

Podcast *Finanse bardzo osobiste*, odcinek 39

Data publikacji: 2017-07-06

link do opisu na blogu: <http://marciniwuc.com/fbo-039>

FBO 039: Finansowe Q&A ze słonecznej Toskanii

Cześć! Witam Was bardzo serdecznie w 39. odcinku podcastu *Finanse bardzo osobiste*.

Nawet nie wiecie, jak bardzo się cieszę, że wreszcie mogę usiąść przed mikrofonem i nagrać dla Was kolejny odcinek. Ta długa przerwa w publikowaniu to efekt kilku udanych zamachów na moje zdrowie, jakie miały miejsce w ostatnich tygodniach. Poza przeziębieniem, zapaleniem gardła, które skutecznie odebrały mi głos, najbardziej spektakularny był chyba piękny lot z kozłem w powietrzu i solidnym, twardym lądowaniem na plecach.

Opowiadałem Wam już chyba w którymś z poprzednich odcinków, że bardzo lubię jeździć konno. Zacząłem jeździć prawie 5 lat temu. Jeździmy całą rodziną, ale ja robię to dość sporadycznie i moje umiejętności są, delikatnie mówiąc, średnie. W żaden sposób oczywiście nie powstrzymuje mnie to przed biciem kolejnych rekordów wysokości w skokach przez przeszkody. Co tam, w końcu nie liczy się styl, liczy się efekt! W tym roku pobiłem swój życiowy rekord, przeskakując w siodle przeszkodę o wysokości 120 cm. To dało mi oczywiście dodatkową pewność siebie i było powodem do wielkiej dumy. Jednak koń, na którym jeździłem, ostatnio doszedł do wniosku, że dla niego styl oraz umiejętności jeźdźca też mają znaczenie. Naprowadziłem go źle na przeszkodę, nie zostawiając miejsca na wybicie, więc zatrzymał się przed przeszkodą gwałtownie, a ja wyleciałem z siodła i dalszą część skoku kontynuowałem już samodzielnie. Przygoda skończyła się na tyle solidnym obiciu kręgosłupa, że prawie dwa kolejne tygodnie musiałem spędzić w pozycji horyzontalnej, więc mój plan pracy rozjechał się całkowicie, totalnie.

Ale cóż, w końcu nie człowiek dla planu, tylko plan dla człowieka. Skoro okoliczności się zmieniły, to trzeba się po prostu dostosować. Wylizałem się już niemal zupełnie z wszelkich dolegliwości, a energia rozpiera mnie na tyle, że dzisiejszy odcinek nagrywam dla Was w słonecznej Toskanii, po której podróżuję z żoną i z córeczkami.

Przed chwilą wróciłem z porannego spaceru. Jest przepiękny poranek, na dworze śpiewają ptaki, słońce dopiero wstało, a moje dzieci jeszcze śpią, więc mogę spokojnie sobie nagrywać. I powiem Wam, że teraz, kiedy po takiej przerwie mogę usiąść sobie przed mikrofonem, dociera do mnie, jak bardzo to lubię, jak bardzo już mi tego

brakowało. Zresztą jak skończę nagrywać, poproszę żonę, żeby zrobiła mi zdjęcie. Zobaczycie, w jakich warunkach się to odbywa. Powiem Wam krótko: siedzę z głową w szafie...

Ale do dzieła! Dzisiejszy odcinek będzie dość nietypowy, bo zamiast tradycyjnego wywiadu odpowiem po prostu na Wasze pytania związane z finansami osobistymi. Kilka tygodni temu na Facebooku wspomniałem o pomysśle na podcast w takiej właśnie formie i poprosiłem Was o zadanie pytań. Dziś przeczytam część tych pytań i zobaczymy, ile zdążymy, żeby też odcinek nie był za długi, i udzielę na nie odpowiedzi. Jeśli taka forma podcastu przypadnie Wam do gustu, to będę zbierał od Was pytania i takie audycje będziemy robić częściej. Więcej opowiem na zakończenie dzisiejszej audycji, a teraz przejdźmy do Waszych pytań.

Pierwsze pytanie, które wyświetla mi się na telefonie – Sebastian Suder pyta tak: „Wszyscy wokół mówią, że nie opłaca się wynajmować mieszkania, bo biorąc kredyt, przynajmniej spłacasz swoje. Ale ja to sobie obliczyłem i bardzo bym Cię prosił o poradę: czy moje rozumowanie jest poprawne? W skrócie: założmy, że kredyt na mieszkanie wynosi 300 000 zł. Założmy również, że koszt tego kredytu na 30 lat wyniesie około 250 000 zł, a miesięczna rata – 1500 zł, czyli rocznie spłacam 18 000 zł. A w ten sposób licząc: $250\ 000 \text{ przez } 18\ 000 = 13,8$, czyli przez 14 lat będę spłacać tylko odsetki, a nie kapitał.

Założmy teraz drugi scenariusz: wynajmuję mieszkanie za dokładnie tyle samo, czyli 1500 zł miesięcznie, ale stać mnie na to, żeby odłożyć dokładnie drugie tyle w celach zakupu mieszkania w przyszłości. Czy nie jest tak, że przez te 14 lat dużo lepszą opcją jest wynajem, bo pieniędzy na zakup stale przybywa: po 14 latach to 210 000 zł, a do kieszeni wynajmującego płacę tyle samo, ile płaciłbym bankowi? Jednocześnie nie wisi mi nad głową widmo tak potężnego zadłużenia.

Wszystko byłoby OK, ale mam pewne wątpliwości, czy nie wyszłoby jeszcze taniej, gdybym, zamiast odkładać, nadpłacał kredyt. Wiem, że w przypadku nadpłaty może się zmienić oprocentowanie i tutaj pojawia się moje pytanie: co według Ciebie bardziej się opłaca? Myślę o tym od długiego czasu i sam już nie wiem, co ekonomicznie miałyby większy sens. Byłbym bardzo wdzięczny za radę”.

Sebastian, bardzo Ci dziękuję za to pytanie i gratuluję trzeźwego spojrzenia na kwestie kredytu hipotecznego. No i tego, że przed podjęciem decyzji świadomie analizujesz i rozważasz różne opcje. Bo to, że wszyscy mówią tak, jak zacząłeś swoje pytanie, czyli że nie opłaca się wynajmować, jeszcze nie znaczy, że mają rację. Szczerze mówiąc, w finansach częściej okazuje się, że większość nie ma racji, a najlepszym dowodem na to jest fakt, że większość ludzi jest biedna, więc zamiast słuchać tego, co mówi większość, lepiej słuchać tych, którzy mają pieniądze. Ja przynajmniej taką maksymą zawsze staram się kierować.

W pewnych życiowych sytuacjach zdecydowanie opłaca się wynajmować. Choć bardziej, moim zdaniem, jest to związane właśnie z tą życiową sytuacją niż samą matematyką. Jeżeli jesteś młody, na początku swojej kariery, jeżeli nie wiesz tak naprawdę, czy miasto, w którym jesteś, czy praca, w której jesteś, to jest właśnie to; jeżeli nie masz też jasności co do planów, co do wielkości rodziny itd. – czyli głównie mówimy tutaj o pierwszych latach po zakończeniu edukacji – to jest moim zdaniem zdecydowanie czas na wynajem. Często obserwuję sytuacje, że młodzi ludzie zbyt szybko decydują się na zakup mieszkania, zbyt szybko biorą sobie na plecy ten ogromny ciężar kredytu hipotecznego.

Jednak po jakimś czasie, kiedy dojdziemy już do etapu, w którym potrzebna będzie rodzinna stabilizacja, kupno własnego mieszkania na rozsądnie zaciągnięty kredyt zdecydowanie ma moim zdaniem sens. Trzeba to jednak zrobić z głową i sfinansować tak, żeby kosztowało nas możliwie mało. Co to oznacza? Po pierwsze: wybór jak najlepszej oferty. Różnice w ofertach są takie, że można zaoszczędzić kilka, a nawet kilkadziesiąt tysięcy złotych w skali okresu kredytowania. Po drugie: na pewno nie na 30 lat, bo wtedy faktycznie zapłacimy dwa razy tyle. No i po trzecie: zdecydowanie jestem zwolennikiem nadpłacania. Dlaczego? O tym powiem trochę więcej w jednym z kolejnych pytań.

Patrząc jednak na temat bardziej matematycznie, ekonomicznie, zachęcam Cię, żebyś sięgnął do artykułu na blogu, który napisałem jakiś czas temu, pt. [Lepiej kupić czy wynajmować mieszkanie?](#). Do tego artykułu dołączony jest arkusz w Excelu i on pomaga dokonać stosownych obliczeń. Natomiast generalny wniosek z tego arkusza jest taki, że im dłuższy okres, o którym rozmawiamy, tym bardziej opłaca się kupić mieszkanie, niż je wynajmować. Dlaczego? Powodów jest kilka, ale jednym, często niedocenianym jest kwestia inflacji. Jeżeli kupimy mieszkanie w sensownym miejscu w dobrej lokalizacji, to jego wartość realna będzie się utrzymywać, a nominalna będzie szła do góry. Mówiąc krótko: za 14 lat, o których piszesz, cena mieszkania będzie wyższa. Z drugiej strony, odkładając pieniądze z boku, musisz tak je inwestować, żeby po pierwsze – odpracować inflację, a po drugie – odpracować jeszcze podatek Belki, który na koniec inwestycji będziesz musiał zapłacić. To jest dość trudne, bo wbrew pozorom wcale nie jest łatwo osiągać takie stopy zwrotu. W związku z czym zakup mieszkania na kredyt, gdy oczywiście nadchodzi właściwy życiowy moment, moim zdaniem zdecydowanie ma sens również ekonomiczny a nie tylko sens czysto emocjonalny.

Oczywiście możemy tutaj dyskutować na temat rynku nieruchomości, na temat cen, ale nie ma co generalizować. To, jaka będzie wartość nieruchomości, zależy od tego, co to jest za nieruchomość. W przypadku nieruchomości na obrzeżu miasta, w pobliżu pola, które za chwilę zamieni się w całe hektary działek budowlanych pod deweloperkę mieszkaniową, trudno będzie o wzrost wartości czy nawet jej utrzymanie, ale mieszkanie w dobrej lokalizacji – to już zupełnie inna historia.

Kolejny element takiej ekonomicznej układanki to kwestia nadpłacania kredytu hipotecznego. Nadpłacanie kredytu hipotecznego drastycznie obniża koszty, po prostu nasz dług maleje zdecydowanie szybciej, płacimy zdecydowanie niższe odsetki. W kursie „Kredyt hipoteczny krok po kroku” – wszystko wskazuje na to, że udostępnię go we wrześniu – będzie dostępny kalkulator, który pozwoli oszacować, jak nadpłaty obniżą nam całkowity koszt kredytu.

Sebastian, zatem podsumowując: na tak długi okres, o którym piszesz, wolałbym zdecydowanie kupić mieszkanie, niż je wynajmować, a kredyt możliwie szybko nadpłacić. Więcej o nadpłacie powiem w dalszej części tego odcinka. Ciebie zachęcam do tego, żebyś sobie przeliczył jeszcze wszystko w kalkulatorze, w tym Excelu, który dołączyłem do wpisu [Lepiej kupić czy wynajmować mieszkanie?](#). Widzę, że lubisz liczby, więc ten kalkulator na pewno pomoże Ci w podjęciu dobrej decyzji. W każdym razie jeszcze raz dziękuję za pytanie i gratuluję bardzo sensownego podejścia do kwestii kredytu hipotecznego!

Idziemy dalej. Kolejne pytanie zadał Damian Gołębiowski. Damian pyta tak: „Nie wiem, czy to Twój konik, ale zapytam: co myślisz o inwestowaniu małych kwot, takich ok. 100 zł miesięcznie, w kruszce typu złoto, srebro? Co lepiej, gdzie warto kupić i który kruszec? Mówisz bardzo rzeczowo w podcastach, dlatego tu też spodziewam się konkretnych informacji. Go, Marcin!”.

Damian, dziękuję Ci bardzo serdecznie za to pytanie i za miłe słowa. Na temat inwestowania w złoto napisałem dwa artykuły: [Czy warto inwestować w złoto?](#). Drugi mówi o tym, [Jak inwestować w złoto?](#), to jest taki poradnik krok po kroku. Generalnie moim zdaniem inwestowanie w złoto ma sens wtedy, kiedy kupujemy je w formie fizycznych sztabek inwestycyjnych, ewentualnie monet bulionowych, przy czym koszt tych drugich jest minimalnie wyższy w momencie zakupu, a w momencie sprzedaży, co przetestowałem w praktyce, de facto i tak otrzymujemy po prostu ceny kruszcu, więc czy jest to sztabka czy moneta – nie ma znaczenia, a za monety płacimy na wejściu trochę więcej. Co więcej, monety łatwo zniszczyć, porysować, a sztabki w takich specjalnych certicardach są bardziej odporne na zniszczenia. Mówiąc krótko, sztabki inwestycyjne w formie fizycznej to jest chyba najseksowniejsza forma inwestowania w złoto i ja właśnie ją stosuję, kupując mniej więcej co kwartał jedną uncję złota.

Jeżeli chodzi o srebro, to niespecjalnie jest to już chyba metal szlachetny, bardziej metal przemysłowy. Traktuję go zupełnie inaczej, nie w kategoriach takich jak złoto, czyli metal szlachetny. Inwestuję w złoto niewielką część swojego portfela, choć całkiem istotne ok. 5%, a docelowo nawet chyba 7%, na wypadek jakiejś nagłej sytuacji, jak drastyczna utrata wartości walut czy polskiego złotego, czy spadek zaufania do pieniądza papierowego, czy wszelkiego rodzaju kryzysu – to wszystko są sytuacje, kiedy nominalna cena złota idzie w górę. Ale złoto ma również inną cechę – wprawdzie w krótkim okresie jego cena bardzo się waha, może być wysoka, niska, to nie jest jakaś

specjalnie bezpieczna inwestycja, natomiast w długim terminie ma rzeczywiście zdolność do przenoszenia naszej siły nabywczej. Często się obrazowo mówi, że 100 lat temu za uncję złota można było kupić dobry garnitur na miarę i dziś również za uncję złota, czyli ok. 5000 zł, kupimy dobry garnitur na miarę. OK, pewnie zwolennicy mody powiedzą mi, że już nie taki dobry, ale w długim okresie złoto rzeczywiście przenosi realną fizyczną wartość.

Z drugiej strony złoto nie generuje ani dywidend, ani odsetek, więc to jest inwestycja na niewielką część naszego portfela. Najlepiej robić to w formie fizycznej, a skoro w formie fizycznej, to 100 zł miesięcznie, o które pytasz, nie ma sensu. Nie ma sensu, dlatego że im mniejsza gramatura sztabki, którą kupujemy, tym wyższe zawarte w cenie koszty bicia takiej sztabki. Wyższa różnica pomiędzy ceną zakupu i ceną sprzedaży to jest tzw. bid-ask spread. Mówiąc krótko, koszty transakcyjne pochłaniają dużą część tej kwoty, więc zdecydowanie lepiej, mając 100 czy 200 zł miesięcznie, odłożyć sobie te pieniądze na konto oszczędnościowe i poczekać, aż uzbiera się właściwa wartość pozwalająca na zakup – minimum 10-gramowej sztabki. Myślę, że poniżej tej gramatury nie ma sensu w ogóle się w to bawić.

Tak że odsyłam Cię do tych artykułów, one są dość konkretne, skonsultowane również z osobami, które na rynku złota dość długo już działają. A odpowiadając w skrócie: czy warto 100 zł miesięcznie? Nie, nie warto.

Teraz kolejne pytanie – zadała je Anna Maria Wojciechowska. Ania pyta tak: „Mam pytanie o inwestycje młodych ludzi. Jakie są dostępne instrumenty finansowe oprócz lokat, w które można włożyć swoje pieniądze dość bezpiecznie, kiedy te oszczędności nie są wielkie?”.

Aniu, jestem zwolennikiem odkładania pieniędzy i inwestowania w oparciu o cele. Mówiąc krótko, nie staram się swoimi inwestycjami osiągnąć możliwie najwyższych stóp zwrotu, tylko tak je podzielić, tak je ulokować, żeby pomogły mi po prostu w realizacji konkretnych życiowych celów. Jednym z pierwszych, najbardziej podstawowych celów jest zbudowanie sobie poduszki bezpieczeństwa, czyli pieniędzy pozwalających nam przetrwać przynajmniej 6 miesięcy bez dochodu. Dokładnie o tym, dlaczego taką poduszkę warto odłożyć, piszę w artykule na blogu [Fundusz bezpieczeństwa – czyli optymizm pragmatyczny](#). Generalnie chodzi o to, że po prostu mając taką poduszkę bezpieczeństwa, możemy sobie na spokojnie z godnością przejść przez wszystkie trudne sytuacje w naszym życiu. Pieniądze stanowiące taką poduszkę bezpieczeństwa to jest pierwszy cel i tutaj nie ma jeszcze mowy tak naprawdę o inwestowaniu. Zwykle rachunki oszczędnościowe, lokaty bankowe w zupełności wystarczą, chyba że poduszka finansowa ma być jeszcze większa – taka sytuacja dotyczy np. mojej rodziny. My korzystamy więc również z 10-letnich obligacji Skarbu Państwa. One są na 10 lat, ale w razie sytuacji awaryjnej można po te pieniądze bez problemu sięgnąć wcześniej. Natomiast te obligacje to jest super pierwszy instrument, inny niż lokata bankowa o zbliżonym, a nawet większym bezpieczeństwie, który ma tę

cechę, że począwszy od drugiego roku płaci odsetki w oparciu o wzór inflacja + 1,5% marży. Teraz ta marża wynosi 0,5% ponad inflację. Mam w swoim portfelu też takie obligacje, które płaciły nawet 3% ponad inflację – i to działa już bardzo, bardzo fajnie. Po pierwsze – nie naraża nas na żadne wahania, po drugie – jest w pełni bezpieczne, po trzecie – pozwala oswoić się z tym, że lokata to nie jest jedyny produkt, w jaki inwestujemy, po czwarte – nabywamy to bez żadnych kosztów, już od 100 zł, po piąte – te obligacje pięknie też pokazują, jak działa procent składany.

Słuchajcie, dzisiaj sobie sprawdzałem obligacje, które kupowałem w 2009 r., czyli 8 lat temu. Tam był wzór na oprocentowanie od drugiego roku: inflacja plus 3%. Te obligacje przyniosły mi już ponad 50% stopy zwrotu. 50-procentowy zysk praktycznie bez ryzyka, z odroczonym podatkiem Belki, bo podatek Belki będzie pobrany dopiero za 2 lata, gdy przypadnie termin wykupu obligacji. Bardzo często jest tak, że my myślimy sobie, że tych pieniędzy będziemy zaraz potrzebować, że nasz horyzont inwestycyjny jest krótki i we wszelkich inwestycjach bardziej ryzykownych wychodzimy w zależności od sytuacji rynkowej, a nie doceniamy takich spokojnych bezpiecznych instrumentów, jak np. te obligacje. Przy okazji: jeżeli ktoś korzysta z Programu 500+, to dla takich osób są obligacje o jeszcze bardziej korzystnym oprocentowaniu. Płacą one od drugiego roku 2% ponad inflację. To naprawdę instrument bardzo niedoceniany przez wiele osób.

Natomiast bardziej szczegółowa odpowiedź na to pytanie wymagałaby sprawdzenia Twojej sytuacji finansowej, przeanalizowania Twoich celów. Jeżeli mówimy o inwestowaniu na emeryturę, czyli w dalszym terminie, tutaj zdecydowanie IKE, żeby skorzystać z preferencji podatkowych i obniżonych opłat w funduszach inwestycyjnych itd. Ale ponieważ piszesz konkretnie, że to są niewielkie oszczędności, że chcesz po prostu włożyć to bezpiecznie, to przy założeniu, że masz już poduchę bezpieczeństwa i chcesz po prostu wypróbować jakiś inny instrument – przeczytaj o tych obligacjach. To jest instrument mocno niedoceniany o minimalnym ryzyku – a wręcz to jest ryzyko niższe niż lokaty, bo prawdopodobieństwo, że upadnie Polska, jest niższe niż prawdopodobieństwo, że upadnie jakiś bank. Upadłości banków w ostatnich 30 latach mieliśmy już sporo, a upadłości państwa polskiego nie zanotowaliśmy czy też niewypłacalności obligacji od czasów drugiej wojny światowej.

Jedziemy dalej. Agnieszka Cieślak pyta tak: „Jaką polecasz aplikację na komórkę do prowadzenia budżetu rodzinnego? Czy jakaś darmowa jest warta uwagi? Mam z tym duży problem, próbowałam spisywać w różnych programach na laptopa. Poległam, bo nie zawsze mogę to włączyć. Potem narastają zaległości i znowu nie wiem, ile wydaję i na co mogę sobie pozwolić. Pieniądze spływają nieregularnie ze względu na prace dodatkowe. Zapisywanie w zeszycie – lepiej, ale to liczenie jest tak żmudne, w szczególności po czasie, gdy np. mam kilka wpływów i maraton zakupów: wiosennych ubrań i butów dla dzieci. Pomyślałam, że może coś na komórkę. Dzięki niej uczę się codziennie angielskiego, wystawiam niepotrzebne rzeczy na OLX i robię

przelewy. Dodam, że jestem sama, więc aplikacja nie musi być dla kilku użytkowników. Jeszcze jakby listę planowanych zakupów posiadała. A może chcę za dużo?”

No faktycznie, Agnieszka, chcesz sporo od takiej aplikacji. Przetestowałem kilka różnych aplikacji i powiem Ci, że ostatecznie zdecydowałam się na płatną aplikację. Jest to aplikacja YNAB – od: *you need a budget*. Świetna sprawa, która w bardzo prosty i logiczny sposób pozwala nie tylko spisywać wydatki, ale również zaksięgować wszelkie, jak również przygotowywać superproste i przejrzyste budżety. Zdecydowanie polecam. Jeżeli chcesz po prostu sprawdzić, jak wyglądają Twoje wydatki, można skorzystać z tej aplikacji przez pierwszy darmowy miesiąc. To pozwala zorientować się, na co nasze pieniądze się rozchodzą, a zdecydowanie warto robić budżety. Bo tak jak mówił John C. Maxwell: „Zrobić budżet to powiedzieć swoim pieniądząm, dokąd mają pójść, zamiast się zastanawiać, gdzie się rozeszły”.

Natomiast faktycznie czasami jest tak, że niektóre osoby nigdy nie przekonają się do prowadzenia budżetu. W zupełności rozumiem – wtedy, słuchajcie: zasada *keep it simple*. Warto zrobić sobie taki budżet domowy i prześledzić wydatki. Przynajmniej przez jakieś 2–3 miesiące, żeby wiedzieć, ile rzeczywiście musimy wydawać, żeby wykosić z listy wydatków wszelkie zachcianki i wiedzieć, ile tak naprawdę wynoszą nasze faktyczne, realne potrzeby.

Kiedy znamy już tę kwotę potrzeb, to co robimy? Stosujemy dwie zasady. Pierwsza: gdy wpływa nasza wypłata, to różnicę pomiędzy wydatkami, które średnio miesięcznie ponosimy, a naszą wypłatą, przelewamy na konto oszczędnościowe. Przykład: zarabiamy 5000 zł, wiemy, że wydajemy 4000 zł, to od razu po wpływie pensji odkładamy sobie 1000 zł na konto oszczędnościowe. Będziemy potem się zastanawiać, jak tych pieniędzy przybędzie, co z nimi zrobić. W ten sposób mamy gwarancję, że te pieniądze nie rozejdą się na bzdury.

Druga zasada, która również tutaj świetnie się sprawdza, jest taka, że kiedy rosną nasze dochody, np. kiedy dostaniemy jakiś bonus albo podwyżkę, wtedy nie wydajemy tych pieniędzy, tylko dzielimy je fifty-fifty – połowę z takiej podwyżki przeznaczamy na zwiększenie oszczędności, a drugą połowę – na zwiększenie naszego stylu życia, bo przecież nie chodzi o to, żeby przez całe życie pieniądze tylko i wyłącznie oszczędzać i odkładać. Jeśli już naprawdę ktoś nie chce spisywać wydatków, nie chce się w to bawić, niech się zorientuje, ile rzeczywiście miesięcznie wydaje, i kiedy pozna tę kwotę, to nadwyżkę ponad swoje dochody odkłada.

Co zrobić, kiedy brakuje dochodów? OK, pierwsza rzecz: faktycznie wtedy trzeba już robić bardzo szczegółowy budżet i wyciąć wszelkie niepotrzebne wydatki, ale po drugie: zwiększać dochody, zwiększać dochody, zwiększać się dochody! Natomiast, tak jak mówię, te dwie metody, czyli po pierwsze: odkładamy natychmiast po otrzymaniu wypłaty te pieniądze, co do których wiemy, że możemy spokojnie je zaoszczędzić, a nie czekamy z oszczędnościami na sam koniec miesiąca. A po drugie: 50% każdej

podwyżki również przeznaczamy na zwiększenie oszczędności, a tylko połowę – na zwiększenie stylu życia. W ten sposób żyjemy sobie coraz wygodniej i dostatniej, a z drugiej strony żyjemy też coraz szczęśliwiej i spokojniej, bo nasze oszczędności cały czas systematycznie rosną.

Przechodzimy do kolejnego pytania. Tym razem Paweł Kamiński. Co pisze Paweł? „Mam parę męczących mnie kwestii, może nie *stricte* finansowych, a bardziej prawnych, ale to również zalicza się do biznesu. Jak wygląda procedura zakupu mieszkania z najemcami? Czy poprzednia umowa przechodzi na mnie, czy lokatorzy mają prawo odwołać się od nowych warunków przedstawionych przeze mnie? Czy jeśli aktualnie mają umowę na czas nieokreślony, muszą wystawić taką samą? Jak wygląda proces ewentualnej eksmisji, gdyby nie płacili rachunków? Czy jeśli mają umowę na czas nieokreślony i zmieni się właściciel, możemy podpisać umowę najmu okazjonalnego?”.

Paweł, bez żadnej ściemy: w tej dziedzinie nie jestem ekspertem i nigdy nie przeprowadzałem tego typu transakcji, więc nie chce wprowadzić Cię w błąd i nie będę na ten temat się wypowiadał. Rzeczywiście, myślę, że to jest kwestia prawna, którą trzeba z prawnikami omówić, a jeden z powodów, dla których tego typu transakcje omijam, jest to, że mam opory przed tego typu „okazjami inwestycyjnymi”, z którymi wiąże się kiepski los innych osób, lokatorów, którzy wychodzą na tym jak Zabłocki na mydle. Po prostu nie miałbym serca, żeby takich lokatorów wyrzucać, dlatego omijam szerokim łukiem tego typu „okazje”. Zdaję sobie świetnie sprawę, że przez takie opory, przez takie podejście zarobię w życiu mniej, ale to jest mój wybór. Uważam, że sposobów na takie zarabianie, które nie wiąże się nawet z pośrednim krzywdzeniem innych ludzi, jest wystarczająco dużo, więc nigdy po tego typu sytuacji nie sięgam.

Natomiast konkretnie w tym pytaniu nie jestem właściwą osobą, żeby na nie odpowiadać. Tutaj rzeczywiście prawnik zdecydowanie lepiej się sprawdzi.

Kolejne pytanie zadała Marlena Kozłowska: „Czy jest sens wcześniej spłacać kredyt długoterminowy” – o właśnie, to tutaj się troszeczkę dłużej na ten temat wypowiem – „kredyt hipoteczny/gotówkowy, mając do dyspozycji małe kwoty na nadpłatę, np. co miesiąc jedna czwarta wysokości raty? Zwłaszcza że przez pierwsze lata kredytu spłaca się większość odsetek aniżeli kapitału, a nadpłaty idą na poczet ostatnich lat, które praktycznie nie zawierają już odsetek. Jak przekłada się to na wysokość pozostałych rat? Czy nie lepiej zaoszczędzone pieniądze jakoś zainwestować?”.

Marlena, już Ci odpowiadam. Pierwsza rzecz: ogromna różnica pomiędzy kredytem hipotecznym i gotówkowym. Gotówkowe są zwykle tak drogie, że żadna forma inwestycji nie pobije nadpłaty takiego kredytu, więc zdecydowanie warto tego typu rzeczy spłacić jak najszybciej i po prostu pozbyć się tego typu obciążenia ze swojego życia. Jak to zrobić, piszę w artykule [Jak skutecznie pozbyć się długów?](#).

Jeżeli natomiast chodzi o nadpłacanie kredytu hipotecznego, to również jestem zwolennikiem nadpłacania tego kredytu, z kilku powodów czysto ekonomicznych, ale również z powodów niematematycznych. Wiem, o czym mówię, bo 2 lata temu spłaciliśmy do zera kredyt hipoteczny na nasze mieszkanie. To był duży kredyt, na kwotę 1 060 000 zł, i dość mocno nam uwierał. Spłaciliśmy go po 10 latach, właśnie dzięki temu, że systematycznie ten kredyt nadpłacaliśmy. Teraz wiele osób zastanawia się, czy warto w ogóle wpłacać, jeżeli to są małe kwoty, albo czy w ogóle nie lepiej zainwestować.

Zacznijmy od inwestycji. Wiele osób lubi inwestować np. w obligacje korporacyjne. Pojawia się oferta jakiegoś banku czy firmy paliwowej i są świetne obligacje, których oprocentowanie jest wyliczane według wzoru WIBOR + np. 1,5% czy 2% marży. To jest superinwestycja, te obligacje schodzą na pniu. Czym jest nadpłacanie kredytu, jeśli nie inwestowaniem naszych pieniędzy po stawce WIBOR + marża banku, którą płacimy bankowi? W dodatku mówimy tu o oprocentowaniu netto, czyli po odjęciu podatku Belki, bo spłacając ten kredyt, obniżamy koszty kredytu, czyli płacimy mniejsze odsetki w każdym kolejnym okresie o wartość równoznaczną zainwestowaniu tych pieniędzy na WIBOR + marża + podatek Belki. Słuchajcie, trudno jest naprawdę o tego typu bezpieczną inwestycję. Wspomniane obligacje korporacyjne są zdecydowanie bardziej ryzykowne, a z drugiej strony mamy prostą rzecz: inwestycja w nasz kredyt hipoteczny, która obniża zdecydowanie wysokość naszych rat. Przecież nie ma znaczenia, czy dostaniemy z tych pieniędzy zainwestowanych za jakiś czas odsetki do kieszeni, czy przez to, że nadpłacimy kredyt, nie będziemy w kolejnych miesiącach wydawać pieniędzy na zapłatę odsetek bankowi. Chodzi o to, ile netto pieniędzy zostanie w naszych kieszeniach, więc zdecydowanie nadpłacanie kredytu hipotecznego ma sens i naprawdę niewiele osób jest w stanie zainwestować pieniądze tak, żeby zarobić tyle, ile wynosi oprocentowanie kredytu + podatek Belki.

Czy warto robić to, mając małe kwoty? To zależy oczywiście częściowo od umowy kredytu, dlatego że często banki stosują coś, co nazywa się prowizją od wcześniejszej spłaty. W tym momencie w większości umów to jest przez pierwszych 5 lat. Począwszy od 22 czy 23 lipca, kiedy w życie wejdzie nowa ustawa o kredycie hipotecznym, maksymalny okres, przez jaki będzie pobierana prowizja od wcześniejszej spłaty, wynosić będzie 3 lata. Ta prowizja jest zdefiniowana zwykle albo procentowo, czyli procent od nadpłaconej kwoty, albo np. procent od nadpłaconej kwoty, ale nie mniej niż, powiedzmy, 500 zł. Oczywiście jeżeli mamy taki zapis, to wtedy przez te pierwsze 3 lata z tymi nadpłatami warto się wstrzymać. Wiadomo, dlaczego akurat przez pierwsze 3 lata, bo tak jak słusznie zauważyłaś, w pierwszych latach płacimy w naszych ratach przede wszystkim odsetki. Natomiast jeżeli nie ma takich opłat, jeżeli wcześniejsza nadpłata nie wiąże się z dodatkowymi kosztami, to każdą kwotę warto nadpłacać. Nie ma co się przejmować, nie ma co czekać, nie ma co zbierać większych kwot. To już jest banku problem: dostaje pieniądze, przelicza na nowo raty i my sobie spokojnie nadpłacamy. Tylko jeszcze raz trzeba dokładnie się upewnić, czy nie mamy

gdzieś w umowie np. zapisanej jakiejś prowizji za nowy harmonogram. Choć nie powinno tak być.

Przy nadpłacie kredytu mamy do wyboru dwie opcje: możemy obniżyć wysokość raty albo skrócić okres kredytowania. To drugie rozwiązanie sprawi, że będziemy płacić takie raty jak dotychczas, ale w każdej kolejnej racie dzięki nadpłacie będzie więcej kapitału. Zdecydowanie nadpłacanie kredytu ma sens, opłaca się, ale jeszcze jedno zastrzeżenie: to zależy też od naszej sytuacji finansowej, dlatego że jeżeli nie mamy poduchy bezpieczeństwa, jeżeli potrzebujemy pieniędzy na inne cele, to wtedy kredytu nadpłacać nie warto.

W mojej książce [Jak zadbać o własne finanse?](#) przygotowałem taki plan dbania o finanse w 10 krokach i nadpłacanie kredytu hipotecznego umieściłem dopiero w kroku numer 9. Natomiast tak, nadpłacanie opłaca się pod względem ekonomicznym, bo jest to inwestycja naszych pieniędzy z bardzo przyzwoitą stopą zwrotu i przy zerowym ryzyku. Tak naprawdę każda nadpłata zmniejsza nasze ryzyko. A druga sprawa, taka nieekonomiczna: moment po spłacie kredytu hipotecznego, kiedy już nie wisi nad nami ten ciężar, kiedy raty w żaden sposób na mnie ciężą, to jest superwspaniała, naprawdę emocjonalnie pozytywna chwila i często powtarzam, że finanse osobiste to nie tylko matematyka, ale również to, jak dzięki dbaniu o nasze finanse się czujemy. Bez kredytu – uwierzcie mi, mówię to z własnego doświadczenia – czujemy się wyśmienicie.

Idziemy dalej. Kolejne pytanie: Jakub Stępień. Kuba pisze tak: „Negocjacje z bankiem. Który wariant uważasz za lepszy? Wariant 1: chcę kredyt na, powiedzmy, mieszkanie za 500 000 zł i najpierw wnioskuje o 400 000 zł kredytu przy wkładzie własnym 20%, czyli 100 000 zł wkład własny, i po otrzymaniu oferty w celu zbitcia oprocentowania proponuję bankowi, że dołożę 5% i tak kilka razy, aż dojdziemy do tego, że będzie kredyt na 300 000 zł, a wkład własny – 200 000 zł. Następnie mógłbym jeszcze dorzucić rodziców, którzy mogliby poświadczyć jakąś część kredytu. Rodzice mają wspaniałą zdolność kredytową. Wariant 2: chcę kredyt na mieszkanie za 500 000 zł, wnioskuje o 300 000 zł z wkładem własnym 200 000 zł od razu i z poświadczeniem przez rodziców, powiedzmy, połowy kredytu”.

OK, czyli dwie opcje. Pierwsza jest taka, że najpierw negocjacyjnie podchodzisz do sprawy i zwiększasz stopniowo to do swoich docelowych parametrów, a druga taka, że od razu kładziesz swoją ofertę na stół. Banki mają zwykle kilka różnych ofert, na różne sytuacje, powiedzmy: ze 3, 4 dla klientów. W różnej sytuacji proponują różne oferty i moim zdaniem próba takiego krojenia banku po plasterku niekoniecznie się sprawdzi, dlatego że po prostu w pewnym momencie wskoczysz jak gdyby w ofertę bardziej korzystną i tutaj dostaniesz takie warunki, jakie są. Moim zdaniem, spokojnie można położyć na stole od razu tę propozycję z wyższym wkładem własnym i zobaczyć, jakie są warunki w różnych bankach. Myślę, że znacznie bardziej istotne od tego, jak negocjować z danym konkretnym bankiem, będzie to, jakie oferty w danym

momencie mają różne banki, ponieważ różnice w ofertach mogą być bardzo, bardzo duże i za taki sam kredyt w jednym banku otrzymasz znacznie gorsze warunki – rozumiem przez to np. wysokość marży czy inne koszty kredytu.

W tego typu sprawach naprawdę pomoże dobry doradca kredytowy, taki, który ma przed sobą oferty wszystkich, a przynajmniej zdecydowanej większości banków. Doradcy wiedzą również, w których bankach w danym momencie trwają promocje. Od czasu do czasu banki chcą np. zwiększyć swój udział w rynku i wtedy dają ofertę, która jest zdecydowanie korzystniejsza niż ich oferta standardowa. Ona nawet nie tak bardzo łączy się z Twoją konkretną sytuacją, ale z tym że akurat w danym banku trwa promocja i do takiej promocji warto jest dotrzeć.

Natomiast jak ja bym to negocjował? Myślę, że po pierwsze zaproponowałbym jednak tę opcję z wyższym wkładem własnym w różnych bankach, żeby od razu dostać kredyty możliwie tanie. Oczywiście poza tym wkładem własnym bank będzie brał pod uwagę również inne rzeczy, np. to, ile zarabiasz. Dla osób, które zarabiają powyżej 10 000 zł netto, często dostępne są jeszcze bardziej preferencyjne oferty: nie płaci się żadnych prowizji, marża jest korzystna itd. O tym będę mówił również w moim kursie „Kredyt hipoteczny krok po kroku”.

Co do dodawania rodziców do kredytu, żeby obniżyć ich koszty, to mam mieszane uczucia. To pewnie bym zaproponował dopiero później i zobaczył, jak bank na to zareaguje, ale mieszane uczucia mam głównie z tego powodu, jak to wpłynie na relacje rodzinne. Rodzice mają na pewno świetną sytuację finansową i super. Natomiast jak podejść do takiego ryzyka, że jednak będą też mieli na głowie kredyt. I pytanie: jakie inne plany mają rodzice? Bo ten kredyt będzie widoczny u nich jako poręczycieli, również w Biurze Informacji Kredytowej, i będzie obciążał ich zdolność kredytową. W przypadku ich własnych planów, jeżeli prowadzą jakąś działalność jednoosobową albo mają inne plany związane z kredytami, takie obciążenie również będzie u nich widoczne. Dlatego wziąłbym również pod uwagę poza tymi kwestiami czysto finansowymi kwestię tego, jak wpłynie to na relacje w rodzinie i w jaki sposób wpłynie na plany kredytowe czy plany finansowe rodziców.

Oho, zza ściany docierają odgłosy budzących się dzieci, więc ewidentnie to najwyższa pora, żeby zakończyć dzisiejszy odcinek. Mamy 38 minut nagrania, więc myślę, że spokojnie możemy już skończyć. Na wszystkie pytania, które zadaliście na Facebooku, odpowiem w kolejnym odcinku czy w jednym z kolejnych odcinków podcastu.

Kochani, dajcie koniecznie znać, co myślicie o takiej formie podcastu. Czy jest ona dla Was interesująca? Jeżeli macie jakiegokolwiek dodatkowe pytania, zadajcie je, proszę, w komentarzach do tego odcinka, a ja postaram się odpowiedzieć na nie w kolejnym odcinku podcastu. Dajcie też znać, czy taka szczegółowość, jaką dostarczyłem dzisiaj, jest wystarczająca, czy może wolicie, żebym odpowiedział na mniejszą liczbę pytań, ale dokładniej, czy może właśnie na większą liczbę pytań, bardziej ogólnie, z odesłaniem

do artykułów. To wszystko będą dla mnie bardzo cenne wskazówki, bo zależy mi bardzo, żeby tego typu odcinki były jak najbardziej wartościowe dla Was.

Dopytujecie również bardzo o kurs o kredycie hipotecznym. Słuchajcie, wiem, że datę przekładałem kilkakrotnie, ale sprawa jest prosta: nie doszacowałem czasu pracy oraz dwa – zaprogramowanie kalkulatora zajęło mi więcej czasu, niż się tego spodziewałem, a w kolejnych testach jeszcze jakieś drobne błędy wychodzą. Za chwilę rozpocznie się już ostatnia runda testowania kalkulatora, tym razem z zaangażowaniem pani aktuariusz i pana doktora ekonomii, więc wierzę, że kalkulator będzie naprawdę już działał wymślenie.

Data promocji, o której marzę i która jest już deadlinem, co do którego wiem, że będę w stanie go dotrzymać, to jest 15 września 2017 r. W międzyczasie zmieniła się też ustawa o kredycie hipotecznym. Ona wejdzie w życie 22 lipca, też będę chciał poobserwować, jakie zmiany realnie ta zmiana prawa wywoła, jeżeli chodzi o działania doradców i pośredników kredytowych. To wszystko w kursie również będzie udostępnione.

No dobrze, na zakończenie życzę Wam cudownego, wspaniałego lata, wspaniałych wakacji, wielu finansowych oraz życiowych sukcesów. Pozdrawiam Was jeszcze raz bardzo serdecznie, gorąco z przepięknej Toskanii, której perspektywę oglądałem przez ostatnich 40 minut z wnętrza szafy, w której nagrywałem dla Was ten odcinek. Dziękuję Wam jeszcze raz bardzo serdecznie za poświęcony czas, czekam na Wasze pytania. Trzymajcie się, cześć!