

Zdobądź stabilną **WOLNOŚĆ FINANSOWĄ**

dzięki bezpiecznemu inwestowaniu

w **GOTOWCE INWESTYCYJNE**

Inwestowanie w nieruchomości, wśród Polaków, jest coraz bardziej atrakcyjnym i popularnym sposobem **pomnażania oraz zabezpieczania swoich oszczędności**. Stwarza także możliwość dość szybkiego osiągnięcia **WOLNOŚCI FINANSOWEJ** i **przejścia dużo wcześniej na prywatną emeryturę**. Jak robić to skutecznie i bezpiecznie, o tym opowiada **Maciej Kocik**, inwestor oraz współtwórca projektu **Gotowce Inwestycyjne**.

Panie Macieju, jakie były Pana początki inwestowania w nieruchomości?

Pierwszy raz z tym określeniem spotkałem się jakieś 10 lat temu w książkach autorstwa **Roberta Kiyosakiego** (m.in. „Bogaty Ojciec, Biedny Ojciec” czy „Kwadrant przepływu pieniędzy”). Jak wielu inwestorów, zaczynałem właśnie od tych popularnych lektur. Ale po ich przeczytaniu, jako początkujący inwestor miałem wątpliwości, czy ta teoria sprawdzi się w praktyce w Polsce. Czy ta wolność finansowa nie jest tylko jakimś marketingowym mitem. Postanowiłem poszukać specjalistów tej branży trochę bliżej niż w USA. Tak trafiłem do **Piotra Hryniewicza**, który po osiągnięciu swojej wolności finansowej dzięki inwestowaniu w nieruchomości zaczął dzielić się swoją wiedzą i doświadczeniem z innymi osobami, które taki cel również sobie obrały. W ramach projektu Edukacja Inwestowania w Nieruchomości od lat prowadzi szkolenia w postaci **Praktycznego Seminarium Zaawansowanego Inwestowania w Nieruchomości**. **Piotr Hryniewicz** jest nie tylko uznanym szkoleniowcem i mentorem, ale też praktykiem z dużymi osiągnięciami. To właśnie on udostępnił mi wiedzę i strategię inwestowania, które bardzo dobrze sprawdzają się w naszym kraju. Dzięki temu i ja osiągnąłem wolność finansową. Ale wcale nie uważam się za człowieka mającego czy bogatego :)

Co to właściwie jest ta wolność finansowa?

Ludzie często myślą definicję wolności finansowej z bogactwem, dużym majątkiem, a to zupełnie coś innego. Najprościej tłumacząc, wolność finansową osiągasz wtedy, kiedy Twoje cykliczne np. comiesięczne przychody pasywne (przychody nie wynikające bezpośrednio z Twojego zaangażowania i Twojej pracy) **przewyższają Twoje comiesięczne wydatki i koszty utrzymania**. Np. jeśli Twoje comiesięczne wpływy z wynajmowanych nieruchomości, których nie musisz obsługiwać, bo robi to ktoś inny, wynoszą 5000 zł, a koszty Twojego życia i utrzymania 4000 zł. **To oznacza, że jesteś osobą wolną finansowo**. Oczywiście przychody pasywne można uzyskiwać nie tylko z nieruchomości.

A co to są gotowce inwestycyjne?

Twórcą pojęcia „gotowiec inwestycyjny” w kształcie, jaki przyjął się w Polsce i jest coraz bardziej popularny wśród inwestorów, jest **Piotr Hryniewicz**, inwestor z olbrzymim doświadczeniem inwestycyjnym, który pierwsze takie mieszkania przygotowywał już w 2012 roku, a obecnie na koncie ma prawie 300 transakcji na rynku nieruchomości. Gotowce inwestycyjne w naszej ofercie są to zazwyczaj **mieszkania wynajmowane na pokoje lub mikrokawalerki (pokoje premium)**. Zakupione przez nas nieruchomości precyzyjnie przygotowujemy pod wynajem: kupując i remontując je, optymalizując funkcjonalność pomieszczeń, wyposażając, a następnie wynajmując i zarządzając. Tak przygotowane „pracujące” już mieszkanie trafia do naszej oferty dla inwestorów.

Inwestor lokując kapitał w gotowca inwestycyjnego staje się właścicielem nieruchomości i czerpie z niej **zyski bez angażowania własnego czasu i pracy**, ponieważ inwestycja wytwarza mu właśnie wspomniany wcześniej cykliczny przychód pasywny. Ważne też, aby taki przychód pasywny był odpowiednio wysoki w stosunku do zaangażowanego kapitału lub raty kredytowej. W naszym przypadku gotowce inwestycyjne, które są kupowane przez inwestorów, z którymi współpracujemy, generują zwrot z inwestycji na poziomie **od 6 do 10 procent w skali roku**. Daje to **przychód z jednego gotowca inwestycyjnego średnio 5000 zł miesięcznie**. To bardzo dobry wynik. Dla porównania:

- inwestor może ulokować gotówkę na koncie w banku. Wtedy teoretycznie możemy mówić o wolności finansowej. Jednak przy zwrocie z inwestycji na poziomie ok. 1%, musiałby zaangażować wielokrotnie większy kapitał, aby jego przychody pasywne były porównywalne z przychodami ze znacznie mniejszego **kapitału zainwestowanego pasywnie w nieruchomości**.

- inwestor może również sam zakupić dowolne mieszkanie np. w Rzeszowie. Jednak konieczna wiedza i doświadczenie, jakimi trzeba dysponować oraz ciągła praca przy obsłudze tego niełatwego biznesu wyklucza w tym przypadku wolność finansową. Zwrot z inwestycji będzie na poziomie ok. 4%. To zdecydowanie słabszy wynik.



Maciej Kocik, inwestor, współtwórca projektu Gotowce Inwestycyjne.



**GOTOWCE
INWESTYCYJNE**

Dodatkowo warto jeszcze wspomnieć o tym, że inwestorzy kupujący gotowce inwestycyjne oprócz niemałych pasywnych dochodów z wynajmu mieszkania mają **dotatkowy zysk w postaci bardzo wymiernego wzrostu wartości nieruchomości w czasie**. Mając na uwadze najnowsze dane, w zależności od miasta może to być **od 5% do 10% wzrostu wartości mieszkania rocznie**. Osobiście także uważam, że lokowanie kapitału w nieruchomości jest zdecydowanie **bardziej bezpieczne** niż oferowane na rynku produkty finansowe, giełda papierów wartościowych lub trzymanie gotówki na koncie w banku.

Jakie wymieniłby Pan inne rodzaje gotowców inwestycyjnych opartych na nieruchomościach?

Gotowcem inwestycyjnym może być każda nieruchomość gwarantująca nabywcy **stały, pasywny, bezobsługowy i pewny dochód**. To może być zarówno mieszkanie jak i dom, działka, garaż, strych, piwnica, miejsce postojowe, lokal komercyjny, apartament w condotelu, itp.

My oferujemy gotowce inwestycyjne w postaci **bezobsługowych mieszkań dla inwestorów z wysoką stopą zwrotu z inwestycji**. Czasami dla inwestorów przygotowujemy na zamówienie również domy oraz całe budynki i kamienice. Osobiście uważam, iż inwestycja w mieszkania na wynajem na pokoje jest zdecydowanie bardziej bezpieczna.

Dlaczego Pan tak uważa? Czy może Pan podać jakieś przykłady?

Oczywiście. Np. jeśli ktoś zainwestuje powiedzmy w galerię handlową, a po jakimś

czasie ktoś inny wybuduje obok zdecydowanie większą i atrakcyjniejszą, to jest dość duże prawdopodobieństwo, że najemcy przeniosą się obok. Zamiast dochodów dla inwestora, będą koszty, spadek wartości i problem ze sprzedażą lokali w tej starszej galerii.

Inny przykład - założymy, że po jakimś czasie nastąpi kryzys gospodarczy, z którym mamy cyklicznie do czynienia. W takim przypadku ludzie często zamykają biznesy i przestają wynajmować lokale komercyjne, przestają jeździć na wakacje do condohoteli, bo zaczynają oszczędzać. W takich przypadkach inwestycja komercyjna przestaje być rentowna i zaczyna generować straty zamiast zysków. Inwestując warto mieć to na uwadze.

A jak wygląda sytuacja w przypadku Waszych gotowców inwestycyjnych?

Zdecydowanie inaczej jest z **mieszkaniami wynajmowanymi na pokoje**. Potrzeba posiadania dachu nad głową jest jedną z najważniejszych i najbardziej podstawowych potrzeb człowieka. W związku z tym, jeśli inwestor zakupi mieszkanie w budynku w określonej lokalizacji, a w przyszłości, po sąsiedzku zostanie wybudowany budynek większy albo ładniejszy, to czy najemcy się wyprowadzą z dotychczas wynajmowanych mieszkań? Raczej nie.

A jeśli nastąpi światowy kryzys gospodarczy, to czy najemcy będą wyprowadzać się z mieszkań wynajmowanych na pokoje? Zapewne nie. Jak wspominałem wcześniej, posiadanie dachu nad głową jest jedną z podstawowych potrzeb życiowych. Może być tak, że osoby wynajmujące luksusowe apartamenty, przeniosą się do zwykłych mieszkań, wynajmujący zwykle mieszkania do kawalerek, a wynajmujący kawalerki do mieszkań na pokoje. I to jest właśnie nasz produkt, który jest na ostatnim miejscu tego „łańcucha”. Omawiam te sytuacje, aby pokazać, że może nie jest to produkt luksusowy czy prestiżowy, ale przede wszystkim na pewno **bezpieczny i gwarantujący stabilny dochód** - produkt odporny na zmienne warunki gospodarcze i ekonomiczne.

Proszę przybliżyć, jak działa mechanizm inwestowania w gotowce inwestycyjne.

Nasza spółka i sieć wspólników oraz współpracowników działa na terenie całego kraju we **wszystkich największych miastach Polski**. Jesteśmy w stanie przygotowywać i oferować gotowce inwestycyjne dla inwestorów polskich, jak i zagranicznych. Oferujemy je między innymi w takich miastach, jak: **Warszawa, Kraków, Gdańsk, Wrocław, Poznań, Szczecin, Łódź, Katowice, Olsztyn, Lublin, Rzeszów**. Jesteśmy przygotowani również na produkcję takich inwestycji w Anglii (Manchester, Leeds, Sheffield) i Hiszpanii (Barcelona).

Nasza spółka oferuje zarówno już pracujące i zarabiające gotowce inwestycyjne w postaci mieszkań wynajmowanych na pokoje, jak i mieszkania przygotowywane dla inwestorów na zamówienie. W pierwszym przypadku nasze mieszkania **wystawiamy na sprzedaż na naszej stronie www.gotowce-inwestycyjne.pl i tam też znajdują swoich nabywców**. W drugim przypadku, jeśli ktoś poszukuje konkretnego gotowca inwestycyjnego o sprecyzowanych parametrach i lokalizacji, to warto do nas napisać maila w tej sprawie. Postaramy się sprostować oczekiwa-

niom inwestora i zrealizować zamówienie. **Gwarantujemy zarówno bardzo wysoką jakość wykonania produkowanych przez nas gotowców inwestycyjnych, jak i wysokie standardy późniejszej obsługi najmu oraz całkowite bezpieczeństwo transakcji zakupu nieruchomości.**

Kim są Wasi klienci i do kogo właściwie skierowana jest Wasza oferta?

Oferta skierowana jest tak naprawdę do wszystkich, którzy **chcą mieć więcej wolnego czasu**, uwolnić się od pracy na etacie, zwiększyć swoje dochody, bezpiecznie ulokować posiadany kapitał i osiągnąć wolność finansową. Naszymi klientami są nie tylko zawodowi inwestorzy, ale przede wszystkim: **lekarze, prawnicy, informatycy, specjaliści, managerowie, inżynierowie, bankowcy, biznesmeni, prywatni przedsiębiorcy oraz Polonia zagraniczna**. Są to zarówno osoby zamożne, które chcą bezpiecznie i bezobsługowo ulokować swój kapitał, jak i te, które dopiero są na początku budowania swojej stabilizacji finansowej. Są w różnym wieku. Zarówno przechodzące na mało perspektywiczną emeryturę z ZUS-u, jak i czynne zawodowo czy też dopiero planujące swoją przyszłość.

Dlaczego ww. osoby decydują się na zakup gotowców inwestycyjnych? Jakie są ich oczekiwania?

Motywacje do zakupów gotowców inwestycyjnych i oczekiwania naszych klientów są zróżnicowane. Najczęściej oczekują bezpiecznego ulokowania kapitału, stabilnych cyklicznych dochodów bez udziału własnej pracy i zaangażowania, oraz możliwości szybkiego wejścia i wyjścia z inwestycji z odpowiednim zyskiem. Może posłużyć się przykładami naszych klientów:

■ **biznesmeni** - są to zazwyczaj osoby, które mają dobrze poukładane prosperujące biznesy, niewymagające ciągłej uwagi właściciela. Zazwyczaj takie osoby dysponują dużymi nadwyżkami finansowymi generowanymi przez firmę oraz bardzo cenią swój czas, zarówno zawodowy jak i prywatny. Mając na uwadze **niskie oprocentowanie lokat bankowych** chętnie lokują swój kapitał w **bezpieczny sposób w nieruchomości** przynoszące cykliczny, stabilny i długoterminowy dochód. Jego uzyskanie nie wymaga wprowadzenia jakichkolwiek ograniczeń czasowych w ich dotychczasowym życiu. Zakupy gotowców inwestycyjnych realizują za gotówkę.

■ **specjaliści np. lekarze, prawnicy, managerowie** - są to osoby na ogół dobrze zarabiające. Każdy zakupiony przez nich gotowiec inwestycyjny staje się dla nich dodatkowym bezobsługowym „pracownikiem”, pracującym dla nich, zwiększającym uzyskiwane dochody, **nie ograniczając przy tym ich potencjału zawodowego**. Zakupy gotowców realizują zarówno za gotówkę, jak i za pomocą kredytów hipotecznych.

■ **osoby pracujące za granicą** - są to osoby, które planują powrót w przyszłości do Polski. Zarabiając za granicą, chcą optymalnie i bezpiecznie zainwestować swój kapitał, który już zgromadzili i który będzie równolegle pracował wraz z nimi. Tak zainwesto-



Piotr Hryniewicz, inwestor, twórca projektu Edukacja Inwestowania w Nieruchomości.

wane pieniądze stworzą zabezpieczenie finansowe po ewentualnym powrocie. Najczęściej kupują jedno mieszkanie za gotówkę. Ze względu na rekomendacje „S” dla banków, zazwyczaj nie posiadają zdolności kredytowej w złotych, a kredyty walutowe są raczej mało dla nich opłacalne. Ale i w takich przypadkach pomagamy.

Czy inwestowanie w nieruchomości jest dla każdego i czy każdy może zdobyć wolność finansową?

Zdecydowanie tak. Większość ludzi uważa, że aby inwestować w nieruchomości i budować przychody pasywne potrzebny jest wcześniej zgromadzony duży kapitał. A to nieprawda. Zawsze można użyć tzw. **dźwigni finansowej**, czyli kredytu bankowego. A więc, aby nabyć gotowca inwestycyjnego, **wystarczy mieć zdolność kredytową i minimalny wkład własny w wysokości 10% wartości nieruchomości**. Z jakiegoś powodu spora część ludzi boi się kredytu hipotecznego, który bierze się na 30 lat. Jest to słuszną obawą w przypadku zakupu mieszkania dla siebie, w którym mają zamiar mieszkać. Będą je spłacać za pomocą własnej pracy, a jeśli ją stracą, to może być krucho. Zupełnie inna sytuacja jest w przypadku, kiedy mieszkanie będzie wynajmowane. Wtedy to najemcy spłacają ratę kredytu i **zazwyczaj zostaje jeszcze co najmniej drugie tyle dochodu**.

Gdzie można uzyskać więcej informacji na poruszone powyżej tematy oraz gdzie można dokonać zakupu gotowca inwestycyjnego?

Jeśli ktoś chciałby uzyskać więcej informacji zapraszamy, po wcześniejszym umówieniu na wizytę, do jednego z naszych dwóch biur: w Poznaniu na ul. Starołęckiej 7 lub w **Rzeszowie na ul. Hetmańskiej 9/352** oraz pod nr tel.: **731-999-777**.

Jeśli chodzi o zakup gotowców inwestycyjnych to zapraszamy na naszą stronę internetową: **www.gotowceinwestycyjne.pl**

Zapraszamy także serdecznie wszystkich chętnych do współpracy, zarówno tych, którzy osiągnęli już swoją **wolność finansową**, jak i tych, którzy dopiero nad nią pracują. ■