

Kuidas kinnisvaraga muretu vanaduspõlv kindlustada?

Peeter Pärtel - koolitaja ja kinnisvarainvestor
Fast Track Education / 28.01.2017

Kuidas kinnisvaraga muretu vanaduspõlv kindlustada?

- Kes on Peeter Pärtel?
- Miks valisin kinnisvara?
- Kuidas kinnisvaraturul teadlikult tegutseda?
- Kuidas mõtleb edukas kinnisvarainvestor?
- Kuidas tänases turuolukorras leida häid tehinguid?
- Kus saan oma investeerimisalaseid õpinguid jätkata?

Peeter Pärtel

- **Vanem vend** kolmele nooremale õele.
- Koolitajana tõstab eestlaste majanduslikku heaolu 2004 aastast (algas **CASHFLOW** lauamängust).
- Kinnisvarainvestorina omab hetkel **20 üürituba**.
- **Oravarattast väljas** alates maist 2015.
- Kuivad faktid:
 - Sündinud 26.01.1984
 - Abielus.
 - Lõpetanud Estonian Business Schoolis ettevõtluse ja ärijuhtimise eriala (bakalaureus) ja enne seda Tallinna Polütehnikumi arvutid- ja arvutivõrgud eriala (kutsekesk).



Miks valisin kinnisvara?

Kinnisvara ärimudel on lihtne:

“Inimesed elavad minu korteris / majas ja maksavad mulle üüri.”

– The Real Estate Guys

Võimendus muudab kinnisvara eriliseks



Enda raha	Laen	-50%	-30%	-10%	-5%	0%	5%	10%	30%	50%	Kinnisvara turuhinna muutus
10%	90%	-500%	-300%	-100%	-50%	0%	50%	100%	300%	500%	Kodulaen
20%	80%	-250%	-150%	-50%	-25%	0%	25%	50%	150%	250%	
30%	70%	-167%	-100%	-33%	-17%	0%	17%	33%	100%	167%	Ärilaen
40%	60%	-125%	-75%	-25%	-13%	0%	13%	25%	75%	125%	
50%	50%	-100%	-60%	-20%	-10%	0%	10%	20%	60%	100%	
100%	0%	-50%	-30%	-10%	-5%	0%	5%	10%	30%	50%	

Mis on võimalik?

Kinnisvarasse investeerides on kõige reaalsem saavutada finantsvabadus.

1 - uksega ~20 - 50 eurot / kuus

10+ uksega hakkab tulu ukse kohta kasvama
(hulgi ostmise võimalus)

**Kui plaanid osta vaid ühe korteri,
siis jäta see parem tegemata.**

Investor Toomas



- alustas 2002
- algkapital 64 000 €
- 27.01.2017 väärtus 279 656 €
- sellest 40% rahas ~112 000 €
- investeerib aktsiatesse
- ei kasuta laenu
- meeskond 4 Äripäeva ajakirjaniku

Investor Peeter



- alustas 2004
- algkapital puudus
- 2007 ~30 000 € -> 2010 ~10 000 €
- 27.01.2017 väärtus 300 000+ €
- sellest ~33% rahas ~100 000 €
- investeerib kinnisvarasse
- kasutab laenu (LTV ~40%)
- meeskonnaks ise ja abikaasa

investor Toomas vs investor Peeter

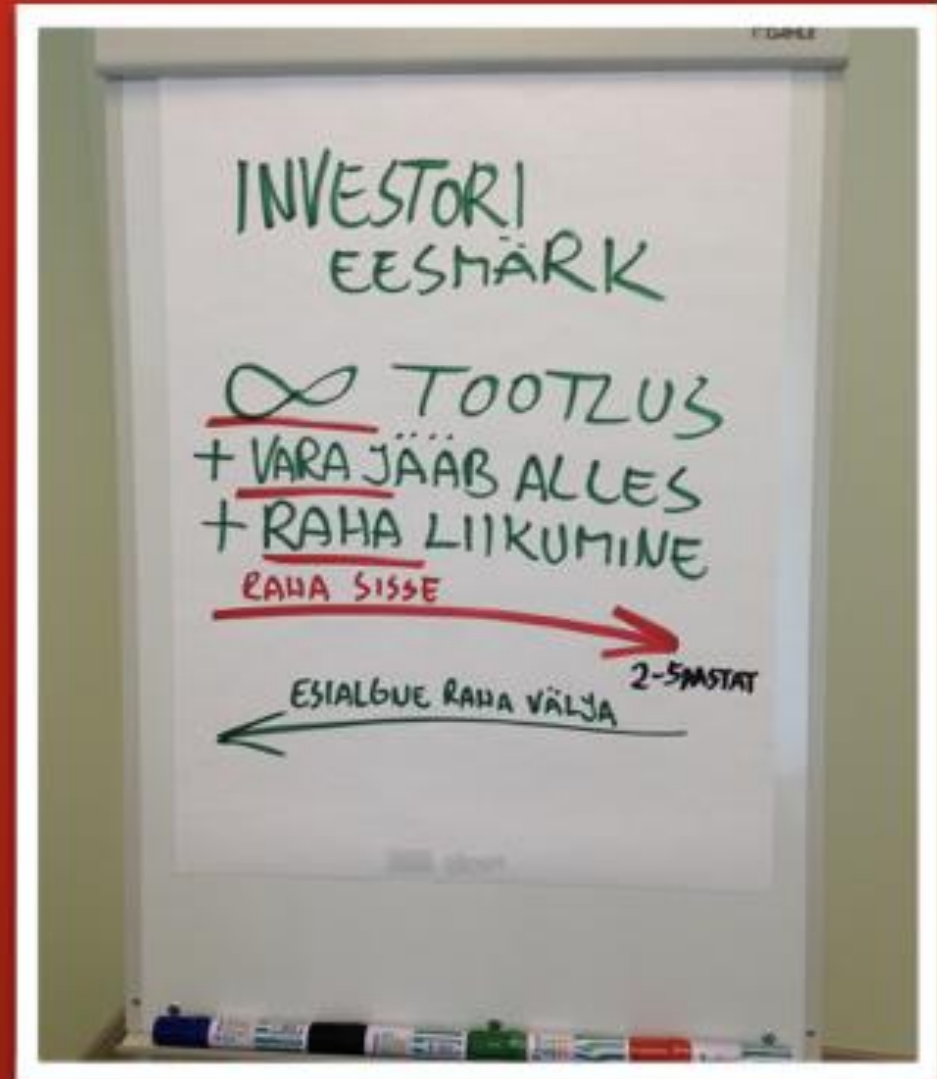
Äripäev

seisuga 27.01.2017

fte

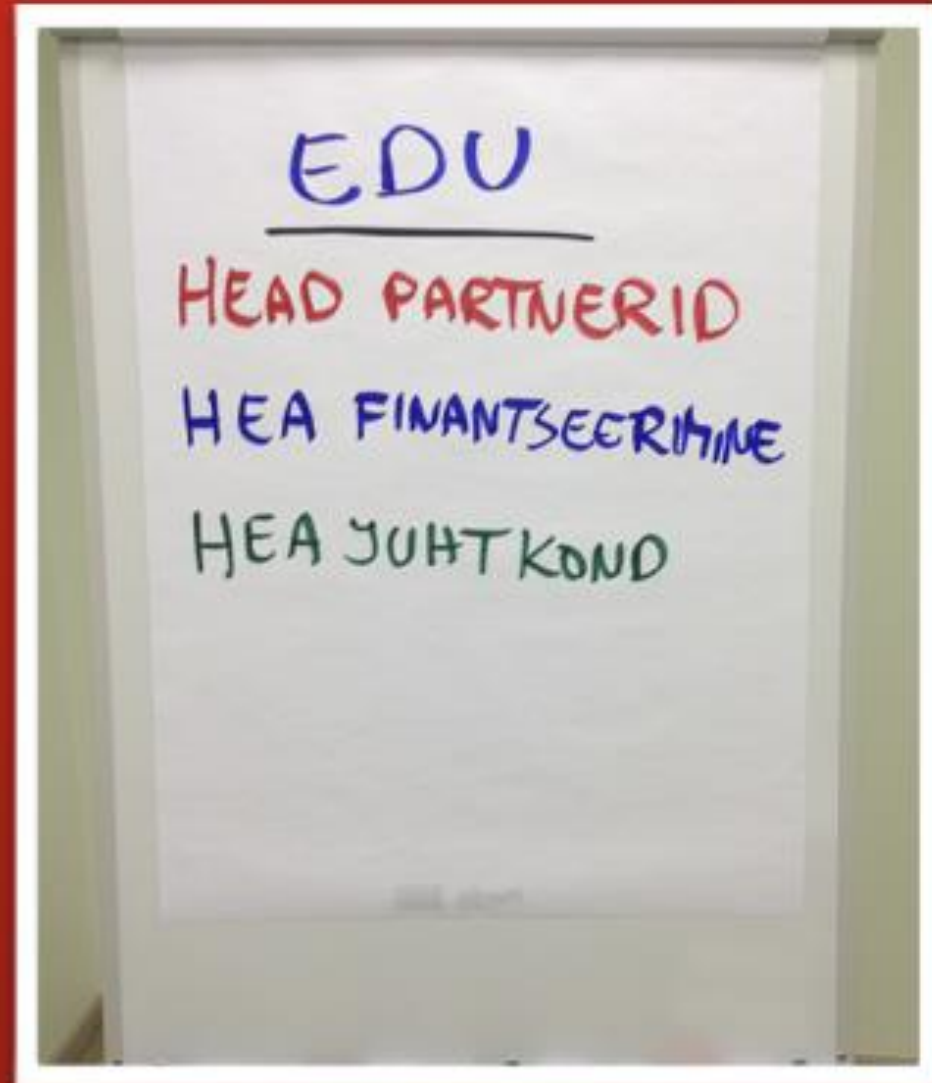
Sinu kui kinnisvarainvestori eesmärk

- Lõpmatu tootlus
(2-5 aasta jooksul oma raha tagasi).
- Olen vara (kaas)omanik edasi.
- Saan (igakuisest) rahaliikumisest osa.



Sinu kui investori küsimused

- **Partnerid** - kes Sinuga koos investeerivad samasse tehingusse? Kas nad on midagi sarnast varem teinud?
- **Finantseerimine** - kas omakapitali ja laenu suhe on paigas? Millise intressi / tingimustega on laen?
- **Juhtkond / haldur** - Kes juhib igapäevast tegevust ja otsustab jooksvalt? Kas ta tegelikult ka teab, mida teeb?



Emotsioonid

- **Hirm investeerida heal ajal.**
- Viimati 2009 kuni 2013.
- Enne seda kuni 2005.
- **Ahnus spekul eerida halval ajal.**
- 2014, 2015, 2016 ja praegu.
- Enne seda 2006 kuni 2008.



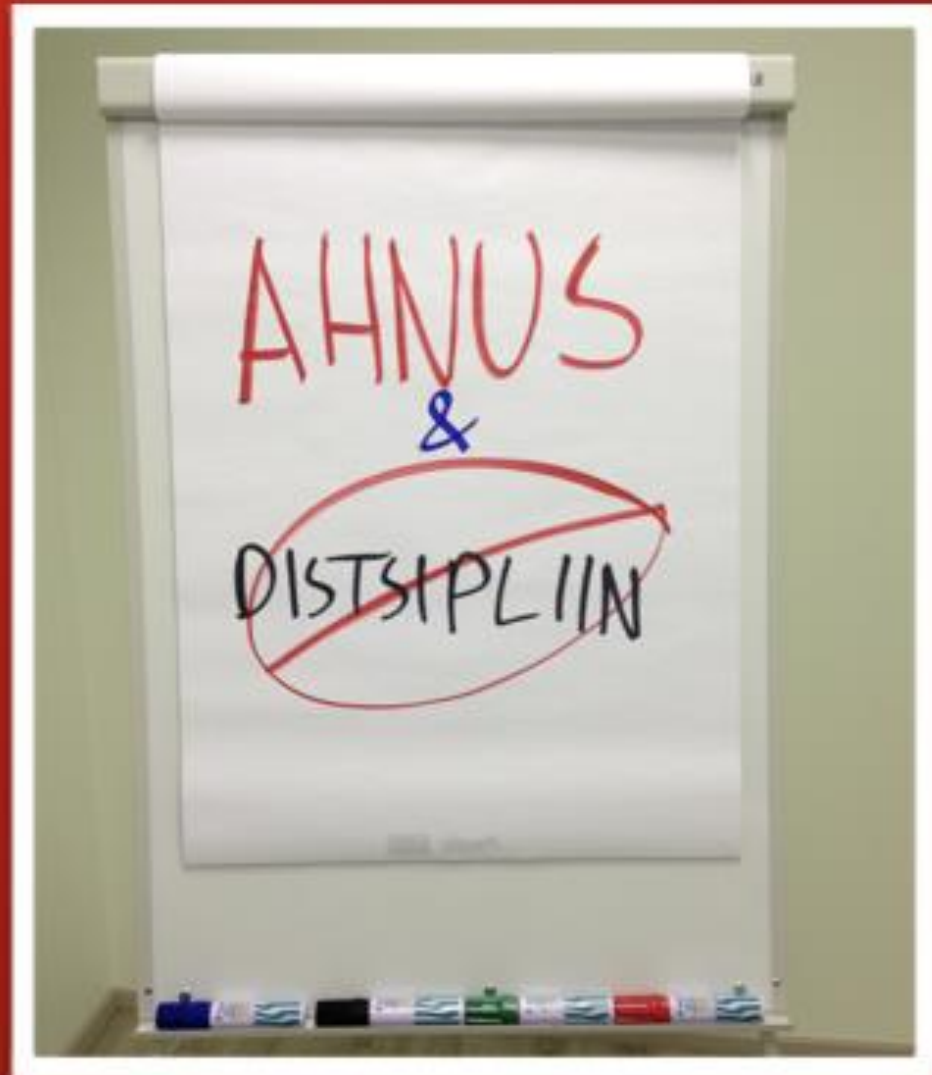
Ohud kinnisvarasse investeerimisel täna

- Mõistliku rahavooga tehinguid on ülliraske leida.
- Ühe enam-vähem tehingu leidmiseks tuleb läbi vaadata mitusada pakkumist. Lisaks tuleb olla kiire ja seejuures hea läbirääkija tehingu tingimuste osas.
- Turg on muutunud ja spekulatsioonitehingud lõppevad üha enam kaotusega.



Ohud kinnisvarasse investeerimisel täna

- **Veelkord AHNUS.**
- Kui keegi pakub täna **suuremat kui 5% intressi / tootlust**, siis peaks süttima punane tuluke - mis siin on niivõrd riskantset? Kas ma usun, et nad suudavad seda riski maandada? Miks ta seda mulle pakub kui see on nii hea tehing?
- **Distsipliini puudumine.**
- Täna pead Sa olema distsiplineeritud, et mitte teha rumalat tehingut.
- Parem olla rahas (kallas, hõbedas) kui halvas kinnisvara tehingus.



Mis ei ole kinnisvarasse investeerimine?

- **Kauplemine** (ingl k tulnud flippimine)
 - Ostmine ja müümine
 - Ostmine, renoveerimine ja müümine
- **Laenuandmine** kinnisvara tagatisel
 - Ühisrahastuse kaudu kinnisvara tagatisel laenu andmine
 - Ühisrahastuse kaudu omakapitali panustamine
- **Kinnisvarafondi investeerimine**
- **Kinnisvara haldamine, maaklerdamine, hooldamine...**

Kuidas alustada kinnisvarasse investeerimist?

- **Kogu kapitali.**
- **Hari ennast kinnisvara valdkonnas.**
- Käi vaatamas kortereid (**vähemalt 100!**), mis vastavad Sinu kriteeriumitele.
- Keda soovid teenindada? (Maxima, Selveri või Stockmanni klienti?)
- **Osale koolitustel.**
(Tänane on hea algus.)
- Suhtle kinnisvarainvestoritega (Sul läheb vaja nõu ja meeskonda kui jõuad reaalse tehinguni).



Jätka oma kinnisvaraalseid õpinguid



soovin Peeter Pärtel-ilt
**"Kuidas saavutada
finantsvabadus kinnisvaraga Eestis" -
tasuta videokoolituse**

Nimi

Peeter Pärtel

Telefoni nr.

56 458 673

E-mail

peeter@fte.ee

Need 3 tasuta videot (väärtusega 197 eurot)
näitavad Sulle, kuidas saada finantsiliselt
vabaks kinnisvaraga siinsamas Eestis.



FAST TRACK
EDUCATION