



1.2 Кто делает

Один из главных факторов, который влияет на то, будет ли успешен проект и получит ли инвестор обещанную доходность – это то, кто его реализует.

Гипотетически флипнуть квартиру или дом за рубежом вы можете самостоятельно. Однако у местного специалиста есть ресурсы, которых, скорее всего, нет у вас:

- связи – проверенные ремонтные бригады на локации;
- знания – где купить стройматериалы дешевле;
- навыки – как управлять процессом ремонта (чтобы не обманывали) и сдачи в аренду или продажу (чтобы сдать или продать быстро и по рыночной цене);
- и, наконец, нанятый человек находится непосредственно на месте – поэтому может оперативно решать все возникающие во время ремонта проблемы.

Чтобы выбрать специалиста, который поможет вам флипнуть квартиру, нужно узнать о проектах, которые он уже реализовал: что у него получилось, а что – нет. Лучше спросить об этом не только его самого, но и инвесторов и партнеров, с которыми он работал.



Напишите Роберту письмо с вопросами, которые помогут вам определиться, стоит ли с ним работать.

▼ ответ

Мы считаем, в этом письме должны содержаться такие вопросы:

- сколько лет Роберт занимается флиппингом?

- *может ли он привести примеры удачных проектов?*
- *а неудачных? что там произошло?*
- *с кем он сотрудничал, может ли дать контакты?*
- *кто его подрядчики?*
- *какие гарантии он дает?*

Пока вы ждете ответ от Роберта – опрашиваете коллег, на чем зарабатывают флиперы. Оказывается, если обобщить, то ключевыми компетенциями профессионального флипера могут быть:

- найти дешевый объект;
- получить разрешительные документы (если планируются какие-то кардинальные изменения);
- сделать ремонт дешевле рынка;
- сделать качественный, красивый ремонт – и продать объект дороже рынка;
- получить дешевое финансирование.

Тем временем вы получаете ответ от Роберта.

| Guten Tag!

| Я занимаюсь этим бизнесом уже 5 лет, сам на свои деньги покупал квартиры в Регенсбурге, делал в них ремонт и перепродавал местным. У меня работают украинцы и румыны (с разрешениями на работу). Я

покупаю стройматериалы в Польше, чтобы было дешевле.

Мой лучший проект – я купил и отремонтировал трехкомнатную квартиру в Мюнхене и сдал ее в аренду очень выгодно 3 студентам. Доходность получилась в полтора раза выше, чем она есть в Мюнхене.



Получается, какие сильные стороны у вашего Роберта? Какая его компетенция из списка выше – ключевая?

▼ ответ

находить объекты с потенциалом прироста стоимости, сделать ремонт дешевле рынка



Что думаете, можно доверять этому Роберту?

дальше