

Łukasz Tomys

# Próbka E-Booka : Inwestowanie w nieruchomości

Poradnik w 100% praktyczny

Łukasz Tomys



*Witam serdecznie. Po dłuższej przerwie wznawiamy aktywność na newsletterze. Ostatnie miesiące poświęciłem na zgromadzenie materiałów. Zależy mi, aby nie wysyłać „byle czego”. Kilka razy w roku otrzymasz kilkunastostronicową próbkę jednego z moich E-Booków z ciekawymi informacjami. Zastosowano dużą czcionkę (14-tkę) po to aby osoby zabiegane, korzystające wyłącznie ze smartphonów, mogły w wygodny sposób zapoznać się z materiałem. Całość E-Booka liczy 120 stron. Nie stosuję wyrównywania marginesów na propozycję jednego z czytelników bloga – łatwiejsza orientacja w tekście.*

*Poniżej wybrane fragmenty E-Booka :*

## **Czym jest list mazałny przy kupnie zadłużonego mieszkania ?**

Jednym z ważnych elementów transakcji jest list mazałny. Według oficjalnej definicji jest to : wykreślenie hipoteki przymusowej zabezpieczającej należności banku jako wierzyciela. Mówiąc prościej, chodzi tu o sytuację, gdy kupujemy mieszkanie od kogoś, kto wcześniej nabył je za kredyt hipoteczny. Przy takiej transakcji tak naprawdę większość środków przelejemy bankowi, który sfinansował wcześniejszy zakup osoby, która teraz pozbywa się mieszkania na naszą rzecz. Potrzebujemy więc od osoby sprzedającej mieszkanie zaświadczenie z jego banku, że kredyt został spłacony. W dniu aktu notarialnego przelewamy pieniądze na konto banku.

Wyobraźmy sobie mieszkanie warte 200 tys. złotych. Taka jest cena po której obecnie kupujemy dany lokal. Załóżmy, że dziesięć lat wcześniej sprzedający kupił to mieszkanie za kredyt też za 200 tys. Przez 10 lat

płacąc raty kredytu, osoba ta spłaciła już kapitał rzędu 30 tys. , ale wciąż pozostało mu 170 tys. kredytu i trzeba te pieniądze przelać jego bankowi. Zatem 170 tys. idzie na konto banku, a 30 tys. na konto tej osoby sprzedającej. Jak uzyskać list mazalny i kto go dostarcza ? Jak zagwarantować sobie jego uzyskanie ? [...]

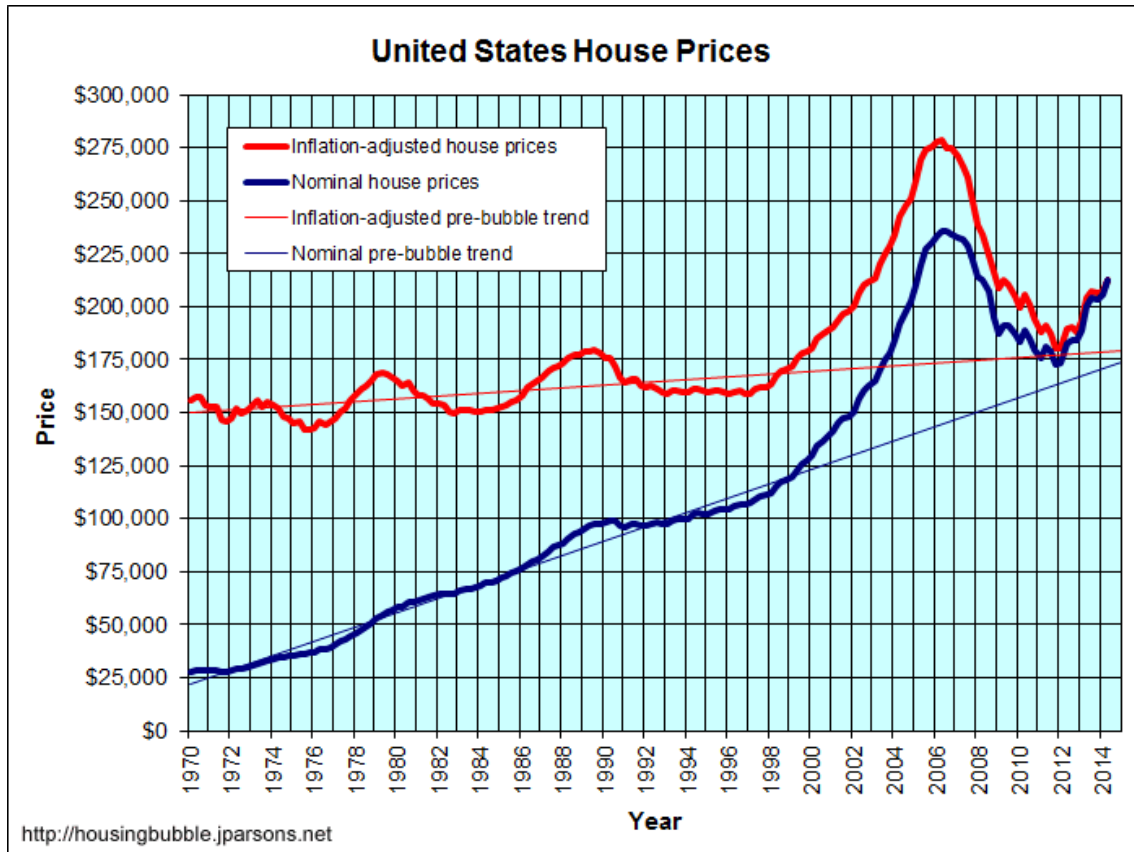
## Specjalizacja

Jeśli chodzi o znawców rynku nieruchomości, to prawie wszyscy są zgodni, że kluczem do sukcesu jest specjalizacja. Inwestor powinien znaleźć swój ulubiony sposób zarabiania na wynajmie mieszkań, swój segment rynku, dwa-trzy miasta, na których się skupi. Moje kawalerki, są położone w Poznaniu w dobrych lokalizacjach. Ich wspólny mianownik polega na tym, że znajdują się w stosunkowo nowych budynkach. Nie były kupowane na rynku pierwotnym. Do zakupu doszło gdy miały po 7-8 lat. Interesują mnie apartamentowce powstałe po 2000 roku, ale rynek wtórny.

Dlaczego rynek wtórny, a nie rynek pierwotny? Jeśli chodzi o Poznań, to kawalerki w najlepszych lokalizacjach miasta kosztują nieco ponad 7 tys. zł za metr kwadratowy, czyli 30-metrowa kawalerka kosztuje około 220 tys. zł. Natomiast gdybyśmy kupowali na rynku pierwotnym mieszkanie jeszcze w stanie deweloperskim, które trzeba dopiero urządzić, to ta cena będzie bardzo podobna, a trzeba jeszcze wydać dodatkowe 30 tys. złotych na urządzenie. Zatem rynek pierwotny wypada – w mojej opinii – gorzej. Co więcej, na rynku wtórnym łatwiej oczywiście negocjować cenę mieszkania, czyli pojawiają się większe okazje zakupowe [...]

## **Ceny mieszkań spadną czy wzrosną ?**

W Polsce mieliśmy od drugiej połowy 2008 roku do 2010 silne załamanie cen mieszkań, a potem kilka lat stagnacji, więc z pewnością wielu osobom w naszym kraju teza, że mieszkania będą drożeć może się wydawać dziwna. Jeśli spojrzymy na kraje, które mają dłuższą historię funkcjonowania w warunkach kapitalistycznych, gdzie jest możliwość zbadania cen w okresie na przykład stu lat, czyli Stany Zjednoczone czy Wielka Brytania, to tam ewidentnie widać, że ceny mieszkań, podobnie jak ceny złota czy też ceny chleba – to wszystko z czasem mniej więcej w równym tempie drożeje. Na początku lat 70-tych XX wieku średnia cena domu w USA wynosiła 20 tys. dolarów a obecnie 10 razy więcej. Trudno oczekiwać , takiego wzrostu w przyszłości, chodzi jednak o to , że mechanizm ten będzie nadal występował, tak długo jak pieniądz nie będzie miał konkretnej wartości i nie będzie powiązany ze złotem.



<http://www.jparsons.net/housingbubble/>

Oczywiście są pewne wyjątki, np. produkty technologiczne w postaci komputerów. W ich przypadku może być trochę inaczej, bo koszt wytworzenia produktów technologicznie zaawansowanych spada z czasem, gdyż jest możliwy wzrost wydajności produkcji. W przypadku nieruchomości mamy koszt odtworzeniowy, a na niego składa się robocizna i materiały. Koszt robocizny będzie podążał w górę. Oczywiście pojawiają się w tej chwili pomysły na automatyzację w przypadku budowy domów i mieszkań i ten trend za 10-20 lat może stać się dostrzegalny, ale kosztu materiałów nie da się uniknąć – choć i tutaj mogą pojawić się innowacyjne rozwiązania. Jednak wartość mieszkania to jeszcze coś więcej. W przypadku mieszkania w DODBREJ LOKALIZACJI jego podstawowa wartość to fakt, że przestrzeń w prawidłowo

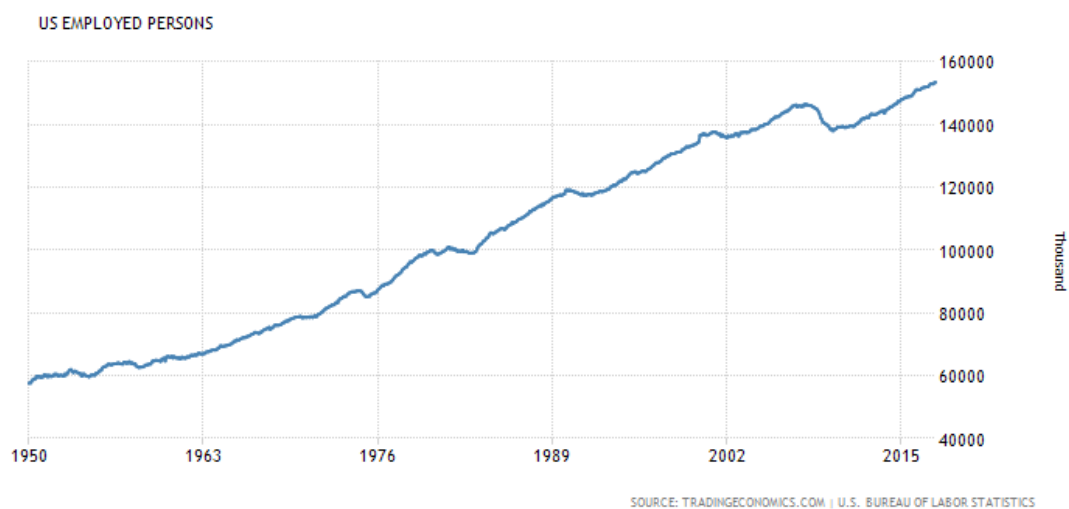
wyselekcjonowanej okolicy jest czymś skończonym a chętnych na nią nie będzie brakować [...]

Opisywana sytuacja może przypominać pod tym względem rynek złota. Warto jednak pamiętać o przewadze nieruchomości w dobrej lokalizacji. Ilość złota sukcesywnie rośnie ze względu na wydobywanie. Wciąż pojawiają się nowe techniki pozyskiwania złota, ostatnio także z dna oceanów. Jeśli chodzi o przestrzeń w mieście, to jest ona - w centrum - czymś skończonym. Można postawić bardzo wysokie budynki, które powstają oczywiście w drogich lokalizacjach jak Nowy Jork, Hongkong, czy Moskwa . Jednak funkcjonalność tak pozyskanej przestrzeni – 100 metrów nad ziemią – jest znacznie gorsza niż tej na poziomie parteru.

[...] Aby zobrazować możliwości zarabiania na nieruchomości można odwołać się do przykładu Wielkiej Brytanii. W latach w 2008-10 doszło tam do załamania cen, podobnie jak w Polsce o mniej więcej 20%, natomiast w tej chwili już ceny nieruchomości w Wielkiej Brytanii zdecydowanie przebiły szczytowe z 2007 roku i są nawet o około 15-20 procent wyższe niż w 2007. Od dołka w 2010 roku ceny poszły w górę już około 40 procent.

Wyobraźmy sobie Polaka mieszkającego na Wyspach, który wziął kredyt i kupił mieszkanie właśnie w 2010 roku. Dla uproszczenia posłużmy się tutaj analogią z poznańską kawalerką za 220 tys. Ktoś w Wielkiej Brytanii dysponując wkładem własnym 50 tys. zł. zakupił mieszkanie wartości 220 tys. zł, które wzrosło o 40% warte jest już ponad 300 tys. zł. Mając 50 tys. zł zarabiamy 88 tys. ! Pokazuje to potencjał rynku nieruchomości, pod warunkiem, że kupujemy w kryzysie [...]

W przypadku krajów takich jak Wielka Brytania, Stany Zjednoczone, cały czas ma tam miejsce napływ imigrantów. W krajach tych występuje też dzietność bliska zastępowalności - blisko dwoje dzieci na kobietę, a u nas 1,3. Być może w Wielkiej Brytanii za sprawą muzułmańskich i hinduskich kobiet. Liczba pracujących Amerykanów w tej chwili jest już wyższa niż w 2007 roku [...]



<https://tradingeconomics.com/united-states/employed-persons>

## Rentowność mieszkania kupionego za gotówkę

[...] Inwestor kupił kawalerkę w Poznaniu za 220 tys. zł. Zapłacił gotówką i postanowił ją wynająć za 1000 zł miesięcznie : 1100 zł minus koszt remontu 100 zł. Koszt opłat do spółdzielni, prądu itd. oczywiście nie jest tu uwzględniany. Czynsz razem z opłatami wyniesie około 1500 PLN. Nas w kalkulacjach interesuje tylko 1 tys. zł, który pozostanie w naszych rękach. Mieszkanie jest wynajmowane przez cały rok bez pustostanów. Założmy, że inwestor rozlicza się z podatku od wynajmu według stawki zryczałtowanej 8,5% od przychodu (PIT 28). Rentowność inwestycji obliczymy na podstawie poniższego wzoru.

$$ROI = \frac{t * R}{P} * 100\%, \text{ gdzie}$$

ROI (Return on Investment) – zwrot z inwestycji

t – liczba miesięcy, w jakich nieruchomość jest wynajmowana

R – miesięczny przychód z wynajmu

P (Price) – cena nabycia nieruchomości

Wzór do obliczenia rentowności wygląda następująco :

$$ROI = \frac{12 * (1000 * 0,085)}{220000} * 100\%$$

Nasz miesięczny podatek wyniesie zatem 85 PLN (8,5% od 1000 tys. PLN)  
a w naszej kieszeni co miesiąc pozostanie 915 zł (1000 PLN – 85 PLN =



915 PLN). Prześledźmy uzyskanie wyniku krok po kroku. Zależy mi na tym, aby również osoby nie lubiące matematyki wiedziały skąd się wziął uzyskany wynik i umiały samodzielnie kalkulować rentowność bo przyda się to w życiu także w innych dziedzinach.

$$ROI = \frac{12 * 915 \text{ PLN}}{220000 \text{ PLN}} * 100\%$$

$$ROI = \frac{10980 \text{ PLN}}{220000 \text{ PLN}} * 100\%$$

$$ROI = 0,0499 * 100\%$$

$$ROI = 5\%$$

W przedstawionym przykładzie ROI (zwrot z inwestycji) wynosi 5% netto w skali roku. Należy zwrócić uwagę, że w tym przypadku inwestor rozlicza się z podatku według ryczału od przychodów. Podatek płacony jest od kwoty, jaka trafia do właściciela mieszkania – w tym przypadku dla uproszczenia 1000 PLN.

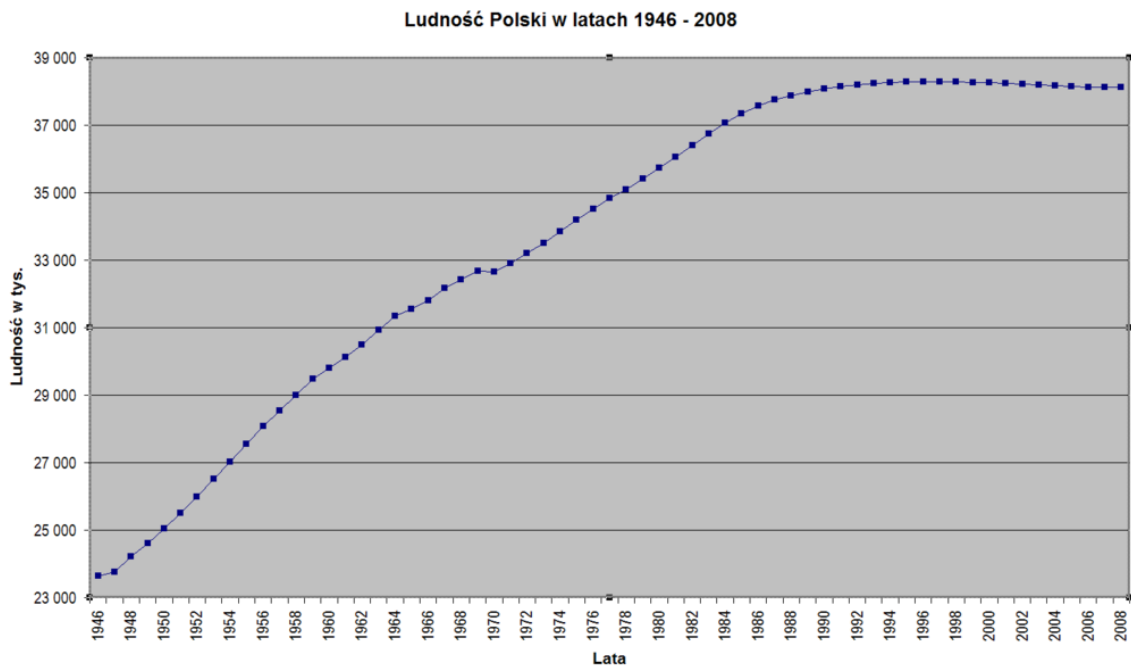
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE – Return on Equity) wyniesie tyle samo co ROI, czyli 4,6%. Jeśli założymy, że mieszkania będą drożeć w tempie inflacji, czyli np. 2% rocznie, wówczas rentowność wzrasta do 7%. Porównajmy ten wynik do innych form lokowania kapitału. Na typowej

lokacie uzyskujemy w skali roku 2% , na 10-letnich obligacjach skarbu państwa 3,5% a w przypadku nieruchomości drożejącej w tempie inflacji czyli 2% rocznie aż 7%. Obligacje i gotówka na lokacie nie zwaloryzują się o poziom inflacji, natomiast zaleta nieruchomości polega na tym, że jej nie dotyczy utrata wartości przez „papierowy” pieniądz.

*O tym jak obliczyć rentowność mieszkania przy zakupie za kredyt dowiesz się z pełnego E-Booka.*

## **Demografia**

Od 1999 roku Polska się wyludnia i właśnie dlatego tak wiele uwagi poświęcono w tym e-booku kwestiom demograficznym. Zdaniem demografów liczba ludności w Polsce będzie w kolejnych dekadach nadal spadać. Wynika to z niskiej dzietności Polaków - 1,3 dziecka na kobietę - jak i nadal trwającej emigracji Polaków zagranicę.



<https://pl.wikipedia.org/wiki/Polska#Demografia>

## Ilość powierzchni mieszkalnej przypadającej na Polaka

Kraj	Przeciętna powierzchnia nieruchomości przypadająca na jednego mieszkańca (w m kw.)
Rumunia**	15
Łotwa**	17,9
Litwa**	24,9
Słowacja**	25
<b>Polska****</b>	<b>25,9</b>
Bułgaria**	31,6
Estonia**	33,5
Grecja**	34

Hiszpania*	36,4
Finlandia**	38
Niemcy**	43,4
Szwecja***	44,3
Luksemburg (księstwo)**	51,8
Austria**	52,1
Dania*	53

Źródło: Eurostat, GUS. \* - 2004, \*\* - 2008, \*\*\* - 2009, \*\*\*\* - 2012

Według szacunków od 2035 roku liczba dorosłych osób w Polsce zacznie w końcu spadać – obecnie spadek odbywa się kosztem liczby dzieci – jeśli nie nastąpi dopływ ludzi z zewnątrz. Zatem wcześniej czy później zderzymy się z problemami demograficznymi w naszym kraju. Inwestycja w nieruchomości dla wielu czytelników jest decyzją podjętą na całe życie, czyli na kolejne 40-50 lat.

Pytanie, co dalej? Dla potencjalnych rentierów w Polsce istnieje jeszcze pozytyw, który polega na tym, że w Polsce mamy 26 metrów kwadratowych powierzchni na jednego mieszkańca według danych GUS z 2016 roku. Natomiast w krajach zamożniejszych liczby te są znacznie wyższe. Polska posiada spory potencjał pod tym względem. Nawet jeśli liczba ludności w Polsce zmniejszy się na przykład o 10-15% w perspektywie 40 lat, to popyt na nieruchomości wcale nie musi się zmniejszyć. Ludzie będą chcieli mieszkać w większych lokalach, gdy się wzbogacą.

## **Dostępność mieszkań**

[...] Kolejny ważny czynnik, który powinien rozpatrzyć potencjalny inwestor przed kupnem mieszkania to tzw. dostępność mieszkań. W latach 2004-2007 mieliśmy gwałtowny wzrost cen z 2,5 tys. zł za metr do nawet 5-6 tys. zł w tańszych miastach. W Poznaniu zdarzały się ceny nawet 8-9 tys. zł/metr a w dobrych lokalizacjach 10-11 tys.

W ramach ciekawostki przytoczę przykład z własnego życia. Pamiętam sytuację, że moje mieszkanie w Poznaniu było w 2007 roku więcej warte niż mieszkanie w najbogatszych landach zachodnich Niemiec jak Badenia-Wirtembergia i Bawaria. Wynikało to także z bardzo silnego kursu PLN w tamtym czasie. Za absurdalną można uznać ówczesną sytuację, że mieszkanie w Polsce, w kraju, w którym pracownik zarabia cztery razy mniej niż w Niemczech, było droższe za metr kwadratowy niż nad Renem.

Od 2007 roku ceny mieszkań w Niemczech wzrosły a w Polsce spadły, choć i u nas można zauważyć delikatne odbicie w ostatnim czasie. W 2003 roku - przed tym boomem - można było kupić za minimalne wynagrodzenie w Polsce mniej więcej 0,6 metra kwadratowego mieszkania a w 2007 roku za ledwie 0,3 metra kwadratowego. W chwili obecnej 0,5 metra kwadratowego, zatem dostępność się poprawiła. Oczywiście nie jest zadowolająca ale pokazuje to, że dokonana się korekta i nie potrzebowaliśmy już spadku cen mieszkań do poziomu z 2003 roku. Wystarczyły rosnące pensje Polaków i spadek realnej wartości pieniądza w czasie [...]

## Wady i zalety kamienic

Kamienice	
Wady:	Zalety:
brak windy, brak miejsca postojowego, problemy prawne, duża kubatura, niższa klasa energetyczna, wyższe opłaty na fundusz remontowy, duże mieszkania i niewiele kawalerek, małe pokoje, brzydki zapach, wilgoć	najwyższa rentowność, dobra lokalizacja w centrum, wrażenia wizualne, wysoki sufit, przy podziale na małe pokoje bardzo wysoka stopa zwrotu, liczba kamienic jest skończona, kamienice to budownictwo historyczne

### **Dzielenie na małe pokoje – im ciaśniej tym wyższa rentowność**

W przypadku kamienic opłaty na ogrzewanie będą wyższe niż w wielkiej płycie i w nowym budownictwie. Wyższe będą też z reguły opłaty na fundusz remontowy. Opłaty te obciążają ostatecznie nasz rachunek, bo wprawdzie możemy podpisać umowę z najemcą, wskazującą, że to on będzie dokonywał przelewów za rachunki bezpośrednio do gazowni lub spółdzielni, a my będziemy dostawać tylko sam czynsz, natomiast oczywiście każdy najemca będzie to sobie kalkulował na własną rękę i będzie sobie te kwoty sumował. Nie interesuje go, czy przelewa pieniądze nam, czy do spółdzielni. Wyższe opłaty obciążą ostatecznie nasz rachunek.

Pomimo tej wady, mieszkania w kamienicach i tak są najbardziej rentowne, dlatego że w ich wypadku cena metra kwadratowego jest średnio najniższa. Problemem w przypadku kamienic jest brak małych mieszkań, kawalerek. Jeśli kupimy mieszkanie 70-80-metrowe, żeby rentowność z najmu była rzeczywiście wysoka – wyższa niż w przypadku pozostałych form inwestowania – powinniśmy takie mieszkanie podzielić na mniejsze pokoje i wynajmować je osobno.

Stopa zwrotu z pokoi w kamienicach wynosi nawet 8%. Dodatkowa kwestia polega jeszcze na tym, że jeśli stworzymy sześć pomieszczeń mieszkalnych w 80-metrowym mieszkaniu, to rotacja na pewno będzie bardzo duża. Osobiście miałem sytuację, że wynajmowałem nieprzerwanie jedną z kawalerek przez cztery lata tej samej osobie – i nie musiałem podejmować żadnego działania, które byłoby związane z wynajmowaniem tego mieszkania. Koszt, jeśli chodzi o mój czas, był zerowy przez kilka lat.

Mały pokój (8-10 metrów) w kamienicy, w mieszkaniu, w którym będzie mieszkać np. 7 osób wynajmie od nas prawdopodobnie student, pracownik tymczasowy. Będzie to oznaczać dużą rotację osób a co za tym idzie więcej robocizny i więcej obaw o to, komu powierzamy nasze mieszkanie.

Pytanie, ile my zarabiamy na przykład na godzinę, pracując na etacie czy prowadząc własną działalność gospodarczą jeszcze poza wynajmem mieszkań. Każdy musi sam sobie odpowiedzieć na pytanie, ile kosztuje jego godzina czasu i jaka jest dla nas cena „świętego spokoju” [...]

## **Są problemy jest okazja**

W przypadku rynku nieruchomości istnieje powiedzenie, że „jeśli są problemy, to jest okazja inwestycyjna”. Właśnie w przypadku kamienic problemów jest najwięcej, ale co za tym idzie, okazje inwestycyjne są tutaj najciekawsze. Wynika to również z faktu, że często możemy tutaj kupić mieszkanie od osoby z dużymi problemami. Osoby takie będą mocno zmotywowane do sprzedaży, a kupujący dysponujący gotówką zdoła uzyskać atrakcyjną cenę.

W przypadku kamienic, gdy porównamy rynek polski w stosunku do Europy zachodniej to sytuacja staje się jeszcze ciekawsza. Przed wojną właścicielami kamienic była elita i klasa średnia: lekarze, prawnicy, przedsiębiorcy. Tak było od średniowiecza. Na bardziej atrakcyjnym poziomie – czyli np. na pierwszym piętrze – mieszkał sam właściciel, a w mieszkaniach w suterenie lub na najwyższych piętrach mieszkali najemcy. Można zatem stwierdzić, że wynajmowanie nieruchomości jest co najmniej tak samo stare jak europejskie miasta, czyli sięga co najmniej średniowiecza.

W Polsce i innych krajach, które znalazły się za tzw. żelazną kurtyną doszło do paradoksalnej sytuacji, że wysiedlono z kamienic bogatych właścicieli a wprowadzono tam osoby często nieradzące sobie w życiu, tzw. „element”. W przypadku tych ludzi mieliśmy często do czynienia z dziedziczeniem „patologicznych” zachowań. Ludzie, którzy obecnie mieszkają w kamienicach, to są często dzieci czy wnuki tych osób, które tam zostały wprowadzone. W tej chwili oni są w taki czy inny sposób często pozbawiani mieszkań, ze względu na problemy finansowe.



Pojawiają się też „czyściciele kamienic”, którzy stosują czasami stosują brutalne metody, żeby taką nieruchomość pozyskać do zagospodarowania.

Oczywiście metody czyścicieli kamienic są godne potępienia, natomiast efekt jest taki, że coraz więcej mieszkań właśnie na ulicach, gdzie są kamienice, zaczyna zyskiwać na wartości. Jeśli kupimy mieszkanie w kamienicy a w pobliżu działa czyściciel, to on wyrzuci ludzi biedniejszych ze swojego budynku, podda remontowi i wprowadzą się tam ludzie, którzy zapłacą cenę rzędu 6-7 tys. zł za metr kwadratowy. W takich lokalizacjach często powstają też biura, kancelarie. Będą to oczywiście ludzie zamożni. Jeśli posiadamy własny lokal położony blisko budynku, w którym działa „czyściciel” to prawdopodobnie zyska on na wartości z czasem.

Gdy słyszymy, że w Paryżu lub Sztokholmie doszło do zamieszek, podpalano samochody lub plądrowano sklepy do gdzie dochodzi do takich zdarzeń? Oczywiście nie w dzielnicach, gdzie są kamienice. Tam mieszkają średnio i ponad przeciętnie zamożni ludzie. Do zamieszek dochodzi na osiedlach z wielkiej płyty, blokowiskach na peryferiach tych miast. To właśnie tam mieszkania były najtańsze i najmniej atrakcyjne, dlatego osiedlono tam imigrantów, przez co nieświadomie stworzono olbrzymi problem społeczny. Myślę, że ten przykład pomoże lepiej zobrazować z jak specyficzną sytuacją mamy do czynienia w naszym kraju.

Osobiście uważam, że w Polsce z dłuższej perspektywie wrócimy do europejskiej normalności czyli takiego modelu na rynku nieruchomości, który istniał w Polsce przed wojną. Obszary, na których znajdują się kamienice, w znacznej mierze staną się obszarami elitarnymi. Przyjmuje się, że dobra rzadkie z czasem zyskują na wartości. Przykładem może być złoto i diamenty a ostatnio... Bitcoin. W Polsce mieliśmy olbrzymie

zniszczenia wojenne w miastach powyżej 200 tys. mieszkańców. Duże ciągi przedwojennych, niezrekonstruowanych kamienic zachowane w Polsce występują m.in. w Łodzi, Krakowie, Poznaniu.

W Gdańsku, Wrocławiu i Warszawie występują kamienice, które zostały odtworzone. Należy więc pamiętać, że ilość kamienic w Polsce jest czymś skończonym i już ich nie przybędzie, jest to budownictwo historyczne. Zawsze będzie jakaś grupa ludzi, która preferuje takie budownictwo, a ilość dostępnych mieszkań tego typu jest skończona.

Przejdźmy teraz do omówienia budownictwa z wielkiej płyty. Do takich budynków w PRL wprowadzali się zwykli ludzie, którzy odczekali w kolejce po przydział mieszkania. Byli to tacy ludzie jak np. nauczyciele, inżynierowie, urzędnicy. Szacuje się, że obecnie w Polsce mieszka w wielkiej płycie około 10 mln. Są to osoby normalne, przeciętnie zarabiające i raczej nie dojdzie w tych lokalizacjach do sytuacji takiej jak w Europie Zachodniej, więc również ten segment rynku nie jest skazany na porażkę. Choć warto pamiętać, że z czasem dojdzie do pewnego „drenażu” zamożniejszych osób z tych lokalizacji. Ludzie lepiej zarabiający przeprowadzą się do wyrestaurowanych kamienic lub kupią dom za miastem. Części budynków z wielkiej płyty z pewnością może zagrozić bieda w dłuższym okresie.

W przypadku budownictwa z wielkiej płyty do wad możemy zaliczyć akustykę, czasami nieprzyjemny zapach, często brzydkie otoczenie oraz zaniedbane klatki schodowe. Niewątpliwą zaletę budownictwa z wielkiej płyty stanowi możliwość znalezienia małej kawalerki. Ten typ mieszkania jest najbardziej rentowny. Rentowność bardzo małych kawalerek może

wynieść nawet 7%. Rachunki też będą wyższe niż w nowych budynkach, natomiast lepiej sytuacja się tutaj przedstawia niż w kamienicach.

## **Problemy Polaków z zagranicy**

W świetle ostatnich zmian w prawie, niekorzystnie wygląda sytuacja Polaków pracujących zagranicą. Dawniej było tak, że osoba pracująca w Wielkiej Brytanii, w przełożeniu na polskie realia, miała bardzo dużą pensję. Obecnie można uzyskać kredyt w walucie w której się zarabia. Zatem teoretycznie Polak pracujący na obczyźnie powinien mieć możliwość wzięcia kredytu w banku działającym w Polsce w koronach norweskich czy funcie, ale oczywiście jest to bardzo trudne. Po wszystkich negatywnych doświadczeniach instytucji finansowych dotyczących kredytów walutowych banki nie mają ochoty się w to angażować. Natomiast bank z Wielkiej Brytanii nie sfinansuje mieszkania w Polsce, bo nie prowadzi działalności nad Wisłą.

## **Własna działalność a zdolność kredytowa**

Aby zwiększyć wpływy można np. przez jakiś czas brać nadgodziny w pracy. W przypadku działalności gospodarczej prowadzonej w Polsce, kiedyś takie osoby nie miały dostępu do kredytów hipotecznych, tak samo jak osoby zatrudnione na umowach zlecenie czy uzyskujące dochody z tytułu umowy o dzieło. Natomiast w tej chwili jest już to możliwe. Aby uzyskać kredyt, trzeba prowadzić działalność przez co najmniej dwanaście

miesiący i w przypadku kredytów przekraczających 200 tys. zł. , powinna być to działalność istniejąca od co najmniej dwudziestu czterech miesięcy.

Istotna jest oczywiście wysokość wpływów i ich regularność. Wahania nie powinny przekraczać 30% miesięcznie. Dla banku liczy się przewidywalność i powtarzalność. Co jeszcze można zrobić, żeby zwiększyć stronę przychodową, gdy chodzi o zdolność kredytową? Na pewno zalegalizujemy wszystkie nasze dochody, jeśli mamy jeszcze jakieś nieujawnione. Jeśli ktoś już jest właścicielem wynajmowanego mieszkania i stosuje zasady ogólne, gdzie uwzględnia amortyzację, stara się zapłacić niższy podatek, to warto się poświęcić i przez rok zapłacić wyższy podatek, i nie uwzględniać przez jakiś czas tej amortyzacji właśnie po to, żeby uzyskać większą zdolność kredytową.

Możemy też wynająć (wirtualnie) swoje własne mieszkanie, w którym de facto sami przebywamy, albo np. jeden z pokoiów. Wystarczy podpisać umowę najmu z kolegą i zapłacić od tego podatek.

Możemy nawet podnająć mieszkanie rodziców, w którym wciąż mieszkają. W przypadku podnajmu trzeba mieć założoną działalność gospodarczą. Trzeba mieć wtedy założoną działalność gospodarczą i zapłacić większy podatek od zysku.

## Przygotowanie mieszkania do sprzedaży



[https://en.wikipedia.org/wiki/Home\\_staging#/media/File:Family-room-700.jpg](https://en.wikipedia.org/wiki/Home_staging#/media/File:Family-room-700.jpg)

Powiedzmy sobie kilka słów o przygotowaniu mieszkania do sprzedaży lub wynajęcia. Jak takie mieszkanie powinno wyglądać, żeby uzyskać wyższą cenę?

Podstawowa kwestia to odpersonalizowanie lokalu. Nie powinno być w nim żadnych przedmiotów osobistych. Chodzi zwłaszcza o łazienkę. Na półkach nie powinny stać nasze kosmetyki, pianki i maszyny do golenia. W łazience nie powinno być kosza na brudną bieliznę, bo zabiera on przestrzeń. Pamiętajmy też oczywiście o tym, żeby na przykład zamknąć

klapę od pralki, jeśli to jest taka pralka otwierana od góry. To samo dotyczy oczywiście także sedesu.

Natomiast wskazane jest postawienie na pułkach świec zapachowych, umieszczenie ręczników w sposób podobny do 4-gwiazdkowego hotelu. Łazienka powinna być czymś w rodzaju mini spa zachęcającego kąpeli. To pomieszczenie musi lśnić. Dotyczy to kuchni/aneksu kuchennego. W przypadku obu tych pomieszczeń czystość ma największe znaczenie. Oczywiście całe mieszkanie powinno błyszczeć, ale właśnie łazienka i kuchnia są kluczowe.

Pamiętajmy, że jeśli mieszkanie będzie kupowane/wynajmowane przez parę, to zazwyczaj kobieta będzie miała najwięcej do powiedzenia i to ona będzie przywiązywała szczególną wagę do czystości. Jeśli Ty Czytelniku jesteś mężczyzną, to pamiętaj, że kobiety mogą być bardziej wyczulone na czystość niż Ty sam. Najlepiej polecić posprzątanie mieszkania specjalście. Nie robić tego nawet samemu. Profesjonalista zrobi to najlepiej, a wydatek rzędu 200 złotych błyskawicznie się zwróci. W łazience nie powinno być przedmiotów osobistych, ale jeśli chodzi o salon, to tam na regałach wskazane jest postawie ładnie wyglądających książek w niewielkiej ilości [...]

## **Jak zostać gotówkowcem**

Przejdźmy teraz do kwestii związanych z finansowaniem zakupu mieszkania. Większość osób nie będzie miała wystarczających środków, żeby kupić mieszkanie – czy przede wszystkim portfel mieszkań – za gotówkę. W takiej sytuacji trzeba posiłkować się kredytem. Warto jednak pamiętać o tym, jaką przewagę daje gotówka. Moim zdaniem dzięki niej

możemy uzyskać średnio dyskonto rzędu o 4% od ceny mieszkania. W takiej sytuacji, jeśli kupujemy mieszkanie za 200 tys. złotych, to osoba, która dysponuje gotówką lub jakimś substytutem tej gotówki – o nich chwilę więcej – może uzyskać cenę o około 8 tys. zł niższą.

Oczywiście będą takie sytuacje, gdy sprzedający naprawdę jest pod ścianą i wtedy gotówka da nam jeszcze większą przewagę. Zaleta gotówki to czas od decyzji o zakupie do przeprowadzenia transakcji. Jeśli ktoś ma problemy, bo tonie w pożyczkach konsumpcyjnych lub ma problemy zdrowotne w rodzinie to czas jest na wagę złota. Z reguły motywy sprzedaży są mniej dramatyczne. Komuś powiększa się rodzina, chce jak najszybciej opuścić zbyt małe mieszkanie i zamieszkać w większym, sam już znalazł ciekawe mieszkanie do kupna i potrzebuje szybko pieniędzy. Inny przykład to otrzymanie spadku w postaci mieszkania, które chce się spieniężyć, żeby dokonać podziału gotówki między spadkobierców. We wszystkich tych sytuacjach będziemy mieli przewagę, dysponując własnymi środkami finansowymi.

Załóżmy, że ktoś z czytelników posiada 200 tys. zł na koncie. Czy w takim razie zrezygnować z zakupu kilku mieszkań na kredyt i nabyć tylko jedno za 200 tys. skoro gotówka ma takie zalety? Czy można w jakiś sposób połączyć zalety kupowania za gotówkę a zarazem cieszyć się portfelem kilku mieszkań ?

Z pomocą przychodzi produkt bankowy, pod nazwą : refinansowanie poniesionych kosztów na zakup mieszkania. W takim wariantcie mamy maksymalnie 12 miesięcy na uzyskanie kredytu wstecz. Zatem możemy wydać 200 tys. zł gotówki na zakup mieszkania, a następnie udajemy się do banku, który daje nam niejako wstecz kredyt na bardzo podobnych

warunkach co kredyt hipoteczny. Jest to niemal to samo - też cieszymy się bardzo niskim oprocentowaniem i ostatecznie mamy do dyspozycji i gotówkę na dalsze zakupy i pierwsze mieszkanie na wynajem w portfelu.

*Mam nadzieję, że treść zawarta w tym materiale okazała się ciekawa i przydatna. Ważne, aby nie poprzestać na czytaniu tylko przejść do działania i zacząć budować swoją Drugą Pensję. Im szybciej zaczniesz tym więcej kapitału zdołasz zgromadzić i dłużej będziesz mógł się nim cieszyć. Jeśli jesteś zainteresowany zakupem całego 120-stronicowego E-Booka, zapraszam do kontaktu [twojadrugapensja@gmail.com](mailto:twojadrugapensja@gmail.com)*

Zobacz jak słuchacze z Audioteki.com zrecenzowali moje nagranie :  
<http://audioteka.com/pl/audiobook/inwestowanie-w-nieruchomosci-poradnik-w-100-praktyczny>





Zapraszam także do lektury moich artykułów na rp.pl

<http://www.rp.pl/Lokaty-i-inwestycje/304309986-Inwestycje---jak-zarobic-na-parkingach.html>

<http://www.rp.pl/Biznes/309099971-Arystoteles-Onasis-zainspirowal-powstanie-Trump-Tower.html#ap-2>

<http://www.rp.pl/Sylwetki/305209984-Czarodziej-Georgea-Sorosa-Stanley-Druckenmiller---uczen-ktory-przescignal-mistrza.html>

<http://www.rp.pl/Sylwetki/303189961-Fortuna-dzieki-wojnie---rodzina-Rothschildow.html>

<http://www.rp.pl/Dane-gospodarcze/304019978-Polacy---najmniej-skorumpowani-Slowianie.html>

<http://www.rp.pl/Sylwetki/311089932-Biznesowa-historia-rodziny-Trumpow.html>