|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Zakupy inwestycyjne coraz popularniejsze | Data:  29.05.2017 | Sento |

Zakupy inwestycyjne coraz popularniejsze

Na rynku mieszkaniowym w Polsce przybywa lokali, które kupowane są za gotówkę i przeznaczane na wynajem. Co sprzyja takiej sytuacji? Czy silne przywiązanie Polaków do posiadania mieszkania na własność ma szansę się zmienić?

Niskie stopy procentowe

Dla osób planujących zakup mieszkania i przeznaczenia go na wynajem sytuacja rynkowa jest bardzo dobra. Tendencja wzrostu ilości zakupów inwestycyjnych ma swoje źródło w rekordowo niskich stopach procentowych.

Sytuacja ta ma szansę nadal się utrzymywać przez najbliższe miesiące, ponieważ w kwietniu Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała nie zmieniać wysokości stóp procentowych, które aktualnie wynoszą 1,5%. To oznacza, że trzymanie oszczędności na lokatach bankowych zupełnie się nie opłaca. Więcej inwestorzy są w stanie zarobić na wynajmie niż na przeciętnej lokacie.

W Polsce wciąż mamy braki mieszkaniowe, pod tym względem jesteśmy na szarym końcu Europy. Według danych Eurostatu nasz kraj znajduje się na 3. miejscu w Unii Europejskiej pod względem przeludnienia mieszkań. Z raportu wynika, że niemal 45% gospodarstw domowych nie dysponuje wystarczającą ilością pomieszczeń.

- *Taka sytuacja ma szansę się zmienić* - ocenia Maciej Mączka, prezes grupy deweloperskiej Sento. - *Początek tego roku był bardzo intensywny i padły kolejne rekordy w liczbach. Deweloperzy uzyskują coraz więcej pozwoleń na budowę i kończą kolejne inwestycje, mieszkań przybywa* - dodaje.

Zmiany na horyzoncie

Ponad 80% Polaków posiada mieszkanie na własność i jak widać, wciąż silne jest przekonanie, że jest to oznaka stabilności. Z kolei Lion’s Bank oszacował, że w latach 2009-2014 liczba najemców podwoiła się i nadal rośnie.

Powstają różne programy, takie jak Fundusz Mieszkań na Wynajem czy rządowy Mieszkanie Plus, które mają na celu zmienić przyzwyczajenia Polaków i pokazać im, że mieszkanie w wynajmowanym lokalu to dobra opcja.

- *Mieszkanie kupione w celach inwestycyjnych zanim zacznie przynosić dochód, musi zostać wykończone i odpowiednio wyposażone* - zauważa Maciej Mączka. - *Dlatego wśród inwestorów coraz bardziej popularna staje się opcja kupna mieszkania już wykończonego. Niewiele deweloperów ma ją w swojej ofercie, a z punktu widzenia inwestora jest to idealne rozwiązanie. Nie musi się on martwić o urządzanie lokalu, kupuje, odbiera gotowe i może szukać najemcy* - dodaje.

W Krakowie rynek najmu mieszkań rośnie z roku na rok i jest w dużej mierze uzależniony od kalendarza akademickiego. Popyt na najem długoterminowy generują tu głównie studenci i absolwenci wyższych uczelni. Z kolei najmem krótkoterminowym zainteresowani są przede wszystkim turyści i to do nich skierowana jest taka oferta.

Za gotówkę na wynajem

Według danych NBP w 2016 roku na zakup mieszkań bezpośrednio za gotówkę przeznaczono 14 mld złotych. Większa część z tych środków trafia na rynek pierwotny. Nawet co trzecie mieszkanie jest kupowane z myślą o czerpaniu zysku z tytułu najmu.

Jak szacują analitycy Open Finance, przez ostatnie 12 miesięcy podaż mieszkań na wynajem w 6 największych miastach wzrosła o ok. 10-15 tysięcy. Coraz większa konkurencja wśród wynajmujących przekłada się na wyższy standard oferowanych lokali. Młodzi ludzie coraz częściej poszukują nowo wybudowanych i dobrze wyposażonych lokali, dlatego zakupów inwestycyjnych na rynku pierwotnym jest coraz więcej.

- *Analitycy rynku nieruchomości są zgodni, w 2017 roku nie powinniśmy spodziewać się żadnej zapaści na pierwotnym rynku mieszkaniowym. Popyt na nowe lokale utrzyma się, ale zmieni się jego struktura. Sprzedawać będzie się coraz więcej wykończonych mieszkań pod wynajem* - zauważa prezes grupy deweloperskiej Sento.

Wygaszanie rządowego programu MDM, który przez ostatnie lata wspierał młodych w zakupie mieszkań sprawi, że wielu z nich trafi na rynek najmu. Z kolei niskie oprocentowanie lokat bankowych i tanie kredyty nadal będą zachętą do dalszych zakupów inwestycyjnych.

Na tym polu coraz bardziej aktywne są fundusze inwestycyjne, które kupują całe bloki. Do pierwszych takich transakcji doszło już w Warszawie i Krakowie. Na razie w kręgu zainteresowania instytucji finansowych znajdują się wyłącznie projekty mieszkaniowe z najwyższej półki, ale nie wykluczone, że w niedalekiej przyszłości podobne transakcji będą dotyczyć również mieszkań z segmentu popularnego.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87