



ESTATE INSIDER

**A. KARCZMARSKA** mec. **G. PASERNAK** **A. JENDRZEJEK**

**REDAKCJA:**  
**P. LISIEWICZ**



# **MIESZKANIE NA WYNAJEM**

## **OD MARZENIA DO RZECZYWISTOŚCI**



WYDAWNICTWO  
**VULPES AP PRESS**



Mieszkanie na wynajem. Od marzenia do rzeczywistości.

© EstateInsider

Redakcja: P. Lisiewicz

Zdjęcie na okładce: Shutterstock

Projekt graficzny okładki: Vulpes AP PRESS

Projekt graficzny serii: A. Ambroziak

Wydawca: Vulpes AP PRESS

ISBN: 978-83-972816-1-5

Niniejszy produkt jest objęty ochroną prawa autorskiego. Uzyskany dostęp upoważnia wyłącznie do prywatnego użytku osobę, która wykupiła prawo dostępu. Wydawca informuje, że publiczne udostępnianie osobom trzecim, nieokreślonym adresatom lub w jakikolwiek inny sposób upowszechnianie, kopiowanie oraz przetwarzanie w technikach cyfrowych lub podobnych - jest nielegalne i podlega właściwym sankcjom.

# SPIS TREŚCI

Wstęp do inwestowania: Dlaczego nieruchomości.....	5
Określenie celu: Jakiego mieszkania potrzebujesz? .....	12
Badanie rynku: Gdzie inwestować? .....	25
Finansowanie zakupu: Skąd wziąć pieniądze? .....	40
Ocena nieruchomości: Jak znaleźć idealnie mieszkanie .....	49
Negocjacje i zakup: Sztuka dobrego deal'u i dużych oszczędności .....	67
Formalności i dokumentacja: Co musisz wiedzieć?.....	83
Remont i wyposażenie: Przygotowanie mieszkania do wynajmu .....	97
Marketing i promocja: Jak znaleźć najemcę .....	108
Selekcja najemców: Jak wybrać odpowiedniego lokatora? .....	119
Umowa najmu: Kluczowe zasady i klauzule .....	129
Zarządzanie wynajmem: Pobieranie czynszu i obsługa najmu .....	144

# Przedmowa

Publikacja którą właśnie czytasz jest zbiorem wieloletnich doświadczeń kilkunastu inwestorów indywidualnych. Kryterium którym się kierowaliśmy wybierając ich do podzielenia się swoimi doświadczeniami było to, że wybieraliśmy tylko praktyków. Wszyscy startowali od zera, nie byli spadkobiercami fortun ani nie wżenili się w wielkie majątki. Mimo to, byli w stanie osiągnąć onieśmielający sukces, przepisem na który zechcieli się z Tobą podzielić.

Niemniej jednak ta publikacja nie jest poradą inwestycyjną: nie zachęcamy i nie zniechęcamy do inwestowania w nieruchomości, gdyż tak samo jak jak każde inne aktywa inwestowanie w nieruchomości wiąże się z ryzykiem i może być nieodpowiednie dla wszystkich. Pragniemy jedynie przedstawić naszą perspektywę i sposób, w jaki podchodzimy do inwestowania w mieszkania na wynajem.

## Rozdział 1

---

# Wstęp do inwestowania: Dlaczego nieruchomości

**W**yobraź sobie, że masz źródło dochodu, które działa dla Ciebie niezależnie od koniunktury gospodarczej, Twojego czasu czy zawodowych obowiązków. Czy nie brzmi to jak coś, czego pragnie większość z nas? Inwestowanie w nieruchomości, a konkretnie zakup mieszkania na wynajem, daje taką możliwość - szansę na systematyczne, pasywne przychody, a także na ochronę kapitału w bezpiecznej formie. W czasach, kiedy inflacja zjada nasze oszczędności, a inne formy inwestycji bywają ryzykowne i niepewne, nieruchomości stają się solidnym fundamentem budowania bogactwa.

Wielu początkujących inwestorów zastanawia się, czy kupno nieruchomości rzeczywiście się opłaca, czy nie jest zbyt trudne lub czasochłonne. Odpowiedzią jest: opłaca się - i to bardziej niż się wydaje. Ten e-book przeprowadzi Cię krok po kroku przez cały proces inwestowania w nieruchomości, ułatwiając zrozumienie podstaw i zachęcając do świadomego działania.

## Dlaczego Nieruchomości to Idealna Inwestycja?

### **Politycy kochają nieruchomości**

Jeżeli zdecydujesz się zapoznać z oświadczeniami majątkowymi polskich polityków zauważysz, że na ogół są to bardzo zamożni ludzie. Drugą rzeczą, która od razu wpadnie Ci w oczy to fakt, że trzonem ich majątków są właśnie nieruchomości. Rekordziści mają po 10 mieszkań! Łatwo zatem dojść do wniosku, że osoby stanowiące w Polsce prawo będą łaskawe dla swojej ulubionej klasy aktywów i ominie je drakońskie prawo. Widać to na przykładzie podatku od zysków z najmu, 8,5% (12,5% powyżej 100 000 zł rocznie), który można porównać z podatkiem Belki - 19%.

Tak więc jeśli inwestujesz na wiele lat pieniądze zarobione w wyniku swojej ciężkiej pracy, ważnym jest aby miały odpowiednio stabilne i bezpieczne warunki. A politycy, czy ich lubimy czy też nie, nam je zapewniają.

## **Nieruchomości to „prosty biznes”**

Aby robić coś dobrze, niezaprzeczalnie trzeba poświęcić temu sporo czasu. Dotyczy to zarówno założenia własnego biznesu czy inwestowania w aktywa kapitałowe. W 90% przypadków będzie to zajęcie na pełen etat, które dodatkowo wymaga ogromnej wiedzy i umiejętności.

W opozycji do tego stoją nieruchomości. Po pierwsze, raz zdobyta wiedza jest aktualna przez wiele lat ze względu na powolne zmiany prawne. Po drugie jest to prosty do prowadzenia. Nie musisz być rekinem biznesu czy błyskotliwym maklerem spędzającym godziny przed wykresami. Wystarczy staranne wykonywanie swoich „obowiązków” jako właściciel. Dlatego właśnie jest to prosty biznes, w którym każdy znajdzie swoje miejsce. A dodatkowo w większości przypadków nie koliduje on z Twoimi codziennymi obowiązkami i zadaniami.

## **Bezpieczeństwo i odporność na inflację**

Nieruchomości od lat uchodzą za jedną z najbezpieczniejszych form lokowania kapitału. W przeciwieństwie do innych inwestycji, takich jak akcje czy kryptowaluty, wartość nieruchomości jest mniej podatna na wahania rynkowe. Dla wielu inwestorów mieszkania, domy czy lokale komercyjne są stabilną przystanią finansową - wartością, która nie tylko trwa, ale i wzrasta w czasie, szczególnie gdy inflacja przyspiesza. Gdy ceny towarów i usług rosną, wzrastają również ceny nieruchomości oraz czynsze najmu, co pozwala zachować realną wartość Twojej inwestycji.

**Przykład:** Załóżmy, że przechowujesz 100 000 zł na koncie oszczędnościowym. Jeśli inflacja wynosi 5% rocznie, oznacza to, że aby ją pokonać musisz zarobić na inwestycjach minimum 6%, gdyż przyjdzie Ci jeszcze zapłacić podatek Belki od zarobionych odsetek. Natomiast inwestując w nieruchomości, możesz nie tylko zabezpieczyć swój kapitał, gdyż nieruchomości zasadniczo drożeją co roku o inflację (od rosnącej wartości mieszkania nie płacisz podatku), ale i czerpać dochód z najmu.

## **Regularny dochód pasywny**

Dochód pasywny to termin, który pojawia się coraz częściej, szczególnie w kontekście inwestowania. Dochód pasywny oznacza przychody, które wpływają na Twoje konto regularnie, bez konieczności ciągłego, aktywnego zaangażowania z Twojej strony. Wynajem mieszkania jest jedną z najskuteczniejszych form dochodu pasywnego, ponieważ po znalezieniu najemcy i ustaleniu umowy, czynsz wpływa na konto co miesiąc.

Dla wielu osób taki dodatkowy dochód oznacza wolność finansową - możliwość przeznaczenia zarobionych pieniędzy na przyjemności, zabezpieczenie przyszłości lub dalsze inwestycje. Inwestycja w nieruchomości daje możliwość stworzenia kilku źródeł dochodu - a każde z nich wzmacnia stabilność finansową i ułatwia osiągnięcie długoterminowych celów.

## **Przewidywalność i kontrola**

Jedną z największych zalet inwestowania w nieruchomości jest przewidywalność przychodów i pełna



kontrola nad inwestycją. W przeciwieństwie do inwestowania w akcje czy surowce, rynek nieruchomości charakteryzuje się stosunkowo niską zmiennością, a jego wahania są często bardziej przewidywalne i rozłożone w czasie. Wiesz, ile możesz zarobić na wynajmie, a w przypadku odpowiedniego zarządzania ryzykiem - możesz osiągnąć stabilne wyniki finansowe. Co więcej, jako właściciel masz wpływ na niemal każdy aspekt swojej inwestycji: od wyboru nieruchomości, przez remont, aż po ustalenie stawek czynszu i wybór najemców. Nie musisz polegać na zarządcach funduszy czy domach maklerskich.

***Przykład:** Jeśli zdecydujesz się na inwestycję w mieszkanie w dobrej lokalizacji, możesz oczekiwać, że jego wartość będzie rosła wraz z rozwojem okolicy. Możesz podjąć decyzje, które zwiększą rentowność inwestycji, np. ulepszając standard wykończenia lub oferując dodatkowe udogodnienia dla najemców.*

## Zysk długoterminowy: Jak nieruchomości budują bogactwo

Jednym z kluczowych powodów, dla których nieruchomości są tak popularną formą inwestycji, jest perspektywa zysku długoterminowego. Kupując mieszkanie na wynajem, inwestujesz nie tylko w regularne przychody, ale też w długofalowe korzyści, jakie przynosi wzrost wartości nieruchomości. Większość nieruchomości zyskuje na wartości w perspektywie 10, 20 czy 30 lat, a ten wzrost - często połączony z wpływami z najmu - sprawia, że nieruchomość staje się jednym z najlepszych aktywów w Twoim portfelu.

Wartość nieruchomości może rosnać z różnych powodów: rozwoju infrastruktury, wzrostu atrakcyjności danego regionu czy po prostu zmieniających się trendów rynkowych. W dłuższej perspektywie Twoja nieruchomość może osiągnąć wartość znacząco wyższą niż początkowa inwestycja, a dodatkowo, przy odpowiednim zarządzaniu, zwiększać Twój miesięczny dochód.

## Czy nieruchomości są dla każdego?

Inwestowanie w nieruchomości nie jest pozbawione ryzyka. Jak każda forma inwestycji, wymaga zaangażowania, odpowiedniego przygotowania i świadomego podejmowania decyzji. W tym poradniku znajdziesz wszystkie kluczowe informacje potrzebne, aby wejść na rynek z odpowiednią wiedzą i pewnością siebie. Nawet jeżeli na początku czujesz się niepewnie, to już na etapie lektury zrozumiesz, że każdy krok można dokładnie zaplanować, a najważniejszą cechą początkującego inwestora jest cierpliwość oraz chęć nauki.

## Czego dowiesz się w kolejnych rozdziałach?

Przed nami droga pełna ciekawych odkryć i cennych wskazówek. W kolejnych rozdziałach dowiesz się:

- Jak wybrać odpowiednią nieruchomość na wynajem, analizując lokalizację, typ nieruchomości i jej potencjał inwestycyjny.
- Jak finansować zakup mieszkania i jakie opcje kredytowe są dostępne.

- Na co zwracać uwagę przy zakupie, negocjacjach oraz przygotowaniu nieruchomości do wynajmu.
- Jakie są najważniejsze zasady zarządzania najmem oraz jakie prawa przysługują najemcom i właścicielom.
- Jak minimalizować ryzyko i maksymalizować zysk, dostosowując się do zmiennych warunków rynkowych.

Inwestowanie w nieruchomości to przygoda, która może zbudować Twoje bezpieczeństwo finansowe i zapewnić Ci stabilność, o jakiej marzysz. Krok po kroku przeprowadzimy Cię przez ten proces, wyjaśniając każdy etap w sposób jasny i przystępny. Twój pierwszy krok na rynku nieruchomości może być początkiem czegoś wyjątkowego - dodatkowego dochodu, solidnej inwestycji, a może nawet początku kariery w branży.

Gotowy na swoją pierwszą inwestycję? Zaczynamy!

**Lekturę możesz kontynuować pod tym linkiem:**  
**ZAMÓW TERAZ**