

SPOŘENÍ DO REALIT

CÍL

Naspořit si během dvaceti let na několik nemovitostí a žít potom skvělý život s vysokým důchodem.

JAK NA TO

Odkládej velkou část své výplaty, třeba 50 % po dobu dvou let a pak kup nemovitost, která má velký potenciál na růstu hodnoty a nájmu. Celý profit z nájmu šetři, abys mohl koupit co nejdříve další nemovitost a šetřit další nájmy. Při nákupu druhé nemovitosti už nemusíš tolik spořit z výplaty. Postup opakuješ do doby, než nakoupené nemovitosti budou spořit samy na sebe.

ČASOVÁ NÁROČNOST

Může to trvat třeba 15 let. Velmi časově náročné, běh na velmi dlouho trať. Za dvě dekády jsi multimilionář.

Jde o nejjednodušší způsob investice do nemovitosti. Je zřejmě také nejrozšířenější, protože nevyžaduje žádné výjimečné zkušenosti nebo znalosti. Nákup nemovitosti a správa po celou dobu vlastnění nevyžaduje moc času nebo námahy.

Jestli ale chceš odejít z práce příští měsíc, pak tato strategie není pro tebe. Tento typ investorů je spokojen ve své práci, má vyšší příjmy, může více odkládat bokem, spořit. Ideální je začít co je možné, ale ve svých dvaceti nemá nikdo velkou výplatu, takže tato strategie se hodí spíše pro lidi, kteří mají svou rodinu, práci, jsou ve svých třiceti, čtyřiceti letech věku.



SPOŘENÍ DO REALIT

Tomuto investorovi nevadí, že sklídí ovoce své práce až v padesáti nebo šedesáti. Ideální spoření na důchod nebo pro dřívější odchod do důchodu při méně práce na správu a vedení celého portfolia.

PŘÍKLAD

Příklad. Řekněme, že chceš koupit nemovitost za dva miliony korun. Na to potřebuješ kapitál půl milionu, abys mohl použít hypotéku LTV 75 %. Můžeš samozřejmě ušetřit méně, třeba jen tři sta tisíc a použít 85 % LTV, ale tím se vystavuješ vyššímu riziku při nárůstu úroku a tím splátky hypotéky. To má pak za následek nižší měsíční příjem a delší dobu spoření na další nemovitost.

Zpět k původnímu půl milionu Kč. Jestli máš mzdu 50 000 Kč měsíčně, to je ročně 600 000 Kč, z čehož pak odložíš měsíčně 20 000 Kč a malý kousek navíc. To je 40 % z tvé měsíční výplaty, to je skoro polovina tvého příjmu po dobu dvou let, abys naspořil částku půl milionu a nemovitost ti vynesla pět tisíc čistého. Musí jít o nemovitost, která nevyžaduje další investice na začátku do oprav a úprav, nebo jen minimální investice, jinak návratnost investice bude o tuto částku nižší.



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.

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

Na konci budeš vědět, jak ti inflace pomůže k vytvoření tvého realitního portfolia úplně stejným způsobem, jako to dělají bohatí lidé nebo velké firmy, které rozumí dluhům. Dozvíš se také, proč má smysl tvořit realitní portfolio.

Nejdříve ale musím vysvětlit několik základních principů inflace a to, jak pracuje pro tebe, nebo proti tobě.

MÁSLO JE POŘÁD DRAŽŠÍ



Nedostatek zboží v roce 2017 vytvořil cenovou bublinu a cena másla vylétla skoro na dva a půl násobek ceny z roku 2000. V době psaní této kapitoly klesla cena na méně než dvakrát tolik. Nárůst o dvacet čtyři korun za bezmála dvě dekády nezní jako šílené číslo, ale máslo rostlo rychlostí 5,5 % ročně.

Jestli je cena másla díky inflaci deset krát vyšší, ale ty si vyděláš deset krát více peněz, tak je to úplně jedno. Nepoznáš rozdíl v kvalitě tvého života. Jenomže je velký rozdíl, jestli máš dluh, nebo jestli máš naopak úspory. Máslu je to jedno. Tvým úsporám ne. Tvému dluhu také ne. Pro úspory je inflace špatná, pro dluh je inflace výhodná. Vysvětlím za malý moment, proč to tak je.

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

PŘIJDEŠ O 38 % ZE SVÝCH ÚSPOR

Při cílové inflaci ČNB 2 % za dobu dvaceti let budeš mít ze svého původního jmění 100 000 Kč jen 62 000 Kč. Ještě jednou. Jestli budeš mít na účtu sto tisíc korun po dobu dvaceti let a peníze ti nebudou vydělávat vůbec nic (nebo inflace bude převyšovat vydělaný úrok o dvě procenta), potom přijdeš o více jak jednu třetinu svých peněz za dobu dvaceti let. Pozor, inflace působí příznivě pro tvůj dluh. Řekneme si o tom v podkapitole: stát splácí tvůj dluh. Na konci této kapitoly o inflaci najdeš kalkulačku a spočítáš si, jak inflace působí na úspory. Pojdme ale na vysvětlení toho, co inflace vůbec znamená.



CO ZNAMENÁ INFLACE

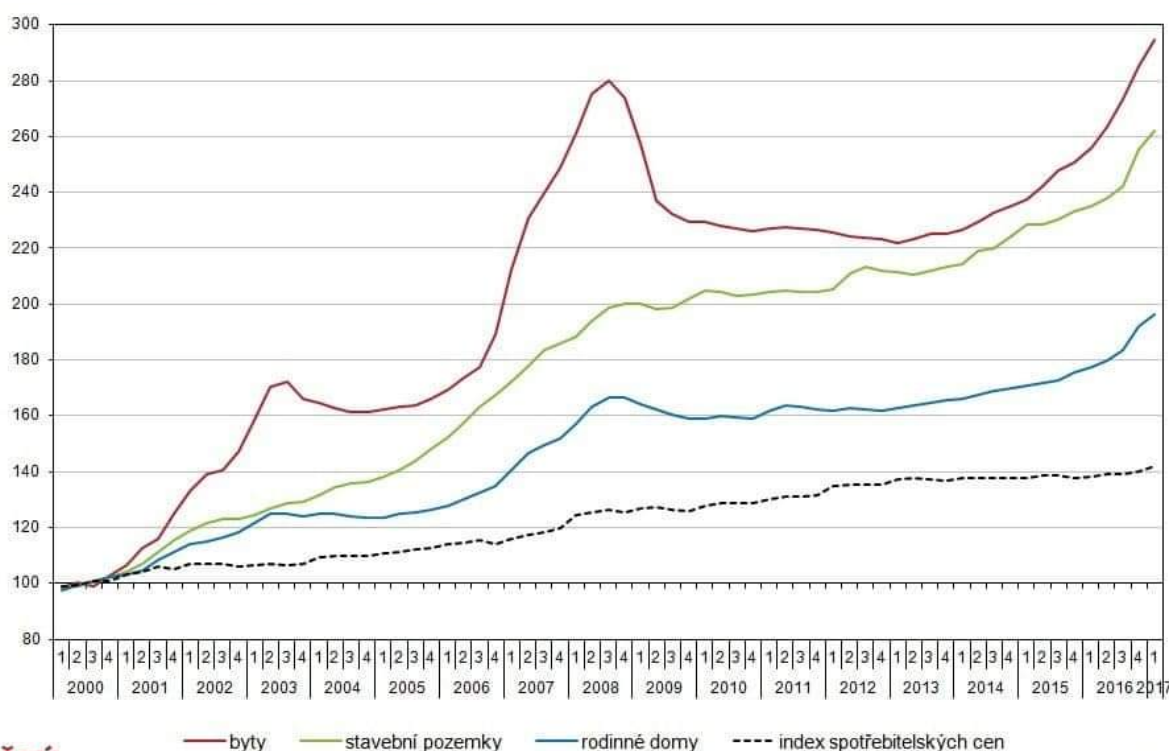
Inflace je ekonomy definována jako nárůst ceny zboží a služeb v ekonomice v určitém časovém období. Inflaci lze také definovat jako snížení kupní síly peněz. Snížení hodnoty zboží a služeb udává míra inflace, která je definována dvěma indexy: index spotřebitelských cen (CPI - Consumer price index) a index cen výrobců (PPI - Producer price index) a deflátor DPH. Obecně uznávaná teorie vysokého nárůstu inflace je zvyšování peněz v oběhu. Jinými slovy, když vlády tisknou peníze jak poblázněné a počet zboží v oběhu neroste tím samým tempem, ceny zákonitě rostou. Inflaci také ovlivňují jiné faktory - například cena práce, nové technologie, které nahrazují pracovní sílu člověka, nabídka a poptávka na trhu zboží a služeb.

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

CENY SE OD ROKU 2005 ZDVOJNÁSOBILY

Za posledních čtrnáct let se ceny bytů v České republice zdvojnásobily. Ceny v Praze vzrostly o 2,3 násobek oproti roku 2005. Inflace žene kupředu celou ČR, ale v Praze rostou ceny rychleji díky dalším vlivům (trend stěhování do hlavních a velkých měst kvůli vidině lepšího života, více možností zaměstnání, podnikání, studia a příležitostí vůbec).

Vývoj cen bytových nemovitostí
(čtvrtletní index, rok 2000 = 100)



Cena bytů v Česku rostla od roku 2005 osmiprocentním tempem každý rok. Když moje nemovitost poroste tempem tří procent (průměrná inflace je 2 % mezi lety 2005 až 2018), tak investice splňuje mé očekávání, co se nárůstu ceny týče. K tomu samozřejmě investice musí přinést příjem aspoň 12 % ročně (ROI) ve formě cash-flow.

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

PŘÍKLAD RŮSTU CENY NEMOVITOSTI A NÁJMU PODLE MÝCH KRITÉRIÍ:

Zadání:

- pořizovací cena nemovitosti 1 000 000 Kč
- vlastní finance 200 000 Kč (zbylou část dá banka formou hypotéky - LTV 80 %)

Jakou nemovitost hledám:

- při výnosu z nájmu (ROI) 12 % bude můj zisk 24 000 Kč, to je 2 000 Kč měsíčně (po zaplacení veškerých výloh včetně hypotéky)
- růst ceny 3 % ročně za deset let 1 300 000 Kč
- výnos při prodeji nemovitosti 500 000 Kč

Vysvětlení

Když nemovitost za deset let prodám za 1 300 000 Kč, z mých původních 200 000 Kč investovaných při nákupu, nyní bude o 150 % navíc. To je výdělek 500 000 Kč (200 000 Kč vlastních + 300 000 Kč zisk). Do toho nepočítám daně, ani náklady spjaté s prodejem nemovitosti. Počítám to čistě teoreticky a ukazuji čísla, kterých chci docílit za deset let. Jde o minimální nárůst ceny a o minimální roční výdělek z nájmu, pod který nechci jít. Je to ale můj styl investování. Jsem cash-flow investor a mám rád mírné zhodnocení ceny nemovitosti.