

Albrecht o nieruchomościach
www.pawelalbrecht.com

Audycja:

House hacking – jak mieszkać za darmo.

Słuchasz audycji „Albrecht o nieruchomościach”. Ja nazywam się Paweł Albrecht i opowiem teraz o house hackingu. W Stanach Zjednoczonych ten termin określa sytuację w której część własnej nieruchomości wynajmujesz innym osobom po to, żeby to one pokrywały koszty twojego życia.

W bardzo dużym uproszczeniu – kupujesz dom, który ma dwa piętra, na dolnym piętrze mieszkasz ty, na górnym piętrze mieszkają najemcy. Twoje koszty życia wynoszą tysiąc złotych, najemcy płacą ci za górne piętro 1500 złotych, więc zostaje ci miesięcznie 500 złotych plus mieszkasz w tym domu za darmo.

Oczywiście, kwoty o których powiedziałem są przykładowe. Bardziej chodzi tutaj o proporcje. Mogą być to też euro, funty, dolary i inne waluty. Głównie chodzi o to, żeby to najemcy na twojej nieruchomości pokrywali ci twoje koszty życia. A najlepiej jak zostaje jeszcze z tego fajna górka.

Część rozwiązań o których możesz przeczytać na blogach w Stanach Zjednoczonych może nie być do zastosowania w Polsce. Z tego względu, że większość tych house hackingowych metod odnosi się do zakupu mieszkań tzw. duplex, triplet, fourplex.

U nas to by się nazywało dom bliźniak z wejściem po lewej/prawej stronie albo taki dom w którym są piętra i kondygnacje w górę, czyli jest jedna klatka schodowa i pierwsze, drugie, trzecie piętro z osobnymi wejściami do mieszkań albo wejście do mieszkania jest jedno z przodu albo z tyłu. W zależności od tego, ile kupisz tych kondygnacji tyle ich wynajmiesz. A na jednym z tych pięter będziesz mieszkał.

W krajach Europy Zachodniej takich jak Niemcy, Holandia czy Anglia jest masa takich domów, które właśnie w takim modelu możesz wynajmować. Jeżeli akurat wyemigrowałeś z Polski, mieszkasz za granicą to ta audycja może być dla ciebie o tyle ciekawa, że taki model będziesz mógł z powodzeniem zastosować w bardzo prosty sposób.

W Polsce oczywiście również, jak na zachodzie, jeżeli masz dom kilkukondygnacyjny to możesz go normalnie wynająć i nie jest to żadne odkrycie. Natomiast rzadko spotyka się osoby, inwestorów, którzy specjalnie kupują dużą nieruchomość z ogrodem, żeby mieszkać na jednym z pięter, a resztę wynająć. Raczej robi się to w ten sposób, że kupujesz mieszkanie wielopokojowe, 1 czy 2 pokoje wynajmujesz. Szczególnie dla dzieci na przykład, które idą na studia.

Różnica pomiędzy Polską a krajami zachodnimi widoczna jest głównie na dwóch polach. W Anglii czy w Holandii stawki najmu są tak wysokie, że wynajmując dwa piętra spokojnie pokryjesz swoje koszty życia i zostanie ci jeszcze dodatkowy dochód.

W Polsce oczywiście te stawki najmu są niższe, ale mamy inny, jeszcze większy plus niż nasi koledzy na zachodzie do zastosowania. Mianowicie ceny gruntów w Polsce są jeszcze na tyle tanie, w ogóle są dostępne te grunty do nabycia, że możemy stosować house hackingowe metody dzieląc działki na pół lub w innym dowolnym rozwiązaniu.

Nie słyszałem jeszcze o osobie, która obraca gruntami w Anglii, więc jeżeli mieszkasz na zachodzie czy mieszkasz w Polsce to z każdej strony masz plus, który możesz wykorzystać u siebie.

Oczywiście nie chcę, żeby ta audycja skupiała się na temacie „kup dwa piętra, jedno wynajmij i żyj za darmo”, bo to jest za proste, żeby nagrywać taką audycję i taki temat w ogóle poruszać. Dlatego opowiem ci o kilku sytuacjach i prawdziwych historiach moich znajomych, którzy zastosowali różne metody do mieszkania czy w ogóle stworzenia sobie własnego mieszkania za darmo.

Przejdźmy więc do konkretnych i zacznijmy moją listę od ciekawego sposobu o którym mogłeś nie słyszeć, jednak coraz więcej osób stosuje takie rozwiązanie.

Jeżeli kupujesz mieszkanie czteropokojowe i wynajmiesz każdy z pokoi na przykład w Poznaniu za 700 złotych – masz 4x700, czyli 2800 złotych miesięcznie. Jeżeli to samo mieszkanie zaadaptujesz na cztery kawalerki, czyli w każdym z pokoi zrobisz drzwi zamykane na klucz z numerkiem 1, 2, 3, 4, w każdym z tych pomieszczeń zrobisz osobną łazienkę, osobną kuchenkę. Wszystkie oczywiście rury z każdej kawalerki tej nowopowstałej będziesz musiał doprowadzić do jednego pionu.

To jest duży koszt, remont itd. Niemniej jednak zamiast czterech zwykłych pokoi masz cztery małe kawalerki, które mogą mieć nawet po 14 czy 15 metrów. Z tego względu, że nie wydzielasz ich na osobne księgi wieczyste, bo to dalej są pojedyncze pokoje tylko z ubikacją, z łazienką. Co sprawia wizualnie wrażenie osobnej kawalerki.

Oczywiście nie sprzedasz nigdy każdego z tych lokali osobno, bo to jest dalej jedno 4-pokojowe mieszkanie. Ale zamiast uzyskiwania 700 złotych z każdego pokoju to możesz brać 900 czy 1000 złotych. Jeżeli koszt remontu kalkuluje ci się na tyle, że ten zwrot powiększony o te kilkaset złotych z kawalerki będzie się spinał to jak najbardziej możesz zastosować takie rozwiązanie.

Jeszcze lepszym numerem, który można zrobić jest postawienie budynku, który wygląda jak budynek wielorodzinny, ale jest oparty o przepisach domu jednorodzinnego, który jest zrobiony w podobnym modelu jak te mieszkania o których przed chwilą powiedziałem.

Czyli tworzysz bloczek, gdzie jest na przykład 10 kawalerek, które są 10 pokojami w tym budynku jednorodzinnym. Czyli nie możesz sprzedać w tym budynku każdej z tych kawalerek. Tylko to jest po prostu 10 pomieszczeń z osobną łazienką, kuchenką i zamkiem do drzwi.

Dzięki temu omijasz sporą ilość przepisów, a również uzyskujesz dużo większy zwrot niż gdybyś zrobił budynek z 10 zwykłymi pokojami, bo wynajmujesz to jako kawalerkę.

Szczególnie taka forma inwestycji jest opłacalna przy dużych zakładach z pracy. W Polsce jest coraz więcej takich miejsc jak Amazon, fabryki Mercedesa itd., gdzie młodzi ludzie, którzy są na dorobku w wieku 25-30 lat zarabiają wystarczająco dużo, żeby wynająć sobie kawalerkę za 1500 złotych, chcą mieszkać sami. Oczywiście oni za kilka lat przeprowadzą się do mieszkania 2-3 pokojowego, które sobie kupią już za tą fajną wypłatę. Niemniej jednak teraz oni chcą mieszkać właśnie w takiej kawalerce, blisko swojego miejsca zamieszkania.

Jeżeli masz grunt, który nadaje się do postawienia takiego budynku to przekalkuluj sobie przy jakim kredycie czy przy jakim finansowaniu opłaca ci się postawić takie coś i zamiast robić to na pokoje to zrób po prostu to na kawalerki z przeznaczeniem tylko i wyłącznie właśnie do najmu.

Mówię o tym w ramach audycji o house hackingu, ponieważ poznałem osobę, która pod Poznaniem kupiła działkę i podzieliła ją na pół. Na jednej części został zbudowany budynek w którym obecnie ta osoba mieszka i to już jest taki docelowy, wymarzony dom. Na drugiej części tej działki został właśnie postawiony budynek w której znajduje się 10 kawalerek, które są wynajmowane ze 100% obłożeniem.

Dzięki temu, że osoba prowadząca projekt miała bardzo dużo czasu to jest on tak przemyślany, że koszt zużycia energii elektrycznej ciepłej jest na tyle niski, że utrzymanie całego budynku jest naprawdę w śmiesznej kwocie. Do tego wszystkie materiały użyte w środku są na bardzo wysokim standardzie, więc te zwroty z najmu są również bardzo wysokie.

Pamiętaj zawsze o tym, że im większą masz skalę tym masz tańsze materiały. Jeżeli robisz zakupy na jedną kawalerkę to ceny masz X, a jeżeli robisz zakupy na 10 kawalerek to cena transportu w przypadku remontu wywozu gruzu itd. rozbija się na wszystkie te 10 kawalerek, więc zawsze korzystasz na efekcie skali.

Pokazując obrazowo zwrot z tej inwestycji – jeżeli masz 15 kawalerek, na każdej zarabiasz 1,5 tysiąca, czyli to jest 15 tysięcy minus koszty wody, prądu itd. i to cię wynosi na przykład 5 tysięcy złotych miesięcznie i zarabiasz dychę na takiej operacji to koszt raty kredytu wybudowania tego budynku i tego budynku w którym mieszkasz, jeżeli wyniesie 10 tysięcy to mieszkasz za darmo.

A inwestycja, która jest zaplanowana na 10-20 lat – w zależności od tego jaki masz kredyt – zostanie w końcu spłacona i twoje przyszłe pokolenia będą korzystały już ze spłaconych kawalerek plus z tego domu w którym ty obecnie mieszkasz.

Prostym sposobem po podzieleniu działki i wzięciu większego kredytu możesz sprawić, że dostajesz jedno i drugie mieszkanie po kilkudziesięciu latach za darmo. A jeżeli robisz to za gotówkę to na start jesteś do przodu.

Kolejnym elementem dotyczącym również dzielenia działek jest zwykła standardowa operacja, która polega na tym, że kupujesz działkę z możliwością podziału na przykład na 3 części – zostawiasz sobie 1 część, a te 2 pozostałe sprzedajesz.

Również, jeżeli kupujesz już nieruchomość, która stoi na jakiejś działce możesz zastanowić się, czy możesz ją wydzielić i również komuś odsprzedać – tak, żeby ktoś się na niej wybudował, a ty po prostu stracisz jakąś część terenu, ale dostaniesz gotówkę. To raczej nie jest żaden odkrywczy sposób, ale zawsze jeżeli potrzebujesz takiego zastrzyku finansowego to możesz o tym pomyśleć, że na twojej nieruchomości możesz coś takiego zrobić.

Żeby uzyskiwać dodatkowy dochód z tego co już masz to możesz też pomyśleć o wynajęciu własnego garażu albo o wynajęciu pomieszczenia gospodarczego, albo jakiegoś magazynu. Wszystko zależy od tego jak wygląda rynek w twojej okolicy i czy ktoś będzie chciał coś takiego od ciebie wynająć.

Jeżeli masz kolegę, którzy trzyma jakiś sprzęt budowlany czy jakieś maszyny i nie ma gdzie tego zamknąć, nie ma u siebie miejsca to ty możesz u siebie to przechowywać. Oczywiście jeżeli masz takie możliwości. Możesz na przykład postawić blaszak u siebie na swoim terenie.

Wracając do dużych i poważnych tematów – jest jeszcze jedna z ciekawych opcji, które widziałem przynajmniej u dwóch moich bliskich znajomych. Jeden ze znajomych wybudował swój własny dom i do tego domu przykleił sklep spożywczy, więc na jednym terenie ma własny biznes i własne mieszkanie, co też nie jest niczym odkrywczym.

Ale drugi ze znajomych zrobił coś jeszcze ciekawszego, ponieważ nie dość, że wybudował swój dom, obok wybudował jeszcze sobie taką linię trzech lokali usługowych. Te trzy lokale usługowe wynajmuje. W jednym z nich jest jakiś gabinet, w drugim jest biuro podróży, w trzecim też ktoś tam pracuje. Na swoim terenie ma dom i trzy lokale usługowe.

Dzięki temu jeżeli wynajmujesz taki lokal usługowy za 1,5-2 tysiące nawet minimalnie złotych miesięcznie i to jest przy jakiejś drodze, a twój dom jest schowany z tyłu za tymi lokalami, więc też ta strefa ciszy jest większa to automatycznie rata twojego kredytu jest praktycznie spłacana. Te lokale też po jakimś czasie się spłacą.

Bierzesz kredyt na 10-20 lat i po tym czasie wychodzisz za darmo. Twoim jedynym zmartwieniem jest uzyskanie bardzo wysokiej zdolności kredytowej, co również nie jest żadną przeszkodą, znalezienie odpowiedniej działki, gdzie możesz coś takiego postawić. A potem znalezienie i pilnowanie najemców, którzy w przypadku lokali komercyjnych podpisują umowy na 5 czy nawet 10 lat, co już cię urządza do końca spłaty twojego kredytu.

Podsumowując temat – organizujesz bardzo wysoką zdolność kredytową, szukasz nieruchomości przy ruchliwej ulicy, gdzie lokale komercyjne będą z powodzeniem wynajmowane. Następnie budujesz dom, budujesz lokale usługowe, wynajmujesz 10-20 lat i dom masz za darmo. Pewnie takiego tricku nie zastosujesz w centrum Warszawy.

Natomiast miasta, które są określane sypialniami tych dużych aglomeracji – Poznania, Wrocławia czy Warszawy mają jeszcze wolne grunty w miejscach, gdzie lokale usługowe będą z powodzeniem funkcjonowały. Możesz zainteresować się właśnie zamieszkaniem w takiej lokalizacji i zbudowaniem właśnie takiego czegoś w tych miastach.

Kolejną pozycją na mojej liście będąc jeszcze dalej w Polsce, jest zaawansowany flipping i dzielenie mieszkań. Jeżeli marzy ci się kawalerka na wynajem albo na flipa to masz 3 sposoby, żeby taką kawalerkę nabyć. Pierwszy ze sposobów to po prostu wykładasz gotówkę albo zdolność kredytową i kupujesz najtańszą możliwą znaną kawalerkę z rynku, przystosowujesz do najmu albo do flipa i albo wynajmujesz, albo sprzedajesz.

Drugim ze sposobów jest wydzielenie lokalu z dużo większej powierzchni. Czyli kupujesz mieszkanie w kamienicy, które ma na przykład gdzieś na poddaszu 100 metrów. Jeżeli obowiązujące tam przepisy i regulacje pozwalają na zrobienie 4 kawalerek to ze 100 metrów dzielisz je na 25 metrów po oknach i masz 4 kawalerki po 25 metrów z powierzchni pierwotnej 100 metrów. Dzięki czemu sprzedajesz 3 z tych kawalerek i czwarta z tego zysku staje się gratisem, bonusem, który tobie zostanie i możesz ją albo wynająć, albo sprzedać.

Trzecią możliwością o którą mówię jest po prostu znalezienie partnera życiowego, który taką kawalerkę ma, ale ten sposób nas nie interesuje.

Przejdźmy teraz na chwilę na zachód do Holandii. Chciałbym ci powiedzieć, co ciekawego tam zaobserwowałem. Większość ludzi, jeżeli wynajmuje tam mieszkania to wyglądają one w ten sposób, że jest domek z ogródkiem, który na parterze ma kuchnię i łazienkę, na środkowej części, jest jakiś salon z pokojami, na górze też jest jakaś łazienka i są jakieś pokoje. Jeżeli wyobrażamy sobie budynek o trzech kondygnacjach to nie każdy z nich jest samodzielny, ponieważ na środku są schody i to wszystko tworzy jedną całość.

Znam Polaka, który wykorzystał te domy w ten sposób, że podzielił je na dwie osobne nieruchomości, które osiągały dużo wyższą stopę zwrotu niż w momencie kiedy było mieszkanie wynajmowane jako dom jako całość. Oczywiście, trzeba było dorobić łazienkę i kuchenkę na każdym z pięter, które było robione. Ale dawało to dużo, dużo większy zwrot niż było to wynajmowane osobno.

Dlatego jeżeli jesteś już za granicą albo zamierzasz wyjechać dopiero to zachęcam cię do tego, żebyś poszukał takiego domu, który będziesz mógł podzielić na pół. Dzięki temu masz dwie możliwości – albo odgradzisz się od swoich lokatorów i będziesz mieszkał w samodzielnym mieszkaniu, a dół będzie spłacał ci górę.

Albo po prostu dzieląc to wynajmiesz obydwie części i będziesz zarabiał na tym więcej, ponieważ nawet wynajmując na pokoje nie uzyskasz takiego zwrotu jak wynajmując pokoje, ale na jednej i drugiej kondygnacji osobno.

Tematem na osobną audycję jest inwestowanie w Wielkiej Brytanii za pomocą wszystkich dostępnych tam możliwości finansowania. Jeżeli pracujesz w Wielkiej Brytanii albo dopiero zamierzasz tam przyjechać i wytworzysz sobie zdolność kredytową to możesz kupić nieruchomość na przykład za 100 tysięcy funtów.

Jeżeli zrobisz tam remont, na przykład za 50 tysięcy funtów to możesz pójść do banku i powiedzieć – drogi banku, moja nieruchomość jest teraz warta co najmniej 150 tysięcy, chciałbyś żebyś zwiększył mi moją ratę kredytu, ale wypłacił mi też w gotówce tą różnicę, którą wsadziłem w remont. Oczywiście mówię to w dużym uproszczeniu.

Dzięki temu wszystkie pieniądze, które wsadziłeś na wkład własny i na remont wyciągasz z tzw. reamortgage. Możesz to zrobić po 6 miesiącach i całe te pieniądze lokujesz w kolejną nową nieruchomość. Tak możesz robić w nieskończoność. W ciągu kilku lat możesz całkowicie uwolnić się od etatu i żyć tylko z wynajmowania mieszkań.

Jeżeli nie chcesz zajmować się inwestowaniem i powielać tego w nieskończoność to możesz kupić sobie nieruchomość dla siebie, zamieszkać na jednym z pięter, a resztę po prostu wynajmując komuś, wziąć reamortgage z racji tego, że zwiększyłeś wartość nieruchomości i cały wkład, który wsadziłeś w zakup tego mieszkania się zwróci, a koszty twojego życia będą pokrywali najemcy.

Kończąc temat audycji o house hackingu przypomniało mi się, że Jan Fijor, którego możesz posłuchać na sąsiedniej audycji powiedział kiedyś, że jak wynajmował dom swój pierwszy w Stanach Zjednoczonych to również zastosował taki model. Dzięki czemu mieszkał za darmo i zostawała mu jeszcze lekka górka.

Z racji tego, że praktycznie całość tej audycji opiera się albo na dzieleniu mieszkań, albo na podnajmie chciałbym stworzyć osobną audycję w całości o tym, jak robić podnajem dobrze, ile się na tym zarabia i w jakich miejscach to najlepiej wychodzi.

A teraz mam do ciebie serdeczną prośbę – jeżeli podobała ci się ta audycja to w ramach podziękowania za mój poświęcony czas zachęcam cię do tego, żebyś zostawił, zostawiła komentarz pod tą audycją z twoją opinią. Będzie mi bardzo miło. A osoby, które będą chciały obejrzeć tą audycję będą przekonane do tego, że obejrzeć ją w całości do końca, bo uznają ten materiał za wartościowy.

Serdecznie ci dziękuję, do usłyszenia w kolejnej audycji. Słuchałeś audycji „Albrecht o nieruchomościach”. Pozdrawiam!