

INVESTIČNÍ NEMOVITOSTI V ANGLII OD 1 MIL. KČ

# BOHATÝ DÍKY REALITÁM

**CO ÚSPĚŠNÍ INVESTOŘI VĚDÍ**

**A NECHTĚJÍ PROZRADIT**

**ZISKOVÉ NEMOVITOSTI V ANGLII**

ADAM WOJNAR

## Co si koupíte v Anglii za pět milionů korun?

Máte možnost investovat do bytu v Brně za 5 milionů korun s ročním výnosem ve formě měsíčního příjmu přibližně 2 %.

### Za cenu jednoho brněnského bytu si můžete v Anglii pořídit:

- **Dva řadové domy** - které nabízejí trojnásobné roční zhodnocení.
- **Čtyři řadové domy** - jestliže budete nákup financovat hypotékou.
- **Čtyři až pět studentských bytů** - studentský byt lze pořídit od 1 mil. korun.

K tomu je možné využít investiční hypotéku a provést nákup na firmu, což je běžná praxe mezi zkušenými investory – a to vše i bez předchozích zkušeností. Rád bych vás teď provedl světem těchto investic, což je hlavní důvod, proč jsem vytvořil tento ebook.

## Proč číst tento ebook

Ponoříte se do proudu nových informací o investování v Anglii, jaké u nás nebyly nikdy sepsány.

### Dozvíte se:

- Jak koupit nemovitost na firmu a **ušetřit na daních**.
- Uvidíte, že financování **anglickou bankou** může být jednodušší, než jste si mysleli.
- Získáte povědomí o tom, že existují byty a domy v Anglii už od **1 milionu** korun.

Vše zvládnete od svého kuchyňského stolu u vás doma a bez znalostí realitního trhu nebo právních záležitostí.

Přeji příjemné čtení.

- Adam Wojnar





# KDO JSEM

## Jak jsem se dostal k investování v Anglii

Dlouho jsem v Anglii žil, pracoval a od roku 2008 podnikal. Od roku 2012 se zabývám vlastními investicemi v Anglii a to mě přivedlo na cestu, otevřít dveře tohoto lukrativního a stabilního trhu také českým a slovenským investorům. Dnes trávím čas převážně v Česku, ale pravidelně podnikám pracovní cesty do Anglie, se kterou mě pojí dlouholeté profesní i osobní vazby. Nyní podnikám jak v Česku tak na ostrovech. Anglie má u mě zvláštní místo už od mého 22. roku života, kdy jsem tam získal první pracovní příležitosti a až po dnešní den, kdy tam nadále držíme investiční nemovitosti.

## Stručný životopis

- 2004 jsem se odstěhoval do Anglie.
- 13 prací jsem vystřídal během pěti let. Od uklízeče až po práci v londýnské bance.
- 2008 založení agentury Hurá do Světa
- 2012 první nemovitost.
- 2018 pomáhám lidem nastavit si život, aby se nemuseli honit od rána do večera.
- 2022 nemovitosti pro investory v Anglii.
- Ve 2024 prodaných téměř 50 nemovitostí.
- v Anglii o hodnotě přes 100 milionu korun.



# OBSAH

## OBSAH

5 strategií realitního investora	
1. Strategie: Spoření do realit.....	4
2. Strategie: Otáčeš svůj kapitál.....	6
3. Strategie: Investuj vysokou sumu peněz a čekej.....	8
4. Strategie: Cashflow je král.....	10
5. Strategie: Trejduj nemovitosti.....	12
4 Kroky k neprůstřelnosti vašeho portfolia nemovitostí.....	14
Použij peníze druhých lidí a nech si za to platit.....	18
Inflace, nepochopena síla peněz, která zničí nebo vytvoří tvoje bohatsví.....	22
Nemovitosti v Anglii s vysokým měsíčním výnosem už od 1 mi. Kč.....	36
Bennerova tabulka ekonomických cyklů.....	44
18letý ekonomický (nemovitostní) cyklus.....	47
3 způsoby, jak vydělat na realitním cyklu, o kterých jste nevěděli.....	64

# SPOŘENÍ DO REALIT

První ze strategií realitního investora jsem vybral Spoření do realit. Není nezbytně nejlepší, je spíše nejrozšířenější.

## 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 šetří, abys mohl koupit co nejdříve další nemovitost a šetřit další nájmy. Při nákupu druhé nemovitosti už nemusíš tolik spořit z výplaty. Postup opakuj do doby, než nakoupené nemovitosti budou spořit samy na sebe.



## ČASOVÁ NÁROČNOST

Může to trvat třeba 15 let. Velmi časově náročné, běh na velmi dlouhou 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.

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.

# SPOŘENÍ DO REALIT

## 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.

Pět tisíc měsíčně čistého zisku po uhrazení nákladů, hypotéky nevyjímaje, je 12 % ROI, když počítám návratnost investice pouze z vlastních vynaložených peněz, tedy z půl milionu korun a to není vůbec špatná investice. Další roky, když budeš šetřit na další nemovitost, ti už stačí dávat bokem 15 000 Kč měsíčně a po dalších dvou letech jen polovinu z původních dvaceti tisíc. Do deseti let nemusíš ze své výplaty dávat bokem vůbec nic. Zás tak pomalá investice to tedy není.

Říkáš si, že je to hodně peněz na šetření. Ano, je to hodně peněz, proto investice nedělá mnoho lidí. Jsou náročné na kapitál. Definice investice je odkládání prostředků dnes za účelem vyšší návratnosti v budoucnu.

Můžeš ale zkusit variantu s tři sta tisíci Kč nebo koupit v lokalitě, kde byt stojí třeba jen jeden milion Kč. Potom ti stačí odkládat 10 000 Kč měsíčně a to je už reálné pro mnoho lidí ve věku mezi třiceti let až padesáti let. Pro mladší ročníky, které mají méně peněz a více času, jsou výhodnější další varianty investování do realit, o kterých si řekneme za moment.



# 2

## OTÁČEJ SVŮJ KAPITÁL

### CÍL

Intenzivním nasazením vybudovat rychle portfolio nemovitostí díky tvrdé práci.

### JAK NA TO

Jednou si naspoř kapitál a ten pořád dokola otáčeš. Kup nemovitost, zvýš její hodnotu, něco oprav, přístav a potom refinancuj nemovitost. Vytáhni z ní své peníze a použij na další nákup. Nemovitost neprodáváš, držíš ji a přikupuješ další. Svě peníze z ní vytáhneš díky refinancování.



### ČASOVÁ NÁROČNOST

Netrvá to tak dlouho jako předešlá varianta. Celý proces můžeš stihnout za půl roku až rok. Refinancuj stávající nemovitost, vytáhni své peníze díky hypotéce, začni hypotéku splácet a pak kup další nemovitost. Po první strategii si říkáš, že nepotřebuješ, aby ti někdo říkal takové věci, jako je našetři si, nakup nemovitost a čekej. To je pravda, ale je nutné první variantu zmínit. Když víš, co je na výběr, pak víš, kam chceš jít. Druhou strategii bychom mohli nazvat rekonstrukce nemovitosti nebo také refinancování, protože jde o časově, výkonnostně a znalostně náročnější strategii investice do nemovitosti.

Na začátku máš před sebou nemovitost, která je v horším stavu. Třeba je po neplatiči, který nedbal na vzhled bytu nebo domu. Nedbal na kvalitu kuchyně a nikdy nic nerenoval. Takže nemovitost vyžaduje vyšší investici hned na začátku a spoustu práce.

Tato nemovitost by také měla být v ideálním případě koupena hodně pod cenou srovnatelné nemovitosti ve stejné nebo podobné lokalitě o stejné velikosti a typu. Tomu pak říkáme pod tržní hodnotou. I když název "pod tržní hodnotou" nemám rád, protože z definice nemůže být nic pod touto hodnotou. Jestli se něco prodá levněji, tak tato částka je sama o sobě "tržní hodnota", takže nemůže být sama pod svou hodnotou, to nedává smysl. Ale takto se to nazývá a všichni o tom takto mluví, tak nebudeme měnit zaběhlé definice.

# OTÁČEJ SVŮJ KAPITÁL

## PŘÍKLAD

Jako příklad použijeme stejnou nemovitost jako v jedničce. Hodnota těchto nemovitostí v této konkrétní lokalitě, s touto výměrou, jsou dva miliony korun. Jenže my nemůžeme tolik platit, protože dům vyžaduje oproti ostatním výdaje na opravy. Takže se nám podaří vyjednat cenu 1 300 000 Kč a tři sta tisíc vrazíme do oprav. Celkem jsme tedy dali za nemovitost 1 600 000 Kč a prodat se dá za rovné dva miliony.

Zní to skvěle, ale pozor. Pro nezkušeného je těžké odhadnout rozsah oprav nemovitosti, proto je nutné navštívit svou investici osobně s odborníky na opravy, řemeslníkem, který se bude opravou zabývat, jestli ne my sami. Dále pak je nutné umět smlouvat a vyjednávat na ceně. Potom jsou samotné práce, které zaberou čas (který se vždycky vymkne kontrole a vždy přesáhne rozpočet o 20 % a také časovou prognózu o několik měsíců). S tím je třeba počítat, a i přes to čísla musí sedět. ROI musí být i s tímto přestřelem rozpočtu a prodloužením času oprav prostě sedět.

Do rozpočtu musíš započítat zapůjčené peníze, které použiješ na nákup nemovitosti, jestli nejde o tvé vlastní peníze. Jakákoliv splátka půjčky nebo úvěru potom snižuje návratnost investice a celý projekt se prodražuje. S tím se ale počítá, to je v pořádku. Jen zdůrazňuji, že čísla ti musí sedět i při opravách, které budou trvat třeba půl roku až rok a ty jsi nemovitost po celou dobu nemohl pronajmout, takže platíš celý rok splátek ze své kapsy. Tuto nemovitost nedoporučuji kupovat na hypotéku z důvodu refinancování za velmi krátkou dobu. Hypotéky se hodí spíše na nákup na delší dobu. Konzultuj tuto strategii se zkušeným investorem a hypotečním poradcem, finančním poradcem, který ideálně také investuje a nechce jen uzavřít kšeft na tvůj úkor. Nemovitost prodáš, splatíš úvěr a co zbude, je tvůj zisk. Nemovitost nemusíš ale prodávat, po skončení oprav můžeš refinancovat.

To znamená, že za rok při uzavírání hypotéky banka pošle odhadce, který ocení nemovitost ideálně na požadovanou částku dvou milionu Kč a na tomto základě dostaneš nové financování. Potom nemovitost budeš dále pronajímat, těšit se z měsíčního cash-flow a zisk použiješ pro další nákup. Tato strategie je časově velmi náročná. Je také náročná na znalosti ve financování a dělnických prací. Za rok ale vyděláš mnohem více než při variantě číslo jedna. Zkušenosti a tým zkušených lidí, které musíš mít kolem sebe, jsou ale nutné.



# 3

BOHATÝ DÍKY REALITÁM

## INVESTUJ VYSOKOU SUMU PENĚŽ A ČEKEJ

BOHATÝ  
DÍKY  
REALITÁM.cz

### CÍL

Investuj vysokou sumu peněz do nemovitosti a čekej 10 až 20 let, abys měl ještě vyšší sumu. Ochrana majetku.

### JAK NA TO

Vyhledej nemovitost, která má velký růstový potenciál (zřejmě na úkor měsíčního cash-flow) a čekej až poroste na hodnotě.



### ČASOVÁ NÁROČNOST

Než nemovitost zdvojnásobí svou hodnotu může trvat deset let, možná dvacet nebo ještě více. Pro lidi, kteří mají miliony na účtu a chtějí je někam uložit. Nechtějí ani měsíční příjem jako spíše, aby peníze rostly, když se bude zvyšovat cena nemovitosti. Doteď jsme se zabývali strategiemi, které jsou zaměřeny hodně na cash-flow, tedy měsíční příjem z pronájmu a zároveň nemovitost roste na ceně. Někteří investoři kalkulují své ROI (návratnost investice) z měsíčního příjmu v kombinaci s růstem hodnoty. Podle mě jde o nesmysl, protože růst hodnoty nemovitosti se promítne v reálných penězích až nemovitost prodají, což nemusí být nikdy anebo nemovitost na hodnotě vůbec neporoste. Nikde není záruka, že nemovitosti stále porostou. Je to jen hypotéza, založena na demografii, fundamentech, cenové analýze, vývoji historických cen a podobně.

Strategie se vyplácí z dlouhodobého hlediska u dražších nemovitostí. Proč dražších? V absolutních číslech to znamená, že když nemovitost za 500 000 Kč poroste o 50 %, investor vydělá čtvrt milionu korun. Jestli ale jde o nemovitost o hodnotě 2 000 000 Kč, potom nárůst o 50 % znamená 1 000 000 Kč, to je už hezká částka. Je mnohem větší motivací čekat na jeden milion deset roků než na čtvrt milionu. Proto v některých případech, jako je tento, procentuální nárůst hodnoty není až tak směrodatný.



# 3

BOHATÝ DÍKY REALITÁM

## INVESTUJ VYSOKOU SUMU PENĚZ A ČEKEJ

BOHATÝ  
DÍKY  
REALITÁM.CZ

K tomu si ale přičtíme ušlý zisk během deseti let z nájmu, který investor "odloží" až na konec doby a zúročí, až když nemovitost prodá. Pamatuj, že tato strategie vyhledává nemovitosti s vysokým potenciálem růstu hodnoty nad vyšší měsíčního cash-flow. Na této strategii není nic špatného, jen je třeba si uvědomit, jaký výsledek investora na konci cesty čeká.

### PŘÍKLAD

Příklad z praxe. Koupil jsem byt za 245 000 Kč. Za tři roky byla hodnota bytu 400 000 Kč, to je nárůst nádherných 63 %. Koupil jsem výrazně pod cenou a prodávám za běžnou tržní cenu v dané lokalitě o tři roky později. Mezi tím nemovitost vydělávala 10 % ROI ročně na nájmu. Nárůst ceny je velmi vysoký v procentuálním vyjádření. Co se týče ale absolutní částky, 155 000 Kč už není tak závratné číslo. Kdybychom za cenu bytu přidali jednu nulu, pak na konci by byl profit milion a půl. Na to se už vyplatí čekat a vyplatí se jezdit, shánět, vyjednávat.



# 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. Poradím vám s investicí v Anglii, kde vám vyhledám nemovitost s vysokým cash-flow (měsíčním příjmem). Více o Anglii dále v tomto ebooku.

## 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. 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

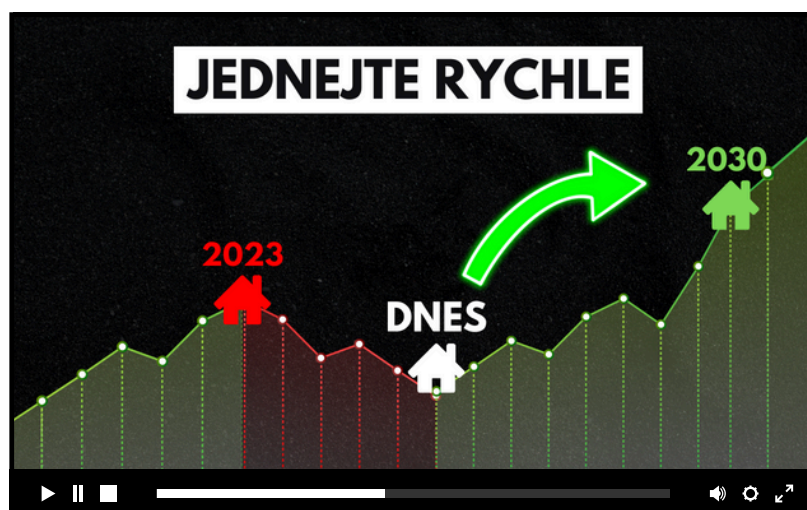
Tady bývá většinou nižší růst ceny nemovitosti, ale za to je vyšší měsíční příjem. Cash is king. Hezký příjem budeš mít hned při nákupu první nemovitosti, takže své práce se můžeš zbavit docela rychle, třeba za pár let, než budeš mít tolik nemovitostí, aby ti nahradily tvé měsíční náklady. Potom se staneš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

Osobně mám tuto variantu pronájmu rád. Nešel bych ale do ní, kdyby ROI nebylo aspoň 6%. 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.

Více o výnosových nemovitostech (co se měsíčního příjmu týká) vám prozradím v dalších kapitolách.

**Podívejte se na toto video na mém YouTube kanále: Jestli chcete koupit, kupte TEĎ**

[https://youtu.be/m\\_zwseMVQ10](https://youtu.be/m_zwseMVQ10)



## 5

## TREJDUJ NEMOVITOSTI

**CÍL**

investice ti přinese vysoký výtěžek během relativně krátké doby. Začneš novou kariéru v realitách, která velmi rychle nahradí tvou každodenní práci. Jak náplní práce, tak příjmem.

**JAK NA TO**

Rychlý nákup pod cenou. Oprava nebo zásadní úprava, přistavění, navýšení hodnoty a rychlý prodej nemovitosti s vysokým výtěžkem. Tato strategie je pro pokročilé. Musíš se vyznat v realitách z hlediska jejich stavby, úprav, různých nařízení Stavebním úřadem, regulacemi. Také by měl mít člověk představivost, co se s danou nemovitostí dá udělat. Navíc je nutné umět odhadnout hned na začátku rozsah prací, jejich cenu a prodejní cenu. Tohle je cesta je pro zkušené, kteří se vyznají v řemeslnických pracích, různých nařízeních úřadů, regulací, bezpečnosti, mají hlubší znalosti trhu a umí výborně plánovat. Pamatuj, že nic dlouhodobě nedržíš, když nemovitosti nakupuješ a pak prodáváš. Nespoříš si na důchod dlouhodobě. Jde čistě jen o obchod a jednorázový příjem z prodeje.

Pasivní příjem také nemáš. Když upravuješ nemovitost, tak zpravidla nelze obývat a nelze ani pronajmout. Všechny náklady během oprav a úprav jdou na tvou hlavu, nebo na hlavu investora. Tato varianta je vhodná, když umíš najít dům nebo byt silně pod cenou a udělat z něho něco úplně jiného díky úpravě nebo rozsáhlé opravě.

**PŘÍKLAD**

Ukážeme si na příkladu. Nákup staršího domu kousek od města Pohořelice vyjde na 800 000 Kč. Běžná cena podobných staveb je ale 2,5 milionu. Rozdíl na ceně tvoří nedostatky, které levná nemovitost má. Zahrada je přerostlá, plot spadlý, omítka původní, která je z dob padesátých let a elektroinstalace chce kompletně vybourat a natáhnout nová. To samé topení, kuchyně, střecha a podlahy. Ze statického hlediska je stavba v pořádku a nedaleko je business park s několika zaměstnavateli, kteří pořád hledají zaměstnance. Pět minut autem od domu jsou obchody, kavárny a malé centrum městečka. Lokalita je výborná.

## 5

## TREJDUJ NEMOVITOSTI

Opravy jsou vyčísleny na dalších 800 000 Kč. To je hodně peněz a je nutné přibrat k sobě investory. Jde o dva investory, kteří investují každý půlku peněz s 15% ročním úrokem. Za rok musíš vrátit 1 040 000 Kč, takže o celých 240 000 Kč navíc. Na nákup nemovitosti jsi použil veškerý svůj kapitál.

Nemovitost se ti podaří opravit za 1 000 000 Kč kvůli neočekávaným komplikacím. Takže o 200 000 Kč dráž. Naštěstí jsi měl ještě rezervu. Podaří se ti jí prodat za 2 500 000 Kč za šest měsíců.

Pořizovací cena 800 000 Kč, opravy 1 000 000 Kč, úrok investorům 120 000 Kč. Celkem náklady 2 020 000 Kč. Zisk na tomto domě byl tedy 480 000 Kč za půl roku. To není zlé. Musel jsi ale investovat mnoho víkendů, veškeré svátky a celé týdny, které ti sežraly komplikace, kontrola dělníků, shánění materiálu a potom prodej. Jde tedy o full-time práci, která vystřídá tvé zaměstnání. Příklad je zjednodušený o daně, náklady na dopravu, cenu za zprostředkování prodeje, marketing, poplatky na úřadech a další drobnosti. Navíc nemovitost byla celého půl roku prázdná. Naštěstí investoři nechtěli své peníze vyplácet nazpět pravidelně a také jim nevadilo, že jsi jim vrátil peníze předčasně. Někdy se nedá investorům vrátit peníze předem a musíš vyplatit celý úrok. Takový je život v této realitní strategii.

## ZÁVĚR

Naštěstí se dají strategie kombinovat. Pro zjednodušení jsem se tím nezabýval, protože variant je mnoho. Například se dá dobře kombinovat tato varianta číslo pět, kdy vyplatíš investory penězi z banky a místo prodeje nemovitosti si jí ponecháš, nastěhuješ tam nájemníky, kteří se přestěhovali do města kvůli nedalekému zaměstnavateli. Díky tomu, že jsi dům předělal na tři malé jednotky (byty 2+1), můžeš pronajmout třem různým lidem. Nájem v tomto případě je vyšší než pronájem jednoho celého domu jedné rodině. Díky vyššímu nájmu splácíš hypotéku a ještě ti zbyde hezký profit každý měsíc. Takže jde o kombinaci se strategií číslo čtyři (cash-flow) a taky číslo dvě (otáčej svůj kapitál), protože nemovitost refinancuješ, jak je tomu u dvojky.



# 4 Kroky k neprůstřelnosti vašeho portfolia nemovitostí

Můj pohled na nemovitosti je jednoduchý: v dostatečně dlouhém časovém horizontu nemůžete prodělat.

Ceny rostou a ceny klesají - ale i po poklesu se nakonec vždy zotaví. Takže jediná věc, kterou musíte udělat, abyste si zaručili, že vyhrajete? Vyhněte se tomu, abyste byli nuceni opustit trh v době, kdy jsou ceny nízké. Zde jsou čtyři kroky, které můžete podniknout už teď.

## 1. Nechte svůj poměr úvěru k hodnotě nemovitosti klesat

Hlavním rizikem propadu trhu je, že nebudete schopni splácet hypotéku, čímž se vystavujete riziku, že budete nuceni prodávat v době, kdy jsou ceny nejnižší.

Pokud je váš poměr úvěru k hodnotě nemovitosti 75 % a ceny prudce klesnou, může se stát, že budete muset refinancovat na 90 % hodnoty nemovitosti. To by se mohlo ukázat jako nemožné, takže byste uvízli ve spáru drahých úrokových sazeb (jak jsme viděli u mnoha lidí v předešlých dvou letech).

Jedním ze zdrojů ochrany je odolat pokušení půjčovat si více, když se hodnota vaší nemovitosti zvyšuje, a místo toho nechat poměr hodnoty úvěru k hodnotě nemovitosti v průběhu času klesat. Pokud v době, kdy přijde krach, klesne poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti na 60 %, je mnohem pravděpodobnější, že si budete moci půjčit za dobrých podmínek a udržet si ziskovost svého majetku.



# 4 Kroky k neprůstřelnosti vašeho portfolia nemovitostí

## 2. Udržujte nájemné na vysoké úrovni

V turbulentních vodách realitního trhu je zdravá rezerva měsíčního zisku z pronájmu vaším majákem světla během bouře, váš záchranný kruh v neklidném moři. Tato rezerva není jen pasivní ochranou; je to aktivní strategie, která vás drží nad vodou, když vlny ekonomické nejistoty narážejí na břeh vašich investičních plánů. Jak jsem se sám přesvědčil, zvyšování nájemného se může jevit jako přímá cesta k zajištění této rezervy, ale jak ukázaly zkušenosti mnoha investorů v roce 2022, realita je často složitější.

Jako investor, který se potýkal s rostoucími náklady, jsem se setkal s komplikovanou situací. Zvyšování nájemného v době ekonomického napětí vyžaduje citlivý přístup; je to jako balancování na laně, kde na jedné straně stojí vaše finanční potřeby a na druhé straně možnosti a pohoda vašich nájemníků. Uvědomil jsem si, že klíčem k udržení rovnováhy je pravidelné a malé zvyšování nájemného, které drží krok s tržními normami a zároveň zůstává spravedlivé vůči nájemníkům. Tento přístup mi umožnil vyhnout se pasti, do které spadnou mnozí investoři, když zjistí, že jejich nájemné zaostává za tržními sazbami.

Zpětně jsem si uvědomil, že jsem po dobu více než roku vybíral o 100 liber méně, než bylo možné. Toto zjištění bylo pro mě varovným signálem a připomenutím, že v realitním investování nelze nikdy usnout na vavřínech. Trh se neustále vyvíjí a jako investoři musíme být vždy ve střehu, připraveni reagovat na jeho změny. Regularita a ostražitost v přizpůsobování nájemného nejsou jen o ochraně našich zisků; jsou o udržení našich investic životaschopných, konkurenceschopných a přitažlivých pro nájemníky.

Tato zkušenost mě naučila, že pravidelné hodnocení a úprava nájemného v souladu s tržními podmínkami je nezbytnou součástí úspěšného investičního portfolia. Je to jako údržba zahrady; bez pravidelné péče a pozornosti k detailům rychle zaroste plevelem. V realitním investování je tento "plevel" ztráta potenciálního zisku, který by mohl být získán, kdybychom byli více v souladu s trhem. Zvýšení nájemného tedy není jen finančním opatřením; je to způsob, jak udržet náš realitní majetek zdravý, prosperující a v souladu s očekáváními trhu.





# 4 Kroky k neprůstřelnosti vašeho portfolia nemovitostí

## 3. Udělejte si zásoby peněz

Ve světě realitního investování se často setkáváme s paradoxem: zatímco tržní hodnoty nemovitostí mají tendenci se z dlouhodobého hlediska zvyšovat, každodenní finanční tok může přinášet výzvy, které testují naši vytrvalost a strategické myšlení. Tato situace připomíná surfaře čekajícího na perfektní vlnu. Ačkoli ví, že vlna přijde, musí mít dostatečnou sílu a vytrvalost, aby na ní mohl skutečně jezdit. Zde se ukazuje pravá cena hotovosti – ne jako prostředek k akumulaci, ale jako nástroj pro udržení stability a flexibility.

Pohotovostní fond, neboli vaše finanční záchranné lano, je klíčem k navigaci temnými vodami nepředvídaných událostí a tržních turbulencí. Představte si, že jdete po laně nad propastí. Pod vámi je pouze prázdnota a nejistota. V takovém momentu se stává každá kapsa hotovosti váhou, která vás drží stabilní a umožňuje vám pohybovat se vpřed s jistotou. Mít dostatek hotovosti na pokrytí toho, co považujete za "rozumný nejhorší scénář", není jen o přežití; je to o zachování možnosti hrát dál, o příležitostech k růstu a expanzi i v dobách, kdy ostatní jsou nuceni ustupovat.

Držení více hotovosti, než je absolutně nezbytné, může v očích některých působit jako opatrnost přesahující potřebu, ba dokonce jako plýtvání zdroji. Ale ve skutečnosti je to strategická výhoda. Je to jako mít extra sady ploutví, když jste na hlubokém moři – možná je nebudete potřebovat, ale pokud ano, budete rádi, že je máte. Tato rezerva hotovosti vám dává volnost jednat s mírou sebedůvěry, která může být rozhodující v kritických momentech. Umožňuje vám nejen reagovat na okamžité finanční potřeby nebo splatit část půjček, pokud to bude nutné, ale také vám dává prostor pro strategické investice a využití příležitostí, které se objeví jen zřídka.

V konečném důsledku, při navigaci komplexním světem realitních investic, rozdíl mezi těmi, kteří jdou po tenkém ledu svých finančních možností, a těmi, kteří stojí pevně na základech svých finančních rezerv, může znamenat rozdíl mezi úspěchem a neúspěchem. Pohotovostní fond není jen bezpečnostní síť; je to vaše jistota, že ať už přijde cokoli, vy zůstanete ve hře, připraveni využít každou příležitost k růstu a prosperitě.

# 4 Kroky k neprůstřelnosti vašeho portfolia nemovitostí

## 4. Využijte období prosperity

Jako kapitán plující na otevřeném moři, který využívá příznivého větru k rychlejší plavbě, byste měli využít období prosperity ve svůj prospěch. Tato fáze ekonomického cyklu, kdy se vše zdá být na vzestupu a trh s nemovitostmi kvete, může lákat k nadměrnému optimismu a riskantním rozhodnutím. V těchto okamžicích je však klíčové udržet chladnou hlavu a nepodléhat euforii z rostoucích cen. Přesně jako bystrý obchodník, který ví, kdy prodávat zboží, které se již nevyplácí držet na skladě, byste měli využít těchto zlatých časů k prodeji nemovitostí, které ve vašem portfoliu neplní očekávání.



Peníze získané z prodeje těchto aktiv mohou hrát klíčovou roli ve vaší investiční strategii. Přeměnit je na pevný základ vašeho pohotovostního fondu, použít je k odlehčení břemene dluhů, nebo je jednoduše držet po ruce pro nadcházející příležitosti – to vše jsou chytré způsoby, jak zajistit, že budete připraveni, až se trh otočí. Tento princip účinně demonstruje, proč není moudré stavět celou vaši investiční budoucnost na jediné nemovitosti. Příliš úzké zaměření může omezit vaši schopnost reagovat na tržní změny a využívat nových příležitostí.

Růst portfolia nemovitostí je jako péče o zahradu – vyžaduje trpělivost, strategii a ochotu odstranit to, co už nepřináší plody, abyste uvolnili místo pro nové výsadby. Diverzifikace vašich investic vám nejen poskytne širší spektrum možností, jak reagovat na tržní výkyvy, ale také rozloží rizika, čímž zvýšíte své šance na dlouhodobý úspěch. Při pohledu na vaše portfolio jako na živý organismus, který potřebuje prostor k růstu a obnově, je jasné, že jeho dynamická úprava ve vztahu k aktuálním podmínkám na trhu není jen možností – je to nezbytnost.

V konečném důsledku je příprava na budoucnost a schopnost přizpůsobit se jejím nejistotám to, co odlišuje úspěšné investory od zbytku. Využívání období prosperity k posílení vašeho finančního postavení a připravenosti na méně příznivé časy je základním kamenem moudré investiční strategie. Tímto způsobem zajišťujete, že ať už příští vlny přinesou cokoli, budete stát pevně, s jasným plánem a prostředky k jeho realizaci.

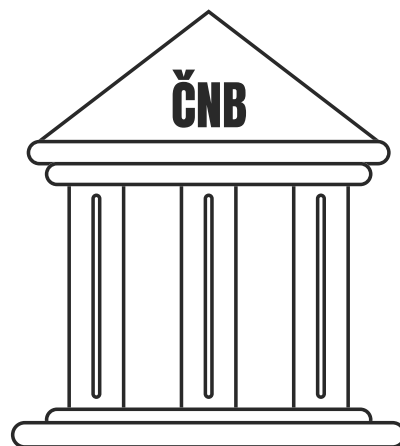
# POUŽIJ PENÍZE DRUHÝCH LIDÍ A NECH SI ZA TO PLATIT

## 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.

## DOBŘÍ 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.

# POUŽIJ PENÍZE DRUHÝCH LIDÍ A NECH SI ZA TO PLATIT

## 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 připočíst pojistky. Tak zaokrouhlím splátku na 4 000 Kč měsíčně. To nám nechá 6 000 Kč měsíční příjem.

V hypotéce je splátka půjčky, nejsou tam pouze úroky, takže bychom k částce šest tisíc měli ještě připočíst část splátky hypotéky, která slouží k umoření úvěru. Pro zjednodušení výpočtu se tím ale nebudeme zabývat a budeme brát celou splátku hypotéky jako výdaj. Nebudeme zde započítávat ani výdaje spojené s pořízením nemovitosti. Dejme tomu, že žijeme v ideálním světě a ty sis nemovitost koupil bez makléře a bez dalších poplatků. Neměl jsi ani výdaje na úpravu. Prostě ideální svět.

Jde nám jen o princip, jak to funguje, nejde nám o konkrétní výpočet. V takovém případě bychom museli zhodnotit konkrétní nemovitost, kterou by sis našel na Srealitách, bezrealitky.cz nebo z jiného zdroje.

## ŠEST TISÍC JE VÍC NEŽ DESET TISÍC

Upotřebil jsi jen jednu pětinu ze svých peněz, tedy pouze dvě stě tisíc a měl jsi původně milion. Po roce ti zbude na účtě 72 000 Kč. To je 6 000 Kč vynásobeno dvanácti. Máš tam dobrého nájemníka, který tam chce zůstat dlouhodobě. Kdybys neplatil hypotéku a utratil za nemovitost milion, vše ze svých peněz, měl bys 120 000 Kč po dvanácti měsících.

# POUŽIJ PENÍZE DRUHÝCH LIDÍ A NECH SI ZA TO PLATIT

ROI (Return On Investment - návratnost investice) při nákupu na páku je v tomto ideálním případě 36 % (72 000 Kč z 200 000 Kč). Když koupíš celou nemovitost hotově, tak návratnost je 12 % (120 000 Kč z 1 000 000 Kč). To jsou moc hezká čísla a poprvé se ti možná nepodaří koupit tak dobrou nemovitost. Je to jen ukázka, jak to funguje. Běžná návratnost, která je považována za dobrou, se pohybuje okolo 8 %. Já osobně neuvažuji nad nemovitostí, která má pod 12 %.

Jakmile začneš splácet úvěr, za několik let se ti měsíční příjem bude při použití hypotéky navyšovat, protože měsíční splátky budou s každou novou hypotékou, refinancováním, nižší. Tady ale pozor. Může se stát, že hypotéky budou dražší, úroková míra stoupne třeba na 6 % a budeš splácet hypotéku o dvojnásobné měsíční výši. To se může také stát. Musíš s tím počítat. Když vybereš nevhodnou nemovitost, nevhodnou z finančního hlediska, tak páka hraje proti tobě. Ztráty jsou vyšší než bez půjčky. Pozor na to. Proto ti výpočty musí sedět a proto hledám nemovitost, která mi vydělá ROI 12 % ročně a počítám, že dostávám nájem pouze jedenáct měsíců v roce.

Může se také stát, že nemovitost bude měsíc prázdná každý rok, protože budeš hledat nájemníky. To také započítej do své rozvahy. Stejně jako fakt, že nyní jsou hypotéky nejlevnější, co kdy byly a půjdou už jen jediným směrem a dolů to nebude.

**Podívejte se na toto video na mém YouTube kanále: 6 věcí které bohatí vědí a nechtějí prozradit**

[https://youtu.be/m\\_zwseMVQI0](https://youtu.be/m_zwseMVQI0)



# POUŽIJ PENÍZE DRUHÝCH LIDÍ A NECH SI ZA TO PLATIT

Tedy jeden trik. Ty si koupíš nemovitostí pět. Takže tvůj milion bude celý pracovat, nenecháš si osm set tisíc na účtě. Za předpokladu, že každá ti vydělá šest tisíc korun, budeš mít po dvanácti měsících dohromady 360 000 Kč. Když použiješ peníze druhých lidí, peníze z banky, budeš mít třikrát více peněz ve formě cash-flow, neboli měsíčního příjmu. To je hodně zjednodušené, ale žijeme přece v ideálním světě.

## RŮST HODNOTY NEMOVITOSTI

Nemovitost ti po několika letech stoupne na ceně o 200 000 Kč. Kdybys použil celý milion a koupil jen jednu nemovitost, znamenalo by to 20% návratnost investice. Jenže když použiješ jen 200 000 Kč, tak návratnost je 100 %, když nemovitost stoupne na ceně o 200 000 Kč. Pokud máš pět nemovitostí a všech pět stoupne na ceně o tu samou sumu, pak tvé jmění bude mít hodnotu vyšší o celý milion korun. To je už moc hezké. Když vezmu v úvahu, že původně by to bylo pouze dvě stě tisíc. Tomu se říká páka. Hypotéka je páka. Pákový efekt znamená, že za použití méně zvládneš více. To je cesta, jak použít peníze někoho jiného a při tom více vydělat. Investor nekupuje za své peníze.

Dnes je inflace kolem 17 %. Je to velmi aktuální téma. Jde o mechanismy, které ti pomohou vytvořit bohatství, nebo jej úplně zničit. Díky pochopení a správné implementaci těchto mechanismů do svého života, budeš stát na správné straně barikády. Budeš stát na straně, která vyhrává. V této kapitole se dozvíš, jak bohatí investoři využívají inflaci ve svůj prospěch a také proč vlády všech zemí světa chtějí inflaci, a proč se vyplatí hrát s nimi a ne proti nim. Také se ještě podíváme na to, proč ti dobrý dluh v době "inflační" ekonomiky pomůže dostat se k většímu bohatství. Mnoho lidí nechápe inflaci a bere ji jen jako číslo, které slyší ve zprávách. Inflace je daň, která se nenazývá daní. Je to pomalý zabiják, který ujídá tvůj majetek. Při roční inflaci 3 % přijdeš za deset let o jednu třetinu svých peněz, pokud ti leží ladem na běžném účtu nebo máš bankovky zakopané na zahradě pod ořechem.

Vysvětlím ti nepochopenou sílu inflace. Při psaní o tomto tématu jsem čerpal ze zahraničních zdrojů, jako je například anglický investiční podcast nebo mechanismy ekonomiky od jednoho z nejlepších investorů světa, Reye Dalia. Veškeré informace jsem vzal a implementoval je na náš český trh. Na naši ekonomiku. Když už na internetu něco o inflaci nebo o investování do nemovitostí najdeš, většinou jde o informace, které pasují na americkou ekonomiku a na jejich způsob investování. Jenže tyto informace u nás platí jen omezeně. To mě vedlo k napsání této kapitoly a celého ebooku.

# 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 desetkrát vyšší, ale ty si vyděláš desetkrát 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.

## 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.

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

## 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.

Na inflaci mají zásadní vliv tyto faktory:

- nárůst objemu peněz v ekonomice (kvantitativní uvolňování)
- poptávka převyšující nabídku (lidé mají více peněz a mají větší apetit utrácet)

## DEFLACE, NOČNÍ MŮRA STÁTU

Deflace, nebo také pokles cen zboží a služeb, díky čemuž roste kupní síla peněz. Proč státy nechtějí deflacii? Státy se jí vyhýbají jako čert kříži, protože dluh je nominální (nemění se s inflací). Dluh je pevně daný a nemění se v čase. Jenomže tady je chyták. V deflační ekonomice jdou ceny zboží a služeb dolů, všechno zlevňuje, ale dluhy se nemění. Jsou pořád stejné. Jinými slovy, státní hodnota dluhu narůstá. Potřebujeme sice stejné množství peněz ke splacení dluhu, ale hůře se na dluh vydělává, protože vše zlevňuje a výplaty jdou také dolů. A to je špatné. Kupní síla peněz se snižuje. Také se to dá vysvětlit takto: vydělat si na stejnou částku v době deflace je obtížnější.

Ceny zboží jdou dolů, ztrácí se peníze z oběhu, lidé více spoří, neutrácí a to má za následek zlevňování. Zlevňuje se, aby lidé začali nakupovat. Jenomže lidé za těchto okolností začnou nákup větších a dražších věcí odsouvat a nakupují jen to, co je teď nutné. Odsouvají větší nákupy, například nákup nové pračky, která stojí dvacet tisíc korun, protože za rok může stát patnáct tisíc korun (pokud ji hned teď nepotřebují).





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

Tohle odsouvání nákupu do budoucna má za následek snižování aktivity v ekonomice a tím se z oběhu vytrácí hotovost a ceny jdou neustále níž a níž. Tomu se chtějí státy za každou cenu vyhnout. Inflace totiž splácí státní dluhy a tím i dluhy investora. Deflace dluhy navyšuje. Stát má velkou sílu na to, aby ovlivňoval pravidla hry tak, jak potřebuje. To je hlavní důvod, proč je moudřejší dělat to, co dělá tvůrce pravidel hry. Proto je lepší stát na straně státu a hrát s ním jeho hru.

## PROČ NENÍ TISÍC KORUN VŽDY TISÍC KORUN

Moji rodiče před třiceti lety vydělávali měsíčně každý okolo pěti tisíc korun. Kdyby v té době měli dluh jeden tisíc korun, tak by to byla jedna pětina výplaty. V dnešní době by mohli vydělávat třicet tisíc korun (jenže šli nedávno do důchodu), takže stejná tisícovka, kterou by dlužili, by na výplatě nebyla poznat. Dluh je pořád stejný, ale vydělat si na něj je v dnešní době mnohem jednodušší.

Většina dluhů s sebou nese úroky. Samozřejmě, že z této tisícovky by moji rodiče uhradili velmi vysoké úroky za období několika dekád. Proto je důležité rozlišovat, o jaký dluh jde. Jestli je to dluh za nové džíny, tak je to špatný dluh, protože musíme splácet tisíc korun a k tomu ještě úroky. Když ale půjde o dluh na investiční nemovitost, kterou pronajímám a jsem v zisku, tak dluh platí nájemník, který tam bydlí a platí ještě i ten úrok. Ted' ale předbíhám sám sebe. K tomu až za chvíli.

**Podívejte se na toto video na mém YouTube kanále: 5 věcí o inflaci, které jste nevěděli**

[https://youtu.be/\\_JDj5uA84Dc](https://youtu.be/_JDj5uA84Dc)



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

## PŘESUN BOHATSTVÍ

Růst cen není rovnoměrný v celé ekonomice. Nejvíce roste to zboží nebo služba, která je kupována za nové peníze z úvěru. Jinými slovy, když ČNB přiškrtí svými pravidly půjčování na nové bydlení, kdy lidé nedosáhnou na financování nemovitosti, kterou by si chtěli koupit, tak realitní trh se zpomalí. Když si od prodávajícího koupíte zboží za navýšenou cenu a platíte půjčenými penězi, tak prodávající inkasuje více, než za kolik zboží vyprodukoval. Takže bohatství se přesouvá do jeho rukou. Je ale nutné, aby tento náš prodávající vyráběl zboží nebo službu ve starém systému, tedy aby vyráběl ze zdrojů, které nejsou poznamenány novými penězi.

## CÍLENÁ INFLACE

ČNB má za cíl inflaci hlídat okolo 2 % ročně. Tím banka hlídá ceny a růst ekonomiky. Nulová inflace není žádaná. Vysoká inflace ale také ne. Proto je nutné investovat do nemovitosti (nebo jiného aktiva), které roste aspoň tak rychle, jak roste inflace. Jinak v reálné hodnotě jde o úbytek kupní síly tvých investovaných peněz a tím pádem investor prodělává.

Investoři do realit mají rádi reality hlavně z důvodu, že reality rostou na ceně rychleji, než inflace. Pokud jde o nemovitost v dobré lokalitě. Jestliže jde o mizernou lokalitu, investor bude ztrátový. To je ale logické. U nemovitostí je nejdůležitější lokalita.

### Co je to dobrá lokalita:

- kde lidé přibývají, nebo aspoň neubývají
- nestěhují se pryč do jiných měst
- kde jsou zaměstnavatelé a dobrá infrastruktura, například
- dálnice v blízkosti, železnice, letiště, významný obchodní uzel, vysoké školy, kvalitní školky a školy apod.
- turistické destinace, kde počet turistů každoročně neubývá, ale přibývá

## KDYŽ NEMOVITOST ROSTE SPOLEČNĚ S INFLACÍ, JAK MOHU VYDĚLAT?

Nájem (cash-flow) jsou peníze navíc. Jde o příjem, který tvoří zisk. Jestli roste tržní cena nemovitosti rychleji, než inflace a k tomu se investor těší návratu z investice (ROI) 15 % ročně, tak jde o nejlepší kombinaci, jak ochránit svůj majetek a ještě přitom vydělat.

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

Když roste cena nemovitosti společně s inflací, investor vydělává pouze na měsíčním nájemném, cash-flow. Je třeba si proto uvědomit, kde investuješ a jaký má tvá nemovitost potenciál růst na ceně a stejně tak, jaký má potenciál cash-flow.

## TŘI PRAVIDLA, KTERÁ INVESTOR MUSÍ ZNÁT, ABY DOKÁZAL PRACOVAT S DLUHEM:

- dluh je nominální (nenavyšuje se s inflací, nemění se po dobu trvání splátky hypotéky - třeba třicet let)
- cena nemovitosti roste společně s inflací (je-li v dobré lokalitě)
- cash-flow (měsíční příjem z nemovitosti po uhrazení všech výdajů, např. splátka hypotéky)

## PROČ ROSTOU CENY NĚKTERÝCH NEMOVITOSTÍ RYCHLEJI NEŽ INFLACE?

Důvodů je mnoho. Vyjmenuji jen několik z nich:

- lidé chtějí mít více místa kolem sebe a proto bydlí méně lidí v jedné nemovitosti, než tomu bývalo dříve
- stát nestaví žádné nové byty, neuspokojuje poptávku
- developeři musí zůstat ziskoví, proto je nabídka nových bytů nižší, než je poptávka po bytech
- do lukrativních oblastí se stěhuje více lidí a proto je poptávka v těchto částech měst daleko vyšší, než nabídka
- staré a vybydlené nemovitosti se bourají a nestaví se místo nich nové (např. v Karviné bylo zbouráno několik činžovních domů během několika posledních let a nepostavily se žádné nové místo nich)
- lidé více vydělávají, ekonomika je silná, nezaměstnanost rekordně nízká a proto si lidé půjčují více peněz od bank - poptávka po nemovitostech proto stoupá
- byty v místech, kam jezdí mnoho turistů, jsou nabízeny jako alternativní bydlení místo hotelů (Airbnb)
- přibývá mladých lidí, kteří žijí delší dobu sami ve svém bytě, než založí rodinu a bydlí společně
- nemovitosti jsou pořád pod únosnou úrovní toho, co za ně lidé chtějí zaplatit

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

To je ukázka několika příkladů, proč i přes stabilní počet obyvatel u nás v České republice některé nemovitosti zdražují rychleji, než inflace. Když jsem se přistěhoval do Velké Británie v roce 2004, populace byla okolo padesáti osmi milionů obyvatel. V roce 2022 je populace Británie na šedesáti osmi milionech a stát tam nestaví skoro žádné nové nemovitosti. Proto ceny v Británii rostou i v době, kdy se růst cen v Česku a na Slovensku prakticky zastavil. Navíc Britové začali využívat čtyřicetileté hypotéky. U nás jsou hypotéky maximálně na třicet let. Délka splácení hypotéky se promítá do výše měsíčních splátek, proto při relativně stejné měsíční splátce si mohou Britové dovolit platit vyšší hypotéku. Lidé žijí déle, a proto banky začaly nabízet delší možnost splácení dluhu. To tlačí na růst cen.

## JAK NAJÍT TU PRAVOU LOKALITU PRO INVESTICI, KTERÁ MÁ RŮSTOVÝ POTENCIÁL?

Kombinace několika faktorů hraje zásadní roli:

- nájmy v porovnání s příjmem populace nesmí být příliš drahé (nájemníci si musí moct dovolit pronájem)
- příjmy lidí v dané lokalitě musí mít potenciál dále růst (přibývají noví zaměstnavatelé)
- investice do infrastruktury (nová vlaková zastávka významného spoje, propojení s letištěm, nová dálnice apod.)
- vysoké školy a studenti (absence vysoké školy znamená většinou odliv mladých lidí)
- mzdy rostou rychleji, než inflace

Toto jsou faktory, které lákají lidi do dané lokality a také lákají nové podnikatele. To jsou důvody, proč se hlavní a velká města dostávají z ekonomických krizí rychleji, než zbytek země.

Jestli se ale netrefíš do té nejlepší lokality u nás, není to likvidační. Když porozumíš těmto mechanismům, tak víš, že z dlouhodobého hlediska neproděláš. Pozor ale na ty nejhorší lokality, kde je nulový potenciál růstu. Zejména jde o místa, kde velké firmy propouští i v době nejvyšší prosperity a jejich podnikání je založeno na něčem, o co už není ve světě zájem a místním lidem není dána možnost změnit své pracovní dovednosti, aby mohli nastoupit do nových firem, což by mělo za důsledek příchod nových investic do regionu.

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

## STÁT SPLÁCÍ TVŮJ DLUH

Ukážeme si příklad, jak inflace působí pozitivně na dluh. Ukážeme si, proč je moudré vzít si na svou investici dluh.

### Příklad nákupu bytu za účelem investice:

- cena bytu je 1 000 000 Kč
- banka půjčí 800 000 Kč (200 000 Kč máš vlastní naspořené peníze = LTV 80%)
- splátka hypotéky je 30 let

Za třicet let při inflaci 2 %, růstu ceny nemovitosti také 2 %, měsíčního čistého výdělku (po odečtení nákladů) 3 000 Kč, to bude vypadat takto:

- cena nemovitosti po třiceti letech bude 1 600 000 Kč (díky růstu ceny 2 % ročně narostla cena)
- dluh 0 Kč (skončila třicetiletá hypotéka a nájemníci splatili celý dluh)
- vlastní peníze 800 000 Kč (díky ročnímu růstu 2 % bude z
- původních 200 000 Kč o 600 000 Kč navíc)  
výnos z nájmu 1 080 000 Kč (3 000 Kč je měsíční výdělek po odečtení nákladů)

Po třiceti letech máš 800 000 Kč ze svých původních 200 000 Kč, které jsi použil na akontaci. To je nárůst o 300 %. Kdo ti to nabídne? Klasický spořicí účet těžko. Hypotéka slouží jako páka. Díky hypotéce, penězům banky, dosáhne investor na dražší nemovitost. K tomu ještě musíme připočíst výnos z pronájmu.



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

Takže všeho všudy nemovitost vydělala investorovi okolo 80 % za třicet let (výnos z pronájmu 1 080 000 + 600 000, vklad činil jen 200 000 Kč). Samozřejmě jde o ideální svět. Chci tímto příkladem jen ukázat, jak věci fungují. Musíme připočítat čas, kdy nemovitost byla prázdná, investice do údržby a jiné náklady. Jde jen o zjednodušenou ukázkou toho, jak funguje inflace a investice do nemovitostí.

## NEMOVITOST JAKO POJISTKA

Nájmy většinou také rostou s inflací. Když nájem roste a nájemník platí každým rokem vyšší nájemné, tak roste příjem z nemovitosti. To je “pojištění” proti erozi příjmu. Ideální případ je, když ti roste cena nemovitosti o výši roční inflace a stejně tak ti o výši roční inflace roste také příjem z nájmu.

Navíc díky splácení dluhu bance se ti splátky hypotéky po ukončení fixace budou snižovat. Je rozdíl platit hypotéku 800 000 Kč, a nebo 500 000 Kč. Klesá dluh a klesá jeho splátka. Klesá splátka hypotéky. Sice to trvá roky, ale investice do nemovitostí je na dlouhou dobu. Pamatuj, že nájemník splácí hypotéku. Nájemník ti platí dluh. Proto je to dobrý dluh. Dobrý dluh se splácí sám a ještě ti vydělává. Vydělává cash-flow.

Nemovitost je box, který generuje měsíční příjem. Nemovitost nesmí investorovi sloužit jako objekt jeho záliby. Nesmí se do ní zamilovat. Musí o ni pečovat, aby byla na trhu s realitami konkurenceschopná, a aby byl nájemník spokojený. Nesmí však dům nebo byt milovat, protože tam bydlela jeho babička a má s ní spjaté vzpomínky na své dětství. To je návod na katastrofu, kdy investor bude dělat řadu iracionálních kroků, jen aby nemovitost zůstala jeho i za cenu ztráty. Často se s tím setkávám při osobním mentoringu, který dělám investorům do nemovitostí. Emoce jsou silná zbraň, která působí proti investorovi.



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

## PROČ VĚŘÍM V NEMOVITOSTI

Ukaž mi investici, která z tvých původních 200 000 Kč vydělá 600 000 Kč za třicet let. K tomu ještě započítej cash-flow 1 080 000 Kč. Navíc tvá investice neklesne ze dne na den tak rychle, jak je to běžné u akcií v době korekcí a krizí. Investice do nemovitostí je proto velmi konzervativní investicí, kterou podporuje stát a podporují ji i banky. Ví, proč tuto investici podporují. Není to náhoda. Banky mají rády investory do nemovitostí, i stát je má rád. Dělají totiž práci za ně. Vydělávají peníze bance a stát se nemusí starat o bydlení lidí.

Byty klesaly na ceně od začátku roku 2009 po dobu dvou až čtyř let, než dosáhly svého cenového dna. Za tu dobu klesly v průměru v celé ČR o něco málo přes 15 %. Jenže mezi tím investice neustále vydělává díky pozitivnímu cash-flow. Na to všechno ti ještě banka půjčí peníze. Navíc trh s realitami je velmi pomalý v porovnání s akciemi, kde se ceny mění mnohem rychleji. Pokles tedy není nijak vražedný, jako u zlata, jiných komodit (které nemají cash-flow), nebo akcií a ještě k tomu má investor plno času na reakci. Nemusí prodávat ihned, stačí čekat měsíce. Trh s nemovitostmi je proto konzervativní a to se mi líbí. Navíc nemovitosti produkují pravidelný příjem.

Neříkám, že akcie jsou špatné. Jen je nutné znát svou povahu a vědět, čeho chceš dosáhnout, za jak dlouhou dobu, jak jsi v tom dobrý, jakou máš toleranci vůči ztrátě a kolik máš peněz. Když se ptám lidí na toleranci vůči volatilitě a ztrátě, tak každý výrazně nadhodnotí svou toleranci. Já osobně jsem si myslel, že to je kolem dvaceti tisíc korun, ale ve finále to bylo desetkrát méně. Díky výše uvedeným faktorům věřím v nemovitosti, a proto do nich investuji.

## CENY SE OD ROKU 2015 ZDVOJNÁSOBILY, NĚKDE DOKONCE ZTROJNÁSOBILY

Za posledních sedm let se ceny bytů v České republice zdvojnásobily. Na některých místech dokonce ztrojnásobily. Inlace žene kupředu celou ČR, ale na některých místech rostou ceny rychleji díky dalším vlivům (ceny jsou na většině našeho území neúnosné a díky domino efektu ceny narůstají i v lokalitách, kde běžně tolik nerostly, např. Ústí nad Labem, Znojmo nebo Karviná).

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

Cena bytů v Česku rostla od roku 2015 čtrnáctiprocentním tempem každý rok. Ale jde o anomálii. Toto tempo je přechodné, jak to vidíme dnes. Realitním investorům postačí, když poroste cena tříprocentním tempem dlouhodobě. 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 6 % ročně (ROI) ve formě cash-flow.

Vývoj cen bytových nemovitostí

Indexy cen bytů  
Price indices of flats

rok year	průměrné indexy (2010 = 100) nabídkových cen bytů average indices (2010 = 100) of offering prices of flats			průměrné tempo růstu nabídkových cen bytů average growth rate of offering prices of flats			rok year	průměrné indexy (2010 = 100) nabídkových cen bytů average indices (2010 = 100) of offering prices of flats			průměrné tempo růstu nabídkových cen bytů average growth rate of offering prices of flats		
	ČR Czech republic	ČR bez Prahy of Prague	Praha Prague	ČR Czech republic	ČR bez Prahy of Prague	Praha Prague		ČR Czech republic	ČR bez Prahy of Prague	Praha Prague	ČR Czech republic	ČR bez Prahy of Prague	Praha Prague
2005	66,5	60,4	72,7	100,0	100,5	99,6	2015	106,9	97,7	116,1	102,3	102,5	102,1
2006	72,4	66,8	77,9	103,2	103,6	102,7	2016	117,6	107,1	128,2	102,4	102,1	102,7
2007	87,2	83,0	91,4	105,3	106,0	104,6	2017	130,7	112,1	149,2	103,0	101,2	104,4
2008	107,2	106,1	108,4	104,5	105,6	103,4	2018	144,6	121,9	167,2	102,1	102,0	102,1
2009	104,3	103,0	105,6	97,7	97,6	97,9	2019	153,2	131,0	175,3	101,4	102,2	100,7
2010	100,0	100,0	100,0	99,2	99,6	98,8	2020	164,3	144,3	184,2	101,9	102,6	101,3
2011	95,1	96,6	93,6	98,7	98,7	98,6	2021	179,7	163,7	195,6	103,0	103,9	102,2
2012	96,1	92,5	99,6	100,8	99,1	102,3	2022	216,8	205,0	228,6	104,3	104,7	104,0
2013	97,2	91,3	103,1	100,5	100,1	100,9	2023	217,2	203,1	231,2	98,9	98,8	99,1
2014	100,7	93,0	108,5	100,7	100,1	101,3							

## 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 %)



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

## 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.

Kdybych kupoval celou nemovitost za hotové, tedy za milion korun a nepůjčil bych si peníze banky, tak by můj majetek stoupl na hodnotě po prodeji nemovitosti jen o 30 %. To také není špatné, ale díky hypotéce můj majetek stoupne o 150 %. Proč mi stoupne majetek na hodnotě o pětkrát tolik? Protože investuji pouze dvě stě tisíc korun. Neinvestuji celý milion do jedné nemovitosti. Když budu mít milion korun, tak za něj nekoupím celou nemovitost, ale rozdělím ho na pět investic po 200 000 Kč. Při prodeji stoupne můj majetek na dva a půl milionu korun (když budu mít 1 000 000 Kč v hotovosti, který rozdělím na pět investic po 200 000 Kč. Více o využití páky v jiné kapitole).

## HODNOTA NEMOVITOSTI SE CHOVÁ CYKlicky

Cena bytu, silně osciluje nahoru a dolů. Nakupovat byt nebo jinou nemovitost není moudré v době realitní bubliny, ceny jsou nejvyšší. Nevyplatí se prodávat v době okolo tří let od začátku propadu. Ceny jsou nejnižší. Nákup a prodej musí být aspoň trochu načasovaný. Nic však nelze načasovat přesně. Spíše je lepší zjistit, kdy je trh úplně nahoře a v této době počkat s nákupem. Vyhnout se době, kdy jsou ceny v bublině a nikdo se zdravým rozumem by nenakupoval. To samé se týká propadu cen a prodeje nemovitosti.

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

Jenomže nájmu se tyto výkyvy netýkají. Nájem je stabilní. Neplatíš jeden měsíc patnáct tisíc za byt a v době krize deset tisíc. Nájem se platí vždy plus minus úplně stejný. Proto je to velmi stabilní zdroj příjmu, který slouží jako ochrana proti inflaci a také cyklickým výkyvům cen nemovitostí. Nájem není cyklický. Cena nemovitosti cyklická je. Nájem roste pomalu s inflací. Ceny nemovitostí v růstové části nemovitostního cyklu rostou velmi prudce a v další části cyklu klesají a tím pádem nepokryjí ani inflaci. V průměru však jdou přibližně s ní. Při dobré investici jdou ceny nemovitostí nahoru rychleji, než inflace.

## INFLACE, TICHÝ ZABIJÁK

Zapomeň na dnešní inflaci 17 %. Situace se uklidní a číslo se znovu ustálí z dlouhodobého hlediska na 3 % nebo 2%. Jestli bude inflace 3 % ročně, přijdeš o jednu třetinu své hotovosti za deset let. Jestli ti hotovost nebude vydělávat nic, nebo jestli bude úrok z této hotovosti nižší, než je inflace o tři procenta. Jestli ceny nemovitostí nebo akcií půjdou dolů o 38 %, všimneš si toho. Jestli za dvacet let přijdeš o stejnou sumu pěkně potichoučku díky inflaci, pak si toho všimneš jen stěží. Člověk má mnoho věcí na práci během dvaceti let. Inflace proto může být tvou noční můrou, nebo tvým nejlepším přítelem.

Na které straně barikády budeš stát, rozhodne o tvém bohatství. Příště, než se rozčílíš u televize, že stát nesplácí své dluhy, tak si řekni, jestli chceš být na straně státu, který umí ovlivnit pravidla hry a něco z toho mít, a nebo jestli chceš být na straně druhé - mít hodně úspor a žít bez dluhu (dobrého dluhu) a být tím pádem za své úspory trestán.

## MUSÍŠ UTÍKAT, ABYS BYL NA STEJNÉM MÍSTĚ

Inflaci 17 % je téměř nemožné zcela pokrýt. Investor se na tuto dobu bude muset dívat tak, že nájem zřejmě neporoste takovou rychlostí a v tomto roce (2022) neporoste tak rychle ani cena nemovitosti. Výjimka je Anglie, kde cena nemovitosti stále roste cca 8 % až 10 % meziročně a nájem vzrostly rekordně o 12 % až 20 % (záleží na lokalitě). Pojdme ale nazpět do Česko nebo na Slovensko. Majetek ti neroste v tuto dobu na hodnotě, musíš prostě počkat, až se situace uklidní, úroky půjdou níže, inflace spadne na průměrné hodnoty. Nemůžeš se nikde odvolat. Žádný soud ti nevyhoví a žádná banka ti nevrátí peníze. Neexistuje žádná garance zajištění tvé hotovosti. Musíš si svou garanci vytvořit sám. Proto se musíš vzdělávat. Proto musíš investovat. Rozumně investovat.

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

## BUĎ TRPĚLIVÝ

Když si rozložíš investiční portfolio tak, že 90 % dáš do investice s garantovaným příjmem 1 % ročně (např. spořicí účet nebo státní dluhopisy) a 10 % portfolio budeš mít v něčem riskantním, například v peer-to-peer půjčkách, potom ti celé portfolio pokryje inflaci. Jenže riskuješ deset procent svých peněz, protože jsi investoval 10 % do riskantních půjček.

Je lepší riskovat jen deset procent portfolio, které má potenciál vydělat deset procent a tím vyvážit celé portfolio, včetně zajištěné investice, která vydělává jen jedno procento. Hodně lidí takto ale neuvažuje a to je chyba. Takhle uvažují investoři.

Takhle uvažují bohatí lidé. Investor bere svůj celý majetek jako jedno velké portfolio. Když jedna část portfolio nevydělává, třeba se nedaří zrovna akciím, nebo se mění nájemníci v investičním bytě a tato investice teď momentálně není zisková, tak zbytek portfolio vydělává. Může se dařit jinému tvému podnikání. Znamená to, že investor nechá bytů a vše prodá? Ne. Neznamená. Diverzifikace a pohled na veškerý majetek jako na jeden celek je proto velmi důležitá.

Drtivá většina lidí chce mít návratnost investice deset procent na celé své portfolio, protože nerozumí investicím, a protože jsou nedočkaví. Mnoho lidí je nedočkavých. Obzvláště nedočkaví jsou lidé, kteří nerozumí investicím, nerozumí financím a chtějí vydělat přes noc. Nebud' nedočkavý. Nebud' jako tito lidé a vzdělávej se v investování. Vzdělávej se v tom, jak funguje ekonomika.

## NEMOVITOSTI MOHOU BÝT TAKÉ RISKANTNÍ

Jestli investuješ v oblasti, kde není žádný růstový potenciál, ekonomika je těsně před svým propadem a k tomu ještě nájem nepokryje splátku měsíční hypotéky, čeká tě velký pád. Jestli ještě k tomu poroste úroková míra a bude obtížné najít nájemníka, pak je zaděláno na průser. V tomto případě jde o katastrofu, protože jsi neudělal svůj domácí úkol a investoval jsi do prvního možného bytu, který jsi na internetu našel. Zřejmě to byl byt po babičce, kde jsi trávil své dětství a kde ti chutnal koláč, který pekla. To je velká chyba.

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

V tomto ebooku se nezabýváme emocemi. Nezabýváme se ani tím, jak hledat investiční nemovitost správným způsobem. Musel bych napsat další ebook. Nemáme na to místo. Zabýváme se inflací a jak ji umí využít zkušení investoři ve svůj prospěch.

Podobný ebook na českém trhu nenajdeš. Zkus si vygooglovat “inflace” a dostaneš se k různým úryvkům informací, které nebudou dávat smysl a nedají ti celkový obraz. Musím tě ještě varovat. Nezůstávej u tohoto ebooku jako u jediného zdroje informací. Jdi dál, vzdělávej se. Najdi si na YouTube další vzdělávací videa a nakup si několik knih, které ti pomohou v investování.

Všechny informace, které uvidíš, uslyšíš nebo si je přečteš, ověřuj. Na vše se dívej kriticky. Internet je plný informací, které nemají za cíl pomáhat, ale udělat jejich autora šťastnějšího díky další prodané knížce nebo kurzu.

Bohatí lidé uvažují kriticky a mají vyvinuté kritické myšlení. Kritické myšlení je podle světového žebříčku vyžadovaných zkušeností pro získání dobrého zaměstnání na první příčce. Kdo umí kriticky myslet, má v dnešním světě zelenou. Všechny firmy na světě, charity, vlády, vojsko, vyžadují kritické myšlení. To, co člověk umí, je až druhořadé. Nauč se proto myslet kriticky.

**Zamyslete se znovu nad tímto videem: Stát vám BERE peníze z kapsy a já vám ukážu, jak toho VYUŽÍT ve svůj prospěch**

[https://youtu.be/\\_JDj5uA84Dc](https://youtu.be/_JDj5uA84Dc)



# NEMOVITOSTI V ANGLII S VYSOKÝM MĚSÍČNÍM VÝNOSEM UŽ OD 1 MIL. KČ

Velká Británie je vyspělá země. Mnohem vyspělejší, když jde o investice obecně. Nemovitosti to podtrhují. Soustředme se ale teď na Anglii, protože tam působím a ostatní země Británie nechme na jindy.

Anglie nabízí slušné investiční nemovitosti viz. níže. Pořídíte si řadový dům za cenu olomoucké garsonky. V Anglii není zdaleka každá nemovitost tak levná. Průměrná anglická nemovitost vyjde přibližně dvakrát a něco draž než ta česká.



V Anglii je jedna oblast, kde se ceny stále drží velmi nízko. V Británii jich je celkem pět. Jedna z nich se jmenuje Durham a najdete ji v severovýchodní části Anglie. Tyto výnosové nemovitosti za cenu od 1,8 milionu korun leží mezi městem se 300 tisíci obyvateli, Newcastlem a dalším městem, Middlesborough. V obou městech obyvatelé přibývá.

Jde o místo, které je daleko od Londýna. Domino efekt začíná v hlavním městě a pak se přesouvá do zbytku státu, když jde o investice do rozvoje oblasti, investice do infrastruktury, development a další. Investoři chtějí nejvíce kupovat v Londýně, jenomže se ziskem se to dá na začátku cyklu (viz. následující kapitola o 18letém ekonomickém cyklu).

Jakmile to v hlavním městě zdraží a nájmy zdaleka nepokryjí výdaje na provoz nemovitosti, kapitál se začne přesouvat do jiných měst. Čím jste dále od hlavního města, tím později dorazí investiční kapitál. Tím déle máte prostor nakupovat aktiva za nižší cenu, než se cena začne vyrovnávat.



Rezervujte nezávazný videohovor [bohattydikyrealitam.cz/britske-reality/britske-reality-kalendar-konferencni-videohovor](https://bohattydikyrealitam.cz/britske-reality/britske-reality-kalendar-konferencni-videohovor), abychom probrali váš investiční záměr. Můžeme se vidět také osobně v brněnské kanceláři.

# NEMOVITOSTI V ANGLII S VYSOKÝM MĚSÍČNÍM VÝNOSEM UŽ OD 1,2 MIL. KČ

## Proč jsou britské reality ziskové?

- Britové jsou zvyklí po několik generací investovat do jiných aktiv a v zahraničí (fondy, akcie, dluhopisy, drahé kovy apod.). Peníze tedy nejdou pouze do nemovitostí pouze v této zemi.
  - Realitní trh je mnohem vyspělejší než ten náš. Nabízí mnohem více služeb pro investory, například větší výběr financování, dohled nad správou, na obou stranách transakce musí být ze zákona právní zástupce a běžné je také svěřit komplet celý nákup/prodej realitní kanceláři.
  - Investujeme do nemovitostí mimo Londýn. V Londýně to už nedává finančně smysl. Zaměřujeme se na oblast od Manchesteru směr severovýchod, kde jsou ceny níže a nájmy solidní.
- 
- V Česku došlo k vysokému růstu cen nemovitostí (přibližně 25 % ročně poslední dva roky), naproti tomu v Anglii je růst stabilní mezi 5 % až 10 % ročně a nájmy vzrostly ve 2022 o rekordních 15 % až 20 %.
  - Trh si proto zachovává své marže (návratnost investice).
  - Pro Čecha může být lákavé také to, že Británie je politicky a ekonomicky stabilnější země. Navíc už dnes leží mimo EU. Jde o diverzifikaci jak ekonomickou, měnovou tak politickou.

## Služby vyhledání investiční nemovitosti v Británii, nákup a správa obsahují:

- Vyhledání nemovitosti a ověření ziskovosti.
- Právní servis, nákup, přepis na katastru nemovitostí (land registry).
- Otevření britské bankovního účtu, vedeného zdarma.
- Výběr realitní kanceláře pro dlouhodobou spolupráci (výběr nájemníka, podpis nájemních smluv, výměna nájemníků, drobné opravy).
- Koordinace komunikace mezi právníkem, RK, nájemníkem při nákupu.
- Pojištění nemovitosti.
- Certifikát kontroly kotle, sporáku a elektrických zařízení v domě (ročně).
- Zajištění certifikátu na ministerstvu (HMRC), aby investor neplatil daň z příjmu z pronájmu.
- Cena 75 000 Kč přepis nemovitosti, investiční poradenství a konzultace.

# NEMOVITOSTI V ANGLII S VYSOKÝM MĚSÍČNÍM VÝNOSEM UŽ OD 1 MIL. KČ

Už více než deset let se ponořuji do světa investic na anglických březích, kde jsem nejen aktivně investoval, ale také pravidelně tyto ostrovy navštěvoval, aby mi žádný detail neunikl. Moje spojení s Británií je silné, nejen kvůli kapitálu, který jsem tam investoval, ale také kvůli času a energii, kterou jsem věnoval sledování každého vývoje na realitním trhu a v ekonomických trendech, každý den, bez výjimky.

V této cestě jsem si vybudoval mosty nejen mezi trhy, ale i mezi kulturami. Spolupracuji s právním zástupcem a účetním, oba s českými kořeny, kteří rozumějí unikátním výzvám a příležitostem, které přináší investování v Anglii pro ty z nás, kteří přicházejí zvenčí. Jejich odbornost a znalost lokálního prostředí jsou pro mě a další investory, kteří se rozhodli vstoupit na britský realitní trh, nepostradatelné. Tato profesionální spojení nejenže usnadňují navigaci v komplexním a dynamickém investičním prostředí, ale také poskytují cennou podporu a porozumění, které je klíčové pro dosažení investičních cílů.



Nejvíce investic pochází z těchto oblastí

Tento osobní a profesionální přístup k investicím v Anglii mi umožňuje nejen sledovat trh s nemovitostmi s odborným okem, ale také budovat a udržovat vztahy, které jsou zásadní pro dlouhodobý úspěch v této oblasti. Každá cesta, každé setkání a každá spolupráce mi dává lepší pochopení toho, jak na britských ostrovech dosáhnout úspěchu, a jak se vyvarovat pastí, které na cestě mohou číhat. V tomto světě, kde se každý den něco mění, je tato hluboká znalost a síť spojení to, co definuje rozdíl mezi úspěchem a neúspěchem.

Vyberete si z nabídky nemovitostí na webu [bohattydikyrealitam.cz/nabidka](http://bohattydikyrealitam.cz/nabidka). S celým postupem nákupu vás rád seznámím. K investici v Anglii není nutné ovládat angličtinu, není nutné nikde cestovat a tyto nemovitosti jsou také po rekonstrukci. Řádné platící nájemník a celá správa je rovněž zajištěna. Co se výdajů za balíček služeb týká, je vše zohledněno ve výpočtu návratnosti investice na webu.



Rezervujte nezávazný videohovor [bohattydikyrealitam.cz/britske-reality/britske-reality-kalendar-konferencni-videohovor](http://bohattydikyrealitam.cz/britske-reality/britske-reality-kalendar-konferencni-videohovor), abychom probrali váš investiční záměr. Můžeme se vidět také osobně v brněnské kanceláři.

# BOHATÝ DÍKY REALITÁM

# NEMOVITOSTI V ANGLII S VYSOKÝM

# MĚSÍČNÍM VÝNOSEM UŽ OD 1 MIL. KČ

## PŘÍKLAD INVESTICE Č.1

**1 217 000 Kč**

Váš příjem 7 903 Kč/měs.



**Adam Wojnar**  
Real estate investing

### Rede House, 63-75 Corporation Road, Middlesbrough, TS1 1LY

Studentské ubytování.

Garsonka 28 m<sup>2</sup>.

Leasehold 242 let.

Vzhledem k omezením týkajícím se velikosti a pronájmu účelového studentského ubytování není tato nemovitost způsobilá pro hypotéku a lze ji koupit pouze za hotové.

Luxusní garsonka 28 m<sup>2</sup> se nachází v oblíbeném projektu Rede House v centru Middlesbrough. Rede House je vysoce kvalitní a moderní studentský komplex jen 10 minut chůze od Teesside University a městských obchodů, restaurací, barů a hlavního nádraží. Skvělá poloha spolu s fantastickým vybavením a všemi účty zahrnutými v nájemném činí z Rede House ideální místo pro studentský život v Middlesbrough. EPC C (certifikát energetické náročnosti).

Při odečtení poplatku za spvávu a přepis a poradenství, pak by roční výnos činil 9,53 %.



## CASHFLOW VÝKAZ

přepočteno kurzem 1 GBP = 29 Kč



Případová studie

		CZK		GBP	
		měsíc	rok	měsíc	rok
<b>Financování</b>	Požizovací cena		1,015,000 Kč		£35,000
	Vlastní finance		1,015,000 Kč		£35,000
<b>Výdaje jednorázové</b>	Právní služby (solicitor fee)		72,500 Kč		£2,500
	Licence na pronájem (platí 5 let)		0 Kč		£0
	Opravy		0 Kč		£0
	Přepis a poradenství		130,000 Kč		£4,483
	SDLT (daň z nabytí 2% / 5%, do 40k se neplatí)	0%	0 Kč		£0
<b>Celkem</b>	Celkem náklady na pořízení		202,500 Kč		£6,983
	Celkem investované vlastní prostředky + náklady na pořízení		1,217,000 Kč		£41,983
<b>Příjmy</b>		<b>měsíc</b>	<b>rok</b>	<b>měsíc</b>	<b>rok</b>
	Nájem	16,646 Kč	199,752 Kč	£574	£6,888
<b>Pravidelné výdaje</b>	10% + DPH management	2,247 Kč	26,967 Kč	£77	£930
	Ground rent (poplatek za pozemek)	609 Kč	7,308 Kč	£21	£252
	Správa budovy	6,496 Kč	77,952 Kč	£224	£2,688
	Pojistka + revize kotle (zahrnuje správa budovy)	0 Kč	0 Kč	£0	£0
	<b>Výnos [%] yield</b>		<b>7.79%</b>		<b>7.79%</b>
	<b>ZA ROK</b>		<b>94,833 Kč</b>		<b>£3,270</b>
<b>ROI</b>	Měsíčně		<b>7.903 Kč</b>		<b>£273</b>



Rezervujte nezávazný videohovor [bohattydikyrealitam.cz/britske-reality/britske-reality-kalendar-konferencni-videohovor](https://bohattydikyrealitam.cz/britske-reality/britske-reality-kalendar-konferencni-videohovor), abychom probrali váš investiční záměr. Můžeme se vidět také osobně v brněnské kanceláři.



# BOHATÝ DÍKY REALITÁM

# NEMOVITOSTI V ANGLII S VYSOKÝM

# MĚSÍČNÍM VÝNOSEM UŽ OD 1 MIL. KČ

## PŘÍKLAD INVESTICE Č.2

**4 312 000 Kč**

Váš příjem 31 407 Kč/měs.



**Adam Wojnar**  
Real estate investing

### Hennymoore House, 7-11 Manor Row, Bradford, BD1 4PB

Studio apartmán (garsonka) č.14.

Po započtení všech poplatků a daní při nákupu jde o 8,7 % roční zhodnocení formou měsíčního příjmu.

Výnosy jsou navázány na index spotřebitelských cen (inflaci), předpokládáme tedy stálý růst dosaženého výnosu.

Leasehold na 125 let (od roku 2016).

Možno koupit na Ltd (Special Purpose Vehicle) a za 3 roky profinancovat (vzít si UK hypotéku). Nelze koupit na hypotéku přes britskou banku hned, protože nedovolí zástavu na nemovitosti z důvodu 3leté opce. Pak uplynutí tří let lze zažádat o hypotéku na Ltd.

Náklady na správu jsou zcela zajištěny, investor nic neplatí z nájmu. Neplatí ani certifikát na správu kotle ani elektřiny. Vše je hrazené správcem, což pokrývá britská vláda. Jde o ubytování pro mentálně postižené podle regulace.

Některé osoby, které byly hospitalizovány na základě zákona o duševním zdraví, mohou po opuštění nemocnice získat bezplatnou pomoc a podporu. Zákon, který toto právo poskytuje, je § 117 zákona o duševním zdraví a často se označuje jako "následná péče podle § 117". EPC C (certifikát energetické náročnosti).

Kupní cena - £134,000. 8,7 % čistý roční výnos, smlouva na 25 let (nájem roste s inflací). Aktivum odolné vůči inflaci, příjem se neustále zvyšuje. Žádné neočekávané účty. Nulové intervaly prázdného bytu .

Při odečtení poplatku za a přepis a poradenství, pak by roční výnos činil 9,07 %.



## CASHFLOW VÝKAZ

přepočteno kurzem 1 GBP = 29 Kč



Případová studie

		CZK		GBP	
		měsíc	rok	měsíc	rok
<b>Financování</b>	Požizovací cena		3,886,000 Kč		£134,000
	Vlastní finance		3,886,000 Kč		£134,000
<b>Výdaje jednorázové</b>	Právní služby (solicitor fee)		72,500 Kč		£2,500
	Přepis a poradenství		160,000 Kč		£5,517
	SDLT (daň z nabytí 2% nebo 5%)	5%	194,300 Kč		£6,700
	Celkem náklady na pořízení		426,800 Kč		£14,717
<b>Celkem</b>	Celkem investované vlastní prostředky + náklady na pořízení		<b>4,312,000 Kč</b>		<b>£148,717</b>
<b>Příjmy</b>		měsíc	rok	měsíc	rok
	Nájem	31,407 Kč	376,884 Kč	£1,083	£12,996
<b>Pravidelné výdaje</b>	10% + DPH management (15% HMO)	0 Kč	0 Kč	£0	£0
	Pojistka + revize kotle	0 Kč	0 Kč	£0	£0
<b>ROI</b>	Výnos [%] yield		8.74%		8.74%
	<b>ZA ROK</b>		<b>376,884 Kč</b>		<b>£12,996</b>
	Měsíčně		<b>31,407 Kč</b>		<b>£1,083</b>



Rezervujte nezávazný videohovor [bohattydikyrealitam.cz/britske-reality/britske-reality-kalendar-konferencni-videohovor](https://bohattydikyrealitam.cz/britske-reality/britske-reality-kalendar-konferencni-videohovor), abychom probrali váš investiční záměr. Můžeme se vidět také osobně v brněnské kanceláři.

# BOHATÝ DÍKY REALITÁM

# NEMOVITOSTI V ANGLII S VYSOKÝM MĚSÍČNÍM VÝNOSEM UŽ OD 1 MIL. KČ



**Adam Wojnar**   
Real estate investing

## Hennymoor House, 7-11 Manor Row, Bradford, BD1 4PB

Jak již bylo zmíněno, nemovitost má zahrnutou nájemní smlouvu FRI (full repair and insuring lease), takže poskytovatel bude hradit veškeré poplatky za služby, pojištění, údržbu atd. Nehrozí ani žádný neplatiči. Neplatí se ani poplatky za správu ani nájemné za pozemek, takže pro vás jako investora je to skutečná čistá částka bez neočekávaných účtů.

### Další informace o investici

Investice do asistovaného bydlení byly v minulosti přístupné pouze velkým institucím, jako jsou penzijní a hedgeové fondy, které si více než polovinu zisku odnášejí pro sebe a investorovi předávají drasticky nižší výnosy dosahující pouze 2-4 %. V důsledku toho individuální investoři, jako jste vy, nemohli v minulosti využívat plné výnosy z tohoto typu investic.

Budova se nachází v sousedství kampusu Sheffieldské univerzity, kde se školí zdravotní sestry.

Investováním do "Asistovaného bydlení" s námi můžete investovat přímo do těchto států podporovaných investičních příležitostí a získat plný výnos - bez prostředníka a bez skrytých poplatků.

Při této investici spravuje celou budovu bytové družstvo, které je regulováno "Úřadem pro finanční etiku" (FCA). Bytové sdružení dostává platby přímo od vlády, čímž odpadá nutnost, aby investoři vybírali platby od nájemníků. Tím se zjednodušuje investiční proces a eliminuje se riziko neplacení nájemníků, kterému čelí tradiční investoři do nemovitostí.

Kromě toho, že můžete sami těžit z plného a vysokého výnosu, můžete investovat s jistotou, protože systém provozuje nájemní smlouvu "plná oprava a pojištění" (FRI). Yale Housing Association má smluvní povinnost mít plné pojištění, které pokrývá veškeré opravy a údržbu v bytech. Váš zisk zůstává nedotčen, na rozdíl od jiných investic na trhu, kde náklady na údržbu, jako jsou rozbité kotle a spotřebiče, snižují váš zisk.

Kromě toho je výnos ze sociálního bydlení vázán na index spotřebitelských cen (CPI), což znamená, že váš výnos z pronájmu roste s růstem inflace, což z něj činí ideální investici, která chrání váš příjem před inflací.

Díky tomu, že je index spotřebitelských cen navázán na vaši investici do sociálního bydlení, si můžete být jisti, že vaše výnosy vždy rostou a drží krok s inflací. To z této investice dělá dokonalou příležitost.



Rezervujte nezávazný videohovor [bohattydikyrealitam.cz/britske-reality/britske-reality-kalendar-konferencni-videohovor](https://bohattydikyrealitam.cz/britske-reality/britske-reality-kalendar-konferencni-videohovor), abychom probrali váš investiční záměr. Můžeme se vidět také osobně v brněnské kanceláři.

# BOHATÝ DÍKY REALITÁM

# NEMOVITOSTI V ANGLII S VYSOKÝM

# MĚSÍČNÍM VÝNOSEM UŽ OD 1 MIL. KČ



## PŘÍKLAD INVESTICE Č.3

**3 077 000 KČ**

Váš příjem 17 980 Kč/měs.



**Adam Wojnar**   
 Real estate investing

### Marion Street, Sunderland, SR2 8RG

Tento dům si vybral investor už v roce 2023. S blížícím se zvýšením nájemného a dlouhodobým leaseholdem na 900 let je tato nemovitost výjimečnou investicí, která slibuje stabilní výnosy.

Byt se 3 ložnicemi (4+1 dle českého standardu).  
Leasehold 900 let.

Byt prošel před koupi rekonstrukcí, která zahrnovala výměnu kuchyňské linky a celkové zvýšení standardu bydlení. S rozložením přes dvě podlaží nabízí ve druhém patře tři útulné pokoje a koupelnu s WC, zatímco v prvním patře se nachází prostorná kuchyně, ideální pro rodinné setkávání.

V první patře je velká kuchyně s novou kuch. linkou, schodiště do prvního patra a předsíň. Ve druhém patře je chodba, 3 pokoje a koupelna s WC.

Nacházející se v žádané oblasti, která je populární jak mezi nájemníky, tak lidmi hledajícími své první bydlení, představuje tato nemovitost atraktivní volbu pro dlouhodobé bydlení. Díky vysoké poptávce po pronájmu v této oblasti mohou investoři očekávat, že nájemníci budou v nemovitosti zůstat dlouhodobě, což zajišťuje kontinuitu příjmů. EPC D (certifikát energetické náročnosti).

Při odečtení poplatku za spvávu a přepis a poradenství, pak by roční výnos činil 8,32 %.



## CASHFLOW VÝKAZ

přepočteno kurzem 1 GBP = 29 Kč



Případová studie

		CZK		GBP	
		měsíc	rok	měsíc	rok
<b>Financování</b>	Poživovací cena		2,755,000 Kč		£95,000
<b>Výdaje jednorázové</b>	Právní služby (solicitor fee)		55,100 Kč		£1,900
	Přepis a poradenství		130,000 Kč		£4,483
	SDLT (daň z nabytí 2% / 5%, do 40k se neplatí)	5%	137,750 Kč		£4,750
<b>Celkem</b>	Celkem náklady na pořízení		322,850 Kč		£11,133
	Celkem investované vlastní prostředky + náklady na pořízení		<b>3,077,000 Kč</b>		<b>£106,133</b>
<b>Příjmy</b>		<b>měsíc</b>	<b>rok</b>	<b>měsíc</b>	<b>rok</b>
	Nájem	21,750 Kč	261,000 Kč	£750	£9,000
<b>Pravidelné výdaje</b>	10% + DPH management	2,465 Kč	29,580 Kč	£85	£1,020
	Pojistka + revize kotle (zahrnuje správa budovy)	1,305 Kč	15,660 Kč	£45	£540
	<b>Výnos [%] yield</b>		<b>7.01%</b>		<b>7.01%</b>
	<b>ZA ROK</b>		<b>215,760 Kč</b>		<b>£7,440.00</b>
<b>ROI</b>	Měsíčně		<b>17,980 Kč</b>		<b>£620.00</b>



Rezervujte nezávazný videohovor [bohattydikyrealitam.cz/britske-reality/britske-reality-kalendar-konferencni-videohovor](https://bohattydikyrealitam.cz/britske-reality/britske-reality-kalendar-konferencni-videohovor), abychom probrali váš investiční záměr. Můžeme se vidět také osobně v brněnské kanceláři.

# NEMOVITOSTI V ANGLII S VYSOKÝM MĚSÍČNÍM VÝNOSEM UŽ OD 1 MIL. KČ

## K úspěchu jsem už dovedl 31 investic svých klientů. Jak můžu pomoci vám?

Největší přínos mám pro investory, kteří hledají spolehlivou cestu pro ochranu svého kapitálu, který získali ze svého dlouholetého podnikání nebo v zaměstnání. Pomáhám s bezpečným převodem nemovitosti v Anglii a výběrem výhodných investic. Mí klienti si mě cení za tah na branku, výbornou komunikaci a znalosti trhu.

## Proč se vydat na cestu právě se mnou

### 15 let zkušeností

Pronájem jednotlivých pokojů, celých domů, správa, hledání investic.

### Nebojím se krize

Zažil jsem naplno tu v letech 2008/9, Brexit, změnu vlád i covid a historicky vysokou inflaci. Víím co dělat, když ceny padají a trh nevypadá vůbec dobře.

### Rozvážný hospodář

S vašim časem a penězi zacházím jako s vlastními. Úsporně, s rozmyslem a účinně.

### Lidskost

Mluvím srozumitelně, pracuji transparentně a jednám narovinu.

### Expertíza

V Británii jsem žil od 2004. Pracoval jsem s různými nájemníky, prošel stovky domů a mluvil s desítkami poradců.

### Doporučení

Většina klientů přichází na doporučení a jsme spolu dlouhodobě v kontaktu.

### Přehled

V průběhu nákupu zákazníkovi posílám týdně report o tom, co se děje. Proto je vždy v obraze.

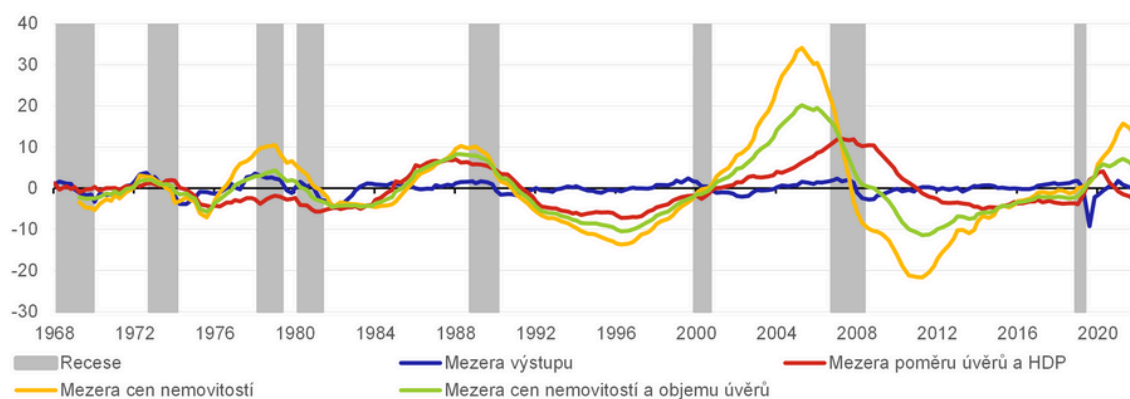
Největší přínos mám pro investory, kteří hledají spolehlivou cestu pro ochranu svého kapitálu, který získali ze svého dlouholetého podnikání nebo v zaměstnání. Pomáhám s bezpečným převodem nemovitosti v Anglii a výběrem výhodných investic. Mí klienti si mě cení za tah na branku, výbornou komunikaci a znalosti trhu.



# Bennerova tabulka ekonomických cyklů

Bennerova tabulka ekonomických cyklů je grafické znázornění cyklických pohybů v ekonomice, které popisuje Samuel Benner ve své knize. Tato tabulka se zaměřuje na časování trhu a naznačuje vhodné časy pro nákup a prodej aktiv na základě analýzy ekonomických cyklů. Benner, i přestože byl farmářem, se stal známým díky své přesné predikci ekonomických cyklů, které jsou dodnes studovány a diskutovány.

## Hospodářský a finanční cyklus významných světových ekonomik



(Obr. ČNB)

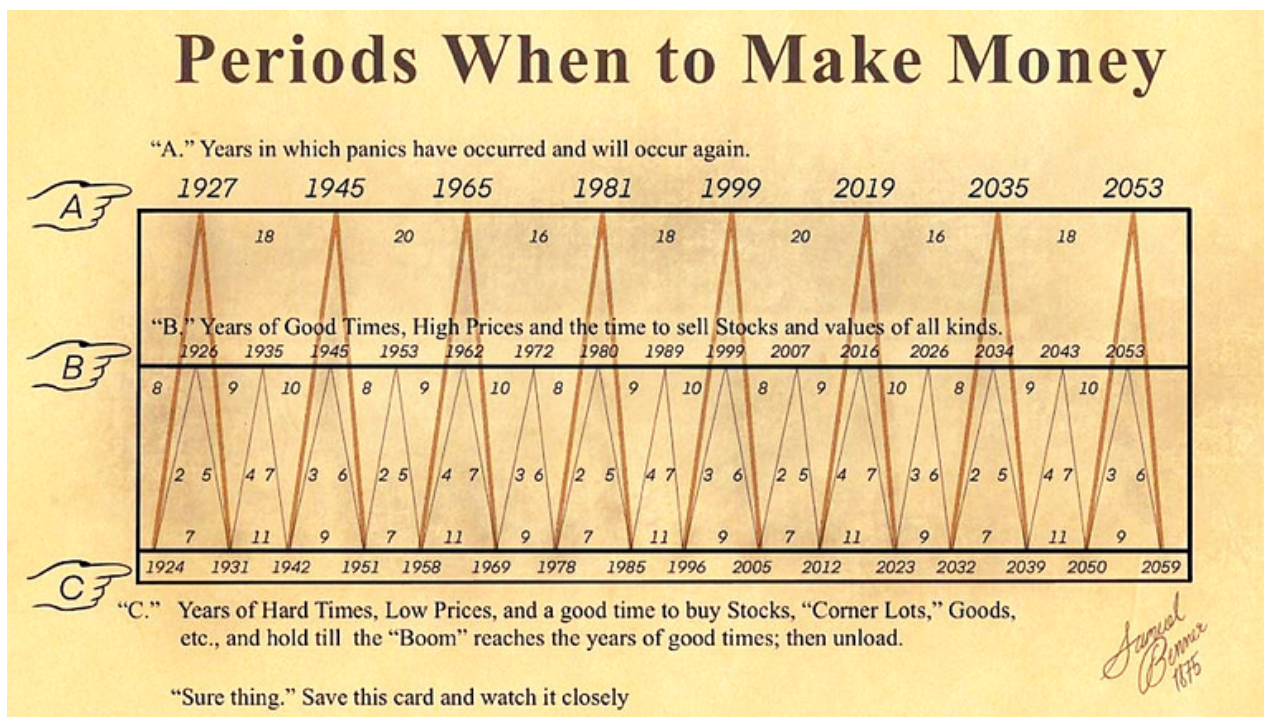
Ve své investiční odysei, která začala mým příjezdem do Anglie v roce 2004, jsem se potýkal s mnoha bouřemi a našel klidné přístavy. Příběh Samuela Bennerra, farmáře z Ohaia, který se po finanční ztrátě během krachu v roce 1873 vydal na vlastní cestu hledání vzorců v ekonomických cyklech, rezonuje s mými zkušenostmi na mnoha úrovních. Stejně jako Benner, jsem se snažil rozluštit kód ekonomických trendů, abych minimalizoval riziko a maximalizoval příležitosti pro růst.

Bennerova tabulka ekonomických cyklů, s jejími pravidelnými intervencemi prosperity, recese a krize, připomíná příběh surfaře, který pečlivě vybírá vlny, na kterých se rozhodne jezdit. Jeho metoda, založená na opakování cenových vrcholů a den u prasat, kukuřice a bavlny, a také na cyklech ekonomických změn, přináší do světa investic fascinující pohled na možnost předvídání budoucnosti.

Ve své vlastní investiční cestě, která zahrnovala hledání bezpečného přístavu v realitních investicích v Anglii, jsem našel paralely s Bennerovými úsilím. Spolupráce s mými českými spojenci, právním zástupcem, účetním a dalšími byznys partnery, mi umožnila navigovat výzvy trhu s důvěrou a adaptabilitou.

# Bennerova tabulka ekonomických cyklů

## Bennerova tabulka



Bennerův důraz na význam rozpoznání a využití cyklů ekonomického vývoje mi připomněl, jak důležité je sledovat tržní signály a pravidelně přizpůsobovat svou strategii.

Využití období prosperity, jak Benner naznačuje, se stalo základním kamenem mé filozofie. Podobně jako on, jsem se naučil, že klíčem k úspěchu není pouze v plavbě s příznivým větrem, ale také ve schopnosti předvídat bouře a mít připravený plán. Prodej nemovitostí, které neplní očekávání během vrcholu trhu, a vytvoření pohotovostního fondu pro nejisté časy, mi umožnilo zůstat pevný a připravený na příští výzvy.



Rezervujte nezávazný videohovor [bohattydikyrealitam.cz/britske-reality/britske-reality-kalendar-konferencni-videohovor](https://bohattydikyrealitam.cz/britske-reality/britske-reality-kalendar-konferencni-videohovor), abychom probrali váš investiční záměr. Můžeme se vidět také osobně v brněnské kanceláři.

# Bennerova tabulka ekonomických cyklů

## Čtyři základní etapy Bennerovy tabulky

V rámci Bennerova modelu ekonomických cyklů lze rozlišit čtyři základní etapy, které se v ekonomice opakují a mají zásadní význam pro chápání tržních tendencí:

### Expanze

Během expanze dochází k ekonomickému rozkvětu, úrokové sazby jsou nízké, a trh je zahalen do optimistické nálady. Je to období, kdy se ekonomika rozšiřuje a prosperuje.

### Vrchol

Toto období značí moment, kdy ekonomický růst dosahuje svého vrcholu. Hodnoty aktiv jsou vysoké a panuje všeobecný optimismus mezi investory.

### Kontrakce

Ve fázi kontrakce začíná ekonomický růst ustupovat, a ekonomika se obrací směrem k poklesu. Hodnoty aktiv se snižují, což vede k opatrnosti mezi investory.

### Deprese

V nejnižší fázi ekonomického cyklu je ekonomická aktivita na svém minimu, ceny aktiv jsou nízké a vládne pesimismus a nejistota ohledně budoucnosti.

## Příklady použití Bennerovy tabulky ekonomických cyklů v praxi

1. Časování trhu: Investoři a ekonomové mohou využít informace z této tabulky k lepšímu časování trhu, což znamená nakupovat aktiva za nízkých cen a prodávat je za vyšší ceny na základě analýzy ekonomických cyklů.
2. Optimalizace investičních strategií: Bennerova tabulka může být využita k optimalizaci investičních strategií a rozhodování o nákupu a prodeji aktiv na základě identifikovaných fází ekonomického cyklu.
3. Predikce budoucího vývoje trhu: Analyzování cyklických pohybů v ekonomice pomocí této tabulky může pomoci předpovědět budoucí vývoj trhu a ekonomických podmínek, což může vést k úspěšnějším investičním rozhodnutím.

Tyto příklady ukazují, jak Bennerova tabulka ekonomických cyklů může být prakticky využita k lepšímu porozumění a využití cyklických pohybů v ekonomice pro investiční rozhodování.

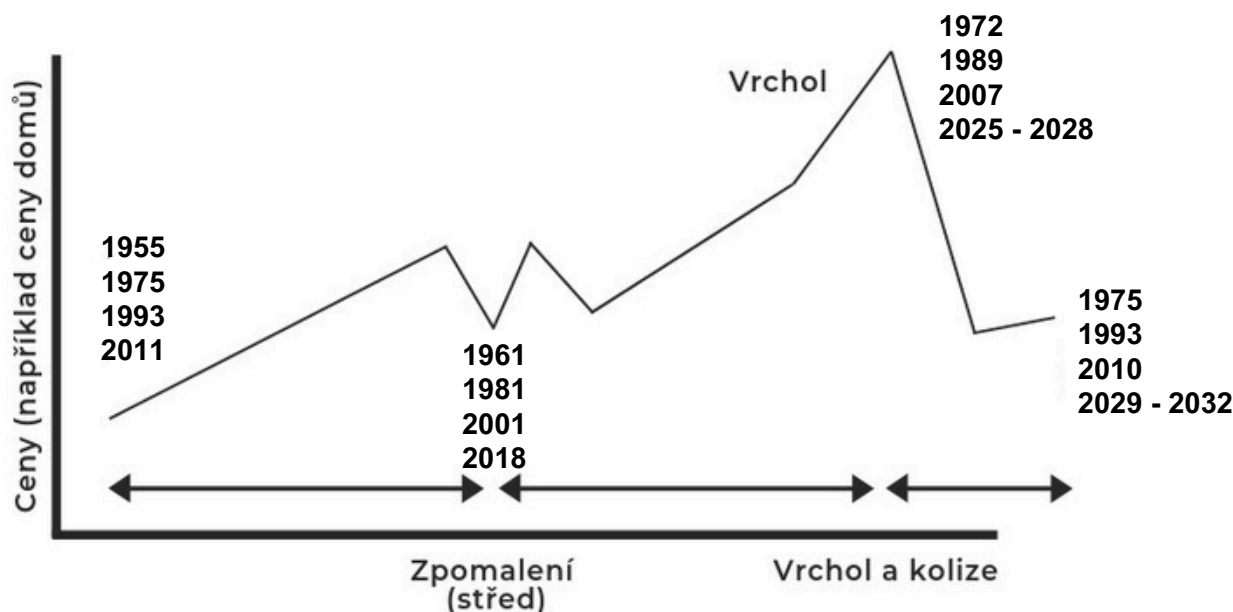
# 18LETÝ EKONOMICKÝ (NEMOVITOSTNÍ) CYKLUS

## Příklady použití Bennerovy tabulky ekonomických cyklů v praxi

Co je to ekonomický cyklus a jak je spojen s cenami nemovitostí? Vezmeme to popořadě. Je to cyklus, kdy během určitého období jde ekonomika vzhůru, vše se daří a to až do doby, než to přestane fungovat a přijde ekonomická krize.

Tento cyklus začíná na samotném dně po ekonomickém kolapsu a končí na vrcholu před dalším ekonomickým propadem. Trvá zhruba osmnáct let a nemovitosti v těchto cyklech hrají velkou roli. Celá cesta od samého dna až po vrchol se opakuje více než dvě stě let a já ti v této kapitole vysvětlím, proč bys měl tuto ekonomickou mašinérii poznat zblízka. Řekneme si, jak ti tyto znalosti pomohou dělat správná investiční rozhodnutí i navzdory často nesmyslným zprávám z médií.

Čas od času mluvím před lidmi na různých konferencích o investování do nemovitostí. Jakmile zmíním téma ekonomických cyklů, hned po skončení mého vstupu se přede mnou postaví fronta lidí, kteří chtějí vědět více o tomto fenoménu. Nikde není moc informací o tom, jak tento cyklus funguje a jak z něho může realitní investor profitovat. Právě proto jsem se rozhodl zařadit tuto kapitolu do ebooku, který teď čteš.





# 18LETÝ EKONOMICKÝ (NEMOVITOSTNÍ) CYKLUS

## Využití Ekonomických Cyklů: Můj Přístup k Řízení Realitních Investic

Ve své cestě realitním investováním jsem se setkal s Bennerovou tabulkou ekonomických cyklů i s teorií 18letého ekonomického cyklu. Oba tyto koncepty slouží spíše jako kompas než jako přesný navigační systém pro výběr ideálního okamžiku k investici. Nepoužívám je pro rozhodování s chirurgickou přesností. Proto neočekávejte, že vám určí konkrétní den nebo měsíc pro investici. Spíše mi pomáhají orientovat se ve světě, kde může být právě na obzoru vrchol ekonomického růstu nebo naopak blízké prasknutí bubliny.

Přestože tyto nástroje nemohou sloužit jako neomylný průvodce, v kombinaci s dalšími indikátory – jako jsou mediální zprávy, osobní zkušenosti a statistiky Českého statistického úřadu – mi umožňují lépe pochopit ekonomické klima. Samotná tato data mohou být matoucí nebo neúplná, ale když je poskládáme dohromady s porozuměním ekonomických cyklů, obrázek se stává jasnějším.

V mé strategii dominuje dlouhodobý pohled. Připomínám si, že koupit nemovitost a držet ji přes několik ekonomických cyklů, možná i 30 let, je často nejlepší taktikou. Po této době může ekonomika projít několika transformacemi, zatímco já si udržuji svůj majetek. Klíčovým faktorem je přitom cashflow – pravidelný a stabilní příjem z nájemného, který přináší uspokojivé měsíční zhodnocení, bez ohledu na kolísání tržní ceny nemovitosti. Vlastně, pokud nemám potřebu prodat, výkyvy cen mě vůbec netrápí. A výhoda? Nájemné obvykle nevykazuje tak extrémní výkyvy jako tržní ceny, což přináší jistotu i v proměnlivém ekonomickém prostředí.

## NEMOVITOSTI ROSTOU NA GENĚ A POTOM PADAJÍ

Začátkem cyklu se rozumí období hned po velkém pádu, těsně po tom, kdy ceny nemovitostí byly na svém maximu. Tímto obdobím je konec roku 2008, respektive první čtvrtletí roku 2009.

***Ceny nemovitostí v roce 2007 vyrostly přibližně o čtvrtinu.***

Velmi strmý růst. Můžeme taky říct, že ceny byly nereálně vysoko, nebo taky v bublině. Strmé růsty střídají pády. Tento cyklus sice netrvá většinou přesně osmnáct let, ale přesto se mu tak říká. Někdy trvá šestnáct let, někdy zase dvacet dva. Důležité je znát tuto mechaniku a podle ukazatelů odhadnout, v jaké fázi se nacházíme. O těchto ukazatelích si také řekneme.

# 18LETÝ EKONOMICKÝ (NEMOVITOSTNÍ) CYKLUS

## EKONOMICKÁ KRIZE 2008 A FRED HARRISON

Představím ti odborníka na ekonomické cykly, Freda Harrisona, který předpověděl ekonomický pád roku 2008 už v roce 1997. Fred hlásal ekonomický kolaps a následnou recesi jedenáct roků před tím, než se odehrála. Když se rok jeho predikce blížil, nezměnil názor a v roce 2004 svou teorii ještě znovu potvrdil. Média ho měla za blázna. Jenže my víme, jak to potom celé dopadlo.

Fred analyzoval tři sta let ekonomické historie různých zemí světa, od USA přes Velkou Británii až po Japonsko a Austrálii.

**Tento 18letý cyklus se tím pádem týká zemí, které jsou bohaté na nerostné suroviny (USA), chudé na suroviny (Japonsko), hustě zalidněné (Británie) i řídké zalidněné (Austrálie). O jaký jde stát tedy není vůbec důležité. Platí to i u nás.**

Vlády si myslí, že dokáží regulovat tyto cykly, jenomže se jim to nikdy nepodařilo. Důvodem nezdarů vlád jednotlivých zemí je, že se soustřeďují zejména na pracovní sílu a kapitál.

Jen okrajově se soustřeďují na půdu a nemovitosti. Přitom právě půda a ceny nemovitostí jsou nejsilnějším faktorem stojícím za ekonomickými cykly. Tohle je hlavní důvod, který stojí za jejich neúspěchem s tím cokoli dělat a jednou provždy cyklické opakování recesí s cenovými bublinami zničit.

Historie České republiky je však úplně jiná. Nedá se srovnat s výše jmenovanými zeměmi. To je pravda. Jenomže Fred zjistil, na co by přišel trochu pozornější ekonomický pozorovatel. Světové ekonomiky se čím dál více synchronizují. Jedna země je závislá víc a víc na jiných zemích. To se týká i České republiky.

Jsme závislí na celé Evropě, nejen na Německu. Evropa je zase závislá na zbytku světa. To jsme mimo jiné mohli vidět u synchronizovaného pádu akciových indexů na světových burzách při posledním ekonomickém kolapsu, který se proměnil v recesi a také při poklesu cen nemovitostí. V tomto případě, co platí pro Velkou Británii, Japonsko nebo USA, platí stejně tak i pro nás. Pády a bubliny jsou trochu rozdílné, ale princip zůstává stejný a načasování je téměř shodné.

# 18LETÝ EKONOMICKÝ (NEMOVITOSTNÍ) CYKLUS

## KRIZE, KREV A NEŠTĚSTÍ

Knížku, kterou Fred Harrison napsal:

<https://bit.ly/fred-harrison-kniha>

Bohužel není v češtině, jako mnoho dalších informací o tomto ekonomickém fenoménu a o tom, jak se promítá do cen nemovitostí. Nejde ani tak o informovanost v tom, co je důležité, ale o ukázkou něčeho, co strhne pozornost čtenáře, diváka nebo posluchače.



Když lidé média sledují, prodává se reklamní prostor a tím vydavatel vydělává. Je to samozřejmě trochu složitější, protože nejde pouze o vztahy mezi vydavatelem a konzumenty zpráv. Nechci rozebírat do hloubky média a reklamu. Shodneme se, že média udělají vše pro to, aby získala tvou pozornost. Jelikož jsme lidi, tak nás zajímají nejvíce krize, krev, bankroty, kolapsy a katastrofy. To vše zabalené do hezkých příběhů o vztazích.

Nedávno jsem četl ekonomickou sekci celorepublikových českých novin. Psalo se tam o zdražení bytů v Praze a Brně a o tom, jak jsou lidé vytlačováni dále od těchto měst do vzdálenějších lokalit.

Nemohou si dovolit platit hypotéky, na které se rodina stěží poskládá. Nemovitosti jsou prostě moc drahé. Jenomže co v novinách chybí, to je pravý opak. Investora zajímá, kde jsou vhodné nemovitosti.

Kde nejsou, to už dávno víme. Víš to ty a vím to i já, že nemám nakupovat tam, kde se mi to nevyplatí. Mě zajímá, kde se naopak investovat vyplatí. Jenže takové zprávy se špatně prodávají. Nikdo by si takové noviny nekoupil. Všechny zajímá to, jak chudáci lidi na to nemají a musí se spokojit s dojížděním desítky kilometrů do zaměstnání.

# 18LETÝ EKONOMICKÝ (NEMOVITOSTNÍ) CYKLUS

Média proto nejsou vhodným zdrojem informací o investování do nemovitostí. Média jsou vhodná tak akorát pro zábavu. V novinách se nikdy nedočteš nic o ekonomickém cyklu. Na tohle nebyly vytvořeny. Noviny, televize, zprávy jsou tu od toho, aby nám říkaly, co se zrovna teď děje, nebo co se stalo včera a přichází se zprávou pozdě. Nejsou tu od toho, aby řekly, co se stalo před několika dekádami a jaký dopad to na nás bude mít zítra. Myslím, že všichni víme, jak fungují média. Musel jsem se o tom zmínit, protože bez toho by tato kapitola nebyla kompletní.

## CHAMTIVOST VEDE K PROPADU CEN

Jak se mohou ceny nemovitostí vyšplhat tak vysoko, aby je lidé přestali kupovat? Jak to, že lidé kupují nemovitosti, na které doplácí? Ano, i tito lidé si říkají investoři. Odpovědí je chamtivost a vidina rychlého zisku. Případně neznalost základů o investování. Respektive neznalost hodnotového investování”.

Chamtivost spolu s nedočkavostí a nevědomostí vedou k ekonomickým pádům a také k propadu cen nemovitostí. V období ekonomického růstu chtějí lidé kupovat úplně vše, co se dá koupit na trhu s realitami a banky jim vesele půjčují peníze.

Tady už nejde o investování, ale o bláznivé kupování úplně všeho, co před nimi neuteče. Vidíme nákupy bytů, domů, kanceláří i komerčních nemovitostí, které investoři kupují bez jakékoliv možnosti návratnosti (ROI) v následujícím roce. Vidíme nákupy, které nedávají smysl.

Nájem jim stěží pokryje náklady spojené s provozem nemovitosti a splátkou hypotéky. Někdy nepokryje ani to a investor musí na tuto nemovitost měsíčně doplácet ze své kapsy. Nájem nepokryje splátku hypotéky, protože nemovitost byla nakoupena velmi draze a nájmy nejsou tak vysoko, aby tento drahý nákup pokryly.

Investor vidí jen nárůst ceny nemovitosti za velmi krátkou dobu a myslí si, že to, co se odehrávalo posledních několik let, nikdy neskončí. To je “fo-mo efekt” (strach, že zmeškají nárůst a strach z ušlého zisku v budoucnu). Jenže to se nestane. Banky v tuto dobu příliš půjčují a kredit, který je v ekonomickém běhu se dostává do rukou prodejců a ti potom cenu neustále zvedají.

# 18LETÝ EKONOMICKÝ (NEMOVITOSTNÍ) CYKLUS

Jak mohou prodejci jen tak zvedat cenu? Jestliže budu mít 2+1 v Ostravě a tento byt bude dnes stát jeden milion korun a já vím, že ceny jdou raketově nahoru, potom počkám s prodejem rok a prodám byt za milion dvě stě tisíc. Tím, že čekám, kupující nemůže pochopitelně nic koupit a tím ovlivňuji ceny. Tohle je znak přehřátého trhu a proto dochází k velkému pádu, kdy se trh vyčistí.

Jakmile jsou ceny tak vysoko, že nedává smysl nikde nic kupovat, lidi si uvědomí, že jediná cesta, kam ceny mohou jít, je dolů. Přestávají trhu věřit. V tuto dobu přijde nějaký spouštěč. Třeba problematické dluhy v USA, nebo náhlé zvýšení úrokové míry. Přichází pád cen nemovitostí, který bývá doprovázený ekonomickou recesí. Banky nepůjčují a přebytečný kredit, kapitál, který se v ekonomice nahromadil, zmizí.

Nikdo neutrácí a banky nepůjčují. Hypotéky a půjčky je třeba splácet z peněz, které si lidé vydělají. Nesplácejí půjčky z peněz, které dostanou díky spekulaci na růst cen. Z výplaty moc nezůstane, protože je člověk zadlužený. Nemovitosti nerostou na ceně, proto není co výhodně prodávat. To je důvod, proč v tuto chvíli vládne pesimismus.

Navíc tato doba je doprovázena propouštěním, škrtním rozpočtů a především zprávami v médiích o přicházejícím konci světa. Lidé jsou vystrašení. Stejně tak byli vystrašení, když výrobce letadel Boeing představil letouny, které měly nějakou technickou závadu a několik jich spadlo.

Cena akcií Boeingu šla dolů. Nebyla to ale vhodná doba pro nákup akcií této společnosti, která je jinak úplně v pořádku? Tato doba, kdy jdou ceny dolů a vládne pesimismus, trvá jen čtyři roky, než se věci začnou dávat do pohybu a zase nastane růst.

## RŮSTOVÁ ČÁST TRVÁ PŘIBLIŽNĚ ČTRNÁCT LET

Po čtyřech letech, kdy ceny šly dolů ze svého maxima, se lidé stávají optimističtí a začínají pomalu zase věřit v ekonomiku. Banky začínají po letech zase půjčovat. U lidí opadla panika. Ti odvážnější si začínají brát hypotéky na nákup nemovitosti. Tentokrát jsou ale velmi opatrní a moc dobře si spočítají svou investici. Na trhu je z čeho vybírat. Postupně se přidávají další investoři, kteří vidí, že ekonomická půda je pevná a svět se nezhroutil. Tohle pak zase pokračuje do přehřátí a dalšího pádu. Mezitím, někde uprostřed růstové fáze, se objeví malé klopýtnutí, které signalizuje, že je za námi první půlka růstového období.

# 18LETÝ EKONOMICKÝ (NEMOVITOSTNÍ) CYKLUS

## CENA PŮDY ROSTE

Proč si na bubliny a pády nedají lidé pozor? Proč tento cyklus ekonomové nezastaví? Potíž je v půdě. V pozemcích, abych byl přesný.

***Podle Freda Harrisona byly pozemky a půda skoro vymazány z ekonomických učebnic.***



Jen málokdo přemýšlí nad cenami nemovitostí jako o pozemku, na kterém nemovitost leží. Během pěti let se cena za postavení bytových jednotek nebo domu tolik nezmění. Zvedne se třeba o inflaci, která zvedá cenu práce a materiálu. Jenomže v růstovém období ceny nemovitostí rostou daleko rychleji než inflace. To je dáno cenou půdy. Půda se stává dražší díky poptávce.

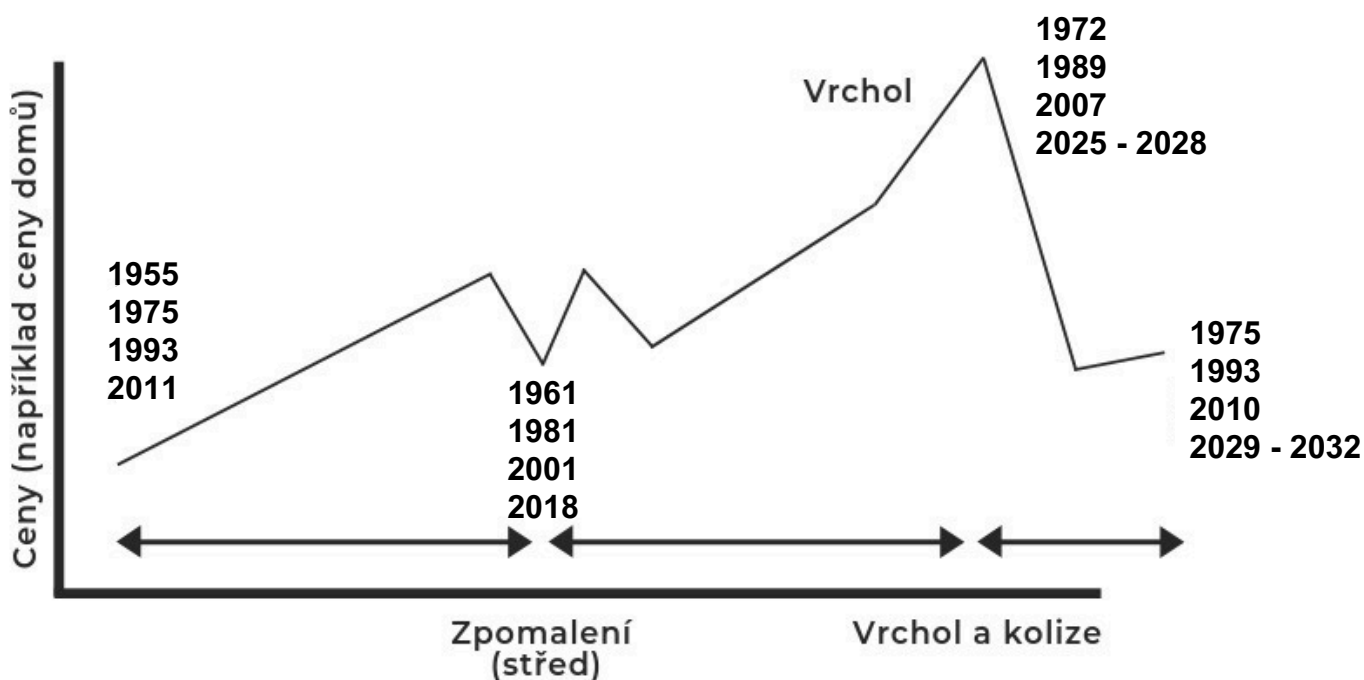
Když se podíváme na graf ekonomického cyklu, ve kterém se teď nacházíme, uvidíme, že ceny nemovitostí byly na vrcholu na přelomu roku 2008 a 2009 a potom následoval pokles. Nemovitosti se propadaly na ceně do roku 2011 až 2013. Podle tabulky ČSÚ byly ceny nemovitostí nejnižší v celé České republice v roce 2011. To bylo hodně taženo poklesem cen v Praze. Jinde v republice byly ceny nejnižší v roce 2013. Tohle ukazuje na fakt, že ceny bytů v Praze klesají nejrychleji v období pádu a potom se nejdříve uzdravují a rostou nahoru v první růstové fázi.

S anglickým Londýnem to funguje stejně. Roste nejrychleji po pádu a jako první také klesá. Zejména prémiové oblasti v centru Londýna jsou velmi náchylné na výkyvy.

# 18LETÝ EKONOMICKÝ (NEMOVITOSTNÍ) CYKLUS

První růstová část trvá zhruba sedm let. V první růstové fázi se nejdříve zotavuje hlavní město, v našem případě Praha. Zbytek republiky se také zotavuje z pádu cen nemovitostí, ale výrazně pomaleji. Jakmile přijde mírný pokles uprostřed ekonomického cyklu, ceny v této přechodné fázi buď stagnují, nebo jdou lehce dolů v lokalitách jako je Praha a také v několika dalších větších městech. Po tomto období, které může trvat rok nebo dva, přichází druhé období růstu. Tady si ale hlavní město vymění roli s těmi menšími, nebo s těmi, kde růst po velkém pádu byl střídavý.

**První růstová část trvá přibližně sedm let a na jejím konci je mírné ochlazení. Potom přichází druhá růstová část, která trvá dalších zhruba sedm let.**



U nás bych řekl, že v tomto cyklu mají Praha a Brno velký růst cen nemovitostí rokem 2019 za sebou a teď je řada na městech jako je Ostrava nebo Ústí nad Labem, kde ceny za metr čtvereční výrazně zaostávají. Bavíme se o bytech, protože u domů je díky velké rozmanitosti staveb a velikostem pozemků obtížnější tuto skutečnost přesně monitorovat. Ale platí to i pro rodinné domy.

# 18LETÝ EKONOMICKÝ (NEMOVITOSTNÍ) CYKLUS

Když se podíváme opět na index cen bytů, uvidíme, že v druhé polovině roku 2008 byl v Praze a ČR velmi těsný, skoro vyrovnaný. V době, kdy píšu tento ebook, je index značně rozkolísán mezi Prahou a zbytkem ČR. Indexy se liší o nějakých 25 %. To znamená, že index nabídkových cen bytů mimo hlavní město má kam růst, než se vyrovná indexu nabídkových cen bytů v Praze. Jakmile se přiblíží, je čas být velmi opatrný s dalšími nákupy. Když se bavíme o cenách bytů ve zbytku ČR, je tam zahrnuté také Brno, Olomouc, Pardubice, Plzeň a všechny ostatní oblasti. Ne všechny lokality ale mají shodný růstový potenciál. Právě naopak, je nutné vyhodnotit lokalitu, která je prorůstová, a která je na tom podobně jako Praha. To znamená, že ceny už nemají kam růst.

## PROČ CYKLY TRVAJÍ OSMNÁCT LET

Musíme se přesunout do Velké Británie a vrátit se v čase o dvě stě až tři sta let. Vrátime se do období, kdy lidé žili kratší život a hypotéky, jak je známe dnes, neexistovaly. Člověk v té době dokázal pracovat patnáct až dvacet let a v tom máme velmi silné omezení, po jak dlouhou dobu byl schopen něco splácet.

Je to dané biologickou hranicí. Jestli se žilo značně kratší dobu, tak na práci zbývalo maximálně dvacet let.

***V Británii se začaly tvořit kluby. Šlo o různá místa, nejdříve hospody, v Birminghamu a potom Manchesteru, kde si lidé začali půjčovat peníze mezi sebou a pomáhat se stavbou domů.***





# 18LETÝ EKONOMICKÝ (NEMOVITOSTNÍ) CYKLUS

Připomeňme si, že to bylo období rozjezdu průmyslové revoluce a vzniku manufaktur. Proto jsme teď právě v Británii a proto jsme museli cestovat časem o dvě až tři století.

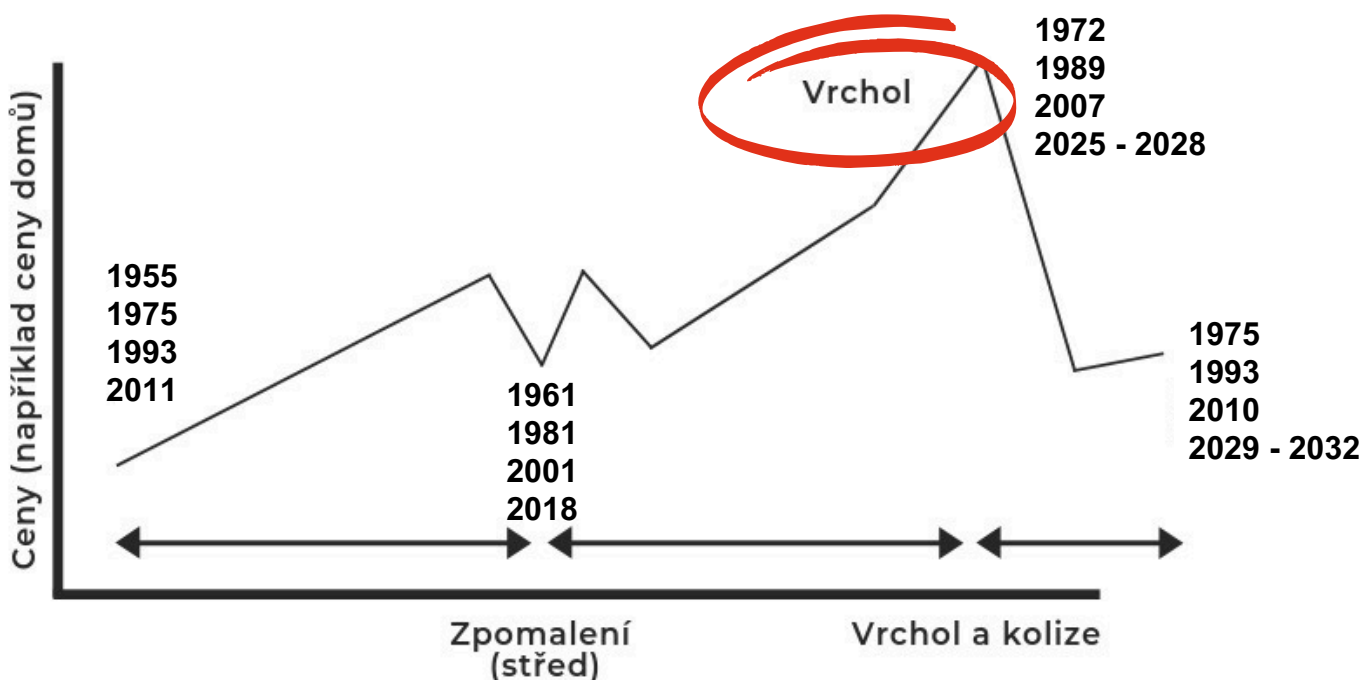
V těchto klubech bylo možné dostat půjčku na vlastní bydlení. Ostatní členové klubu se potom sešli na pozemku a začali stavět dům pro jednoho z členů. Peníze, které dostali za práci, majitel domu splácel. Hádej, na jak dlouho byly vypočítané splátky dluhu? Přesně tak, šlo o osmnáct let (bez pár měsíců). Roli v tom hrál také úrok 6%, ale ten teď vynecháme a vrátíme se zpět do roku 2019 a půjdeme zpátky do našich zeměpisných šířek a délek.

## KLETBA VÍTĚZŮ (VRCHOL)

Fred Harrison ve svém grafu zdůrazňuje poslední dva roky před velkým pádem. Jde o období, kdy se nákup nemovitosti opravdu nevyplatí, protože když přijde pád, cena klesne pod cenu, za kterou investor nemovitost nakoupil. Jde o kletbu vítězů "winner's curst", kteří stačili nakoupit před pádem cen. Když se podíváme zase na index cen bytů v ČR, tak uvidíme, že u nás kletba vítězů trvala pouze poslední rok před krizí. To je rozdílnost, která u nás byla v poslední krizi oproti datům starým přes dvě stě let. Pak mi říkej něco o globálním světě.

V období "winner's curst" se ceny vyšplhaly výše, než jaký byl jejich pád.

**Jinými slovy, nevyplatilo se kupovat v roce 2008, protože v letech 2011 až 2013 spadla cena pod nákupní hodnotu.**



# 18LETÝ EKONOMICKÝ (NEMOVITOSTNÍ) CYKLUS

Ceny spadly níže, než kolik nemovitost stála v roce 2008. Když se vyhněš poslednímu roku těsně před ekonomickým kolapsem (rok 2008), tak cena tvé nemovitosti by neměla jít do negativních čísel a měl bys být vždy v zisku, i kdybys nemovitost prodal v tu nejhorší možnou dobu. Řeknu to jinak. Kdybys koupil byt v roce 2007, tak bys neměl jít nikdy do mínusu. Slovo NIKDY je tady klíčové.

To je velmi dobrá zpráva, protože se nemusíš strachovat o načasování svého nákupu. Načasovat se to nedá. Stačí se jen vyhnout jednomu roku z osmnácti, abys byl neustále v pozitivních číslech a cena tvé nemovitosti byla stále v zelených číslech. To je výborná zpráva přece, ne? Proto mám rád nemovitosti. Pokud člověk neudělá fatální chybu ve vyhledávání své investice, nemůže být nikdy ztrátový. Samozřejmě se teď nebavíme o změně politického režimu, kdy ti nemovitost přijde zabavit Kim Čong-un.

## NE VŠECHNY LOKALITY JSOU SI ROVNY

Pozor na lokality. Pozor na místa, kde rychle ubývají obyvatelé a odkud se mladí lidé stěhují pryč. To platí i pro města a obce, kde se zavírají podniky a nepřibývají noví zaměstnavatelé. Tam nemovitosti nenakupuj. Nikdy. Tyto lokality jsou velmi rizikové, protože ceny nemovitostí nemají přirozený potenciál růst a nemusí se opravdu dlouhá léta z krize zotavit, i když zbytek republiky na tom bude skvěle. Moje kamarádka kupovala byt v Karviné v roce 2008 za osm set padesát tisíc korun.



# 18LETÝ EKONOMICKÝ (NEMOVITOSTNÍ) CYKLUS

## INDEXY CEN BYTŮ

rok	průměrné indexy (2010 = 100)			průměrné tempo růstu			rok	průměrné indexy (2010 = 100)			průměrné tempo růstu		
	ČR	ČR bez Prahy	Praha	ČR	ČR bez Prahy	Praha		ČR	ČR bez Prahy	Praha	ČR	ČR bez Prahy	Praha
year	Czech republic	Czech of Prague	Prague	Czech republic	Czech of Prague	Prague	year	Czech republic	Czech of Prague	Prague	Czech republic	Czech of Prague	Prague
2005	66,5	60,4	72,7	100,0	100,5	99,6	2015	106,9	97,7	116,1	102,3	102,5	102,1
2006	72,4	66,8	77,9	103,2	103,6	102,7	2016	117,6	107,1	128,2	102,4	102,1	102,7
2007	87,2	83,0	91,4	105,3	106,0	104,6	2017	130,7	112,1	149,2	103,0	101,2	104,4
2008	107,2	106,1	108,4	104,5	105,6	103,4	2018	144,6	121,9	167,2	102,1	102,0	102,1
2009	104,3	103,0	105,6	97,7	97,6	97,9	2019	153,2	131,0	175,3	101,4	102,2	100,7
2010	100,0	100,0	100,0	99,2	99,6	98,8	2020	164,3	144,3	184,2	101,9	102,6	101,3
2011	95,1	96,6	93,6	98,7	98,7	98,6	2021	179,7	163,7	195,6	103,0	103,9	102,2
2012	96,1	92,5	99,6	100,8	99,1	102,3	2022	216,8	205,0	228,6	104,3	104,7	104,0
2013	97,2	91,3	103,1	100,5	100,1	100,9	2023	217,2	203,1	231,2	98,9	98,8	99,1
2014	100,7	93,0	108,5	100,7	100,1	101,3							

čtvrtletí	indexy - průměr roku 2010 = 100			indexy - předchozí období = 100			čtvrtletí	indexy - průměr roku 2010 = 100			indexy - předchozí období = 100			
	Indices - average 2010 = 100	Indices - average 2010 = 100	Indices - average 2010 = 100	Indices - previous period = 100	Indices - previous period = 100	Indices - previous period = 100		Indices - average 2010 = 100	Indices - average 2010 = 100	Indices - average 2010 = 100	Indices - previous period = 100	Indices - previous period = 100	Indices - previous period = 100	
2005	1	66,3	59,7	73,0	98,2	98,2	98,4	2015	102,9	94,0	111,8	101,7	102,1	101,3
	2	65,8	59,5	72,1	99,2	99,7	98,8		105,6	96,5	114,7	102,6	102,7	102,6
	3	66,5	60,4	72,5	101,1	101,5	100,6		108,1	98,5	117,7	102,4	102,1	102,6
	4	67,5	62,0	73,1	101,5	102,6	100,8		110,9	101,6	120,1	102,6	103,1	102,0
2006	1	69,0	63,1	74,8	102,2	101,8	102,3	2016	113,4	103,5	123,2	102,3	101,9	102,6
	2	70,7	64,8	76,6	102,5	102,7	102,4		116,5	106,1	126,8	102,7	102,5	102,9
	3	73,3	67,8	78,8	103,7	104,6	102,9		118,8	108,4	129,2	102,0	102,2	101,9
	4	76,5	71,5	81,4	104,4	105,5	103,3		121,9	110,2	133,7	102,6	101,7	103,5
2007	1	80,3	75,8	84,8	105,0	106,0	104,2	2017	124,2	108,3	140,0	101,9	98,3	104,7
	2	84,9	80,2	89,7	105,7	105,8	105,8		127,6	109,9	145,3	102,7	101,5	103,8
	3	89,7	85,7	93,7	105,7	106,9	104,5		133,7	114,6	152,8	104,8	104,3	105,2
	4	93,9	90,3	97,6	104,7	105,4	104,2		137,1	115,4	158,8	102,5	100,7	103,9
2008	1	99,1	96,8	101,5	105,5	107,2	104,0	2018	140,1	119,1	161,1	102,2	103,2	101,4
	2	106,1	105,2	107,0	107,1	108,7	105,4		143,2	120,3	166,0	102,2	101,0	103,0
	3	111,8	110,2	113,5	105,4	104,8	106,1		146,4	123,5	169,2	102,2	102,7	101,9
	4	111,9	112,3	111,5	100,1	101,9	98,2		148,7	124,8	172,7	101,6	101,1	102,1
2009	1	108,8	107,2	110,5	97,2	95,5	99,1	2019	150,5	126,5	174,5	101,2	101,4	101,0
	2	103,0	100,4	105,5	94,7	93,7	95,5		151,4	128,6	174,2	100,6	101,7	99,8
	3	103,3	102,6	104,0	100,3	102,2	98,6		154,0	133,1	174,8	101,7	103,5	100,3
	4	102,1	101,7	102,5	98,8	99,1	98,6		156,9	135,9	177,8	101,9	102,1	101,7
2010	1	100,8	99,9	101,8	98,7	98,2	99,3	2020	159,6	138,5	180,7	101,7	101,9	101,6
	2	100,4	100,2	100,7	99,6	100,3	98,9		162,2	141,1	183,4	101,6	101,9	101,5
	3	99,9	99,9	99,8	99,5	99,7	99,1		166,3	146,9	185,7	102,5	104,1	101,3
	4	98,9	100,0	97,7	99,0	100,1	97,9		168,9	150,8	187,0	101,6	102,7	100,7
2011	1	97,1	98,0	96,2	98,2	98,0	98,5	2021	171,8	154,3	189,3	101,7	102,3	101,2
	2	95,1	97,1	93,1	97,9	99,1	96,8		175,1	158,6	191,7	101,9	102,8	101,3
	3	94,5	96,4	92,7	99,4	99,3	99,6		181,8	166,4	197,3	103,8	104,9	102,9
	4	93,7	94,9	92,5	99,2	98,4	99,8		189,9	175,7	204,1	104,5	105,6	103,4
2012	1	94,9	93,9	95,9	101,3	98,9	103,7	2022	200,8	189,1	212,5	105,7	107,6	104,1
	2	96,8	93,1	100,4	102,0	99,1	104,7		218,3	207,1	229,5	108,7	109,5	108,0
	3	96,0	91,3	100,7	99,2	98,1	100,3		223,5	213,2	233,8	102,4	102,9	101,9
	4	96,6	91,7	101,5	100,6	100,4	100,8		224,7	210,7	238,6	100,5	98,8	102,1
2013	1	96,4	90,9	101,8	99,8	99,1	100,3	2023	220,5	206,6	234,4	98,1	98,1	98,2
	2	96,6	91,0	102,3	100,2	100,1	100,5		216,7	203,3	230,2	98,3	98,4	98,2
	3	97,4	91,3	103,4	100,8	100,3	101,1		216,1	202,1	230,1	99,7	99,4	100,0
	4	98,5	91,9	105,0	101,1	100,7	101,5		215,3	200,4	230,1	99,6	99,1	100,0
2014	1	99,3	92,9	105,7	100,8	101,1	100,7							
	2	100,6	93,4	107,7	101,3	100,5	101,9							
	3	101,9	93,5	110,3	101,3	100,1	102,4							
	4	101,2	92,1	110,4	99,3	98,5	100,1							

# 18LETÝ EKONOMICKÝ (NEMOVITOSTNÍ) CYKLUS

## NEMOVITOSTI JSOU KONZERVATIVNÍ INVESTICE

Akciové trhy reagují na ekonomický cyklus rychleji. Když je propad na akciové burze, ceny nemovitostí následují tento propad velmi pomalu. Americký index S&P 500 umazal skoro jednu třetinu své hodnoty na přelomu let 2008 a 2009. Tento propad proběhl během období půl roku. Ceny nemovitostí klesaly několikanásobně déle. I zotavení na akciové burze přišlo mnohem rychleji, než u nemovitostí. Málokdo je schopen zvládnout volatilitu. Lidé v době pádu akcií skákali z oken. Měli tam veškeré své peníze. Akcie nejsou pro každého. Volatilita je tam vysoká a ceny se mění rychle. Trh s nemovitostmi je pomalý. Člověk může daleko lépe spát, když investuje do realit, než do akcií nebo fondů. To se nebavím o zisku z nájmu, který investor inkasuje i v době, kdy zrovna probíhá ekonomický armagedon. Jistě, investor musí koupit nemovitost správně, ale o tom jinde.



## KAŽDÝ CYKLUS ZAČÍNÁ I KONČÍ VÝŠE

Co je na ekonomickém cyklu zajímavé, to je skutečnost, že ceny nemovitostí na špičce v roce 2008 byly výše, než na špici předešlého cyklu. Když ceny spadnou, jejich dno je výše, než to předešlé. Když přišel pád, tak v roce 2011 až 2013 byly ceny stále výše, než v období předešlého ekonomického cyklu. Co to znamená? Inflace způsobuje vyšší špičky a nižší propady.

Zajímavou skutečností také je, že ceny nemovitostí v růstových lokalitách, které jdou s trendem, rostou rychleji, než inflace.

Trendem zde myslím stěhování obyvatel do velkých měst. Lidé opouštějí svá menší města a vesnice. Obyvatelstvo přibývá ve velkých městech a jinde zase ubývá. I turistika se počítá. To jsou jen ukázky demografického trendu. Našli bychom více věcí, proč ceny mohou růst rychleji, než inflace. V podstatě platí, že kde jsou lidé, tam to drahně.

# 18LETÝ EKONOMICKÝ (NEMOVITOSTNÍ) CYKLUS

## VLASTNÍ ZKUŠENOST ZPŮSOBUJE EMOCE

Pozor na predikce mladších lidí, kteří nikdy nezažili ekonomický kolaps. Pozor na lidi, kteří žili pouze v ekonomickém blahobytu, kdy z jejich mládí a z doby školního věku, si nepamatují stav peněženky svých rodičů. Jestli ti je méně než třicet let, tak nevíš, jak kolaps vypadá. Možná jsi o něm slyšel v nějakém filmu.

Absence vlastního zážitku zkresluje pohled na věc. Pouze slyšet o propouštění není totéž, jako vidět propouštění tvých vlastních spolupracovníků nebo tebe samého. Přečíst si o tom článek nebo knížku je něco jiného, než když tvá investice do fondu klesne o dvacet procent. Přesně tohle se stalo mě.

Vlastní zkušenost způsobuje silné emoce. Pamatuji si, když jsem pracoval v bance v Ostravě a potom v Londýně. Bylo to v době ekonomického kolapsu v letech 2008 a 2009. Vybavuji si zprávy v rádiu, kdy komentátor mluví o propadu světových indexů o několik procent. Zprávy o propadu v jednotkách procent probíhají každý den. Vzpomínám si taky na pád banky Lehman Brothers. Byla totiž jen pár zastávek metrem od místa, kde jsem bydlel.

V té době jsem pracoval na pobočce banky HSBC v centru Londýna. Chodili za námi klienti, kteří u nás měli otevřené účty a šlo na nich vidět, jako bychom to byli my, obyčejní lidé za přepážkou, kteří svou chamtivostí způsobili ekonomický kolaps. V té době jsem vydělával stejně jako uklízeč v Manchesteru, kterého jsem dělal v roce 2004. Pracovní titul není všechno. Bankéř z Londýna zní dobře.



# 18LETÝ EKONOMICKÝ (NEMOVITOSTNÍ) CYKLUS

***Pokud nejsi zvíře bankéř ze "City", tak jsi na tom obdobně, jako prodavačka nebo barman.***

Vybavuji si také speciální produkty, které velké firmy začaly prodávat. Prodávaly krizové zboží. Například McDonald přišel se svým cheeseburgerem za jednu libru. Nabízel ho několik let a potom se najednou vytratil. Nebylo ho už zapotřebí. V době krize firmy nabízí low cost produkty. V době prosperity přibývá absurdních produktů a služeb za prémiové ceny. Například iPhone za tisíc dolarů a podobně. Lidé nemají problém utratit za večeři pro dva v restauraci tisíc korun. Když se ekonomice daří výborně a blíží se pád, uvidíš ve světě velké projekty. Oznamují se světové rekordy ve výstavbách mega budov, rekordně obřích obchodních domů a jiných věcí. To proto, že banky půjčují a lidé jsou velmi optimističtí. Myslí si, že krize nikdy nenastane, jenže s velkým optimismem přichází pád.

## NEMOVITOSTNÍ CYKLUS HRAJE VE TVŮJ PROSPĚCH

Oba dva ekonomové, Ray Dalio a Fred Harrison, se shodují na jednom: ekonomické cykly existují a pravidelně se opakují. Není otázkou, kdy přijde další propad cen nemovitostí nebo indexů světových burz. Není ani důležité, co si teď o tom myslíš. Otázkou je, co s tím uděláš. Jestli budeš schopen těchto cyklů využít ve vlastní prospěch a sklouznout se na vlně, když je příležitost a potom z vlny včas slézt, když přijde správný čas. Nebo jestli je tvým cílem nemovitost koupit a držet ji po dobu několika těchto cyklů. Díky tomu si šetřit na důchod a mezitím ještě mít splaceno formou nájmu. Pamatuj, že se stačí vyhnout posledním dvěma rokům před ekonomickým kolapsem a v té době nenakupovat nemovitosti. Díky tomu budou tvé peníze ochráněny vůči inflaci a tvé jmění bude růst rychleji. Takže má univerzální rada zní:

***Pozor na příliš velký optimismus.***

Investování je běh na dlouhou trať. Investování na dobu tří let nebo kratší není investování, ale spekulace. Na spekulaci není nic špatného, ale musíme vědět, co děláme a podle toho svou aktivitu také pojmenujeme. Když investor investuje, je to na mnohem delší dobu a tak by to mělo být vždycky. Dlouhodobá investice chrání proti výkyvům trhu.

# 18LETÝ EKONOMICKÝ (NEMOVITOSTNÍ) CYKLUS

## NIKDO NEOVLÁDÁ SVĚT, ŘÍDÍME SI HO SAMI

18letý cyklus měl svůj vrchol v roce 2008. Další vrchol by mohl nastat v roce 2026, ale v rámci dlouhodobé investice to . Samozřejmě to není vždy přesně na rok. Investor by si měl dát pauzu přibližně v roce 2024 a vyčkávat. Jenže my už víme, že i kdyby se tím neřídil, je velmi vysoká šance, že cena jeho koupené nemovitosti na tom bude za dalších dvacet let velmi dobře a z dlouhodobého hlediska neprodělá. Jen bude čekat na zhodnocení déle. Mezitím mu ještě plyne příjem z pronájmu nemovitosti.

Za zamyšlenou potom stojí rok 1990. V tomto roce mělo dojít k předešlému vrcholu cen nemovitostí. Jak jsem zmínil, nedá se to počítat přesně na rok. Proto bych se chytil konce roku 1989, kdy došlo k rozpadu bývalého komunistického bloku. Je zajímavé, že to bylo zrovna v této době. Nechci poukazovat na to, že světovou ekonomiku řídí nějaká tajná skupina. Právě naopak, neřídí ji nikdo. Řídí si ji lidé samotní.

***Ekonomické cykly si řídíme my sami, naše biologické omezení a naše mentalita. Nikdo - ani ty, ani já s tím nic neuděláme.***

Proto se tyto cykly opakují. Jde o stejnou reakci velké skupiny lidí po celém světě, až skoro synchronizovanou. V naší mysli je společné vnímání času. To je také důvod, proč se díváme podobně na cykly. Máme velmi podobnou paměť a jen stěží si pamatujeme, co bylo před osmnácti lety, natož abychom si vybavili, jak na to reagovat. Jde o mechaniku lidského mozku, nikoliv vnějších sil úzké skupinky lidí. Na tom všem je vidět, že za růstem ekonomiky, zpomalením, nebo pádem může stát mnoho věcí, které jej ovlivňují. Nezáleží na tom. Není důležité vědět, co odstartovalo pád.

Ekonomové se neshodují ani zpětně na tom, co spustilo předešlé propady. Není to podstatné. Podstatné je to, že teď víš, co jsou cykly a jak je dostat na svou stranu, aby hrály ve tvůj prospěch.

# ZDROJE

## ZDROJE

Wikipedie <https://cs.wikipedia.org/wiki/Inflace>

ČSÚ: [https://www.czso.cz/csu/czso/mira\\_inflace](https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace)

ČSÚ: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-prumernych-cen-vybranych-potravin>

Úroková kalkulačka: <http://www.webmath.com/simpinterest.html>

ECB: [https://www.ecb.europa.eu/explainers/show-me/html/app\\_infographic.cs.html](https://www.ecb.europa.eu/explainers/show-me/html/app_infographic.cs.html)

Yahoo finance: [https://guce.oath.com/collectConsent?sessionId=3\\_cc-session\\_b0807186-d261-434b-bdc5-800adf46c0aa&lang=&inline=false](https://guce.oath.com/collectConsent?sessionId=3_cc-session_b0807186-d261-434b-bdc5-800adf46c0aa&lang=&inline=false)

Property HUB podcast: [https://propertyhub.net/?s=cycle&search\\_type=blog](https://propertyhub.net/?s=cycle&search_type=blog)

MoneyWeek: <https://moneyweek.com/3362/bust-will-follow-boom-but-when/>

The telegraph: <https://www.telegraph.co.uk/finance/property/house-prices/10942322/Singletons-in-London-priced-out-of-property-market.html>

The Millionaire Real Estate Investor: <https://www.amazon.co.uk/Millionaire-Real-Estate-Investor/dp/0071446370>

Boom Bust - Fred Harrison: <https://www.bookdepository.com/Boom-Bust-Fred-Harrison/9780856832543?ref=grid-view&qid=1557151617900&sr=1-1>



# 3 způsoby, jak vydělat na realitním cyklu, o kterých jste nevěděli

Moje dobrodružství v realitách začalo v roce 2008, když jsem začal podnikat v pronájmech a dělal jsem správu. Byla to doba, kdy jsem se stal mostem pro krajany přicházející do Anglie v hledání práce. Zabývání se pronájemy pro stovku nájemníků nebylo jen o správě nemovitostí; bylo to o budování komunity a o pochopení dynamiky trhu na velmi osobní úrovni. Každý nájemník a každá nemovitost přinesly nové lekce a pomohly mi rozvinout hlubší porozumění pro cyklickou povahu realitního trhu. Když jsem investoval do té první nemovitosti v Manchesteru, bylo to s hlubokým přesvědčením, že i přes všechny překážky a nejistoty může víra v sebe sama a tržní principy přinést nejen zisk, ale i osobní spokojenost a růst. Tato cesta mi ukázala, že udržet si víru znamená nejen věřit v trhy, ale i v sílu vlastní odvahy a odhodlání.

Teoreticky je zřejmé, jak na tom vydělat: počkat, až budou ceny na vzestupu a trh bude v opravdové mánii, všechno prodat, pak počkat na krach a všechno koupit zpět se slevou. Je to tak?

No ano, to je ten nejlepší trik, který se vám může podařit, pokud to dokážete - ale vyžaduje to neuvěřitelnou odvalu a přesvědčení... a nemalé úsilí. Je to jen teorie, kterou téměř nikdo nenaplní. Je to nerealistické.

## 1) Používejte cyklus jako vodítko, ne jako nařízení

Když jsem v roce 2004 přijel do Anglie, byl jsem jako plachetnice bez mapy v neznámých vodách. Za krátkou dobu jsem změnil 13 prací a 10krát se stěhoval, což byla pro mě poučná odysea plná výzev a překážek. Toto období mou životní cestu posílilo a ukázalo mi význam adaptability a odolnosti. Když jsem se v roce 2008 usadil v Manchesteru a začal podnikat v realitním sektoru, byly to právě tyto lekce, které mi pomohly navigovat skrze trhové výkyvy s větší jistotou. Má zkušenost se správou nemovitostí pro krajany mi poskytla neocenitelný vhled do realitního trhu a připravila mě na cestu investování. Toto období bylo jako škola života, která mě naučila, že každý trhový cyklus nabízí příležitosti - stačí je jen umět vidět.

Představte si, že jdete po horské stezce s kompasem v ruce. Místo aby vás tento kompas vedl přímo k cíli, ukazuje vám, kdy zvolnit kvůli blížícím se skalám a kdy zrychlit na otevřených pláních. Tento kompas je jako 18letý realitní cyklus pro investory - není to výtah přímo k bohatství, ale spíše mapa, která vám pomáhá navigovat trhovými výkyvy. Když jsem v roce 2012 investoval do nemovitosti v Manchesteru, byl jsem jako poutník v neznámé zemi.

# 3 způsoby, jak vydělat na realitním cyklu, o kterých jste nevěděli

Město jsem znal jako zadní kapsu svých džín, a přesto jsem cítil, jak se ve mně mísí vzrušení s nervozitou. Tato znalost a intuice mi pomohly vybrat si nemovitost, která nevypadala na první pohled jako poklad, ale skrývala zlatou žílu.

## 2) Prodávajte vysoko!

Po mých peripetiích v Londýně, kde jsem pracoval jako bankéř, a následném návratu do Manchesteru, jsem s o to větší energií vrhl do světa realit. To, co jsem zažil během svých prvních let v Anglii, mi dalo odvalu a perspektivu potřebnou k tomu, abych se mohl posunout dál. Každé stěhování a každá práce byly kameny, na kterých jsem budoval svou budoucnost. Když přišel čas koupit mou první investiční nemovitost v Manchesteru, byl to krok, který symbolizoval nejen finanční úspěch, ale také osobní růst. Byl to okamžik, kdy jsem si uvědomil, jak daleko jsem došel od těch prvních kroků na anglickou půdu, a že prodávat vysoko znamená také ocenit cestu, kterou jste prošli.

Jako surfař, který čeká na tu pravou vlnu, musíte umět poznat, kdy na ni skočit a kdy počkat na další. V ideálním světě by investoři měli nakupovat, když jsou ceny nízké, a prodávat, když jsou vysoké. V praxi je však těžké přesně odhadnout, kdy trh dosáhne svého vrcholu. Prodej za vysoké ceny vyžaduje disciplínu a ochotu opustit trh v době, kdy se zdá, že všechno jde nahoru. To může být psychologicky náročné, zvláště pokud okolo sebe vidíte, že ostatní nadále investují a dosahují zisků. Tato strategie vyžaduje důkladnou znalost trhu a sebekontrolu, aby se investoři vyhnuli pokušení jít s davem a místo toho realizovali zisk, když je to nejvíce výhodné.

## 3) Zachovejte si víru

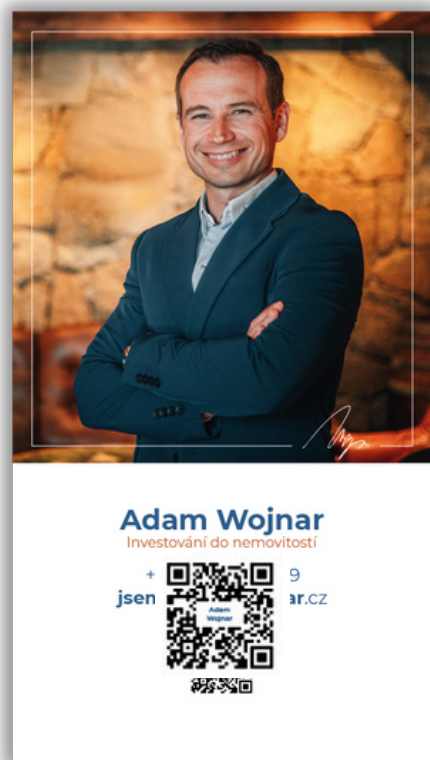
Investování do nemovitostí je maraton, ne sprint. Je to o víře v proces, i když vše kolem vás se zdá být v troskách. Můj skok do neznáma s nemovitostí v Manchesteru byl jako stavět dům na pobřeží, vědět, že příliv přijde a odplaví písek pod vašimi nohama, ale také věřit, že příliv opadne a vy zůstanete stát pevně a silněji než kdy předtím. Ta nemovitost nejenže výrazně zvýšila svou hodnotu, ale stala se i světlým majákem, který mi ukázal, že i v nejtemnějších dobách realitního trhu existuje naděje a příležitost.

Zachovat si víru znamená nejen věřit v trh, ale i v sílu vlastní odvahy a odhodlání.



# KDO JSEM

- 2004 jsem se odstěhoval do Anglie.
- 13 prací jsem vystřídal během pěti let. Od uklízeče až po práci v londýnské bance.
- 2008 založení agentury Hurá do Světa
- 2012 první nemovitost.
- 2018 pomáhám lidem nastavit si život, aby se nemuseli honit od rána do večera.
- 2022 nemovitosti pro investory v Anglii.
- Ve 2024 prodaných téměř 50 nemovitostí.
- v Anglii o hodnotě přes 100 milionu korun.



## KDE MĚ NAJDEŠ

Na webu [www.bohatydikyrealitam.cz](http://www.bohatydikyrealitam.cz) a [www.adamwojnar.cz](http://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

Jak se vám MINI edice líbí?  
Opravdu stojím o váš názor.  
Prosím oskenujte QR kód  
a okořeňte mi život.

