

Sluchasz audycji „Albrecht o nieruchomościach”. Ja nazywam się Paweł Albrecht i w dzisiejszej audycji dowiesz się o tym, jak lokować swoje pieniądze w dużych mieszkaniach przeznaczonych na wynajem.

Oczywiście, sposobów lokowania kapitału jest znacznie więcej. Sposobów na zarabianie na najmie jest również znacznie więcej. Dzisiejsza audycja będzie się skupiała tylko i wyłącznie na tym jednym temacie.

Informacje tutaj zawarte będą szczególnie przydatne dla osób, które zamierzają zbudować sobie źródło dodatkowego dochodu, które przynosi od 2 do 5 tysięcy złotych miesięcznie.

Z czego wynika ta różnica pomiędzy 2 a 5 tysięcy o których powiedziałem? Ta wyższa kwota 4 tysiące, 4,5, 5 tysięcy jest osiągalna dla osób, które zamierzają samodzielnie zajmować się najemcami i wynajmem mieszkania. Czyli generują sobie po prostu dodatkowe miejsce pracy, które pozwala na osiągnięcie takiego dochodu o jakim powiedziałem.

Kwota bliżej 2-2,5 tysięcy przeznaczona jest dla osób, które zamierzają kupić takie duże mieszkanie na wynajem, oddać je firmie zarządzającej i mieć spokój na 3-10 lat z możliwością przedłużenia całego projektu.

Tym tematem powinny zainteresować się też trzy grupy osób. Po pierwsze są to osoby, które mają bardzo wysokie dochody i nadwyżki finansowe, które zamierzają ulokować swój kapitał, swoją gotówkę w inwestycji, która przynosi właśnie od 6 do 9% miesięcznie przy zerowym zaangażowaniu czasowym.

Druga grupa osób, która powinna zgłębić ten temat to osoby, które posiadają bardzo dużą zdolność kredytową, niekoniecznie dużą ilość gotówki i również zamierzają wykorzystać tę zdolność w celu stworzenia takiej dźwigni, która będzie właśnie generowała te ponad 2 tysiące złotych miesięcznie.

Trzecia grupa osób są to osoby, które nie mają na dziś żadnej gotówki, żadnych dochodów oraz żadnej zdolności kredytowej i dzięki temu, że wysłuchają tej audycji będą miały szansę na stworzenie sobie właśnie dochodu, który będzie ponad 2 tysiące złotych generował.

Zacznijmy wobec tego od kwestii technicznych, czyli skąd biorą się takie duże kwoty przy wynajmie dużych mieszkań? Jeżeli kupisz kawalerkę na kredyt za 150 tysięcy złotych i wynajmiesz ją koło tysiąca złotych to różnica pomiędzy ratą, a tym, co dostaniesz od najemców będzie wynosiła maksymalnie kilkaset złotych.

Jaka wynika z tego matematyka? Żeby osiągnąć dochód na poziomie 2,5 tysiąca złotych miesięcznie musiałbyś takich kawalerek mieć 5, czyli $5 \times 500 = 2500$ złotych miesięcznie. Co za tym idzie? Masz 5 najemców, jeżeli po jednej osobie mieszka w kawalerce. Masz 5 umów najmu, masz 5 różnych lokalizacji, jeżeli nie robisz tego w jednym miejscu, więc masz 5 kłopotów na głowie w ciągu miesiąca i roku.

Żeby kupić 5 kawalerek musiałbyś mieć przynajmniej połowę z nich zakupioną za gotówkę, bo musisz pamiętać o tym, że kredyt hipoteczny dlatego jest tak nisko oprocentowany, ponieważ przeznaczony jest dla właścicieli, którzy chcą mieszkać w tych mieszkaniach, czyli jest to kredyt przeznaczony na własne cele mieszkaniowe.

Nie jesteś w stanie wziąć czterech różnych kredytów na cztery różne kawalerki mówiąc bankowi, że chcesz w czterech z nich jednocześnie mieszkać.

Kredyty, które przeznaczone są pod biznesplan pod wynajem nazywają się kredytami inwestycyjnymi. Wtedy oprocentowanie takiego kredytu nie wynosi 4%, a na przykład 6%.

Podsumowując temat kawalerek – żeby osiągnąć dochód na poziomie 2,5 tysiąca złotych musisz dysponować gotówką i czasem na obsługiwanie różnych lokalizacji w twoim mieście, gdzie te kawalerki będą się znajdować. Poza tym musisz takich 5 kawalerek znaleźć.

Oczywiście strategia inwestowania tylko i wyłącznie w małe kawalerki również ma sens. Jest ona jednak skupiona na tym, że generujesz największe przychody dopiero w momencie spłaty tych kawalerek, czyli po 20-30 latach, jeżeli bierzesz taką kawalerkę na kredyt. Chyba że kupujesz je za gotówkę.

Sz szczególnie dobrym rozwiązaniem jest to, kiedy kupujesz wszystkie mieszkania w jednej lokalizacji, czyli na przykład masz pół miliona do wydania i kupujesz 4 kawalerki w jednej kamienicy w danej lokalizacji. Wtedy zarządzanie całym tym portfelem twoich kawalerek jest znacznie prostsze i szybsze.

Swoją drogą, jeżeli interesuje cię zakup kawalerki znacznie poniżej ceny rynkowej to myślę, że na początku grudnia lub na początku 2017 roku będę miał w ofercie kilkadziesiąt kawalerek w Poznaniu, które będą w bardzo atrakcyjnych cenach. Jeżeli jesteś tym zainteresowany to zapraszam cię do kontaktu na maila.

Przejdźmy więc teraz do sedna sprawy, czyli powiedzmy sobie o tych dużych mieszkaniach, skąd bierze się tam taki miesięczny przepływ. Jeżeli w Poznaniu masz mieszkanie pomiędzy 60 a 75 metrów – to jest takie normalne mieszkanie w bloku z płyty – to mając 3 pokoje w tym mieszkaniu bazowo wynajmujesz 1 pokój za 700 złotych, czyli masz $3 \times 700 = 2100$ miesięcznego najmu od tych trzech najemców.

Jeżeli to samo mieszkanie przerobisz na 6 pokoi, czyli z 3 zrobisz 6 na tym samym metrażu, da się to zrobić, to będziesz zarabiał dwa razy tyle, czyli 4200 złotych.

Teraz porównajmy te 4 tysiące złotych miesięcznie do tego, ile musiałbyś mieć kawalerek, żeby taki dochód osiągnąć. Gdybyś miał je w kredycie i zarabiał na nich 500 złotych to takich kawalerek musiałbyś mieć aż 8.

Gdybyś brał te kawalerki za gotówkę to, żeby osiągnąć 4 tysiące złotych musiałbyś mieć tych kawalerek około 4.

Tak jak widzisz, tutaj na jednym mieszkaniu zarabiasz 4 tysiące, a tam na 4 kawalerkach zarabiasz również 4 tysiące, ale masz 4 różne lokalizacje, 4 różne miejsca, którymi musisz się zajmować.

Jeżeli kupisz 3 takie duże mieszkania i je przerobisz to zarabiałbyś 3×4 , czyli 12 tysięcy złotych miesięcznie. Myślę, że każda rodzina w Polsce za 12 tysięcy jest spokojnie w stanie się utrzymać i pozwolić sobie na jakieś dodatkowe bajery bez już dodatkowej żadnej pracy. Jedynym twoim zadaniem byłoby zajmowanie się 18 umowami najmu, bo 3 mieszkania razy 6 najemców to jest 18 umów najmu. To by było jedyne twoje zajęcie.

A już przy trzech takich dużych mieszkaniach mógłbyś spokojnie oddać to osobie, która by ci to za kilka tysięcy złotych miesięcznie zarządzała, więc miałbyś całkowity spokój w zarządzaniu tymi mieszkaniami i mógłbyś żyć tylko i wyłącznie właśnie z dochodu z tych dużych mieszkań.

W tej audycji nie będziemy skupiali się na kwestiach technicznych, czyli jak przerobić mieszkanie 3-pokojowe w płycie na 6 pokoi albo jak zaadaptować strych o powierzchni stu kilkadziesiąciu metrów na mieszkania na pokoje. Skupimy się tylko i wyłącznie na wyliczeniach, które pokażą ci, gdzie warto takie mieszkania w Polsce kupić, a gdzie stanowczo należy takich mieszkań unikać.

Jeżeli mieszkasz albo chcesz inwestować w mieście, gdzie nie ma studentów i uniwersytetów to mieszkania wielopokojowe mogą okazać się słabym pomysłem. Chyba że wynajmujesz te pokoje robotnikom, mieszkasz koło jakiegoś dużego skupiska osób, które szukają mieszkania, bo po prostu obok są duże zakłady pracy. To jest jedna sytuacja poza uniwersytetami.

Druga sytuacja poza studentami to też jest miejsce w którym jest na przykład szkółka policyjna, na przykład w Szczytnie i tam obok szkoły chcesz postawić takie mieszkania na wynajem. Może mieć to sens tak długo aż będzie tam funkcjonował ten zakład pracy czy ta organizacja, która będzie dostarczała ci najemców.

Jednak, gdy cokolwiek stanie się z tym obiektem to automatycznie wątpię, żebyś znalazł najemców na swoje duże mieszkanie. Głównym gwarantem tego, że ludzie będą chcieli mieszkać w takich dużych mieszkaniach wielopokojowych są tylko i wyłącznie studenci i duże miasta akademickie, takie jak Warszawa, Wrocław, Poznań, Kraków, Bydgoszcz i Gdańsk. Jeżeli jesteś z tych dużych miast to tutaj też zwróć dużą uwagę na różnicę cen najmu do cen zakupu mieszkania.

Jeżeli weźmiemy sobie pod lupę na przykład Warszawę to tam cena zakupu za metr mieszkania będzie dużo wyższa niż na przykład w Poznaniu czy we Wrocławiu. Ale też stawka, jaką możesz zarządzać od najemcy też będzie wyższa.

Jednak te proporcje pomiędzy tym, ile dostaniesz za pokój, a tym za ile kupisz mieszkanie nie będą na tyle duże, że będzie opłacało się to robić na przykład w Warszawie. Chyba że kupiłbyś to mieszkanie naprawdę bardzo okazjnie i byłby to twój złoty strzał życia.

Ale takie tematy pomińmy, bo nie ma co czekać na złote strzały, trzeba brać na rynku to, co na daną chwilę jest.

Wobec tego są inne ciekawsze miasta niż stolica naszego kraju w których warto ulokować swój kapitał. Według mnie najciekawszymi miastami do inwestowania w nieruchomości dzisiaj jest Łódź oraz Bydgoszcz i Wrocław. Dlaczego tak?

Po pierwsze – w Łodzi są jedne z tańszych mieszkań z takich dużych akademickich ośrodków. A stawki dzięki temu, że tam jest dużo studentów na przykład medycyny, stomatologii itd. są bardzo wysokie. Czyli kupujesz w Łodzi mieszkanie dużo taniej niż w Poznaniu, a za najem kasujesz tyle samo ile w Poznaniu.

To samo tyczy się Bydgoszczy. Czyli w Bydgoszczy też kupisz mieszkanie znacznie poniżej ceny poznańskiej czy wrocławskiej, a te stawki najmu będą zbliżone lekko oczywiście w dół niż w Poznaniu.

Dlatego jeżeli jesteś z Łodzi albo z Bydgoszczy to serdecznie zachęcam cię do tego, żebyś taką działalnością się zajął i też musisz wiedzieć, że mieszkania, które będziesz robił te wielopokojowe... Jednak komfort mieszkania w mieszkaniu 6-pokojowym jest dużo niższym niż mieszkanie samodzielne. Wobec tego tam będą mieszkali studenci, którzy będą oczywiście rotować. Twoim zadaniem jest to, żeby dojazd z tego mieszkania był jak najlepszy właśnie pod uniwersytety, bo to jest twoja główna grupa nabywców.

Poza Łodzią i Bydgoszczą wspominałem też o Wrocławiu z tego względu, że tam też poza studentami, których jest całe mnóstwo jest również bardzo dużo zakładów pracy dużych, które gwarantują ci to obłożenie poza studentami.

Czyli mieszkania też wynajmują się przez cały rok, ponieważ są to osoby, które nie tylko studiują, ale też pracują zaraz przy twoich mieszkaniach. Jest bardzo dużo mieszkań z płyty. W porównaniu na przykład do Poznania, jeżeli pojedziesz do centrum Poznania to tam widzisz praktycznie same kamienice.

Jeżeli pojedziesz do Wrocławia to tam widzisz praktycznie same bloki z płyty. Adaptowanie tych mieszkań na większe i wynajmowanie tych pokoi we Wrocławiu jest dużo prostsze, ponieważ tam struktura tych budynków i całego miasta pozwala na takie zabiegi. A nie każdy też chce mieszkać w zimnych kamienicach tak jak w Poznaniu.

Bardzo dużo osób rezygnuje z mieszkań w kamienicy z tego względu, że jest zimno, że jest ogrzewanie gazowe. Jest to po prostu ciężiej zrobić. Co nie oznacza, że w Poznaniu to jest niewykonalne, bo również takie lokalizacje bardzo ciekawe przynajmniej trzy w Poznaniu są na których można takie mieszkania realizować.

Podsumowując tą pierwszą teoretyczną część – wiemy już, dlaczego mieszkania wielopokojowe przynoszą większy zysk i mniej obsługi dla właściciela niż kawalerki.

Wiemy także dlaczego warto inwestować w miastach akademickich i tam w tych ośrodkach, gdzie są duże zakłady pracy. Teraz przejdźmy do tego, jak opłaca się takie mieszkanie kupić i dlaczego warto zlecić zarządzanie osobom, które na zarządzaniu się znają.

Do tych trzech kategorii osób o których mówiłem na początku tych finansowych dodajmy sobie jeszcze dwie kategorie czasowe, czyli osoby, które mają czas i które tego czasu nie mają.

Jeżeli jesteś osobą, która ma dużo wolnego czasu to zachęcam cię do tego, żebyś sam znalazł sobie takie mieszkanie, nauczył się tego, jak to przerobić i po prostu to wynajmował, żył z tego, że posiadasz 2-3 takie duże mieszkania.

Natomiast jeżeli jesteś osobą, która nie dysponuje czasem, ale dysponuje dużą gotówką to pewnie interesuje cię lokata kapitału bezobsługowa, czyli taka forma inwestycji, gdzie zlecasz komuś od A do Z przygotowanie takiego mieszkania 6-pokojowego na przykład we Wrocławiu, do tego chcesz mieć podpisaną umowę na 10 lat z gwarantowanym zwrotem niezależnie od tego, czy mieszkanie się wynajmuje czy się nie wynajmuje.

Ciebie po prostu interesuje to, że miesięcznie dostajesz od 6 do 9% zwrotu na swoje konto z zainwestowanego kapitału.

Myślę, że w porównaniu do lokat bankowym albo do innych produktów finansowych, gdzie ani nie znasz osoby, która zarządza twoimi pieniędzmi ani nie wiesz na co są przeznaczone tak naprawdę te pieniądze ten zwrot 6-9% dla osób, które mieszkają w Warszawie, mają duże nadwyżki gotówki albo pracują za granicą w korporacjach i też tej gotówki mają dużo i chcą ją lokować na przykład w Polsce to to jest bardzo dobre i uczciwe rozwiązanie.

Zanim przejdziemy do tego, jak kupić takie mieszkanie za gotówkę lub mając/nie mając zdolności kredytowej chciałbym, żebyśmy powiedzieli sobie jeszcze o dodatkowych benefitach, które ze sobą niosą te duże mieszkania. Po pierwsze – przyspieszona amortyzacja do 10%.

Jeżeli kupisz takie duże mieszkanie to 10% z tych kosztów rozłożone na lata możesz wpisać w koszty swojej działalności. Co nie dość, że poprawia twój miesięczny cashflow to jeszcze obniża twój podatek.

Kolejna sprawa poza amortyzacją to to, że masz fizyczną nieruchomość w dużym mieście, na przykład w Poznaniu lub we Wrocławiu, która jest zlokalizowana w bardzo dobrym miejscu i ona raczej nie straci na wartości tylko wzrośnie, więc jest to forma lokaty kapitału, która nie ma prawa przy normalnej sytuacji, bez jakiejś wojny czy strasznych zawirowań na rynku stracić na wartości.

Czyli cały kapitał, który pakujesz do tego mieszkania nie dość, że miesięcznie wypłaca ci jakąś dywidendę to jeszcze czasem może wzrosnąć na wartości lub przynajmniej nie stracić.

W każdym momencie w którym chciałbyś później sprzedać takie mieszkanie to możesz je wystawić na rynek i oczekiwać, że podobny tobie inwestor, kiedy będzie chciał ulokować środki po prostu takie mieszkanie z rynku przejmie.

Oczywiście, te mieszkania są mniej płynne niż kawalerki, ale inwestorów takich jak ty, jeżeli jesteś zainteresowany takim modelem jest dużo więcej w Polsce, więc takie mieszkanie właśnie takim osobom będziesz w razie co chciał sprzedać.

Pomijam kwestię tego, że możesz pochwalić się przed znajomymi, że masz mieszkanie, które pokrywa twoje koszty życiowe albo przynajmniej masz bardzo fajny samochód w leasing dzięki temu, że takie mieszkanie się tobie wynajmuje i nic cię to nie kosztuje, a pieniądze masz ulokowane w bardzo fajnej nieruchomości w dużym mieście w Polsce.

Przejdźmy do tego, jak kupić takie mieszkanie, zależnie od tego jakie mamy środki finansowe aktualnie na zakup. Jeżeli jesteś osobą, która nie ma żadnej gotówki ani żadnej zdolności kredytowej to możesz przyjąć sobie plan zbudowania zdolności kredytowej, który pozwoli ci za 3-4 miesiące pójść do banku i powiedzieć, że już taką zdolność masz, znalazłeś mieszkanie, chcesz je kupić i bank taką nieruchomość ci sfinansuje.

Warunkiem jest to, że wiesz, jak zbudować sobie zdolność kredytową, co nie jest trudne. Można to przeprowadzić. Oczywiście nie jest to temat na tą audycję.

Jeżeli jesteś osobą, która ma już teraz zdolność kredytową to wystarczy, że znajdziesz nieruchomość, kupisz, wyremontujesz, podzielisz, wprowadzisz najemców i możesz już na tym zarabiać. Jednak musisz liczyć się z tym, że jeżeli wykręcisz na nieruchomości 4 tysiące złotych miesięcznie to pewnie trochę mniej niż połowa z tego to będzie rata kredytowa. Raty masz 1,5 tysiąca, zarabiasz 4 to masz 2,5 tysiąca zysku miesięcznie.

W najlepszej sytuacji są osoby, które dysponują gotówką na koncie, na przykład mają odłożone pół miliona – wtedy robią ten zakup gotówkowy i cała ta kasa spływa wtedy do tej osoby.

Tak jak mówiłem wcześniej, jeżeli jesteś osobą, która ma takie środki i chcesz się tym zajmować to z tego pół miliona będziesz dostawał 4-5 tysięcy złotych miesięcznie. Jeżeli jesteś osobą, która nie ma czasu, ale chce to zrobić to będziesz musiał po prostu podzielić się z kimś za zarządzanie tymi mieszkaniami. W takim przypadku serdecznie cię do tego zachęcam.

Oczywiście, inwestycje w duże mieszkania mają swoje plusy i minusy. Jednak największą przewagą inwestowania w takie mieszkania 6-pokojowe jest to, że one są w bardzo dużej ilości dostępne na rynku teraz. Tam nie jest ważna cena zakupu tylko ważny jest generowany cashflow.

Jeżeli kupujesz samochód transportera do wożenia materiałów budowlanych albo do przewozu osób to nie interesuje cię cena zakupu tylko interesuje cię różnica pomiędzy ratą leasingową, a tym ile będziesz zarabiał. Jeżeli jest wystarczająco wysoka to kupujesz takie auto i on na ciebie zarabia. To samo jest z mieszkaniami tymi dużymi.

Kupując nie patrzysz na cenę zakupu tylko patrzysz na to, jak duży cashflow to mieszkanie generuje i jak mało obsługi od ciebie wymaga. Zachęcam cię do patrzenia na te mieszkania właśnie pod kątem takich wołów roboczych, które przynoszą ci miesiąc w miesiąc gotówkę, a w zależności od tego ty czy ktoś inny nimi zarządza.

Podsumowując dzisiejszą audycję – jeżeli podoba ci się strategia w której zarabiasz od 2 do 5 tysięcy złotych miesięcznie albo jeżeli wolisz, przeliczając na procenty, od 5 do 12% zainwestowanego kapitału rocznie to możesz skontaktować się ze mną na maila, który podany jest w komentarzu i ja prześlę ci dostęp do ofert w Poznaniu czy we Wrocławiu, które właśnie takie zwroty będą generować.

W zależności od tego, czy będziesz chciał powierzyć te mieszkania całkowicie w zarządzanie, czy będziesz chciał zajmować się nimi samodzielnie.

Mam do ciebie jeszcze serdeczną prośbę – jeżeli uważasz, że ta audycja była w jakimś stopniu dla ciebie pomocna to zachęcam cię, żebyś zostawił/zostawiła komentarz pod tym nagraniem. Dzięki temu mi będzie miło i będzie to dla mnie forma podziękowania. A nowe osoby, które będą chciały odsłuchać tą audycję będą bardziej zachęczone do jej włączenia.

Ja nazywam się Paweł Albrecht, słuchałeś audycji „Albrecht o nieruchomościach”. Do usłyszenia w kolejnym odcinku!