

Ale może już dla twojej sąsiadki, która raczej nie nosi markowych ciuchów, buty, za które zapłaciłaś 300 zł (po 50-procentowej przecenie) to wcale nie okazja. Za tę cenę ona mogłaby sobie kupić dwie, może nawet trzy pary i miałyby zestaw pasujący jej kolorystycznie do trzech różnych spódnic i torebek. Te trzy pary na dłużej by też starczyły. No ale ona ma inne preferencje, potrzeby, nie zna się na modzie. Ubiera się przecież koszmarnie. A jeśli te nowo kupione buty rozpadną się po niecałym miesiącu chodzenia, to czy nadal powiemy, że ich zakup był okazją?

➔ **Kiedy wiemy, że cena danego mieszkania czyni zeń „dobrą okazję”?**

Z kupnem mieszkań na wynajem jest trochę podobnie jak z kupnem butów. Ale też te dwa przykłady istotnie się różnią. Kupując buty, konsumujesz. Kupujesz sobie różne emocje: wygodę, modny wygląd, dobre samopoczucie, itp. A emocji nie da się precyzyjnie zmierzyć, a tym bardziej zmierzyć na szali, na której po drugiej stronie leży wydana gotówka. Kupując mieszkanie jako inwestorka, kupujesz aktywo, pewien składnik majątku, który będzie ci w przyszłości dawać strumień pasywnych dochodów. Te zaś da się – czasami przyjmując pewne założenia – określić, ile dadzą ci gotówki. Więc mamy co ze sobą porównywać na tej szali.

Kiedy więc wiemy, że cena tego mieszkania, które oglądamy, to dobra okazja? Są różne rodzaje „dobrych okazji”. Niektóre przedstawiamy poniżej.

- Cena mieszkania jest znacząco niższa niż przeciętna cena rynkowa. Powodów mogą być dziesiątki: właściciel spieszy się ze sprzedażą; lub właścicielem jest ktoś z rodziny, kto chce ci pomóc; właściciel nie miał pieniędzy na remont; mieszkanie jest na parterze lub na ostatnim piętrze, na które nie dojeżdża już winda; sprzedaje je komornik za długi poprzedniego właściciela.

○ Mieszkanie ma dobry potencjał na generowanie dodatnich przepływów gotówki. Wprawdzie cena mieszkania jest zbliżona do średniej ceny rynkowej, ale: 1) mieszkanie ma doskonałą lokalizację obok dużej uczelni, 2) będziesz mogła je przerobić z jedno- w dwupokojowe wstawiając tylko ściankę działową, 3) mieszkanie jest wyremontowane i doskonale wyposażone; 4) ma wspaniały widok z okien, który robi wrażenie na każdym, kto do mieszkania wchodzi (wtedy krótsze będą okresy pustostanu, zwane inaczej okresami bezczynszowymi).

○ Możesz uzyskać dobre warunki finansowania. Chodzi o to, że sprzedający może się zgodzić sprzedać ci mieszkanie, które będziesz mu spłacać przez jakiś czas w ratach. W pewnym sensie jest to podobne do sytuacji, w której sprzedający udziela ci kredytu. Płacisz mu niższe odsetki niż bankowi, ale i tak wyższe, niż on mógłby uzyskać z lokaty bankowej. Albo może uda ci się przejąć spłatę bankowego kredytu hipotecznego, obciążającego kupowane przez siebie mieszkanie. Będzie to korzystne dla ciebie, jeśli oprocentowanie tego kredytu, zaciągniętego kilka lat wcześniej, było niższe niż jest obecnie.

Może brzmi to wszystko skomplikowanie, ale w rzeczywistości jest bardzo intuicyjne i zdroworozsądkowe.

➔ **Które mieszkanie wybrać?**

Przykład dla zobrazowania. Zgodnie z twoją wizją docelowego portfela rozważasz kupno mieszkania 4-pokojowego. Wahasz się między dwoma, które mają taki sam metraż, taką samą cenę, taki sam standard wykończenia, i są to mieszkania sąsiadujące ze sobą w tym samym budynku nieopodal uniwersytetu. Zastanawiając się nad tym, komu będziesz mogła to mieszkanie wynajmować i za jak wysoki miesięczny czynsz,