

Введение

Дорогой читатель!

Перед вами необычная книга. Возможно, вы никогда не мечтали вырваться из офисного рабства, не хотели сами распоряжаться своим временем, даже не задумывались, что можете быть счастливы, занимаясь действительно важным для себя делом. Если так, лучше прямо сейчас отложите «Свободу в квадрате». Всем остальным эта книга даст жизненную стратегию и инструменты для достижения подлинной свободы.

Задайте себе вопрос: чем бы вы занялись, если бы не нужно было думать о деньгах? Ответ у каждого свой, и он подскажет, зачем вам читать эту книгу. Ведь ее главная цель — освободить время, чтобы вы, как и я, всегда принадлежали себе. Каждый день проводили там, где и с кем захотите, творили, любили, путешествовали.

Я знаю способ достичь этой цели и подробно о нем расскажу. Здесь не будет фантастических советов и отвлеченных теорий. Только то, что проверено на практике и действительно работает: книга отражает мой огромный опыт инвестиций в коммерческую недвижимость.

Мне 39 лет, и семнадцать из них я каждый день, каждый час вкладывал сначала заемные, а потом уже свои деньги. Много консультировал, делал объекты не только для себя, но и для других людей. Так мой капитал вырос с нуля до 1 млрд руб.

Сегодня я счастливый многодетный отец, живу за городом, провожу много времени с семьей, путешествую. Преподаю, выступаю, учусь, занимаюсь общественной деятельностью — в общем, трачу время на то, что считаю важным.

По сути, я пишу эту книгу себе в прошлое из своего настоящего. Когда я только начинал, вопросов у меня было намного больше, чем ответов. Я не знал, как выбрать хорошее место; где найти деньги, чтобы купить объект; как построить его выгоднее; как не прогореть на контракте с арендатором; как сдать дорожке; как продать один объект и купить два новых... Теперь у меня огромная база знаний, которая позволяет вкладывать деньги максимально безопасно, уверенно и профессионально. И я готов ею делиться.

Но я считаю недостаточным просто передать свой опыт. Я знаю, как нелегко сделать первый шаг и как трудно продолжать, если что-то не получается. Сама по себе книга не сможет вас поддержать, но это сделают участники сообщества, когда вы к нам присоединитесь. В среде единомышленников — людей, устремленных к свободе, — вам будет легче создавать успешные работающие активы. Вы сможете получать реальную поддержку от собеседников, заряжаться мотивацией, обсуждать проблемы, обмениваться опытом, объектами или лайфхаками.

Я настойчиво рекомендую не игнорировать упражнения и не упускать возможность получить обратную связь. Переходя по QR-кодам в конце каждой главы, вы погрузитесь в интерактивную среду, где будете выполнять упражнения и повторять основные идеи. Что же касается порядка чтения, то вы, разумеется, вольны сперва ознакомиться с теми главами, которые считаете самыми интересными и актуальными. Но в первый раз лучше изучить всю книгу по порядку: так вы увидите цельную картину и овладеете полным набором практических инструментов для инвестирования в коммерческую недвижимость. Я шаг за шагом описываю их в каждой главе, следуя логике рассматриваемых процессов.

Может показаться, что инструменты, о которых я рассказываю, доступны только состоятельным людям, но это не так. Опыт и начальный капитал не имеют значения. Эта книга для простых людей — тех, кто уже инвестирует или только планирует начать, а может пока только мечтает об этом. Новичкам она даст уникальную базу знаний, алгоритмы, кейсы, упражнения и сообщество. Действуя поэтапно, вы сможете и создать свои активы, и сохранить их, и увидеть путь к их приумножению. Узнаете, как сделать так, чтобы капитал работал на вас, где бы вы ни находились. Читатель откроет для себя новые способы определения локации, познакомится с авторскими подходами к формированию коммерческих объектов и получит пищу для размышлений. А если вы пока не планируете ничего серьезного, книга поможет шире взглянуть на жизнь и бизнес, чтобы однажды решиться сделать шаг к своей цели.

Широта взглядов — важная составляющая успеха. Поэтому я говорю не только о недвижимости, но и о свободе, и о жизненной стратегии. Осваивая новую сферу или создавая крупный проект, важно понимать, зачем вы это делаете. Деньги ради денег не имеют смысла — речь о том, как вы хотите прожить свою жизнь.

Этот философский вопрос нельзя оставлять без ответа. Но есть и множество других задач, более утилитарных и будничных. Важно развивать умение мыслить, причем независимо. Непрерывный информационный поток, льющийся со всех сторон, и вездесущие консультанты не должны сбивать вас с толку. Чтобы им противостоять, надо иметь собственные знания и внутренние ориентиры, отработать навык находить правильную информацию. А это непросто. Рекламные буклеты девелоперов и объявления на «Авито» порой обманчивы, а советы консультантов зачастую неэффективны. Вы должны сами во всем разобраться и находить ответы на свои вопросы.

Книга подскажет, как к этому прийти. Закончив ее читать, вы будете готовы к действиям: знаний и практических навыков уже будет достаточно, а с поддержкой сообщества проще преодолеть страх.

Почему я решил поделиться знаниями и опытом? Для меня это возможность сделать мир чуточку лучше и увеличить количество единомышленников. Я искренне считаю, что вопросы правильного распределения денег внутри экономики, грамотного их инвестирования важны для государства. Это меняет наши города. От того, как мы строим, в какие объекты вкладываем деньги, зависит облик места, где мы живем, благополучие наших семей, уровень открывающихся рядом с домом спортивных студий, парикмахерских и магазинов. В книге я рассмотрю реальные кейсы, когда помещение нового формата привлекало в небольшой город совершенно уникальные проекты, которые при иных условиях в нем бы не появились.

В моем опыте были десятки интересных случаев, и на их примере я расскажу вам, как шаг за шагом двигался к цели. Что делал, как находил помещение, как подбирал концепцию, изучал ограничения и взвешивал риски, получал разрешения и строил, преодолевая сложности и нередко совершая ошибки. Как искал арендаторов, как договаривался, что именно прописывал в договорах, как определял арендную ставку. Расскажу об экономике объектов, их эксплуатации и особенностях выгодной продажи.

Я рассчитываю создать в России сообщество мыслящих инвесторов в коммерческую недвижимость. Я вижу свою миссию далеко за пределами простого заработка на тех знаниях, которыми овладел. Именно поэтому я хочу открыто и честно поделиться своим опытом.

Эта книга не про теорию, она многослойна. Она про путь.
И чтобы пройти его осознанно, шаг за шагом,
здесь ваша точка входа.



*Наведя камеру на QR-код, вы получите доступ к чат-боту на основе искусственного интеллекта, который станет вашим помощником и поможет не просто читать, а **Встраивать идеи книги в свою жизнь и инвестиционную стратегию.***

Он задает точные вопросы, предлагает упражнения и помогает удерживать ясность в тех местах, где обычно возникает расфокусировка. Это способ пройти книгу глубже, чем просто глазами, и получить результат.

*Во время чтения вам также будет открыт доступ к профессиональному инструменту «**Арендный Инвестор**» — рабочей среде, созданной для инвесторов. Вы сможете отслеживать рынок, оценивать объекты, системно наращивать насмотренность в коммерческой недвижимости и проверять свои решения на практике. Это инструмент, который помогает увидеть рынок таким, каким его видят опытные игроки.*

*А если вы пройдете маршрут до конца и покажете сильные результаты, вам станет **бесплатно** доступен **Акселератор Свободных** (обычно участие стоит от 500 000 руб.). Это личное сообщество автора — пространство людей, которые осознанно строят стратегию своей жизни и капитала, поддерживают друг друга и движутся к свободе через ответственность и действие.*

Этот дополнительный ИИ-слой книги создан для того, чтобы ваш путь стал точнее, глубже и ближе к той Версии жизни, которую вы хотите создать.

[Почитать описание, отзывы и купить на сайте МИФа](#)

Глава 1

Свобода и счастье — капитал и деньги. Как работает эта связка?

На пути к свободной и счастливой жизни

В мире уже есть тысячи книг о счастье и свободе, о саморазвитии и личной эффективности — в общем, о том, к чему все мы так или иначе стремимся. И вы, наверное, немало удивлены, встретив эту тему в практическом руководстве по инвестированию. Но я недаром назвал свою книгу «Свобода в квадрате. Путь от первого метра до личной независимости». Я хочу не только объяснить, как заработать на коммерческой недвижимости, но и показать, как ваша личная свобода может быть связана с постепенным созданием капитала и его дальнейшей работой на вас. Ведь сами по себе квадратные метры мало что значат, если ими не выложен путь к свободной и счастливой жизни.

То, что не все люди одинаково свободны, я стал замечать примерно к тридцати годам. К этому времени у меня уже было трое детей (сейчас их четверо), и наша семья жила за городом. Будучи по натуре общительным человеком, я имел множество друзей, среди которых были и предприниматели, и успешные топ-менеджеры, и знаменитости, прославившиеся своим творчеством, и простые офисные работники, и ценные специалисты — все абсолютно разные по характеру и жизненным обстоятельствам, но одинаково молодые и жизнерадостные.

Однако в какой-то момент стало очевидно, что и живем мы все по-разному. И свобода между нами — активными, полными энергии и оптимизма людьми — тоже распределяется по-разному. Я выходил на удаленные совещания по видеосвязи из своего прекрасного благоухоающего сада, а мои друзья вынуждены были каждое утро ехать в офис и находиться там до ночи. Они тратили на работу почти все свое время, день за днем. Ведь даже те, кто

работает в очень успешных корпорациях на топовых должностях, имеют всего 28 дней отпуска в году. Они не могут проводить все свое время там, где хотят, и с теми, кто им дорог. Не могут много путешествовать, часто бывать на природе, уделять достаточно внимания детям. И конечно, они глубоко этим озабочены.

Это выглядит удручающе и даже трагично. Работа отнимает силы, а для того, чтобы восполнить ресурс и посвятить себя тому, что на самом деле ценно, остаются лишь выходные и эти 28 дней. Получается, что человек — молодой, активный, энергичный, полный созидательной энергии, — может быть по-настоящему свободен меньше месяца в году. Это заставляет задуматься. Но прежде чем отложить книгу и поразмышлять о собственной жизни, обсудим, что мы привыкли понимать под свободой, и попробуем понять, почему мы к ней так стремимся.

Что для нас свобода?

Мне всегда было интересно разобраться, что понимают под свободой активные люди, умеющие зарабатывать деньги. Я провел десятки интервью и сотни опросов среди друзей, коллег и знакомых, и все они говорили, что людям свойственно искажать значение этого понятия. Часто, говоря о свободе, подразумевают лишь свободу слова и волеизъявления; в этом же ключе высказываются и СМИ и международные организации, рассуждающие о степени свободы слова в разных странах. Из-за этого кажется, что свобода — нечто мифическое, недостижимое и дискуссионное.

Но есть и другая свобода — близкая, понятная и доступная каждому человеку. Все мы становимся счастливыми, когда делаем то, к чему лежит душа. **Я, как и многие мои друзья и коллеги, воспринимаю свободу именно как возможность быть счастливым. Свобода там, где мы сами решаем, что нам делать.** Например, я многолетний отец, живу за городом и, честно признаться, кайфую от этого стиля жизни. Это не значит, что вы будете хотеть того же, что и я, ведь у каждого свои мечты и стремления. Вопрос в том, хватает ли вам свободы, чтобы делать то, что вы считаете по-настоящему важным и ценным.

Быть свободным — значит жить так, как вы хотите, как вам интересно. И при этом важно помнить, что у жизни, увы, нет демоверсий и черновиков. Вы живете сразу начисто. Не будет второго шанса попробовать то, что вы не попробовали, раскрыть свой потенциал или переосмыслить и принять то, что вы

отвергли. Безусловно, вы в любом случае оставите след в этом мире. Но глубина его зависит только от вас. Вы выбираете, насколько яркими и насыщенными будут ваши дни, наполнятся ли они любовью, теплом и заботой, создадут ли счастливые воспоминания, которые останутся другим, когда вас не станет. Все это зависит от того, насколько вам удалось раскрыть свой истинный потенциал. Но, растрачивая время жизни на то, чего вы не хотите, вы лишь отдаляетесь от своей цели и вряд ли можете исполнить свое предназначение.

Здесь стоит сделать паузу и подумать о том, о чем вы всегда мечтали. Когда человек перестает мечтать, он теряет связь с собой настоящим и не видит истинных целей. Жизнь становится пустой и поверхностной. Вспомните свои мечты. Они раскроют ваши глубинные устремления и покажут путь к полноценной, насыщенной жизни.

Как же связаны деньги и счастье?

Рассмотрим, как работают деньги и для чего они человечеству. Самое очевидное — деньги были придуманы, чтобы измерять важность, нужность и ценность того, что люди производят и чем обмениваются. Получается, **деньги — универсальное мерило вклада человека в жизнь общества.**

К сожалению, в наше время это не всегда справедливо. Например, волонтеры, которые спасают жизни и выполняют чрезвычайно важную для общества работу, не получают финансовой отдачи, которой заслуживают. Я и сам очень много времени трачу на общественную работу и благотворительность и считаю, что это долг каждого состоявшегося человека. Однако для удобства рассмотрения денег в экономике и жизни нам придется оставить волонтерскую деятельность и служение за скобками. Эта тема заслуживает отдельного обстоятельного разговора.

➔ **Важно:** *В большинстве сфер деньгами действительно можно измерить то, как наши труд и затраченное на него время отзываются в обществе. А еще в нашей душе. Принимая взамен некую сумму денег, мы словно соглашаемся с тем, как экономика и общество оценивают наш вклад.*

Итак, **деньги — это еще и механизм обратной связи.** Порой мы забываем об этом и воспринимаем свой доход как то, что

приносит нам блага и позволяет удовлетворить базовые потребности. Например, мы можем оплатить необходимые товары и услуги, обеспечить себя и семью. Но если взглянуть глубже, то деньги олицетворяют оценку нашего вклада в общество и даже оценку нас самих.

Здесь и возникает связка между деньгами и свободой. За то время, которое вы отнимаете у своей свободной счастливой жизни и тратите на работу, вы получаете обратную связь в форме денег.

Вдобавок деньги — это инструмент, позволяющий сделать жизнь более безопасной и предсказуемой, раскрыть свой потенциал, реализовать творческие, волонтерские и любые другие затратные проекты, позаботиться о тех, кто вам дорог. Наша с вами задача — научиться воспринимать деньги именно как инструмент и обратную связь. Это нелегко. Нельзя увеличить свой доход одной силой мысли. Но если держать в уме, что вы меняете на деньги собственную свободу и ваш вклад в общественное благо должен быть оценен по достоинству, это изменит ваше представление о жизни. Вы станете иначе относиться и к проектам, которыми занимаетесь, и к результатам, которых достигаете, и к своему будущему в целом.

Сейчас предлагаю вам прервать чтение «Свободы в квадрате» и выполнить практическое задание. Упражнение 1 может показаться элементарным и почти не требующим усилий. Но именно его результат станет отправной точкой, от которой во многом зависит ваш дальнейший путь. Постепенно интенсивность и сложность заданий будут нарастать.

Упражнение 1. Ваш вклад и его оценка

Свежим взглядом оцените, соответствует ли полученный отклик вашему вкладу и затраченным усилиям. Действительно ли ваши труд и время стоят столько, сколько вам за них платят? Для удобства используйте таблицу. Кроме столбцов «Усилие» и «Результат» обязательно заполните столбец «Выводы».



Ответ, который вы даете, очень важен. Если вас все устраивает — хорошо. Но если поняли, что ваш вклад существенно недооценен, задумайтесь. Ваша нынешняя жизнь — не демоверсия: второй попытки не будет. Подумайте, что вы можете сделать сейчас, чтобы изменить представление окружающих о вашем труде и зарабатывать больше.

Рекомендую Возвращаться к этому упражнению регулярно и продолжать вести эту таблицу на протяжении всего чтения этой книги. Так у вас будет возможность наглядно оценить изменения, которые будут происходить в вашем мировосприятии.

Механика капитала: от беличьего колеса к снежному кому

Для того чтобы использовать деньги как инструмент, нужно сперва понять, как они устроены. Вам наверняка знакомы базовые правила финансовой грамотности, но давайте сейчас быстро повторим те из них, которые важны для дальнейшей работы с книгой.

Зарабатывая и тратя весь доход только на потребности, вы создаете замкнутый круг — своего рода беличье колесо. При этом не важно, получаете ли вы зарплату от компании или имеете свой бизнес с постоянным денежным потоком; неважны даже размеры суммы. Суть в том, что вы обмениваете свою свободу на деньги, а деньги — на блага. Этот процесс требует вашего постоянного участия и не позволяет сберегать ресурсы. Выпрыгнуть из беличьего колеса можно, только перенаправив часть дохода в активы, которые в будущем обеспечат вам денежный поток, не требующий вашего постоянного участия. Именно с помощью этих денег (часть которых стоит reinvestировать) необходимо удовлетворять свои потребности, выходящие за рамки обычных нужд: покупать дорогую машину, дом или квартиру побольше. Конечно, вы можете делать это и с зарплаты, и никто вас не осудит, но вы должны при этом сознавать, что это ваш выбор. Выбор всю жизнь бегать в беличьем колесе.

Первым шагом на пути к свободе может стать выделение некоторой суммы из общего дохода, чтобы положить их на вклад. Да, это спорный подход: банковские проценты не дают той прибыли, которой заслуживает вложенная сумма. Но я уверен, что если вы еще не разбираетесь в инвестировании и не можете найти более выгодный и при этом надежный вариант, то простой депозитный вклад станет верным начальным шагом.

Но то, что хорошо на старте, для дальнейшего пути может уже не годиться. При пассивном инвестировании вы всегда теряете значительный потенциал роста капитала. Нужно ответственно относиться к собственным деньгам и двигаться дальше: искать более подходящие активы для вложений, такие, которые будут

полностью вас обеспечивать без вашего участия. Причем важно разбираться в вопросе самостоятельно, не надеясь на консультантов, инвестиционные компании и советы экспертов. Их помощь может быть временным компромиссом, но для получения максимальной выгоды вы должны взять на себя полную ответственность за свои средства.

Активы, в которые вы инвестируете, могут быть разными. Я выбрал коммерческую недвижимость. Сначала это были небольшие объекты, куда я вкладывал свои скромные тогда накопления и деньги, взятые займы у друзей. Потом я стал наращивать масштаб: мои активы становились крупнее и многочисленнее, я уже использовал в основном ипотечные и другие кредиты (подробнее об этом я расскажу в соответствующих главах).

Так я постепенно создавал «снежный ком». **И если беличье колесо, делая один оборот, возвращает вас к начальным условиям, то снежный ком за этот же цикл создает значительный ресурс пассивного дохода**, что открывает огромные возможности для раскрытия вашего потенциала.

Беличье колесо и снежный ком похожи: оба вращаются, оба требуют усилий с вашей стороны. Но колесо нужно вертеть изо дня в день год за годом, иначе оно остановится, и вы останетесь ни с чем. А снежный ком, который вы столкнули с горы, оборот за оборотом набирает скорость и объем без вашего участия. Поэтому ваша ключевая задача — изменить механику создания капитала, перейти от беличьего колеса к снежному кому.

Четыре элемента жизненной стратегии

Понимая, как работает связка «свобода и счастье — капитал и деньги», мы можем выстроить жизненную стратегию, которая позволяет достичь желаемого. Для меня она в упрощенном виде выглядит так:

1. Понять, чего вы хотите достичь. Это ваши цели, ваше «зачем». То, ради чего вы сможете преодолеть любые преграды и найти верный способ прийти к этим целям. Сначала «зачем», потом «как».
2. Взять на себя полную ответственность за свои деньги. Осознать, что это обратная связь от мира: соглашаясь на небольшое вознаграждение, вы позволяете другим недооценивать свой вклад в общество. Распределяя свои доходы, вы сами решаете, будете ли вы всю жизнь крутить колесо или выйдете на другой уровень.



Почитать описание и заказать
в МИФе

Смотреть книгу

Лучшие цитаты из книг, бесплатные главы и новинки:

Взрослые книги:

