Warszawa, 10 października 2023

**Nieruchomości inwestycyjne - na co zwrócić uwagę przed zakupem?**

**Jesień to intensywny okres dla branży nieruchomości, zwłaszcza w kontekście zakupów mieszkań w celach inwestycyjnych. Jak wygląda obecnie sytuacja na rynku nieruchomości inwestycyjnych? Co wziąć pod uwagę przy zakupie mieszkania w celach najmu, zarówno krótko-, jak i długoterminowego?**

Nieruchomości wciąż postrzegane są jako jedna z najbardziej bezpiecznych i stabilnych inwestycji i opłacalnych form pomnażania kapitału. Kupując mieszkanie możemy bowiem zarabiać nie tylko na samym najmie, ale także na ogólnym wzroście ceny nieruchomości.

**Najem wciąż opłacalny**

W ostatnich miesiącach motorem napędowym do lokowania oszczędności w lokale inwestycyjne był m.in. program bezpiecznego kredytu 2 proc. Stały wzrost cen najmu jest też dodatkową zachętą dla kupujących mieszkania w celach inwestycyjnych. Przykładowo, według “Raportu z rynku najmu[[1]](#footnote-1)” opracowanego przez serwis Otodom, na koniec lipca stawki najmu mdm w największych miastach w Polsce wzrosły o 1,5 proc. Wzrost cen najmu można obserwować od momentu wybuchu wojny w Ukrainie. Przełożyła się ona na ogromny wręcz popyt na wynajem, co zachęcało do kupna mieszkań i lokowania w nie topniejących z powodu inflacji oszczędności. Z danych Narodowego Banku Polskiego[[2]](#footnote-2) wynika, że w 2022 r. aż 70 proc. mieszkań kupiono właśnie w celach inwestycyjnych.

Obserwacje rynkowych ekspertów wskazują, że także ostatni kwartał tego roku może obfitować w ożywienie na rynku inwestycyjnym.

*- Nie bez znaczenia jest tu dość niespodziewany, znaczny spadek wysokości stóp procentowych, który oznacza, że doczekamy się w końcu niższych rat kredytu na zakup mieszkania. Jesień to też czas powrotu studentów na uczelnie, na co czekali zwłaszcza właściciele nastawieni na najem długoterminowy* - mówi Małgorzata Ostrowska, dyrektorka pionu marketingu i sprzedaży w J.W. Construction.

**Najem krótko- czy długoterminowy?**

Mówiąc o nieruchomościach inwestycyjnych, myślimy zazwyczaj o lokalach kupowanych w celach krótko- bądź długoterminowego najmu. Oba te rynki cieszą się w ostatnich miesiącach tendencjami wzrostowymi.

*- Zakup lokali przeznaczonych na wynajem krótkoterminowy jest opłacalny w największych miastach w Polsce, a także w ośrodkach turystycznych nad morzem i w górach. Na dobrą koniunkturę tego rynku wpłynął też w ostatnim roku napływ migrantów i pracowników sezonowych, a także popandemiczne “przywiązanie” Polaków do spędzania wakacji w kraju -* mówi Adam Wilczewski z biura sprzedaży Jerozolimskie Invest, obiektu z apartamentowcami inwestycyjnymi.

Myśląc o najmie krótkoterminowym możemy szukać na własną rękę standardowego mieszkania w lokalizacjach o dużym potencjale pod kątem tego rodzaju usługi bądź też rozważyć zakup lokalu w gotowych obiektach hotelowych tworzonych z myślą o krótkoterminowym najmie. Jednym z plusów takiego rozwiązania jest to, że taką inwestycją zarządza zwykle firma - operator , co zrzuca z nas wiele obowiązków, w tym poszukiwanie i obsługiwanie kolejnych najemców.

Co kusi kupujących w przypadku najmu krótkoterminowego?

*- Przede wszystkim perspektywa wygenerowania wyższych dochodów niż w przypadku tradycyjnego najmu poprzez m.in. możliwość optymalizacji stawek w najbardziej opłacalnych okresach roku. Wiąże się z tym też duża elastyczność, jeśli chodzi o zarządzanie nieruchomością. Plusem jest też dość szeroka grupa docelowa, do której możemy kierować ofertę - od turystów po pracowników podróżujących w celach biznesowych* - mówi Włodzimierz Machnio sprzedający Apartamenty Pileckiego 59 oferującego zakup lokali inwestycyjnych.

Najem długoterminowy jest, z kolei, ceniony ze względu na dużo większe poczucie stabilizacji i ciągłości - możemy w tym przypadku liczyć na mniejszy, ale comiesięczny, pasywny dochód z najmu. Zazwyczaj wymaga też on od najemcy dużo mniejszego zaangażowania w codziennie funkcjonowanie nieruchomości niż w przypadku najmu krótkoterminowego (choć w drugim przypadku z obowiązków zarządczych może wyręczyć nas wspomniany pośrednik, zwłaszcza gdy inwestujemy w lokal w obiekcie hotelowym). W tym przypadku łatwiej jest też zweryfikować lokatorów, mając przy tym szansę na zbudowanie nawet wieloletniej relacji biznesowej. Z drugiej strony, z racji obowiązującej ustawy o ochronie praw lokatorów, trudniej jest w tym modelu o rozwiązanie problemu niepłacącego lokatora, który nie chce się wyprowadzić. Co ciekawe, regulacje te nie dotyczą apartamentów inwestycyjnych.

**Na co zwrócić uwagę przy inwestycji w mieszkanie?**

Zakup mieszkania czy lokalu w celach inwestycyjnych wymaga sporego nakładu finansowego, warto więc starannie się przygotować do takiej transakcji i poprzedzić ją skrupulatną analizą rynku, a także dokładnym określeniem własnych możliwości finansowych. Pamiętajmy przy tym, by przy wyliczeniach budżetowych zostawić margines w postaci poduszki finansowej na nieprzewidziane, dodatkowe wydatki.

Co powinniśmy wziąć pod uwagę poszukując samej nieruchomości inwestycyjnej? Wiele zależy od tego, czy myślimy o krótko- czy długoterminowym wynajmie.

W przypadku pierwszej opcji warto wziąć pod uwagę największe i najpopularniejsze miasta w Polsce, a także znane ośrodki turystyczne nad morzem i w górach (przy czym w górach sezon, z uwagi na zimowe sporty, trwa dłużej).

*- Jeśli chodzi o powierzchnię, od lat największym zainteresowaniem wynajmujących (ale i kupujących) cieszą się najmniejsze metraże - 1 i 2-pokojowe. Zarówno dla turystów, czy osób podróżujących służbowo istotną kwestią jest lokalizacja wynajmowanego lokalu - dobre skomunikowanie z centrum miasta czy z tzw. dzielnicami biznesowymi, a także np. z lotniskiem czy dworcami. Warto też uwzględnić sąsiedztwo sklepów czy restauracji. Najemcy zwracają uwagę na wysoki standard wykończenia, wyposażenie lokalu czy opcje parkowania* - mówi Włodzimierz Machnio z Apartamentów Pileckiego 59.

Gdy chcemy kupić mieszkanie w celu najmu długoterminowego, to warto postawić przede wszystkim na największe ośrodki akademickie i biznesowe. Jeśli chodzi o powierzchnię nabywanego lokalu, to według wspomnianego już raportu serwisu Otodom największą popularnością cieszą się 2-pokojowe mieszkania o powierzchni minimum 40 mkw., choć widoczny jest także wzrost liczby wyszukiwań 3-pokojowych mieszkań o metrażu min. 50 metrów. To wygodna opcja zarówno dla studentów, jak i pracującej, młodej pary czy rodziny z dziećmi.

*- Kluczowym kryterium wyboru nieruchomości inwestycyjnej powinna być lokalizacja. Gdy zależy nam na studentach, postawmy na kupno mieszkania, które jest dobrze skomunikowane z uczelniami, centrum miasta czy dzielnicami, w których tętni studenckie życie. Standard wykończenia nie ma dla studentów aż tak wielkiego znaczenia, podobnie jak opcje parkingowe. Ważna jest za to odległość od przystanków komunikacji miejskiej czy stacji rowerowych. Z kolei, gdy naszym potencjalnym najemcą mają być pary czy rodziny z dziećmi, zwróćmy uwagę na bliskość parków i terenów zielonych, placówek edukacyjnych, sklepów czy przychodni, a także na dobrą komunikację z centrum miasta* - dodaje Małgorzata Ostrowska z J.W. Construction.

J.W. Construction to jeden z największych i najbardziej znanych polskich deweloperów mieszkaniowych z 30-letnim doświadczeniem na rynku nieruchomości. Firma może pochwalić się liczbą ponad 34 tysięcy sprzedanych mieszkań oraz ponad 600 domów w Warszawie, Katowicach, Łodzi, Gdyni, Krakowie, Poznaniu i Szczecinie, a także poza krajem. W portfolio JWC znajdują się także nieruchomości aparthotelowo-komercyjne, jak Wola Invest czy Jerozolimskie Invest w Warszawie oraz obiekty hotelowe: kompleks Czarny Potok Resort&Spa w Krynicy Zdroju, Hotel Dana w Szczecinie czy sieć Hoteli 500 nad Zegrzem, w Tarnowie Podgórnym oraz w Strykowie. J.W. Construction ma także w swojej grupie kapitałowej własną spółkę wykonawczą oraz fabrykę w Tłuszczu. Więcej informacji na temat firmy oraz aktualnie realizowanych inwestycji można znaleźć na stronie www.jwc.pl.

1. https://www.otodom.pl/wiadomosci/wp-content/uploads/2023/08/OTOD\_raportzrynku\_LIP2023.pdf [↑](#footnote-ref-1)
2. https://nbp.pl/wp-content/uploads/2023/09/Raport-o-sytuacji-na-rynku-nieruchomosci-mieszkaniowych-i-komercyjnych-w-Polsce-w-2022-r.pdf [↑](#footnote-ref-2)