

Czy oznacza to, że nieruchomości są z tego powodu złą inwestycją – oczywiście, że nie. Po pierwsze, proces ten można przygotować i przeprowadzić albo w bardzo bolesny, albo bardzo sprawny sposób. Po drugie – w każdym z biznesów są takie elementy, które są podstawą osiągnięcia sukcesu. Jeśli robisz je dobrze – rozwijasz się i zarabiasz, jeśli zaniedbujesz je – wcześniej, czy później twój biznes traci dynamikę, zyskowność i ostatecznie upada. Kupowanie jest takim elementem przy inwestowaniu w nieruchomości. Z tego też powodu poświęciliśmy mu Rozdział 4., gdzie przekażemy ci nasze doświadczenia w tym zakresie.

2.4. Mity i przesady

Nieruchomości są jedną z tych dziedzin życia, gdzie nagromadziło się wiele „mądrości ludowych”. Wynika to z tego, że każdy z nas miał lub ma swoje własne doświadczenia przynajmniej z dwiema nieruchomościami – domem/mieszkaniami rodziców i swoim. Pamiętasz zapewne te częste rozmowy i dyskusje przy stole w czasie świąt, gdy każdy zakup mieszkania, lub przeprowadzka któregoś z członków rodziny, prowadziły do opowiadania wielu mniej lub bardziej prawdziwych historii i uogólnień.

Ponieważ rynek nieruchomości w Polsce jest jeszcze bardzo niedojrzały i w znacznym stopniu chaotyczny, pomyśleliśmy, że wartościowe dla ciebie będzie nasze spojrzenie na najczęściej spotykane mity. Spośród wielu mitów wybraliśmy 10 tych, które uznajemy za najczęstsze i najciekawsze. W oparciu o własne doświadczenie i wiedzę, postaramy się odpowiedzieć, które z nich są bliższe prawdzie, a które bliższe fałszowi.

Mit #1: Trzeba mieć dużo pieniędzy, żeby dużo zarobić na nieruchomościach

Częściowa prawda – oczywiście budowanie portfela nieruchomości jest dużo łatwiejsze jeśli posiadasz dużo pieniędzy – mo-

zesz wówczas szybciej i łatwiej podejmować decyzje i realizować transakcje, które będą nieosiągalne dla małego inwestora. Z drugiej strony, staranne przygotowanie, rozpoznanie i planowanie pomogą ci odnosić sukcesy i inkasować zyski – najpierw na mniejszych nieruchomościach, a dzięki temu gromadzić środki niezbędne do angażowania się w coraz większe transakcje.

Mit #2: Trzeba mieć dużo pieniędzy, żeby zacząć inwestować

Fałsz – Bardzo często mit ten jest mieszany z poprzednim. Aby zacząć inwestować wcale nie jest potrzebna fortuna. Pomimo, że jednostkowo nieruchomości są dobrami o wysokiej wartości, ze względu na swoją trwałą naturę i długoterminowy wzrost wartości – przy odpowiednim zabezpieczeniu – chętnie są finansowane przez innych, jak np. banki, prywatnych inwestorów. Ale tu potrzebny jest wkład własny (ok. 20–30 procent wartości mieszkania), dobry plan i pozytywna ocena twojej zdolności kredytowej przez bank. Aby zacząć inwestować np. w kawalerki pod wynajem wystarczy kwota rzędu 25 000 zł. Nie jest to mało, ale z drugiej strony ta kwota to równowartość połowy dobrej klasy samochodu.

Większość dzisiejszych potentatów w branży nieruchomości zaczynała praktycznie od niczego.

Mit#3: Zaczynaj od małych transakcji, ponieważ duże są zbyt ryzykowne.

Prawda –zasadniczo. Większość z nas w naturalny sposób woli zacząć od mniejszych i prostszych transakcji, typu zakup mieszkania, które w jakimś sensie zna i jest w stanie zrozumieć szybko nowe elementy wynikające z nowej perspektywy inwestora. Tym niemniej znane są też przypadki (zasadniczo za granicą), gdzie „nowicjusze” z dużym powodzeniem zaczynali od większych transakcji. Ale uwaga – tutaj jeszcze bardziej istotne było właściwe i staranne przygotowanie i planowanie!