



Как да инвестираме в недвижими имоти като начин за дългосрочно спестяване?

Щелян Калчев





primo+
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Има ли инвеститори с история?



www.primoplus.bg



primo+
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Може ли да ми вярвате?



www.primoplus.bg



primo+
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Моят опит като инвеститор.



www.primoplus.bg



primo+
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

~~Спестяване~~

Инвестиране



www.primoplus.bg



„В най-широк смисъл “да инвестираш” означава да се разделиш с парите си днес, за да получиш повече от тях в бъдеще.”

Уилям Шарп,

Нобелов лауреат по икономика.
1990 г.





10+1 причини да инвестирате в имоти.

1. Сигурност и контрол- изборът е Ваш!
2. Buy Low, Sell High- печели при покупка и при продажба
3. Нарастване на стойността във времето
4. Висока материална стойност
5. Финансов ресурс и печалба при предоговаряне/рефинансиране
6. Защита от инфлация чрез наем
7. Възможност за влияние върху възвращаемостта
8. Потребност: директно свързани с първичните нужди на хората
9. Парите на другите хора- заемни средства и доход от непознати
10. Актив, който може да ползвате и да оставите на децата си
11. Инвестирането е секси



5 недостатъка на инвестицията в имоти.



1. Влияе се от демографски, социални и икономически фактори.
2. Голям ресурс за закупуване, разходи поддръжка, данъци, застраховки и продажба
3. Изисква управление- време и финанси
4. Трудно се изгражда добро портфолио
5. Бавноликвиден актив





10 сигурни начина да печелиш от имоти

1. Доход от наем
2. Покачване на стойността във времето
3. Ремонтрай и продай
4. Увеличаване на чистата стойност
5. Кеш върху кеш
6. Купувай и препродавай
7. Продавай на части
8. Смени предназначението
9. Развий имота
10. Купувай на едро



Процесът!

- Задай си важните въпроси
- Създай стратегия
- Финансирай инвестицията
- Наеми професионалист
- Избори на имот
- Направи сделката
- Ремонтирай и обзаведи
- Отдавай под наем
- Поддържай актива
- Продай?
- Забавлявай се



Формули

- БНМ (GRM)= Цена(Пазарна стойност)/Годишен Брутен Доход от Наем
- НВ (Cap Rate)= Годишен Нетен Оперативен Доход/Цена (Стойност)
- Пари от парите (CashONCash)= (+-)Паричен поток/Инвестирани лични средства





primo+
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Имате въпроси?

Обърнете се към мен или моите
колеги.



www.primoplus.bg



primo+
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Нека се свържем!

Щелян Калчев

kalchev@primoplus.bg

<https://www.facebook.com/Shtelyan/>

www.shtelyan.com

www.primoplus.bg



www.primoplus.bg

Благодаря ви!