

V jakém věku je nejlepší kupovat nemovitosti?



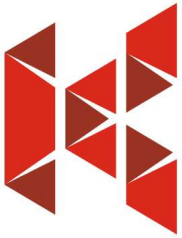
Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář



Milionová
nemovitost



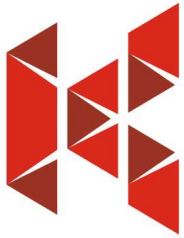
KOTULA
Realitní kancelář

Témata

- Základní informace.
- Startovní nemovitost.
- Rodinná nemovitost.
- Investiční nemovitosti.



Milionová
nemovitost



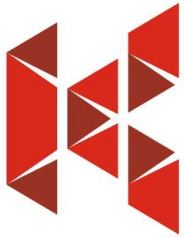
KOTULA
Realitní kancelář

Základní informace

- Rozhodnutí **nakoupit ve správném věku rozhodne** jak budeme po zbytek svého života bydlet a tedy jak budeme v tomto „úspěšní“.
- V případě dlouhodobého vlastnění nemovitosti není až tak zásadní načasování (*tedy zda koupíme na vrcholu cen nebo na jeho dně*) a není se potřeba načasováním trápit, ale spíše je důležité následující:
 - v jaké lokalitě nemovitost koupíme, vysvětlíme si za chvíli.
 - zda budeme schopni nemovitost udržet, to platí hlavně u koupě na hypotéku, kdy si musíme být jisti, že ji budeme schopni dlouhodobě splácet.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Základní informace

- Lokalita určuje z největší části cenu nemovitosti.
- Lokalita je trvalá věc - stav nemovitosti můžeme změnit v budoucnu, ale přemístit nemovitost na jiné místo nemůžeme.
- Hodnota lokality se v čase mění. Některá zvyšuje svoji hodnotu, jiná snižuje. **Největší rozdíly jsou vidět v dlouhém období (min. 10-20 let!)**
- Hodnotu lokality určují lidé a jejich příjmová úroveň, kteří v místě chtějí bydlet (jinými slovy poptávka) v kombinaci s nabídkou nemovitostí ke koupi.
- O správné lokalitě ke koupi najdete podrobnosti na webinaru: <https://www.kotula.cz/webinare/jak-poznat-lokalitu-ve-ktere-se-vyplati-koupit-nemovitost-zaznam/>
- **Tedy kromě věku je druhou podstatnou součástí úspěchu výběr lokality.**



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Startovní bydlení

- Co nejdříve!!!!
- Ideálně hned v prvním roce prvního zaměstnání.
- Mělo by se jednat o dispozici a velikost bytu, kdy je:
 - splátka úroků hypotéky (splátka hypotéky se skládá z úroku a úmoru) srovnatelná s nájmem podobné nemovitosti,
 - splátka hypotéky ve výši, kdy ji komfortně dokážeme platit.
- Důvody:
 - právě u startovního bydlení jsou velmi často úroky hypotéky blízko nájmu srovnatelného bytu, tedy nedává logiku najímat si takový byt,
 - za 10 let bude cena nemovitosti vyšší a může posloužit jako počáteční vklad do koupě rodinného bydlení, díky kterému si koupí rodinného bydlení budeme moci dovolit.



KOTULA
Realitní kancelář

Startovní bydlení

- Model startovního bydlení v Praze

Cena bytu	80% hypotéka	Vlastní zdroje	Splátka (úroková míra 3,5%, splatnost 30 let)	Úrok	Úmor	Splaceno za 10 let	Cena bytu za 10 let (průměrné tempo růstu cen 5%)	Zisk	Možnost vkladu do koupě nové nemovitosti po prodeji startovní nemovitosti
4 000 000	3 200 000	800 000	14 369	8 336	6 032	722 340	6 064 857	2 064 857	3 587 197

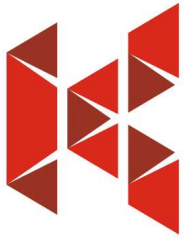
- Když by namísto koupě startovního bydlení bydlel v nájmu, nezískal by jednoduše takto vysoký počáteční vklad na koupi rodinné nemovitosti neměl.

Rodinné bydlení

- Načasování rodinného bydlení není příliš možné, rodina přichází často neplánovaně.
- Je však k tomu potřeba říci následující
 - Nájemné rodinného bydlení je velmi nízké oproti hodnotě rodinného bydlení.
 - Koupě rodinného bydlení tedy není příliš ekonomické, ale spíše uspokojuje potřebu mít rodinné zázemí.
 - Z ekonomického pohledu dává větší smysl kupovat menší byty a z nich financovat nájem rodinného bydlení, to však není oblíbený pohled, viz potřeba rodinného zázemí.
 - Základní pohled na koupi rodinného bydlení je takový, že nesmí být pro rodinu svazující, tj. splátky hypotéky nesmí být v takové výši, aby rodina byla ve finančním stresu, za to to nestojí, z rodinného zázemí by se stal bič a rodině spíše uškodilo.
 - Doplnující pohled je, že pokud splátka úroku je blízko výše nájmu srovnatelné nemovitosti, získává pořízení rodinné nemovitosti také ekonomický smysl.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Investiční nemovitosti

- Jedná o investici nezávislou na věku, hlavně je potřeba vědět, že se jedná o **dlouhodobý typ investování**, tedy pokud se pro investování do nemovitostí rozhodneme, **čím dříve začneme investovat, tím lépe, aby byly vidět výsledky.**
- Investování do nemovitostí má však svá pro a proti, které je potřeba znát:
 - Je výhodné z těchto 2 důvodů
 - je možné na pořízení čerpat výhodný úvěr,
 - je jednoduše uchopitelné pro mnoho lidí.
 - Je nevýhodné (oproti jiným druhům investic) z těchto 2 důvodů
 - jsou zde nižší výnosy
 - nemovitosti jsou pracné (hledání a komunikace s nájemcem, opravy nemovitosti, nákup či prodej nemovitosti).



Děkuji a těším se na diskusi

Ing. Daniel Kotula

Tel +420 739 343 871

E-mail daniel@kotula.cz