

ADAM WOJNAR

5 STRATEGIÍ REALITNÍHO INVESTORA



VYBER SI STRATEGII, KTERÁ BUDE
VYHOVOVAT TVÝM FINANČNÍM PODMÍNKÁM

CASH FLOW KRÁL

CÍL

Nakup byty nebo domy za účelem vysokého měsíčního příjmu. Co nejrychleji nahradit příjem z práce příjmem z nemovitostí.

JAK NA TO

Nakoupit několik nemovitostí s co nejvyšším možným měsíčním příjmem.

ČASOVÁ NÁROČNOST

Dá se zvládnout velmi rychle.

Všechny ostatní strategie, o kterých doposud byla řeč, přináší výsledky velmi pomalu. Investor musí čekat roky. V tomto případě jde o velmi agresivní přístup, kdy investor vyhledává pouze ty nemovitosti, které okamžitě přinášejí měsíční zisk. Na úkor toho, v jaké lokalitě se nemovitost nachází, hlavně když dokáže po nějakou dobu okamžitě vydělat ROI více jak 12 % ročně, ideálně ještě více. Navádí to nedívat se dopředu, a to by byla velká chyba. Pořád platí pravidlo, že nemovitost musí být výdělečná třeba za deset let a více. Přece jen jde o investici, kterou investor může držet celý svůj život. Jen si musí vybrat takovou lokalitu, která je velmi žádaná, zřejmě se tam budou rychleji točit nájemníci, ale za to příjem za měsíc je nejvyšší ze všech možných strategií.



CASH FLOW KRÁL

Nemovitost se může nacházet například blízko velkých firem, skladů, byznys zóny, kde podniky potřebují ubytovat své zaměstnance. Investor svou nemovitost upraví tak, aby mohl pronajmout pokoj po pokoji, něco jako ubytovna. Tím dosáhne na vyšší příjem, než kdyby celou nemovitost pronajal jednomu nájemníkovi. Nemusí jít o pracovní ubytovnu, ale místo toho v bytě nebo domě mohou bydlet studenti, kteří dochází na vysokou školu, která je v dostupné blízkosti.

Při tomto způsobu pronajímání je třeba počítat s tím, že investor bude mít více práce se správnou nemovitostí. Jestli pronajímá pokoj po pokoji, na každý pronájem vystavuje zvlášť smlouvu a jednotlivci nemají v lokalitě rodinné zázemí. Mohou se bez delšího rozmýšlení přestěhovat jinam. Správa jednoho bytu, kde jsou čtyři nájemníci a každý z nich má svůj pokoj, svou smlouvu, která začíná a končí v jiném termínu než u ostatních, zabere více administrativy, než kdyby byl byt pronajat najednou všem nájemníkům dohromady.

O to ale jde. Když je něco těžké, méně dostupné, na trhu se toho nabízí poskrovnu, vyžaduje to více práce, pak je to také dražší.



CASH FLOW KRÁL

Tady bývá většinou nižší růst ceny nemovitosti, ale za to je vyšší měsíční příjem. Cash is king. Hezký příjem budeš mít hned při nákupu první nemovitosti, takže své práce se můžeš zbavit docela rychle, třeba za pár let, než budeš mít tolik nemovitostí, aby ti nahradily tvé měsíční náklady. Potom se staneš profesionálním investorem.

Osobně mám tuto variantu pronájmu rád. Nešel bych ale do ní, kdyby ROI nebylo 15% až 20%. ROI počítám pouze z mých vynaložených peněz. Někdo ho počítá z celkové ceny nemovitosti v závislosti, kolik přinese měsíčně investorovi do kapsy. Já počítám ROI tak, že počítám z investovaných 300 000 Kč, které dám ze své kapsy proti čistým penězům, které z nemovitosti obdržím za měsíc (očistěno o splátku hypotéky, pojistku, daně, náklady na správu atd.). Co zbyde po odečtení všech nákladů, je můj příjem. Peníze, které dá banka, ty nepočítám do svého ROI. Jsou to peníze banky, někoho jiného, proto je nepromítám do svého příjmu. Zbytečně by mi to zkreslovalo mé výpočty. Pro mě jsou důležité pouze mé peníze, ne peníze někoho jiného.

POUŽIJ PENÍZE DRUHÝCH LIDÍ A NECH SI ZA TO PLATIT - INVESTIČNÍ NEMOVITOST

HLAVNÍ MYŠLENKA

Kup nemovitost za peníze druhých lidí a sám dej pouze část.

JAK TO FUNGUJE

Půjč si peníze z banky tak, aby splátka byla nižší, než kolik ti nemovitost vydělá. Za zbylý kapitál nakup další nemovitosti (pokud máš volné peníze). Druhý scénář - díky páce můžeš koupit nemovitost, na kterou bys jinak neměl.



PROČ TO DĚLAT

Jeden milion korun v hotovosti tě dostane dále, když ho rozkouskuješ a koupíš více aktiv na páku (hypotéku), než když vše utratíš za jedno aktivum a jsi bez dluhu.

KLÍČOVÁ OTÁZKA

Jenže nemovitost ti nebude po celou tu dobu splácení patřit, co s tím? Nekupuji si nemovitost, aby mi patřila. Kupuji si nemovitost, aby mi vydělala. Jde o investici, nejde o hru na ego. Je mi jedno, jestli mi box, jak nazývám investiční nemovitost, patří, nebo si jí pronajímám (nemovitost patří bance do poslední splacené koruny). Takže si musíš uvědomit, jestli chceš posílit své ego, nebo jestli jsi investor. To jsou dvě rozdílné věci. Každá větší firma, každá akciovka má dluh, i když profituje. Dokonce tak silná společnost jako je BMW má dluhy. Má také svou vlastní banku. To protože v BMW ví, že dluh může být dobrý. Každá banka vydělává na dluzích. Byznys bez dluhu se dělá obtížně.

POUŽIJ PENÍZE DRUHÝCH LIDÍ A NECH SI ZA TO PLATIT - INVESTIČNÍ NEMOVITOST

DOBŘÝ VS. ŠPATNÝ DLUH

Špatný dluh je spotřebitelský úvěr, se kterým si platíš své auto, nebo své bydlení. Je to něco, co ti peníze z kapsy bere. Dobrý úvěr ti peníze do kapsy dává. Dobrý dluh investorovi přinese větší výnos.

JAK EFEKTIVNĚ NALOŽIT SE SVÝM KAPITÁLEM

Cena nemovitosti je 1 milion korun. Máš na celou nemovitost, aby sis ji koupil za hotové. Jenže z pohledu investora to není správná cesta. Tady je vysvětlení, proč je výhodnější rozdělit milion po dvě stě tisících a koupit za to pět nemovitostí. Z jednoho milionu dáš ze svého jen dvě stě tisíc. Zbytek hodnoty dá banka. Vezmeš si hypotéku s LTV 80 %. Takže sis koupil nemovitost, která ti teď bude vydělávat za dvě stě tisíc, i když její hodnota je pětkrát vyšší.

Měsíčně ti nemovitost přinese v podobě nájmu 10 000 Kč. Splátka hypotéky je okolo 3 500 Kč v závislosti na podmínkách banky a na tom, jaké máš příjmy, nebo jak máš schopného hypotečního poradce. Musíš k této částce také připočítat pojistky. Tak zaokrouhlím splátku na 4 000 Kč měsíčně. To nám nechá 6 000 Kč měsíční příjem.

KDO JSEM ADAM WOJNAR

- 2004 jsem se odstěhoval do Anglie
- 13 prací jsem vystřídal během pěti let. Od uklízeče až po práci v bance.
- 2009 založení agentury Hurá do Světa
- 2013 první nemovitost
- Dnes pomáhám lidem nastavit si život, aby se nemuseli honit od rána do večera.
- Výše částky na osobním účtu nebo tituly před jménem nejsou zárukou dobrého života.
- Vyvážená osobnost a pocit užitečnosti ANO.



KDE MĚ NAJDEŠ

Na webu www.adamwojnar.cz najdeš spoustu dalších informací ze světa byznysu a investic a pokud tě napadá nějaká otázka, tak mi napiš email nebo zprávu přímo na Facebook nebo Instagram. Budu se těšit!



Adam Wojnar



WojnarAdam



Adam Wojnar Anglie



iTunes



Spotify



SoundCloud

INFLACE, NEPOCHOPENÁ SÍLA PENĚZ, KTERÁ VYTVOŘÍ NEBO ZNIČÍ TVOJE BOHATSTVÍ

ZDROJ

Wikipedie, ČSÚ, ČSÚ cena zboží, úroková kalkulačka, ECB, Yahoo finance, Property HUB podcast, MoneyWeek, The telegraph, The Epoch Times, The Complete Guide to Property Investment, The Millionaire Real Estate Investor, Boom Bust - Fred Harrison,