

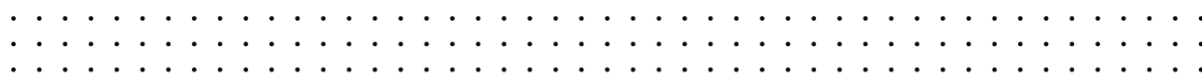
Artykuł: Inwestorzy kupują mieszkania na wynajem	Data: 10.03.2023
--	----------------------------

Inwestorzy kupują mieszkania na wynajem

Inwestowanie w nieruchomości jest jednym z najczęściej wybieranych sposobów na pomnażanie kapitału. Przyciąga uwagę osób, które cenią sobie nie tylko długoterminowy zysk i bezpieczeństwo, ale również możliwość regularnego dochodu pasywnego z tytułu najmu.

Rentowność wzrosła

Z najnowszego raportu, udostępnionego przez Expandera i Rentier.io, wynika, że w okresie od stycznia do listopada stawki najmu w największych polskich miastach wzrosły średnio o 14 proc. Największe dotknęły Kraków (33 proc.), Wrocław (32 proc.), Toruń (31 proc.), Warszawę (31 proc.) oraz Rzeszów (29 proc.). Dla inwestorów był to prawdziwy czas żniw, dość zresztą nieoczekiwany po uprzedniej, spowodowanej lockdownem, stagnacji. Dzięki wzrostowi stawek najmu rentowność inwestycji w mieszkanie na wynajem znacząco wzrosła. W styczniu było to 4,5 proc. netto, a w listopadzie już 5,6 proc. netto. Te wartości to zresztą odpowiedniki oprocentowania lokaty bankowej wynoszącego 5,6 proc. w styczniu i 6,9 proc. w listopadzie. - *Skok popytu nastąpił przede wszystkim wiosną - wtedy to wzrost stóp procentowych i daleko idące zmiany regulacji wprowadzone*



przez KNF uniemożliwiły Polakom zaciągnięcie kredytów hipotecznych. Zostali więc oni tak naprawdę pozbawieni opcji zakupu własnego M i wobec tego automatycznie zasilił sektor wynajmu. Na jesień natomiast do miast wrócili jeszcze studenci i pracownicy, którzy w pandemii uczyli się lub pracowali zdalnie. Popyt z ich strony był kolejnym bodźcem dla całego sektora - mówi Bartłomiej Rzepa, członek spółki realizującej inwestycję Osiedle Symbioza.

Potencjał polskiego rynku nieruchomości jest obecnie duży i widzą to nie tylko rodzeni, ale również zagraniczni inwestorzy. Jak wynika z raportu „European Investor Intentions Survey 2023” autorstwa CBRE, Polska zajmuje bardzo wysokie - 5 miejsce na liście europejskich państw, w których spodziewane są największe zwroty z inwestycji w nieruchomości. Wyprzedzamy w tym rankingu m.in. takie kraje jak Szwajcaria, Holandia i Portugalia. - *Mieszkania na wynajem cieszą się obecnie dużym zainteresowaniem. Przybywa osób, które chcą nabyć lokale mieszkalne w celach inwestycyjnych. Nie brakuje również chętnych najemców. Wiele wskazuje więc na to, że wciąż warto rozważyć wejście w ten sektor, szczególnie że to w dalszym ciągu bardzo popularny sposób na ochronę kapitału przed galopującą inflacją* - mówi Bartłomiej Rzepa.

Powrót do stabilizacji

Sytuacja na rynku najmu w bieżącym roku powinna być bardziej stabilna i przewidywalna, ale inwestycja w mieszkanie na wynajem wciąż pozostanie opłacalna. Przede wszystkim niewiele wskazuje na to, żebyśmy mieli do czynienia z dużymi wzrostami cen w relacji rocznej. Zadziała tutaj nie tylko efekt wysokiej bazy. Po pierwsze, część osób mieszkających w wynajmowanym lokum niedługo może wreszcie zyskać możliwość zakupu własnego lokalu. Pojawiły się bowiem



zapowiedzi złagodzenia rekomendacji KNF dla kredytów hipotecznych ze stałym oprocentowaniem i wprowadzenia preferencyjnego kredytu z niskim oprocentowaniem. Poza tym od marca wzrosną limity cen mieszkań w programie „Mieszkanie bez wkładu własnego” - *Wpływ tych czynników na zmniejszenie popytu na rynku najmu będzie w mojej opinii niewielki. Oferty kredytów o zmniejszonych oprocentowaniach ruszą dopiero w drugiej połowie roku i będą obarczone limitami środków na dopłaty, toteż liczba uczestników rządowego programu z pewnością będzie ograniczona. Dostępność kredytów co prawda się poprawi, ale wciąż będzie znacznie niższa niż ta obserwowana przed rozpoczęciem cyklu podwyżek stóp procentowych* - mówi Bartłomiej Rzepa.

Ograniczona akceptacja

Wpływ na stabilizację sektora najmu ma m.in. poziom obecnych wynagrodzeń po uwzględnieniu podstawowych kosztów życia. Z jednej strony wynagrodzenia stopniowo rosną, co pozwala wydawać więcej na mieszkanie, z drugiej inflacja notuje tak wysoki wzrost, że realnie nasze dochody spadły. Akceptacja dla jeszcze wyższych stawek najmu byłaby więc bardzo ograniczona i inwestorzy muszą zdawać sobie z tego sprawę - *Inwestycja w najem wymaga przede wszystkim dokładnego przeanalizowania rynku, podejścia do niego z odpowiednią strategią oraz dostosowania do zachodzących zmian. Jak każda inwestycja, tak również ta jest obciążona pewnym ryzykiem - mniejszym niż w przypadku np. giełdy, ale wciąż trzeba to ryzyko niejako wliczać w koszty działalności. Najem wymaga nie tylko wkładu pieniędzy na początku, ale także stałych, niemal cyklicznych nakładów finansowych na utrzymanie lokum w pożądanym stanie i jego ewentualne większe remonty. Warto pamiętać, że sektor nieruchomości podlega wahaniom, a decyzja o inwestycji*



powinna być odpowiednio przemyślana i oparta na solidnych założeniach -
podkreśla Bartłomiej Rzepa.

Najem jest i jeszcze przez długi czas będzie popularnym sposobem zarabiania na rynku nieruchomości. Taki rodzaj inwestycji może przynieść stałe, pasywne dochody z tytułu czynszów. Należy jednak pamiętać, że rentowność takiej inwestycji zależy od dochodów z najmu oraz wartości nieruchomości. O ile stawki czynszowe reguluje wolny rynek, to inwestor ma wpływ na stronę kosztową inwestycji (cena zakupu danego mieszkania wraz z wszystkimi kosztami transakcji, koszt kredytu, remontu i wyposażenia mieszkania, opłaty administracyjne, podatki). Jak w każdej inwestycji, tak i tu wskazana jest solidna analiza, ale również gotowość do podjęcia ryzyka.

