|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:Chcesz zarobić? Kup mieszkanie na wynajem | Data:07.08.2018 | P.B StartC:\Users\prime\Downloads\logo-start.png |

Chcesz zarobić? Kup mieszkanie na wynajem.

Pomimo tego, że mieszkania z roku na rok drożeją, inwestowanie w nieruchomości cieszy się w Polsce coraz większą popularnością. To lepsza lokata kapitału niż depozyt w banku i mniej ryzykowna niż gra na giełdzie. Obecnie najwięcej zarobimy w Gdańsku, Warszawie i Katowicach.

Ceny mieszkań idą w górę

W dalszym ciągu nie widać obniżek cen na rynku nowych mieszkań, a wręcz przeciwnie w ciągu roku lokale w niektórych miastach zdrożały nawet o 10 proc. Jak podaje portal Bankier.pl, za mkw. powierzchni mieszkania w Gdańsku trzeba zapłacić średnio 7060 zł, a więc aż o 821 zł więcej niż rok temu. Znaczne podwyżki zanotowano również w Szczecinie, gdzie w ubiegłym miesiącu mkw. kosztował 4919 zł, tj. o 768 zł więcej niż w czerwcu 2017.

Mniejsze wzrosty cen odnotowano w Katowicach, Krakowie i Warszawie. W stolicy Górnego Śląska mkw. to wydatek rzędu 5587 zł. To o 219 zł więcej niż w roku ubiegłym. W Krakowie za mkw. płacimy 7259 zł - o 160 zł więcej, a w Warszawie 8106 - o 81 zł więcej niż w analogicznym okresie w roku 2017 (Raport Bankier.pl, *Ceny ofertowe mieszkań - czerwiec 2018 r.*).

Za najem też zapłacimy więcej

Drożeją nie tylko mieszkania, ale też koszty ich wynajmu. Z raportu AMRON-SARFiN wynika, że stawki najmu w I kwartale 2018 roku poszły do góry we wszystkich badanych ośrodkach. Największą różnicę w stosunku do poprzedniego kwartału zaobserwowano w Gdańsku, gdzie miesięczny czynsz zdrożał o 50 zł. Na drugim miejscu plasują się Katowice - wzrost o 28 zł. Za nimi jest Łódź ze wzrostem o 17 zł. W Krakowie i Wrocławiu trzeba było zapłacić o 16 zł więcej niż kwartał wcześniej.

Pomimo znacznego skoku cen w wielu miastach, najdroższa wciąż pozostaje Warszawa. W I kwartale 2018 roku za najem mieszkania w stolicy płaciliśmy średnio 1682 zł. Nieco tańszy był Wrocław - 1537 zł, Gdańsk - 1495 zł i Kraków - 1433 zł (Raport AMRON-SARFiN 1/2018).

- *Rosnący czynsz jest naturalną konsekwencją wyższego standardu mieszkań i ich kompletnego wyposażenia. W przypadku takich miast jak Gdańsk czy Kraków mamy do czynienia z większym ruchem turystycznym, zwłaszcza w okresie wakacji. Niezmiennie powodzeniem cieszą się inwestycje położone w centrum bądź dobrze z nim skomunikowane, znajdujące się blisko punktów gastronomicznych, sklepów, szkół i uczelni wyższych* - twierdzi Marek Szmolke, prezes Grupy Deweloperskiej START. - *Pomimo tego, że trend wynajmowania mieszkań nie jest jeszcze w Polsce tak powszechny, jak na zachodzie, wszystko wskazuje na to, że w perspektywie najbliższych lat zjawisko to będzie zyskiwać na popularności. Jedną z przyczyn takiego stanu rzeczy jest coraz większa mobilność społeczeństwa, spowodowana m.in. zmianą miejsca pracy* - dodaje.

Gdzie zarobimy najwięcej?

Największy potencjał zysku z inwestycji w mieszkanie na wynajem jest obecnie w Gdańsku - wynika z raportu Home Broker i Domiporta.pl. Metr kwadratowy powierzchni kosztuje tam 6353 zł. Na wynajmie lokalu nad morzem można zarobić 51,30 zł, a więc oczekiwany zysk netto w skali roku wynosi 6,81 proc. (z uwzględnieniem podatku, czynszów dla wspólnoty i okresów przestoju). Równie atrakcyjnie prezentują się Warszawa i Katowice, gdzie rentowność netto z najmu to odpowiednio 5,63 proc i 5,61 proc. (Raport Home Broker i Domiporta.pl, 05.07.2018 r.)

Całkiem sporo zarobimy też we Wrocławiu, Łodzi, Lublinie czy Bydgoszczy. W każdym z tych miast oczekiwany zysk netto przekracza 5 proc. Najgorzej wypada Białystok, gdzie rentowność netto w skali roku wynosi 4,68 proc., ale to i tak dużo więcej niż jesteśmy w stanie uzyskać, deponując pieniądze w banku. Przykładowo oprocentowanie lokat długoterminowych powyżej 400 tys. zł przy aktualnych stopach procentowych rzadko przekracza 2 proc. (Porównanie lokat bankowych lipiec 2018 r.)

Bądźmy realistami

Inwestowanie w nieruchomości jest ryzykowne tak jak każdy biznes. Jednak wciąż jest to lepsza opcja niż umieszczanie oszczędności w formie lokaty bankowej, która nie przynosi zysku, a wręcz przeciwnie; nasze pieniądze z czasem tracą na wartości.

- *Zakup mieszkania na wynajem powinien być poprzedzony analizą rynku, bo tylko przemyślana inwestycja jest w stanie przynieść nam oczekiwany zysk. Metraż mieszkania czy jego lokalizacja muszą być dostosowane do naszych możliwości finansowych. Jeżeli ktoś dopiero zaczyna przygodę z inwestowaniem, najlepszym wyborem będzie nieduża kawalerka w dobrze skomunikowanej, lecz nie centralnej lokalizacji miasta, gdzie ceny są wyjątkowo wysokie* - radzi prezes Grupy Deweloperskiej START. - *Trzeba być realistą. Rzadko kiedy zdarza się, żeby mieszkanie było cały czas wynajęte. Pod uwagę należy wziąć również koszty drobnych napraw czy remontu. Niemniej obecnie to wciąż jedna z najbardziej atrakcyjnych form lokowania kapitału* - podsumowuje.

---------------------------

**Więcej informacji**:
Aleksandra Maśnica
e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl
tel. 12 313 00 87