

AKO FUNGUJE PÁKOVÝ EFEKT



Chceš sa pustiť do realitného investovania, no brzdí Ťa nízky počiatkový kapitál? To je jedna z častých mylných “prekážok”. Existuje totiž sprievodný jav investovania do nehnuteľností, ktorý **realitným investorom** dovoľuje **zarábať na cudzích peniazoch**.

Inak povedané, je to využitie požičaných (cudzích) peňazí **na zvýšenie príjmov** z investície. Použitie požičaného kapitálu umožňuje investorom nakupovať nehnuteľnosti s vyššou hodnotou, než by si mohli dovoliť kúpiť z vlastných zdrojov.

ČO TO ZNAMENÁ?

Pákový efekt môže zvýšiť návratnosť investícií, keďže **zisky sú generované z celkovej hodnoty** nehnuteľnosti, a nie len z vloženého vlastného kapitálu. Zjednodušene povedané, ak je páka dobre zainvestovaná, **zarábaš na cudzích peniazoch**. A čo je dôležité, zisk z využitia cudzích zdrojov neputuje veriteľovi, ale ide celý Tebe ako vlastníkovi nehnuteľnosti.

VÝHODY

- možnosť **znásobovať výnos** a čiastočne **diverzifikovať** investičné portfólio.
- využitím hypotekárnych úverov na nákup viacerých nehnuteľností sa **znižuje riziko** strát spojené s jednou konkrétnou investíciou.



PRÍKLAD Z PRAXE



► PÁKOVÝ EFEKT V REALITÁCH



- Investor kúpi nehnuteľnosť za **100.000 €**.
- Z vlastných peňazí zaplatí **20.000 €** a **80.000 €** mu požičia banka.
- Investor nehnuteľnosť prenajme za **500 €** mesačne.
- Príjem z prenájmu nehnuteľností v hodnote **100 000 €** ide na účet investora, hoci ten zaplatil len 1/5 z hodnoty nehnuteľnosti.
- Banka ako veriteľ (a 4/5 pseudovlastník) nemá z prenájmu nič (jej príjmom sú len úroky z úveru a prípadné poplatky).
- Vlastné zdroje investora vo výške **20 000 €** vplyvom pákového efektu zhodnotil investor ročne o **6 000 €** (12*500 eur).

Ročné zhodnotenie vlastných zdrojov
investora je na úrovni **30 %**

Chceš vedieť ako správne
využiť pákový efekt
a **získať** ďalšie **znalosti**
o realitnom investovaní?

[Viac info](#)

