, pretože táto cena je iba vyvolávacia. Na dražbách majú však stále najväčšie zastúpenie makléri, investori a realitné kancelárie. Takto získaná nehnuteľnosť potom ďalej slúži ako investícia s cieľom ďalšieho predaja alebo prenájmu. Aukcia teda nie je použitá na vyrovnanie dlhov v exekučnom konaní, ale umožňuje kupujúcemu si nehnuteľnosť aj voľne prezrieť. Počiatočná cena nezávisí od výšky dlhu a minimálnej znaleckej ceny, ale od dopytu a ponuky. Aukcia nehnuteľnosti môže byť vykonávaná formou obálky s ponúknutou kúpnu cenou, kde sa záujemcovia

¹⁹ SOPKO. L. Kto je realitný maklér. 2021. [cit. 2021-23-12]. [Online]. Dostupné na: <https://www.diamondreality.sk/kto-je-reality-makler>

o nehnuteľnosť nedozvedia o ponukách ostatných záujemcov, alebo formou online aukcie, ktorá ponúka lepšiu transparentnosť.²⁰

1.6. Financovanie nehnuteľnosti

Pri kúpe nehnuteľnosti je veľmi dôležité zvoliť aj správny spôsob financovania. V súčasnosti môže kupujúci využiť financovanie pomocou vlastných zdrojov (úspor), úverov, stavebného sporenia alebo hypotekárneho úveru.

1.6.1. Financovanie vlastnými zdrojmi

Financovanie nehnuteľnosti skoro vždy pozostáva z vlastných zdrojov a zvyšok sa dopĺňa úvermi. Investor, ktorý disponuje vlastnými prostriedkami ich môže využiť pri kúpe nehnuteľnosti, čím si dokáže znížiť svoj dlh a úroky voči banke, alebo svoje zdroje môže využiť v neskoršej fáze investície, ako napríklad pri zariadovaní nehnuteľnosti, čím sa vyhne menej výhodným spotrebiteľským úverom.²¹

1.6.2. Hypotekárny úver

Hypotekárny úver je podľa §5 písm. ah) zákona č.483/2001 Z.z „úver, ktorý je zabezpečený záložným právom alebo iným zabezpečovacím právom k nehnuteľnosti vrátane rozostavanej stavby, k bytu vrátane rozostavaného bytu alebo k nebytovému priestoru vrátane rozostavaného nebytového priestoru (ďalej len „nehnuteľnosť“), k časti nehnuteľnosti alebo k budúcej nehnuteľnosti a ktorý poskytuje banka, zahraničná banka alebo pobočka zahraničnej banky.“²² Záložným právom sa banka môže legislatívne domáhať založenej nehnuteľnosti v prípade nesplatenia pohľadávky v riadnom termíne. Hypotekárny úver v širšom slova zmysle je úver na bývanie. Úvermi na bývanie sú okrem hypotekárneho úver aj bezúčelová americká hypotéka a niektoré stavebné úvery.

Poskytovaná úroková sadzba pri hypotekárnych úveroch spravidla vychádza z bonity klienta, čo znamená, že ak je klient rizikovejší, je mu ponúknutá aj vyššia úroková sadzba. Úroková sadzba takisto závisí aj na od doby splatnosti alebo doby fixácie úrokovej sadzby. Klient si môže pri poskytnutí úveru zvoliť buď fixnú alebo variabilnú úrokovú

²⁰ ŠIŠKA, M. Kúpa nehnuteľnosti v dražbe či aukcii je v kurze. Aký je medzi nimi rozdiel?. 2021. [cit. 2021-23-12]. [Online]. Dostupné na: <https://milansiska.sk/clanok/kupa-nehnutelnosti-v-drazbe-ci-aukcii-je-v-kurze-aky-je-medzi-nimi-rozdiel>

²¹ SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení., 2009. s. 20. ISBN 978-80-247-2388-4.

²² § 5 písm. ah) Zákona č. 483/2001 Z.z. Zákon o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

sadzbu. Výška fixnej úrokovej sadzby sa počas doby fixácie, ktorú si môže klient takisto zvoliť, nemení. Zároveň platí, že s kratšou fixáciou úrokovej sadzby je aj nižší úrok. Zvolenie fixácie úrokovej sadzby závisí od preferencií a očakávaní klienta do budúcnosti. Variabilná úroková sadzba je charakteristická svojou premenlivosťou počas celej doby splácania úveru.

Slovenské banky už dlhšiu dobu ponúkajú svojim klientom hypotekárne úvery s nízkymi úrokmi. Aj v porovnaní so susednými krajinami sú hypotéky v slovenských bankách lacné. Ovplyvňuje to viacero faktorov, z ktorých najväčší je politika Európskej centrálnej banky, ďalej predpokladané makroekonomické ukazovatele (nezamestnanosť, hospodársky rast) alebo obchodná politika komerčnej banky. Národná banka naposledy zaznamenala nárast úrokových sadzieb na novo-poskytnutých hypotékach ešte v roku 2007. Ďalší vývoj úrokových sadzieb bude závisieť najmä od politiky ECB, inflácie, ďalšieho vývoja pandémie a s nimi spojenými opatreniami a vplyvmi na ekonomiku, konkurencie komerčných bánk a opatrení Národnej banky v súvislosti s cenami nehnuteľností na bývanie.²³

V oblasti podmienok poskytovania hrá významnú rolu NBS, ktorá reguluje objem poskytovaných hypoték prostredníctvom vydávaných opatrení. Na základe opatrení musia potom komerčné banky prehodnotiť podmienky a limity poskytnutia hypotéky. NBS týmito opatreniami reaguje napríklad na rast zadĺženia obyvateľstva, rast cien nehnuteľností alebo na prehrievanie ekonomiky. Dôležitými ukazovateľmi sú koeficienty LTV (loan-to-value) a DTI (debt-to-income). Koeficient LTV dáva do pomeru objem poskytnutého úveru a hodnotu nehnuteľnosti. Platí, že banka poskytne úver najviac do výšky 80% hodnoty nehnuteľnosti a zostávajúcich 20% si musí klient dofinancovať buď z vlastných zdrojov alebo iným typom úveru. Koeficient DTI zachytáva pomer zadĺženosti k ročnému príjmu. Banka poskytne spotrebiteľovi úver najviac v takej výške, aby dlh neprekročil 8-násobok ročného príjmu.²⁴

²³ REMOVČÍKOVÁ, L. Zvyšovanie úrokov na hypotékach : dôsledky a riziká. 2022. [cit. 2022-15-02]. [Online]. Dostupné na: <https://www.podnikajte.sk/osobne-financie/zvyšovanie-urokov-na-hypotekach>.

²⁴ Hypotekárny úver. Ministerstvo financií SR. 2020. [cit. 2022-15-02]. [Online]. Dostupné na: <https://www.fininfo.sk/fininfo/financne-produkty/uver-dlh/uvery-byvanie/hypotekarny-uver/hypotekarny-uver.html>.

1.6.3. Spotrebný úver

Spotrebný úver je využívaný najčastejšie pri dofinancovaní, ak kupujúci disponuje finančnými prostriedkami, ale nie v takej výške, aby bol schopný si obstarat' nehnuteľnosť iba z vlastných zdrojov. Spravidla sa spotrebné úvery delia podľa toho, či je potrebné dokladovať, na čo boli poskytnuté finančné prostriedky použité. V prípade, že klient nemusí dokladovať účel použitia finančných prostriedkov, hovoríme o bezúčelovom spotrebnom úvere. Ak je klient povinný doložiť, na čo využil poskytnuté peniaze, v tom prípade sa jedná o účelový spotrebný úver.

1.6.4. Stavebné sporenie

§ 2 od. 1 zákona 310/1992 Zb. definuje stavebné sporenie ako „bankový produkt, v rámci ktorého môže stavebný sporiteľ sporiť finančné prostriedky vo forme vkladov na stavebné účely a na základe ktorého môže za určitých podmienok ustanovených týmto zákonom získať nárok na štátnu prémie a nárok na stavebný úver; stavebným úverom je úver poskytnutý stavebnému sporiteľovi zo zdrojov fondu stavebného sporenia.“²⁵ V Slovenskej republike môže stavebné sporenie poskytovať výlučne stavebná sporiteľňa, ktorá od svojich sporiteľov prijíma vklady a poskytuje im stavebné sporenie.

1.7. Alternatívne investovanie pomocou realitných fondov

Špeciálne fondy nehnuteľností alebo aj realitné fondy investujú svoje aktíva priamo do nehnuteľností, majetkových účastí v realitných spoločnostiach alebo do iných aktív, ktoré sú úzko prepojené s realitným trhom. Tieto fondy sú podkategóriou podielových fondov, ako napríklad aj fondy peňažného trhu, dlhopisové, akciové alebo zmiešané fondy. Investovať sa do nich dá od 1. mája 2006, kedy vstúpila do platnosti novela zákona o kolektívnom investovaní. Špeciálny fond nehnuteľností vytvára správcovská spoločnosť vydávaním podielových listov. Tieto fondy sa rozdeľujú na otvorené a uzavreté.

- Otvorený podielový fond – je zriadený na neurčitú dobu, pričom podielník má právo si na vlastnú žiadosť vyplatiť podielové listy z tohto fondu.
- Uzavretý podielový fond – je zriadený na určitú dobu, s tým, že podielník nemá právo si svoje podielové listy na vlastnú žiadosť vyplatiť.

²⁵ § 2 od. 1 zákona č 310/1992 Zb. Zákon Slovenskej národnej rady o stavebnom sporení.

Majetok vo fondoch nehnuteľností sa investuje len do nehnuteľností na účely ich správy a predaja (priame investovanie) alebo do majetkových účastí v realitných spoločnostiach (nepriame investovanie). Tieto fondy sú charakteristické nižšou likviditou v porovnaní s inými podielovými fondami, preto správcovské spoločnosti majú k dispozícii jeden rok na to, aby podielníkom vyplátili ich výnosy v rámci podielu.²⁶ Realitné fondy neinvestujú do konkrétnej nehnuteľnosti, ale do viacerých budov, čo znamená, že najväčšou výhodou oproti klasickej kúpe investičnej nehnuteľnosti je diverzifikácia prípadného rizika. Ďalšou veľkou výhodou je, že sa na realitný trh môžu dostať aj menší investori, ktorí na kúpu investičnej nehnuteľnosti nemajú finančné prostriedky, keďže do týchto fondov sa dá investovať už od niekoľkých desiatok eur. Aj vďaka tomu sú na Slovensku jednými z najobľúbenejších podielových fondov.²⁷ Namiesto klasických podielových listov môžu aktíva realitných fondov tvoriť aj dlhové a akciové investície, cenné papiere európskych fondov, cenné papiere zahraničných subjektov kolektívneho investovania alebo deriváty.²⁸

Realitné fondy sa z hľadiska zamerania na investorov delia na :

- Realitné fondy pre retailových investorov – do týchto fondov môže investovať aj začiatočník v oblasti investovania, keďže minimálna investícia v niektorých fondoch začína už na hodnote 10 €.
- Realitné fondy kvalifikovaných investorov – Podľa §120 od. 6 Zákona č. 566/2001 Z.z. o cenných papieroch a investičných službách je kvalifikovaný investor profesionálny klient alebo oprávnená protistrana; kvalifikovaným investorom nie je osoba, ktorá požiadala, aby sa s ňou na účely tohto zákona zaobchádzalo ako s neprofesionálnym klientom.²⁹ Od takéhoto investora sa očakávajú veľké investičné skúsenosti a aj dostatok finančných prostriedkov, keďže minimálny potrebný vklad sa začína pri niektorých fondoch na sume 50 000 €, a pri niektorých až na sume

²⁶ ADAMUŠČIN, A. Špeciálne podielové fondy na Slovensku. In: Nehnuteľnosti a bývanie. 2008. s. 32-36. ISSN – 1336-944X. [cit. 2022-15-02]. [Online]. Dostupné na:

https://www.stuba.sk/buxus/docs/stu/ustavy/ustav_manazmentu/NAB2008_2/clanok3.pdf

²⁷ BERACKA, J. Okrem nehnuteľností sú na Slovensku obľúbené aj realitné fondy. 2022. [cit. 2022-15-02]. [Online]. Dostupné na: <https://www.trend.sk/financie/okrem-nehnutelnosti-su-slovensku-oblubene-aj-realitne-fondy>

²⁸ Podielové fondy. Slovenská asociácia správcovských spoločností. [cit. 2022-15-02]. [Online]. Dostupné na: <https://www.ass.sk/podielove-fondy>.

²⁹ §120 od. 6 Zákona č. 566/2001 Z.z. o cenných papieroch a investičných službách

100 000 €. S týmito fondami je takisto spojené aj vyššie riziko a zároveň vyššia výnosnosť.

2. Cieľ práce, metodika práce a metódy skúmania

Cieľom práce je charakterizovať a porovnať investičné možnosti do nehnuteľností na Slovensku, ich výhody, nevýhody a ich finančné dopady na investorov. V súvislosti s hlavným cieľom a jeho naplnením sme si definovali aj čiastkové ciele:

- Vyčíslit' a analyzovať výnosnosť konkrétnych investičných príležitosti do nehnuteľností prostredníctvom priamej kúpy, prenájmu a predaja nehnuteľnosti a nepriameho investovania cez realitné fondy
- Porovnať tieto investície z rôznych hľadísk a určiť ich výhody a nevýhody
- Uviesť odporúčania pre prípadných investorov

Pri vypracovaní teoretickej časti sme pracovali s odbornými knižnými zdrojmi z domácej ale aj zahraničnej literatúry, odbornými internetovými článkami, oficiálnymi dokumentami z ministerstva financií alebo finančnej správy a s platnou legislatívou. V praktickej časti sme na základe konkrétnych príkladov porovnali vybrané investičné možnosti na realitnom trhu, kde sme určili a analyzovali ich výnosnosť, výhody, nevýhody a finančné dopady na investora. Využili sme tu metódu analýzy a komparácie. Pri priamom investovaní prostredníctvom kúpy, prenájmu a predaja nehnuteľnosti sme pracovali najmä s informáciami, ktoré sme získali prostredníctvom spolupráce s realitným maklérom spoločnosti Remax. Pri nepriamom investovaní sme spracovávali hlavne údaje, ktoré boli dostupné na stránkach príslušných realitných fondov. Popri týchto zdrojoch sme v praktickej časti ďalej pracovali aj s oficiálnymi dokumentami, legislatívou, odbornými článkami a dátami z Národnej banky Slovenska a Štatistického úradu.

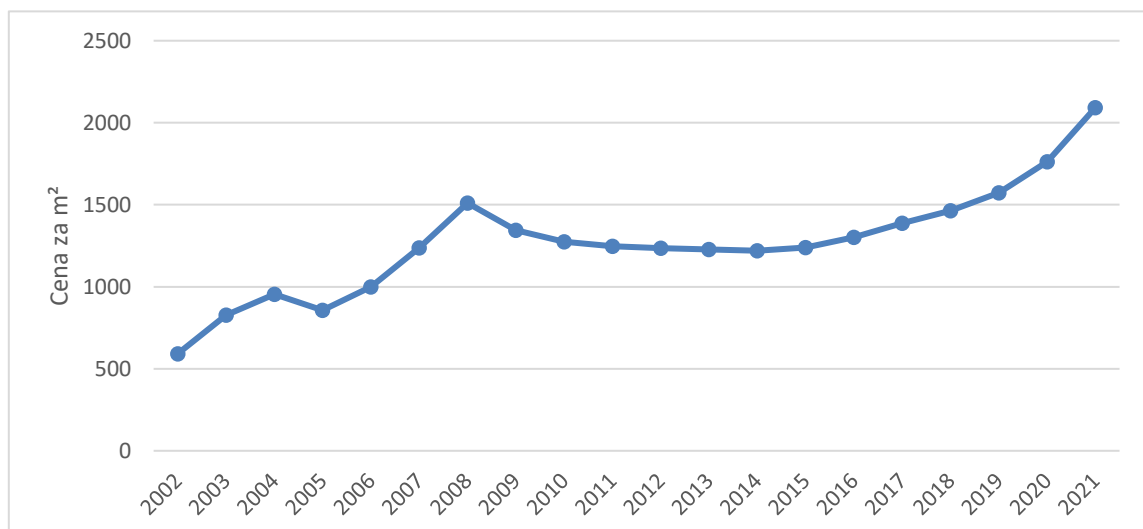
3. Výsledky práce a diskusia

V tejto časti si uvedieme, charakterizujeme a porovnáme rôzne možnosti investovania do nehnuteľností. Vybrali sme si priame investovanie, kde sme investovali finančné prostriedky do rezidenčnej a komerčnej nehnuteľnosti, ktorú sme následne na určitý čas prenajímali. Na konci investície sme si uviedli aj potenciálne zhodnotenie našich nehnuteľností a výnos v prípade predaja. V druhej časti sme si zvolili nepriame investovanie prostredníctvom realitných fondov, kde sme si zvolili IaD - Prvý realitný fond určený pre retailových investorov a Wood & Company Office podfond určený pre kvalifikovaných investorov.

3.1. Kúpa a prenájom nehnuteľnosti

Jednou z najpoužívanejších alternatív v oblasti investovania na realitnom trhu je bezpochybné kúpa investičnej nehnuteľnosti a jej následný prenájom, prípadne predaj po určitom čase. Pri kúpe a prenájme nehnuteľnosti je potrebné vziať do úvahy niektoré faktory, ktoré dokážu ovplyvniť rentabilitu investície. Prvým faktorom je cena a zhodnotenie nehnuteľnosti. V posledných rokoch môžeme vidieť trend neustáleho rastu cien nehnuteľností. Tento trend môže byť zapríčinený stále vysokým dopytom, ktorý je hnaný nízkymi úrokovými sadzbami zo strany bánk, nedostatočnou ponukou alebo aj rastom vstupných nákladov a nákladov na stavebný materiál v dôsledku zvýšenej inflácie.

Graf 2 Vývoj priemernej ceny nehnuteľností na bývanie na Slovensku



Zdroj : Vlastné spracovanie podľa údajov z www.nbs.sk, 2022

Podľa údajov z NBS bol priemerný rast cien rezidenčných nehnuteľností od roku 2003 na úrovni 7,56 %. Rastúci trend sa môže v nasledujúcich rokoch spomaliť, pretože slovenský realitný trh je pomerne malý, čo znamená, že cenu dokáže ovplyvniť veľké množstvo malých faktorov. Súčasnú tempo rastu však nie je dlhodobu udržateľné a v priebehu času sa dostane na úroveň vývoja príjmov domácností.³⁰

Neodmysliteľnou súčasťou pri investícií sú samozrejme aj náklady, ktoré nám vznikajú pri v súvislosti s prenajímaním nehnuteľnosti. V prvom rade sú to náklady, ktoré musíme platiť každý mesiac ako napríklad výdavky na plyn, vodu a elektrinu. Ďalej je to daň z nehnuteľnosti a poistenie nehnuteľnosti. Takisto treba počítat' aj s neočakávanými a ojedinelými nákladmi v podobe renovácie priestorov, kúpy nového zariadenia alebo neobsadenosti nehnuteľnosti. V neposlednom rade netreba zabúdat' ani na daň z príjmu z prenájmu alebo daň z predaja nehnuteľnosti. Samostatnú kapitolu tvoria náklady na splátku úveru, v prípade ak kúpu nehnuteľnosti financujeme pomocou hypotekárneho úveru.

Investor si ako fyzická osoba v prípade prenajímania nehnuteľnosti môže vybrať, či nehnuteľnosť zaradí alebo nezaradí do obchodného majetku. Ak tak urobí, je povinný o nehnuteľnosti účtovať ako o obchodnom majetku alebo viesť evidenciu. Smerodajné by pre investora mal byť jeho predpokladaný investičný horizont, pretože na dlhší prenájom sa odporúča mať zaradenú investičnú nehnuteľnosť v obchodnom majetku. Na nehnuteľnosť sa zriadi inventárna karta, kde sa uvedie dátum zaradenia do obchodného majetku, hodnota nehnuteľnosti ku dňu zaradenia do obchodného majetku a doba odpisovania spolu s ročnými odpismi (nehnuteľnosti sa odpisujú po dobu 40 rokov). Hlavnou výhodou je väčší počet výdavkov, ktoré sa môžu uplatniť pri výpočte dane z príjmu. V prípade prenájmu na pár rokov a následného predaja je naopak zaradenie do obchodného majetku menej výhodné.³¹ Ak by sme chceli predať nehnuteľnosť, ktorá nie je zaradená v obchodnom majetku, náš príjem je oslobodený od dane z príjmu po uplynutí 5 rokov od nadobudnutia nehnuteľnosti. Pri nehnuteľnosti v obchodnom majetku to neplatí,

³⁰ APOLEN. P., DINKOVÁ. M. Investovať do bývania ešte dnes? Ako sa budú vyvíjať ceny nehnuteľností? Forbes. 2022. [cit. 2022-15-02]. [Online]. Dostupné na: <https://www.forbes.sk/ako-sa-budu-vyvijat-ceny-nehnutelnosti-investovat-do-byvania-este-dnes/>.

³¹ Prenájom nehnuteľnosti: zaradenie do obchodného majetku. Neotax. 2022. [cit. 2022-14-05]. [Online]. Dostupné na: <https://neotax.eu/sk/blog/prenajom-nehnutelnosti-zaradenie-do-obchodneho-majetku>.

avšak ak by sme chceli byť od dane z príjmu oslobodený, museli by sme 5 rokov pred tým, ako uskutočníme predaj, nehnuteľnosť z obchodného majetku vyradiť.³²

V ďalšej časti si popíšeme konkrétnu investíciu do rezidenčnej a administratívnej nehnuteľnosti, ktoré sme vybrali v spolupráci s realitným maklérom spoločnosti Remax.

3.1.1. Kúpa rezidenčnej investičnej nehnuteľnosti pomocou hypotekárneho úveru

Na praktické znázornenie tejto možnosti sme si vybrali 1-izbový byt v Bratislave v mestskej časti Ružinov. Rozloha tohto bytu je 41m², pričom tento byt je po úplnej rekonštrukcii. Cena bytu je 150 000 €. Pri tejto alternatíve sme sa rozhodli využiť hypotekárny úver v hodnote 80% nehnuteľnosti, čo predstavuje 120 000 €. Zostávajúcich 20% budeme teda financovať z vlastných zdrojov. Zároveň počítame s tým, že ostatné podmienky na poskytnutie úveru boli splnené.

Na trhu sme získali hypotekárny úver od ČSOB banky so sadzbou 2,95 % p.a. a fixáciou na 20 rokov. Výška mesačnej splátky bude 502,69 €. ³³ Budeme zjednodušene počítať s tým, že sa náklady na splátku úveru nebudú meniť ani po skončení fixácie. Celkovo na úrokoch zaplatíme 60 968,40 €. Ďalší náklad predstavujú režijné náklady za plyn, elektrinu a vodu, pri ktorých sa jedná o sumu 100 € mesačne. Investor takisto musí platiť daň z nehnuteľnosti. Sadzba dane pre tento byt, ktorý sa nachádza v Ružinove, je 0,95 €/m². Ročná výška zaplatenej dane teda bude 38,95 €. ³⁴ Pri poistení nehnuteľnosti sme stanovili ročnú sumu na 40 €. Zároveň by sme mali počítať s tým, že v priemere 1 krát za rok bude byt neobsadený, z čoho vyplýva, že nám nebude prichádzať nájom a vytvorí sa nám ďalší náklad. Sumu nájmu sme stanovili na 600 €. Nakoniec je potrebné započítať aj daň z príjmu pri prenájme nehnuteľnosti, ktorej sadzba je 19% prípadne 25%. Pri príjme z prenájmu si môžeme uplatniť oslobodenie prvých 500 € z príjmu od dane. V nasledujúcej tabuľke máme znázornený cashflow investície a aj výpočet dane z príjmu počas 30 rokov v prípade, ak by sme prenajímali nehnuteľnosť nezaradenú do obchodného majetku. Na

³² Oslobodenie príjmu z predaja nehnuteľnosti. Finančná správa. [cit. 2022-03-05]. [Online]. Dostupné na: <https://podpora.financnasprava.sk/488728-Oslobodenie-pr%C3%ADjmu-z-predaja-nehnute%C4%BEnosti->

³³ Régely, R. ČSOB združuje hypotéky už tretíkrát v tomto roku. Pri 20-ročnej fixácií stúpol úrok k dvom percentám. Financial report. 2022. [cit. 2022-13-04]. [Online]. Dostupné na: <https://www.finreport.sk/banky-a-poistovne/csob-zdrazuje-hypoteky-uz-tretikrat-v-tomto-roku-pri-20-rocnej-fixacii-stupol-urok-k-dvom-percentam/>.

³⁴ Sadzby dane z nehnuteľnosti na rok 2022. [cit. 2022-03-05]. [Online]. Dostupné na: <https://bratislava.blob.core.windows.net/media/Default/Dokumenty/Str%C3%A1nky/tabulka%20sadiieb%20na%20webe%202021.pdf>.

zjednodušenie budeme počítať s tým, že úroková sadzba hypotéky, energie a aj ostatné položky zostanú nezmenené.

Tabuľka 1 Cashflow prenájmu rezidenčnej nehnuteľnosti nezaradenej v obchodnom majetku obstaranej cez hypotekárny úver

Nehuteľnosť nezaradená v obchodnom majetku	
Nájom	216 000,00 €
Energie	- 36 000,00 €
Daň z nehnuteľnosti	- 1 168,50 €
Neobsadenie nehnuteľnosti	- 18 000,00 €
Poistenie nehnuteľnosti	- 1 200,00 €
Splátka úveru	- 180 968,40 €
Daň z príjmu (19%)	- 31 825,00 €
Čistý zisk	- 53 161,90 €
Ročná rentabilita	-5,91%
Výpočet dane z príjmu z prenájmu	
Príjmy krátené	201 000,00 €
Koeficient	0,93
Výdavky krátené	- 33 500,00 €
Základ dane	167 500,00 €
Daň	31 825,00 €

Zdroj : Vlastné spracovanie, 2022

Počas tridsiatich rokov prenájmania bytu sme dosiahli negatívny výsledok nášho cashflow a teda stratu 53 161,90 €, čo je miera ročnej rentability na úrovni -5,91 %. Ak by sme po 30 rokoch chceli nehnuteľnosť predat', náš príjem by v tomto prípade nepodliehal dani z príjmu, keďže príjem z predaja nehnuteľnosti je oslobodený od dane z príjmu, ak od nadobudnutia nehnuteľnosti uplynie viac ako 5 rokov.³⁵ V ďalšej tabuľke máme na porovnanie uvedený cashflow rovnakej investície počas 30 rokov, avšak v tomto prípade nehnuteľnosť zaradíme do obchodného majetku.

³⁵ Oslobodenie príjmu z predaja nehnuteľnosti. Finančná správa. [cit. 2022-03-05]. [Online]. Dostupné na: <https://podpora.financnasprava.sk/488728-Oslobodenie-pr%C3%ADjmu-z-predaja-nehnute%C4%BEnosti->

Tabuľka 2 Cashflow prenájmu rezidenčnej nehnuteľnosti zaradenej v obchodnom majetku obstaranej cez hypotekárny úver

Nehuteľnosť zaradená v obchodnom majetku	
Nájom	216 000,00 €
Energie	- 36 000,00 €
Daň z nehnuteľnosti	- 1 168,50 €
Neobsadenie nehnuteľnosti	- 18 000,00 €
Poistenie nehnuteľnosti	- 1 200,00 €
Splátka úveru	- 180 968,40 €
Daň z príjmu (19%)	- 758,42 €
Čistý zisk	- 22 095,32 €
Ročná rentabilita	-2,46%
Výpočet dane z príjmu z prenájmu	
Príjmy krátené	201 000,00 €
Koeficient	0,93
Výdavky	- 211 836,90 €
Energie	- 36 000,00 €
Zaplatené úroky	- 60 968,40 €
Daň z nehnuteľnosti	- 1 168,50 €
Poistenie	- 1 200,00 €
Odpisy	- 112 500,00 €
Výdavky krátené	- 197 008,32 €
Základ dane	3 991,68 €
Daň	758,42 €

Zdroj : Vlastné spracovanie, 2022

V prípade ak našu nehnuteľnosť zaradíme do obchodného majetku a budeme ju týmto spôsobom prenajímať, dosiahneme počas 30 rokov síce takisto stratu 22 095,32 €, ale oproti prvej investícií je už podstatne nižšia. Je to hlavne kvôli, lebo oproti nehnuteľnosti nezaradenej do obchodného majetku si môžeme do nákladov započítať aj ďalšie položky ako zaplatené úroky na hypotéke, daň z nehnuteľnosti, poistenie a odpisy.³⁶ Pri prípadnom predaji nehnuteľnosti by bolo potrebné uhradiť odvody a daň z príjmu z predaja nehnuteľnosti, kedy by základ dane tvoril rozdiel medzi predajnou cenou a zostatkovou obstarávacou cenou po uplatnení odpisov. Ak by sme nehnuteľnosť vyradili

³⁶ Výdavky pri prenájme nehnuteľnosti zaradenej do obchodného majetku. Finančná správa. 2022. [cit. 2022-03-05]. [Online]. Dostupné na: <https://podpora.financnasprava.sk/499606-V%C3%BDdavky-pri-pren%C3%A1jme-nehnute%C4%BEnosti-zaradenej-do-obchodn%C3%A9ho-majetku>

z obchodného majetku a predali ju po uplynutí 5 rokov, bol by náš príjem z predaja nehnuteľnosti od dane oslobodený.³⁷

Ďalej môžeme počítat' s tým, že naša nehnuteľnosť sa bude v čase zhodnocovať. Z vyššie uvedeného grafu vývoja nehnuteľností vyplýva, že ceny nehnuteľností na bývanie rastú ročne v priemere o 7,56%. Ak by sme však zväžili všetky riziká, ktoré v budúcnosti môžu prísť, a ak by sme počítali s tým, že ceny nehnuteľností budú naďalej rásť, prípadne stagnovať, budeme počítat' s vývojom 2% ročne. Náš byt, ktorý mal cenu 150 000 € by sa tak v priebehu 30 rokov zhodnotil na cenu približne 271 704 €.

Ak by sme predali tento byt za spomínanú cenu 271 704 €, v oboch prípadoch by sme počítali s tým, že vlastné vynaložené zdroje na investíciu boli v sume 30 000 €, keďže zbytok boli peniaze poskytnuté bankou. Zároveň platby úrokov a istiny sme uhradili prostredníctvom plynúcich nájmov od nájomníka. Ak by sme splnili podmienky na oslobodenie dane z príjmu pri predaji nehnuteľnosti, či už zaradenej alebo nezaradenej v obchodnom majetku, náš výnos z predaja nehnuteľnosti by bol 241 704 €. Týmto finančnými prostriedkami by sme tak dostatočne pokryli stratu z prenájmania 53 161,90 € z prvého prípadu alebo stratu 22 095,32 € z druhého prípadu. Aj keď sme nedosiahli pri prenájme zisk, tak vo veľkej miere nám príjem z prenájmu dokázal splatiť hypotéku. Pri financovaní investície hypotekárnym úverom je hlavnou výhodou finančná páka, kedy z relatívne malého množstva vlastných zdrojov dokážeme dosiahnuť pri predaji vysoký zisk

Druhou alternatívou by mohla byť situácia, kedy by sme sa po splatení úveru rozhodli ďalej nehnuteľnosť prenajímať. Bez mesačnej splátky hypotéky by sme týmto spôsobom už vedeli v priebehu ďalších rokov dosahovať vyšší zisk z prenájmu.

Takisto treba počítat' aj s jednorazovými nákladmi spojenými s údržbou a opravou bytu, kedy napríklad bude potrebné obstarat' nové príslušenstvo alebo modernizovať a prerobiť byt. Konkrétny byt je však po úplnej rekonštrukcii s novým príslušenstvom, čiže sumu týchto výdavkov vieme ťažko predpovedať. Ceny energií môžu v budúcnosti rásť, čo sa takisto prenesie do zvýšených nákladov. Ďalším potenciálnym rizikom v budúcnosti môže byť nárast úrokových sadzieb, ktorý sa tak premietne aj do samotnej splátky

³⁷ Oslobodenie príjmu z predaja nehnuteľnosti. Finančná správa. 2022. [cit. 2022-03-05]. [Online]. Dostupné na: <https://podpora.financnasprava.sk/488728-Oslobodenie-pr%C3%ADjmu-z-predaja-nehnute%C4%BEnosti->

hypotéky. Nárast úrokovej sadzby a splátok úveru tak zapríčiní nižší zisk z investície. Nevýhodou pri predaji nehnuteľnosti je takisto aj veľmi nízka likvidita.

3.1.2. Kúpa rezidenčnej investičnej nehnuteľnosti pomocou vlastných zdrojov

Pri tejto alternatíve budeme pracovať s rovnakou nehnuteľnosťou, ktorá bola uvedená v predchádzajúcej podkapitole. Na financovanie však tentokrát budeme počítať s tým, že na kúpu investičného bytu využijeme iba naše vlastné zdroje. Na investíciu teda budeme potrebovať 150 000 €, čo je aktuálna cena bytu. Byt sa rovnako ako v predchádzajúcom prípade rozhodneme prenajímať za 600 € mesačne, pričom všetky náklady zostanú nezmenené. Takisto si uvedieme prípad, kedy nehnuteľnosť nezaraďíme a zaraďíme do obchodného majetku. Investičný horizont je podobne ako v prvej investícii 30 rokov. V nasledujúcej tabuľke máme znázornený cashflow investície, ak nehnuteľnosť nezaraďíme do obchodného majetku.

Tabuľka 3 Cashflow prenájmu rezidenčnej nehnuteľnosti nezaraďenej v obchodnom majetku obstaranej vlastnými zdrojmi

Nehnuteľnosť nezaraďená v obchodnom majetku	
Nájom	216 000,00 €
Energie	- 36 000,00 €
Daň z nehnuteľnosti	- 1 168,50 €
Neobsadenie nehnuteľnosti	- 18 000,00 €
Poistenie nehnuteľnosti	- 1 200,00 €
Daň z príjmu (19%)	- 31 825,00 €
Čistý zisk	127 806,50 €
Ročná rentabilita	2,84%
Výpočet dane z príjmu z prenájmu	
Príjmy krátené	201 000 €
Koeficient	0,93
Výdavky krátené	- 33 500 €
Základ dane	167 500 €
Daň	31 825 €

Zdroj : Vlastné spracovanie, 2022

S financovaním prostredníctvom iba vlastných zdrojov, kedy nebude nehnuteľnosť zaraďená do obchodného majetku, by sme dosiahli ročnú výnosnosť na úrovni 2,84 %. V ďalšej tabuľke si ukážeme cashflow investície, ak by sme nehnuteľnosť zaradili do obchodného majetku.

Tabuľka 4 Cashflow prenájmu rezidenčnej nehnuteľnosti zaradenej v obchodnom majetku obstaranej vlastnými zdrojmi

Nehnuteľnosť zaradená v obchodnom majetku	
Nájom	216 000,00 €
Energie	- 36 000,00 €
Daň z nehnuteľnosti	- 1 168,50 €
Neobsadenie nehnuteľnosti	- 18 000,00 €
Poistenie nehnuteľnosti	- 1 200,00 €
Daň z príjmu (19%)	- 11 515,61 €
Čistý zisk	148 115,89 €
Ročná rentabilita	3,29%
Výpočet dane z príjmu z prenájmu	
Príjmy krátené	201 000,00 €
Koeficient	0,93
Výdavky	- 150 868,50 €
Energie	- 36 000,00 €
Daň z nehnuteľnosti	- 1 168,50 €
Poistenie	- 1 200,00 €
Odpisy	- 112 500,00 €
Výdavky krátené	- 140 391,52 €
Základ dane	60 608,48 €
Daň	11 515,61 €

Zdroj : Vlastné spracovanie, 2022

Pri zaradení nehnuteľnosti do obchodného majetku a pri financovaní s pomocou iba vlastných zdrojov by nám naša investícia vygenerovala čistý zisk 148 115,89 € s ročnou rentabilitou 3,29 %.

Aj v tomto prípade môžeme počítať s budúcim zhodnotením nehnuteľnosti. Ak by sme postupovali rovnako ako v predchádzajúcej podkapitole, s priemerným ročným zhodnotením nehnuteľností na úrovni 2% by cena nášho bytu rovnako stúpila z 150 000€ na 271 704 €. Teraz by sme však počítali s vynaloženými vlastnými zdrojmi v hodnote 150 000 €. Pri predaji by sme teda zarobili sumu 121 704 €.

Takisto počítame s podobnými rizikami ako v predchádzajúcom príklade, s výnimkou rizika spojeného s úrokovou sadzbou hypotéky, pretože na investíciu sme použili výlučne vlastné zdroje. Ostatné riziká, ako je nízka likvidita, zvýšenie nákladov v dôsledku modernizácie, údržby alebo energií, budú na túto investíciu pôsobiť v rovnakej miere.

3.1.3. Kúpa komerčnej investičnej nehnuteľnosti pomocou vlastných zdrojov

V tejto podkapitole si ako našu investíciu zvolíme komerčnú nehnuteľnosť, ktorú budeme počas ďalších 30 rokov prenajímať. Ako praktický príklad sme si vybrali kancelárske priestory v bratislavskom Starom Meste na Suchom mýte. Táto nehnuteľnosť má úžitkovú plochu 54m², pričom priestory sú súčasťou väčšieho polyfunkčného objektu. Budeme predpokladať, že by sme si túto nehnuteľnosť dokázali zaobstarať pomocou vlastných zdrojov za 170 000 €. Sumu nájmu stanovíme na hodnotu 600 € vrátane energií. Náklady na energie sú v hodnote 100 € mesačne.

Pri sadzbe dane z nehnuteľnosti 9€/m² bola daň vyčíslená v hodnote 486 €. ³⁸ Poistenie nehnuteľnosti je vo výške 150 € ročne. Keďže pri administratívnych budovách je ťažšie zo začiatku nájsť nájomcov, budeme počítať s tým, že prvých 6 mesiacov bude nehnuteľnosť neobsadená, čiže nám nebude prichádzať nájom v sume 3 600 €. Podobne ako u investíciách do rezidenčnej nehnuteľnosti, aj teraz si uvedieme názornú investíciu s prenájomom nehnuteľnosti zaradenej v obchodnom majetku a takisto s prenájomom nehnuteľnosti nezaradenej v obchodnom majetku. V nasledujúcej tabuľke je uvedený cashflow počas 30 rokov investície, pričom administratívna nehnuteľnosť nie je zaradená v obchodnom majetku.

³⁸ Sadzby dane z nehnuteľnosti na rok 2022. [cit. 2022-03-05]. [Online]. Dostupné na: <https://bratislava.blob.core.windows.net/media/Default/Dokumenty/Str%C3%A1nky/tabulka%20sadiieb%20na%20webe%202021.pdf>.

Tabuľka 5 Cashflow prenájmu komerčnej nehnuteľnosti nezaradenej v obchodnom majetku obstaranej vlastnými zdrojmi

Nehuteľnosť nezaradená v obchodnom majetku	
Nájom	216 000,00 €
Energie	- 36 000,00 €
Daň z nehnuteľnosti	- 14 580,00 €
Neobsadenie nehnuteľnosti	- 3 600,00 €
Poistenie nehnuteľnosti	- 4 500,00 €
Daň z príjmu (19%)	- 31 825,00 €
Čistý zisk	125 495,00 €
Ročná rentabilita	2,46%
Výpočet dane z príjmu z prenájmu	
Príjmy krátené	201 000 €
Koeficient	0,93
Výdavky krátené	- 33 500 €
Základ dane	167 500 €
Daň	31 825 €

Zdroj : Vlastné spracovanie, 2022

Pri prenájme nami zvolenej administratívnej nehnuteľnosti, ktorú sme nezaradili do obchodného majetku, by sme počas 30 rokov prenajímania dosiahli čistý zisk 125 495 € pri ročnej rentabilite 2,46 %. V ďalšej tabuľke si znázorníme cashflow rovnakej investície, pričom nehnuteľnosť bude zaradená v obchodnom majetku.

Tabuľka 6 Cashflow prenájmu komerčnej nehnuteľnosti zaradenej v obchodnom majetku obstaranej vlastnými zdrojmi

Nehuteľnosť zaradená v obchodnom majetku	
Nájom	216 000,00 €
Energie	- 36 000,00 €
Daň z nehnuteľnosti	- 14 580,00 €
Neobsadenie nehnuteľnosti	- 3 600,00 €
Poistenie nehnuteľnosti	- 4 500,00 €
Daň z príjmu (19%)	- 5 928,11 €
Čistý zisk	151 391,89 €
Ročná rentabilita	2,97%
Výpočet dane z príjmu z prenájmu	
Príjmy krátené	201 000,00 €
Koeficient	0,93
Výdavky	- 182 580,00 €
Energie	- 36 000,00 €
Daň z nehnuteľnosti	- 14 580,00 €
Poistenie	- 4 500,00 €
Odpisy	- 127 500,00 €
Výdavky krátené	- 169 799,40 €
Základ dane	31 200,60 €
Daň	5 928,11 €

Zdroj : Vlastné spracovanie, 2022

Tento raz sme dokázali pri rovnakej investícií dosiahnuť vyššiu výnosnosť a to v hodnote 2,97 % ročne. Tým, že sme si tentokrát dokázali uplatniť širší okruh výdavkov sme našu ročnú výnosnosť dokázali zdvihnúť o približne 0,5 %.

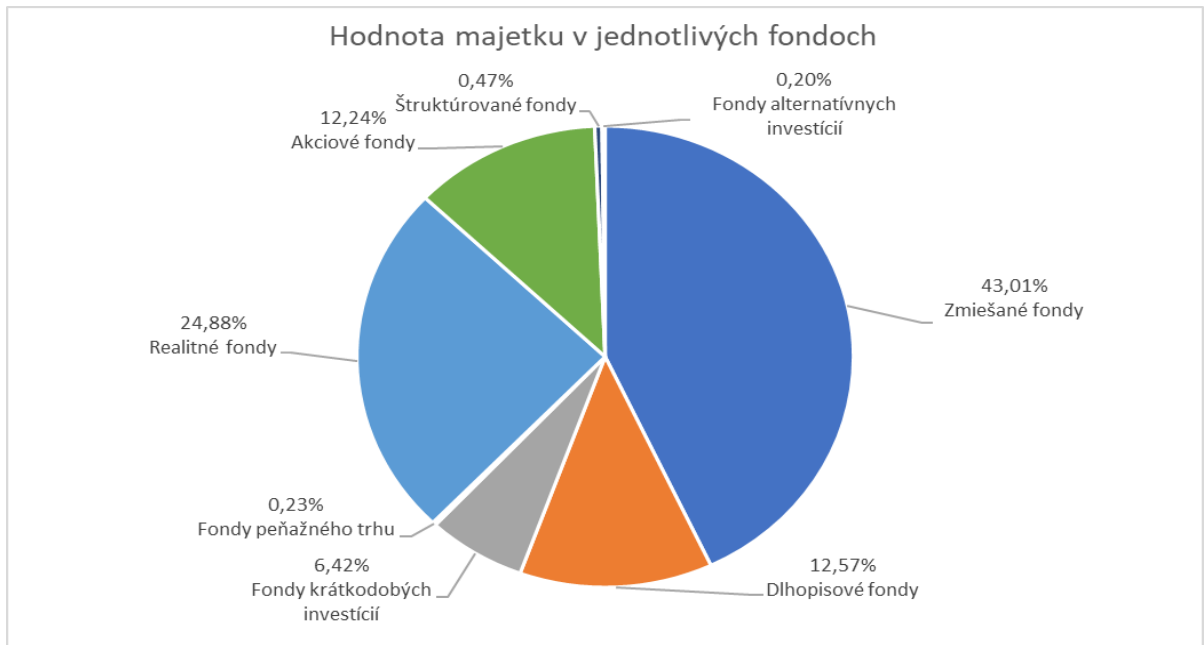
Z pohľadu budúceho zhodnotenia komerčných nehnuteľností je predpoveď o niečo zložitejšia, keďže všeobecne sa budúci vývoj cien komerčných nehnuteľností odhaduje ťažšie ako v prípade nehnuteľností na bývanie. Ak by sme však počítali s 2 percentným zhodnotením ako v prípade rezidenčných nehnuteľností, nami zvolená nehnuteľnosť by za 30 rokov dosiahla hodnotu 307 931 €. Pri predaji by sme tak zinkasovali sumu 137 931 €. Tento zisk by bol takisto v prípade ak by sme dokázali splniť podmienky oslobodenia od dane z príjmu pri predaji nehnuteľnosti.

3.2. Investovanie prostredníctvom realitného fondu

Realitné fondy sa stávajú v posledných rokoch veľmi obľúbeným alternatívnym investičným aktívom na realitnom trhu. Ako už bolo spomenuté v prvej kapitole, realitné

fondy predstavujú podmnožinu podielových fondov. Každý podielový fond je zameraný na iný druh investície, z čoho vyplýva aj iná rizikovosť a výnosnosť. V nasledujúcom grafe je znázornený podiel každého jedného podielového fondu v rámci celku.

Graf 3 Hodnota majetku v jednotlivých fondoch (%)



Zdroj : Vlastné spracovanie podľa údajov z www.financnykompas.sk, 2022

Z tohto grafu vyplýva, že realitné fondy majú podiel 24,88% na súčte všetkých fondov. Z hľadiska obľúbenosti sú teda na druhej priečke za zmiešanými fondami (43,01%), ktoré investujú v rámci viacerých fondov. Investori teda do realitných fondov vkladajú značnú dôveru. V realitných fondoch je momentálne investovaných 1,936 miliardy eur.

Ich popularitu dokazuje aj fakt, že oproti minulému roku hodnota aktív vzrástla o 18 %. Výnosy realitných fondov sa dlhodobo pohybujú nad úrovňami inflácie, čiže peniaze uložené v týchto fondoch sa dokážu zhodnocovať a dosahovať výnosy. Priemerná inflácia počas posledných rokov dosahovala hodnoty 1,3% až 3,2%, pričom priemerné trojročné zhodnotenie realitných fondov predstavovalo 3,13 % ročne.³⁹

³⁹ Realitné fondy získavajú na popularite, medziročne vzrástli až o 18%. TASR. 2022. [cit. 2022-13-04]. [Online]. Dostupné na: <https://www.teraz.sk/ekonomika/realitne-fondy-ziskavaju-na-popularit/605645-clanok.html>

Výnosnosť realitných fondov sa však veľmi líši a je teda potrebné zvoliť si ten správny a to nielen z hľadiska výnosnosti, ale aj z hľadiska rizikovosti a zamerania investície v danom portfóliu. Realitné fondy majú svoje aktíva vložené vo viacerých druhoch nehnuteľností, ako sú nehnuteľnosti určené na bývanie, komerčné nehnuteľnosti, alebo obchodné centrá, a takisto aj v akciách realitných spoločností. Každý fond má svoje portfólio z hľadiska podielu týchto druhov nehnuteľností inak nastavené, a preto záleží od osobných preferencií investora, do ktorého fondu sa rozhodne vložiť svoje finančné prostriedky. V nasledujúcej tabuľke je uvedených 8 najväčších realitných fondov pre retailových investorov podľa podielu na trhu, s priemerným ročným výnosom za 3 roky a s výnosom za posledný rok.

Tabuľka 7 Porovnanie výnosnosti najväčších retailových realitných fondov

Realitný fond	Hodnota majetku (mil. €)	Podiel na trhu (%)	Priemerný ročný výnos (3 roky)	Výnos za posledný rok
PP Náš prvý realitný o.p.f	933,45	48,13%	2,61%	2,93%
TAM – Realitný fond	363,81	18,76%	3,15%	4,42%
IAD - Prvý realitný fond	316,41	16,32%	4,28%	5,38%
PP – Office real estate fund o.p.f.	174,36	8,99%	1,29%	-0,16%
HB Reavis Stredoeurópsky realitný fond	118,52	6,11%	3,59%	-1,17%
PP – KLM real estate fund o.p.f.	17,68	0,91%	4,69%	3,54%
IAD – Korunový realitný fond o.p.f.	13,1	0,68%	4,59%	5,31%
AMSLSP realitný fond	1,94	0,10%	-2,91%	-3,19%

Zdroj : Vlastné spracovanie podľa údajov z www.financnykompas.sk, 2022

V tejto tabuľke môžeme vidieť, že najviac finančných prostriedkov je vložených vo fonde PP – Náš prvý realitný fond. Ďalej za ním nasledujú TAM – Realitný fond a IAD – Prvý realitný fond. Z hľadiska priemernej trojročnej výnosnosti je na tom najlepšie PP – KLM real estate fund. Na druhej strane za posledný rok zaznamenal najväčšiu výnosnosť IAD – Prvý realitný fond, ktorý za posledný rok zaznamenal 5,38 percentné zhodnotenie.

Realitné fondy sa všeobecne radia medzi menej rizikové a konzervatívne finančné aktíva. Nepriťahujú až také veľké výnosy ako napríklad akcie alebo iné rizikovejšie aktíva,

ale ich výnosy sú pomerne stabilné. Prinášajú však dobrú možnosť na doplnenie a diverzifikáciu portfólia. Ani pri tejto investícii však miera rizika nebude nulová a realitné fondy tiež budú sprevádzať určité druhy rizika.

Výnos z investície z realitného fondu závisí od aktuálneho vývoja realitného trhu. Hlavný príjem realitných fondov sú najmä finančné prostriedky z prenájmu nehnuteľností, ktoré realitný fond vlastní. Tu prichádza riziko vo forme nesplatenia nájomného a teda nedodržania podmienok nájomnej zmluvy. Na zabezpečenie splatenia a minimalizáciu rizika sa využíva v tomto prípade tzv. zádržné, kedy sa zadržiava niekoľko splátok nájomného vopred. Ďalším rizikom je nízka likvidita realitných fondov, ktorá vyplýva zo samotnej povahy nehnuteľností. Aj keď realitné fondy sú likvidnejšie ako nehnuteľnosti, vyplatenie sumy nahromadených finančných prostriedkov môže trvať aj viac ako rok. Problém s likviditou môže nastať aj v situácií, ak by v jeden moment chcelo viacero investorov vybrať svoje peniaze z fondu. Ak by správcovská spoločnosť nemala dostatočné finančné prostriedky na vyplatenie, musela by pristúpiť k predaju a speňaženiu svojho majetku vo fonde, aby tak vyplatila svojich investorov. Tu sa dá počítať s tým, že majetok vo fonde môže byť predaný za menšiu cenu ako je trhovú.

Podľa §7 od. 1 Zákona č. 595/2003 Z.z. sú výnosy z podielových listov prípadne akcií realitných fondov príjmy z kapitálového majetku a teda podliehajú dani z príjmu.⁴⁰

Na lepšie pochopenie fungovania samotného realitného fondu a aj priebehu samotnej investície si bližšie charakterizujeme dva konkrétne realitné fondy. Vybrali sme si IaD - Prvý realitný fond správcovskej spoločnosti IaD Investment, ktorý sa radí medzi najvýnosnejšie realitné fondy pre retailových investorov a WOOD & Company Office podfond spoločnosti WOOD & Company, ktorý je fondom kvalifikovaných investorov.

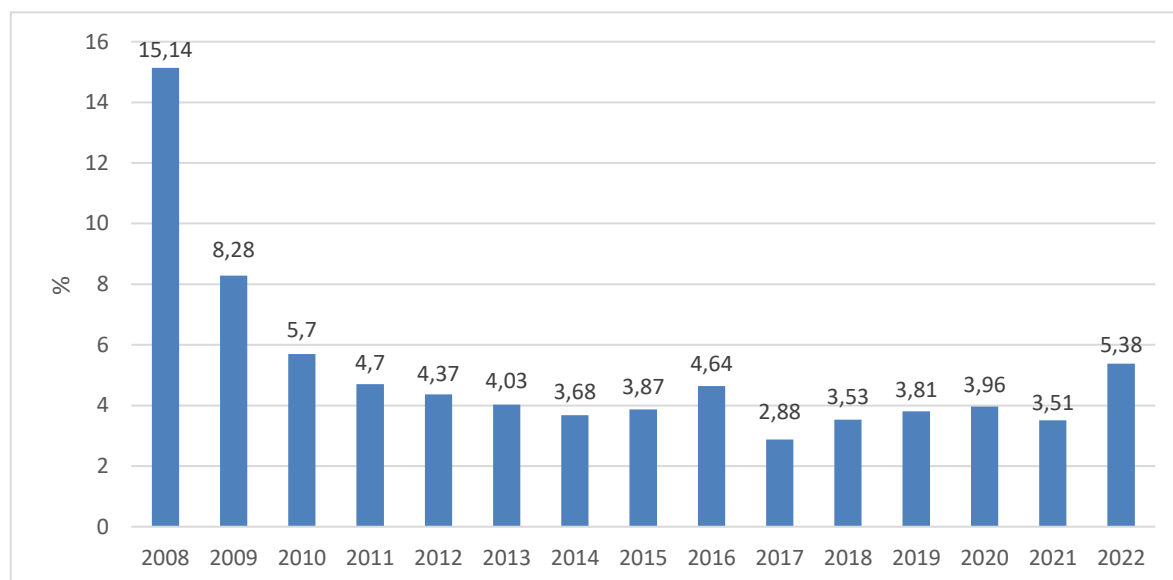
3.2.1. Investovanie prostredníctvom IaD - Prvého realitného fondu

IaD - Prvý realitný fond je fond správcovskej spoločnosti IaD Investment. Cieľom tohto fondu je dosahovať pre investorov výnos, ktorého vývoj koreluje s aktuálnym vývojom realitného trhu. Tento realitný fond investuje do nehnuteľností určených na bývanie, logistických, administratívnych a obchodných nehnuteľností prostredníctvom priameho investovania alebo aj nepriamo, kedy investuje do realitných spoločností kúpou

⁴⁰ §7 od.1 Zákona č. 595/2003 Z.z. Zákon o dani z príjmov.

ich cenných papierov. Fond je dostupný aj pre menších a začínajúcich investorov, keďže minimálna počiatková investícia je 20 €. Odporúčaný časový horizont investície je minimálne 5 rokov.⁴¹ Na grafe nižšie máme uvedenú ročnú percentuálnu výkonnosť tohto fondu od jeho založenia až po súčasnosť.

Graf 4 Výkonnosť IaD - Prvého Realitného fondu



Zdroj : Vlastné spracovanie podľa údajov z www.iad.sk, 2022

Na tomto grafe môžeme vidieť, že IaD - Prvý realitný fond naozaj dokáže dosahovať pomerne stabilné výnosy. S výnimkou prvých rokov tohto fondu, kedy bola dosahovaná nadpriemerná výkonnosť, dosiahol tento fond priemerné výnosy.

Z pohľadu rizika je IaD prvý realitný fond určený skôr pre konzervatívnejších investorov, ktorí očakávajú priemerný výnos. Na stupnici rizikovosti od 1 po 7, kedy stupeň 1 je najmenšia rizikovosť a stupeň 7 je najvyššia rizikovosť, má tento fond rizikovosť na stupni 2, kedy sa očakáva stredne vysoká výnosnosť pri nízkej volatilitate. Analogicky sa pri vyšších stupňoch rizika očakávajú vyššie výnosnosti. Na zabezpečenie svojho rizika a na dosahovanie ďalších výnosov, fond využíva aj finančné deriváty.⁴²

S investíciou do realitného fondu sa samozrejme spájajú aj určité náklady, s ktorými musí investor rátať a mal by byť s nimi oboznámený. Tieto náklady sa potom

⁴¹ Kľúčové informácie pre investorov. IaD Investment. 2022. [cit. 2022-13-05]. [Online]. Dostupné na: https://iad.sk/wp-content/uploads/2022/02/KIID_PRF_2022_02_21.pdf.

⁴² Kľúčové informácie pre investorov. IaD Investment. 2022. [cit. 2022-13-05]. [Online]. Dostupné na: https://iad.sk/wp-content/uploads/2022/02/KIID_PRF_2022_02_21.pdf.

odčítavajú od hrubého výnosu, čím dostávame čistý výnos z investície do realitného fondu. V nasledujúcej tabuľke sú uvedené náklady spojené s investíciou do IaD prvého realitného fondu.

Tabuľka 8 Prehľad nákladov súvisiacich s investíciou do IaD prvého realitného fondu

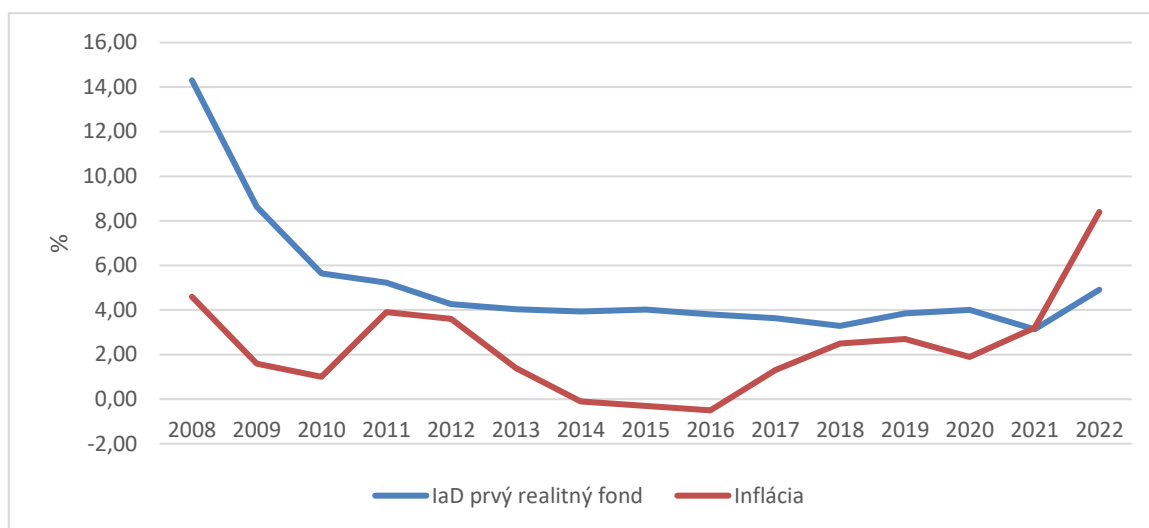
Vstupný poplatok	1,50%
Výstupný poplatok	0%
Priebežné poplatky (ročne)	2,09%
Poplatok za výkonnosť	0,51%
	10 % (Ak dosiahne hodnotu najvyššieho kurzu fondu)

Zdroj : Vlastné spracovanie podľa údajov z www.iad.sk, 2022

Všetky poplatky alebo náklady sú vyčíslené v maximálnych hodnotách, čo znamená, že investor môže platiť aj menej ako je uvedené. Zároveň sa vždy počítajú ako percento z aktuálnej ceny podielového listu. Priebežné poplatky sú vyčíslené ako priemer niektorých poplatkov, ktoré je nutné počas roka zaplatiť. Poplatok za výkonnosť závisí od toho, akú výkonnosť dosiahne náš fond v porovnaní s ostatnými.

V súčasnosti môže situáciu realitným fondom skomplikovať stále narastajúca inflácia, ktorá je veľkým problémom v slovenskej ekonomike od začiatku roku 2022. Najvýnosnejšie realitné fondy dlhoročne dokázali porážať infláciu a dosahovať zisky vyššie ako bola jej hodnota v príslušnom roku. Momentálne však inflácia dosahuje stále vyššie hodnoty, ktoré už presahujú výnosy viacerých realitných fondov. Na príklad nám posluži porovnanie inflácie a výnosnosti nami zvoleného realitného fondu od roku 2008 až po súčasnosť. Pri tomto grafe sme pracovali s údajmi, ktoré boli uvedené vždy k 1.1. daného roku.

Graf 5 Porovnanie výkonnosti IaD - prvého realitného fondu a inflácie



Zdroj : Vlastné spracovanie podľa údajov z www.iad.sk a www.slovak.statistics.sk, 2022

Z grafu 5 vidíme, že konkrétny realitný fond dlhoročne dosahoval hodnoty, ktoré boli nad hranicou inflácie. To znamená, že finančné prostriedky investorov boli nielen zhodnocované, ale boli aj ochránené pred negatívnymi vplyvmi inflácie. Zlom však nastal na prelome rokov 2021 a 2022, kedy sa inflácia začala rapídne zvyšovať. Správcovia realitných fondov tak budú musieť v priebehu roku 2022 zakročiť a urobiť také opatrenia, aby zdvihli krivku výnosnosti nad krivku inflácie. V poslednom roku už náš fond zaznamenal prudší nárast výnosnosti, čo môže byť reakcia na práve narastajúcu infláciu. Fondy nehnuteľností sú riadené profesionálmi, ktorí sa podľa situácie na trhu snažia zaručiť, čo najväčšiu možnú výnosnosť tým, že určujú, do akých druhov nehnuteľností je najlepšie momentálne investovať. Ak aj hrozí rast inflácie v ďalších rokoch, správcovia fondu dopĺňajú do portfólia aktíva, ktoré majú vyššiu výnosnosť, a zároveň odstránia tie, ktoré nie sú výkonné. Najlepšou prevenciou voči riziku však stále zostáva pre investora dostatočne veľká diverzifikácia svojho portfólia.

Na nasledujúcej tabuľke si znázorníme cashflow investície do IaD prvého realitného fondu, ktorá trvala 10 rokov, pričom hodnota vstupného vkladu bude 10 000 €. Budúce zhodnotenie sme stanovili podľa priemerného ročného zhodnotenia od založenia fondu, ktoré je na úrovni 5,90 %.

Tabuľka 9 Cashflow investície do IaD prvého realitného fondu

Vstupná investícia	-	10 000,00 €
Vstupný poplatok	-	150,00 €
Priebežné poplatky	-	3 112,65 €
Zhodnotenie		17 740,24 €
Výkonnostný poplatok	-	39,48 €
Výnos		4 438,11 €
Daň z príjmu	-	843,24 €
Čistý zisk z investície		3 594,87 €

Zdroj : Vlastné spracovanie, 2022

Z tabuľky vidíme, že investícia v časovom horizonte 10 rokov a s priemerným ročným zhodnotením na úrovni 5,90 % nám priniesla čistý zisk v sume 3 594,87 €.

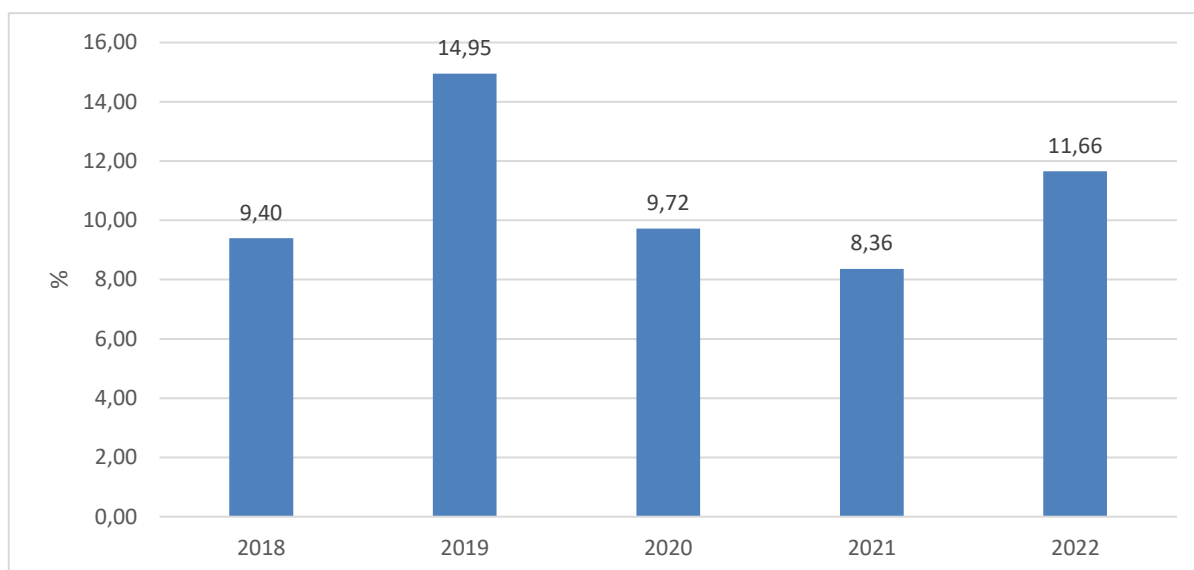
3.2.2. Investovanie prostredníctvom podfondu pre kvalifikovaných investorov WOOD & Company Office

WOOD & Company Office podfond je súčasťou WOOD & Company investičného fondu s premeneným základným kapitálom, ktorý v rámci svojej investičnej činnosti vytvára viacero podfondov. Tento podfond je nezávislý a je riadený ako samostatný celok. Vydáva svoje vlastné akcie, ktoré môžu investori kupovať a tým sa podieľať na výnosoch fondu. Fond má vo svojom portfóliu nakúpené najviac kancelárske a obchodné priestory hlavne v Bratislave. Niekoľko nehnuteľností má tento fond aj v Prahe a iných regionálnych mestách. V portfóliu sú bratislavské nehnuteľnosti ako napríklad Aupark Tower, Aupark Bratislava alebo Westend Tower. Ako už bolo vyššie spomenuté, tento fond je určený pre kvalifikovaných investorov, čiže potenciálny investor musí disponovať určitými skúsenosťami, musí si byť vedomý všetkých rizík, ktoré so sebou investícia prináša a takisto musí počítať s tým, že investícia bude trvať dlhšie ako 5 rokov. Pri tomto fonde predstavuje minimálna hodnota investície sumu 125 000 €. ⁴³

V nasledujúcom grafe sa pozrieme na vývoj výkonnosti tohto fondu od založenia až po súčasnosť. Fond bol založený 30.6.2017 kedy mala jedna akcia hodnotu 1 €, pričom údaje sú k začiatku konkrétného roka.

⁴³ Kľúčové informácie. Wood & Company Real Estate. 2021. s.2. [cit. 2022-13-05]. [Online]. Dostupné na: https://wood-re.com/docs/PRIIPs%20KID_Office%20podfond.pdf.

Graf 6 Výkonnosť Wood & Company Office podfondu



Zdroj : Vlastné spracovanie podľa údajov z www.wood-re.com, 2022

Môžeme si všimnúť, že hneď za pol roka, na začiatku roku 2018 dokázal tento fond dosiahnuť výkonnosť 9,40%. Svoju výkonnosť ešte v nasledujúcom roku zvýšil, ale potom zaznamenal strmší pokles. V poslednom roku však znova zaznamenáva rast, kedy na začiatku roku 2022 dosiahol výnos 11,66% a najnovší ročný výnos má na hodnote 12,04%. Dá sa teda predpokladať, podľa predchádzajúceho vývoja v tomto roku, že výnos bude v nasledujúcom roku vyšší ako v roku 2022. Počas 5 rokov existencie, dokázal tento realitný fond dosiahnuť kumulovaný výnos 66,94%.⁴⁴

Z pohľadu rizikovosti môžeme tento fond klasifikovať ako fond s vyšším rizikom. Na stupnici rizikovosti od 1 po 7, kedy stupeň 1 je najmenšia rizikovosť a stupeň 7 je najvyššia rizikovosť, má tento fond rizikovosť na stupni 6. Tento stupeň rizika je spojený s predpokladom, že investícia bude trvať minimálne 5 rokov, keďže toto časové obdobie sa odporúča ako minimálne vzhľadom k povahe investičných aktív v portfóliu. Ak má investor v pláne investovať v menšom časovom horizonte, môže sa stupeň rizikovosti ešte zvýšiť.⁴⁵

⁴⁴ Wood & Company Office podfond. Wood & Company Real Estate. 2022. [cit. 2022-13-05]. [Online]. Dostupné na: <https://wood-re.com/sk/investovanie/>.

⁴⁵ Kľúčové informácie. Wood & Company Real Estate. 2021. s.2. [cit. 2022-13-05]. [Online]. Dostupné na: https://wood-re.com/docs/PRIIPs%20KID_Office%20podfond.pdf.

Aj pri investícií do tohto fondu treba brať do úvahy určité náklady, ktoré sa spájajú so správou a riadením investície vo fonde. V tabuľke nižšie máme znázornený prehľad nákladov súvisiacich s investíciou.

Tabuľka 10 Prehľad nákladov spojených z investíciou do Wood & Company Office podfondu

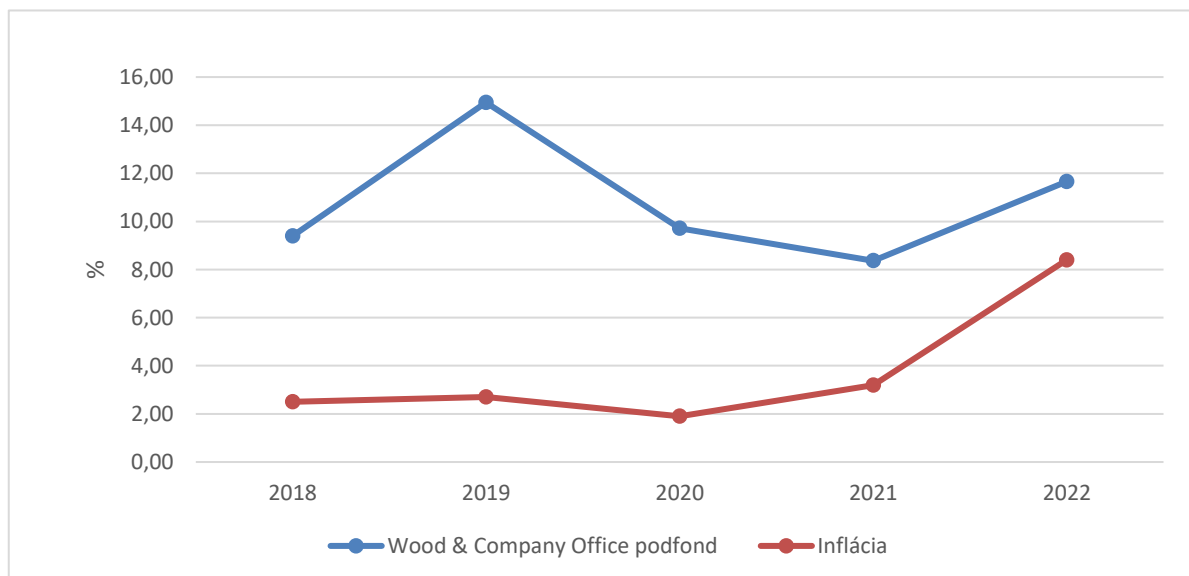
Vstupný poplatok	0,42%
Výstupný poplatok	0%
Priebežné poplatky (ročne)	1,43%
Poplatok za výkonnosť	1,19%

Zdroj : Vlastné spracovanie podľa údajov z www.wood-re.com, 2022

Podobne ako u predchádzajúceho fondu sa jedná o maximálne hodnoty a skutočné hodnoty môže určiť správca pri každej investícií osobitne. Poplatok za výkonnosť sa uplatňuje iba v prípade, že fond vykáže za rok kladný výnos. Samotné poplatky sa počítajú z aktuálnej ceny investičnej akcie.

Z predchádzajúceho grafu vieme, že výnosnosť fondu Wood & Company je pomerne vysoká. Na nasledujúcom grafe máme znázornené porovnanie výnosnosti nášho fondu a miery inflácie.

Graf 7 Porovnanie výnosnosti Wood & Company Office podfondu a inflácie



Zdroj : Vlastné spracovanie podľa údajov z www.wood-re.com a www.slovak.statistics.sk, 2022

Graf 7 nám ukazuje, že fond od Wood & Company pomerne dobre chráni finančné prostriedky investorov pred infláciou a aj ich slušne dokáže zhodnotiť. Môžeme si všimnúť, že s rastom inflácie začína rásť aj krivka výnosnosti fondu, čo môže naznačovať, že tento fond dokáže dobre kopírovať krivku inflácie a dlhodobo sa nad ňou udržiavať. Podporuje to aj fakt, že aj v priebehu roku 2022 výnosnosť naďalej stúpa.

Na nasledujúcej tabuľke si ukážeme cashflow investície do Wood & Company Office podfondu s počiatočným vkladom 125 000 € a investičným horizontom 10 rokov. Budúcu ročnú výnosnosť určíme podľa doterajšej priemernej ročnej výnosnosti, ktorá je na úrovni 10,82 %.

Tabuľka 11 Cashflow investície do Wood & Company Office podfondu

Vstupná investícia	-	125 000,00 €
Vstupný poplatok	-	525,00 €
Priebežné poplatky	-	34 626,50 €
Zhodnotenie		349 213,86 €
Výkonnostný poplatok	-	2 668,14 €
Výnos		186 394,22 €
Daň z príjmu	-	44 285,37 €
Čistý zisk z investície		142 108,84 €

Zdroj : Vlastné spracovanie, 2022

Po 10 rokoch investície do tohto fondu, by sme dokázali naše finančné prostriedky zhodnotiť so ziskom 142 108,84 € pri ročnej výnosnosti 10,82 %.

3.3. Porovnanie investícií a diskusia

V tejto podkapitole si uvedieme porovnanie jednotlivých investícií, ktorým sme sa venovali vyššie. Porovnávať budeme z hľadiska výnosnosti, likvidity, rizikovosti, diverzifikácie a vstupných nákladov, výsledkom čoho bude výber variantu pre investora.

Z pohľadu výnosnosti, najväčší ročný výnos dokáže dosiahnuť realitný fond spoločnosti Wood & Company Office podfond. Priame investovanie prostredníctvom prenájmu má výrazne menšiu výnosnosť, ale na druhej strane sa investorovi neustále zhodnocuje nehnuteľnosť, čo môže využiť pri predaji v budúcnosti. Pri výpočtoch sme

počítali so zhodnotením na úrovni 2%. Tu sme počítali s mierne pesimistickým scenárom a toto zhodnotenie môže byť aj vyššie.

Nízkym rizikom sa vyznačuje realitný fond správcovskej spoločnosti IaD Investment. Ďalej strednú rizikovosť majú investície prostredníctvom prenájmu rezidenčnej a komerčnej nehnuteľnosti s financovaním pomocou vlastných zdrojov. Najviac rizikový investičný variant je prenájom nehnuteľnosti na bývanie s využitím hypotéky a Wood & Company Office podfond.

Pri nehnuteľnostiach sa nedá očakávať vysoká likvidita, ale v porovnaní s priamym investovaním sú realitné fondy výrazne likvidnejšie. Pri vyplatení výnosov z realitných fondov ale takisto treba počítať s miernym oneskorením vzhľadom na nelikvidný charakter nehnuteľností.

Čo sa týka vstupných nákladov sú naše investície rôznorodé. Najnižšie vstupné náklady vyžaduje realitný fond spoločnosti IaD. Relatívne nízke náklady sa dajú vynaložiť aj v prípade kúpy rezidenčnej nehnuteľnosti cez hypotekárny úver, kedy počítame s tým, že splátky úveru budeme uhrádzať z nájomného. V prípade predaja by sme tak dobre využili finančnú páku, pretože s vlastnými zdrojmi v sume 30 000 € by sme pri predaji po 30 rokoch zinkasovali 241 704 €. Pri kúpe rezidenčnej alebo komerčnej nehnuteľnosti s pomocou vlastných zdrojov a takisto aj pri investícií do realitného fondu spoločnosti Wood & Company sa už vyžaduje väčší objem finančných prostriedkov.

Optimálny variant pre konkrétneho investora sa bude samozrejme odlišovať. Pre investora je smerodajné, aký má vzťah k riziku, aký je jeho predpokladaný investičný horizont, akú likviditu od investície očakáva a v neposlednom rade aké množstvo je pripravený na realitnom trhu investovať.

Pri priamej investícií do nehnuteľnosti môžeme počítať hlavne s tým, že vlastnime nehnuteľnosť, ktorá bude získať na hodnote v priebehu času. V závislosti od toho, na akú dobu chce investor svoju nehnuteľnosť prenajímať, mal by si aj určiť, či zaradí alebo nezaradí nehnuteľnosť do obchodného majetku. Priama investícia do nehnuteľnosti je však z hľadiska diverzifikácie viac riziková, keďže všetky investované finančné prostriedky sú vložené iba v jednom aktíve. Pri prenájme môže do investície vstupovať rad rizík, ako neobsadenosť nehnuteľnosti, insolventnosť alebo problematickosť nájomníka. Pri kúpe

nehnutelnosti môže jej cenu zvýšiť aj parkovacie miesto, ktoré je zahrnuté v cene nehnuteľnosti. Pri financovaní hypotekárnym úverom treba počítať aj so zvyšovaním úrokovej sadzby, keďže v roku 2022 začali banky kvôli inflácií a vojne výraznejšie zvyšovať svoje sadzby. V súvislosti so zvýšenými nákladmi by tak bolo potrebné tomu prispôbiť aj cenu za nájom. Niektoré nájomné zmluvy obsahujú aj inflačné doložky, čo znamená, že si prenajímateľ bude v prípade rastu cien nárokovat' vyšší nájom. Prenajímatelia zaradzujú do svojich zmlúv aj odpustenie mesačnej sumy nájmu alebo opciu na ukončenie zmluvy, kedy má nájomca právo od zmluvy odstúpiť, inak bude zmluva automaticky predĺžená. S nástupom pandémie pred 2 rokmi sa zvýšil trend, kedy firmy dávali svojim zamestnancom home-office. Tu sa môže preniesť riziko v prípade prenájmu komerčnej nehnuteľnosti, kedy môže nastať problém s hľadaním nájomníkov. Takisto v budúcnosti môžu prísť viaceré legislatívne zmeny, ktoré budú mať vplyv na konečnú výnosnosť investície.

Ak chce investor svoje finančné prostriedky zhodnotiť prostredníctvom realitných fondov, na Slovensku ich je na výber pomerne dosť. Zároveň si môže vybrať fondy podľa rizikovosti, výnosnosti a aktív, do ktorých fond investuje. Dostatočná diverzifikácia realitných fondov ponúka investorovi menšiu rizikovosť jeho investície. Nakoniec však záleží aj od samotných nájomcov, ktorí užívajú nehnuteľnosti vo fonde, a od ich schopnosti splácať svoje záväzky. Realitné fondy sú dostupné aj pre začínajúcich investorov s malým kapitálom a rovnako aj pre skúsených profesionálov, keďže vstupné investície sa od fondu k fondu značne líšia. Treba zároveň pozerat' aj na to, či dokážu dlhodobo dosahovať výnosnosť nad úrovňou inflácie.

Záver

V bakalárskej práci sme sa venovali problematike investovania do nehnuteľností v Slovenskej republike. Na úvod sme si spomenuli a charakterizovali najdôležitejšie pojmy súvisiace s realitným trhom a investovaním do nehnuteľností. Definovali sme si nehnuteľnosť, realitný trh, jeho subjekty a cykly na trhu nehnuteľností. Ďalej sme sa venovali vymedzeniu hlavných rizík investovania na realitnom trhu a spomenuli sme si aj rôzne možnosti, akými si investor môže obstarat' investičnú nehnuteľnosť. S obstaraním nehnuteľnosti súvisí aj financovanie, kde sme si uviedli možnosti financovania investície. Teoreticky sme si charakterizovali aj realitné fondy, ktoré tvoria alternatívu k priamemu investovaniu do nehnuteľností.

V druhej časti sme si ukázali rôzne investičné alternatívy na realitnom trhu. Zvolili sme si priame investovanie prostredníctvom prenájmu, kde sme investovali do rezidenčnej a komerčnej nehnuteľnosti v Bratislave pomocou vlastných zdrojov alebo hypotéky. Ukázali sme si aj, ako by ovplyvnilo našu výnosnosť keby sme každú investičnú nehnuteľnosť zaradili do obchodného majetku. Pri nepriamom investovaní sme si zvolili investovanie do 2 realitných fondov. Prvým bol IaD - Prvý realitný fond, ktorý je charakteristický svojou konzistentnosťou, dostupnosťou a menšou rizikovosťou. Na porovnanie sme si vybrali Wood & Company Office podfond, ktorý je určený pre skúsených kvalifikovaných investorov, ktorí disponujú dostatočne vysokým kapitálom. Pri každom variante sme si vyčíslili výnosy a náklady z investície a z čoho sme potom dostali potenciálny zisk. Na záver sme si jednotlivé investície porovnali z hľadiska výnosnosti, likvidity, rizikovosti, diverzifikácie a vstupných nákladov. Podľa osobných preferencií, vzťahu k riziku a vlastnej finančnej situácie by si tak konkrétny investor vedel určiť, ktorá investícia bude pre neho najvýhodnejšia.

Na Slovensku sú nehnuteľnosti veľmi populárnym aktívom. Slováci, ktorí sú vo väčšej miere konzervatívni, veria, že nehnuteľnosti budú zhodnocovať ich finančné prostriedky po dlhú dobu. Zároveň sa vo všeobecnosti nehnuteľnosti považujú za relatívne menej rizikové oproti iným aktívam ako napríklad akcie. Ponúknuté investičné možnosti by mohli slúžiť ako inšpirácia pre potenciálneho budúceho investora.

Zoznam použitej literatúry

ADAMUŠČIN, A. Špeciálne podielové fondy na Slovensku. In: Nehnutelnosti a bývanie. 2008. 12.s. ISSN – 1336-944X. [cit. 2022-15-02]. [Online]. Dostupné na:

https://www.stuba.sk/buxus/docs/stu/ustavy/ustav_manazmentu/NAB2008_2/clanok3.pdf

APOLEN, P., DINKOVÁ, M. Investovať do bývania ešte dnes? Ako sa budú vyvíjať ceny nehnuteľností? Forbes. 2022. [cit. 2022-15-02]. [Online]. Dostupné na:

<https://www.forbes.sk/ako-sa-budu-vyvijat-ceny-nehnutelnosti-investovat-do-byvania-este-dnes/>.

ÁRENDÁŠ, P., CHOVANCOVÁ, B., GACHOVÁ, K., PAVELKA, Ľ. Investovanie na trhu komodít a reálnych aktív. Praha: Wolters Kluwer. 2018. 368 s. ISBN 978-80-7598-186-8.

BERACKA, J. Okrem nehnuteľností sú na Slovensku obľúbené aj realitné fondy. TREND. 2022. [cit. 2022-15-02]. [Online]. Dostupné na: <https://www.trend.sk/financie/okrem-nehnutelnosti-su-slovensku-oblubene-aj-realitne-fondy>

BERGES, S. The complete guide to real estate finance for investment properties : How to analyze any single family, multifamily or commercial property. John Wiley and Sons. 2004. 288 s. ISBN 0-471-64712-8

BLOCK, R. Investing in REITs : real investment trusts. 3rd ed. USA : Bloomberg, 2006. 370 s. ISBN 1- 57660-193-5.

CÁR, M. Realitný trh v súvislostiach. 2014. STU Bratislava. 80 s. ISBN 978-80-227-4266-5. [cit. 2021-23-12]. [Online]. Dostupné na:

[https://www.svf.stuba.sk/buxus/docs/dokumenty/skripta/Car_skripta
_Realitny_trh_v_suvislostiach_.pdf](https://www.svf.stuba.sk/buxus/docs/dokumenty/skripta/Car_skripta_Realitny_trh_v_suvislostiach_.pdf)

ĎURECH, R. Teoretické vymedzenie realitného trhu. In: Derivat. 2013. 11 s. [cit. 2021-23-12]. [Online]. Dostupné na:

<http://www.derivat.sk/files/2013%20vedecky%20seminar/Durech.pdf>.

Hypotekárny úver. Ministerstvo financií SR. 2020. [cit. 2022-15-02]. [Online]. Dostupné na: <https://www.fininfo.sk/fininfo/financne-produkty/uver-dlh/uvery-byvanie/hypotekarny-uver/hypotekarny-uver.html>.

Kľúčové informácie pre investorov. IaD Investment. 2022. [cit. 2022-13-05]. [Online]. Dostupné na: https://iad.sk/wp-content/uploads/2022/02/KIID_PRF_2022_02_21.pdf.

Kľúčové informácie. Wood & Company Real Estate. 2021. s.2. [cit. 2022-13-05]. [Online]. Dostupné na: https://wood-re.com/docs/PRIIPs%20KID_Office%20podfond.pdf.

LOVÁS, M. NEHNUTEĽNOSTI: KRACH BUDE NASLEDOVAŤ PO BUBLINEale kedy?. [cit. 2021-23-12]. [Online]. Dostupné na: <https://banky.sk/nehnutelnosti-krach-bude-nasledovat-po-bubline-ale-kedy/>

Moment nadobudnutia nehnuteľnosti. Finančná správa. [cit. 2021-23-12]. [Online]. Dostupné na: <https://podpora.financnasprava.sk/937130-Moment-nadobudnutia-nehnute%C4%BEnosti-->

Oslobodenie príjmu z predaja nehnuteľnosti. Finančná správa. [cit. 2022-03-05]. [Online]. Dostupné na: <https://podpora.financnasprava.sk/488728-Oslobodenie-pr%C3%ADjmu-z-predaja-nehnute%C4%BEnosti->

PAVELEK, A. Nehnuteľnosť ako forma dlhodobého investovania. SORA. 2017. [cit. 2021-23-12]. [Online]. Dostupné na: <https://www.sora.sk/nehnutelnost-ako-forma-dlhodobeho-investovania>

PIERUŽEK. T. Riziká pri investovaní do nehnuteľností. 2016. . [cit. 2021-23-12]. [Online]. Dostupné na: <https://smart-life.sk/riziko-pri-investovani/>

Podielové fondy. Slovenská asociácia správcovských spoločností. [cit. 2022-15-02]. [Online]. Dostupné na: <https://www.ass.sk/podielove-fondy>.

Prenájom nehnuteľnosti: zaradenie do obchodného majetku. Neotax. 2022. [cit. 2022-14-05]. [Online]. Dostupné na: <https://neotax.eu/sk/blog/prenajom-nehnutelnosti-zaradenie-do-obchodneho-majetku>.

Régely, R. ČSOB zdražuje hypotéky už tretíkrát v tomto roku. Pri 20-ročnej fixácii stúpol úrok k dvom percentám. Financial report. 2022. [cit. 2022-13-04]. [Online]. Dostupné na: <https://www.finreport.sk/banky-a-poistovne/csob-zdrazuje-hypoteky-uz-tretikrat-v-tomto-roku-pri-20-rocnej-fixacii-stupol-urok-k-dvom-percentam/>.

REMOVČÍKOVÁ, L. Zvyšovanie úrokov na hypotékach : dôsledky a riziká. 2022. [cit. 2022-15-02]. [Online]. Dostupné na: <https://www.podnikajte.sk/osobne-financie/zvysovane-urokov-na-hypotekach>

Sadzby dane z nehnuteľností na rok 2022. [cit. 2022-03-05]. [Online]. Dostupné na: <https://bratislava.blob.core.windows.net/media/Default/Dokumenty/Str%C3%A1nky/tabulka%20sadiieb%20na%20webe%202021.pdf>

SOPKO. L. Kto je realitný maklér. 2021. [cit. 2021-23-12]. [Online]. Dostupné na: <https://www.diamondreality.sk/kto-je-realitny-makler>

SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. Praha: GRADA. , 2009. 143 s. ISB N 978-80-247-2388-4

ŠÍŠKA. M. Kúpa nehnuteľnosti v dražbe či aukcii je v kurze. Aký je medzi nimi rozdiel?. 2021.[cit. 2021-23-12]. [Online]. Dostupné na: <https://milansiska.sk/clanok/kupa-nehnutelnosti-v-drazbe-ci-aukcii-je-v-kurze-aky-je-medzi-nimi-rozdiel>

ŠPIRKOVÁ, D.-ZAJACOVÁ, J. Trh nehnuteľností – Finančné a právne nástroje. Bratislava: Statis, 2010. 167 s. ISBN 978-80-85659-62-7.

TASR. Realitné fondy získavajú na popularite, medziročne vzrástli až o 18%. 2022. [cit. 2022-13-04]. [Online]. Dostupné na: <https://www.teraz.sk/ekonomika/realitne-fondy-ziskavaju-na-popularit/605645-clanok.html>

Výdavky pri prenájme nehnuteľnosti zaradenej do obchodného majetku. Finančná správa. 2022. [cit. 2022-03-05]. [Online]. Dostupné na: <https://podpora.financnasprava.sk/499606-V%C3%BDdavky-pri-pren%C3%A1jme-nehnute%C4%BEnosti-zaradenej-do-obchodn%C3%A9ho-majetku>

Wood & Company Office podfond. Wood & Company Real Estate. 2022. [cit. 2022-13-05]. [Online]. Dostupné na: <https://wood-re.com/sk/investovanie/>.

Zákon č. 162/1995 Z.z. Katastrálny zákon

Zákon č. 310/1992 Z.z. Zákon o stavebnom sporení

Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Zákon č. 483/2001 Z.z. Zákon o bankách

Zákon č. 50/1976 Zb. Stavebný zákon

Zákon č. 566/2001 Z.z. Zákon o cenných papieroch a investičných službách

Zákon č. 593/2003 Z.z. Zákon o dani z príjmov