

Albrecht o nieruchomościach

www.pawelalbrecht.com

Audycja:

Na co wydać 35 milionów z Totolotka?

Słuchasz audycji „Albrecht o nieruchomościach”. Ja nazywam się Paweł Albrecht, a ta audycja będzie o wygranej w Totolotka. 16 marca w Polsce padła wygrana ponad 36 milionów złotych w Totolotka. Z pewnością osoba, która wygrała taką kwotę zastanawia się w jaki sposób może ją wydać albo daj Boże, jak ją zainwestować.

Oczywiście słuchacze audycji o nieruchomościach z pewnością wyobrażają sobie, że gdyby otrzymały taką nagrodę to część z tych środków poszłaby na zakup nieruchomości jakichkolwiek – grunt, żeby te pieniądze nie zostały przejezione w całości tylko żeby pieniądze z wynajmowania nieruchomości przynosiły comiesięczny dochód.

Kiedyś byłem na takim szkoleniu w Warszawie na targach, gdzie było 2 tysiące osób i prowadzący szkolenie zrobili takie ćwiczenie, że kazali każdemu podzielić się na 4 grupy. 2 z głównych grup, które będziemy omawiali to były takie, że jedna z nich to są happy spenderzy, czyli osoby, które wydają pieniądze impulsywnie, jak przychodzą koło jakiejś witryny sklepowej i nawet czegoś nie potrzebują, a widzą promocję to po prostu kupią, bo czują taką potrzebę. A druga z grup, ta główniejsza to była ta, która uważa się za osoby, które bardzo mocno oszczędzają, liczą każdy grosz i są takimi saverami.

Co się okazało? Na 2 tysiące osób tylko 10-15% uważało się za osoby oszczędzające, które stały po lewej stronie sali, a praktycznie cała prawa strona sali, ponad 80% to były osoby, które uważały się za happy spenderów.

Moim zdaniem inwestorzy, którzy zajmują się inwestowaniem w nieruchomości zazwyczaj zaliczają się do tej grupy osób oszczędzających. A widać to szczególnie po tym, że jak jesteś na imprezie związanej z inwestowaniem w nieruchomości to praktycznie nikt na przerwie nie wychodzi na papierosa, bo mało kto z inwestorów pali. Możesz to zauważyć.

To rzeczywiście zabawne, jak zobaczysz taki event na 50 osób, że mało kto na tego papierosa rzeczywiście wychodzi, bo inwestorzy po prostu z natury są skłonni do oszczędzania, do odraczania sobie przyjemności po to, żeby budować swój majątek na przyszłość.

Jednak tak jak było widać na proporcjach na sali podczas tamtego ćwiczenia, większość ze społeczeństwa jest happy spenderami i raczej skłania się ku temu, żeby większość z takiej swojej wygranej natychmiast wydać.

W związku z powyższym postanowiłem zrobić symulację, aby pokazać, co można zrobić z kwotą 35 milionów złotych. Zanim do tego przejdziemy, mam dla ciebie pytanie – wyobraź sobie, że masz 35 milionów złotych i masz trzy opcje do wyboru.

Pierwsza z nich to za 35 milionów złotych kupujesz 120 sztuk mieszkań, które każde kosztuje około 290 tysięcy złotych. Druga opcja jest taka, że za 35 milionów złotych kupujesz ponad 200 kilogram czystego, ładnego, świecącego złota. Trzecia z tych opcji jest taka, że 35 milionów złotych wsadzasz na lokatę bankową, która jest oprocentowana na 2%. Którą z tych opcji ty byś wybrał i dlaczego?

Jeżeli dokonałeś już swojego wyboru to możesz zauważyć tutaj trzy rodzaje aktywów. Pierwsze, czyli nieruchomości to aktywa, które przynoszą regularny, comiesięczny cashflow i same wzrastają na wartości. Jeżeli za 35 milionów kupimy działki w centrum Warszawy to z pewnością te działki będą o wiele, wiele droższe za 50 lat, bo tej ziemi w Warszawie nie przybędzie, więc ta cena powinna z logicznych powodów cały czas rosnąć.

Z drugiej strony nieruchomości w centrum Warszawy co byśmy tam nie postawili to będą przynosiły bardzo wysoki cashflow. Nieruchomości są aktywami, które nie dość, że wzrastają na wartości to jeszcze przynoszą regularny, comiesięczny zysk, który pozwala na pomnażanie swojego majątku.

Drugi rodzaj aktywów i inwestycji to złoto, czyli takie aktywo, które powinno bronić nas przed inflacją, więc po 50 latach, jeżeli kupimy dzisiaj kilogram złota za 160 tysięcy to ten kilogram powinien być o wiele więcej warty za te 50 lat.

Jednak są to aktywa, które nie wypłacają nam comiesięcznej dywidendy. Nie jesteśmy w stanie wziąć kawałka tej sztabki i zrobić z niej czegoś, co będzie nam regularnie co miesiąc przynosiło zysk. Chyba że będziemy chcieli pokazywać za pieniądze ten stosik naszego złota 200kg i po prostu za to będziemy kasowali pieniądze jak w muzeum.

Jednak to jest rodzaj aktywów, które tylko pozwala na to, żeby liczyć, że w przyszłości za 50 lat wyciągniemy więcej niż wsadziliśmy. A co miesiąc nie będziemy dostawali żadnych środków z tego, że to mamy.

Trzeci wybór, którego można było dokonać to wybranie lokaty bankowej oprocentowanej na 2%. Jeżeli ktoś to robi to z pewnością będzie dostawał z 35 milionów te 50 tysięcy złotych miesięcznie, jeżeli ona jest na 2%.

Ale inflacja jest o tyle większa, że po prostu ten zysk będzie malał. Poza tym nie wyciągniemy więcej po 50 latach niż tyle, co te 50 tysięcy miesięcznie nam daje. Ten sam kapitał w sobie nie wzrośnie na wartości, wręcz skurczy się przez inflację.

Skupmy się teraz na tym głównym rodzaju aktywów, które nas interesuje, czyli na tym, który przynosi nam regularny stały, comiesięczny zysk i zrobmy symulację co zrobilibyśmy z wygraną, gdybyśmy to my wygrali 35 milionów złotych w Totolotka.

Jeżeli założymy, że całą kwotę 35 milionów wydamy na nieruchomości w najprostszym z najprostszych sposobów, bo możemy zrobić osiedle bloków na wynajem, możemy zrobić budynek komercyjny, możemy zrobić masę innych pomysłów. Ale skupmy się tylko i wyłącznie na najprostszym sposobie – na kupieniu mieszkań na wynajem z rynku wtórnego, które po prostu będziemy wynajmować.

Przyjmijmy, że skupiamy się na Poznaniu i że za 290 tysięcy złotych możemy kupić wyremontowane, umeblowane, przystosowane do najmu 4-pokojowe mieszkanie. Każdy pokój możemy wynająć za 600 złotych plus rachunki, co miesięcznie daje nam 4×600 , czyli 2400 złotych miesięcznie na czysto, po odliczeniu wszystkiego.

Czyli za 290 tysięcy mamy umeblowane mieszkanie z 4 pokojami i dostajemy z niego 2400 złotych miesięcznie. Z racji tego, że celujemy w inwestycje na 10% w skali roku to to mieszkanie daje nam 28800 czystego zysku miesięcznie.

Jeżeli wydajemy całe 35 milionów na zakup mieszkań za 290 tysięcy to będziemy mieli 120 sztuk takich nieruchomości. Czyli 35 milionów na 10% rocznie to jest 3,5 miliona rocznie. Jeżeli 3,5 miliona podzielimy przez 12 miesięcy to mamy 290 tysięcy złotych miesięcznie. Czyli akurat tyle, żeby dołożyć co miesiąc jedną sztukę takiego mieszkania, które daje nam 28800 dodatkowo miesięcznego cashflow.

Podsumowując w dużym uproszczeniu – za 35 baniek kupujemy 120 sztuk nieruchomości na wynajem w Poznaniu. A zyski, które spływają co miesiąc z każdej z tych nieruchomości będą przeznaczane na całkowicie inny cel i nie będziemy dokładali tych zysków do naszych przyszłych kalkulacji.

Wobec tego, jeżeli mamy 120 nieruchomości i 290 tysięcy miesięcznie to co miesiąc dokładamy 1 sztukę. Za 50 lat nasz portfel ze 120 mieszkań zwiększy się do 720 mieszkań na wynajem. Przy obecnych, dzisiejszych założeniach portfel 720 nieruchomości 4-pokojowych w Poznaniu dawałby nam ponad 20 milionów złotych rocznie, czyli ponad 1 milion 700 tysięcy złotych miesięcznie.

Jeżeli dzisiaj jedno takie mieszkanie jest warte 290 tysięcy to zakładam, że za 50 lat takie nieruchomości będą o wiele, wiele więcej warte. Nie dość, że przyszłe pokolenia za te 50 lat będą miały około 2 milionów złotych miesięcznie na dzisiejsze przeliczenie, to będą miały jeszcze portfel ponad 700 nieruchomości, który będzie o wiele, wiele więcej wart niż wart jest dzisiaj.

W związku z tym jedna decyzja Kowalskiego z dużą wizją sprawia, że wszystkie przyszłe pokolenia są jedną z najbogatszych rodzin w Polsce. Tylko i wyłącznie dlatego, że się nie przepuściło całej wygranej w Totolotka, tylko się ją z głową mądrze zainwestowało.

Oczywiście, ten przykład z nieruchomościami na wynajem jest tylko przykładowy, bo ja z tą kwotą zrobiłbym inne rzeczy, które byłyby bardziej dochodowe i bardziej sensowne, bo można kupić na przykład dużą działkę i po prostu dostawać po jednym bloku na wynajem, robić to etapami jak cały blok się wynajmie.

Wstawić jeden dział, który będzie zarządzał całym tym osiedlem i po prostu czerpać zyski z jednego miejsca, zajmować się tylko jedną inwestycją i nie rozpraszać się na całe miasto. Wszystko będzie przygotowane pod nas, będzie nowe, świeże i z pewnością za 50 lat dalej będzie służyć. Zrobiłbym to po prostu tak, żeby to służyło na lata.

Oczywiście kto inny mógłby zrobić ogromne centrum fitnessowe w centrum miasta, można postawić budynek komercyjny itd. Można z taką kwotą mieć niezły wkład własny na jakieś finansowanie się dużym kredytem inwestycyjnym.

Możliwości jest wiele. Ale trzeba pamiętać o tym, że nawet najprostsza możliwość, czyli kupienie mieszkania w bloku z płyty czy z cegły, czy nawet odrestaurowanie kamienicy sprawia, że ta wygrana przynosi nam comiesięczny zysk.

Moim zdaniem decyzja o przekazaniu jakiegokolwiek kwoty w milionach na cele charytatywne jest błędną decyzją. Z racji tego, że można za te kilka milionów kupić nieruchomości z których potem regularnie można przysyłać na ten charytatywny cel w przyszłości środki.

Jeżeli raz przełączymy na przykład milion złotych na jakiś dom dziecka czy na instytucję charytatywną to ten milion zostanie przejechany na te cele statutowe organizacyjne. A jeżeli za milion kupimy nieruchomości na 10% rocznie, czyli będziemy mieć 100 tysięcy rocznie to co roku te 100 tysięcy, gdybyśmy chcieli, moglibyśmy przysyłać. W skali 10 lat przysyłałibyśmy cały czas 100 tysięcy i potem kolejne, kolejne środki.

Moim zdaniem warto taką wygraną zainwestować w aktywa, które nie dość, że wzrosną na wartości to jeszcze co miesiąc będą przynosiły regularny dochód. Ten dochód należy reinwestować i potem można się nim dzielić z większą ilością osób, instytucji charytatywnych itd. Jednorazowe dofinansowanie kogoś, bo ma się po prostu dużo pieniędzy moim zdaniem jest decyzją błędną.

Tu chcę zrobić, będąc w temacie, taką małą ciekawostkę, dygresję. Jeżeli zastanowisz się na przykład nad fundacją Billa Gatesa, którego główną działalnością jest sprzedaż komputerów, Windowsów, systemów informatycznych itd. Jeżeli taka fundacja ma do wydania milion dolarów na dofinansowanie jakiejś szkoły w Afryce czy całego miasteczka i chcą kupić jakieś tablice multimedialne, komputery, tablety itd.

To jeżeli już ta osoba, która wydaje pieniądze ma ten milion dolarów w rękę do wydania i ma zrobić zakupy, ma kupić te komputery to na pewno nie pójdzie do Apple'a i nie powie, że za milion kupuje Macbooki i daje tym dzieciom w Afryce i ten milion jest kasowany przez Apple'a czy przez inną firmę.

Tylko ten milion oczywiście trafia do Microsoftu, do jakiegoś IBM-u powiązanego, który potem te komputery dostarcza i zarabia na swojej marży. Jest to jakiś benefit podatkowy dla fundacji i dla tej organizacji. Wszystkie te duże organizacje i fundacje stworzone są w jakimś celu i te pieniądze są mielone zawsze wewnątrz. Też jako ciekawostkę warto zwrócić na to uwagę.

Wracając jednak do tematu naszej audycji to niesamowite, że dwie osoby, które wygrałyby taką kwotę mogły zrobić ze swoim życiem i z życiem swojej rodziny całkowicie dwie różne rzeczy. Jedna z tych osób, może przepalić wszystko w kasynie w Las Vegas, kupić sobie Ferrari, Lamborghini, zrobić sobie ładny garaż.

A druga z tych osób może zabezpieczyć swoje pokolenia, swoją rodzinę nawet na kilkaset lat do przodu po prostu kupując aktywa, które regularnie będą przynosiły zysk, będą rosły na wartości i

można zbudować niezłe imperium takim jednym strzałem od życia i po prostu uwolnić swoją rodzinę od myślenia od pieniędzy.

Dlatego życzyłbym sobie i wszystkim, żeby w Polsce taka edukacja finansowa o aktywach, pasywach, nieruchomościach i innych wartościowych inwestycjach była przeprowadzana od najmłodszych lat – tak, żeby wszyscy wiedzieli co robić z pieniędzmi, nawet w przypadku tak dużej wygranej.

To tyle w temacie audycji. Jak zawsze, zachęcam do zostawienia komentarza na stronie radia. Pamiętaj też, że odcinki „Albrecht o nieruchomościach” możesz słuchać też na YouTube. Serdecznie zachęcam do tego, żeby przyspieszać tempo odtwarzania takiej audycji. Ja sam się głupio czuję jak odstuchuję swoje audycje, czy nie popełniłem jakiegoś błędu na prędkości 1.0. Ponieważ uważam, że mówię za wolno, więc przyspieszam sam razy 1,5, razy nawet 2 i wtedy dopiero odstuchuję swój materiał.

Dlatego zachęcam cię do tego, żebyś korzystał z narzędzi, które pozwalają na przyspieszenie MP3, audiobook – tak, żeby przyswajać tą wiedzę szybciej. Można wtedy przestuchać dwa materiały w tempie jednego i to możesz zrobić też w prosty sposób odtwarzając moje filmy na YouTube, gdzie tam z odtwarzacza możesz zwiększyć sobie prędkość.

Dlatego zachęcam do tego, żeby wszystkie materiały sobie przyspieszać – wtedy można mieć więcej czasu dla siebie i dla rodziny, a tą wiedzę nadal przyswajać. Słuchałeś audycji „Albrecht o nieruchomościach”. Ja nazywam się Paweł Albrecht. Do usłyszenia w kolejnej audycji. Cześć!