

# Investujte do nemovitostí



E-BOOK, KTERÝ VÁM PŘEDSTAVÍ TY  
NEJLEPŠÍ INVESTIČNÍ STRATEGIE DO  
NEMOVITOSTÍ

**Tomáš Franěk**

[TomasFranek.cz](http://TomasFranek.cz)

# obsah

03

Ú V O D

05

T O P  
S T R A T E G I E

14

F I N A N Č N Í  
T R I K Y

03

Ú V O D

03

V rámci týmu Finančního rozvoje jsme financovali stovky nemovitostí.

Naši investiční klienti přicházeli s velmi specifickými požadavky. Někteří neměli vůbec žádné příjmy. Jiným chyběli vlastní prostředky.

Pro naše klienty jsme vyvinuli speciální investiční kalkulačky a další nástroje, díky kterým si dokáží snadno spočítat výkonnost investiční nemovitosti a zvážit většinu existujících rizik.

Já sám do nemovitostí aktivně investuji.

Miluji tuto činnost a baví mě připravovat řešení pro klienta. Jsem vděčný za to, že nejsem jen teoretik, ale mám i vlastní zkušenosti, které mohu sdílet.

Pokud budete řešit hypotéku, investování nebo jiné aspekty osobních financí, obraťte se na mě. Rád vám pomůžu.

Ted' už se pojďme společně podívat na základní strategie pro investování do nemovitostí.

05



TOP  
STRATEGIE

05

## **Strategie #1: Kup, oprav, prodej**

Tato strategie spočívá v tom, že koupíte nemovitost v horším stavu.

Tu opravíte a prodáte za vyšší cenu. Celý tento proces je možné stihnout za 12 měsíců. Našemu klientovi se podařilo za jeden a půl roku vydělat tímto způsobem téměř 2 miliony korun.

Tento klient neměl téměř žádný uznatelný příjem z daňového přiznání. Věděl ale, jak nemovitost koupit a opravit. My jsme mu pomohli najít levnou a kvalitní pracovní sílu na rekonstrukci a zajistit financování.

**Výhoda:** Je to rychlá metoda, která může investorovi na býčím trhu přinést velké zisky. Někdy k ní nejsou potřeba žádné vlastní prostředky.

**Nevýhoda:** Tato metoda vyžaduje znalost trhu a vyšší kompetence klienta. Nemusí být vhodná pro ty, kteří se pouští do první investice.

## Přijďte si zahrát deskovou hru Cashflow 101

Pro naše klienty a jejich blízké pořádáme moderované hraní úžasné deskové hry Cashflow 101.

Kontaktujte mě, staňte se klientem, a čerpejte všech klientských benefitů.



## **Strategie #2: Kup, pronajímej a drž**

Základní strategie založená na nákupu nemovitosti a jejím následném pronájmu.

Bud'te ale obezřetní a nemyslete si, že se jedná o extra snadný způsob investování!

Zažili jsme případy klientů, kterým nájemníci vypadli na dobu delší než 6 měsíců. Při této strategii je ideální, když nájem pokryje hypotéku, ostatní náklady, a investorovi ještě něco navíc vydělá. Dosáhnout tohoto stavu je ale v některých lokalitách téměř nemožné.

**Výhoda:** Jednoduchost. Nižší požadavky na znalosti investora.

**Nevýhoda:** Tato strategie je často podceňovaná. Dochází ke zbrklým nákupům a neočekávaným problémům.



**Nic neuspěchejte a vše dobře promyslete...**

Pro naše klienty máme k dispozici možnost konzultovat investiční koupi s makléřem pohybujícím se v dané lokalitě.

Připravíme pro vás přibližný odhad.

Zároveň máme pro investiční klienty připravenou kalkulačku investiční nemovitosti. Tu připravili reální investoři a obsahuje drtivou většinu faktorů, které je potřeba si před investicí pohlídat.

Staňte se naším klientem a využijte přínosů dlouhodobé spolupráce.

### **Strategie #3: Kup, pronajímej a vytáhni peníze**

Toto je úprava předchozí strategie, kterou si řada investorů začátečníků neuvědomuje.

Když koupíte nemovitost, roste její hodnota. Díky tomu vzniká tzv. volná zástava. Ta se dá využít při koupi další nemovitosti místo vlastních zdrojů.

Nebo je možné udělat odhad u jiné banky. Když bude jeho hodnota vyšší, tak můžete část nových peněz vytáhnout z banky neúčelově. Tyto levné peníze pomohou k dalším investicím.

Některým klientům jsme takto ušetřili miliony korun.

**Výhoda:** Nejjednodušší cesta, jak na rostoucím realitním trhu získat levné peníze. Snadný způsob pro uspoření vlastních prostředků na jiné účely.

**Nevýhoda:** Špatný výběr banky může znamenat vysoké sankce za předčasné splacení v době fixace! To vás staví do špatné vyjednávací pozice. Pomůžu vám vybrat banku a nastavit hypotéku tak, ať jsou vaše vyjednávací podmínky dlouhodobě ideální.

## **Strategie #4: Vlastní bydlení vydělává**

Pokud zvažujete koupi vlastního bydlení, můžete už teď zvolit takový byt nebo dům, který konstrukčně umožní pronajmout jeden nebo více pokojů.

Tato cesta se hodí pro krátkodobé i dlouhodobé nájmy. Pokud vám nevadí jiní lidé, se kterými prostory sdílíte, je to skvělý způsob, jak vydělávat tím, že vlastníte nemovitost.

Zároveň je správa této investice jednodušší, protože se v ní nacházíte prakticky každý den. Desítky našich klientů se touto cestou úspěšně vydalo.

**Výhoda:** Jednoduchá správa a snadnější rozhodování před realizací investice.

**Nevýhoda:** Narušení soukromí. Nevhodně vybraný nájemník.

## **Mějte přístup do VIP klientské sekce**

Pro naše klienty máme k dispozici neveřejnou sekci, ve které mají k dispozici analýzy toho nejzajímavějšího na finančním trhu, rozvojová videa a například také možnost zapůjčit si již zmíněné deskové hry.

S klienty se pravidelně setkáváme na servisních schůzkách, kde od nás získávají podporu v podobě finančního koučinku.

Využijte toho a zjistěte více na informativní schůzce.

## **Strategie #5: Zprostředkovatel příležitosti**

Na realitním trhu s vysokou poptávkou jsou lidé ochotni platit za zprostředkování dobré investiční příležitosti.

Pokud si danou investici nemůžete dovolit, můžete připravit investiční plán a představit ji někomu jinému. Tomu nabídnete zprostředkování celého obchodu za provizi, kterou vám zaplatí.

**Výhoda:** Získáte peníze ze zajímavé investiční příležitosti, kterou nemůžete realizovat. Nově nabyté zkušenosti jsou také přínosem.

**Nevýhoda:** Tato strategie vyžaduje znalost trhu, obchodního ducha a ideálně kontaktní síť.

PS: Existuje celá řada dalších strategií, které s klienty na pravidelných setkáních probíráme. Spojte se se mnou a domluvte si informační schůzku o tom, jak celá spolupráce probíhá.

14

FINANČNÍ  
TRIKY

14

## **Bez vlastních zdrojů**

Pokud jste již nemovitost v minulosti koupili, je možné, že vzrostla její hodnota. Tím vznikla volná zástava. Pomůžeme vám spočítat, jak díky této volné zástavě dostanete nový hypoteční úvěr s co nejmenší potřebou vlastních zdrojů a za těch nejlepších možných podmínek.

Využijte zástavu nemovitosti v rodině! Zejména naše mladší klienty připravujeme na vyjednávání s rodiči o možné zástavě jejich nemovitosti. Je dokonce možné využít i zástavu takové nemovitosti, na které už hypotéka je.

Dofinancování jiným úvěrem doporučujeme až v posledním možném případě. Většina těchto obchodů sice dopadne dobře, je ale potřeba být obezřetnější v nastavení rezervační smlouvy a komunikaci při koupi. Vše pro vás propočítáme a připravíme tu nejbezpečnější cestu.

## **Bez příjmu**

Pokud nemáte dostatečný příjem, nejjednodušší cestou je využít spolužadatele.

Když tuto možnost nemáte, existují banky, ve kterých je možné dostat hypotéku bez prokazování příjmu na základě obrátu na účtu.

Existují také banky, které vám uznají příjmy z vaší společnosti.

Možností je více. obraťte se na mě a připravím pro vás plán na míru vaší finanční situaci.



## **Neúčelové peníze**

Investičním klientům dáváme většinou tři základní rady.

1) Mějte splatnost hypotéky na co nejdelší dobu. Při nízkých úrokových sazbách to znamená lepší měsíční cashflow a prostor například pro pravidelné investování.

2) Pokud to jde, tak si při refinancování splatnost prodlužujte. Tím snížíte splátku a můžete přebytečné finanční prostředky investovat.

3) Vytahujte z hypotéky neúčelové peníze. Pokud to zástava dovolí, je možné vytáhnout desítky procent ze záměru hypotéky navíc bez potřeby uvádět jejich účelové využití. Tyto levné peníze je možné investovat a využít tak finanční páky.

**Tato pravidla nejsou univerzální pro všechny klienty!** Setkejte se se mnou na informativní schůzce a připravím pro vás strategii a plán na míru.

