

bezpieczne. Bierzesz na siebie ryzyko stóp procentowych, ryzyko pustostanów, ryzyko spadku stawek czynszu (przejściowe, ale może się zdarzyć, i stałe, jeśli kupiłaś nieodpowiednie mieszkanie), ryzyko kosztownych, nieprzewidzianych remontów. Bez odpowiednich nadwyżek gotówki możesz „popłynąć”, dlatego musisz mieć rezerwę przynajmniej na przejściowe okresy. Jednym ze sposobów na ograniczenie tego ryzyka jest odkładanie pojawiających się nadwyżek gotówki, albo nawet wcześniejsze spłacanie kredytu (wtedy twoje comiesięczne raty będą niższe).

5.1. Skąd wziąć pieniądze?

Zakup mieszkania pod wynajem, choćby najmniejszego i najtańszego, to wydatek co najmniej kilkudziesięciu tysięcy (mała kawalerka w Bydgoszczy) do nawet kilkuset tysięcy zł (duży apartament w modnym lofcie w Łodzi). Skąd wziąć pieniądze na tak poważny zakup?

Im bardziej rozwinięty jest dany rynek finansowy, tym więcej jest różnych opcji, możliwości finansowania. W Polsce póki co, nie wszystkie są jeszcze dostępne, ale i tak jest ich sporo. W niedługim czasie paleta możliwości będzie się z pewnością zwiększać.

Zasadniczo zakup mieszkania można sfinansować albo korzystając ze środków własnych, albo obcych, albo jako kombinacja obu tych metod.

➔ **Środki własne**

Środki własne to – jak sama nazwa wskazuje – środki (np. gotówka) należące do kupującego. Przykładowo, gotówkę możesz zdobyć dzięki sprzedaży jakiegoś składnika twojego mająt-

ku (np. kawałek ziemi, obraz, samochód, biżuteria, kolekcja monet), albo możesz mieć gotówkę na koncie, pochodzącą z wcześniejszego systematycznego oszczędzania. Możesz gromadzić gotówkę dzięki oszczędniejszemu życiu, podnajęciu mało wykorzystywanej części swojego domu, albo podejmując pracę wakacyjną w Anglii. Możesz też – dysponując kwotą gotówki potrzebną na wkład własny w kredycie – kupić ruinę, włożyć ileś pracy w wyremontowanie i wykończenie i następnie sprzedać z zyskiem, który przeznaczysz na kupno docelowego mieszkania do twojego portfela mieszkań. Liczba możliwości jest ograniczona tylko twoją wyobraźnią i twoją gotowością do podjęcia ryzyka, do zmiany twoich przyzwyczajzeń czy też zdolnością do myślenia poza utartymi schematami.

➔ Środki obce

Środki obce to środki, które zasadniczo pożyczasz, lub pozyskujesz od innych. Tutaj możliwości jest również wiele: od zwykłej pożyczki od cioci po bardziej klasyczne, jak: kredyt hipoteczny z banku, pożyczka hipoteczna z banku, specjalne kredyty typu „rodzina na swoim”; poprzez znalezienie współnika do inwestycji (ktoś z rodziny lub znajomy); aż po tak agresywne jak kredyt z karty kredytowej (rozwiązanie bardzo drogie!), czy kredyt sprzedającego (właściciel godzi się sprzedać ci mieszkanie z zapłatą w ratach – praktyka taka ma często miejsce w USA).

Najczęściej spotykaną formą finansowania zakupu mieszkania jest hipoteczny kredyt bankowy z jakimś udziałem własnych środków. W dalszej części tego rozdziału skupimy uwagę na tej właśnie formie finansowania zakupu i nie będziemy się odnosić do innych, rzadziej spotykanych form finansowania. W niedalekiej przyszłości planujemy napisanie oddzielnej książki na temat alternatywnych, do kredytu hipotecznego, sposobów finansowania inwestycji w nieruchomości.