

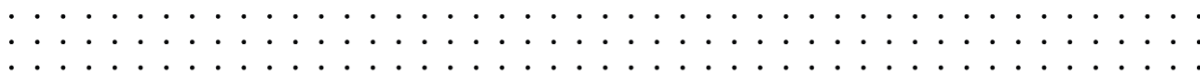
Artykuł: Inwestorzy kupują mieszkania na potęgę	Data: 13.08.2024
---	----------------------------

Inwestorzy kupują mieszkania na potęgę

Polski rynek nieruchomości wyhamował, a w wielu miastach sprzedaż mieszkań spadła. Mimo to, inwestorzy wciąż decydują się na zakup nieruchomości. Niezmiennie widzą w nich stabilną i opłacalną lokatę kapitału.

Coraz droższe mieszkania

Analizując dane o sprzedaży mieszkań można wysnuć tezę, że jesteśmy świadkami rynkowego tąpnięcia. Z danych Otodom Analytics wynika, że na rynku pierwotnym w sześciu największym miastach deweloperzy sprzedali w maju o 18 proc. mniej mieszkań niż rok temu i najmniej od stycznia 2023 r. Jednak ceny lokali regularnie rosną. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 1 kwartale 2024 r. średnie ceny lokali mieszkalnych wzrosły w stosunku do 4 kwartału 2023 r. o 4,3 proc. Na rynku pierwotnym wzrost ten wyniósł 4,7 proc., natomiast na rynku wtórnym – 4 proc. W porównaniu z analogicznym okresem 2023 r. ceny lokali mieszkalnych wzrosły zaś o 18 proc. Warto zauważyć, że tempo podwyżek na rynku pierwotnym było wyższe o 19,6 proc. w stosunku do



okresu rok wcześniej. Dane te pokazują, że sektor nieruchomości w Polsce w dalszym ciągu przeżywa dynamiczny wzrost - przynajmniej pod względem cenowym.

Inwestorzy to prawie połowa rynku

Rynek napędzają dziś głównie inwestorzy. Odsetek osób kupujących lokale w celach zarobkowych pozostaje w Polsce relatywnie wysoki. Jak pokazują statystyki przytaczane w raporcie Barometr Metrohouse i Credipass Indeks, zakupy mieszkań pod inwestycje odpowiadają obecnie za 45 proc. wszystkich transakcji rynkowych. Można jednak domniemywać, że poza zadeklarowanymi osobami istnieje jeszcze pewna grupa, które nie ujawnia celu zakupu. Największą część inwestorów stanowią zaś osoby pomiędzy 40 a 50 rokiem życia - to 37 proc. wszystkich nabywców mieszkań w tym segmencie klientów. Co ciekawe, w mieszkania inwestują też klienci z pokolenia silver. Co 10-ty zakup lokalu pod inwestycję dokonywany jest przez osobę powyżej 60-tego roku życia. Średni metraż mieszkań nabywanych przez zadeklarowanych inwestorów waha się między 50 a 60 mkw. Największe lokale kupowane są we Wrocławiu (56 mkw.), podczas gdy w Krakowie i Łodzi średnia nie przekracza 50 mkw.

Analizując rynek, można wyróżnić kilka grup nabywców, którzy różnią się charakterystyką nabywanych lokali – *Rynek jest zróżnicowany zarówno pod względem geograficznym, jak i w kontekście rodzaju nabywców. Są to inwestorzy indywidualni, kupujący mieszkania za gotówkę, widzący w nich czystą lokatę kapitału, inwestorzy długoterminowi, zarabiający głównie na najmie oraz flipperzy, szukający szybkiego zysku na mieszkaniach o niższym standardzie lub przeznaczonych do*



remontu - mówi Grzegorz Woźniak, prezes spółki Q3D Locum. – Co ciekawe, coraz większą rolę odgrywają inwestorzy instytucjonalni, którzy poprzez współpracę z deweloperami wprowadzają na rynek nowe projekty mieszkaniowe. Praktyka pokazuje, że najczęstszymi lokalami poszukiwanymi przez inwestorów są niewielkie mieszkania dwupokojowe, które mogą stać się następnie idealnym produktem przeznaczonym na wynajem np. dla studentów – dodaje.

Rosnąca popularność ma solidne fundamenty

Ludzie decydują się na inwestowanie w nieruchomości z wielu powodów, a głównym z nich jest bezpieczeństwo finansowe tego sektora. W kontekście niepewności gospodarczej, stanowią one swoistą przystań, oferując stabilność i ochronę kapitału. Nieruchomości są powszechnie postrzegane jako solidne zabezpieczenie przed spadkiem siły nabywczej pieniądza, ponieważ ich wartość często rośnie w tempie przewyższającym ogólnokrajowe wzrosty cenowe. W obliczu wahań na rynkach finansowych i globalnej niepewności gospodarczej, inwestorzy zwracają się ku nieruchomościom jako stabilnym aktywom, które są mniej podatne na gwałtowne zmiany wartości w porównaniu do akcji czy obligacji. – *Nieruchomości oferują także namacalną wartość – fizyczny majątek, który można użytkować, co zwiększa poczucie bezpieczeństwa inwestora. Dodatkowo, rynek nieruchomości charakteryzuje się niższą zmiennością w porównaniu do rynków finansowych, co sprawia, że inwestowanie w nieruchomości jest mniej stresujące i bardziej przewidywalne. Te wszystkie czynniki sprawiają, że nieruchomości są uznawane za jedną z najbezpieczniejszych form inwestowania, stanowiąc stabilne i trwałe zabezpieczenie dla oszczędności inwestorów - mówi Grzegorz Woźniak, prezes spółki Q3D Locum. Ponadto, rosnący popyt na wynajem mieszkań w*



dużych miastach - przede wszystkim stawiających na turystykę, czy biznes - stanowi atrakcyjną opcję generowania dochodu pasywnego. Wynajem zapewnia stały, bezpieczny i regularny przychód. Co więcej, nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach mają tendencję do zwiększania swojej wartości w dłuższej perspektywie, co czyni je atrakcyjną inwestycją długoterminową. Równie ważnym aspektem jest dywersyfikacja portfela inwestycyjnego. Inwestorzy starają się rozproszyć swoje ryzyko, lokując kapitał w różnorodne aktywa, a nieruchomości stanowią istotny element tej strategii –dodaje.

