|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Czy najem mieszkań będzie wciąż opłacalny? | Data:  23.01.2019 | Grupa Geo |

Czy najem mieszkań będzie wciąż opłacalny?

Na rynku nieruchomości odnotowuje się coraz większy i szybszy wzrost cen mieszkań. Powołując się na dane zebrane przez HomeBrokera oraz Open Finance, w 2018 roku ceny zwiększyły się o 6%, dając dwa razy większy przyrost niż w 2017 roku. Wiele wskazuje na to, że w rozpoczynającym się roku 2019 ceny wciąż będą wysokie. Jak te dane wpłyną na rynek najmu?

Nieruchomości drożeją

Portal money.pl przedstawił dane Ministerstwa Finansów za rok 2017, z których wynika, że 715 tys. osób w Polsce uzyskuje przychody z wynajmu mieszkań. Jest to duża grupa osób, biorąc pod uwagę rosnące ceny inwestycji, na które głównie wpływają wysokie koszty związane z materiałami budowlanymi, robocizną oraz wyższymi cenami działek. Według HomeBrokera i Open Finance, w roku 2018 w Gdańsku odnotowano 18,2% wzrostu cen mieszkań - średnio 6 977 zł/mkw., w Krakowie 7 067 zł/mkw., o 12% więcej niż w roku poprzednim, w Warszawie o ponad 11%, czyli 8 124 zł/mkw.

Czynsz idzie w górę

Droższe okazują się nie tylko koszty zakupu mieszkań, ale i wynajmu. Według raportu AMRON-SARFiN ceny czynszu wzrosły w porównaniu do roku 2017. Największą zmianę zanotowano w Łodzi, gdzie średni koszt wynajmu w III kwartale 2018 wynosił 1 046 zł, o 12,9% więcej niż w analogicznym okresie roku 2017. Sporą zmianę zarejestrowano również w Gdańsku oraz Warszawie - 1 594 zł oraz 1 780 zł za wynajem, to 11,9% i 10,07% więcej niż w zeszłym roku. W pozostałych miastach różnica to około 4%. Warto zaznaczyć, że w ogólnej tendencji wzrostowej zostały odnotowane również minimalne spadki - w porównaniu do II kwartału 2018 roku ceny najmu mieszkań w Krakowie spadły o 15 zł i wyniosły 1 447 zł, a we Wrocławiu o 26 zł, dając kwotę 1 563 zł. Potwierdzają to dane zebrane przez firmę Emmerson Evaluation w raporcie E-VALUER INDEX 2018, według których w większych aglomeracjach jest niższa stopa zwrotu z wynajmu, oscylująca między 4,1-5,4%, a w mniejszych miastach w granicach 5,3-5,5%. W związku z tym w Warszawie inwestycja zwróci się w przeciągu 19-23 lat, a na przykład w Łodzi i Lublinie w okresie 18 lat.

*- Pomimo wyższych cen na rynku nieruchomości, osoby oferujące**mieszkania na wynajem, nie powinny obawiać się niższych przychodów. Popyt na najem wciąż jest zauważalny, szczególnie wśród osób wkraczających w samodzielne życie; studentów, obcokrajowców oraz singli. W przeciągu najbliższych lat rynek wynajmu nie wyczerpie się, a po wprowadzonych zmianach prawnych może stać się jeszcze bardziej opłacalny* - komentuje Ewa Foltańska-Dubiel, prezes Grupy Deweloperskiej GEO. - *Decydując się na wynajem, należy zapoznać się z potrzebami potencjalnych klientów. Najczęściej wybierane są mieszkania w dobrze skomunikowanych miejscach, blisko sklepów i niedaleko centrum miasta. Aby zminimalizować ryzyko, że inwestycja się nie zwróci, warto rozpocząć od kupna kawalerki* - *to one są najczęściej wybierane przez studentów oraz pary, ponieważ wiążą się z mniejszymi kosztami utrzymania* - dodaje.

Na wynajmie wciąż można zarobić

Za inwestowaniem w mieszkania na wynajem przemawia fakt, że od 1 stycznia 2019 roku został wprowadzony nowy program *Mieszkanie na Start*, który zakłada dopłaty dla osób decydujących się na wynajem mieszkań. Głównymi wymogami są dochody nieprzekraczające ustalonej średniej, niewystarczające na opłatę czynszu, a tym bardziej na zakup mieszkania, jednocześnie będące zbyt wysokie na otrzymanie lokalu komunalnego. *Mieszkanie na Start* obejmuje również obcokrajowców, których dodatkowym obowiązkiem jest przedstawienie zawartego w ustawie tytułu, z racji którego przebywają w Polsce.

Warto zauważyć, że na przestrzeni lat rynek nieruchomości bardzo się zmienił, przede wszystkim odnotowano duże wzrosty cen oraz wyższy standard powstających inwestycji. Wraz z nieruchomościami zmienili się nabywcy, którzy zwracająwiększą uwagę na jakość wykończenia i oferowane udogodnienia. Analizując dane zawarte w ubiegłorocznym raporcie REAS *Najem mieszkań w Polsce. Właściciele indywidualni – umowy i najemcy,* inwestowanie w mieszkania przeznaczone na wynajem ma swoje korzyści szczególnie w perspektywie długoterminowej. Świadczy o tym fakt, że rynek nieruchomości ulega ciągłym zmianom i nawet jeśli rentowność spada, jest to zazwyczaj zjawisko krótkotrwałe, a inwestycja w mieszkanie pod wynajem pozostaje wciąż stosunkowo bezpieczną lokatą kapitału. Dodatkowo, analizując dane przedstawione przez RynekPierwotny.pl *Najem mieszkań,* następuje okres spowolnienia, który doprowadzi do stabilizacji w zakresie cen mieszkań oraz materiałów budowlanych, mogący skutkować unormowaniem sytuacji również na rynku najmu.

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

**Więcej informacji:**

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87