

## V. CESTA INVESTORA



### Jak začít správně a růst strategicky

- **Nejefektivnější cesta** k růstu portfolia je začít **jako fyzická osoba (FO)**.
- Jakmile **vyčerpáte své limity**, **přechod na právnickou osobu (S.R.O.)** vám znovu otevře prostor pro další **financování a růst**.



### ... VÍTE, ŽE...

- Banka vám při financování na **fyzickou osobu** obvykle povolí **maximální měsíční splátky do 250 000 Kč?**

„Z 0 Kč k portfoliu 400 milionů Kč“

## V. CESTA INVESTORA

### Cesta investora

- Každý úspěšný investor **začíná u první nemovitosti.**
- Klíčem je **využít maximální potenciál financování**, který trh nabízí.
- Správná strategie vám umožní **růst od fyzické osoby (FO) až po vlastní firmu (S.R.O.)**  
– a tím získat nové možnosti, které běžní klienti nemají.
- Díky tomu lze postupně **budovat portfolio v hodnotě desítek až stovek milionů korun.**

## V. CESTA INVESTORA

### Cesta investora

- Jenom, že banka vám při financování **na fyzickou osobu** obvykle povolí **maximální měsíční splátky do 250 000 Kč!**
- To znamená, že **bez ohledu na výši příjmu** je to často váš **st(r)op** pro další úvěry. Narazíte na tzv. „**strop bonity**“. Ten omezuje vaše další úvěrové možnosti – **i když by váš majetek či cashflow zvládly víc.**
- 💡 **Právě zde přichází na řadu naše „know-how“ strategie:**
- Pomůžeme vám tento limit **využít naplno**, optimalizovat stávající úvěry a poté financování **přesunout do S.R.O.**, kde se limity otevírají znovu.

## V. CESTA INVESTORA

### Jak funguje výpočet „limitu“ a „splátky“

Tj. kolik vám banka skutečně umožní splácet – a jak s tím pracovat.

#### Limit(y) bankovního financování:

- Každá banka **posuzuje, kolik zvládnete měsíčně splácet** – podle vašich:
  - příjmů,
  - závazků a
  - pravidel **bonity**.
- Ale pozor – i když máte vysoké příjmy, existuje **strop, přes který se banka nedostane**.
- U **fyzických osob** bývá tento **strop** přibližně **250 000 Kč** měsíčně ve všech úvěrech dohromady.
- To znamená, že pokud už dnes splácíte úvěry v celkové výši 250 000 Kč měsíčně, **další hypotéku už vám banka neposkytne**, i kdybyste měli majetek nebo obraty mnohem vyšší.

## V. CESTA INVESTORA

Jak funguje výpočet „limitu“ a „splátky“

- **Limit(y) bankovního financování:**

- Tabulka - Modelový příklad doby splácení 1 000 000 Kč podle typu finančního produktu:

Výše úvěru	Splatnost	Měsíční splátka	Typ úvěru
1 000 000 Kč	30 let	5 000 Kč	Hypotéka
1 000 000 Kč	20 let	8 500 Kč	Úvěr ze stavebního spoření
1 000 000 Kč	8–10 let	13 500 Kč	Spotřebitelský úvěr

Z těchto čísel lze vidět, že:

- čím kratší ↓ doba splácení,
- tím vyšší ↑ splátka
- a tím rychleji vyčerpáte svůj měsíční limit.

... **VÍTE, ŽE...**

- Rozdíl mezi splátkou 5 000 a 13 500 Kč znamená, že **při stejné půjčce 1 milion Kč zaplatíte na splátkách o téměř 3× víc** – jen kvůli kratší splatnosti?

„Z 0 Kč k portfoliu 400 milionů Kč“

## V. CESTA INVESTORA

Jak funguje výpočet „**limitu**“ a „**splátky**“:

- **Limit(y) bankovního financování:**
  - Tabulka - Modelový příklad z praxe

Výše úvěru		Měsíční splátka	Typ úvěru
35 mil. Kč	+	160 000 Kč	Hypotéka na bonitu a na předschválené limity
5-10 mil. Kč	+	<u>50 000 – 100 000 Kč</u>	Úvěry bez zástavy
<b>= cca 45 mil. Kč</b>	<b>=</b>	<b>cca 250 000 Kč</b>	

- Klient má **měsíční splátky cca 250 000 Kč:**
  - To odpovídá například **hypotékám a úvěrům** v objemu cca **35 milionů Kč.**
  - Pokud přidá **úvěry bez zástavy**, celková výše financování se může zvýšit až na **45 milionů Kč.**

## V. CESTA INVESTORA

Co musí investor vědět, než začne budovat **portfolio**.

Než investor podá první žádost, měl by mít jasno **v pěti klíčových oblastech**:

- **V.1. Umět spočítat výnos, cashflow a návratnost investice:**
- **V.2. Mít vlastní zdroje.**
- **V.3. Mít dlouhodobý plán.**
- **V.4. Mít více variant financování.**
- **V.5. Znat 3 pilíře financování pro získání úvěrů:**


## V. CESTA INVESTORA

Co musí investor vědět, než začne budovat **portfolio**.

Než investor podá první žádost, měl by mít jasno **v pěti klíčových oblastech**:

### V.1. Umět spočítat výnos, cashflow a návratnost investice:

- Orientovat se v poměrech:
  - **LTV** (Loan to Value),
  - **DSTI** (Debt Service to Income) a
  - **DTI** (Debt to Income).

 *Kdo rozumí číslům, ten rozhoduje s jistotou – ne s pocitem.*

## V. CESTA INVESTORA

Co musí investor vědět, než začne budovat **portfolio**.

Než investor podá první žádost, měl by mít jasno **v pěti klíčových oblastech**:

### V.2. Mít vlastní zdroje:

- **Mít připravenou rezervu** pro spoluúčast (typicky 10–30 % z hodnoty).
- **Počítat s náklady** na odhad, poplatky, rekonstrukce či DPH.
- **Využívat vlastní ekvitu** z jiných nemovitostí jako páku pro další financování.

 *Vlastní zdroje nejsou jen peníze na účtu – může jít i o hodnotu majetku, který už vlastníte.*


## V. CESTA INVESTORA

Co musí investor vědět, než začne budovat **portfolio**.

Než investor podá první žádost, měl by mít jasno **v pěti klíčových oblastech**:

### V.3. Mít dlouhodobý plán:

- Mít **připravený finanční plán** alespoň **na 2 roky** dopředu.
- Rozumět tomu, jak jednotlivé **úvěry ovlivní bonitu a registry** v čase.
- Vědět, kdy **refinancovat** a kdy využít **alternativní řešení**.

 *Investování bez plánu je jako jízda bez mapy – možná dojedete, ale kam?*


## V. CESTA INVESTORA

Co musí investor vědět, než začne budovat **portfolio**.

Než investor podá první žádost, měl by mít jasno **v pěti klíčových oblastech**:

### V.4. Mít více variant financování:

- **Nebýt závislý na jednom typu úvěru** nebo jedné **bance**.
- **Umět kombinovat bankovní, nebankovní i alternativní** produkty podle situace.
- **Spolupracovat s odborníky**, kteří znají možnosti napříč trhem.

 *Kdo má plán B a C, získá náskok před 90 % investorů.*

## V. CESTA INVESTORA

Co musí investor vědět, než začne budovat **portfolio**.

Než investor podá první žádost, měl by mít jasno v **pěti klíčových oblastech**:

### V.5. Znáť **3 PILÍŘE FINANCOVÁNÍ** pro získání úvěrů:

Ať už žádáte o hypotéku, podnikatelský úvěr nebo investiční financování, banky i investoři **posuzují** vždy **tři klíčové oblasti**:

- **REGISTRY** – vaše úvěrová historie a platební morálka,
- **BONITA KLIENTA** – vaše schopnost splácet úvěr,
- **BONITA ZÁSTAVY** – hodnota a kvalita zajištění.