

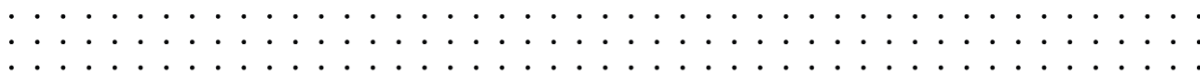
Artykuł: Czy mieszkanie to nadal opłacalna inwestycja?	Data: 28.07.2023
------------------------------------------------------------------	----------------------------

Czy mieszkanie to nadal opłacalna inwestycja?

Polacy wciąż traktują nieruchomości jak bezpieczną lokatę swoich oszczędności. Według najnowszych wyliczeń aż 44 proc. zakupów mieszkaniowych na rynku wtórnym to obecnie transakcje inwestycyjne.

Wciąż na pierwszym miejscu

Z raportu Finansowy Klimat Polski autorstwa firmy Tavex wynika, że inwestycje w nieruchomości w dalszym ciągu jawią się nam jako bardzo opłacalny sposób lokowania swojego kapitału. Na pytanie ankietowe „W co według Ciebie warto zainwestować?” to właśnie odpowiedź „nieruchomości” zajęła pierwsze miejsce - wybrało ją 53,2 proc. badanych. Zainteresowanie taką formą inwestycji utrzymuje się tym samym na stabilnym, wysokim poziomie. Z danych Metrohouse wynika, że w I kw. 2022 r. 38 proc. transakcji zrealizowanych z pomocą tej firmy można było zakwalifikować jako inwestycyjne, podczas gdy rok później - w I kw. 2023 r. - odsetek ten wzrósł do poziomu 44 proc. - *Nieruchomość to w dalszym ciągu opłacalna inwestycja, choć należy zwrócić uwagę na wydłużony czas z jej zwrotu.*



Kilkanaście lat temu przy odpowiednich parametrach inwestycja zwracała się w ciągu zaledwie 12 lat, co dziś jest raczej niemożliwe - mówi Patryk Komisarczyk z firmy Reliance Polska.

Ile można zarobić?

Obecna możliwa do uzyskania rentowność w przypadku wynajmu mieszkania jest zróżnicowana i zależy w dużej mierze od specyfiki danego rynku. Firma Rentier.io szacuje średnią krajową rentowność na 5,5 proc. przy założeniu kupna 50-metrowego "M". Warto zaznaczyć, że jeden miesiąc bez najemcy zmniejsza rentowność do 4,9 proc., a sześć miesięcy pustostanu oznacza spadek netto do 2 proc. Jeśli chodzi o poszczególne miasta, to przeciętna rentowność wynajmu w Krakowie to 5,4 proc., w Gdańsku, Lublinie i w Poznaniu po 5,3 proc., w Białymstoku 4,6 proc., w Warszawie 5,6 proc., w Gdyni 4,8 proc., we Wrocławiu, Katowicach i Rzeszowie po 5,9 proc., w Toruniu 5 proc., w Szczecinie 5,8 proc., w Bydgoszczy 5,4 proc., a w Łodzi 6 proc. - *Inwestycje w nieruchomości są opłacalne, ale ich rentowność zależy w bardzo dużym stopniu od lokalizacji. Wybór miasta może znacznie wpłynąć na potencjalne zyski. Mieszkanie położone w popularnym lub rozwijającym się regionie ma większe szanse na wzrost wartości w przyszłości. Dobrze skomunikowane i atrakcyjne pod względem infrastruktury miejsca często są też częściej poszukiwane przez klientów. Najlepsze miasta na inwestycję to z reguły duże aglomeracje. Obserwujemy tam największe nagromadzenie potencjalnych klientów, a czynnik ten znacznie minimalizuje ryzyko posiadania pustostanów. Dodatkowo dynamiczny rynek pracy i rosnąca liczba migrantów - głównie z Ukrainy - sprawiają, że popyt na wynajem w metropoliach pozostaje stabilny-* mówi Patryk Komisarczyk.



Nie tylko lokalizacja

Pomimo tego, że mieszkanie to w dalszym ciągu interesująca opcja dla inwestorów, to nie zawsze przynosi oczekiwane zyski. By faktycznie czerpać z niej realne korzyści finansowe, sam wybór lokalizacji może okazać się niewystarczający, należy wcześniej dobrze zorientować się w aktualnej sytuacji rynkowej - *Ważne jest przeprowadzenie własnej analizy i zbadanie konkretnych warunków na rynku nieruchomości w mieście, w którym poszukujemy inwestycji. Warto zapoznać się z aktualnymi trendami rynkowymi dotyczącymi cen nieruchomości w danym regionie- to, czy ceny rosną, czy spadają, jak kształtuje się popyt. Jeśli chodzi o ceny nieruchomości, to w zasadzie mamy w całym kraju trend wzrostowy, jednak należy pamiętać, że w okresie pandemii COVID19 ceny wyhamowały, a w niektórych lokalizacjach nawet spadły. Warto również ocenić możliwość generowania dochodu z wynajmu. Poza tym przy zakupie mieszkania trzeba wziąć pod uwagę nie tylko sam koszt zakupu, ale też koszty utrzymania, takie jak podatki, czynsz, koszty remontów czy koszty zarządzania nieruchomością. Należy też pamiętać, że nieruchomości w okresie, gdzie mamy za naszą granicą konflikt zbrojny może, ale nie musi okazać się dobrą inwestycją. W sytuacji, w której w dość szybkim czasie zdecydujemy się na wyjazd z kraju, jej zbycie jest o wiele trudniejsze niż np. sprzedaż diamentu inwestycyjnego, akcji czy złota.*

