


<p>Artykuł ekspercki:</p> <p>Inwestowanie w nieruchomości. Czy wciąż się opłaca?</p>	<p>Data:</p> <p>1.02.2018</p>	<p>Quelle Locum</p> 
---	--------------------------------------	--

Inwestowanie w nieruchomości. Czy wciąż się opłaca?

Polacy uciekają od lokowania kapitału w bankach. Atrakcyjną alternatywą wydają się nieruchomości, jednak zysk w tym przypadku obciążony jest ryzykiem. Osoby, które kupiły mieszkanie w latach 2004-2006 dzisiaj mogą na nich sporo zarobić. A co z tymi, którzy dopiero przymierzają się do zainwestowania pieniędzy? Czy na zakup mieszkania nie jest już za późno?

Zachęcające stopy procentowe

Z analizy Open Finance wynika, że w ostatnich latach inwestowanie pieniędzy w nieruchomości, było najlepszym sposobem na pomnażanie swojego kapitału. Wpływ na to mają stopy procentowe, które od długiego czasu utrzymują się na rekordowo niskim poziomie.

- Obecne stopy procentowe nie zachęcają do lokowania oszczędności w bankach, gdyż nie przynosi to oczekiwanych zysków, a wręcz przeciwnie - zdeponowane pieniądze



tracą na wartości - wyjaśnia Grzegorz Woźniak ze spółki Quelle Locum. - Zakup mieszkania to stosunkowo bezpieczna i pewniejsza forma inwestowania niż np. gra na giełdzie, która wiąże się z o wiele większym ryzykiem - dodaje.

Niskie stopy procentowe sprawiają, że wiele osób decyduje się na zakup inwestycyjny, wspomagając się kredytem hipotecznym. Jak zauważa Open Finance, przy podwyżce o 1 punkt procentowy miesięczna rata kredytu zaciągniętego na 30 lat na kwotę 300 tys. zł, zwiększyłaby się o 190 zł. Jednak analitycy podkreślają, że sytuacja taka byłaby realna jedynie przy wzroście inflacji do poziomu około 4-5%, co według NBP jest sytuacją mało prawdopodobną.

- Jeżeli nawet w przyszłym roku dojdzie do podwyżki stóp procentowych, to będzie ona niewielka. Popyt na mieszkania znacznie się nie zmniejszy i efekt zacieśniania polityki pieniężnej będzie odczuwalny dopiero w następnych latach - twierdzi Grzegorz Woźniak.

Coraz wyższe ceny najmu

Z raportu REAS wynika, że 70% Polaków posiada więcej niż 1 mieszkanie do wynajęcia, a 64% deklaruje, że w przyszłości planuje kolejne inwestycje. Okazuje się, że lokowanie kapitału w nieruchomościach jest częściej zabiegiem celowym niż wynikającym z konieczności (dziedziczenie, darowizna). Większość właścicieli mieszkań twierdzi, że nie ma problemu ze znalezieniem lokatorów. 95% jest w stanie wynająć mieszkanie w ciągu miesiąca, a 42% potrzebuje na to zaledwie tygodnia.

Raport sporządzony przez AMRON-SARFiN pokazuje, że od I kwartału 2014 roku do III kwartału 2017 roku stawki najmu wzrosły prawie we wszystkich badanych



ośrodkach. Coraz bardziej zaznacza się różnica cenowa pomiędzy stolicą a pozostałymi miastami. W Gdańsku jest taniej o 193 zł, w Krakowie o 224 zł, a w Katowicach aż o 740 zł.

W III kwartale 2017 roku za wynajem mieszkania w Warszawie trzeba było zapłacić średnio 1617 zł miesięcznie, a więc o około 90 zł więcej niż w poprzednim kwartale. W Gdańsku 1524 zł - o 135 zł więcej, a w Katowicach 877 zł - wzrost o 18 zł w stosunku do ubiegłego kwartału. Mniej więcej na tym samym poziomie utrzymały się czynsze w Krakowie i wynosiły około 1390 zł miesięcznie.

- Rosnące ceny czynszu nie są zaskoczeniem, gdyż na rynek najmu trafia coraz więcej nowych lokali o wyższym standardzie, kompletnie wyposażonych, położonych w atrakcyjnych lokalizacjach, w sąsiedztwie miejsc pracy i punktów usługowych - twierdzi ekspert ze spółki Quelle Locum. - W dalszym ciągu ogromnym zainteresowaniem cieszą się dwupokojowe mieszkania z oddzielną kuchnią. Największą grupę najemców stanowią bezdzietne pary oraz single, a w ostatnim czasie także obcokrajowcy, głównie obywatele Ukrainy - dodaje.

Ile można zarobić?

Inwestując pieniądze w nieruchomości, z jednej strony zarabiamy na wzroście wartości mieszkania w czasie, natomiast z drugiej na comiesięcznym najmie. Żadne z tych źródeł nie jest pewne, jednak perspektywa przyszłych zysków zachęca mnóstwo osób do podejmowania ryzyka i lokowania kapitału właśnie w nieruchomościach.

- Rentowność inwestycji jest uzależniona od wielu czynników m.in. od ceny transakcyjnej oraz kwoty najmu. Im zakup mieszkania będzie tańszy, a cena wynajmu



wyższa, tym uzyskane dochody będą bardziej zadowalające. Oczywiście do tego dochodzą również okresy przestoju w wynajmie czy koszty niezbędnych napraw - twierdzi Grzegorz Woźniak.

Z analizy przeprowadzonej przez Home Broker i Domiporta.pl wynika, że najbardziej opłaca się kupić mieszkanie w Katowicach. Metr kwadratowy powierzchni kosztuje tam około 4,5 tys. zł. Na wynajmie można zarobić 36,7 zł za m², a więc oczekiwany zysk netto w skali roku wyniesie 6,58%.

Atrakcyjnie prezentuje się również Warszawa, Gdańsk i Łódź, gdzie rentowność netto z najmu to ponad 5,5% (w obliczeniach uwzględniony został podatek, czynsz dla wspólnoty oraz okres przestoju w wynajmie). Taki zwrot jest obecnie nieosiągalny w lokatach bankowych czy depozytach. Dla porównania oprocentowanie lokat długoterminowych, przy obecnych stopach procentowych, wynosi około 2,5%.

Inwestowanie kapitału w nieruchomości to w dalszym ciągu atrakcyjna lokata. Wpływ mają na to rekordowo niskie stopy procentowe, rosnące stawki najmu, duży popyt na mieszkania na wynajem, a także niepewność co do innych form lokowania pieniędzy. Należy jednak pamiętać, że inwestowanie w nieruchomości wiąże się z ryzykiem. Znalezienie lokatora może trwać dłużej niż zakładaliśmy, a sprzedaż mieszkania może przeciągać się w czasie. Dla tych, którzy zakup lokalu finansowali kredytem hipotecznym, podwyżka stóp procentowych będzie wiązała się z obniżeniem zysków z najmu.





Prime Time PR
Halszki 28, 30-611 Kraków
12 313 00 87

.....

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87

