

Cashflow
investování
v rizikových
lokalitách



Riziková lokalita

KAPITOLA 2

MECH

Není to žádná raketová věda a podle poučky, že pokud něco vypadá jako husa a kejhá to jako husa, s největší pravděpodobností to bude husa, budeš velmi rychle schopen odhalit, s kterými lokalitami je asi něco jinak. Vrtalo mi hlavou, jak to, že v inzerci je takový obrovský cenový rozdíl mezi obdobnými byty (stejná podlahová plocha, dispozice, stejný stav). Jediný rozdíl byl v umístění, tedy v konkrétní lokalitě.

Ale pozor. Nejdřív jsem si myslel, že se dá do jednoho pytle hodit celé menší město, potažmo obec nebo čtvrť. Až pak jsem zjistil, že to ani náhodou neplatí. Riziková může být třeba jen ulice nebo dům, dokonce třeba i jen vchod.

A jak se tedy ta riziková lokalita pozná? Na první pohled v inzerci jednoznačně cenou. V nabídce velkých realitních portálů můžeš s pravděpodobností hraničící s jistotou určit, že problematické (tedy rizikové) lokality jsou ty, kde jsou absolutní ceny bytů nejnižší. Mně konkrétně se touto optikou ukázala oblast Karviné a okolí, která pro mě nebyla zajímavá, protože bydlím v Čechách a tohle je severní Morava. V Čechách mi to pak ukázalo oblasti na Sokolovsku a Mostecku. Protože jsem náplava v Praze, Most a okolí se ukázal jako jednoznačná volba, jelikož autem jsem tam z Prahy po (skoro hotové) dálnici ani ne za hodinku.

Co je na lokalitě rizikové? Proč jsou tam byty tak levné? Na otázku za několik bludišťáků je velmi jednoduchá odpověď. Nechceš tam bydlet. Pokud tedy neplánuješ bydlení ve stylu jihoamerických slumů či populace jihovýchodní Asie. Bydlí tam v naprosté většině lidé, které jsme si v naší společnosti navykli označovat jako nepřizpůsobivé. Neradi se přizpůsobují našemu stylu života, žijí tím svým a nechtějí se vzdát své kultury. Protože jsem vyrostl na panelovém sídlišti Sever v České Lípě, v zásadě jsem s tímhle neměl problém. Když ti vyjmenuju své nejlepší kamarády z první třídy, pochopíš. David Červeňák, Mikuláš Ficu, Zoltán Lálik a já, dnes JUDr., Ondřej Elterlein. Celkem povedená partička.

V čem konkrétně spočívá u nepřizpůsobivých riziko? Například v tom, jak hospodaří s energiemi - s vodou, elektřinou a případně plynem. "Pán bajitel, šetřím, šetřím, v zimě topím jen na 26!" Když přijdeš v zimě vybrat nájem, jsi za chvíli zpocený až na zadku. Nájemníci, v klídku zvyklí na svůj bazén (rozuměj permanentně napuštěnou vanu a celoroční potřebu chodit doma v žabkách, šortkách a tílku), ti způsobí zástavu srdce. Už totiž přepočítáváš, jak vyjde vyúčtování. Další odlišnost, ne nezbytně ve smyslu rizika, je pak třeba také v tom, jak žijí jako rodiny pohromadě. Vždycky mi při návštěvě mých nájemníků vytane na mysli písnička od Jarka Nohavici "U nás na severu" a verš "... každá rodina má deset dětiček ... " Vše samozřejmě není jen sranda. Je potřeba si nalít čistého vína a přiznat, že většina těchto obyvatel je na dávkách a bují mezi nimi i drogová a jiná kriminalita. Na druhou stranu musím říct, že s tím se osobně setkávám naprosto minimálně.

No a teď přijde to zcela nejzásadnější.

Proč bych se měl, Ondro, vůbec o rizikovou lokalitu zajímat?

Výnos

Při cashflow investování, tzn. při nákupu nemovitosti s plánem ji dlouhodobě držet a vybírat nájemné, je pro nás klíčová návratnost. Tedy procentuální výnosnost našeho aktiva, v tomto případě bytu vlastněného v rizikové lokalitě. A výnosové procento je v rizikových lokalitách díky tomu, že jsou zde byty nejlevnější, nejvyšší. Zkrátka jednoduchá přímá úměra.

Platí to samé jako v jakémkoliv jiném oboru. Čím je někde riziko vyšší, tím je vyšší výnos, kterého můžu dosáhnout. Resp. to platí obráceně. Pokud mi někde slibují vysoký výnos, pak to bude nejspíš velmi rizikové. Já ti ale ukážu, že u nemovitostí to nemusí tak docela platit, když víš, na co se soustředit, kde jsou potenciální hrozby a jak to celé uchopit. Přeci jen si myslím, že jsem udělal všechny chyby, které se potenciálně udělat dají, za každou z nich zaplatil, poučil se z ní, upravil své chování a jednání a našel tak způsoby, jak i dnes mít nadstandardní výnos.

Jak si spočítat výnosové procento? Nejsem příznivec dlouhých vzorců a složitých tabulek. Také je potřeba počítat vždy jedním a tím samým způsobem, abys srovnával srovnatelné. Proto je můj vzorec výpočtu následující: kupní cena za byt vydělená čistým nájmem za rok. Do kupní ceny počítám vše, co je potřeba zaplatit při akvizici bytové jednotky předtím, než ji pronajmu. Čistý nájem za rok je výše měsíčního příjmu z bytu po odečtení zálohových plateb a fondu oprav, vynásobená dvanácti.

Ale když jsem začal jezdit do Mostu a chodit na prohlídky bytů, nevycházelo mi to. Ať jsem počítal, jak jsem počítal, dostával jsem se přinejlepším na nějakých 7 % výnosu. V různých podcastech jsem ale slyšel procento mnohem vyšší, i na školení jsem se dozvěděl, že mám cílit na 10 % a výš. A to jsem byl v lokalitě s nejnižšími cenami bytů v republice! Vydrž, za pár stránek zjistíš, jak se k pohádkovým výnosům dostat. Může toho dosáhnout každý. Není to nic těžkého, jen jsou potřeba ty správné informace.

To klíčové pochopení přišlo až časem a skládáním jednotlivých střípků informací dohromady. A ty střípky ti postupně odhalím v tomto e-booku.

Řekl bych, že to bylo také tím, že jsem prostě vytrval a jezdil do terénu, setkával se s lidmi, kteří se v nemovitostech v terénu v této lokalitě pohybují. Často mám totiž tendenci se uzavřít ve své hlavě a nad nějakou věcí přemýšlet, analyzovat ji donekonečna na základě informací, které sbírám u počítače, z videí, podcastů, knížek a internetu. Jenže to je jen jedna strana rovnice. Ta druhá a podle mě naprosto nezbytná k tomu, aby se člověk posouval, je začít to skutečně dělat. Zvednout zadek, přiznat si, že získávání dalších informací už není příprava, že už to není další vzdělávání, ale čistočistá prokrastinace. Protože mám strach. Strach z neznámého. Strach z chyby. Přitom jediná cesta je skrz. Uznávám, že mám strach. Přiznávám si, že můžu udělat chybu. Udělám ale maximum, co je aktuálně v mých silách. A z jakékoli chyby jsem připraven se poučit a příště to udělat lépe. To je podle mě základ mindsetu při jakémkoliv nové činnosti, investování nevyjímaje. Je jenom potřeba si dát pozor, aby první chyba nebyla také chybou poslední. Vždy si říkám, že chyba mě nesmí vyřadit ze hry natrvalo. Všechno ostatní je OK.

U nemovitostí navíc vyřazení nehrozí. Nemovitost, právě díky tomu, že nese potenciál nájmu, má totiž vnitřní hodnotu. Vždy má nějakou cenu, pokud nepřijde černá labuť typu jaderné katastrofy. Není to tedy třeba jako kryptoměna, která podle mě vnitřní hodnotu nemá žádnou. Může se klidně stát, že krypto spadne na nulu. U nemovitosti je to takřka vyloučené. A v systému západní kapitalistické demokratické společnosti, která má ve většině ústavních dokumentů zakotvenou péči o cenovou stabilitu spočívající v inflačním cíli, je naopak téměř jisté, že nemovitosti dlouhodobě budou svou hodnotu zvyšovat. Pokud tedy nespekuluješ rychlým nákupem a prodejem, ale držíš s vidinou dlouhodobého horizontu, jsi podle mě víc než v pohodě.

Ondro, já už chápu, co je to riziková lokalita, rozumím důvodům, proč je jako taková vnímána, a umím si v ní spočítat výnos. Přesto pořád netuším, jestli je tedy za rizikový bráný celý Most, nebo jak to je? Pojďme na příklady.

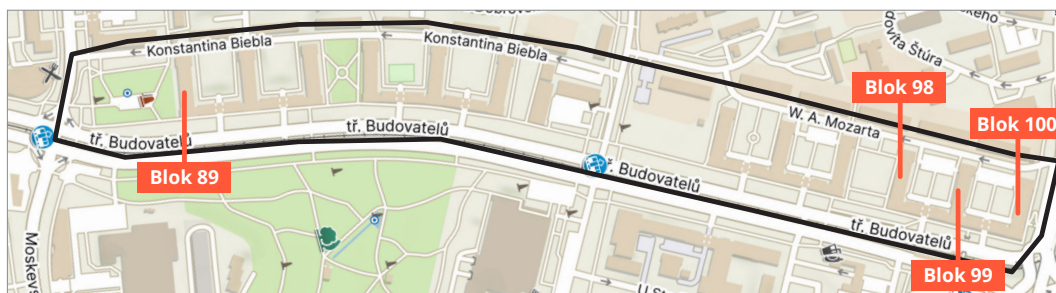
Příklady

Začnu tam, kde sám investuju. V Mostě samotném je za rizikovou lokalitu považována třída Budovatelů. Ale pozor, ne celá, jen tzv. lokalita "stovky". Pokud budeš zkoumat, co to znamená, brzy přijdeš na to, že v celém Mostě se víc než čísla popisná používají označení domů podle čísel bloků. Je to historický pozůstatek z dob, kdy většina bytového fondu města spadala pod Stavební bytové družstvo Krušnohor. Družstevní vlastnictví bylo extrémně silné a privatizace bytového fondu byla jedním ze základních důvodů, proč byly a stále jsou v Mostě byty levnější než kdekoli jinde. Není náhoda, že podobný důvod platí i pro další rizikovou lokalitu, a to Karvinou na severní Moravě.

Třída Budovatelů

Co se považuje za "stovky", na tom už se neshodnou ani místní. Někdo za ně považuje pouze skutečný blok 100, tzn. dům se třemi vchody označený jako blok 100. Někdo za něj považuje soustavu propojených domů nejbližší u zimního stadionu (což jsou bloky 100, 99, 98 a spojky 99-100 a 98-99). A někdo hází do jednoho pytle všechny soustavy propojených domů (celkem jsou čtyři) mezi ulicemi Chomutovská a Josefa Skupy. V orientaci ti pomůže obrázek na další straně.

Osobně jsem si to pro sebe rozdělil podle toho, jak moc nepřizpůsobivě to na mě působí, a tedy jak moc nepřizpůsobivě to na daném místě vypadá. Ryzí blok 100 je pro mě úplně něco jiného než např. blok 89 na opačném konci ulice. Sám mám byt jak v bloku 100, tak v bloku 91, a i z praxe provozování těchto bytů vnímám, že je to odlišné. Proto za mě jsou "stovky" jen bloky 100, 99, 98 a spojky mezi nimi, kde se kumuluje ta horší část nepřizpůsobivé komunity.



Perspektivou toho, co za lidi hledá bydlení ve “stovkách”, bych řekl, že další podobná lokalita čistě v Mostě není. Všechny ostatní ulice už na tom jsou líp, a pokud se někdy za rizikové či vyloučené považovaly, časem se to změnilo. Je možné, že se to změní i u třídy Budovatelů. Existuje několik dobrých důvodů, proč si to myslím. Zprvé, jsou to nejlepší byty v Mostě. Cihlové, v samém centru. Řada domů je zateplená, po rekonstrukci. Zadruhé, Most přítomnost rizikové lokality v centru hyzdí, a přitom město z fondů Evropské unie revitalizuje přilehlý park Střed. Proslýchá se, že EU podmiňuje další čerpání evropských peněz tím, že se situace s lokalitou bloků 89-100 na třídě Budovatelů začne řešit. Ale to je možná jen nepodložený drb, řekla mi to realitní makléřka. Zatřetí, město Most kulturně vzkvétá, jak pokračuje obnova území zatopeného Starého Mostu, kde se nyní rozkládá Jezero Most. I proto vznikají městské iniciativy jako např. založení akciové společnosti Mostecká bytová. Ta má za cíl vykupovat byty od majitelů, kteří se rozhodli, že již v lokalitě byty držet nechtějí. Je to další plusový bod, protože podle informací z trhu vykupuje Mostecká bytová v létě 2024 za ceny, které jsou vyšší než ceny v inzerci (cca o 100 tis. Kč na typické 2+1 s 55 m²).

Obrnice

Další lokalita, ve které držím byty, je obec vzdálená autem asi pět minut od centra Mostu. Jmenuje se Obrnice a v rámci ní se jedná opět pouze o jednu rizikovou ulici - Novou výstavbu. Tady vyrostlo několik typizovaných paneláků, které potkal podobný osud jako byty na třídě Budovatelů. V rámci rozprodeje bytového fondu, kdy se na trh dostalo v relativně krátkém čase obrovské množství bytů, došlo k tomu, že cena těchto bytů byla extrémně nízká. Je to logické. Když je něčeho v jeden okamžik velké množství, obrovská nabídka, která převyšuje malou poptávku, vede to k poklesu cen.

Takto vznikly vyloučené lokality. Jsou to místa, kde byly byty extrémně levné. To přilákalo investory, kteří potom potřebovali byty pronajmout, a v takových zapadlých výškách je nejlepší možností pronajmout byty lidem žijícím ze sociálních dávek. Investořům je totiž jedno, že v okolí nejsou pracovní příležitosti. Běžným pracujícím lidem by se byty nedaly pronajmout, protože takových bývá na těchto místech málo.

Janov

Většina lidí si určitě vzpomene na další typicky rizikové a vyloučené lokality - Chanov a Janov. Chanov je čtvrť v Mostě, kde se ale dnes již nedají byty koupit. Má smysl investovat i v Janově? Odpověď je trochu podobná tomu, proč si myslím, že mají byty na "Budovatelce" smysl v jakémkoliv případě. Město Most domy v Chanově vykoupilo. Janov je dalším příkladem rizikové lokality, se kterou jsou spjaté nejrůznější příběhy. K Janovu, městské čtvrti v Litvínově, městě vzdáleném asi patnáct minut jízdy autem od Mostu, které je s Mostem dokonce spojené tramvajovou linkou, je na internetu k dohledání investorský příběh s názvem Janovské peklo. Líčí příběh investora, který koupil byt v domě, jenž postupem času chřadl tak, až ho nepřizpůsobiví obyvatelé vybydleli, město ho nakonec také vykoupilo a následně zbouralo. Na první pohled strašlivý scénář, který nikdo nechce. Příběh je to opravdu odstrašující, i když z něj nevyplývá, kolik přesně na něm investor prodělal. Vzhledem k tomu, jak starý ten příběh je, k cenám bytů v té době a k povinnosti města vykoupit byt za tržní cenu, bych si osobně tipl, že ztráta nebyla brutální a určitě investora nevyřadila ze hry. Tudíž se správným mindsetem, poučením z chyby, mohl být dnes milionář, kdyby pokračoval a nakupoval, viz kapitálové zhodnocení bytu v rizikových lokalitách na konci tohoto e-booku. Investor z mého pohledu udělal zásadní chybu, před kterou varuju hned v následující kapitole věnované nákupu bytu a tomu, na co si dát pozor.

Další vybrané lokality

Příkladů takových lokalit je po celé České republice mnohem víc. Já si vybral tuhle, protože ji mám nejblíží a je tu největší koncentrace na relativně malém prostoru, takže se mi byty v době, kdy jsem to ještě dělal sám, pohodlněji spravovaly. Dnes se pohodlněji spravují mé paní správcové.

Mezi další lokality, na které jsem narazil, patří karvinská čtvrť zvaná Nové Město. Dále je to v Sokolově oblast za autobusovým nádražím (ulice U Divadla a Nádražní). Kousek od Sokolova leží obec Rotava a v ní ulice Sídliště - další krásný příklad rizikové lokality. Kousek od Mostu se nachází Jirkov, v něm je za rizikovou považována čtvrť Nové Ervěnice (a hlavně ulice Osvobození a Ervěnická). Jirkov tvoří souměstí s Chomutovem, kde jsou za rizikové považovány sídliště Kamenná (ulice Kamenná a Školní pěšina), sídliště Písečná (ulice Písečná a Borová) a sídliště Březenecká (ulice Dřínovská a Holešická). Kousek od Chomutova najdeme Kadaň, kde se za rizikovou považuje ulice Chomutovská. V Bílině je za rizikové bráné Teplické předměstí (ulice Maxe Švabinského a Antonína Sovy). V Ústí nad Labem pak samozřejmě nemůžu nezmínit sídliště Mojžíř a ulici Jindřicha Plachty s byty v panelové výstavbě, a dál pak čtvrti jako Trmice, Předlice nebo třeba Matiční ulici, které jsou už ale specifické tím, že se zde nachází spíš celé činžovní domy.

Výčet určitě není kompletní, protože takových lokalit, ve kterých se dá udělat výnos 10-15 % ročně, se v celém Česku nachází podstatně víc. Tohle jsou jen ty, o které jsem se zajímal já z důvodu relativní časové dostupnosti a které jsem v rámci svých rešerší v terénu osobně navštívil. Platí tedy to samé, co už bylo několikrát řečeno. Je potřeba se podívat do inzerce, najít ve svém okolí podezřeले levné byty a začít je objíždět osobně.

K tomu závěrečné dvě poznámky. Zaprvé, ne vždy bude celá ulice nebo čtvrť riziková, může se jednat jen např. o jeden jediný vchod, nebo i jen o jednu jedinou poměrně rozvětvenou rodinu, kvůli níž vnímá trh danou lokalitu jako rizikovou. Z povahy věci to také může být dočasné. Zadruhé, kromě know-how v tomhle e-booku ti můžu pomoci i s filtrováním a nalezením bytů vhodných přesně pro tuto strategii cashflow investování v rizikových lokalitách. Jdeme na nákup bytu a nástroj, který jsem si vyvinul pro sledování inzerce a pokročilé možnosti filtrace.

Krátké shrnutí

Tak co, už chápeš, co to ta riziková lokalita je? Jestli jsi dával pozor, už víš, že ji poznáš hlavně podle ceny. Prostě koukneš do inzerce a hledáš podezřeले levné byty. A proč jsou tak levné? No, protože tam bydlí lidi, kterým říkáme nepřízpůsobiví. Většinou jsou na dávkách, občas se tam vyskytne nějaká ta větší party nebo jiná akce, která je pro ostatní už za hranou. Ale neboj, není to žádná džungle.

Proč by tě to mělo zajímat? Jednoduše - výnos. V těchto lokalitách můžeš dosáhnout i 10-15 % ročně. To už stojí za to, ne? Jak si to spočítat, jsem ti ukázal. A nezapomeň, že papírové počítání je fajn, ale nic nenahradí osobní zkušenost. Je potřeba se zvednout od počítače a jet se tam podívat na vlastní oči.

Prošli jsme spolu pár příkladů - Most a jeho slavnou třídu Budovatelů, Obrnice, Janov a další zajímavá místa po celém Česku. Každé má svůj příběh a svá specifika. Někde se situace zlepšuje, jinde to může být horší. Proto je důležité být v obraze a sledovat, co se kde děje.

A na závěr, nezapomeň na dvě věci. Zaprvé, ne vždycky je celá ulice nebo čtvrť riziková. Může jít třeba jen o jeden vchod nebo jednu rodinu, která dělá nepořádek. A zadruhé, situace se může měnit. Co je dnes riziková lokalita, může být za pár let lukrativní adresa.

Tak co, cítíš se připraven vyrazit na lov? Jestli ne, nevadí. Mám pro tebe nástroj na sledování inzerce a filtrování bytů, který ti s tím pomůže. Ale o tom až v další kapitole. Teď si dej kafe a nech si to všechno projít hlavou. Investování do nemovitostí v rizikových lokalitách není pro každého, ale když víš, do čeho jdeš, je to zajímavá příležitost.

MECH



Cashflow investování v rizikových lokalitách

Koupit celý e-book