

# Program szkolenia

## Finansowanie zakupu nieruchomości przy udziale banków

### 1. CZYM JEST I NA CZYM POLEGA PROCES WIELOKROTNEGO KUPOWANIA 7 NIERUCHOMOŚCI NA KREDYT HIPOTECZNY, CZYLI DLACZEGO WARTO PLANOWAĆ.

- O co chodzi? Dlaczego akurat 7 nieruchomości?
- **Legalne sposoby zakupu na raz kilku nieruchomości w kredycie**
  - kredyt mieszkaniowy vs inwestycyjny.
- **Limity w bankach**, czyli jak sprawić, aby banki chciały dać nam 7 i więcej kredytów mieszkaniowych?
- Ile realnie trwa realizacja projektu „zakup mieszkania i wynajem dla studentów”, czyli **od znalezienia – do wynajęcia!**
  - Wrzesień naszym celem? Czy aby na pewno?
- **Zdolność, jak ją budować** i w jakiej wysokości vs czas potrzebny na zakup/wynajem mieszkań
- **Jak dobrać banki do naszych potrzeb**
  - Na co zwrócić uwagę, a na co warto przymknąć oko, z punktu widzenia Inwestora.
  - **Negocjowanie z bankiem**, co można, a czego nie można negocjować
  - Staranie się o kredyt w „swoim” banku, w którym mamy konto, czy aby na pewno to dobry pomysł?

### 2. BUDOWA PLANU DZIAŁANIA NA DZIŚ/JUTRO/PO JUTRZE, AŻ DO UZYSKANIA WOLNOŚCI FINANSOWEJ, LUB INNEGO CELU

- **Co jest moim celem?** Określenie wysokości pożądanego dochodu pasywnego, określenie liczby mieszkań, za pomocą których zrealizuję cel, CF wymagany, do wolności finansowej.
- **Ile realnie kosztuje realizacja przedsięwzięcia** „zakup mieszkania i wynajem dla studentów”, czyli ile realnie potrzebujemy gotówki by zrealizować cel.
- Sposoby na radzenie sobie z wymaganym wkładem własnym, czy **LTC100% jest jeszcze możliwe?**
  - Remont/wykończenie
  - „Zadatek”
  - Wartość rynkowa nieruchomości – cel dowolny
  - 100% Bankowo Hipoteczna Wartość Nieruchomości
- Zdolność kredytowa potrzebna do wolności finansowej – **strategia budowania zdolności** w oparciu o kalendarz

### 3. „DOBUDOWANIE” I/LUB „ZBUDOWANIE” OD ZERA NOWEJ/POŻĄDANEJ ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ

- **Jak najefektywniej zbudować zdolność kredytową**
  - **Źródła dochodów a wiarygodność** w oczach banków/zdolność kredytowa.
    - Umowa o pracę
    - Umowa o dzieło/zlecenie
    - Wynajem nieruchomości na ryczałcie/zasadach ogólnych
    - Zatrudnienie w swojej spółce
    - Działalność gospodarcza
      - PIT naszym przekleństwem, czy błogostawieństwem?
      - Skala, czy podatek liniowy, co da nam większe korzyści z punktu widzenia zdolności kredytowej?
      - Pozostałe ważne czynniki wpływające na wiarygodność dochodu w oczach banków.
  - **Ile realnie kosztuje zbudowanie zdolności kredytowej**, w zależności od źródeł dochodów?
  - **Który dochód i dlaczego** jest najlepszy do budowania zdolności kredytowej?
- **Jak najtaniej zbudować zdolność kredytową** - Spółka LTD
  - Jak banki podchodzą **do dochodów z zagranicy**
  - Jakie są podatki/koszty uzyskania takiego dochodu?
  - Jak pracować za granicą i uzyskiwać **dochód w Polsce w złotych**?

### 4. SPOSÓB „MYŚLENIA” BANKÓW, CZYLI JAK PRZYGOTOWAĆ SIĘ DO ZACIĄgniĘCIA KREDYTU.

- **Wniosek kredytowy** = pierwsze wrażenie w banku na nasz temat, elementem sukcesu?
- **Jak banki podchodzą do dochodów z inwestowania w nieruchomości?**
  - Wynajem
  - Podnajem
  - FLIP'y
- **Rozdzielność majątkowa, dzieci, 500+, wyciągi**
- Zobowiązania osobiste i firmowe – jak wpływają na zdolność
  - **Co widać, a czego nie widać w BIK**
- Kredyty przez WWW
- Pożyczki dla spółki
- **Wycena nieruchomości** robiona przez bank
- **Pokazywanie dokumentów DG**, koniecznie czy nie?
- O co mogą poprosić analitycy?
- Rozliczanie z remontu/wykończenia.

### CASE STUDY

Jak wyjść z opresji i jak im zapobiegać, czyli przykłady z życia wzięte...

## HARMONOGRAM GODZINOWY

<b>SOBOTA</b>			
09:45	-	10:00	Rejestracja uczestników
10:00	-	10:15	Wstęp, przywitanie, cele szkolenia, o czym nie będziemy mówić.
10:15	-	11:45	Czym jest i na czym polega proces wielokrotnego kupowania nieruchomości na kredyt hipoteczny, czyli dlaczego warto planować.
11:45	-	12:15	Przerwa kawowa, dyskusje.
12:15	-	13:45	Budowa planu działania na dziś / jutro / po jutrze, aż do uzyskania wolności finansowej, lub innego celu.
13:45	-	15:00	Przerwa obiadowa, dyskusje.
15:00	-	16:30	„Dobudowanie” i / lub „zbudowanie” od zera nowej / pożądanej zdolności kredytowej.
16:30	-	17:00	Przerwa kawowa, dyskusje.
17:00	-	18:30	Sposób myślenia banków, czyli jak przygotować się do zaciągnięcia kredytu.
18:30	-	19:30	Kolacja i dyskusja.
19:30	-	21:00	Case study.
21:00	-	21:30	Podsumowanie.
21:30	-	23:00	Rozmowy kuluarowe.

<b>NIEDZIELA</b> (tylko dla absolwentów PSIN)			
09:00	-	10:30	Omówienie konkretnych scenariuszy absolwentów PSIN.
10:30	-	11:00	Przerwa kawowa, dyskusje.
11:00	-	12:00	Parkowanie nieruchomości w spółce Piotra Hryniewicza – sporym ułatwieniem dla procesu wielokrotnego kupowania na kredyt.
12:00	-	12:30	Przerwa kawowa, dyskusje.
12:30	-	13:00	Podsumowanie.