WNOP odcinek 005

Zakup mieszkania - pytania i odpowiedzi - część 3 z Piotrem Hryniewiczem

Opis odcinka: http://jakoszczedzacpieniadze.pl/005

To jest podcast „Więcej niż oszczędzanie pieniędzy” - odcinek piąty. Tak, tak, już piąty.

Cześć i dzień dobry. Witam Cię w piątym odcinku podcastu „Więcej niż oszczędzanie pieniędzy”. Ja nazywam się Michał Szafrański i w tej audycji przedstawiam konkretne i sprawdzone sposoby pomnażania oszczędności, a czasami nawet inwestowania. Opowiadam, jak rozsądnie wydawać pieniądze i jak odważnie realizować swoje pasje i marzenia. Jeśli tylko szukasz odrobiny stabilizacji finansowej w swoim życiu, to ten podcast jest dla Ciebie.

Witam Was! W dzisiejszym odcinku będę kontynuował temat tego, jak bezpiecznie kupić mieszkanie. Po raz trzeci będę dzisiaj gościł Piotra Hryniewicza - osobę, która jest inwestorem działającym na rynku nieruchomości w Poznaniu. Osobę, która żyje z wynajmu i z obrotu mieszkaniami.

Jeśli regularnie słuchasz moich podcastów, to wiesz, że w poprzednich dwóch częściach, czyli w odcinkach 3 i 4, omawialiśmy z moim gościem cały proces zakupu mieszkania krok po kroku. A dzisiejszy podcast w całości przeznaczę na odpowiedzi na Wasze pytania.

Dla tych Słuchaczy, którzy jeszcze nie wiedzą - poza podcastami prowadzę również blog **„Jak oszczędzać pieniądze”**, który dostępny jest pod tym samym adresem http://jakoszczedzacpieniadze.pl (oczywiście bez polskich znaków). Tam właśnie opublikowałem kilka, cieszących się dość dużym zainteresowaniem Czytelników, artykułów dotyczących zakupu mieszkań. Opisałem w nich moją własną inwestycję – mieszkanie, które kupiłem pierwotnie z zamiarem jego wynajmowania. Duże, czteropokojowe mieszkanie na warszawskim Ursynowie zamierzałem wynajmować na pokoje. W trzech kolejnych artykułach opisałem szczegółowo, jakie były losy tej inwestycji. Na początku pisałem o moich planach i założeniach finansowych dotyczących wynajmu, co spotkało się z różnymi głosami Czytelników. Niektórzy twierdzili, że jest to bardzo słaby pomysł. Generalnie wywiązała się bardzo fajna, ciekawa i długa, ale na pewno bardzo wartościowa dyskusja (pod artykułem było ponad 390 komentarzy).

W kolejnych artykułach pisałem o zagrożeniach i ryzykach przed jakimi stoją właściciele wynajmujący mieszkania, a w ostatnim artykule opisałem finał mojej inwestycji, która - dosyć niespodziewanie - przerodziła się w tzw. „flipa”, czyli szybką sprzedaż nieruchomości.

Krótko mówiąc, w ciągu dwóch i pół miesiąca udało mi się zarobić ponad 40 tysięcy złotych na tej inwestycji i całą tą historię opisałem szczegółowo na blogu, tak że możesz wejść i przeczytać historię tej inwestycji od początku do końca. Dla osób, które słuchają tego podcastu, najprościej będzie trafić do tych artykułów po wpisaniu w przeglądarkę internetową http://jakoszczedzacpieniadze.pl/005.

Tak, jak wspomniałem, warto przeczytać nie tylko same artykuły, ale też całą dyskusję, która znajduje się pod tymi trzema artykułami - łącznie ponad 600 komentarzy. Dla tych osób, które myślą o inwestowaniu w nieruchomości, uważam, że jest to zdecydowanie lektura obowiązkowa.

No i właśnie z powodu tych artykułów mój blog, który był pierwotnie i nadal jest głównie o oszczędzaniu, skręcił trochę w stronę tematów związanych z kupowaniem i sprzedawaniem mieszkań. Zapytałem Czytelników o to, jakiego typu artykuły, na jakie tematy chcą czytać na moim blogu, no i niefortunnie temat zakupu mieszkania, tego jak bezpiecznie kupić mieszkanie, wylądował na pierwszym miejscu. Tak więc - chcąc nie chcąc - muszę kontynuować ten temat, bo taka jest Wasza wola i Wasz wybór.

Mam nadzieję, że dwa poprzednie odcinki podcastu spodobały się Wam. Cieszę się, że zadaliście tak dużo pytań dotyczących tematu zakupu mieszkania. Bardzo Wam za te wszystkie pytania dziękuję i mam nadzieję, że tym odcinkiem podcastu będę mógł się Wam przynajmniej częściowo zrewanżować za tą aktywność.

Wasze pytania dotyczyły w zasadzie 4 tematów:

- Pierwszym tematem był Bezpieczny zakup mieszkania, czyli dokładnie to, co omawialiśmy w poprzednich odcinkach podcastu: jak kupić mieszkanie, co zweryfikować, w jaki sposób podpisać umowę itd. itd. jak również inne pytania, które dzisiaj będą poruszane dosyć szeroko.
- Kolejnym tematem był pytania o kredyt, czyli jak dobrze wziąć kredyt hipoteczny, w jaki sposób przygotować się do niego, jak go wziąć mądrze tzn. jak zminimalizować wszystkie koszty dodatkowe.
- Następnym tematem z Waszych pytań był zakup mieszkania na licytacji komorniczej.
- No i pojawiły się także pojedyncze pytania związane z tym, jak wynajmować mieszkania oraz jak liczyć koszty i rentowność takich inwestycji.

Tak więc na wstępie zaznaczę, że skupimy się dzisiaj z Piotrem niestety tylko i wyłącznie na tym pierwszym temacie, czyli bezpiecznym zakupie mieszkania. Pozostałe tematy spróbuję omawiać w kolejnych odcinkach podcastów. W szczególności ten temat związany z finansowaniem zakupu nieruchomości i z kredytami hipotecznymi. Jest to dosyć obszerny temat, tak więc zdecydowanie warto omówić go w oddzielnym odcinku. Temat licytacji komorniczych jest też spory, na pewno większy niż na jeden podcast, jeśli mówimy tu o przekazaniu pełnej wiedzy na ten temat.

Tak więc, po przekazaniu Wam powyższych informacji, przechodzę już do nagrania mojego wywiadu z Piotrem i życzę Wam miłego słuchania.

Michał Szafrański: Witam Cię Piotrze ponownie. Tak nam się dobrze ostatnio rozmawiało, że nie starczyło nam czasu na odpowiedzi na pytania, które zadali Czytelnicy bloga.

Piotr Hryniewicz: Cześć Michale, z przyjemnością odpowiem na wszystkie Twoje/Wasze pytania.

Michał Szafrański: Super, no to pierwsze pytanie, które zadał nam Arek: *„Czy przy ocenie mieszkania, stanu mieszkania, posiłkujesz się rzeczoznawcą majątkowym bądź inspektorem budowlanym, by rzetelnie ocenić stan mieszkania i oszacować potrzebne nakłady finansowe na remont?"*

Piotr Hryniewicz: Tak - jak najbardziej. Rzeczoznawcą, którego wspominaliśmy już podczas naszej poprzedniej rozmowy, a także inspektorem budowlanym, czyli osobą, która zna się na budowlance i jest w stanie ocenić nam mieszkanie. Rzeczoznawca podpowie nam, jakie ceny transakcyjne uzyskano ze sprzedaży podobnych nieruchomości, czyli na ile można wycenić to mieszkanie, natomiast budowlaniec jest w stanie nam powiedzieć, jaki wkład finansowy będziemy musieli włożyć, żeby doprowadzić mieszkanie do wyglądu, jakiego oczekujemy. Tak więc zdecydowanie warto korzystać i z rzeczoznawcy, i z osoby, która zna się na budowlance.

Michał Szafrański: My oglądając mieszkania, bardzo chętnie zabieralibyśmy kogoś, kto jednym rzutem oka potrafi oszacować nakład pracy i skosztorysować remont. Prawda jest taka, że nie jest to łatwe, bo w momencie kiedy pierwszy raz wchodzimy do takiego mieszkania i je oglądamy, to – po pierwsze - niezręcznie jest przyprowadzać nam ze sobą zbyt wiele osób, a po drugie tak naprawdę nie mamy jeszcze do końca wizji, co w tym mieszkaniu można zrealizować.

Pomimo tego, że już kilka mieszkań remontowałem, to tak naprawdę cały czas mam sporą trudność w znalezieniu takiej ekipy remontowej, na której opinii mógłbym polegać. Oszacowania cenowe też bywają bardzo różne i dopiero konfrontacja i konsultacja z potencjalną konkurencją pozwala często tą cenę wypośrodkować.

Jednak bez wątpienia na oglądanie na pewno warto zabrać ze sobą kogoś, nawet kogoś z rodziny, kto po prostu rzuci okiem na takie mieszkanie, bo co dwie pary oczu (albo trzy pary oczu) to nie jedna. Zawsze każda osoba zauważy coś innego w takim mieszkaniu. Im więcej obserwujących, tym na pewno lepiej.

Piotr Hryniewicz: Ja z kolei raczej ostrożnie bym podszedł do porad osób z rodziny, bo od rodziny będziemy oczekiwać, że powie nam coś za darmo. Ta osoba może nam mniej więcej oszacować koszty plus minus 30%, co może rzutować na cenie plus minus kilka-kilkanaście tysięcy w jedną czy w drugą stronę. Więc myślę, że lepiej byłoby skorzystać nawet z fachowca, któremu będzie trzeba zapłacić za taką wizytę czy oszacowanie kosztów, ale mieć pewność, że jest to profesjonalista w swojej dziedzinie…

Michał Szafrański: … Tak, zdecydowanie tak. I jeszcze jedną rzecz bym dodał. Jest spora różnica między oglądaniem mieszkań, które kupujemy na rynku wtórnym, a dokonywaniem, np. odbioru mieszkania od dewelopera, kiedy przejmujemy mieszkanie, które było dla nas budowane. Wtedy na zupełnie inne aspekty zwracamy uwagę, no i inaczej podchodzimy do oceny stanu tego mieszkania, w zależności od tego, jaki standard był uzgodniony z deweloperem.

W tym przypadku zdecydowanie warto posiłkować się po prostu pomocą inspektora budowlanego, który potrafi zweryfikować, czy to mieszkanie, które deweloper nam oddaje, spełnia standardy zawarte w umowie. I to sprowadza się w najprostszym przypadku do tego, że bierzemy tzw. łatę, czyli 2-metrową listwę, którą przykładamy w rożnych miejscach mieszkania:

do ścian i wylewek betonowych w poszczególnych pomieszczeniach, i sprawdzamy, czy są one po prostu równe, i czy trzymają poziom (sprawdzając to poziomicą).

Zatem zupełnie inaczej podchodzimy do kupowania mieszkania na rynku wtórym, które na przykład przeznaczymy do kompletnego remontu, a inaczej do odbioru teoretycznie nowego mieszkania.

Piotr Hryniewicz: Tak, zgadzam się.

Michał Szafrański: OK, przejdźmy w takim razie do następnego pytania. Zadał je Janosik444, który pyta: *„Wynajmować czy kupować na kredyt? Przykładowo, wynajmuję pokój w mieszkaniu 3-pokojowym w Warszawie, od razu zaznaczam, że w mieszkaniu panuje rodzinna atmosfera, co jest efektem samodzielnego doboru pozostałych współlokatorów i taki układ bardzo mi odpowiada. Ogromną zaletą są nieduże koszty miesięczne, wynoszące około 800 zł, oszczędności inwestuję kumulując kapitał na zakup mieszkania w przyszłości za gotówkę (trochę mi jeszcze do tego brakuje) lub na kredyt. W podobnej sytuacji żyje bardzo wiele osób i zadają sobie identyczne pytanie. Jak obliczyć, co się bardziej opłaca?*

Wiadomo, każda sytuacja jest inna, ale w każdej występuje kilka obligatoryjnych czynników jak np. zdolność kredytowa, kwota kredytu, czas spłaty, koszty kredytu, koszty wynajmu. Dochodzi również dużo zmiennych, jak wartość ceny mieszkań lub inflacja. Oba rozwiązania, czyli wynajmowanie mieszkania i kupienie na kredyt, mają również swoje wady i zalety np. mobilność przy wynajmie itp.

A więc, co się bardziej opłaca, wynajmowanie cudzego mieszkania i mieszkanie w nim czy kupowanie na kredyt?"

Piotr Hryniewicz: Michale, myślę, że ten temat i to pytanie są idealne, żebyś przygotował kolejny wpis na blogu, ponieważ ty to zrobisz tak szczegółowo, że naprawdę nie będzie się do czego przyczepić. Już widzę oczami wyobraźni właśnie takie tabelki, w których można sobie wpisać: jakie mam obecne koszty, ile może mnie kosztować mieszkanie, bo to będzie zależało od tego, gdzie mieszkanie wynajmujemy i jakie koszty ponosimy rzeczywiście. Janosik pisze, że ma nieduże miesięczne koszty w wysokości ok. 800 zł, ale czy to są koszty tylko czynszu czy koszty łącznie z opłatami? Warto Michale byłoby się zastanowić, jak będziesz miał trochę wolnego czasu, i zrobić taki naprawdę obszerny wpis na blogu, łącznie z jakimś arkuszem kalkulacyjnym, w którym będzie sobie można to wyliczyć. Oczywiście to tylko moja sugestia.

Natomiast odpowiadając na pytanie „wynajmować czy kupować na kredyt?", to ja bym to połączył. Idąc tutaj śladem myśli Harva Ekera, który mówi właśnie, że nie albo to, albo to, tylko i to, i to, czyli i wynajmować i kupować na kredyt. Tzn. wynajmować mieszkanie cudze, w którym mieszkamy, ale kupić mieszkanie na kredyt, które będziemy wynajmować komuś innemu. Dzięki temu będziemy też budować zdolność kredytową i będziemy mogli kupować kolejne mieszkania. A kupując kolejne mieszkania i gromadząc tzw. dochód pasywny, w pewnym momencie - przy drugim, trzecim, może czwartym mieszkaniu – będziemy mogli kupić sobie mieszkanie, za które będą płaciły nam tamte pozostałe mieszkania.

Często osoby młode mają zdolność kredytową właśnie na zakup jednego mieszkania. Kupno tego mieszkania dla siebie może być tzw. strzałem w kolano, i później od razu kończy się inwestowanie. Kupiliśmy dla siebie, mieszkamy w fajnym mieszkaniu, bardzo ładnym, ale

skończyło się nasze inwestowanie, i cóż możemy więcej zrobić? Natomiast kupując na kredyt, ale mieszkanie, które będziemy wynajmować, możemy z tego czerpać właśnie przychody, opodatkowywać je, budować zdolność kredytową i dalej - mieszkając przez jeszcze jakiś czas w wynajmowanym - właśnie zapewnić sobie możliwość kupna kolejnych mieszkań, które będą spłacały nam pozostałe mieszkania.

Michał Szafrański: Tak, tu zdecydowanie jeden wątek należy poruszyć - jest to nasze, powiedziałbym, emocjonalne podejście do tematu mieszkania w wynajmowanym mieszkaniu. O ile łatwo jest - będąc osobą młodą i „samotną" - taką decyzję podjąć, no to trochę się ta sytuacja komplikuje, kiedy żyjemy już wspólnie i mamy dzieci. Pod względem psychicznym możemy czuć dyskomfort mieszkając w cudzym mieszkaniu, ale jeżeli - tak jak powiedział Piotr - mamy cel i wiemy, po co to robimy, to akceptujemy myśl, że jest to okres przejściowy, chociaż być może trwający kilka lat. Wiemy, że kiedyś kupimy dla siebie mieszkanie, ale dopiero z tych przychodów, które wygenerują nam nasi najemcy.

Oczywiście wchodzi tutaj w grę wiele aspektów. Mogę taką analizę finansową jak najbardziej na blogu przeprowadzić i pewnie tego nie uniknę po tej deklaracji. Trzeba pamiętać, że istotne jest zarówno podejście finansowe, jak również ta strona emocjonalna, a także fakt, że takich decyzji często nie podejmuje się samodzielnie tylko wspólnie z najbliższymi.

No to przejdźmy do kolejnego pytania, które zadał Pedrito: *„Załóżmy, że znaleźliśmy super mieszkanie w atrakcyjnej cenie, ale okazało się, że jest takie nie do końca „czyste" z punktu wiedzenia prawa. Jak wygląda proces zakupu takiego mieszkania z problemami? Jakie problemy są do przejścia, a jakie kategorycznie powinny dyskwalifikować dany lokal?"*

Piotr Hryniewicz: Dyskwalifikować powinno, np. zadłużenie przekraczające wartość mieszkania. W takim przypadku mogłoby być nam rzeczywiście bardzo trudno dogadać się z wierzycielami, żeby kupić mieszkanie, płacąc za nie mniej niż oni mają swoich wierzytelności. Myślę, że zakup mieszkania - z zadłużeniem wynikającym z księgi wieczystej przekraczającym jego wartość - byłby bardzo ryzykowny, z dużym wykrzyknikiem - szczególnie dla osób początkujących i tych, które chcą kupić mieszkanie tylko dla siebie.

Natomiast w innym przypadku, jeśli są w KW jakieś ostrzeżenia, np. o służebności (czyli jeśli mamy wpis w dziale III KW), no to jest to kwestia negocjacji i rozmawiania ze sprzedającym, w jaki sposób możemy ten zapis wykreślić.

Michał Szafrański: ...Dział trzeci księgi wieczystej, tak?

Piotr Hryniewicz: Tak, dział trzeci księgi wieczystej, tam gdzie są właśnie ostrzeżenia. Jeżeli jest tam wpisane na przykład dożywocie, to musimy zadbać o to, czy możliwe jest przeniesienie tego dożywocia na inny lokal.

Michał Szafrański: Przypomnijmy Piotrze, co to jest dożywocie, bo nie wszyscy mogli słuchać poprzedniej naszej rozmowy.

Piotr Hryniewicz: Dożywocie jest rodzajem służebności. Najłatwiej będzie wytłumaczyć to na konkretnym przykładzie: babcia chce podarować wnuczkowi swoje mieszkanie, ale dopóki żyje, to chciałaby tam mieszkać. Jednak żeby, po jej śmierci, wnuczek mógł to mieszkanie dostać,

babcia robi darowiznę na wnuczka tego mieszkania, ale z zapisem w KW dożywocia, czyli dożywotniego korzystania z tego mieszkania. W tym momencie wnuczek nie może babci wyrzucić z mieszkania, mimo że babcia już je na niego przepisała, i mimo że to on jest formalnie jego właścicielem. Czyli kupując mieszkanie, z prawem dożywotniego przebywania w nim tej babci, powinniśmy ustalić, gdzie ta babcia się przeniesie i że na pewno zrzeknie się tego dożywocia, żebyśmy mogli kupić to mieszkanie z wyczyszczonym trzecim działem.

W czwartym dziale księgi wieczystej oznaczone są hipoteki. Tu najczęściej spotyka się wpisane jakieś zadłużenia związane albo z kredytem hipotecznym, albo z różnymi pożyczkami, kredytami. Może być tu nawet wpis dotyczący zakupu, np. maszyn czy sprzętów do firmy przez osobę, która w ten sposób zabezpieczyła kredyt firmowy na własnej nieruchomości.

Chodzi o to, żeby dogadać się z wierzycielami, którzy są wpisani w dziale czwartym KW, że w przypadku, gdy zostanie spłacony kredyt czy roszczenia, które są wpisane w księgę wieczystą, to oni się z niej wykreślą i księgę wieczystą będziemy mieli czystą. Najbezpieczniej byłoby dostać od nich tzw. list mazalny, który można złożyć w depozycie u notariusza. Można także zaprosić wierzycieli, żeby stawili się na akt notarialny i otrzymali tam od razu zwrot wierzytelności oraz złożyli poświadczony podpis, że zgadzają się na wykreślenie z księgi wieczystej.

Tak więc nie każde „nieczyste" mieszkanie jest złe. Na pewno warto jest w takim przypadku współpracować z prawnikiem, który pomoże nam to formalnie ogarnąć, wiedząc kto później będzie reprezentował jakiego wierzyciela i czy rzeczywiście ta reprezentacja jest prawidłowa. Zatem jeśli kupujemy mieszkanie, które ma jakieś zadłużenia, których być może nie będziemy w stanie w jakiś łatwy sposób wykreślić jednym aktem notarialnym, to zawsze warto skonsultować całą sytuację z prawnikiem, żeby nie popełnić jakiejś "skuchy".

Michał Szafrański: Święta racja. Istotne jest tutaj też to, że zazwyczaj takie mieszkania z problemami są w atrakcyjnych cenach. Tak więc często poświęcenie jakiegoś dodatkowego czasu czy nerwów przy tych pierwszych transakcjach, wynagradzane jest tym, że kupujemy mieszkanie w rzeczywiście dobrej cenie, która jest dużo niższa niż cena rynkowa.

Piotr Hryniewicz: Tak, zdecydowanie.

Michał Szafrański: Pedrito zadał nam jeszcze jedno pytanie. Myślę, że to dosyć gorący temat, czyli kupno mieszkania bez pośrednika versus kupno mieszkania z pośrednikiem. Pedrito słusznie zauważa, że płaci kilkutysięczną prowizję przy takiej transakcji, ale przecież nie tylko za to, że ktoś nam znalazł mieszkanie i pośredniczył. Pyta: *„Na jakie usługi możemy liczyć ze strony pośrednika w ramach tej prowizji i ile można ewentualnie zaoszczędzić na kupnie mieszkania bez pośrednika oraz o co musimy wtedy zadbać sami?"*

Piotr Hryniewicz: Tak, o tym wspominaliśmy już w poprzedniej rozmowie. Dobrze jest ustalić z pośrednikiem, co za ustaloną prowizję mógłby dla nas zrobić, a więc kwestie: sprawdzenia księgi wieczystej, udania się (np. przed samym aktem notarialnym) do sądu i odebrania najświeższego wypisu z księgi wieczystej, czy udania się do urzędu miasta do wydziału meldunkowego, aby dowiedzieć się czy nikt nie jest w mieszkaniu zameldowany, a później np. przepisania prądu, gazu, otrzymania zaświadczeń ze spółdzielni o niezaleganiu z żadnymi opłatami. Nam, jako że nie jesteśmy stroną, będzie bardzo ciężko to uzyskać, a pośrednik może

nam takie rzeczy - mówiąc kolokwialnie - załatwić, czyli zdobyć dla nas te dokumenty, które są potrzebne. Może zawozić dokumenty i konsultować się z notariuszem.

Tyle że w przypadku pośrednika, trzeba mieć do niego zaufanie! Jeżeli nie mamy jeszcze zaufania, bo jest to nowy pośrednik i osoba zupełnie nam nieznana, to i tak należałoby po prostu to wszystko przeprowadzić samodzielnie, żeby mieć pewność. Mieliśmy już kilka przypadków, gdzie pośrednicy nie zachowywali tej należytej staranności i popełnili sporo błędów, które kosztowały nas pieniądze. Oczywiście można starać się odzyskać te pieniądze z ich ubezpieczenia, ale lepiej zapobiegać niż leczyć, czyli lepiej byłoby mimo wszystko nie mając zaufanego pośrednika pewne formalności sprawdzić samemu.

Czy pośrednik zasługuje na te kilka tysięcy prowizji? Moim zdaniem w większości przypadków nie. Jeżeli sami znaleźliśmy mieszkanie, ale ma je akurat jakiś pośrednik, z którym powinniśmy podpisać umowę pośrednictwa i zapłacić mu prowizję, to absolutnie się wtedy nie zgadzam, żeby tą prowizję mu płacić. Natomiast jeśli damy zlecenie pośrednikowi, żeby znalazł dla nas konkretną nieruchomość, która ma takie a takie parametry czy funkcjonalności, i my w międzyczasie będziemy sobie mogli chodzić do pracy albo zajmować się czymś, co lubimy, a on to rzeczywiście wykona, no to wtedy umówmy się, jakieś wynagrodzenie mu się należy. Zwłaszcza jeśli możemy nieruchomość skredytować, czyli w tym momencie dostać pieniądze z banku, które zapłacimy właśnie pośrednikowi, no to aż tak mocno nie będzie nas "bolało".

Michał Szafrański: No mi niestety nie udało się jeszcze znaleźć takiego pośrednika, do którego miałbym pełne zaufanie. Tak że jeśli jest ktoś chętny z Warszawy, słucha tego podcastu i jest bardzo dobrym pośrednikiem, to zdecydowanie zapraszam do współpracy.

Kilka osób zadało mi bardzo zbliżone pytania dotyczące trudnych wyborów i dylematów: *„Czy kupić mieszkanie w nowym bloku, w kamienicy czy w bloku z wielkiej płyty, oraz czy kupowanie mieszkania np. w kamienicy, która jest z połowy ubiegłego wieku, to generalnie dobry czy ryzykowny pomysł?"*

Co byś nam tutaj Piotrze doradził?

Piotr Hryniewicz: Ja generalnie kupuję liczbami, czyli staram się wykorzystywać tutaj kalkulator, analizy Excela, żeby sprawdzić, czy rzeczywiście dana transakcja jest dla mnie dobra. Nie kupuję emocjami, nie kupuję oczami, więc tak naprawdę nie ma dla mnie znaczenia, czy mieszkanie jest w kamienicy, czy w 10-piętrowym bloku, czy jest to wielka płyta. Ważny jest po prostu potencjał, jaki to mieszkanie w sobie ma i oczywiście cena.

Dla mnie nie ma znaczenia lokalizacja-lokalizacja-lokalizacja, czyli ta mantra powtarzana przez amerykańskich inwestorów. Spotykając się z wolnymi finansowo inwestorami, którzy z sukcesami inwestują właśnie na polskim rynku, wszyscy oni powtarzają, że jednak najważniejsza jest cena. Nie tylko cena zakupu, ale też inne aspekty związane z ceną, czyli cena wynajmu i wysokość kosztów takiego mieszkania.

Nasz wybór czy to będzie kamienica, mieszkanie w wielkiej płycie, czy nowe budownictwo, musi się ściśle wiązać z celem, jaki chcemy osiągnąć, czyli tym, do czego ma służyć nam to mieszkanie.

Trzeba zadać sobie pytanie, czy ma być to mieszkanie dla nas, czy chcemy je kupić jako inwestycję na wynajem.

Dam ci taki przykład Michale z 2001 roku (czyli 12 lat temu), bo myślę, że to będzie dobry przykład, który pokaże również wpływ czasu na te nieruchomości. A więc w 2001 roku kupiliśmy z żoną w Poznaniu 74 metrowe 4-pokojowe mieszkanie, za które zapłaciliśmy 113 tys. zł. Było ono w wielkiej płycie z lat 80-tych. W tym samym czasie nasi znajomi kupowali mieszkanie 42 metrowe w nowym budownictwie. Piękne budynki, piękne mieszkanie, dwa pokoje (w tym pokój przejściowy) za 125 tys. zł. I jak my kupowaliśmy właśnie to nasze mieszkanie w wielkiej płycie, to znajomy przyniósł mi Forbesa, w którym było napisane, że *„wielka płyta to już jest tragedia"*.

Michał Szafrański: ...Tak, tak, od wielu lat już o tym słyszymy...

Piotr Hryniewicz: ...Mówiło się wtedy, że wielka płyta będzie 5% rocznie taniała, a nowe budownictwo 10% rocznie rosło, tak? Ja kupiłem za 113 wielką płytę, on kupił za 125 nowe budownictwo. Myślę, że teraz moja wielka płyta, gdybym chciał ją spieniężyć, sprzedałaby się za ok. 300 tysięcy zł (74 metrowe mieszkanie w Poznaniu). Natomiast mój znajomy spokojnie mógłby liczyć na jakieś 8 tysięcy zł za metr kwadratowy, czyli za te jego 40 metrów wyszłoby teraz jakieś 320 tysięcy.

Jak sobie policzymy, tak na szybko nawet, to ta stopa zwrotu, czyli wzrost wartości nieruchomości, jest prawie identyczny, więc po 12 latach rynek zweryfikował te przewidywania. To, że wielka płyta miała 5% tanieć, a nowe budownictwo drożeć, nie ma zupełnie żadnego znaczenia. Myślę, że trzeba kupować jakby dzisiejszy potencjał i możliwości, a nie coś, co ktoś nam mówi, że *„no ale wielka płyta to się kiedyś zawali, a nowe budownictwo to będzie przez 50 lat jeszcze w miarę dobre"*. Trudno tutaj to ocenić. Ja bym kupował mieszkanie po prostu na dzień dzisiejszy, patrząc na możliwości i potencjał dzisiejszych czasów.

Michał Szafrański: Mówisz Piotrze jak wytrawny inwestor. Dokładnie tak się powinno działać. Nie mniej jednak, jeśli ktoś kupuje mieszkanie dla siebie, to jednak kupuje je emocjami. Więc jeśli słyszymy i czytamy, że bloki z wielkiej płyty już dogorywają i za chwilę zaczną się walić itd. itp., no to te emocje gdzieś tam wkraczają.

Kupując mieszkanie i biorąc kredyt na 30-35 lat, pytania: co z tym blokiem będzie za te kilkanaście czy kilkadziesiąt lat, czy on w ogóle będzie jeszcze stał, muszą się pojawić. I tutaj prawda jest taka, że nikt nam na te pytania nie odpowie. Dopóki te bloki nie zaczną się rzeczywiście walić, to tego typu przepowiednie mogą mieć uzasadnienie jedynie teoretyczne.

Piotr Hryniewicz: A może nowe budownictwo zacznie się prędzej sypać...?

Michał Szafrański: Wszystko być może. To jest właśnie dobre pytanie.

Zresztą takie pytanie tutaj kolejne również się pojawia i od razu do niego nawiążę. Osoba o nicku Najlepsze Lokaty Bankowe zapytała: *„Z jakiego okresu mieszkania najlepiej kupować? Wcześniej byłam przekonana, że im nowsze tym lepiej, jednak ostatnio słyszałam, że najlepiej kupować mieszkanie sprzed roku 2007, bo wtedy jakość była o wiele lepsza i te mieszkanie były wykonane solidniej, a teraz ponoć to wszystko jest budowane na szybko i po kosztach"*.

Piotr Hryniewicz: To pytanie skojarzyło mi się z filmem Armageddon, w którym Bruce Willis i Liv Tyler lecą razem rakietą w kierunku meteora czy meteorytu (nie wiem, jak jest poprawnie). I Bruce Willis mówi: *„pomyśl sobie, że lecimy rakietą, którą zbudowała firma, która była najtańsza"*.

Michał Szafrański: Tak, tak. *"Pomyśl sobie, że lecimy rakietą, której części połączone są 30 tysiącami nitów, a dostawca tych nitów wygrał ten kontrakt, ponieważ był najtańszy."*

Piotr Hryniewicz: Dokładnie, dokładnie. Więc tutaj może być wiele racji, ale myślę, że zależy to też od dewelopera. Są deweloperzy, którzy rzeczywiście budowali i będą budować solidnie, i to niezależnie czy było to 10 czy 20 lat temu, czy w tej chwili.

Wciąż jednak pojawiają się deweloperzy, tacy jednosezonowi czy kilkusezonowi, którzy po prostu będą chcieli na tym boomie zarobić dużo pieniędzy, i tutaj słusznie koleżanka o nicku Najlepsze Lokaty Bankowe wspomina o 2007 roku. Kiedy ten boom na nieruchomości rzeczywiście wystartował pełną parą, często podczas rozmów w banku słyszałem, że firmy krawieckie zmieniają swoją działalność gospodarczą na deweloperską i budują mieszkania, więc rzeczywiście może być tutaj różnie.

Moim zdaniem wielka płyta ma duży potencjał ze względu właśnie na lokalizację. Na to, że bardzo często właśnie jest bezproblemowa komunikacja, że jest podpięta do miejskiego cieplika, więc nie ma problemu później z wynajmem takich nieruchomości, zarządzaniem nimi itd. Tak że wszystko trzeba przeliczyć, ale generalnie nie bałbym się żadnej nieruchomości czy to będzie nowa, czy to będzie kamienica, czy wielka płyta. Trzeba po prostu ocenić sobie samodzielnie potencjał i wyliczyć czy daną nieruchomość opłaca nam się kupić.

Oczywiście też Michale to, co powiedziałeś o tych emocjach - czyli jeśli znajdą się ludzie, którzy uwielbiają kamienice, ten styl, wysokie pomieszczenia, to oni i tak będą chcieli mieszkać tylko w kamienicy, natomiast inne osoby, które chcą mieć dostęp do pełnej infrastruktury, mieć blisko market, przedszkole, szkołę, łącznie z dobrą komunikacją, mogą wybrać właśnie wielką płytę. Ktoś kolejny będzie chciał po prostu mieć nowe budownictwo, bo woli zapłacić dużo więcej za coś nowego, mimo że - tak jak z samochodem wyjeżdżającym z salonu - już na "dzień dobry" traci na wartości. Kupując nowe nieruchomości, które może nie do końca są tyle warte, płacimy za tą nowość, za komfort i za ten zapach świeżości.

Tak więc dla każdego znajdą się odpowiednie nieruchomości.

Michał Szafrański: Jasne. Tu w zasadzie Marcin też ma pytanie, które tematycznie nawiązuje do tego kupowania starszych mieszkań, starszych nieruchomości. Marcin pyta o *"problemy z zakupem mieszkania własnościowego i założeniem księgi wieczystej w budynku, co do którego toczy się postępowanie administracyjne o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego"*. Tutaj chodzi mu o roszczenia dawnych właścicieli nieruchomości wywłaszczonych dekretem Bieruta. Marcin zwraca uwagę, że w Warszawie jest wiele takich nieruchomości. Osoby zainteresowane mogą sobie o tym poczytać na stronach urzędu miasta. I pytanie: czy tutaj, w jakiś sposób, da się to rozpoznać, zabezpieczyć się przed tym?

Piotr Hryniewicz: Ja nie znam rynku warszawskiego, więc odniosę to do rynku poznańskiego. Tutaj też mieliśmy dość sporo takich spraw i też się tym interesowałem. Chodzi tak naprawdę

o te grunty, na których zostały postawione te budynki i w tym momencie, jeżeli spółdzielnia nie zrealizowała celu wywłaszczenia i na tym gruncie, np. nie postawiono budynku, bloku czy innej infrastruktury danego osiedla, no to w tym momencie taki właściciel mógł odzyskać pewne grunty, ale tak naprawdę nie odzyskiwał tych gruntów. Miasto dawało mu tylko po prostu jakieś odszkodowanie. Zostawało mu to bardzo często sprzedawane, więc tu jest sprawa dość skomplikowana.

Tego typu sprawy zawsze konsultowałbym z prawnikiem. Nauczyłem się już, że przy nieruchomościach, przy cenach tych nieruchomości, konsultacja prawnika, za którą trzeba zapłacić i kilkaset złotych za to, żeby on się zapoznał z dokumentami, czy żeby gdzieś zadzwonił, czy coś sprawdził, czy wy-google-ował, jest tak cenna i potrzebna, że jej koszty są nieporównywalnie mniejsze od potencjalnego ryzyka. To byłaby taka pozorna oszczędność decydując się działać samodzielnie, a nie korzystać właśnie z porady prawnej. Więc w tym przypadku wolałbym właśnie oddać to prawnikowi, żeby on potwierdził czy warto taką nieruchomość kupować czy nie.

Michał Szafrański: Zdecydowanie warto się posiłkować ekspertami - tu się całkowicie zgadzam.

Marcin zadał jeszcze jedno pytanie dotyczące wymogu posiadania świadectwa charakterystyki energetycznej przez właściciela mieszkania. Zwraca uwagę, że - zgodnie z prawem - takie świadectwa są wymagane od ponad 4 lat z obrocie nieruchomościami, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. A mało kto jest tego świadomy do momentu, w którym stawia się u notariusza i przystępuje do podpisania aktu notarialnego. Możesz to jakoś skomentować?

Piotr Hryniewicz: Tak, rzeczywiście taki wymóg posiadania świadectwa charakterystyki energetycznej istnieje, natomiast w budynkach wielomieszkaniowych stosuje się podczas aktów notarialnych takie oświadczenie, że sprzedający nie posiada takiego świadectwa charakterystyki, a kupujący nie żąda od niego tego świadectwa. Ale fakt jest faktem, że dopiero przeważnie u notariusza jest to stronom wyjaśniane, tak jak tutaj słusznie Marcin zauważył, że musi być w akcie zapis tego właśnie dotyczący, że sprzedający nie posiada, a kupujący nie żąda tego świadectwa.

Michał Szafrański: I to w zupełności wystarcza do zawarcia aktu notarialnego?

Piotr Hryniewicz: Na dzień dzisiejszy tak. No zresztą notariusz jest urzędnikiem państwowym i musi nas reprezentować i wszystko robić zgodnie z prawem, więc nie ma się za bardzo czym przejmować. Dotyczy to szczególnie właśnie tych budynków wielorodzinnych, wielomieszkaniowych. W przypadku domów, czy takich budynków wolnostojących, oczywiście jest zupełnie inna sytuacja.

Michał Szafrański: Tak, dokładnie. Aczkolwiek prawo też wymaga, żeby każdy nowy budynek już takie świadectwo posiadał, więc jeżeli podpisujemy akt notarialny, przejmując mieszkanie od dewelopera, no to już takie świadectwa energetyczne są dołączane.

Piotr Hryniewicz: Oczywiście.

Michał Szafrański: OK, to przejdźmy do kolejnego pytania, która zadała nam Diana. Diana chciałaby się dowiedzieć – *„ile kosztowałoby mieszkanie, które się kupuje od dewelopera, kiedy jeszcze nie jest ono wybudowane, a jaki jest porównywalny koszt takiego mieszkania gotowego w stanie surowym?"* I tutaj Diana w szczególności zastanawia się, czy kupno mieszkania z takim wyprzedzeniem daje jakąś oszczędność na etapie dziury w ziemi powiedzmy, tak?

Piotr Hryniewicz: Tak. To rzeczywiście jakby cofnąć się troszeczkę w czasie, przed boomem rzeczywiście to miało znaczenie, jak galopowały ceny, to kupując dziurę w ziemi mogliśmy zapłacić powiedzmy 3-4 tysiące za metr kwadratowy, na etapie surowego czy prawie surowego stanu mogliśmy już zapłacić 4, 5 czy 6 tysięcy za metr kwadratowy, a odbierając, kupując mieszkanie już gotowe, które deweloper już miał, ale oczywiście już często nie było takich mieszkań. Ale gdyby miał, no to w tym momencie trzeba by zapłacić pewnie 6 czy 7 tysięcy za metr kwadratowy. Więc myślę, że kiedyś miało to sens.

W tej chwili deweloperzy posiłkują się kredytami. Te kredyty nie są drogie i nie kojarzę takiej sytuacji, żeby można było, np. nie wiem, z 30% upustem kupić mieszkanie już teraz, niż właśnie odebrać je już takie w stanie deweloperskim.

Na dzień dzisiejszy deweloperzy prześcigają się albo w rabatach albo w dodatkowych usługach, które mogą świadczyć, np. wykończenie mieszkania czy dodatkowy garaż, żeby te gotowe mieszkania, które mają, w ogóle sprzedać. Więc na dzień dzisiejszy chyba nie ma takiej oszczędności, jeżeli chodzi o wyprzedzenie zakupu o kilka miesięcy czy tak o rok czy półtora.

Michał Szafrański: Dokładnie. Też mi się tak wydaje. I tu nawet patrząc na to, jak te nowe inwestycje są sprzedawane, to jedyną korzyścią z takiego wcześniejszego zakupu jest to, że mamy większy wybór mieszkań, czyli wybieramy to, co nam pasuje. Później ten wybór na pewno będzie znacznie ograniczony, ale rzeczywiście jest tak, że jeśli deweloperowi zostają ostatnie niesprzedane mieszkania, to wtedy można je nabyć z dużym dyskontem, bo zależy mu już na zamknięciu tej inwestycji…

Piotr Hryniewicz: Tak.

Michał Szafrański: OK. Teraz Magda zadaje nam pytanie dotyczące tego *„jak ocenić wartość mieszkania, jak stwierdzić czy rzeczywiście natrafiliśmy na okazję cenową?"*. Zwraca też uwagę, że na tym trzeba się chyba dobrze znać, bo sama cena za metr kwadratowy mieszkania nie wystarczy. Liczy się jeszcze jakość mieszkania. I tu Magda pyta *„czy zamawiać operat szacunkowy, czy może kierować się operatem sporządzonym przez sprzedającego"*, który przecież może być stary i nieaktualny. I zauważa, że zamówienie nowego operatu jest po prostu kosztowne.

Piotr Hryniewicz: To wracamy znowu do operatu szacunkowego, czyli usług rzeczoznawcy. Stary operat oczywiście może być nieaktualny. Jeśli mamy możliwości redukcji ceny, to operat sprzed 2-3 miesięcy może być przydatny i stale aktualny. Natomiast operat sprzed roku, dwóch, trzech, a nawet więcej rzeczywiście będzie zapewne bardzo przeszacowany.

Do czasu tego boomu, kiedy osiągnęliśmy szczyt „bańki nieruchomości", rzeczywiście nieruchomości były bardzo, bardzo drogie. W tej chwili mamy już redukcję cen. Oczywiście ceny nie wróciły i nigdy nie wrócą do cen sprzed tego okresu. Nadal jest - w porównaniu do

roku 2005 czy 2006 - ponad 2 razy drożej, ale mimo wszystko te ceny są niższe niż w roku 2009 czy 2010.

Zatem - moim zdaniem - warto może nie tyle zamawiać operat szacunkowy (bo takowy jest potrzebny jedynie jako dokument oficjalny do banku), ale zdecydowanie warto porozmawiać z rzeczoznawcą i "kupić" od niego istotne dla nas informacje. Czyli nie płacimy za operat szacunkowy 600 czy 1000 złotych, tylko płacimy 200-300 złotych za informację, ile taka nieruchomość rzeczywiście w dzisiejszych cenach transakcyjnych jest warta i jaka jest (ta rzeczywista dla danej okolicy) cena metra kwadratowego.

Dla przykładu: sprzedawałem w 2010 roku 17-metrowe mieszkanie za 134 tysiące złotych, i rzeczywiście znalazł się klient, który przeliczył sobie cenę za metr kwadratowy i powiedział: *„Pan oszalał! 134 tysiące złotych to jest cena, jak w nowym budownictwie"*. Ja mówię na to, że tutaj za 134 ma całe mieszkanie, małe, ale całe. *„Za taką kwotę pan w nowym nic w ogóle nie kupi"*.

Najmniejsza kawalerka 30-metrowa kosztuje ponad 200 tysięcy, więc tutaj nie było problemu, żeby znaleźć końcowego klienta, ale zdarzają się ludzie, którzy przeliczają na metr kwadratowy, który tak naprawdę niczego nie wskazuje, chyba że mamy dokładne porównanie tzw. jabłka z jabłkiem. Jeśli wiemy, że mieszkania są w takim samym budownictwie, mają ten sam standard, podobną lokalizację i metraż, to w tym momencie możemy porównywać ceny metra kwadratowego.

Tak więc ocena mieszkania powinna bardziej dotyczyć jego potencjału. Często się zdarza, że na mieszkaniowych portalach internetowych nie możemy znaleźć mieszkania w niskiej cenie. Trzeba jednak pamiętać, że wszystkie te ceny ofertowe, które się tam znajdują, są o 20, 30, 50, 100 tysięcy wyższe. Mogą też tam być informacje o okazjach, ale zawsze trzeba się temu bliżej przyjrzeć, sprawdzić stan prawny, czy nie jest to mieszkanie z problemami, a jeżeli jest z problemami to z jakimi, czy jesteśmy w stanie się z nimi uporać.

Tak że operat szacunkowy to dopiero tak naprawdę potrzebny jest do banku jako dokument oficjalny, ale sprawdzenie i rozmowa z rzeczoznawcą - jak najbardziej są wskazane, bo koszty poniesione przy zakupie złej inwestycji są zupełnie niewspółmierne z zapłatą za właściwą opinię rzeczoznawcy.

Michał Szafrański: To ja też się dołączę tutaj do tych argumentów, które stosujesz. Powiem, że w naszym przypadku przygotowana przez rzeczoznawcę taka szacunkowa ocena kosztowała 350 złotych, ale dzięki niej nie kupiliśmy mieszkania, które planowaliśmy, bo okazało się, że wbrew pozorom ta cena, która wydawała się nam atrakcyjna, wcale tak atrakcyjna nie była, biorąc pod uwagę ten konkretny rejon. Tak więc te wyceny mogą pomóc zweryfikować coś pozytywnie lub negatywnie. No i szkoda by było kupić mieszkanie w celach inwestycyjnych tylko po to, żeby się przekonać, że nie jesteśmy w stanie sprzedać go z takimi założeniami, jakie poczyniliśmy.

Piotr Hryniewicz: Tak, zdecydowanie zgadzam się.

Michał Szafrański: Tu bardzo istotne pytanie zadał nam też Kamil. Myślę, że wiele osób mierzy się też z podobnymi dylematami planując swoją inwestycję. Kamil pyta: *„Jak sprawdzić czy w*

sąsiedztwie nie będzie w przyszłości żadnej uciążliwej działalności albo jakiejś hodowli zwierzątek?"

Piotr Hryniewicz: Czyli wracamy do nowego budownictwa i kupujemy mieszkanie gdzieś, gdzie jeszcze nie wszystko jest zagospodarowane. Można spróbować sprawdzić to w planach zagospodarowania przestrzennego lub w studium zabudowy, jakie możliwości tam będą.

Natomiast pamiętam sytuację, kiedy deweloper sprzedawał jakieś swoje nieruchomości pokazując na las czy jakieś pola i mówiąc, że *„tutaj zawsze będzie pole, bo tutaj nie ma w ogóle żadnego planu itd."* I rzeczywiście tego planu w tamtym momencie nie było, ale 3 lata później okazało się, że pojawiły się nowe władze i powstały nowe inwestycje (tam akurat inne budynki mieszkalne). I dobrze, że była to tylko mieszkaniówka, a nie jakaś przemysłówka czy coś innego uznawanego za jakąś tam działalność uciążliwą.

Najbezpieczniej jest kupić coś, co już istnieje. Wtedy wiemy na pewno, co w danym miejscu kupujemy, bo widzimy jego sąsiedztwo. Z nowym budownictwem wiąże się zawsze jakieś ryzyko. Można sprawdzić plany zagospodarowania przestrzennego, czy studium, ale może się zdarzyć, że takiego planu po prostu nie ma lub jest w przygotowaniu. Tak więc nigdy takiej gwarancji chyba nie uzyskamy.

Michał Szafrański: Tak. Często są też planowane jakieś trasy szybkiego ruchu, obwodnice itd. Tak jak tutaj w Warszawie mamy sytuację na Ursynowie. Ale pytanie, kiedy tak naprawdę się ta dana inwestycja wydarzy albo na przykład czy przypadkiem trasa tej inwestycji nie zostanie jednak zmodyfikowana, to jest bardzo trudne do przewidzenia.

Marit zadała nam jeszcze jedno pytanie, które dotyczy transakcji wiązanej. Marit pyta: *„W jaki sposób przeprowadzić transakcję kupna nowego mieszkania płacąc za nie środkami uzyskanymi ze sprzedaży mieszkania aktualne zajmowanego? Czy to w ogóle jest możliwe? Jak przeprowadzić technicznie taką operację, i jak pogodzić ze sobą to, że środki za zakup nowego będą dopiero po sprzedaży starego? O jakiej treści spisać umowy w takiej sytuacji? Z reguły kupowane mieszkania są w stanie deweloperskim, w jakim stanie zagwarantować sobie czas na remont, żeby nie wyprowadzić się od razu z aktualnie zajmowanego mieszkania? Czy to w ogóle jest możliwe? Może uda się jakoś rozwikłać ten problem?"*

Piotr Hryniewicz: Hmmm… Niezależnie od tego, czy jest to stan deweloperski czy rynek wtórny, to jakiś remont zawsze może się trafić. Mamy więc mieszkanie i kupujemy nowe, ale inne mieszkanie. Zatem musimy znaleźć takiego kupującego, który zgodzi się zapłacić za nie wcześniej. Będzie miał on wtedy oczywiście odpowiednie roszczenie wobec nas a my możemy jeszcze w tym mieszkaniu mieszkać.

Bardzo podobną sytuację mieliśmy w kawalerce w Poznaniu, gdzie właściciele chcieli jeszcze przez 2 miesiące pozostać w mieszkaniu. Kupiliśmy od nich to mieszkanie, zapłaciliśmy im całą kwotę i po prostu wynajęliśmy im to mieszkanie, czyli oni stali się na okres 2 miesięcy naszymi najemcami. Otrzymane od nas pieniądze mogli sobie przeznaczyć właśnie na zakup nowego mieszkania i remont.

Tak więc myślę, że jest to możliwe i nie powinno być zbyt trudne.

Oczywiście trzeba znaleźć przede wszystkim odpowiedniego kupującego, bo nie wszyscy zgodzą się na te dwie rzeczy na raz tzn.: na zapłatę od razu całej kwoty i na nasze pozostanie w mieszkaniu przez jakiś czas. To jest jednak kwestia negocjacji i zaproponowania albo obniżenia ceny, albo właśnie podpisania umowy najmu.

Michał Szafrański: Do ugrania, jak najbardziej.

Piotr Hryniewicz: Zdecydowanie tak.

Michał Szafrański: Ja mam jeszcze trochę inny punkt widzenia na to, co Marit napisała. Pyta tutaj m.in. o zakup mieszkania od dewelopera, więc ja bym zwrócił uwagę jeszcze na taki aspekt, że deweloper sprzedający mieszkanie będzie najprawdopodobniej bardziej zainteresowany tym, żeby poczekać aż klient mu zapłaci.

Nawet mówi się o tym, że deweloperzy są skłonni wynajmować nowe mieszkania potencjalnym przyszłym klientom, czyli nie żądać od nich zapłaty, np. przez okres pół roku. Dopiero po tym czasie klienci płacą za to mieszkanie, w którym przetestowali już sobie, jak się mieszka. I tutaj - jeśli sytuacja dotyczyłaby akurat takiego dewelopera - możemy takie mieszkanie urządzić pod siebie, przeprowadzić się do niego, zacząć w nim mieszkać i dopiero wtedy sprzedać swoje stare mieszkanie, a jednocześnie deweloper powinien być zainteresowany, żeby poczekać na to, aż mu za to mieszkanie zapłacimy.

Od strony prawnej pewnie to wymaga konsultacji z prawnikiem, ale w przypadku deweloperów - to już wcześniej Piotrze rozmawialiśmy o tym - zdecydowanie każdą umowę podpisywaną z deweloperami warto skonsultować z prawnikiem, żeby mieć zabezpieczone swoje interesy. Ale generalnie wygląda na to, że od strony prawnej jak najbardziej da się to ograć.

Piotr Hryniewicz: Tak. Musielibyśmy przeanalizować sobie konkretny przypadek, tak żebyśmy wiedzieli dokładnie, jakie mieszkanie sprzedajemy, jakie mieszkanie kupujemy, ale nie widzę jakichś większych z tym problemów.

Michał Szafrański: Świetnie. No to ostatnie pytanie od Piotra, Twojego imiennika. Piotr pyta: *„Przeglądając oferty widzę czasem, że dwa podobne do siebie mieszkania położone dosłownie pół kilometra od siebie mają bardzo różny czynsz np. różnica w jednym mieszkaniu jest 400 zł, w drugim mieszkaniu jest 700 zł. Na pierwszy rzut oka nie widać skąd ta różnica się bierze, żadne z mieszkań nie jest położone na strzeżonym osiedlu itp. Z czego to może wynikać? Czy wysokość czynszu powinna być brana pod uwagę przy zakupie czy to dla siebie, czy pod wynajem?"*

Piotr Hryniewicz: Tak, wysokość czynszu trzeba zawsze brać pod uwagę, bo jest to nasz koszt albo koszt, którym będziemy, np. obciążać najemcę (jeśli czynsz jest wysoki, będzie mniej nam zostawało).

Z mojego doświadczenia wiem, że różnice w wysokości czynszu bardzo często wynikają ze zużycia. Najczęściej właśnie tak jest. Wiemy, że woda zawarta jest w czynszu, ale jej zużycie zależy od potrzeb mieszkańców. Tak więc samotny starszy pan, który z wody korzysta codziennie napełniając sobie dzbanuszek i raz w miesiącu robi sobie kąpiel, zapłaci na pewno mniejszy czynsz niż rodzina z czwórką małych dzieci, gdzie prania odbywają się 2 razy

dziennie, na okrągło chodzi zmywarka, a kąpiele dzieci pochłaniają dwie 150 litrowe wanny wody.

Tak więc zużycie wody może być bardzo duże, a szczególnie widać to właśnie tam, gdzie te czynsze są wyższe i cena ciepłej wody też bywa bardzo wysoka - stąd może się brać duża różnica.

Mogą być też inne koszty, dlatego zawsze warto sprawdzić i porównać czynsze, żeby zobaczyć, na czym polega ta różnica. Jeżeli są to podobne mieszkania i w tej samej spółdzielni, to raczej chodzi o te koszty. Natomiast jeżeli są różne spółdzielnie, to ta różnica może wynikać z umów z dostawcami, jakie podpisała dana spółdzielnia, czyli duża spółdzielnia wynegocjuje pewno dużo lepsze stawki, no a mała może mieć te stawki trochę gorsze.

Michał Szafrański: Tak, to prawda. Też mam takie obserwacje, że teoretycznie porównywalne mieszkania mają zupełnie różne czynsze, ponieważ media stanowią bardzo dużą część zaliczek, które płacimy w czynszach. Różnica w czynszu też może zależeć od tego, że np. w jednym z mieszkań rozliczanie jest według liczników, a w drugim - po prostu ryczałtowe. I niekoniecznie płacimy za to, co sami zużyjemy. Stąd też biorą się różnice.

Piotrze, dotarliśmy do końca pytań dotyczących tematu kupna mieszkania, bezpiecznego kupna mieszkania i wszystkich zagadnień z tym związanych.

Nie odpowiedzieliśmy dosyć świadomie na pytania dotyczące inwestowania w nieruchomości, ani na pytania dotyczące zakupu mieszkań na licytacjach komorniczych, ale są to bardzo duże tematy. Być może kiedyś będziemy mieli jeszcze okazję na ten temat porozmawiać.
Ja świadomie również nie czytałem pytań dotyczących kredytów. Pomyślałem sobie, że zaproszę kolejnego gościa - specjalistę w zakresie kredytów, który odpowie nam na wszystkie pytania związane właśnie z tym, jak najlepiej przystąpić do kredytu hipotecznego, jakie mamy możliwości, jeżeli chodzi o negocjowanie z bankami. Czy w ogóle są takie możliwości?

Piotrze bardzo Ci dziękuję za to, że odpowiedziałeś na pytania Czytelników mojego bloga. To naprawdę duży kawał wiedzy. Mam nadzieję, że będzie ona dla wszystkich przydatna.
Mam też nadzieję, że kiedyś w przyszłości będziemy mieli jeszcze okazję porozmawiać na te bardziej złożone tematy związane z inwestowaniem.

Piotr Hryniewicz: Super Michale. Bardzo dziękuję za zaproszenie. Tak jak wiesz, bardzo chętnie dzielę się swoją wiedzą i doświadczeniem, ponieważ uważam, że nieruchomości są naprawdę fajne. Jeżeli ktoś się przekona do możliwości właśnie inwestowania w nieruchomości, to jest to fajna droga do własnej wolności finansowej, do zagwarantowania sobie nie bycia (no może trochę to w cudzysłowiu zróbmy) „niewolnikiem” korporacyjnym, czy nawet własnego stanowiska pracy, tylko żeby mógł korzystać z życia i sam decydować o swoim czasie i o tym, co chce robić. A nieruchomości dają właśnie takie możliwości.

Oczywiście, że jest ryzyko i sporo niebezpieczeństw z tym związanych, ale to tak, jak ze wszystkim. Jazda samochodem jest niebezpieczna, praca na etacie jest niebezpieczna itd. Tak więc myślę, że trzeba tutaj wybrać rzeczy, z którymi dobrze się czujemy.

Michał Szafrański: Tak, i które do nas pasują. Nie każdemu ta droga będzie odpowiadała, a faktem jest również, że pozyskiwanie tej wiedzy jest dosyć trudne i istnieje taka, powiedziałbym, duża bariera wejścia.

A w przypadku nieruchomości bardzo bolesna może być nauka na własnych błędach.

Piotr Hryniewicz: Tak, zdecydowanie najlepiej się uczyć na cudzych sukcesach lub cudzych błędach.

Tutaj jeszcze skojarzyła mi się taka anegdota: młoda kobieta spotyka starszego pana i pyta go: *„przepraszam pana, jak dostać się do filharmonii"*. On spogląda na nią i mówi: *„Ćwiczyć, ćwiczyć i jeszcze raz ćwiczyć szanowna pani"*. Tak więc myślę, że tutaj najlepsza puenta będzie taka, że nie da się wszystkiego zrobić od razu i tak natychmiast. Trzeba przejść pewne etapy, spróbować, przeanalizować itd. Najważniejsze żeby to robić. A jak będziemy robić, ćwiczyć i działać, to będziemy coraz bliżsi sukcesu.

Michał Szafrański: Tak, zdecydowanie. To tak samo jak z oszczędzaniem. Systematyczność przede wszystkim, a niekoniecznie szybkie, gwałtowne i nieprzemyślane cięcie kosztów.

Piotr Hryniewicz: Absolutnie! Tak że dzięki Michale, polecam się na przyszłość. Jeśli będziesz miał jeszcze jakieś pytania czy uwagi, bardzo chętnie spotkam się kolejny raz, by porozmawiać.

Michał Szafrański: Super. Dziękuję Ci ślicznie Piotrze i do usłyszenia.

Piotr Hryniewicz: Dzięki, pozdrawiam. Cześć.

Michał Szafrański: Wow! Mam nadzieję, że podoba się Wam formuła tego podcastu i szczerze ufam, że te informacje, które przekazuję Wam wspólnie z moimi Gośćmi są dla Was wartościowe.

Jeśli chcielibyście mi się troszkę zrewanżować, to proszę wejdźcie do iTunesów i wystawcie tam ocenę mojego podcastu. To mi bardzo pomaga, bo dzięki temu jestem bardziej widoczny i jeszcze więcej osób może dotrzeć do tych, jak sądzę wartościowych, informacji, które są tutaj przeze mnie i przez moich Gości prezentowane. Tak więc, jeśli możecie, zaznaczcie tam tyle gwiazdek, ile uważacie, i napiszcie parę słów, dlaczego podoba się Wam mój podcast, o ile się podoba. Jeżeli nie, to śmiało komentujcie również. Zależy mi na Waszej rzetelności.

Wszystkim tym osobom, które już to zrobiły, bardzo, bardzo dziękuję. To właśnie dzięki Waszym głosom mój podcast trafił do sekcji *„New and Noteworthy"*, która prezentuje nowe i godne uwagi podcasty w iTunesach. To naprawdę dużo dla mnie znaczy i motywuje mnie do dalszej pracy.

Powiem Wam, że chociaż rzadko to robię, spojrzałem dzisiaj w statystyki (tzn. rzadko zerkam w statystyki podcastu). Chciałem wiedzieć tak naprawdę, ile osób już odsłuchało ten podcast. No i okazuje się, że pobraliście wszystkie dotychczasowe odcinki już blisko 6 tysięcy razy. Tak więc naprawdę uważam, że jest to liczba, która robi wrażenie. Zwłaszcza, jeśli się weźmie pod uwagę, że tak naprawdę każdy z Was poświęca na słuchanie tych podcastów dużo czasu. Ten

odcinek trwa chyba ponad godzinę. Niesamowite, po prostu niesamowite! Tym bardziej nie chcę już przedłużać...

To jest już koniec piątego odcinka podcastu „Więcej niż oszczędzanie pieniędzy". Przypominam Ci, że wszystkie adresy stron i notatki, dotyczące tego odcinka, możesz znaleźć pod adresem http://jakoszczedzacpieniadze.pl/005.

A jeśli tylko czujesz, że ten podcast dostarczył Ci wartościowych informacji, które pomogły Ci zrealizować lub przybliżyć Twoje marzenia i finansowe cele, to proszę podziel się nim ze Swoimi znajomymi. Powiedz im po prostu, żeby weszli na mojego bloga. Adres już znasz. Dziękuję Ci za wspólnie spędzony czas i już teraz zapraszam Cię do wysłuchania kolejnego odcinka.

Życzę Ci świetnego weekendu, dnia, poranka, popołudnia, wieczoru, kiedykolwiek słuchasz tego podcastu i życzę Ci też skutecznego przenoszenia Twoich celów finansowych na wyższy poziom. Do usłyszenia!