Ako môžete financovať **apartmán alebo chatu** v Tatrách?

→ Koľko vám môžu zarobiť, a ako na to

Gratulujeme vám, že ste si stiahli tento **praktický návod.**

Veríme, že **investícia v Tatrách** je veľmi dobrou voľbou, ktorá ak sa správne premyslí, tak vám **zabezpečí ochranu a zhodnotenie** vašich peňazí.

Je super, že sa zaujímate o to, ako ju môžete financovať a koľko vám môže zarobiť a na to sa pozrieme v nasledujúcich krokoch.

1. Krok: **Financovanie**

Existujú 4 cesty.
Vyberte si **tú vašu**

Vlastné zdroje

Sú **najbežnejšou formou financovania** kúpy apartmánov a chát v Tatrách. Zarobené peniaze si uložíte. Okrem toho, že vám **rastie hodnota apartmánu alebo chaty** vplyvom trhu, tak máte aj obrovskú možnosť využiť silný turistický ruch v Tatrách.

Môžete ich vyťažovať, teda prenajímať a za to inkasovať zisky. V praxi si to môžete predstaviť takto:

→ Kúpite si 2i apartmán vo Veľkej Lomnici

→ Apartmán je zariadený na kľúč, aby ste mohli okamžite tvoriť zisk

→ Cena apartmánu je 242.000 €

→ Výnosové percento pre vás predstavuje 5,73 %, to znamená, že vám apartmán v čistom ročne zarobí 13 866 €

→ Reálna návratnosť* za apartmán je však do 11 rokov

*reálna návratnosť sú roky, kým sa vám v dnešných peniazoch vráti kúpa z prenájmu aj zo zhodnotenia nehnuteľnosti po odrátaní inflácie.

Hypotéka

Má pri kúpe rekreačnej nehnuteľnosti **svoje pravidlá.** Maximálna dĺžka splácania takejto hypotéky je **8 rokov.** Druhým bodom je tzv. LTV - teda výška úveru k hodnote nehnuteľnosti. LTV pri rekreačných nehnuteľnostiach sa pohybuje od 50 - 70 %.

Ako by to vyzeralo v praxi:

→ Kúpite 1i apartmán vo Veľkej Lomnici

→ Je na kľúč, teda môžete okamžite vyťažovať

→ Jeho cena je 181.000 €

→ Banka vám požičia peniaze vo výške 60 % z hodnoty apartmánu, so splatnosťou 8 rokov a úrokom okolo 3,2 %.

→ Výška mesačnej splátky 1.284 € (15.405 €/rok)

→ Čistá ročná výnosnosť apartmánu je 10 120 € bez DPH (5,56 % výnosové percento)

Cash flow môže byť krátkodobo v miernom mínuse, ale vaše čisté **bohatstvo rastie.** Hostia z prenájmov **platia všetky úroky a časť istiny** (istina = pôvodne požičaná suma), vy doplácate len zvyšok istiny. Teda v podstate investujete do seba. Každou splátkou vlastníte z apartmánu o kúsok viac.

→ Hypo umožní doplatiť apartmán, aj keď nechcete viazať celú hotovosť hneď.

→ Prenájmy pokrývajú **úroky + časť istiny,** vy doplácate len zvyšok istiny čo znamená zrýchlené budovanie majetku.

→ Hodnota nehnuteľnosti zvyčajne rastie: pri konzervatívnom predpoklade **3 – 4 %** ročne po inflácii je to za 8 rokov približne **+ 25 – 30 %.**

→ Po splatení hypotéky máte aktívum – **"stroj na peniaze"**: cashflow bez úrokov a s vyššou trhovou hodnotou.

Pointa: Hostia splácajú dlh, vám rastie vlastníctvo aj hodnota nehnuteľnosti.

Typ nehnuteľnosti	Hodnota kupovanej nehnuteľnosti	Cudzie prostriedky (hypo)	Cuzdie prostriedky v €	Vlastné prostriedky	Doba splácania	Mesačná splátka (hypo)	Ročná výnosnosť bez DPH
1i apartmán	181 000 €	60 %	108 600 €	72 400 €	8 rokov	1 284 €	10 120 €
2i apartmán	242 000 €	60 %	145 200 €	96 800 €	8 rokov	1 716 €	13 860 €
Chata	389 000 €	60 %	233 400 €	155 600 €	8 rokov	2 758 €	13 789 €
Mobilný dom	265 000 €	60 %	159 000 €	106 000 €	8 rokov	1 879 €	14 066 €

*Pozn.: Čísla sú ilustratívne. Výnos, obsadenosť, hypo podmienky aj rast ceny sa v čase menia.

Americká hypotéka

Je treťou možnosťou. Z predchádzajúceho kroku viete, že pri hypo na chatu alebo apartmán je **splatnosť 8 rokov.** To navyšuje mesačnú splátku. Niekedy až niekoľkonásobne. Pri požičanej sume 145 000 €, môžte mať splátku 1 700 €.

Pri americkej hypo **viete založiť inú nehnuteľnosť.** Napríklad váš dom alebo byt, kde môže byť **splatnosť aj 30 rokov.** Tým si podmienky výrazne vylepšíte. Vo väčšine prípadov vám banka požičia **70 až 80 %** z hodnoty nehnuteľnosti, na ktorú sa hypo bude riešiť.

Ako by to vyzeralo v praxi, ak by ste využili výhody americkej hypotéky? Všimnite si v tabuľke nižšie, že vďaka 30 ročnej dobe splácania (miesto maximálne 8) si môžete viacej požičať, mať výrazne nižšiu mesačnú splátku a investovať menej vlastných prostriedkov.

Typ nehnuteľnosti	Hodnota kupovanej nehnuteľnosti	Cudzie prostriedky (hypo)	Cuzdie prostriedky v €	Vlastné prostriedky	Doba splácania	Mesačná splátka (hypo)	Ročná výnosnosť bez DPH
1i apartmán	181 000 €	80 %	144 800 €	36 200 €	30 rokov	626 €	10 120 €
2i apartmán	242 000 €	80 %	193 600 €	48 400 €	30 rokov	837 €	13 860 €
Chata	389 000 €v	80 %	311 200 €	77 800 €	30 rokov	1 345 €	13 789 €
Mobilný dom	265 000 €	80 %	212 000 €	53 000 €	30 rokov	916 €	14 066 €

*Pozn.: Čísla sú ilustratívne. Výnos, obsadenosť, hypo podmienky aj rast ceny sa v čase menia.

Pri americkej hypo vám môže postačovať až **o 50 % menej vlastných prostriedkov.** Vďaka tomu si môžete dovoliť kúpiť napríklad aj dva apartmány. Cash flow je v tomto prípade skoro vo všetkých prípadoch pozitívne. Zvyšok platí tak, ako pri klasickej hypo.

Pre podnikateľov

Sa vyskytuje aj ďalšia možnosť Investičného úveru. Väčšinou takýto úver môžete čerpať **do výšky 500.000 €.** Splatnosť od **1 do 15 rokov.** Viete ho použiť na kúpu investičnej nehnuteľnosti. Orientačne rátajte, že pôjdete **20 - 40 %** hodnoty kupovanej nehnuteľnosti z vlastných zdrojov. Úročenie takýchto úverov býva naviazané na **EURIBOR + marža banky,** ktorá sa pohybuje okolo **2 %.**

EURIBOR je „základná cena peňazí“ v eurozóne, koľko si banky medzi sebou požičiavajú. Pri podnikateľskom úvere s variabilným úrokom dostanete sadzbu:

→ Euribor + marža banky.

Zhrnutie

→ Vlastné - čisté a rýchle (väčšia šanca vyjednať zľavu pri kúpe)

→ Hypo 8 rokov, LTV **50 - 70%** - vyššie mesačné splátky, pri maximálne efektívnom vyťažovaní uskutočniteľné, vyššie riziko pri výpadku cash flow

→ Americká hypo **30 rokov** - bežný spôsob, ktorý môže byť maximálne efektívny

→ Investičný úver - dáva zmysel, ak sú podmienky banky rozumné, nutnosť získania bližších info na posúdenie

Financovanie viete rôzne **kombinovať.** Je to, ako keď skladáte puzzle. Sami to na prvýkrát nemusíte odhadnúť najideálnejšie. Preto by som hľadal niekoho, kto toto konkrétne puzzle už poskladal. Pozná ideálne kombinácie a možnosti.

Preto kliknite na tlačítko nižšie a nájdeme cestičku aj pre vás. **Tatry budú zarábať aj vám.**

→ Chcem nájsť najvhodnejšie financovanie

2. Krok: **Výnosy**

V prvom kroku sme zistili ako financovať apartmán či chatu v Tatrách. Teraz sa poďme pozrieť na to, kde sa tvoria **skutočné zisky.** Ukážeme si **reálne čísla** v projektoch Natur Property a Royal Valley.

Produkt	Priemerná denná cena (€) bez DPH	Ročná obsadenosť (%)	Ročné tržby bez DPH (€)	Celkové náklady a dane bez DPH (€)	Výnosové percento (%)	Reálna návratnosť v rokoch	Raiting kvality návratnosti
Chata Natur	230 €	30 %	25 070 €	11 282 €	3,54 %	12,94	3 / 5
1i Apartmán Natur	80 €	62 %	18 400 €	8 280 €	5,56 %	10,45	5 / 5
2i Apartmán Natur	120 €	57 %	25 200 €	11 340 €	5,73 %	10,29	5 / 5
Alpine Natur	155 €	45 %	25 575 €	11 509 €	5,31 %	10,72	4,5 / 5
1i Apartmán Royal	60 €	35 %	7 620 €	3 429 €	2,67 %	14,36	2 / 5
2i Apartmán Royal	85 €	37 %	11 050 €	4 973 €	3,17 %	13,52	2 / 5
2i Apartmán Royal+	115 €	44 %	18 400 €	8 280 €	4,84 %	11,23	4 / 5

*Pozn.: Čísla sú ilustratívne. Výnos, obsadenosť, aj rast ceny sa v čase menia.

Apartmány Natur sú **výrazne nad SR priemerom.** Ich voľbou si zaistíte **rýchlu návratnosť a vysokú výnosnosť.**

Alpine Natur je výbornou voľbou pre **konzervatívnejších investorov.** Chata Natur je vo výnosovom priemere. Avšak jej potenciál narastie spustením wellness časti v rezorte Natur. Ročná obsadenosť tu má potenciál nárastu do výšky **45 %.**

Strategicky to dáva logiku, lebo to bude mať výrazný vplyv na rast hodnoty tejto nehnuteľnosti.

Chcete si prepočítať, ktorá alternatíva vám najlepšie sadne? V tom prípadne kliknite na tlačítko pod týmto textom. Presmerujeme vás na krátky formulár. Vyplníte nám pár otázok a my Vám spravíme **prepočet na mieru.**

→ Chcem presný prepočet

3. Krok: **Vyhnite sa týmto pascám**

Máte jasno vo financovaní. Viete, aký typ nehnuteľnosti vám doručí najlepšiu ziskovosť. Teraz si treba dať pozor na tieto najčastejšie chyby, pri investovaní do apartmánov a chát v Tatrách, s ktorými sa často stretávame.

Chyba #1 - Apartmán chcem financovať, ako byt

Vy už viete, že nie každý apartmán môžete financovať klasickou hypotékou, akú dostanete na byt. Podmienky financovania sú iné, ako pri štandardných bytoch. V tomto prípade je dôležité mať pripravenú alternatívu. Tzv. plán B. Možností je viac.

Riešením je mať pripravený a premyslený plán financovania naviazaný na ziskovosť konkrétneho apartmánu.

Chyba #2 - Prepočet čistého zisku

Ak si na vyťažovanie najmete správcu, tak štandardný poplatok v Tatrách sa pohybuje okolo 35 %. V jednoduchosti to znamená, že nemusíte riešiť údržbu, rezervačné systémy ani marketing či propagáciu apartmánu. Viac sa o vyťažovaní dozviete tu.

Pamätajte však aj na to, že zvyšných 65 % ešte nie je vašim čistým ziskom. Sú tu ešte:

- platby za energie,
- odvoz komunálneho odpadu,
- podiel na prevádzkových nákladoch areálu,
- poistenia,
- daň za ubytovanie,
- DPH,
- a iné individuálne poplatky v závislosti od rezortu.

Jednoduchým riešením je ešte pred samotnou kúpou apartmánu poznať všetky tieto čísla do detailov. Mať jednoducho pochopiteľné prepočty a poznať čistú ziskovosť. Tým si ustrážite cash-flow a v budúcnosti nebudú vznikať straty, ktoré by vás boleli.

Poznanie detailných nákladov vám dáva aj ďalšiu možnosť. Vyjednávať. Od správcu môžete získať náhrady niektorých nákladov. Prípadne ďalšie benefity. Jediné, čo musíte poznať, je náklad položku po položke a potom s tým strategicky pracovať ďalej.

Chyba #3 - Poznanie sezónnosti

Tatry sú tvrdá sezónna lokalita. Mimo sezóny padá rýchlo obsadenosť. V sezóne sú zase obrovské nápory. Poznať sezónnosť a mikro-lokalitu je kľúčové pre prácu s cenou ubytovania.

Stáva sa aj, že mnohí investori spustia prenájom bez kompletných povolení a povinností (živnosť/kategorizácia, daň z ubytovania, DPH registrácia po prekročení limitu). Výsledok je, že plán nesedí, hrozia pokuty a nezarobíte ani z ďaleka toľko, koľko ste si mysleli, že zarobíte.

Tatry žijú v dvoch vlnách. Vy musíte žiť v štyroch kvartáloch. Riešením je detailne poznať trh. Mať know-how na dynamickú prácu s cenou. Venovať sa tomu denno denne, aby vám hostí nebrali iní. Taktiež by ste mali mať legislatívu v malíčku, aby neprišli zbytočné pokuty, ktoré vám uberajú zisky.

Sme na konci a veríme, že ste našim sprievodcom získali cenné informácie a pohľad na investovanie v Tatrách.

Ak ste teraz pripravený sa posunúť ďalej a zvýšiť hodnotu vašich peňazí pomocou správnej investície v našich krásnych Tatrách, tak kliknite na tlačítko nižšie. Pripravíme vám prepočet predpokladanej návratnosti vašej investície do apartmánu alebo chaty v Tatrách na mieru.

→ **CHCEM PRESNÝ PREPOČET NA MIERU**