

5 SPOSOBÓW JAK PASYWNIE INWESTOWAĆ W NIERUCHOMOŚCI

**Metody, dzięki którym Twój kapitał będzie
zarabiał, bez udziału Twojego czasu**

Cześć!

**Bardzo mi miło, że poświęcasz
swój czas na lekturę tego
krótkiego dokumentu.**

**Pokażę Ci w nim, w jaki sposób
można ulokować swój kapitał na
rynku nieruchomości, bez
poświęcania na to własnego czasu.**

Powodzenia!

**Pozdrawiam Cię,
Martin Andrzejewski**

5 sposobów jak pasywnie inwestować w nieruchomości:

- 1. Pożyczki zabezpieczone hipoteką**
- 2. Obligacje**
- 3. Akcje firm z rynku nieruchomości**
- 4. Pasywne flipy**
- 5. Nieruchomość na wynajem +
obsługa najmu (Gotowce)**

1. Pożyczki zabezpieczone hipoteką

Bardzo dobry sposób, aby pasywnie i bezpiecznie ulokować kapitał.

Umożliwia inwestycje już od małych kwot, przy których zakup nieruchomości nie jest jeszcze możliwy.

Pożyczek można udzielić zarówno osobie prywatnej jak i firmie obracającej Twoim kapitałem, np. na rynku nieruchomości.

Ważne, aby pożyczka taka była udzielona przy udziale notariusza, gdzie obie strony poddają się egzekucji, a Ty jako pożyczkodawca wpisujesz się pożyczkobiorcy "na hipotekę".

Oznacza to, że druga strona musi posiadać nieruchomość, która wcześniej nie była obciążona taką pożyczką lub kredytem bankowym.

Idealnie jeżeli III i IV dział księgi wieczystej nieruchomości są puste.

1. Pożyczki zabezpieczone hipoteką

Nie jest to koniecznością, ale w innym przypadku należy dobrze sprawdzić widniejące tam wpisy.

Zweryfikuj wcześniej nieruchomość, na której masz zostać zabezpieczony.

Czy jest łatwozbywalna, czy jej stan faktyczny odpowiada opisowi, przejrzyj jej księgę wieczystą.

Pamiętaj, aby nie udzielać pożyczki na 100% wartości nieruchomości.

W przypadku spadku cen lub konieczności szybkiej sprzedaży cena będzie niższa niż ta wynikająca z operatu szacunkowego.

Najlepiej trzymaj się max. 70%.

Pożyczek takich można udzielać całkowicie samemu, ale istnieją firmy, które znajdują obie strony transakcji, weryfikują je, a następnie łączą ze sobą za wynagrodzenie.

Za taką pożyczkę możesz otrzymać od 7% nawet do 20% w skali roku brutto.

2. Obligacje

Obligacje emitowane przez firmy działające na rynku nieruchomości, to bardzo podobny sposób inwestycji do pożyczki.

Tutaj również można zacząć z małą kwotą, np. 10 tys zł.

Firma, która emituje takie obligacje, może nie być związana z rynkiem nieruchomości, ale lepiej moim zdaniem wybierać te, które są.

Modele inwestycji mogą być tutaj naprawdę przeróżne.

Część deweloperów zbiera kapitał w taki sposób, ale są też firmy przygotowujące przestrzenie co-workingowe, czy gabinety lekarskie wynajmowane na godziny.

3. Akcje firm z rynku nieruchomości

Kupowanie akcji firm jest już wyższą szkołą jazdy, ponieważ stajesz się wtedy w pewnym sensie współwłaścicielem biznesu.

Ma to swoje dobre i złe strony.

Z pozytywów należy wymienić fakt, że oprócz udziału w zyskach (np. z najmu) może wzrastać wartość Twoich udziałów, np. przez wzrost w czasie wartości posiadanych przez firmę nieruchomości.

Dodatkowo czasem taka inwestycja umożliwia wpływ na decyzje i kierunek działań firmy.

Minusem jest to, że ekstremalnie ważny jest research i analiza firmy przed inwestycją.

Trochę przestaje to być pasywne.

Zarabiasz też tylko wtedy, gdy zarabia firma.

Nie ma stałego procentu, co może przełożyć się na zarobki zarówno wyższe niż standardowo, jak i straty.

4. Pasywne flipy

Prosty model inwestycji, który umożliwia obrót nieruchomościami, przy minimalnym zaangażowaniu własnego czasu.

Osoby, które posiadają umiejętność zarabiania na rynku nieruchomości, czasem nie mają dostępnego własnego kapitału (jest gdzieś zainwestowany).

Szukają wtedy osoby, której kapitałem mogą obrócić w zamian za udział w zyskach.

Inwestor (Ty) kupuje wskazaną nieruchomość na siebie, a następnie po podniesieniu jej wartości, sprzedaje z zyskiem.

Cały proces jest prowadzony przez kogoś innego, a Ty tylko wyładasz pieniądze na zakup, koszty okołotransakcyjne, czy ewentualny remont.

4. Pasywne flipy

Na początku dobrze weryfikować każdą proponowaną transakcję.

Później, zaufanej osobie, można wystawić pełnomocnictwo notarialne, aby w Twoim imieniu prowadziła już cały proces.

Zabezpieczeniem w tym przypadku jest fakt, że na każdym etapie to Ty jesteś właścicielem nieruchomości.

W takiej sytuacji mało prawdopodobne jest, aby utracić cały zainwestowany kapitał.

Standardowo zyskiem po sprzedaży dzieli się 50/50.

5. Nieruchomość na wynajem + obsługa najmu (Gotowce)

Najpewniejszym sposobem na przechowanie kapitału jest posiadanie własnej nieruchomości na wynajem.

Jednak każdy, kto taką posiada, wie, że w żadnym razie nie jest to inwestycja pasywna.

Przy kilku mieszkaniach zaczyna przypominać to drugą pracę.

Samo znalezienie, wyremontowanie i zasiedlenie najemcami nieruchomości też zajmuje jakiś czas.

Cały ten proces można jednak delegować.

W zamian za wynagrodzenie ktoś może za Ciebie znaleźć odpowiednią nieruchomość, nadzorować remont, znaleźć najemców, a następnie obsługiwać najem.

Można powiedzieć, że kupujemy wtedy "gotowca inwestycyjnego".

5. Nieruchomość na wynajem + obsługa najmu (Gotowce)

Cały ten proces można przeprowadzić na 2 sposoby.

Pierwszy sposób polega tym, że osoba, która świadczy dla Ciebie taką usługę, wskazuje nieruchomość do zakupu, nadzoruje remont za Twój kapitał, a na koniec pobiera wynagrodzenie.

Takie wynagrodzenie wynosi przeważnie min. 10% wartości nieruchomości.

Drugi sposób, to odkupienie od kogoś mieszkania, które już jest ukończone.

Nie wiemy wtedy, ile ta osoba na nim zarobiła, ale kupujemy już finalny efekt.

W obu przypadkach na koniec zostawiamy takie mieszkanie w obsłudze najmu, co oznacza, że znajdowaniem najemców, ich telefonami, problemami i naprawami zajmuje się za Ciebie firma.

Usługa obsługi najmu kosztuje przeważnie 15-20% miesięcznego dochodu z najmu.

MARTINANDRZEJEWSKI.PL

Na koniec dodam, że sam też świadczę usługi umożliwiające pasywne inwestowanie.

Jeśli interesuje Cię temat pożyczek prywatnych lub gotowców inwestycyjnych napisz na:

kontakt@martinandrzejewski.pl

Dużą część opisanych powyżej treści rozwijam we wpisach na swoim blogu oraz na kanale YouTube.

Poniżej znajdziesz linki do materiałów.



martinandrzejewski.pl



martinandrzejewski.pl/video

Pozdrawiam,
Martin Andrzejewski

