**Nieruchomości – dobry sposób na mnożenie kapitału**

**Niektórzy twierdzą, że zwiększenie kwoty 10.000 zł o 10% jest bardzo trudne, natomiast 1.000.000 zł „mnoży się sam”. I nawet jeśli jest w tym nieco przesady, to i tak prawdą pozostaje fakt, że im większy kapitał, tym łatwiej go powiększyć – choćby inwestując w nieruchomości.**

Od lat jednym z najatrakcyjniejszych a zarazem bezpiecznych sposobów lokowania kapitału są nieruchomości – dotyczy to także mieszkań, którymi można obracać (kupując taniej i sprzedając drożej) lub które można wynajmować.

**Mieszkania coraz droższe**

Dlaczego nieruchomości? Jeśli ktoś był zainteresowany zakupem mieszkania kilka lat temu, to z pewnością zauważył, że od tego czasu ceny lokali znacząco wzrosły. W szczególnie atrakcyjnych lokalizacjach, jak np. na warszawskim Wilanowie mieszkanie, które 5-6 lat temu było oferowane na rynku pierwotnym za ok. 400 tys. zł, dziś można sprzedać na rynku wtórnym za ok. 700 tys. zł. Te największe wzrosty cen nieruchomości dotyczą dużych miast i dobrych lokalizacji, ale nawet w mniej atrakcyjnych miejscach wzrost cen o 1/3 na przestrzeni kilku lat nie jest niczym wyjątkowym.

Istnieje oczywiście jeszcze wiele innych sposobów pomnożenia gotówki, jednak albo nie są one tak zyskowne (np. lokata) albo wymagają specjalistycznej wiedzy i są obciążone sporym ryzykiem (akcje, handel kryptowalutami). Mieszkania są znacznie bardziej opłacalne niż inne typy nieruchomości, bo po pierwsze – są to najczęściej wyszukiwane typy lokali, a po drugie – ich metraże są znacząco mniejsze niż domów, co powoduje, że są tańsze.

Jak wynika z raportu Deloitte Property Index 2109, średnie ceny transakcyjne mieszkań w Polsce (1.370 euro/m2) są nadal znacznie niższe niż w innych krajach europejskich. Najwyższe ceny odnotowano we Francji (powyżej 4.000 tys. euro/m2). Dane te mogą sugerować, że jeśli koniunktura w Polsce nie zmieni się w sposób znaczny, to nadal możemy spodziewać się zmian cen, które powoli będą zwyżkowały w kierunku średnich wartości europejskich.

Podaż mieszkań w Polsce należy do najniższych wśród analizowanych krajów. Na 1000 osób przypada obecnie niecałe 380 mieszkań, co wskazuje na potencjał i atrakcyjność naszego rynku nieruchomości. Nie ma wątpliwości, że w najbliższych latach bardzo wielu Polaków (ale też obcokrajowców mieszkających w Polsce) będzie dążyło do zakupu własnego lokum. Zapotrzebowanie na mieszkania będzie też nakręcało rynek wynajmu.

**Trend ogólnoeuropejski**

Wzrost cen mieszkań w Polsce nie jest zjawiskiem wyjątkowym. Niemal we wszystkich europejskich krajach ceny nieruchomości mieszkaniowych w ciągu ostatnich 4 lat znacznie wzrosły.

Jak wynika z danych European Mortgage Federation oraz Eurostatu rekordzistami pod tym względem są Węgry – tam ceny nieruchomości mieszkaniowych pod koniec 2018 roku osiągnęły poziom 132% cen z roku 2015, a ich roczny wzrost w porównaniu do 2017 roku wyniósł 9,7%. Powodem tego jest bardzo ekspansywna polityka fiskalna obecnego rządu, a także liczne ulgi mieszkaniowe i obniżony VAT na zakup mieszkań z rynku pierwotnego. Do tego dochodzi wzrost zainteresowania węgierskim rynkiem nieruchomości ze strony inwestorów zagranicznych.

Podobny wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych daje się odczuć w Czechach. To z kolei zasługa wzrostu gospodarczego oraz bardzo dużego zainteresowania inwestorów zagranicznych rynkiem nieruchomości naszych południowych sąsiadów.

Mogłoby się wydawać, że duże zainteresowanie kreują rynki krajów południowych, takich jak np. Włochy. Tak jednak nie jest. Popyt mieszkaniowy generują głównie osoby w wieku 25-40 lat, a udział tej grupy wiekowej w strukturze demograficznej włoskiego społeczeństwa spada. Włosi zmagają się z dwucyfrowym bezrobociem, a problem ze znalezieniem pracy dotyczy głównie ludzi młodych. To powoduje, że nie mają oni często szansy na zakup lokalu.

**Mieszkanie zarabia non-stop**

Powyższe dane nie oznaczają, że każde kupione w Polsce lokum szybko i znacząco zwiększy swoją wartość. Mieszkanie, które ma być inwestycją, musi spełniać kilka istotnych warunków. Warto szukać nieruchomości **w dużych miastach**, a najlepiej w tych dzielnicach, które cieszą się największą popularnością. Unikać natomiast należy takich, które w rozmaitych sondażach i rankingach wskazywane są jako najmniej atrakcyjne do zamieszkania. Przed zakupem warto zainteresować się **rankingiem dzielnic**, publikowanym rokrocznie w internecie.

Ogólna zasada brzmi: **im bliżej centrum i dzielnic biznesowych – tym lepiej.** Jeśli chcemy zainwestować w nieruchomość, powinniśmy mieć świadomość, że do zakupu należy podejść inaczej niż wtedy, gdy kupujemy mieszkanie dla siebie. Skoro chcemy zarabiać, to od osobistych preferencji ważniejsza będzie **chłodna kalkulacja.**

- Mieszkanie, które kupujemy po to, aby za kilka lat sprzedać je z zyskiem, może na siebie zarabiać przez cały okres, gdy będzie naszą własnością – podpowiada Marta Bocheńska-Pachuta z firmy Baransu, przygotowującej nieruchomości na wynajem. - Najchętniej wynajmowane są mieszkania niewielkie, do 50 m2, ponieważ osobami wynajmującymi są najczęściej single lub młode pary, które nie posiadają jeszcze dzieci, zatem nie jest im potrzebna duża przestrzeń – podkreśla.

W przypadku inwestycji w mieszkanie na wynajem do bardzo istotnych elementów należą: **lokalizacja, dobra komunikacja oraz miejsce postojowe**. Dodatkową zaletą będzie cicha okolica (o co może nie być łatwo w centrum miasta) oraz balkon. Są to jednak „bonusy”, a nie główne atuty.

**Kupuj, remontuj, wynajmuj**

Mieszkania w najlepszych lokalizacjach, mimo niewielkiego metrażu, są dość kosztowne. Warto jednak poświęcić swój czas na znalezienie idealnego lokum, a gdy chcemy to zrobić szybko i dobrze – zlecić to zadanie specjalistom.

- W dużych miastach można jeszcze znaleźć ciekawe nieruchomości w okolicach centrum lub w innej atrakcyjnej dzielnicy, jednak należy się liczyć z koniecznością remontu. Dzięki temu jednak możemy kupić mieszkanie w stosunkowo dobrej cenie, a poprzez przemyślaną renowację, znacznie zwiększyć wartość nieruchomości. Pozwoli to także na uzyskanie większego czynszu z wynajmu – wyjaśnia przedstawicielka Baransu.

Wcześniej warto dokładnie **skalkulować, jaką kwotę możemy przeznaczyć na lokal, a jaką na remont** i potrzebne opłaty. Pamiętajmy, że mieszkanie na wynajem musi zostać urządzone tak, aby dobrze prezentowało się na zdjęciach w ogłoszeniach i aby mogło zainteresować szczególnie ludzi młodych. Stare, rozlatujące się meble, obdrapane ściany i czterdziestoletnia hydraulika z pewnością nie przysporzą nam klientów.

Wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych jest zauważalny prawie w całej Europie. To wynik poprawy kondycji sektora finansowego, wzrostu siły nabywczej ludności czy pozytywnych zmian zachodzących na rynku pracy. Kraje dawnego bloku wschodniego są coraz atrakcyjniejsze dla osób z zagranicy, które często przyjeżdżają tu do pracy lub na studia. Dysponując większą gotówką niż Polacy, szukają mieszkań, które staną się ich domem na czas pobytu. Warto skorzystać z tej hossy na rynku nieruchomości.

Źródło: [Baransu](https://baransu.pl/pl/)