

P O R A D C I
BOHATÉHO TÁTY

Předmluva
Robert
Kiyosaki

Mistrovství v investování do REALIT

**Naučte se rozpoznat
nejžhavější trhy
a zajistit si
nejlepší obchody
v realitách**

**Příručka, která z vás udělá
skutečného realitního investora**

Ken McElroy

P O R A D C I

Bohatého táty

MISTROVSTVÍ V INVESTOVÁNÍ DO REALIT

*Naučte se rozpoznat nejžhavější trhy
a zajistit si nejlepší obchody v realitách*

Ken McElroy

inCommunity
just hole in one

Nakladatelství incommunity

Tato publikace je navržena tak, aby poskytla kompetentní a spolehlivé informace týkající se popisovaného tématu. Nicméně rozumějme tomu tak, že kniha se prodává se zřetelem na to, že autor ani vydavatel se nezabývají právním, finančním či jiným odborným poradenstvím. Zákony a postupy se často liší stát od státu a pokud je požadována právní nebo jiná odborná asistence, měla by být vyhledána služba odborníka. Autor a vydavatel zvláště odmítají a zříkají se jakékoli zodpovědnosti za komplikace způsobené používáním či aplikováním obsahu této knihy.

Autorská práva (©) 2008 Ken McElroy

Všechna práva vyhrazena. s výjimkou povolení amerického autorského zákona z roku 1976. Žádná část publikace nesmí být reprodukována, distribuována nebo rozšiřována v jakékoli formě nebo jakýmkoli prostředky nebo uložena v databázi nebo jiném vyhledávacím systému bez předchozího písemného povolení vydavatele.

CASHFLOW, Bohatý táta, Poradci Bohatého táty, Semináře Bohatého táty, EBSI, B-I Tri-angl jsou registrované obchodní značky CASHFLOW Technologies, Inc.



Business Plus
Hachette Book Group USA
237 Park Avenue
New York, NY 10017

Navštivte naše stránky www.HachetteBookGroupUSA.com a www.richdad.com
Bussines Plus je firma Grand Central Publishing.
Jméno a logo Business Plus jsou obchodní značkou Hachette Book Group USA, Inc.

Mistrovství v investování do realit

Ken McElroy, 2008

Z anglického originálu: The Advanced Guide to Real Estate Investing

Copyright © 2011 incommunity s.r.o.

Překlad: Marie Harcubová

Grafická úprava a sazba: Karima Al-Salti

Stylistická editace a korektura: Kateřina Nová

Vydání první, 2011

incommunity, s.r.o.

Drtinova 557/10

150 00 Praha 5

ISBN: 978-80-87524-08-4

www.incommunity.cz

www.richdad.cz

Poděkování

Děkuji všem zaměstnancům MC Companies za neustálou oddanost a loajalitu. Zvláště děkuji Jake Johnsonovi za pomoc – konečně budeš moci k něčemu využít svůj univerzitní titul.

Obsah

<i>Předmluva</i>	<i>Robert Kiyosaki</i>	11
<i>Úvod</i>	<i>Následujme bohaté</i>	15
Kapitola 1	Síla realit: Deset výhod	25
Kapitola 2	Proč kupovat nemovitosti s více jednotkami?	57
Kapitola 3	Skutečný svět	71
Kapitola 4	Investování do nájemních domů	89
Kapitola 5	Klíčové ukazatele úspěchu.....	101
Kapitola 6	Příští TOP desítka trhu, kterou je třeba sledovat	113
Kapitola 7	Proces koupě	131
Kapitola 8	Hodnota majetku a financování	151
Kapitola 9	Sestavení vašeho týmu pro nemovitosti s více jednotkami.....	163
Kapitola 10	Do nekonečna – a ještě dál.....	171
<i>O autorovi</i>		175

„Bohatství je schopnost plně užívat života.“

HENRY DAVID THOREAU

„Majitelé domů bohatnou ve spánku.“

JOHN STUART MILL

„Koupě nemovitosti není jen nejlepší, nerychlejší a nejbezpečnější způsob, ale je to cesta, jak se stát bohatým.“

MARSHALL FIELD

„Každý, kdo investuje do dobře vybrané nemovitosti v rozrůstající se oblasti prosperující komunity, si přisvojuje nejjistější a nejbezpečnější metodu, jak se stát nezávislým.

Na trhu s realitami je to základ bohatství.“

THEODORE ROOSEVELT

Předmluva

Robert Kiyosaki

V mé knize *Zvyšte své finanční IQ* uvádím příběh o přípravě na rozhovor do programu ranních zpráv z počátku srpna 2007. Právě poté, co index Dow Jones spadl skoro o 400 bodů. Federální a centrální banky celého světa tehdy v reakci na pád nadopovaly ekonomiku miliardami v hotovosti ve snaze uchláchnit nervy investorů. Toto ráno televizní experti přispívali svými názory na stav ekonomiky. Jedna finanční poradkyně řekla, že ten propad nezměnil její rady klientům: „Vyhněte se realitám, protože je to příliš riskantní a investujte do akcií Blue chips (historicky největších a nejziskovějších společností) a dlouhodobých podílových fondů.“

Je naprostý rozdíl mezi způsobem myšlení profesionálních finančních expertů a mou vlastní filozofií. Finanční poradci a takzvaní experti vám vždycky řeknou: „Šetřete peníze, dostaňte se z dluhů a investujte dlouhodobě do osvědčených investic – akcií, dluhopisů a podílových fondů.“ Dávají přednost tomuto typu investování, považují je za „bezpečné“ a kritizují ostatní druhy investic, například reality. Ty považují za „riskantní“.

Zatímco jsem se díval na rozhovor s finanční poradkyní, přišla do pokoje moje žena Kim a připomněla mi, že jsme měli ještě dnes v plánu uzavřít smlouvu na nájemní dům se 300 bytovými jednotkami. Kim i já jsme

byli nadšeni uzavíráním smlouvy na tuto budovu a oba jsme věděli, že to bude báječná investice.

Vklouzl jsem do obleku a bezděky se usmíval nad tím, co řekla v rozhovoru finanční poradkyně. Všechny investice, které ona měla za bezpečné, já považuji za riskantní. Proč? Její bezpečné investice jsou vlastně investice málo výnosné, které často stěží drží krok s inflací, pokud vůbec. To znamená, že vložit moje peníze do těchto typů investic není finančně inteligentní. Zatímco se zdá, že moje peníze časem porostou, ve skutečnosti si pouze svou hodnotu udržují.

Ve společnosti RichDad (Bohatý táta) věříme na investování s finanční inteligencí. Částí budování vaší finanční inteligence je obklopit se lidmi, kteří jsou chytřejší než vy, a od nich se učit. To je ten nejzákladnější koncept sérii Poradců bohatého táty. Příležitost investovat do nájemního domu o 300 bytových jednotkách, kterou jsem dříve zmínil, mi byla předložena mým dobrým přítelem a poradcem Bohatého táty, Kenem McElroyem.

Před mnoha lety jsem se rozhodl najít ty nejlepší poradce, abych zvýšil své finanční IQ a Ken McElroy byl jasná volba, když se jednalo o reality. Vedle toho, že je vynikající golfista, má Ken skvělé vědomosti o spletitosti a know-how investování do realit. Vlastní jeden z nejrespektovanějších managementů správy majetku, investic do realit a developerských společností. Ken pracuje jako odborník na nemovitosti od doby, kdy dokončil univerzitu. Je bývalým předsedou arizonské asociace pro byty s více jednotkami a člen rady Národní asociace bytů. Aktivně lobbuje v kongresu za odvětví realit. Ale především je Ken fenomenální učitel, který touží vidět lidi, jak se stávají finančně nezávislými – lidi, kteří čtou tuto knihu, lidi jako jste vy.

Pro mnohé z vás to možná nebude první seznámení s Kenem a jeho výukou v oblasti investování do nemovitostí. Ken už napsal jednu knihu v rámci edice Poradci bohatého táty – *ABC investování do realit*. Stala se bestsellerem a Ken je na akcích Bohatého táty častým přednášejícím a učitelem.

Ať už je vaše setkání s Kenem první či ne, bude vás bavit. Častokrát mají lidé pocit, že investování do realit je riskantní prostě proto, že vlastně nerozumí tomu tajemství, které dělá investování do nemovitostí nejen výnosné, ale také bezpečné. Požádal jsem Kena, aby napsal tuto knihu, jelikož jsem

cítil, že v době této naší ekonomické historie je velmi důležité stát se vzdělaným a uspět v této čím dál víc matoucí ekonomice. Ken jako vždy vezme zdánlivě komplikovanou informaci a zjednoduší ji tak, aby byla srozumitelná a aby bylo vzrušující o ní přemýšlet.

V poslední době mluvím hodně o měně – konkrétněji o americké měně. V roce 1971 Nixon sundal americký dolar nadobro ze zlatého standardu. V tu chvíli americký dolar přestal být penězi a stal se měnou. Měna sama o sobě nemá žádnou inherentní hodnotu, je to prostě nástroj, se kterým se manipuluje. Stejně jako elektrický proud, měna potřebuje cestovat z jednoho bodu k druhému, jinak nepřežije. Kvůli Nixonově taktice se ze střadatelů staly ztracené existence. Historie dokazuje, že všechny měny ztrácí hodnotu a stávají se bezcennými. Čím déle si držíte svoji měnu, tím má menší cenu.

Skuteční vítězové současné ekonomiky jsou lidé, kteří rozumějí tomu, že skutečná hodnota se nachází v aktivech, ne dolarech. Jsem přesvědčen, že jedno z nejlepších aktiv, které můžete koupit za vaše peníze, jsou reality. V této knize vám Ken ukazuje tajemství investora do nemovitostí. Jak nemovitosti, jako třída aktiv, mají potenciál vytvořit velké bohatství, které vás může učinit finančně nezávislými.

Když hledám, kde investovat do nemovitostí, obrátím se na svého poradce Kena McElroye. Je pro mě neocenitelným zdrojem. Také vy máte příležitost, díky Kenově knize a jeho přednáškám, využít jeho cenné zkušenosti a odborné znalosti tak, aby fungovaly ve vašich investicích do nemovitostí. Doporučuji vám využít tuto příležitost jako své další vzdělávání a začátek cesty k finanční nezávislosti. Slibuji vám, že nebudete zklamaní, protože hloubka a kvalita Kenových vědomostí v oblasti investování do realit je prvotřídní. V této knize se Ken skutečně dělí o pokročilá tajemství úspěšného realitního investora.

Úvod

Následujme bohaté

Trvalo mi dlouho dostat se tam, kde jsem teď. Stejně jako vy jsem strávil velkou část svého pracovního života pokusy vydělat si víc peněz, abych je mohl za víc věcí utratit. Pomalu, během mnoha let pokusů a omylů, jsem si v práci ostruhy vysloužil. Ale stále jsem pracoval pro druhé. Moje vydělané peníze závisely na jiných.

Úspěch nebo výjimečnost v každé oblasti nebo oboru záleží na kombinaci „dělat věci správně a dělat ty správné věci ve správný čas“. Potřebujete kombinaci aktivit a úsilí v určité oblasti zájmu, abyste dosáhli skutečných odborných znalostí. Podívejte se na lidi na vrcholu. Co dělají? Co je dělá úspěšnými?

Neustále se učím a hledám lepší způsoby, jak věci provést. Například mám několik učitelů, se kterými se každý měsíc setkávám. Oni jsou na životní cestě déle než já, a proto spoléhám na jejich rady a schopnosti vedení. Studuji lidské zvyky a postupy a pak je zkouším zavést do mých zvyků a života. Také patřím do asociace investorů a podnikatelů, jejímž účelem je pořádání schůzek na nejvyšší úrovni velmi úspěšných organizací, kde se řeší problémy, sdílejí nápady a myšlenky.

Mnoho z vás si prochází stejným procesem, kterým jsem procházel já. Doporučuji vám vybrat si tuto knihu, stejně tak i jiné knihy z edice Bohatého táty, a vzdělat se. Pokud stále pokračujete ve svém vzdělává-

ní a použijete to, co jste se naučili o investování do aktiv, také budete finančně nezávislí. Když už jednou máte znalosti, všechno, co úspěšné investování do nemovitostí vyžaduje, je zdravý rozum. Vyzbrojeni znalostmi a tipy od zasvěcené osoby z této knihy budete při hodnocení uzavíraného obchodu schopni použít zdravý rozum. Nebudou v tom žádná kouzla, pouze know-how.

Toto je základ a zbytek knihy strávím tím, jak vás naučit získat vaši vlastní nemovitost s více bytovými jednotkami. Obsáhneme proces hledání, jak financovat vaši investici, nalezení týmu a investorů podle pracovitosti, právního uspořádání a další. Provedu vás rozsáhlým procesem získání nemovitosti o více jednotkách, projdeme celou cestu až ke stolu, na kterém uzavřete smlouvu. Ke konci knihy se budete cítit vybavení a sebejistí k nalezení, získání a operování s vlastní investicí do nemovitosti s více bytovými jednotkami.

Takže jak začneme? Následujme bohaté. Protože *nyň* je čas vytvořit vaši budoucnost, a ta bude určena volbami, pro které se rozhodnete, a závazky, které ctíte.

Kdo jsou ti bohatí?

Každý rok magazín *Forbes* zveřejňuje žebříček 400 nejbohatších Američanů. Víím, že se to může zdát překvapivé, ale já na tomto seznamu nej-

Ze 400 miliardářů na seznamu nejbohatších Američanů magazínu Forbes jich 10 procent získalo svoje bohatství přímo z realit.

sem. Ale je tam spousta lidí, které znáte a mnoho dalších, o kterých jste v životě neslyšeli. V roce 2007 jsou překvapivě na tomto žebříčku pouze miliardáři. Je to poprvé v historii seznamu *Forbesu* nejbohatších Američanů, že milionáři jsou vyloučeni. Více než 10 procent

miliardářů v žebříčku magazínu *Forbes* vydělalo svoje bohatství na realitách. Toto je fenomenální procento, když bereme v úvahu, že *Forbes* používá 20 různých kategorií průmyslu k určení bohaté generace.

Dva nejbohatší magnáti v žebříčku v oblasti realit jsou Donald Bren

a Samuel Zell. Oba tito muži jsou především známi pro své investice do nemovitostí s více bytovými jednotkami. Jsou důkazem, že široko daleko nejlepší investice do realit jsou bytové domy.

DONALD BREN

Jako předseda společnosti The Irvine Company má Bren čistý zisk 13 miliard dolarů a vlastní více než 25 tisíc bytových jednotek. The Irvine Company působí v jižní Kalifornii a je známá pro své luxusní a prvoplánové komunity. Společnost byla založena Jamesem Irvinem v roce 1864 jako holding pro akrovou výměru jeho ranče. Současné portfolio společnosti zahrnuje 400 kancelářských budov, 40 obchodních center, 90 komunit bytových jednotek, 2 hotely, 5 přístavišť a 3 golfové kluby. Společnost je až do současnosti v soukromém vlastnictví a dopomáhá hodnotou nemovitého majetku Brenovi do kategorie jednoho z nejbohatších mužů na světě.

SAMUEL ZELL

Samuel Zell, s čistým ziskem o hodnotě 6 miliard, je zakladatelem Equity Residential a založil svůj byznys v roce 1969 vedením bytových domů v Michiganu. Bylo to v době jeho studií na univerzitě. Vybudoval svoji společnost do pozice největšího veřejně obchodujícího vlastníka, provozovatele a developera bydlení v domech s více bytovými jednotkami ve Spojených státech.

V roce 1993 se jeho společnost stala jednou z prvních realitních společností se zaměřením na veřejnost. Jeho společnost je uvedena v indexu S&P 500 a je považován za kmotra realitních společností pro veřejnost. Toto všechno vzniklo díky investici do nemovitostí s více jednotkami. Každoroční návrat společnosti stále překonává Dow Jonesův index a index S&P 500 několikanásobnými procentními body.

Podle veřejného oznámení firma Equity Residential vlastní přes 920 bytových domů, zahrnujících 197 404 samostatných jednotek. Společnost zaměstnává přes 6000 lidí. Nedávné provozní výnosy z bytového portfolia Equity se rovnaly 1,95 miliardy dolarů a celková hodnota majetku, domů s bytovými jednotkami, byla 16,6 miliardy dolarů.