
Jak zarabiać
na
oszczędzaniu

Seria

BIZNES dla NASTOLATKÓW

» Jak zarabiać w młodym wieku

» Umysł Zwycięzcy, czyli jak być przedsiębiorcą

» Jak zarabiać na oszczędzaniu

Julian Heller

Jak zarabiać na oszczędzaniu



menger.pl

Projekt okładki i ilustracje: Krzysztof Krawiec

Redakcja językowa i korekta: Daria Paulina Domachowska

Korekta: Edyta Malinowska

Konsultacja merytoryczna: Jan M. Fijor

Redakcja graficzna i skład: Anna Szarko

Copyright © Fundacja Instytut Carla Mengera 2024

Wszystkie prawa zastrzeżone. Żadna część tej książki nie może być reprodukowana jakimkolwiek sposobem – mechanicznie, elektronicznie, drogą fotokopii itp. – bez pisemnego zezwolenia wydawcy, z wyjątkiem recenzji i referatów, kiedy to osoba recenzująca lub referująca ma prawo przytaczać krótkie wyjątki z książki, z podaniem źródła pochodzenia.

Wydanie pierwsze – Warszawa 2024

ISBN: 978-83-64599-64-4

Dystrybucja hurtowa za pośrednictwem Internetu:
wydawnictwo@menger.pl

SPIS TREŚCI

Przedmowa 7
Wstęp 13
Rozdział 1. Wyprowadzka z domu rodzinnego, czyli życie „na swoim" – kupić czy wynająć? 19
Rozdział 2. Technologia na co dzień i jej koszty – internet i telewizja 35
Rozdział 3. Żywność 58
Rozdział 4. Książki 67
Rozdział 5. Ubrania 75
Rozdział 6. Czas to dużo więcej niż pieniądz 87
Rozdział 7. Samochód 109
Rozdział 8. Mity i zasady 120
Rozdział 9. Jak oszczędzać skutecznie? 130
Zakończenie 137
Od Wydawcy 141

PRZEDMOWA

Popularne powiedzenie *penny saved is a penny earned*[1] nabrało we współczesnym świecie podwójnego znaczenia. Nie dość, że każdy oszczędzony pieniądz jest równoznaczny z dochodem, to na dodatek, przy obecnym opodatkowaniu wynoszącym nierzadko 50 procent dochodu brutto, ma on jeszcze drugie dno, mianowicie: odłożenie jednego „pensa" jest równoznaczne z zarobieniem nie jednego, lecz dwóch „pensów" przed opodatkowaniem. Drugi pens to podatek, jaki płacimy od osiągniętego dochodu.

Oszczędzając więc, korzystamy podwójnie – konsumując, podwójnie tracimy.

Niestety, żelazna, jakby się wydawało, zasada mówiąca, że oszczędnością i pracą ludzie się bogacą, od co najmniej

[1] W wolnym tłumaczeniu z angielskiego oznacza ono: „cent oszczędzony jest jak cent zarobiony". Powiedzenie miało wyjść z ust Benjamina Franklina, wybitnego wynalazcy i polityka ze Stanów Zjednoczonych, którego podobizna znalazła się na amerykańskim banknocie studolarowym.

25–30 lat w oczach społeczeństwa zachłystującego się konsumpcją traci na znaczeniu. Osoby oszczędne i gospodarne coraz częściej są wyśmiewane, a nawet potępiane przy użyciu określeń takich jak: kutwa, ciułacz, sknera, dusigrosz, skąpiec czy chciwiec. Najłagodniej mówiąc, patrzy się na nie z przymrużeniem oka, powtarzając docinki o tym, że oszczędzając zostaną co najwyżej najbogatszymi lokatorami cmentarza, czy przypominając, że trumna nie ma kieszeni. I chociaż w niektórych państwach oszczędność nadal jest cnotą – wymienię choćby takie kraje jak Szkocja, Chiny, Niemcy, Szwecja i Dania, gdzie udział oszczędności w budżecie rodzin wciąż jest wysoki – to jednak we współczesnym świecie hołdującym konsumpcji standardem stała się rozrzutność, trwonienie pieniędzy, szastanie nimi, co z czasem urosło do synonimu hojności, a nawet szczodrobliwości. Konsekwencją tego jest przekonanie, że celem życia nie jest dążenie do spełnienia i szczęścia, lecz iluzoryczna wolność finansowa, którą utożsamia się ze słodkim nieróbstwem wolnego od trosk rentiera sączącego egzotyczne drinki na karaibskiej plaży.

To, że cnota oszczędzania została uznana za coś nieprzyzwoitego czy wręcz niemoralnego zawdzięczamy dwóm Anglikom: Karolowi Marksowi oraz Johnowi M. Keynesowi. Pierwszy z nich twierdził, że ludzie gospodarni i oszczędni to podli wyzyskiwacze i wrogowie ludu. Drugi, że osoba powściągliwa w wydatkach, oszczędna i inwestująca swoje nadwyżki to szkodnik, który marnotrawi majątek narodu. Obydwa poglądy, mimo iż błędne, odcisnęły piętno

na współczesnym stylu życia społeczeństw i stały się prawdą obiegową, czyli zwykłą brednią, którą lud sobie umiłował, a w szczególności milenialsi i pokolenie Z.

O ile nauki Marksa zdążyły się już skompromitować, o tyle John M. Keynes i stworzona przez niego tzw. nowa ekonomia nadal święcą triumfy. Nie kto inny jak właśnie Keynes spopularyzował przekonanie, że produkcja zaczyna się od konsumpcji, a nie od oszczędzania i inwestowania, o czym wie każdy producent i przedsiębiorca. Gdyby przyjąć aksjomaty keynesizmu, musielibyśmy uznać, że najpierw zjadamy hamburgera, a dopiero potem hodujemy woła, z którego powstaje Bic Mac czy Whooper. Tragedią jest to, że keynesizm przyjęty został za obowiązującą teorię ekonomiczną nie tylko przez niekompetentnych z natury polityków i urzędników, lecz także – a nawet przede wszystkim – przez świat zawodowych ekonomistów, maklerów, traderów z Wall Street, a zwłaszcza przedstawicieli czołowych banków inwestycyjnych naszego globu.

Jakby tych nieszczęść było mało, od ponad 30 lat laureatami nagrody Nobla z dziedziny ekonomii są przeważnie najwierniejsi wyznawcy Keynesa. Skoro więc gołym okiem widać, jakie wartości rządzą światem, nic dziwnego, że ludzie chętniej zadłużają się po szyję, by przy pomocy długu finansować nadętą konsumpcję, zamiast zacisnąć pasa i oszczędzone dzięki powściągliwości i roztropności środki zainwestować w narzędzia oraz/lub maszyny produkcyjne, bądź ulokować je w złocie, srebrze, w bitcoinach czy w akcjach jakiejś prosperującej giełdowej spółki technologicznej.

Dlatego przypominam:

Na każdym etapie budowania majątku osobistego, i to już od najmłodszych lat (!), oszczędzanie przynosi znacznie więcej korzyści niż beztroska konsumpcja. Oto garść przykładów z mojego życia dowodzących słuszności tej tezy.

Już w wieku 6 lat odkryłem, że kiedy dostaję prezent od wujka czy kieszonkowe od taty o wiele korzystniej jest je zatrzymać, niż od razu wydać. Ilekroć ktoś podarował mi pieniądze albo udało mi się je zarobić, wykonując proste prace, jak noszenie bagaży na dworcu kolejowym, sprzedaż złomu, butelek lub makulatury, zamiast od razu przepuścić to, co zarobiłem – jak to robiła większość moich kolegów w myśl powiedzenia: że „łatwo przyszło, łatwo poszło" – wszystkie zdobyte pieniądze wrzucałem do skarbonki. Dzięki temu, że prawie zawsze miałem jakieś oszczędności, udało mi się kupić okazyjnie, rower z drugiej ręki oraz skompletować sprzęt narciarski za mniej niż połowę regularnej ceny. Rower kupiłem od kolegi, który wraz z rodziną emigrował właśnie za granicę, a narty i buty w komisie sportowym, który akurat zbankrutował. Czułem równocześnie, że w ten sposób sam decyduję o swoim życiu, nie oglądając się na dobrą wolę rodziców czy dziadka.

Szybko więc zacząłem szukać możliwości zarabiania. Jeszcze w szkole podstawowej zorganizowałem niewielki kiosk z lodami, który prowadziłem w czasie wakacji aż do matury. Większość zysku szła na potrzeby rodziny, resztę

jednak oszczędzałem i inwestowałem – głównie w płyty[2], trochę w zakup ubrań, resztę przeznaczałem na skromne wakacje. Za pieniądze ze sprzedaży kolekcji płyt kupiłem później na czarnym rynku dolary, które w owym czasie gwałtownie potaniały z powodu inflacji i recesji, jaka w wyniku wojny wietnamskiej dotknęła gospodarkę USA. Ulokowałem je w jedynym istniejącym w owym czasie w Polsce banku dewizowym, który w tamtych latach wypłacał na lokatach trzyletnich aż 13 procent rocznie, i to w dolarach. Mój stosunkowo niewielki kapitał w ciągu pięciu lat podwoił się. Stać mnie było na naprawdę dobry samochód, lecz wolałem kupić małego fiata i dziś wiem, że była to bardzo dobra decyzja. Dzięki powściągliwemu zakupowi, raz że miałem pojazd, a dwa, zatrzymałem część mojego kapitału na inne ważne potrzeby. Przydał mi się kilka lat później, gdy postanowiłem wyemigrować do Stanów Zjednoczonych.

Dzięki tym pieniądzom oszczędziłem sobie i rodzinie typowych dla pierwszych lat emigracji dokuczliwości w postaci taniego cuchnącego mieszkanka w suterenie czy rozpadającego się grata z Detroit. Ponieważ stać mnie było także na szkołę i dokształcanie, nie musiałem chwytać się niskopłatnych i, co tu ukrywać, uciążliwych i przygnębiających zajęć jak smołowanie na gorąco dachów, pracy w fabryce śrub i wkrętów lub w chicagowskich rzeźniach czy

[2] Udało mi się zgromadzić pokaźną kolekcję liczącą (w przybliżeniu) 160 płyt winylowych najpopularniejszych w owym czasie rockowych zespołów i wokalistów. Będąc już po studiach, kiedy płyty analogowe zostały wyparte przez płyty CD, całą kolekcję sprzedałem z zyskiem powyżej 2500 (!) procent.

szczególnie „popularnych" zajęć, do jakich należało m.in. sprzątanie supermarketów. W krótkim czasie zdobyłem kwalifikacje, dzięki którym zostałem doradcą finansowym, a potem maklerem i tak stanąłem na nogach.

Dziś, po wielu latach doświadczeń, jestem przekonany, że warunkiem materialnego dostatku i ostatecznie bogactwa jest wydawanie mniej niż się zarabia. **Bowiem nie ten jest bogaty, kto dużo zarabia, lecz ten, kto oszczędnie gospodaruje swym majątkiem.**

Pośród osób zarabiających co najmniej milion rocznie[3], milionerami zostaje zaledwie garstka – nie więcej niż 8 procent. Ta garstka to właśnie osoby oszczędne i gospodarne. Co więcej, status milionera wcale nie przysługuje tym, którzy zarabiają przysłowiowy milion. Okazuje się bowiem, że realne dochody posiadacza majątku o wartości miliona lub więcej, czy to w USA, w Niemczech, czy w Polsce, statystycznie nie przekraczają 150 000 rocznie. Wniosek, jaki z tego płynie, jest następujący: **prawdziwe bogactwo w mniejszym stopniu powstaje w wyniku pracy – o wiele większy wpływ na jego przyrost ma gospodarność i rozsądne lokowanie oszczędności.** Tym bardziej, że dochody kapitałowe opodatkowane są zwykle łagodniej (18 proc.) niż dochody z pracy (od 20 do 50+ procent).

Tyle z mojej strony, a teraz oddaję głos autorowi książki!

Jan M. Fijor

[3] Wszystko jedno, czy w dolarach, w euro, w funtach, czy w złotówkach.

WSTĘP

Pomnażanie majątku od zarania dziejów było przedmiotem zainteresowania całego społeczeństwa. Dla pieniędzy ludzie wylewali siódme poty, zapracowywali się niemal na śmierć, wykrwawiali, wpadali w choroby, kradli, oszukiwali, a nieraz nawet mordowali. Wszystko po to, aby zdobyć bogactwo, które uważano za gwarancję życia w dostatku i materialnej niezależności.

Trudno zaprzeczyć, że wysiłek włożony w pozyskiwanie dochodu – czy to poprzez pracę na etacie, własny biznes lub umiejętne inwestowanie (co zazwyczaj jest ostatnim z etapów) jest w procesie gromadzenia majątku kluczowy. O ile istnieje już wystarczająco dużo książek i wskazówek dotyczących samego procesu zarabiania i gromadzenia majątku, o tyle literatura przedmiotu wciąż nie wyczerpuje tematu, co należy uczynić ze zdobytym kapitałem.

Przypomina to rewolty skierowane przeciwko władzy, bez uprzedniego wyznaczenia celu, który po zwycięstwie byłby alternatywą nadającą się do zaakceptowania. Podam przykład: samo obalenie caratu, strącenie z tronu Ludwika XVI czy króla Libii Idrisa I zakończyły się sukcesem,

lecz nie zadano sobie pytania: co dalej? Rebelianci skutecznie obalali dotychczasowych władców, nie mieli jednak pomysłu, jakie działania podejmą, kiedy sami znajdą się u władzy. Parafrazując na potrzeby mojej książki: zdobyli oni władzę, lecz nie mieli pojęcia, jak nią później zarządzać.

Powyższe porównanie może nam posłużyć do zobrazowania sytuacji, w jakiej znajduje się (lub za chwilę znajdzie) wielu z nas, kiedy przyjdzie nam zagospodarować zdobyty majątek. Zazwyczaj bowiem jest tak, że jeśli uda nam się zgromadzić jakieś środki, nie bardzo wiemy, na co tak naprawdę powinniśmy je wydać i jak nimi obracać. Nie mamy pojęcia, z jakich narzędzi skorzystać, aby zarządzać swoim majątkiem w najlepszy, możliwie najskuteczniejszy sposób.

Wspomniani powyżej rewolucjoniści nie zadali sobie pytania, czy zdobyta przez nich władza zostanie należycie wykorzystana, czy są na nią gotowi i czy przypadkiem nie zdeprawuje ich ona. Jak się potem okazało, brak właściwie pojętej wizji władzy doprowadził do znacznie większego chaosu niż ten, który akurat obalono. Dlatego w tej książce, bardziej niż na kwestii samego zdobywania władzy, a w tym wypadku majątku, skupiam się na tym, jak go używać, i czego nie robić w zakresie zarządzania własnymi zasobami, co w szerszym ujęciu odnosi się do wizji sprawiedliwszego świata, sprzyjającego zgodzie, pokojowi i wolności, czyli, ogólnie rzecz ujmując, d o b r u .

Z pieniędzmi sprawy mają się podobnie jak w przypadku władzy. Jeśli zawczasu nie wyznaczymy sobie celów planowanej dystrybucji naszych środków, jeśli nie nauczymy się

decydować, na co chcemy przeznaczać nasze pieniądze, mogą się one okazać problemem, a nie rozwiązaniem.

Gdy byłem jeszcze bardzo małym chłopcem, zadawałem sobie pytanie, jak to się dzieje, że jednym osobom fortuna sprzyja, a innym nie; słowem, dlaczego „fortuna kołem się toczy". Jak to możliwe, że zarabiający swego czasu horrendalne sumy mistrzowie w swych dziedzinach, tacy jak Wolfgang Amadeusz Mozart, Rembrandt van Rijn czy Elvis Presley, pod koniec swego życia popadli w nędzę. Zastanawiało mnie, jak to możliwe, że na jakimś etapie życia można mieć tak dużo pieniędzy, że nie wiadomo, co z nimi począć, aby już za kilka czy kilkanaście lat nie móc związać końca z końcem i cierpieć biedę.

Gdy w 2020 roku, z uwagi na panującą pandemię i scenariusz zakładający konieczność pozostawania w izolacji, pozamykano ludzi w domach, wielu z nas pracowało w trybie zdalnym, ale wielu też z różnych powodów straciło pracę, a więc swoje główne, a nierzadko jedyne źródło utrzymania. I wtedy okazało się, że to nie ci najbiedniejsi, lecz właśnie ludzie zamożni, niekiedy bardzo bogaci – a przynajmniej za takich uchodzący – lamentują najgłośniej. Aktorzy, piosenkarze i wszelkiej maści celebryci, osoby zarabiające miesięcznie pięcio- a nawet sześciocyfrowe sumy, ci sami, którzy jeszcze przed pierwszym lockdownem przechwalali się swoimi zdobyczami – nowymi, drogimi samochodami, egzotycznymi podróżami i kosztownymi zegarkami – wszyscy oni, gdy okazało się, że przez jakiś czas nie mogą wykonywać swojej pracy, z dnia na dzień stawali się nędzarzami. Gdzie zatem podziały się ich pieniądze?

Z drugiej strony przyjrzałem się mojej rodzinie – a warto podkreślić, że należymy do klasy średniej i nie dysponujemy potężnym majątkiem – w ogóle nie odczuwaliśmy lęku przed skutkami bieżącej sytuacji i nie zamartwialiśmy się perspektywą utraty środków do życia mimo tymczasowego braku zarobków. Oczywiście, była to dla nas swego rodzaju niedogodność, lecz okoliczności te nie zagrażały naszej egzystencji. W przeciwieństwie do osób, których zarobki były wielokrotnie wyższe od naszych, dysponowaliśmy wystarczającą ilością środków, aby przetrwać ten trudny czas bez nowych dochodów. I było to możliwe przez wiele miesięcy.

Zadałem sobie wtedy pytanie: czym jest bogactwo? Czym jest prawdziwy dostatek w sensie materialnym? Jaka jest zależność pomiędzy wysokimi zarobkami a dużym majątkiem? Po jakimś czasie odpowiedź sama do mnie przyszła: z bogaceniem się jest jak z czytaniem. Nieważne, ile stron danej książki przewertujesz, ile tekstu przeczytasz. I tak wiele z tego, co uda ci się wyczytać w książkach okaże się ulotne i nie zostanie w twej pamięci na długo. Tym, co tak naprawdę się liczy, jest wiedza, która pozostała w twojej głowie, a co za tym idzie jest trwała – jak trwałe są umiejętności czy doświadczenia, które zdobyłeś/zdobyłaś. Gromadzenie majątku odbywa się na tej samej zasadzie. To nie zarobki są najważniejsze, lecz to, ile tak naprawdę POSIADASZ z tego, co masz. Bardzo często wydaje nam się bowiem, że posiadamy wiele, gdy tak naprawdę długi znacznie przewyższają wartość majątku i tak naprawdę nie posiadamy nic albo niewiele.

Dokonawszy takich przemyśleń, przyjrzałem się wtedy uważnie mojemu ówczesnemu stylowi życia. Mimo że na koncie zgromadziłem już małą sumkę, większość pieniędzy, które do mnie trafiały, zwyczajnie trwoniłem. Przeznaczałem je na wizyty w cukierniach, kawiarniach, na kino, książki i różnego rodzaju gadżety. Gdy patrzę teraz na ten okres, z trudem mogę opanować żal, ale jest to płacz nad rozlanym mlekiem. Wciąż trudno mi nie myśleć o tym, o ile bogatszy bym był, gdybym wcześniej zrozumiał te prawdy.

Jakiś czas temu zapoznałem się z dwiema niezwykle pouczającymi pracami socjologicznymi na temat zamożnych ludzi żyjących w Ameryce, do których odsyłam w przypisie[1]. W niezwykle sugestywny sposób pokazują one, do jakiego stopnia powstrzymywanie się od doraźnej konsumpcji sprzyja bogaceniu się, a także przełamują mity i stereotypy dotyczące stylu życia wspomnianych w tytułach milionerów. Jednakże nawet jeśli wiemy, jak ważne jest oszczędzanie, gdy nie umiemy tego mądrze robić, samo „ciułanie" nie poprawi naszej sytuacji.

I właśnie o tym są te książki: zawierają wiele praktycznych wskazówek oraz przykładów popartych danymi odnośnie cen różnych produktów i usług, podsuwają także rozmaite metody pomagające zarabiać poprzez oszczędzanie. Przykładowo pokazują, jak zatrzymać przy sobie majątek, który udało nam się zgromadzić.

---

[1] Thomas J. Stanley, William D. Danco, *Sekrety amerykańskich milionerów*, wyd. Fijorr Publishing, Warszawa 2013 oraz William D. Danco, Richard J. Van Ness, *Prawdziwi milionerzy, czyli droga do prosperity*, wyd. Fijorr Publishing, Warszawa 2018.

Chociaż jestem przekonany, iż żadna kwota nie jest zbyt mała, aby nie można było jej części przeznaczyć na oszczędności, zdaję sobie sprawę, że dla niektórych ograniczenie konsumpcji może być do pewnego stopnia wykluczone. Dlatego w niniejszej książce bardziej niż na samym powstrzymywaniu się przed konsumpcją skupiam się na kwestii ograniczenia wydatków, co umożliwia zachowanie obecnego poziomu życia i pozwala sporo zaoszczędzić. Natomiast, co z zaoszczędzonym kapitałem zrobi Czytelnik, to już jego sprawa.

Julian Heller

ROZDZIAŁ 1

Wyprowadzka z domu rodzinnego, czyli życie „na swoim" – kupić czy wynająć?

Każdy zdrowy, dorastający młody człowiek powinien odczuwać potrzebę wyprowadzenia się z domu rodzinnego, co jest praktycznym dowodem osiągnięcia przez niego samodzielności, a nawet dojrzałości. Mimo to z każdym kolejnym dziesięcioleciem obserwujemy, że młodzi ludzie coraz później opuszczają dom rodzinny. Jest to moim zdaniem niekorzystna tendencja, wszak usamodzielnienie się to naturalny etap rozwoju u każdego z gatunków w przyrodzie. Dlatego nawet jeśli jest nam dobrze i wygodnie przy rodzicach, a oni nie mają nic przeciwko temu, abyśmy z nimi mieszkali dłużej, powinniśmy być przygotowani na wyprowadzkę z domu rodzinnego i liczyć się z tym, że ten moment kiedyś nastąpi. Wśród ludzi sukcesu znakomitą większość stanowią ci, którzy stosunkowo wcześnie wyprowadzili się od rodziców i zaczęli życie na własny rachunek.

Jeśli na starcie, u progu samodzielności, nie posiadasz odpowiednio dużego kapitału i nie stać cię jeszcze na zakup

własnego mieszkania lub domu za gotówkę (a tak właśnie jest w większości przypadków), masz do wyboru dwie opcje: 1) możesz wynająć dom lub mieszkanie albo 2) możesz rozważyć zakup nieruchomości, posiłkując się kredytem hipotecznym. Wynajem ma to do siebie, że kosztuje mniej i łatwiej sobie na niego pozwolić, jednak warto pamiętać, że środków przeznaczonych na opłaty czynszu nigdy już nie odzyskasz. Te pieniądze przepadły na zawsze. Z kolei decydując się na kredyt, ponosisz wprawdzie wyższe koszty początkowe chociażby w postaci wpłaty własnej, jednakże środki przeznaczone na spłatę każdej kolejnej raty kredytu, w pewnym sensie kiedyś do ciebie wrócą w postaci własnej, wolnej od zadłużenia nieruchomości. Czy to oznacza, że zawsze zakup nieruchomości na kredyt opłaca się bardziej niż wynajem? Najczęściej tak, przy czym oczywiście ważne jest, na jakich warunkach ten kredyt zaciągasz, czyli ile ostatecznie wyniesie jego koszt – jakie jest oprocentowanie tego kredytu, jakiej wysokości będzie miesięczna rata i czy przypadkiem wartość nieruchomości, po spłaceniu kredytu, nie będzie niższa niż przed jej zakupem. Nie bez znaczenia jest też sam wybór nieruchomości. W tym zakresie obowiązuje kilka żelaznych zasad:

a. wartość nieruchomości zależy od jej lokalizacji,
b. najlepszym czasem na zakup nieruchomości jest moment, w którym inni właśnie masowo się ich pozbywają,
c. warto uniezależnić swą decyzję o zakupie własnego domu lub mieszkania od aktualnych tendencji panujących na rynku – odradzam rozglądanie się

za nieruchomością tylko dlatego, że panuje – jak to ma właśnie dzisiaj miejsce – hossa napędzana niskimi, dwuprocentowymi stopami procentowymi, czy jakimiś innymi „udogodnieniami".

Przysłowiowy własny „dach nad głową" to jedno z największych wyzwań życiowych każdego człowieka i zarazem najważniejsza transakcja, przed jaką stają zwłaszcza młodzi ludzie. Proces zdobywania kapitału na zakup własnej



nieruchomości w dużej mierze opiera się na oszczędzaniu. I to na wielu etapach.

Jeśli chcemy kupić na kredyt dom lub mieszkanie, wpierw musimy odłożyć określoną kwotę wymaganą jako wpłata własna, potem konieczne jest oszczędne gospodarowanie pieniędzmi, aby zawsze mieć wystarczające środki na terminową spłatę kolejnej raty kredytu hipotecznego. W dodatku taki styl życia jest wymagany przez cały długi okres spłacania kredytu. Z kolei gdy wynajmujemy nieruchomość, możemy co prawda beztrosko konsumować swój dochód, jeśli jednak zapragniemy kupić w przyszłości coś na własność, staniemy przed tym samym dylematem i zarazem koniecznością zaoszczędzenia na wpłatę własną. Im szybciej zbudujemy ten kapitał początkowy, tym taniej kupimy mieszkanie lub dom. Nie wchodząc w szczegóły samego procesu kredytowania, można zauważyć jedną uniwersalną regułę: pomimo wiążących się z tym poświęceń, trudności i wyrzeczeń posiadanie własnego majątku jest jednak korzystniejsze niż przejadanie go.

Zakup nieruchomości na kredyt wiąże się zatem przede wszystkim z koniecznością posiadania wkładu własnego oraz z oceną kosztów transakcji zakupu nieruchomości. W przypadku kredytu hipotecznego wkład własny wynosi zazwyczaj od 10 do 20 procent wartości nieruchomości. Do tego dochodzą koszty notarialne, podatki, wykupienie ubezpieczenia nieruchomości, prowizja dla pośrednika, jeśli korzystamy z takiej usługi (między 2 a 5 procent ceny nieruchomości) oraz rozłożony na kilka lat całkowity koszt ewentualnego remontu czy adaptacji nabywanej



nieruchomości. Powiedzmy, że jest to kolejne 20 procent wartości mieszkania lub domu.

Kiedy przymierzamy się do wzięcia kredytu, niezwykle istotna okaże się nasza zdolność kredytowa. Jeśli nigdy nie byłeś karany/karana, nie miałeś/miałaś problemu ze spłatą tzw. „chwilówek" i innych pożyczek, terminowo płacisz rachunki za media i inne usługi, a ponadto posiadasz stałą pracę, zapewne dostaniesz tzw. „kredyt na preferencyjnych warunkach". Jeśli jednak masz na swoim koncie jakąkolwiek zwłokę w płatności raty np. za meble, w przyszłości, jeśli będziesz się starać o kredyt hipoteczny, może cię to kosztować nawet do kilkudziesięciu tysięcy złotych w postaci wyższych opłat za kredyt. Gorsza historia kredytowa owocuje wyższymi odsetkami, najczęściej także większą marżą bankową.

W przypadku wynajmu nie ponosimy tak dużych kosztów początkowych. Konieczne jest jedynie pokrycie kaucji stanowiącej równowartość czynszu za okres od 1 – 3 miesięcy, opłat związanych z podpisaniem umowy najmu (jeśli tak ustalono) oraz podatku VAT. Jest to zdecydowanie mniejsze obciążenie dla naszego portfela, co może być kuszące w pierwszych latach samodzielnego życia.

Wydatki bieżące

Zarówno zakup nieruchomości na własność, jak i wynajem wiążą się z bieżącymi wydatkami wynikającymi z faktu eksploatacji danej nieruchomości i je także należy brać pod uwagę, planując swój budżet.

Jeśli zatem decydujemy się na kredyt, musimy regularnie spłacać raty, które obejmują zarówno kapitał, jak i odsetki[2]. Dodatkowo będziemy odpowiedzialni za wszelkie koszty związane z użytkowaniem nieruchomości, a zatem opłaty za prąd i gaz, za wodę oraz te związane z utrzymaniem budynku (w co często wchodzi tzw. „fundusz remontowy") zwane czynszem. W przypadku wynajmowania domu lub mieszkania płacimy jedynie ustaloną miesięczną kwotę najmu oraz czynsz, który zazwyczaj pokrywa większość kosztów właściciela wynajmowanej nieruchomości z tytułu jej eksploatacji. Pozostają jeszcze nasze koszty osobiste takie jak: abonament telefoniczny, dostęp do internetu itp. Jako osoba wynajmująca ryzykujemy potencjalną podwyżkę czynszu w przyszłości, co sprawi, że nasze koszty miesięczne wzrosną. Ale właściciel nieruchomości też ryzykuje – jego lokator może okazać się niewypłacalny, może też na przykład wyprowadzić się bez ostrzeżenia i zmusić go do poszukiwania nowego najemcy. Każda zmiana niesie ze sobą czynnik niepewności. Koszty tej niepewności ponoszą obydwie strony, które podpisały umowę. Wszystko kosztuje. W życiu nie ma nic za darmo, jak się czasem mawia: *no free lunch*.

[2] Coraz częściej banki udzielają tzw. „kredytu mieszanego": polega on na tym, że w początkowym okresie spłacamy wyłącznie odsetki, a dopiero potem kapitał. Zdarzają się też inne kombinacje.