# Flipy - czyli czego jeszcze nie wiesz o inwestowaniu w nieruchomości?

Flipy, jeszcze kilka lat temu mało popularne, dziś cieszą się ogromnym zainteresowaniem. Koncepcja na taką formę inwestycji przyszła do Polski ze Stanów Zjednoczonych i szybko zyskała swoich zwolenników. House Flipping zakłada zakup taniego mieszkania, szybki remont i odsprzedaż z zyskiem. Wszystko wydaje się proste. Czy aby na pewno?

## Na czym polegają flipy?

Idea flippingu z samej definicji wydaje się być prosta. Inwestor kupuje mieszkanie, które następnie odsprzedaje z zyskiem. To z pozoru łatwa metoda inwestycji, która w stosunkowo krótkim czasie pozwala osiągnąć zysk. W przypadku osób działających od lat w branży, w istocie tak jest. Flipy stały się modne właśnie przez duży potencjał inwestycyjny. Problem w tym, że na udanego flipa składa się wiele czynników, których początkujący inwestor często nie bierze pod uwagę.

*Elementarna zasada skutecznego handlu mówi, że aby osiągnąć zysk, najpierw trzeba coś tanio kupić, by następnie sprzedać drożej. Flipy mieszkaniowe świetnie wpisują się w to założenie i dla wielu okazują się dobrym sposobem na pomnożenie kapitału. Zanim jednak zdecydujemy się na tę formę inwestycji, powinniśmy wejść na rynek z odpowiednią wiedzą i umiejętnościami praktycznymi. Tylko w ten sposób można zminimalizować ryzyko i liczyć na satysfakcjonujący profit. W końcu każda inwestycja wiąże się, z mniejszym lub większym, ryzykiem i tylko w ten sposób jesteśmy w stanie skutecznie je obniżyć.* – zauważa Paweł Kuczera, Prezes Zarządu Horyzontu Inwestycji.

## Flipy – dwa modele działania

Podstawą flippingu jest kupić nieruchomość tanio i sprzedać drożej. Zasadniczo inwestor może osiągać zysk na dwa różne sposoby. Pierwszym z nich jest tzw. wholesaling, czyli flipy bez remontu. Kupujemy mieszkanie, a często kilka mieszkań, w okazyjnej cenie, które następnie szybko odsprzedajemy - wciąż po atrakcyjnej dla klienta stawce, ale z satysfakcjonującą nas marżą. W tej metodzie liczy się przede wszystkim zakup nieruchomości znacznie poniżej ceny rynkowej, bo tylko w ten sposób możemy realnie zarobić. Wartość mieszkania możemy stosunkowo łatwo podnieść za pomocą home stagingu, czyli poprzez gruntowne sprzątanie czy odpowiednią aranżację wnętrz.

Drugi model działania to flipy z remontem, który polega na odświeżeniu mieszkania i mniejszym lub większym remoncie. Jeśli spojrzeć na same liczby, to właśnie ta metoda pozwala osiągnąć największe zyski, jednak trzeba liczyć się, że sprzedaż mieszkania zajmie więcej czasu - właśnie ze względu na konieczność przeprowadzenia ulepszeń. Jednocześnie flipy z remontem wymagają większej wiedzy od inwestora i umiejętności kalkulacji kosztów.

*Wybór odpowiedniego modelu działania nie jest tak łatwą i oczywistą sprawą, jak mogłoby się wydawać. –* stwierdza ekspert z Horyzontu Inwestycji. - *Z jednej strony mamy flipy z mniejszym potencjałem inwestycyjnym, jednak stosunkowo krótkim czasem zwrotu. Z drugiej strony są flipy z remontem – znacznie trudniejsze w przeprowadzeniu całego procesu, ale mogące zagwarantować wysoką stopę zwrotu. Decyzja o tym, jak flipować, powinna zostać podjęta w oparciu o umiejętności inwestora.*

## Kto może zostać fliperem?

Flipy mieszkaniowe może robić każdy, ale z różnym skutkiem. Dla doświadczonego inwestora to bardzo atrakcyjna forma pomnażania swojego kapitału, która gwarantuje zysk na satysfakcjonującym poziomie. Trzeba mieć jednak na uwadze, że wprawiony inwestor doskonale wie, jak i gdzie szukać prawdziwej perełki. Bez trudu oszacuje koszty remontu i dokładnie oceni finalną wartość rynkową nieruchomości. Niedoświadczeni inwestorzy, którzy dopiero zaczynają swoją przygodę z rynkiem nieruchomości, stoją w obliczu trudniejszego zadania. Brak umiejętności praktycznych, słaba znajomość rynku czy błędy w kalkulacji kosztów, mogą doprowadzić do zupełnie niezamierzonych efektów.

## Flipy dla początkujących

Osoby, które nigdy wcześniej nie miały okazji przeprowadzić flipa muszą najpierw zrozumieć, jak działa ten obszar inwestycyjny, gdzie pojawia się ryzyko i jak go unikać. Flipy przeprowadzone bez odpowiedniej wiedzy mogą narazić inwestora na duże straty. To prawda, że jakoś trzeba zacząć, ale warto się do tego odpowiednio przygotować.

Jak wynika z obserwacji Pawła Kuczery - *Niedoświadczeni inwestorzy wpadają w pułapkę myślową. Widzą atrakcyjną ofertę, cena jest zdecydowanie niższa niż rynkowa, więc automatycznie traktują ją jako dobrą okazję na flipa. W gruncie rzeczy nie zawsze tak jest. Szukamy mieszkań, które są tanie, ale musimy też zrozumieć, z czego wynika niska cena.* Wielu młodych fliperów ma problem z oceną wartości mieszkania i oszacowaniem kosztów. Nie ma w tym nic dziwnego, bo to wymaga rozległej wiedzy z zakresu funkcjonowania rynku nieruchomości. Do częstych błędów należy tez zakup nieruchomości obarczonej problemami prawnymi, z których inwestor nie zdaje sobie sprawy do momentu podpisania umowy kupna. Nie jest to sytuacja bez wyjścia, ale często rodzą się z tego dodatkowe koszty, a sama inwestycja rozciąga w czasie. Do flipów trzeba podejść z odpowiednią wiedzą, bez niej ryzyko inwestycyjne jest bardzo wysokie*.*

Nie ulega wątpliwości, że flipowanie jest atrakcyjnym sposobem na pomnażanie kapitału i może przynieść satysfakcjonujący zyski – pod warunkiem, że podejdziemy do tego odpowiednio przygotowani.