

Albrecht o nieruchomościach

[www.pawelalbrecht.com](http://www.pawelalbrecht.com)

Audycja:

### **Inwestowanie w mieszkania na wynajem.**

Słuchasz audycji „Albrecht o nieruchomościach”. Ja nazywam się Paweł Albrecht, a dzisiejsza audycja będzie o inwestowaniu w mieszkania na wynajem. Poruszamy trzy podstawowe kwestie. Po pierwsze – jak zebrać pieniądze na nieruchomość? Po drugie – jakie mieszkanie wybrać, aby przynosiło dzisiaj jak najwięcej zysków, a w przyszłości było naszą emeryturą? Po trzecie – dlaczego taka inwestycja na wynajem może być bezpieczna, kiedy przeprowadzimy to wedle określonych zasad i schematów?

Zacznijmy od początku, czyli od finansowania. Jeżeli kupujemy nieruchomości za własną gotówkę to zarabiamy 100% tego, co nam się aktualnie należy. Jeżeli posiłkujemy się innym finansowaniem to musimy wiedzieć, ile te pieniądze nas kosztują. Teraz prosty przykład – jeżeli masz 100 tysięcy złotych na koncie w banku i lokata to 2% w skali roku to po roku będziesz miał 102 tysiące złotych. Jeżeli kupisz kawalerkę za gotówkę za 100 tysięcy złotych i ona wynajmuje się za 10% w skali roku to będziesz miał 10 tysięcy złotych rocznie. Jeżeli kupisz to samo mieszkanie na kredyt hipoteczny, który dzisiaj ma mniej więcej 4,5% w skali roku to z twoich 10% trzeba odjąć to 4,5% i zostanie ci 5,5% zysku z wynajmowanego mieszkania. Czyli z gotówki masz 10 tysięcy złotych rocznie, a po kredycie masz 5,5 tysiąca złotych rocznie.

Magia kina polega na tym, że kupując mieszkanie za gotówkę wydajesz ze swojego konta 100 tysięcy złotych. Jeżeli kupujesz mieszkanie na kredyt i łącznie wszystko z wkładem własnym, PCC, notariuszem zamknie się w 20% to wydasz tylko 20 tysięcy złotych, żeby mieć to samo mieszkanie. Czyli podsumowując – wydajesz 100 tysięcy i masz 10 tysięcy złotych rocznie. Albo wydajesz 20 tysięcy i masz 5,5 tysiąca złotych rocznie. Te kwoty przy 100 tysiącach wydają się małe. Ale jeżeli spojrzysz na mieszkania, które ja sprzedaję jako gotowce inwestycyjne to wygląda to tak – masz 6 pokoi i każdy z nich wynajmuje się za 700 złotych plus 200 złotych rachunki, czyli masz  $6 \times 700 = 4200$  złotych miesięcznie spływa już na czysto na twoje konto. Jeżeli pomnożysz 4200 razy 12 miesięcy to wychodzi ci ponad 50 tysięcy złotych. Takie mieszkania kosztują pomiędzy 400 a 500 tysięcy złotych we Wrocławiu już zrobione gotowe z meblami i z najemcami. Czyli kupując mieszkanie za gotówkę masz 50 tysięcy złotych rocznie. A kupując mieszkanie na kredyt masz połowę z tego rocznie, ponieważ prawie połowę będzie stanowiła rata kredytowa – w zależności od tego, jaki masz wkład. Tylko albo wydajesz 450 tysięcy od razu, albo wydajesz na przykład 50 tysięcy i i tak zarabiasz na nieruchomości, którą spłacają dla ciebie najemcy.

Druga magia kina o której należy pamiętać jest taka, że jeżeli kupisz mieszkanie w całości za gotówkę to drugie możesz dostać gratis. Na czym to polega? Jeżeli twoja nieruchomość jest warta 450 tysięcy i przynosi ci z najmu miesięcznie 4200 złotych to idziesz do banku i mówisz – drogi banku, mam coś, co jest warte 450 koła, jest to moja nieruchomość, wydrukujcie mi na swojej bankowej drukarce 70% tego, ile to mieszkanie jest warte. Bank mówi – dobra, wydrukuję ci na swojej

drukarce 315 tysięcy, ale ty będziesz płacił nam 2 tysiące złotych miesięcznie raty kredytowej. Dzięki temu masz pierwszą nieruchomość, która przynosi ci 4200 złotych miesięcznie, do tego kupujesz sobie 4-pokojowe mieszkanie, które przynosi ci 2800 złotych miesięcznie. To łącznie masz już 7 tysięcy złotych przychodu na czysto od którego odejmujesz 2 tysiące złotych raty kredytowej i zostaje ci 5 tysięcy złotych. Czyli jak kupiłeś pierwsze mieszkanie to miałeś tylko 4200. A teraz masz ratę kredytową i dodatkowe 800 złotych na czysto z tego drugiego mieszkania, więc masz już 5 koła. Po całym okresie kredytowania tego drugiego mieszkania, które możesz w międzyczasie nawet i nadpłacać to będziesz miał już dwa mieszkania na czysto. Tylko i wyłącznie dlatego, że uzbierałeś gotówkę na pierwsze mieszkanie. Dodatkowo możesz zbudować sobie zdolność kredytową, a jak już zarobiłeś te 400 tysięcy to pewnie ją masz na wysokim poziomie i kupić 1-2 mieszkania na kredyt hipoteczny.

Czyli masz pierwsze mieszkanie za gotówkę, drugie za pożyczkę hipoteczną i dwa kolejne za kredyt hipoteczny, czyli już twój portfel nieruchomości to 4 nieruchomości – z tego, że zarobiłeś pierwsze 400 tysięcy. Przy portfelu 4 dużych nieruchomości będziesz miał między 5 a 10 tysięcy złotych miesięcznie na czysto po odliczeniu wszystkich kredytów, podatków itd. Z każdym rokiem będzie cię stać na zakup jednej kawalerki za gotówkę, która będzie generowała ci prawie tysiąc złotych miesięcznie. Czyli jeżeli kupisz sobie mieszkanie za 80 tysięcy złotych w jakiejś mniejszej miejscowości i będziesz wynajmować to na przykład za 900 złotych to te 900 złotych będzie dodawało się do twojego portfela i z roku na rok będziesz mógł kupić coraz to większe i lepsze mieszkanie. Po 10 latach będziesz miał portfel 10 czy 20 nieruchomości. To jest tak proste jak to.

Dzisiaj chłopak, który słucha tej audycji i ma 20 lat może pojechać do Norwegii razem z dziewczyną i w ciągu 5 lat zarobi 500 tysięcy złotych, które wyda na pierwsze mieszkanie w Polsce. Z tego weźmie pożyczkę hipoteczną, weźmie na siebie dwa kredyty, dwa kredyty na dziewczynę i będą mieli ponad 10-15 tysięcy złotych miesięcznie przychodu, który będzie ich emeryturą tak długo jak w Polsce najem będzie legalny. Nie trzeba pracować 30 lat po to, żeby mieć 2 tysiące złotych emerytury ZUS-u. Wystarczy wybrać sobie odpowiednie priorytety w życiu, zacisnąć pasa. Praktycznie 80% tego, co się zarabia odkładać na przyszłość na zakup mieszkań na wynajem i można sobie w ten sposób zbudować w ciągu kilku lat emeryturę na poziomie 10-20 tysięcy złotych, co nie jest żadnym problemem. Problemem jest tylko to, żeby trzymać się adekwatnie do wyznaczonego planu, który jest prosty, ale nie jest łatwy w wykonaniu, bo jednak te pierwsze lata trzeba sobie po prostu przebiedować.

Jeżeli nie chcemy mieszkać za granicą albo nie możemy tam wyjechać z rodzinnych powodów to nic nie jest stracone, bo w Polsce możemy wytworzyć sobie zdolność kredytową i też zacząć od tego, żeby kupić mieszkania na wynajem za pomocą kredytu hipotecznego. Tylko ta droga będzie o połowę wolniejsza niż od uzbieranego kapitału na start.

Poza kredytem hipotecznym jest wiele innych możliwości na zebranie pieniędzy. Nie zawsze trzeba być właścicielem nieruchomości, żeby korzystać z wynajmu. Tutaj jednym z klasycznych przykładów jest podnajem, czyli bierzemy od kogoś nieruchomość i zabieramy na niej w momencie kiedy nie jesteśmy właścicielem. Sposobów na rozpoczęcie swojej przygody z

inwestowaniem w nieruchomości jest naprawdę dużo. Nie trzeba mieć gotówki ani nie trzeba mieć zdolności kredytowej, żeby rozpocząć proces nabywania swojego pierwszego mieszkania – wystarczą tylko chęci.

Trzeba się pojawić na spotkaniach networkingowych, gdzie są inwestorzy i prelegenci, którzy mówią o tym, jak zdobyć finansowanie nieruchomości, jak wyszukać okazję inwestycyjną. Tego na przykład możesz się dowiedzieć na Akademii Sourcingu na którą cię serdecznie zapraszam. A jeżeli już teraz masz odpowiednią ilość gotówki albo masz dużą zdolność kredytową i zastanawiasz się w jaki najlepszy sposób wydać te pieniądze to zapraszam cię do kontaktu na [mail@pawelalbrecht.com](mailto:mail@pawelalbrecht.com) i na indywidualnych konsultacjach możemy się zastanowić, co powinieneś zrobić tak, żeby wyciągnąć maksa z kapitału lub z potencjału kapitału, który aktualnie posiadasz.

Ta audycja powstaje między innymi dlatego, bo zgłosiło się do mnie bardzo dużo osób, które mają kapitał pomiędzy 30 a 200 tysięcy i chciałyby rozpocząć przygodę z inwestowaniem, ale nie czują się na siłach, żeby podjąć samodzielny projekt. To są osoby, które chciałyby się przypatrzeć, jak wygląda wynajmowanie mieszkania, czy rzeczywiście ta inwestycja jest bezpieczna, dozbierać resztę kapitału, dobudować sobie zdolność kredytową i dopiero wtedy samodzielnie ruszyć z inwestowaniem. Z racji tego stworzyliśmy z Kamilem grupę inwestycyjną, która wspólnie zrzuca się na jedno duże mieszkanie na wynajem i czerpie z niej korzyści adekwatnie do wkładu. Czyli zamiast wydawać 400 tysięcy kredytu czy gotówki na jedno mieszkanie to można wydać 30, 50, 100 tysięcy złotych i zarabiać adekwatnie do tego, co się włożyło. Przy okazji ucząc się od osób, które robią to na co dzień, jak to powinno wyglądać, żeby przynosiło to bardzo duże zyski.

Nasze gotowce inwestycyjne cieszą się też taką popularnością, że w momencie nagrywania audycji, jak mamy 2017 rok sierpień to ja mam zapisy osób chętnych na zakup takiego gotowca na styczeń 2018 roku. Dlatego też osoby, które będą w naszej grupie kapitałowej będą na priorytetowej liście osób, które chcą zapisać mieszkanie. Czyli na początku osoby, które chcą kupić mieszkanie za gotówkę będą w pierwszej kolejności, a następnie osoby z grupy kapitałowej na kredyt będą mogły odkupować mieszkania, które sfinansuje grupa. Czyli zbieramy wpłaty na przykład po 50 tysięcy, mamy 500 tysięcy, kupujemy całe duże mieszkanie. Osoba, która jest w grupie przypatruje się, jak to jest zrobione, komu to jest wynajmowane, jaki jest standard, jak się zarządza tym najmem. Wtedy kiedy stworzy sobie zdolność kredytową przez ten okres pożyczkowania wykupuje mieszkanie od grupy i cała grupa na tym zarabia, a ta osoba ma nowe mieszkanie na wynajem – dzięki temu, że upewniła się w tym, że to jest dobra inwestycja i że jest to to o czym rzeczywiście ja tutaj w tych i w poprzednich audycjach mówiłem.

Podsumowując – jeżeli chcesz przystąpić do naszej grupy kapitałowej to wpłaty przyjmujemy od 30 tysięcy złotych w górę. Liczba inwestorów w każdym naborze jest ograniczona, bo musimy ten kapitał dobrze spożytkować i nie możemy zabrać go za dużo. W związku z tym zachęcam cię do tego, żebyś napisał na [mail@pawelalbrecht.com](mailto:mail@pawelalbrecht.com) i tam prześlę ci wszystkie szczegóły i powiem ci, jaki jest aktualny status rekrutacji inwestorów.

Przejdźmy teraz do drugiej części audycji, czyli do tego jakie mieszkania wybrać? Tu chciałbym powiedzieć o dwóch rzeczach. Po pierwsze – możemy wybierać pomiędzy mieszkaniami starymi

a mieszkaniem nowymi. Mieszkania stare są to oficyny, kamienice, strychy, przyziemia, stare bloki z płyty. Mieszkania nowe są to świeże mieszkania w blokach z cegły, bloki deweloperskie. Czyli wszystko to, co cieszy oko i sprawia mało problemów. Oczywiście, każdy z nas chciałby mieć wolny milion złotych w gotówce, żeby kupić sobie dwa mieszkania deweloperskie sześciorokowe i wynajmować je w centrum miasta. Ale od czegoś musimy zacząć. Początkowo budowanie portfela polega na tym, że kupujemy wszystkie te nieruchomości na które nas stać, na które mamy finansowanie, czyli zaczynamy od kamienic, od bloków z płyty. Potem dopiero po jakimś czasie, kiedy mamy więcej gotówki, większy portfel to możemy pozbywać się nieruchomości na których mamy słaby kredyt, które nam nie pasują ze względu na lokalizację. Zmieniamy ten portfel nieruchomości tak, żeby był blisko nas, w jednym miejscu. Czyli dopiero wtedy zajmujemy się całą kosmetyką naszego portfela nieruchomości.

Idealną sytuacją jest zbudowanie sobie budynku, gdzie jest 20 kawalerek, oddanie tego w zarządzanie, gdzie nie mamy prezesa spółdzielni, który mówi, co mamy robić z naszą nieruchomością, mamy pełną kontrolę nad remontem naszego budynku. To jest sytuacja do której można dążyć. Ale tak jak powiedziałem na początku – każdy musi od czegoś zacząć. Najlepiej zaczynać od tego na co nas stać.

Drugi podział nieruchomości na wynajem jest taki, że są mieszkania, które przynoszą już dzisiaj bardzo dużo gotówki i są mieszkania takie jak kawalerki, które są bardziej kupowane na emeryturę. Jeżeli masz kawalerkę, która przynosi ci 1000 złotych miesięcznie, a masz na niej 800 złotych raty kredytowej to jak stopy procentowe wzrosną to będziesz wychodził prawie na 0. Czyli przez 20-30 lat nie będziesz miał z tego praktycznie żadnych pieniędzy. Ale potem będziesz miał jakąś tam niską emeryturę. Wielopokojowe mieszkania na wynajem, gdzie jest 4, 5, 6 pokoi są dobre dlatego, że nawet jak zarabiasz na nich 4 tysiące złotych i masz 2 tysiące złotych raty kredytowej to i tak tą dwójkę jesteś do przodu i coś z tymi pieniędzmi możesz robić. Jak masz 2-3 takie mieszkania na kredyt to masz już prawie 5 tysięcy złotych, o czym mówiłem w poprzednich audycjach. Te 5 tysięcy złotych w ciągu roku pozwala ci praktycznie po dołożeniu swoich środków na zakup co roku jednej kawalerki. Dzięki temu budujesz ten swój portfel nieruchomości w dużo szybszym tempie.

Podsumowując – mieszkania wielopokojowe to są agresywne mieszkania, które budują kapitał. A kawalerki to są defensywne mieszkania, które budują ci emeryturę na przyszłość. Jeżeli jesteś na początku swojej drogi to zachęcam cię, żebyś odszedł od myślenia o kawalerkach, szczególnie bardzo drogich, bo one nie są do tego, żebyś dzisiaj budował swój majątek. Poza tym czy kupimy mieszkanie w bloku czy w kamienicy – trzeba pamiętać o lokalizacji. Tutaj nie jest najważniejsze to, czy mamy blisko do uczelni, czy jesteśmy w centrum miasta tylko najważniejsze jest to, czy wokół naszej nieruchomości, naszego blokowiska są miejsca pracy. Jeżeli tej pracy jest dużo to najem będzie praktycznie pewny.

Oczywiście, te mieszkania mogą być zlokalizowane w miejscach, gdzie jest bardzo dobry dojazd do pracy, szczególnie w dużych miastach. Czyli patrząc nad Warszawę wszystko to, co się dzieje pod i obok Warszawy. Patrząc na Katowice to jest cała aglomeracja śląska, która dzięki dobrym

drogom może zjechać się do Katowic. Nie tylko to, żeby mieć zakłady pracy obok swojego blokowiska. Ale też to, żeby ten dojazd mógł być dobry i sprawny do tego, gdzie te osoby mogą pracować, a mieszkają taniej niż tam, gdzie ta praca się znajduje.

W trzeciej części audycji chcę powiedzieć krótko o tym, dlaczego inwestowanie w mieszkania na wynajem w Polsce jest bezpieczne. Po pierwsze – przepisy, które są aktualnie w Polsce to jest dżungla w porównaniu do tego, co jest na przykład w Wielkiej Brytanii. Jeżeli znasz rynek angielski i wiesz, ile jest regulacji dotyczących mieszkań na wynajem to w porównaniu do Polski to tutaj jeszcze nie mamy kompletnie nic. Dopiero kiedy ktoś w sejmie wpadnie na pomysł, żeby w mieszkaniach wielopokojowych montować gaśnicę dla najemców i żeby tą gaśnicę montował profesjonalny, uprawniony do tego monter z certyfikatem to będzie znak, sygnał, że te przepisy idą w stronę przepisów angielskich i zachodnich.

Trzymając się dalej polityki – ja nie boję się takich zmian w Polsce, które zakazałyby całkowicie wynajmowania mieszkań, ponieważ politycy lokują swoje pieniądze w lokale komercyjne, w mieszkania i sami strzeliliby sobie w stopę, kiedy zabroniliby sobie wynajmować mieszkania. Wyobraźcie sobie jaką skalę pieniędzy oni posiadają i co z tymi pieniędzmi mogą zrobić? Poza nieruchomościami, mieszkaniem na wynajem nie ma wielu sposobów, gdzie można tak duże pieniądze bezpiecznie ulokować nie na swoje nazwisko, więc raczej o to byłbym spokojny.

Poza polityką należy również pamiętać o tym, że nieruchomości w bardzo prosty i tani sposób można ubezpieczyć od wszystkiego. Tak że można być spokojnym o to, że wydając dużą ilość gotówki ten kapitał nie ulegnie całkowitemu utraceniu.

A teraz na koniec zdradzę ci najważniejszy powód dla którego ja prywatnie inwestuję w mieszkania na wynajem we Wrocławiu. Wejdźmy teraz w skórę naszego najemcy i zastanówmy się, ile on zarabia i jakie ma możliwości. Jeżeli średnio po studiach osoba we Wrocławiu w korporacji zarabia 2,5-3 tysiące złotych i chciałaby mieszkać samodzielnie w kawalerce to musi wydać minimum 1300 złotych plus 300 złotych rachunki, czyli 1600 złotych, żeby mieszkać samodzielnie w kawalerce. Zarabia trzy koła, wydaje 1600, czyli przez 2 tygodnie pracuje na to, żeby zostawić rzeczy, ugotować sobie w domu obiad i się tam przespać. A pozostałe 2 tygodnie zostaje jej na inne wydatki życiowe. Jeżeli chciałaby ta osoba wynająć mieszkanie 2-3 pokojowe to musi się liczyć z tym, że trzeba wydać 1600, 1700, 1800 złotych plus 300-400 złotych, za rachunki, czyli prawie 2 tysiące złotych za mieszkanie 2-3 pokoje. Czyli zarabia 3 tysiące, a płaci za mieszkanie 2 tysiące. Przy takich zarobkach wynajęcie samodzielnego mieszkania 2-pokojowego jest praktycznie nie do przeskoczenia, jeżeli ktoś jest o zdrowych zmysłach.

A ty jeżeli proponujesz najemcy pokój za 700 złotych plus 200 złotych rachunki, co daje łącznie 900, jesteś w porządku człowiekiem, który nie zwraca temu najemcy głowy, on ma dobrą lokalizację, ma świeże i nowe meble z Ikea i fajnych współlokatorów to on nie będzie myślał o tym, żeby się przeprowadzić do innego miejsca, dopóki nie będzie zarabiał przynajmniej dwa razy tyle niż teraz. Czyli zarabia trójkę, wydaje 900, zostaje mu 2100 na życie. W porównaniu do tego, że przy 2-pokojowym mieszkaniu zostaje mu tylko kilkaset złotych na to, żeby mógł sobie te pieniądze odłożyć.

Dlatego w drogich miastach klasy A takich jak Warszawa, Kraków, Wrocław czy Gdańsk, gdzie ludzi nie stać na zakup samodzielnego mieszkania na początku swojego życia, cieszą się taką popularnością pokoje na wynajem, bo najemca nie ma innej alternatywy. W miastach takich jak Katowice, Łódź, Szczecin, Bydgoszcz, Toruń ceny najmu pokoju do najmu samodzielnego mieszkania są tak zbliżone, że wystarczy podwyżka o kilkaset złotych i najemca, który jest sfrustrowany mieszkaniem w mieszkaniu 10-pokojowym może się przenieść na własne prywatne mieszkanie.

Podsumowując – jeżeli inwestujesz w dużych miastach, tam, gdzie jest praca i twój budynek jest w takim stanie, że nie grozi zawaleniem to praktycznie nic złego nie może się stać z twoim najmem. Zawsze będziesz miał 12 miesięcy obłożenia, jeżeli skonstruujesz dobrą umowę i będziesz w prawidłowy sposób tym mieszkaniem zarządzał.

Podsumowując całą audycję – jeżeli nie masz jeszcze środków na zakup pierwszego mieszkania to możesz zacząć od budowania zdolności kredytowej lub dołączyć się do naszej grupy kapitałowej i przypatrzeć się w jaki sposób powinieneś zbudować zdolność czy zarobić więcej pieniędzy na nieruchomościach – tak, żebyś mógł płynnie wejść w budowanie swojego portfela inwestycyjnego. Po drugie – jeżeli chcesz szybko zarabiać na nieruchomościach to musisz skupić się na mieszkaniach wielopokojowych i odpuścić sobie małe kawalerki. Ewentualnie te kawalerki dobierać do swojego portfela z gotówki, która się generuje z tych dużych mieszkań. Po trzecie – nie bałbym się całkowicie o najem w Polsce przez najbliższe kilka lat. Stopy procentowe są na najniższym poziomie i na miliard procent one w przyszłości wzrosną. Ale jeżeli nie zrobisz tego teraz to załapiesz się na stopy, który będą dwa razy wyższe za kilka lat. Jedyne co możesz zrobić to po prostu zacząć działać teraz.

Na koniec ważna informacja dla absolwentów Akademii Sourcingu – 19 stycznia 2018 roku w Warszawie odbędzie się pierwszy zjazd absolwentów Akademii na który serdecznie zapraszam. Wszystkie informacje dostaniecie na maila. Jeżeli nie byłeś jeszcze na Akademii Sourcingu i chciałbyś uczestniczyć w tym zjeździe, gdzie będzie około 200 osób, które wyszukują nieruchomości, dzielą się między sobą kapitałem, tworzą gotowce inwestycyjne, sprzedają je i zajmują się wieloma rzeczami, które są dla ciebie przydatne, jeżeli jesteś w biznesie nieruchomości to zapraszam cię na Akademię Sourcingu po której będziesz mógł brać udział właśnie w zjeździe absolwentów. Wszystkie informacje są na stronie [www.pawelalbrecht.com](http://www.pawelalbrecht.com). Jeżeli masz jakieś pytania co do budowania swojego portfela, chciałbyś kupić gotowe mieszkanie na wynajem czy przyłączyć się do naszej grupy inwestycyjnej – zapraszam do kontaktu na [mail@pawelalbrecht.com](mailto:mail@pawelalbrecht.com).

Z mojego strony to tyle. Serdecznie dziękuję za wystuchanie audycji do końca! Zachęcam do tego, żeby zostawić komentarz na stronie [radio.kontestacja.com](http://radio.kontestacja.com) pod audycją, bo dzięki temu ja widzę, że te audycje się wam podobają i nagrywam je z większą częstotliwością. Serdecznie pozdrawiam z życzeniami sukcesów. Paweł Albrecht, cześć!