

ÉRDEMES-E MOST INGATLANBA FEKTETNI?

3 AZ INGATLANVÁSÁRLÁS
CSAK KEVESEK ÁLTAL ISMERT TITKA

ESETTANULMÁNY



ÉRDEMES-E MOST INGATLANBA FEKTETNI? AZ INGATLANVÁSÁRLÁS 3 CSAK KEVESEK ÁLTAL ISMERT TITKA

Esettanulmány Sven Carlin közgazdász professzortól

Ingatlanbefektetési titok, amit csak kevesen vesznek figyelembe.

Vajon érdemes-e most ingatlant vásárolni? Ennek a kérdésnek annyi értelme van, mint ha azt kérdezném tőled, hogy: a zöld mennyire jó szín? Az ingatlanvásárlásnak nincs megfelelő ideje, mert attól függ a vétel, hogy a többi ingatlanhoz képest milyen áron jutsz hozzá.

Ezért az ingatlanvásárlás titka, hogy ismerned kell az összes ingatlant egy adott környéken, és meg kell találnod azokat, amik alulértékeltek. Ez tulajdonképpen nem is akkora titok, mégis csak nagyon kevesen gondolnak rá.

Történetünk hőse, Sven Carlin, közgazdász doktor a legutóbbi ingatlanbefektetése alkalmával, sok-sok ház megnézése során talált rá egy olyan házra, amely esetben még fizetett is azért, hogy megtudja, mennyiért adták el legutóbb a környéken egy hasonló házat. Így szerzett hát a piacról fontos információt.

A ház, amit leinformáltegy tip-top frissen felújított ház volt, azonban az, amit ő nézett ki, ugyanazon a környéken közel sem olyan jó állapotban.



Egy olyan férfi hirdette meg ezt a házat, aki éppen válófélben volt. Amikor történetünk hőse elment megnézni az ingatlant, a konyhaasztalon még ott állt a maradék, nem volt kitakarítva, stb. Szóval egyáltalán nem nyújtott kellemes látványt az ingatlan.

Azonban a közgazdász professzor lehetőséget látott benne. Az ingatlan feltérképezése után összeírta a teendőket: szükség van egy jó alapos takarításra, kell egy új konyha, ki kell festeni és ha mindez megvan van egy házaazon a környéken, ahol hasonló méretű és adottságú házat sokkal több pénzért adták el, mint amennyiért ő ehhez hozzá tudott jutni.

A jó állapotú ház ára, aminél fizetett, hogy megtudja az árát, 100 000 dollár volt. Az elhanyagolt házé viszont csak 60 000 dollár. Ha elkölt 5-10 ezer dollárt a felújításra, akkor 70 000 dollárból van egy hasonlóan jó ingatlana, mint a 100 000 dolláros ház.

Még akkor is, ha az ingatlan piaci árak jelentős esésbe esnek, akkor is ki tud jönni nullára, de ez a legrosszabb forgatókönyv. Jó esetben pedig egy kis felújítással zsebre tehet 30 000 dollár profitot.

A legtöbb ember alig néz meg egy-két házat, mielőtt megvesz egyet.

A legtöbb ember alig néz meg egy-két házat, mielőtt megvesz egyet. Ezért ha te körbejáród a környéket, elmész az ingatlanokhoz, körbenézel, és megtudod az árakat, akkor máris versenyelőnyben vagy.

MI AZ INGATLANBEFEKTETÉS ALFÁJA ÉS OMEGÁJA, AMIT A LEGTÖBB EMBER NEM CSINÁL MEG?

Alapszabály #1

Ha ingatlanba akarsz fektetni, akkor legalább 100 házat nézz meg!

Igen ez egy kicsit munkásnak hangzik és rengeteg időbe telik, ezért sem csinálják sokan, és ezért sem gazdagodnak meg sokan ingatlanból. Azonban így tudod megismerni a környéket és így tudsz rátalálni egy olyan ingatlanra, amelyet 40%-kal olcsóbban tudsz megvenni (100 000 dollár helyett 60 000 dollárért)

Mindegy, hogy hol vásárolsz ingatlant. Itthon vagy külföldön. Az ingatlanbefektetési alapszabályok ugyanazok.

Miért kell legalább 100 ingatlant megnézni?

Hát azért 100 ingatlan után már ráérezel, hogy az adott környéken mi alulértékelt, és mi túlértékelt. Nem az számít, hogy hogy áll az ingatlanpiac, és milyenek a kamatlábak, mert a Te pénzed az alulértékelt ingatlanokból fog megtérülni.

Meglepően kevés ember tekint meg személyesen 20-nál több ingatlant, sőt, egy felmérés alapján a vásárlók fele 10-nél kevesebb ingatlant néz meg személyesen, mielőtt vásárolna.

Mielőtt ingatlanvásárlásba fogsz, érdemes annyi ingatlant megtekinteni, amennyit csak lehet, így idő után képes leszelfelismerni, hogy mi az alulértékelt.

Várj most, vagy inkább most vásárolj?

Az eddigiek alapján láthatod, hogy ennek a kérdésnek nincs sok értelme. Erre csak egy kérdéssel lehet válaszolni? „Honnan tudjam?”

Tehát: nem számít, hogy mikor vásárolsz, ha találtál egy alulértékelt ingatlant, amit 40-50%-kal olcsóbban tudsz megvenni egy jó környéken.

Alapszabály #2

Az ingatlanbefektetés másik legfontosabb alapszabályát: az ingatlan elhelyezkedése, lokációja, helyzete.

Az ingatlanvásárlás nem az ingatlan piac állapotán múlik, hogy most alulértékelt, vagy túlértékelt, kínálati vagy keresleti piac van, hanem azon múlik, hogy találsz-e alulértékelt ingatlant lehetőleg jó helyen. Ebben az ingatlanbefektetés hasonló a részvénybefektetéshez. Ha értékes cégbe fektetsz alulértékelt áron, akkor semmi más dolgod nincs, mint várni arra, hogy piac felismerje a cég valódi értékét, mert akkor elkezd felmenni az ingatlan ára.



Alapszabály #3

Tarts alacsonyan a költségeket!

Ingyanvásárlás előtt mindig gondold végig, hogy mennyit kell majd az ingatlanra költened, azaz az ingatlan felújítására, az ingatlanra felvett hitel, törlesztésére, és ezzel szemben mennyiért tudod bérbe adni az adott ingatlant!

20-30 év múlva akár a dupláját-tripláját érheti a házad, de ez nem biztos. Ezért fontos, hogy mélyen alulértékelt áron vágj csak bele az ingatlanbefektetésbe!

ÖSSZEFOGLALVA:

Az ingatlanbefektetés esetén is a vásárláskor dől el minden, nem eladáskor.

Nem az számít, hogy mennyiért tudsz eladni, és ekkor mennyi profitot teszel zsebre. Minden attól függ, hogy mennyire volt alulértékelt az ingatlan, mikor megvásároltad.

Minden piacon léteznek ilyen irracionális jelenségek, túlságosan is alulértékelt ingatlanok, nagyon motivált eladókkal. Ezt kell megtalálnod. De ez nem könnyű, ehhez sok ingatlant meg kell, nézned.

Érdemesebb egy lerobbant ingatlant venni, mert olcsóbban tudod megvenni, mint egy frissen festett ingatlant. Az ingatlanoknál az emberek hajlamosak többet fizetni egy kifestett házért. Hollandiában például egy olyan ház, aminél kész a kert, 50-60 000 dollárral is többre kerülhet. Emellett egy kertet megcsinálni 2-3000 dollárba kerül.

Az ingatlanbefektetési alapszabályai a világon mindenhol ugyanazok.

FORRÓ TIPP:

Figyeld meg, hogy a te környéken mik a szokások, milyen a hozzáállás az ingatlanvásárláshoz, mik lehetnek azok az aspektusok, amiket ki tudsz használni, hogy minimális befektetéssel jelentős nyereséget termelj.

Felelősség kizárása

Ez a tanulmány kizárólag tájékoztatási célokat szolgál! Az itt elmondottak nem tekintendők ajánlatnak, kérésnek vagy ajánlásnak bármilyen befektetés vagy értékpapír vásárlására vagy eladására vonatkozóan, illetve esetenként nem a felhasználók által követendő befektetési stratégiát mutatják be. A megjelenő tartalom a készítő saját véleményét tükrözi, amit megbízhatónak vélt forrásból származó információ alapján alakított ki, ahol pedig ez helyénvaló és lehetséges, ott a készítő igyekezett referenciát is adni az információit illetően.