# Rodzaje pomnażania kapitału - aktywny, pasywny czy agresywny?

**Inwestorzy na rynku nieruchomości mogą pomnażać swój kapitał na trzy różne sposoby. Każdy z nich wiąże się z innymi działaniami, różną stopą zwrotu oraz, oczywiście, ryzykiem. Często te taktyki przeplatają się ze sobą. Czym charakteryzują się inwestycje pasywne, aktywne i agresywne? Zapytaliśmy o to eksperta.**

Inwestycje na rynku nieruchomości to jeden z najbezpieczniejszych sposobów na pomnażanie kapitału. Ceny mieszkań i gruntów od lat nieustannie rosną, a sytuacja na rynku pozwala sądzić, że ten trend się utrzyma. Doświadczeni inwestorzy mogą liczyć na satysfakcjonujące stopy zwrotu, a początkujący nie potrzebują ogromnych sum, aby zacząć inwestować. Pomimo tego, że każdy z nich ma ten sam cel, czyli osiągniecie zadowalającego zysku z inwestycji, to sposoby pomnażania kapitału są różne.

## Inwestorzy aktywni

Inwestorzy aktywni stanowią najliczniejszą grupę. Ich działania są metodyczne, regularne i skrupulatne. Samodzielnie szukają i realizują kolejne inwestycje. Zwykle są to osoby, które na rynku nieruchomości działają przez dłuższy czas. Dla inwestorów aktywnych, inwestowanie w nieruchomości jest głównym źródłem dochodu, a przy wyborze mieszkań czy gruntów, stawiają na bezpieczeństwo. - *Aktywny inwestor stale poszukuje mieszkań na flipa i gruntów. Nie robi tego w sposób chaotyczny ani agresywny, czyli nie wpłaca zadatków na mieszkania, których nie przeanalizował pod kątem techniczno-prawnym i kapitału. W swoich działania skupia się na regularności, ale z zachowaniem odpowiednich środków bezpieczeństwa. Jego celem jest wyszukiwanie okazji, analiza, kupno i powrót do dalszych poszukiwań.* – wyjaśnia Paweł Kuczera Prezes Zarządu w firmie Horyzont Inwestycji.

## Pomnażanie kapitału w sposób pasywny

Inwestorzy działający w sposób pasywny też wybierają bezpieczeństwo, jednak w odróżnieniu od inwestorów aktywnych, sami nie zajmują się wyszukiwaniem okazji inwestycyjnych. Zwykle współpracują z grupą doświadczonych inwestorów, którzy są odpowiedzialni za proces realizacji. Rolą inwestorów pasywnych jest użyczenie kapitału i czerpanie określonego procentu zysku z inwestycji. - *Wielu inwestorów współpracujących z nami to właśnie inwestorzy pasywni, którzy użyczają nam kapitału poprzez formę umowy kupna-sprzedaży albo zakup nieruchomości bezpośrednie na siebie, żeby zabezpieczyć swoje środki.* - komentujePaweł Kuczera*. - Niektórzy decydują się na wejście do spółki celowej. Wszelkimi realizacjami zajmujemy się my, czyli Horyzont Inwestycji, w związku z czym dla inwestorów współpracujących to pasywna forma inwestycji. Wszyscy, którzy z nami współpracują, darzą nas zaufaniem. Wiedzą, że mamy wiedzę i doświadczenie i przeprowadziliśmy już setki inwestycji. Dlatego dla nich jest to wyłącznie ulokowanie kapitału i pomnażanie w sposób pasywny.* – dodaje.

## Inwestycje agresywne

Inwestycje agresywne wiążą się z największym ryzkiem. Wynika to z faktu, że inwestor często nie ma czasu, aby dokładnie przeanalizować mieszkanie czy grunt, który planuje zakupić. Chętnych na zakup nieruchomości jest zwykle wielu, co rodzi pewną presję i może prowadzić do podejmowania szybkich decyzji. Pomnażanie kapitału w sposób agresywny powinno wiązać się z wiedzą i doświadczeniem inwestora. Istnieje spore ryzyko, że inwestor bez znajomości rynku straci swoje pieniądze. Jak tłumaczy ekspert z Horyzont Inwestycji - *My też musimy czasem działać agresywnie na rynku. Jeśli pojawia się okazja, a nie mamy czasu na dokonanie rzetelnej analizy, to każda taka inwestycja wiąże się z ryzykiem. Jednak robimy to angażując środki własne, a nie środki naszych inwestorów. W przypadku osób niedoświadczonych, ryzyko zdecydowanie wzrasta. Wyobraźmy sobie, że początkujący inwestor znalazł grunt z dużym potencjałem inwestycyjnym. W kolejce czeka 10 innych inwestorów, więc kupujący widzi, że ma dużą konkurencję. Nie ma czasu na analizę, obawia się, że ktoś go uprzedzi i decyduje się kupno, po czym okazuje się, że w ziemi biegnie rurociąg albo linia energetyczna i budowa osiedla staje się niemożliwa. Analogiczna sytuacja może pojawić się przy flipach mieszkań.* – ostrzega Paweł Kuczera.

Inwestowanie w sposób agresywny jest najbardziej ryzykownym sposobem pomnażania kapitału, dlatego kluczową rolę odgrywa doświadczenie. Im większą wiedzę ma inwestor, tym mniejsze ryzyko, że zakupi nieruchomość, która przyniesie straty.