

Jak jsem si myslel, že umím investovat do nemovitostí

<https://www.adol.cz/blog-jak-jsem-si-myslel-ze-umim-investovat-do-nemovitosti/>



Kdo je spekulant, kdo investor a kdo obchodník? Jak se liší jejich přístup, když chtějí investovat do nemovitostí? Tyto a další otázky mě napadly při školení, které jsem dnes absolvoval u Nely Kubasové v rámci Realitního shakeru (www.realitnishaker.cz). Setkal jsem se tam se skupinou různorodých lidí. Od zkušeného investora, přes studenta se zájmem o investování nebo člověka z IT s vlastní firmou až po “marketařáka” s vlastní reklamní agenturou. Zájem byl shodný,

naučit se investování do nemovitostí.

Na trhu s investičními nemovitostmi se pohybuji od roku 2010 a do dnešního dne jsem se považoval za spíše toho zkušenějšího investora. Po dnešku vidím, že se mám stále co učit. Mým oborem vždy byly zadlužené nemovitosti - dražby, exekuce, insolvence. Získávání dat o těchto investičních příležitostech se dlouhodobě věnujeme v Adolu. Proto pro mě bylo důvodem registrace na toto školení spíše rozšíření obzorů.

Ach jo. Jak jsme někdy naivní v tom, co všechno umíme, známe a čemu rozumíme apod.

Obchodník, investor nebo spekulant

Kdo vlastně jsem? Položili jste si tuto otázku při investování do nemovitostí? Sám školím na dražbách to, že si musíme nejdříve stanovit vlastní cíle, které mimo jiné zohledňují naše vstupní podmínky. Zjistil jsem, že jsem možná sám tuto analýzu podcenil. Mířím tím k myšlence, že se spousta z nás považuje za investory, ale přesto jimi nejsme.

Na vysvětlení pojmů jsem si vypůjčil citát od Benjamina Grahama, amerického investora a ekonoma, který řekl že: “ *Investiční operace je taková operace, která po důkladné analýze slibuje bezpečné zachování jistiny a odpovídající výnos. Operace, které nesplňují tyto požadavky, jsou spekulacemi.*”

Mým oborem byl doposud nákup a prodej nemovitostí tedy levně koupit a draze prodat. Z této definice jsem tedy jednoznačně spekulant. Na druhou stranu jsem četl názor, že spekulant je člověk, který se rozhoduje na základě často “nepodložených” očekávání a spekuluje na růst nebo pokles trhu (zejména v akciovém trhu apod.). Z tohoto pohledu se spíše přikláním k tomu, že moje pozice je spíše obchodník s nemovitostmi než investor.

Na nemovitostním trhu při nákupu nemovitostí jsem vždy znal dobře situaci a nespekuloval jsem se změnou trhu. Vždy jsem kupoval s cílem prodat.

Co je investování

Na školení jsem pochopil o čem je investování. Že je to proces, ve kterém nakupujeme s tím, že nemovitost budeme držet a budeme vydělávat postupně. Že to není pro každého? Ano, to není. Záleží na mnoha faktorech - vlastní čas, objem peněz, příjmy a tím i možnost na získání hypotéky apod. Zároveň to neznamená, že když koupím investiční nemovitost a objeví se příležitost ji výhodně prodat, že to nemohu udělat. Hranice mezi investováním a spekulacemi je velmi tenká.

Rozdíl mezi investicí a spekulací

Jako spekulant/obchodník jsem také neřešil některé detaily, které musí řešit investor. Jaké? Třeba investora kromě ceny na prvním místě budou zajímat měsíční náklady, ale spekulanta tato informace tolik nezajímá. Toho zajímá spíše aktuální rozdíl mezi nákupní a prodejní cenou. Investor bude řešit výši nájmu v okolí, složení sousedů v domě u bytů, jací jsou velcí zaměstnavatelé v okolí kvůli hledání nájemníků. Spekulant se bude snažit najít co nejkratší cestu k tomu nemovitost prodat co nejdříve a za co nejlepších podmínek apod.

Rozdíl bude také ve výpočtu výhodnosti investice. Investor může nemovitost koupit draž, klidně i za tržní cenu nebo ideálně pod touto cenou. Počítá totiž dlouhodobý výnos z pronájmu vůči nákladům na nemovitost, případně na hypotéku. Spekulant musí mít "polštář", ze kterého bude generovat zisk. O něj se často musí rozdělit s lidmi ve svém okolí - odhadce, obchodník v terénu, právník.

Investor a spekulant také počítají rozdílným způsobem náklady na peníze. Vlastně ani ne tak způsob, jako výši procent, které musí za peníze "platit". Investor může peníze z banky získat za 2-3%, ale spekulant platí za peníze 10% p.a. i více.

Co není investování

Ještě jednu věc zmíním. Nedávno jsem hovořil se známým, který se rozhodl investovat ve velkém do nájemního bydlení. Koupil totiž před 4 lety 2 byty celkem za 5,6 mil. a dnes mají hodnotu cca 8,5 mil. Je to jednoznačné potvrzení, že je dobrý investor? Ne, není! Ten člověk koupil 2 byty na pronájem shodou okolností v době, kdy dlouhodobě rostly ceny bytů. Tedy není to výsledek investice či spekulace. Řekl bych, že je to velkou měrou dílo náhody a takových příběhů najdete na trhu tisíce. Kdyby ceny nemovitostí nevzrostly zjistilo by se, že koupil za tržní cenu, provedl zbytečně drahou rekonstrukci a zisk by byl v nedohlednu.

Finanční páka a stabilita trhu

Většina lidí při obchodu s nemovitostmi narazí dříve nebo později na nedostatek peněz. Nevěříte? Je to tím, že ten kdo má hodně peněz, hledá dražší příležitosti a také má “svůj strop”, i když může být tisícinásobně vyšší.

V tomto případě je nutné řešit buď spoluprací s dalšími investory nebo půjčku. I zde může být velký rozdíl mezi investorem a spekulantem. Investor většinou sáhne maximálně po hypotéce. Je to kvůli výši úroků, protože jiné zdroje peněz nedávají z dlouhodobého pohledu smysl. Spekulant, který chce koupit a prodat, sáhne klidně na soukromé financování, které bude i několikanásobně dražší. Jenže tady je nutné myslet na to, co když...

Co když bude o půl roku déle trvat převzetí nemovitosti? Co když budu muset nemovitost zrekonstruovat? Co když klesnou ceny nemovitostí? Často se v tomto případě stává, že ze zdánlivě krásného obchodu se stane noční můra. Pamatujte, že při úroku 10% p.a. a půjčených 2 mil. Kč, je úrok každý měsíc téměř 17.000 a při úroku 15% již 25.000,- Kč.

Rozhodujte hlavou ne srdcem

Jedna věc ale platí jak pro investory, tak pro spekulanty. Měli by vždy rozhodovat hlavou a ne srdcem. Základem je se nezamilovat do svého záměru. Sám jsem udělal v nakupování nemovitostí několik chyb a to když jsem vložil do obchodu emoce. Nemluvím zde o “šestém smyslu”, který je dobré poslouchat, ale spíše hovořím o tom, kdy začínáme ignorovat fakta nebo záměrně některá čísla upravíme, jen abychom si své rozhodnutí “potvrdili”.

Ještě obezřetnější buďte v momentě, kdy vám investici někdo doporučil nebo zprostředkoval. V těchto případech jsem velice pozorný. Vždy se snažím přijít na to, zda není třetí osoba zainteresovaná v tom, abych nemovitost koupil. Třeba svojí provizí nebo tím daná osoba řeší svůj “trn v patě”.

Závěrem

Ať se sami řadíte do jakékoliv kategorie, takovýto seminář vám otevře oči. Minimálně já začal přemýšlet o spoustě detailů, které jsem doposud neřešil. Pokud neradi chodíte na takovéto akce, minimálně diskutujte s lidmi ve vašem okolí. Většinou žijeme uzavřeni v určité bublině, protože se stýkáme s lidmi, kteří mají stejné názory, dělají stejné věci, vycházejí ze stejných paradigmat.

Já určitě začnu více přemýšlet o investování a určitě se k tématu brzy vrátím....