

Albrecht o nieruchomościach

www.pawelalbrecht.com

Audycja:

Jak kupić pierwsze mieszkanie na wynajem?

Słuchasz audycji „Albrecht o nieruchomościach”. Ja nazywam się Paweł Albrecht, a ten odcinek audycji będzie o tym, jak pozyskać swoje pierwsze mieszkanie na wynajem. Audycja jest podzielona na cztery główne bloki. Po pierwsze jak podejść do tematu inwestowania w mieszkania na wynajem, po drugie w jakim miejscu kupić sobie takie mieszkanie, po trzecie kto za nie zapłaci, czyli jak zebrać środki na to, żeby takie mieszkanie na wynajem sobie kupić i po czwarte, jak tym mieszkaniem zarządzać, żeby to mieszkanie przynosiło nam co miesiąc pieniądze i więcej wolnego czasu, który będziemy mogli wykorzystać na to, co lubimy po prostu robić.

Zacznijmy od wstępu, w którym powiem, czym dla mnie są mieszkania na wynajem. Mieszkania na wynajem to pierwszy krok do uzyskania wolności finansowej. Jest to najbezpieczniejszy i najprostszy sposób do tego, żeby po prostu przestać pracować. Pieniądze w życiu są najważniejsze tylko i wyłącznie do momentu, w którym masz ich więcej niż wydajesz. W momencie kiedy dojdiesz do tej sytuacji, Twoim najcenniejszym aktywem jest po prostu czas. Im więcej wolnego czasu masz, tym bardziej cieszysz się z tego, że uzyskałeś wolność finansową.

Mówię o tym dlatego, ponieważ przy planowaniu swojej strategii inwestycyjnej w nieruchomościach trzeba mieć świadomość, że im więcej chcemy zarabiać na mieszkaniach, im więcej pokoi, im więcej najemców chcemy mieć, tym więcej czasu będziemy poświęcali na obsługę tych nieruchomości. A podsumowując to najprościej, jak się da, jeżeli będziesz miał dziesięć kawalerek na wynajem, to praktycznie nic z nimi nie będzie się działo. Jeżeli będziesz miał dziesięć mieszkań pięciopokojowych, czyli będziesz miał pięćdziesiąt pokoi, pięćdziesiąt umów najmu, to więcej problemów te mieszkania będą generowały, ale również dużo więcej zysków będą przynosiły. Dlatego musisz się zastanowić, czy bardziej sobie cenisz spokój, czy pieniądze, które spływają do Ciebie z tych nieruchomości.

Podejście, które ja sugeruję osobom, które nie mają swojego pierwszego mieszkania na wynajem, jest takie, żeby na początku grać agresywnie na kapitał. To znaczy brać wszystko, co jest w niskiej cenie, co ma więcej pokoi, co przynosi więcej zwrotu z najmu po to, żeby zyski z tych mieszkań reinwestować w kolejne nieruchomości. W momencie kiedy będziemy mieli więcej nieruchomości, idąc tą strategią, będziemy mieli więcej pieniędzy co miesiąc, nasza głowa będzie spokojna, możemy te nieruchomości zamienić na mniejsze mieszkania, na przykład deweloperskie, które będą nowe, świeże, będą służyły przez wiele, wiele lat i dzięki temu zabezpieczymy swój majątek na następne pokolenia do przodu.

Na szczęście w Polsce już od kilku lat na rynku mamy usługę zarządzania najmem, czyli są firmy, które nawet gwarantują Ci to, że co miesiąc czynsz z mieszkania będzie wpływał do

Ciebie w tej samej wysokości, nie będziesz w niczym angażowany, będziesz mógł tylko po prostu liczyć pieniądze na swoim koncie. Przy wyborze takiej firmy serdecznie zachęcam do tego, żeby współpracować tylko i wyłącznie z osobami, które mają profesjonalny zestaw umów, które potrafią reagować na sytuacje kryzysowe i które po prostu nie zwracają Ci gitary w momencie, kiedy nie powinny tego robić, bo to właśnie one zobowiązały się do tego, że tymi mieszkaniami będą zarządzać.

Więc jeżeli w przyszłości będziesz szukał firmy lub osoby, która będzie zarządzała Twoimi mieszkaniami w Twoim mieście, to serdecznie zachęcam Cię, żebyś skontaktował się z osobami, które są absolwentami warsztatów z podnajmu z Kamilem, które przeprowadzaliśmy we Wrocławiu, bo te osoby wiedzą jak to robić i z pewnością będziesz zadowolony z ich usług.

Należy sobie również uświadomić, że nie ma idealnych mieszkań na wynajem. Jeżeli masz w głowie obraz mieszkania, które na pewno byś kupił, gdybyś miał na nie pieniądze, to z pewnością takiego mieszkania po prostu nie znajdziesz. Więc moja rada jest przede wszystkim taka, żeby nabywać wszystkie nieruchomości, które znajdziesz w odpowiedniej cenie i w lokalizacji, którą uważasz za odpowiednią. Niezależnie od tego, jak wygląda klatka schodowa, jak wygląda mieszkanie w środku, jak wygląda elewacja, jakie jest ogrzewanie, jeżeli cena zakupu mieszkania jest odpowiednia i zwrot z tego mieszkania, czyli to, ile dostajesz od najemców co miesiąc, jest odpowiednią dla Ciebie kwotą, to po prostu należy takie mieszkanie kupić. Mieszkań nie kupuje się pod tym kątem, że sam chciałbyś w takim mieszkaniu zamieszkać, dlatego je kupiłeś i wynajmujesz je dalej, tylko dlatego, że ktoś tam chce mieszkać, bo pasuje mu ta lokalizacja i pasuje mu kwota, którą chcesz od niego za wynajem, i on tam mieszka.

Dlatego im szybciej będziesz nabywał nieruchomości, tym szybciej będziesz myślał o kolejnych zakupach. Jeżeli będziesz czekał na tą idealną, wymarzoną nieruchomość, która będzie miała dobry widok z okna, dobrą elewację, klatkę i tak dalej, to ciągle będziesz myślałami czekał na tą pierwszą, podstawową nieruchomość, od której chcesz zacząć. Dlatego ja sugeruję, podsumowując, żeby nabywać wszystkie nieruchomości w dobrych cenach i nie czekać na lepszą nieruchomość, tylko brać to, co jest aktualnie na rynku.

Przejdźmy teraz płynnie do drugiego punktu audycji, czyli gdzie kupić mieszkanie na wynajem i za jakimi mieszkaniami konkretnie się rozglądać. Mamy tutaj dwie drogi, o których należy pomyśleć. Jeżeli chcesz samodzielnie wyszukać tanie mieszkanie, wyremontować, wyposażać, wprowadzić najemców i tym zarządzać, to zachęcam do tego, żeby zacząć od miasta, które znasz i w którym aktualnie mieszkasz. Jeżeli natomiast chciałbyś użyć tylko swojej gotówki czy zdolności kredytowej na zakup gotowego mieszkania – tak zwanego gotowca inwestycyjnego, czyli mieszkania, które jest wyremontowane, wyposażone, z najemcami plus z firmą, która będzie gwarantowała Ci miesięczny zwrot – to zachęcam do tego, żeby kupić takie mieszkanie w dużym mieście klasy A z profesjonalną firmą, która się tym zajmuje.

Jeżeli chciałbyś kupić takie mieszkanie ode mnie we Wrocławiu, to napisz do mnie na mail@pawelalbrecht.com i ja przyślę Ci aktualne oferty mieszkań, które możemy Tobie sprzedać i nimi zarządzać. Tylko od razu zaznaczam, że Wrocław jest to miasto, w którym takie gotowce zaczynają się od 400 tysięcy w górę.

Wracając jednak do drogi samodzielnego nabywania mieszkań, należy pamiętać przede wszystkim o tym, że gwarantem udanej inwestycji na wynajem jest lokalizacja, w której jest dużo miejsc pracy. Tak jak powiedziałem wcześniej, Polska dzieli się na miasta różnych klas. Miasta klasy A, czyli Wrocław, Warszawa, Gdańsk, Kraków, są to miasta, w których jest dużo pracy, są uniwersytety i najem zawsze będzie cieszył się dużym powodzeniem. Miasta, które są mniej zamożne, gdzie nie ma uniwersytetów, jest mniej dużych zakładów pracy, mogą mieć w przyszłości problem z ilością najemców, którzy będą na rynku.

Podsumowując, mieszkania w dużych miastach są drogie, łatwo zbywalne i nie ma problemu z najmem. Mieszkania w małych miejscowościach są tanie, oczywiście można mieć najemców przez długi, długi okres i cieszyć się dobrym zwrotem z najmu, ale może być problem ze sprzedażą tego mieszkania i w momencie kiedy upadnie największy zakład pracy w mieście, może być problem z wynajmem tego mieszkania.

Z racji tego, że mamy dwa modele inwestowania w nieruchomości na wynajem, o których mówiłem na początku – czyli albo inwestowanie w kawalerki, albo w duże mieszkania, gdzie jest pięć, sześć czy więcej pokoi i każdy z najemców wynajmuje tylko jeden pokój – musimy się zastanowić, czy w Twojej miejscowości zrobienie mieszkania na pokoje, które przynosi więcej zysków, jest w ogóle możliwe. W jaki prosty sposób to sprawdzić?

Założmy, że młoda osoba po studiach zarabia 2,5 tysiąca złotych brutto, idąc do pierwszej pracy. Jeżeli ta osoba chce mieć samodzielne mieszkanie w dużym mieście klasy A, to musiałaby wydać około 1500 złotych na kawalerkę, żeby móc samodzielnie w tym mieszkaniu mieszkać, więc zostanie jej tylko 1000 złotych. Z racji tego szuka miejsca w pokoju, które będzie zazwyczaj w dużych miastach połowę tańsze. Czyli taki najemca wynajmie sobie pokój za 750 złotych plus rachunki we Wrocławiu i zostaje mu te 1500 złotych, które przeznacza na własne potrzeby.

I tak długo, jak ten najemca nie będzie zarabiał więcej niż 2,5 tysiąca złotych brutto, nie będzie planował przeprowadzić się do samodzielnego mieszkania. Chyba że pozna dziewczynę, czy dziewczyna pozna chłopaka i razem wspólnie wynajmą sobie to mieszkanie, będą płacili wspólnie tyle samo, co za dwa pojedyncze pokoje. I z tego to właśnie powodu najemcy w dużych miastach klasy A są zmuszeni do wynajmowania pokoi w mieszkaniach wielopokojowych z racji tego, że nie zarabiają odpowiednio dużo, żeby przeprowadzić się na samodzielne mieszkanie.

A jak wygląda sytuacja w mniejszych miejscowościach? Ja pochodzę z miasta, które się nazywa Szczecinek i, przynajmniej na papierze, ma 40 tysięcy mieszkańców. Jeżeli tam przystawowy Kowalski zarabia również 2,5 tysiąca złotych brutto, a wynajem kawalerki w takich

miejsowościach to jest 800 złotych plus rachunki, to jeżeli zrobisz mieszkanie pięciopokojowe i każdy z pokoi będziesz chciał wynająć za 500 czy 600 złotych miesięcznie, to Kowalski woli dopłacić 200-300 złotych, bo i tak ma te 2,5 tysiąca złotych brutto jak w innych miastach, i ma swoje, prywatne, samodzielne mieszkanie, gdzie może zamknąć się na klucz i nic go więcej nie interesuje.

Dlatego kluczem do podjęcia decyzji, czy robisz w danym mieście mieszkanie na pokoje, czy robisz tam kawalerki jest to, żeby sprawdzić, jaki jest stosunek ceny wynajmu kawalerki do wynajmu pokoju. I jeżeli pokój masz prawie w tej samej cenie co kawalerka, to moim zdaniem bez sensu jest robić mieszkanie na pokoje, bo możesz mieć duży, duży problem z wynajmem tej nieruchomości. Chyba że w danej miejscowości nie ma fizycznie po prostu więcej kawalerek, a najemców jest dużo, bo powstał nowy zakład pracy czy pojawiła się jakaś uczelnia, więc wtedy mogłoby mieć to sens.

Podsumowując, jeżeli wybierasz lokalizację do zakupu swojego pierwszego mieszkania na wynajem, powinieneś zapoznać się z pięcioma parametrami panującymi na Twoim rynku. Po pierwsze i najważniejsze zobacz, gdzie jest najwięcej pracy i gdzie mieszkają ludzie, którzy do tej pracy właśnie dojeżdżają. Pamiętaj, że nieruchomości w centrum wcale nie zawsze są najlepszą lokalizacją do nabywania mieszkań na wynajem.

Po drugie zobacz, jakie są ceny najmu kawalerek w Twojej miejscowości, czyli wejdź na portal ogłoszeniowy i zobacz, za ile mógłbyś dzisiaj wynająć kawalerkę, żeby jutro się do niej wprowadzić. Tutaj zwróć przede wszystkim uwagę na to, że kawalerki, które są w standardzie Ikea, czyli mieszkanie jest pomalowane na biało i wszystkie meble masz z Ikei, możesz znaleźć na przykład za 1400-1500 złotych. Ale mieszkania, które są zrobione na grubo, na bogato, wcale nie są wynajmowane o tysiąc, 2 tysiące złotych więcej, tylko o kilkaset złotych więcej, a nakłady poniesione na remont tej nieruchomości to jest dwa, trzy albo cztery razy więcej niż ten przystawowy standard Ikea.

Jeżeli kupisz deweloperską kawalerkę 30-metrową, to na jej remont do zrobienia do standardu Ikea wydasz około 30 tysięcy złotych. Więc jeżeli chcesz inwestować w mieszkania na wynajem, to pamiętaj, że im taniej kupisz mieszkanie i im taniej zrobisz remont, tym lepiej dla Ciebie, bo stawki najmu nie różnią się o kilka tysięcy złotych tylko i wyłącznie dlatego, że masz złote klamki, lepsze lampy czy droższy telewizor w mieszkaniu.

Punkt trzeci, który należy sprawdzić to cena zakupu kawalerek deweloperskich, które aktualnie są na rynku dostępne do zakupu. Nie sprawdzaj kawalerek, które są dostępne na za rok czy za dwa lata do przodu, bo te ceny są zdecydowanie niższe niż te, które są aktualnie teraz na rynku, gdybyś dzisiaj chciał kupić nieruchomość na wynajem.

Czyli wchodzisz na portal ogłoszeniowy, sprawdzasz, za ile możesz kupić dzisiaj kawalerkę deweloperską i pamiętaj, że do tej ceny musisz doliczyć około 5 tysięcy złotych kosztów okołozakupowych i około tysiąca złotych z metra za remont. Czyli jeżeli masz kawalerkę deweloperską za 200 tysięcy – 5 tysięcy wydasz na PCC i notariusza i 30 tysięcy wydasz na remont, więc będzie Cię łącznie kosztowała 235 tysięcy, żeby ją mieć na własność i żeby była wyremontowana i gotowa dla najemców.

Dodatkowo sprawdź ceny kawalerek wyremontowanych w Twojej okolicy na rynku wtórnym, czyli tak zwanych używanych, i kawalerek, które są w totalnej ruinie. I do takiej totalnej ruiny również dolicz 1000 złotych z metra, i wtedy będziesz wiedział, ile ona będzie warta po remoncie.

Punkt czwarty, który należy sprawdzić to stawka wynajmu za pokoje w Twojej miejscowości. Więc jeżeli chciałbyś być najemcą, który wprowadzi się do mieszkania wielopokojowego, ile musiałbyś zapłacić, żeby tam zamieszkać.

A piątym, ostatnim punktem, który należy sprawdzić jest to, za ile można kupić mieszkanie powyżej 60-70 metrów w Twojej miejscowości. Dzięki temu będziesz wiedział, ile musisz zapłacić, żeby zrobić mieszkanie wielopokojowe. I tutaj do każdego metra również możesz doliczyć maksymalnie 1000 złotych, żeby zrobić to z dużą górką, żeby się nie pomylić, ile zapłacisz za zakup i remont takiej nieruchomości.

Oczywiście 1000 złotych z metra, które dokładasz do remontu mieszkania, działa tylko i wyłącznie w sytuacji, gdzie robisz mieszkanie od zera. Więc jeżeli wrzucasz granat i wyrzucasz wszystko, co było w tym mieszkaniu, i robisz je totalnie na nowo z wyposażeniem, to możesz przyjąć z dużą górką 1000 złotych z metra na remont takiej nieruchomości, żeby doprowadzić ją do standardu, który będzie dobry do wynajmu.

Oczywiście w mieszkaniach najdroższe są kuchnia, łazienka, okna i drzwi, więc im mniejsze mieszkanie, tym cena z metra remontu będzie wyższa, a przy mieszkaniu 100-metrowym, gdzie masz jedną kuchnię i jedną łazienkę, dodatkową ubikację i dużo metrów do pomalowania, do położenia paneli i tak dalej, no to ta cena automatycznie z metra będzie niższa. Sama kwota remontu będzie wysoka, ale cena z metra na pewno będzie poniżej 1000 złotych za metr. Ale 1000 złotych za metr zakładasz dlatego, żeby się po prostu nie przejechać w wyliczeniach.

Podsumowując te pięć punktów, sprawdzasz lokalizację, za ile możesz wynająć kawalerkę, za ile możesz kupić kawalerkę, za ile możesz wynająć pokój i za ile możesz kupić mieszkanie, które przygotujesz na mieszkanie wielopokojowe. I co teraz robimy z tą wiedzą?

Masz dwie drogi. Możesz albo inwestować w kawalerki, albo w mieszkania wielopokojowe. Załóżmy, że wybierasz kawalerki.

Jeżeli sprawdzisz, że mieszkanie wyremontowane w standardzie Ikea można wynająć za 1500 złotych plus rachunki, to nie zakładasz żadnych okresów pustostanu, mieszkania swoje wynajmujesz przez 12 miesięcy w ciągu roku. Więc 1500 złotych mnożysz razy 12 miesięcy, co daje 18 tysięcy w ciągu roku. Żeby sprawdzić, czy dana nieruchomość jest opłacalna do zakupu, musisz te 18 tysięcy złotych podzielić na kalkulatorze przez 0,1. Dzięki temu na kalkulatorze otrzymasz wynik 180 tysięcy złotych.

Co to znaczy? Jeżeli kupiłbyś mieszkanie, które razem z remontem, z notariuszem i z zakupem wyniosłoby 180 tysięcy złotych i mieszkanie rocznie generuje 18 tysięcy złotych z najmu, to znaczy, że te 180 tysięcy, czyli ten Twój kapitał, pracuje na 10 procentach w skali roku. Jeżeli masz mieszkanie na 10 procent w skali roku i sam nim zarządzasz, to jest bardzo dobry wynik.

W dużych miastach bardzo trudno jest znaleźć kawalerkę za 180 tysięcy złotych, wyremontowaną, która zarabia 1500 złotych miesięcznie. Raczej tutaj spodziewałbym się takiej kwoty, że będziesz miał zrobioną, wyremontowaną kawalerkę za 230 tysięcy złotych, co będzie stanowiło około 8 procent zwrotu w skali roku.

Dlaczego liczenie zwrotu w mieszkaniach na wynajem jest tak istotne? Jeżeli masz inwestycję na 10 procent w skali roku i kupisz to za gotówkę, to masz po prostu lokatę w banku na 10 procent w skali roku. Jeżeli wsadzisz tam 100 tysięcy, to po roku wyciągniesz 10 tysięcy. Jeżeli masz kredyt hipoteczny oprocentowany na 5 procent, a mieszkanie daje Ci 10 procent i co miesiąc z najmu dostajesz 1500 złotych, to 750 złotych trafia na konto banku, 750 złotych trafia na Twoje konto. Jeżeli miałbyś inwestycję na 6 procent w skali roku, a kredyt miałbyś na 5 procent, to praktycznie nic nie zarabiasz na tej inwestycji.

Dlatego im większy procent masz zwrotu z mieszkania i im niższy masz kredyt, tym więcej zarabiasz, mając kredyt hipoteczny na tym mieszkaniu. Dlatego tak ważne jest, żeby nabywać nieruchomości powyżej 8 procent w skali roku, ewentualnie powyżej 7 w inwestycjach deweloperskich, jeżeli właśnie takie Ciebie interesują.

A jak wygląda sytuacja w przypadku mieszkań wielopokojowych? Jeżeli masz sześć pokoi i każdy z pokoi wynajmujesz za 700 złotych plus rachunki – czyli kwestia rachunków Cię totalnie nie interesuje, bo pokrywają ją najemcy – to masz 6 razy 700, czyli 4200 złotych miesięcznie. 4200 miesięcznie razy 12 miesięcy to jest 50400 złotych, które masz co roku z takiego mieszkania na wynajem.

Więc zobacz, kawalerka, którą wynajmujesz za 1500 złotych, rocznie daje Ci 18 tysięcy. Mieszkanie wielopokojowe daje Ci 50 tysięcy złotych rok do roku, więc raz na cztery lata z takiego najmu mieszkania wielopokojowego możesz sobie kupić kawalerkę za gotówkę. I teraz cały pic polega na tym, że kawalerka to jest połowa kwoty takiego mieszkania sześciopokojowego w dużym mieście, więc musisz mieć odpowiednie finansowanie, żeby było Cię stać na tak duże mieszkanie, żeby odpowiednio więcej zarabiać.

Przejdziemy teraz do kolejnego punktu tego programu. Na pewno słuchasz tej audycji dlatego, bo chcesz mieć więcej pieniędzy i więcej wolnego czasu, żeby te pieniądze móc po prostu wydawać. Dlatego chciałbym tutaj wyraźnie się zatrzymać i zaznaczyć jedną rzecz. Inwestowanie w mieszkania na wynajem to nie jest sposób na osiągnięcie wolności finansowej. Sposób na osiągnięcie wolności finansowej to zarabianie co miesiąc kilkunastu, kilkudziesięciu tysięcy złotych miesięcznie i przenoszenie tych pieniędzy w mieszkania na wynajem. Czyli myślenie o tym, że kupując kilka mieszkań na wynajem, będziemy wolni finansowo, nie sprawi, że będziemy wolni finansowo. Będziemy wolni finansowo wtedy, kiedy będziemy myśleli o tym codziennie, jak zarabiać kilkanaście czy kilkadziesiąt tysięcy złotych miesięcznie. Tylko to myślenie doprowadzi nas do tego, żebyśmy mieli więcej nieruchomości, większą zdolność kredytową i mogli się po prostu cieszyć majątkiem, który zgromadziliśmy.

Wyobraź sobie sytuację, że masz luźne 300 tysięcy złotych na koncie i stać Cię na zakup kawalerki za gotówkę. Jeżeli jesteś człowiekiem, który potrafi zgromadzić 300 tysięcy złotych na koncie, to czym będzie dla Ciebie 1,5 tysiąca złotych miesięcznie, które będzie spływało z najmu? Będzie to tak drobna i niezauważalna kwota w stosunku do tego, co zarabiasz miesięcznie, bo z czegoś te 300 tysięcy złotych się uzbierało, że nie zmieni to Twojej sytuacji życiowej, jeżeli kupisz tą kawalerkę. Dopiero gdybyś miał ich dziesięć czy dwadzieścia, będziesz czuł zauważalną różnicę.

Jeżeli nie masz kilkuset tysięcy złotych na koncie i myślisz o tym, że będziesz inwestował przez kredyt hipoteczny, to pamiętaj, że jeżeli masz mieszkanie na 10 procent, a 5 procent to jest kredyt, to połowę musisz oddać dla banku. Poza tym nie dostaniesz więcej niż kilka sztuk kredytu hipotecznego, bo to jest kredyt hipoteczny na własne cele mieszkaniowe, więc według banku nie możesz mieć dziesięciu mieszkań na kredyt hipoteczny, bo nie będziesz mieszkał w dziesięciu naraz. Dostaniesz maksymalnie cztery sztuki normalnymi sposobami.

Więc nawet mając kilka mieszkań wielopokojowych i mając kilka tysięcy złotych miesięcznie, nie będziesz wolny finansowo, bo jeżeli raty kredytu pójdą z 5 na 8 procent do góry, to będziesz wychodził praktycznie na zero, i tak będziesz musiał pracować i liczyć na to, że te stopy procentowe nie pójdą wyżej, niż generuje Ci Twoje mieszkanie na wynajem.

Co chcę przez to powiedzieć? Że nie warto inwestować w mieszkania na wynajem za gotówkę i za kredyt? Absolutnie nie. Warto to robić, tylko warto mieć olbrzymią zdolność kredytową i olbrzymie zarobki. Tylko i wyłącznie wtedy nasza sytuacja się zmieni poprzez to, że będziemy mieli tych mieszkań po prostu dużo.

Dlatego w tym punkcie audycji chciałbym, żebyś zastanowił się, ile pieniędzy aktualnie zarabiasz i co możesz zrobić, żeby tych pieniędzy zarabiać dużo więcej. Po drugie, nie skupiałbym się na oszczędnościach, czyli na oszczędzaniu pieniędzy, bo pieniądze nie biorą się z oszczędzania, tylko z zarabiania. Lepiej jest zarobić 10 koła i kupić sobie droższy makaron, niż zarabiać tyle samo i jechać na drugi koniec miasta po makaron o połowę tańszy.

Kolejna bardzo ważna sprawa to sprawdzenie swojej zdolności kredytowej. Żeby to zrobić, trzeba skontaktować się z doradcą kredytowym. Nie iść do banku do okienka i nie pytać się, jaką mamy zdolność, tylko skontaktować się z doradcą, który nam powie, jaką tą zdolność mamy i co musimy zrobić, żeby tą zdolność poprawić. Doradca kredytowy pobiera swoje wynagrodzenie od banku, więc nas nie skasuje za swoją pracę, tylko dostanie tą prowizję w momencie, kiedy uruchomimy kredyt za jego pośrednictwem.

Najbezpieczniejszym i najpewniejszym w Polsce źródłem zdolności kredytowej jest umowa o pracę na czas nieokreślony. W momencie kiedy masz taką umowę i zarabiasz 6 tysięcy złotych netto, na rękę, to po sześciu, siedmiu miesiącach masz zdolność kredytową na poziomie około pół miliona. W jednym banku możesz mieć 200, w innym 800 – w każdym razie jest to około pół miliona złotych zdolności.

Jeżeli prowadzisz działalność gospodarczą albo masz spółkę z o.o., to przy spółce raczej nie dostaniesz w ogóle kredytu, przy działalności gospodarczej możesz czekać rok albo dwa lata. Ja przechodziłem to. Przez działalność gospodarczą nie polecam. Na Twoim miejscu od razu zatrudniłbym się na umowę o pracę na czas nieokreślony i po prostu budował swoją zdolność tak, żeby mieć ją na odpowiednim poziomie pod mieszkania, które chcesz kupić.

Należy przede wszystkim pamiętać o tym, że kredyt hipoteczny w Polsce jest kredytem na własne cele mieszkaniowe. Czyli idąc do banku, mówiąc, że chcemy kredyt, bank myśli, że my będziemy mieszkali w tym mieszkaniu, dlatego nie udzieli Ci większej ilości kredytów niż na przykład cztery sztuki. Dlatego pamiętaj, że jeżeli chcesz wykorzystać maksymalnie swoją zdolność kredytową, to nie możesz kupić sobie jednej czy dwóch kawalerek, bo potem nie dostaniesz kolejnych kredytów. Musisz to zrobić tak, żeby zrobić ją odpowiednio wysoką, tą zdolność, i wykorzystać ją od razu na duże mieszkania wielopokojowe, kupić ich kilka naraz (maksymalną ilość, jaką możesz kupić), bo potem już droga do nabycia kolejnego mieszkania na kredyt będzie dla Ciebie zamknięta. Dlatego najgorsze co można zrobić, to zbudować sobie zdolność i zablokować się na jednym małym śmieszonym mieszkanku, które niczego nie zmieni, a zamknie nam drogę do kolejnych nieruchomości.

Podsumowując, co należy zrobić, żeby było nas stać na zakup pierwszego mieszkania na wynajem? Po pierwsze, trzeba skontaktować się z doradcą kredytowym, który powie nam, aktualnie jaką mamy zdolność kredytową i co musimy zrobić, żeby ta zdolność była jak najwyższa. Jeżeli dzisiaj nie masz ani gotówki, ani zdolności kredytowej, to w ciągu sześciu miesięcy, zatrudniając się na umowę o pracę na czas nieokreślony, możesz mieć zdolność na poziomie 500 tysięcy złotych. Czyli od dzisiaj sześć miesięcy w przód – możesz być właścicielem mieszkania na wynajem, nie mając dzisiaj nic. To jest pierwsza sprawa.

Zakup mieszkania na wynajem o wartości 200 tysięcy złotych wiąże się z tym, że musisz mieć 10 procent wkładu własnego, czyli 20 tysięcy złotych, plus 4 tysiące złotych PCC, co jest 2 procent wartości transakcji, czyli musisz mieć około 25 koła. Jeżeli kupujesz mieszkanie za 400 tysięcy złotych i 10 procent wkładu własnego, to musisz mieć 40 koła plus 2 procent PCC, czyli 8 tysięcy złotych. Czyli około 50 tysięcy, żeby kupić mieszkanie za 400 tysięcy złotych.

W tej audycji chciałbym powiedzieć to tylko w ten sposób: jest wiele sposobów na kreatywne finansowanie nieruchomości, wiele sposobów na kreatywne pożyczanie pieniędzy i wiele sposobów na kreatywne radzenie sobie z problemami, które napotykamy na swojej drodze. Nieruchomość o wartości 400 tysięcy złotych można nabyć, nie używając własnych 50 tysięcy złotych.

Jeżeli chcesz dowiedzieć się konkretnie jak to zrobić, zapraszam Cię na Akademię Sourcingu, którą prowadzę. Więcej o niej dowiesz się na www.pawelalbrecht.com?akademiasourcingu i tam, na tym spotkaniu, pokażę Ci dokładnie, jak zrobić, żeby nabyć taką nieruchomość, nie używając własnych pieniędzy.

Podsumowując temat finansowania nieruchomości, pieniądze na zakup mieszkania to jest tylko jeden z elementów całego procesu. Nieruchomość trzeba wyszukać, przeanalizować, wyposażyć, wyremontować, wprowadzić tam najemców, dobrze wynająć, mieć dobrą umowę – a pieniądze na zakup to jest tylko jeden z elementów.

Wszyscy inwestorzy, których znam, mają ograniczoną ilość gotówki. Kupują mieszkania za gotówkę, za własną zdolność kredytową i w pewnym momencie stają przed ścianą, i nie mają więcej własnych środków, i inwestują dalej. Zobacz na wszystkie osoby w internecie, które pokazują swoje mieszkania. Każdy ma tych mieszkań coraz więcej. Więc nie kupuje ich za własne środki, tylko za pieniądze innych ludzi, za pieniądze innych instytucji. I zachęcam Cię do tego, żebyś nauczył się właśnie tych sposobów, o których wszyscy teraz tak głośno mówią.

Przejdźmy teraz do ostatniego punktu audycji, czyli do zarządzania naszym mieszkaniem. Przede wszystkim musisz przyjąć, że Twoje mieszkania wynajmowane są przez 12 miesięcy w ciągu roku. Nie ma żadnych przerw wakacyjnych, nie ma umów na 6 miesięcy, umowa jest na czas określony: na 12 miesięcy w ciągu roku. Traktuj swoje mieszkania na wynajem i kontrakt ze swoim najemcą jak abonament na telefon. Jeżeli bierzesz abonament na telefon w styczniu i zobowiązujesz się, że będziesz płacił przez dwanaście miesięcy, to płacisz po prostu przez dwanaście miesięcy niezależnie od wszystkiego. Jeżeli chcesz zerwać umowę po sześciu miesiącach, to umowę możesz zerwać i wypowiedzieć, ale płacisz do końca, czyli naliczą Ci karę adekwatnie do końca Twojej umowy.

Z racji tego, że temat zarządzania najmem jest bardzo obszerny, chciałbym tu zwrócić uwagę tylko na jeszcze jedną ważną rzecz. Jeżeli chcesz wynajmować swoje mieszkania, najważniejszym bezpiecznikiem Twojego biznesu jest dobra umowa, sporządzona przez ludzi, którzy działają w tym biznesie. Jeżeli kupisz jakąkolwiek taną umowę czy pójdziesz do prawnika, żeby skonstruował Ci taką umowę, on nie przewidzi w tej umowie rzeczy, które będą działać się w trakcie wynajmowania mieszkań.

Podsumowując, jeżeli chcesz mieć dobrą i profesjonalną umowę, korzystaj tylko i wyłącznie ze sprawdzonych wzorów osób, które mają kilkadziesiąt nieruchomości, przeżyły już wiele sytuacji i aktualizują na bieżąco swoją umowę o dane przypadki, które się pojawiły. Pamiętaj również, że jeżeli ktoś wydał na swoją umowę 5 czy 10 tysięcy złotych na różne poprawki, konsultacje z różnymi kancelariami, nie będzie chętny do tego, żeby tą umowę po prostu rozsyłać za darmo. Dlatego normalnym jest, że drogie umowy po prostu drogo kosztują.

I taka umowa właśnie chroni Cię przed tym, że mieszkanie będzie wynajmowane przez dwanaście miesięcy, jeżeli najemca się do tego zobowiązał, chroni Cię przed tym, że jeżeli powstaną jakiegokolwiek zniszczenia, to najemca za nie zapłaci i dodając do tego cały zestaw ubezpieczenia nieruchomości, jesteś po prostu spokojny o to, co masz w mieszkaniu, bo umowa jest tak skonstruowana, że jeżeli cokolwiek się tam wydarzy, to najemca to pokryje z własnej kieszeni. A jeżeli to nie jest wina najemcy, to ubezpieczyciel pokryje wszystkie straty wynikające z tego, że coś stało się z Twoją nieruchomością nie z Twojej winy.

Z racji tego, że w Polsce podatki zmieniają się za szybko, nie poruszam kwestii podatkowych w swoich audycjach. Dlatego zachęcam Cię, żebyś na bieżąco aktualizował swoją wiedzę w tym temacie, skontaktował się z inwestorami, którzy wynajmują nieruchomości lub z księgowymi czy z doradcami, którzy zajmują się właśnie tematem podatków w nieruchomościach.

To tyle w temacie tej audycji. Podsumowując, jeżeli chcesz mieć pierwsze mieszkanie na wynajem, serdecznie zachęcam Cię do tego, żebyś zwiększył swoje zarobki, żebyś sprawdził i zwiększył swoją zdolność kredytową i żebyś poznał jak największą ilość inwestorów w Twoim mieście, którzy mają już mieszkania na wynajem. Dzięki temu dowiesz się, jak kreatywnie finansować nieruchomości, jak wyszukiwać nieruchomości poniżej ceny rynkowej, jak je analizować i jak sprawić, że tych nieruchomości będzie coraz więcej, nabierzesz tempa i dzięki temu uzyskasz swoją wymarzoną wolność finansową.

Na zakończenie dodam, że to jest ostatnia audycja, którą nagrałem przed wylotem do Kataru, z którego lecę do Australii, żeby tam spotkać się z polonią, która mieszka w Sydney i opowiedzieć im o inwestowaniu w nieruchomościach w Polsce. I ta wyprawa jest jednym z pierwszych elementów mojego wyjazdu na stałe za granicę. W 2019 roku chciałbym już zacząć mieszkać w Azji. Chcę na stałe wyjechać z Polski. Osiągnąłem tutaj wszystko, co sobie zamierzyłem. Chciałem mieć mieszkania na wynajem, chciałem zarobić milion złotych – wszystko udało się zrobić w wieku dwudziestu sześciu lat – więc teraz czas na wejście do wyższej ligi i chciałbym zarabiać jeszcze większe pieniądze.

Dlatego też nagrywam te audycje, bo opowiadam po prostu o swoich doświadczeniach. Opowiadam o rozmowach z ludźmi, którzy pokazywali mi drogę, w jakim kierunku należy iść. Ja po prostu te kroki wykonywałem i osiągnąłem to, co sobie zamierzyłem, to, o czym ci ludzie po prostu mówili.

Więc według mnie inwestowanie w nieruchomości jest proste, niema tu żadnej skomplikowanej magii, to nie jest budowa rakiety kosmicznej. Trudniejsze jest pozyskanie uranu niż kupienie mieszkania na wynajem. Dlatego myślę, że jeżeli każdy chce mieć po prostu własne mieszkania na wynajem, chce mieć wolność finansową, to wystarczy spotykać się z ludźmi, którzy to mają i robić po prostu to, co oni. To jest tak proste jak to.

Podsumowując, jeżeli chcesz się dowiedzieć, jak naprawdę zarabiam na nieruchomościach, jak robią to moi znajomi, zanim wyjadę z Polski, to serdecznie zapraszam Cię na eventy stacjonarne, bo to, co jest mówione w internecie, na YouTube'ie, na Facebooku czy w tych audycjach, to jest tylko ułamek wiedzy, która przekazywana jest właśnie w kuluarach na tych eventach stacjonarnych, kiedy patrzymy na siebie, budzimy w sobie zaufanie i możemy sobie zdecydowanie więcej powiedzieć na temat kreatywnego finansowania, szukania okazji, analizowania tych ofert i radzenia sobie ze wszystkimi problemami, które występują podczas inwestowania w nieruchomości.

Więc jeżeli chcesz naprawdę inwestować w nieruchomości, to zapraszam serdecznie na stronę Pawelalbrecht.com. Tam zobaczysz zakładkę o eventach stacjonarnych i mam szczerą nadzieję, że będziemy mogli się spotkać, uścisnąć sobie dłoń i porozmawiać o nieruchomościach, wymienić się doświadczeniami.

Z mojej strony to tyle. Serdecznie dziękuję. Do usłyszenia w kolejnej audycji. Pozdrawiam, cześć.