**Jak zwiększyć wartość mieszkania na wynajem?**

**Osoba przeglądająca ogłoszenia dotyczące nieruchomości na wynajem najczęściej szuka czegoś, co przykuje jej uwagę. Dlatego stylowo urządzone mieszkania, prezentowane na profesjonalnie wykonanych zdjęciach, znajdują najemców najszybciej. I to nawet wtedy, jeśli czynsz jest wyższy niż w konkurencyjnych ofertach.**

Któż nie chciałby mieszkać we wnętrzu niczym z katalogu – ładnym, przestronnym, funkcjonalnie urządzonym? Jeśli ofertę takiej nieruchomości zestawimy z ogłoszeniem prezentującym od dawna nieremontowane mieszkanie z meblościanką z lat ‘70 lub co gorsza, z ogólnym bałaganem i suszącym się praniem właścicieli, okazuje się oczywiste, które ogłoszenie wybierze potencjalny najemca.

A jednak, wiele osób prywatnych (a nawet agentów nieruchomości) zamieszcza w sieci zdjęcia, które są raczej antyreklamą niż zachętą do bliższego zapoznania się z danym lokalem. Problemem bywają sprawy tak podstawowe, jak posprzątanie mieszkania przed wykonaniem zdjęć. Jednak uporządkowanie przestrzeni to dopiero pierwszy krok w stronę celu, jakim jest zwiększenie atrakcyjności nieruchomości.

Jeśli chcemy naprawdę dobrze przygotować mieszkanie na wynajem, powinniśmy poświęcić mu znacznie więcej czasu i uwagi. W zamian możemy liczyć na dużo większe zainteresowanie nieruchomością oraz na to, że potencjalny najemca zaakceptuje wyższą cenę najmu. To, o co warto zadbać to funkcjonalność, styl i na końcu – dobrej jakości zdjęcia, które wyeksponują zalety mieszkania.

**Przede wszystkim – funkcjonalność**

Do najchętniej wynajmowanych mieszkań należą lokale małe, często kawalerki. A w niedużym wnętrzu kluczowa pozostaje funkcjonalność. Jeśli właściciel nieruchomości zadba o dobre wykorzystanie każdego centymetra przestrzeni, może liczyć na większe zainteresowanie lokalem oraz na zadowolenie najemców.

W małych mieszkaniach salon i jadalnia bardzo często dzielą jedną przestrzeń. W starych budynkach, jeśli kuchnia oddzielona jest od pokoju, warto rozważyć możliwość zburzenia ścian między nimi. Wówczas strefę jadalną można oddzielić od części wypoczynkowej w znacznie bardziej subtelny sposób. Można to zrobić np. poprzez zastosowanie dwóch rodzajów podłogi (np. płytki w części kuchennej, a panele w strefie relaksu) lub rozgraniczając obydwie przestrzenie oświetleniem – oddzielnym dla kuchni i pokoju.

Gdy miejsca jest mało, ścianę w kuchni warto wykorzystać niemal w całości na szafki kuchenne, z wyłączeniem przestrzeni na blat kuchenny ze zlewozmywakiem i płytą grzewczą. W efekcie uzyskamy bardzo dużo miejsca do przechowywania.

Ścianę możemy zabudować zamykanymi półkami także w pokoju, a integralną część takiej szafy może stanowić chowane w niej łóżko. W ciągu dnia nie zajmuje ono miejsca, ponieważ przylega pionowo do ściany – rozkłada się je jedynie na noc.

- Jeśli mieszkanie jest wysokie, warto pomyśleć o wykonaniu antresoli i umieszczeniu na niej łóżka. Dzięki temu zyskamy niemalże dodatkowy pokój, bez zajmowania tak cennej przestrzeni w głównej części lokalu – podpowiada Marta Bocheńska-Pachuta z firmy Baransu, przygotowującej nieruchomości na wynajem. – Antresola zwiększa dostępną przestrzeń, a więc w oczywisty sposób wpływa także na wzrost wartości takiego mieszkania – podkreśla.

Wśród sprytnych rozwiązań, które poprawią ergonomię małej nieruchomości uwzględnić można np. rozkładany stół, który w zależności od ustawienia może pełnić funkcję biurka, małego stołu jadalnego lub większego blatu, przy którym usiądą goście. A w łazience warto zamontować kabinę prysznicową i zastąpić nią wannę. Dzięki temu zyskamy dodatkową przestrzeń.

**W dobrym guście**

Nieruchomość może dużo zyskać w oczach potencjalnego najemcy, jeśli zostanie urządzona w jednoznacznie identyfikowanym stylu. Skandynawski minimalizm, typowy dla loftów styl industrialny, czy wskazujący na przepych glamour – każdy z nich może wyróżnić naszą nieruchomość spośród wielu innych. A jednak, w nadawaniu wnętrzu wyrazistości powinniśmy zachować odrobinę ostrożności.

- Estetyka nieruchomości musi odpowiadać dość szerokiej grupie odbiorców. Oglądając mieszkanie (lub jego zdjęcia), przyszli najemcy będą próbowali wyobrazić sobie siebie w tej właśnie przestrzeni. Dlatego lokal nie powinien być przytłoczony dużą ilością rozmaitych mebli, bibelotów czy ozdób. Ważne, żeby zostawić przestrzeń na pomysły i indywidualny styl najemcy – mówi Marta Bocheńska-Pachuta.

Z mieszkania na wynajem najlepiej całkowicie usunąć wszelkie osobiste pamiątki związane z właścicielami. Chodzi o to, aby najemca nie miał wrażenia, że jest gościem w czyimś domu. Zamiast tego warto postawić na designerskie dodatki – np. zawiesić ramki z plakatami lub zdjęciami o uniwersalnej tematyce, czy też dobrać do wnętrza oryginalne lampy.

Bardzo ważny jest też odpowiedni dobór kolorów. Odcienie beżu, szarości czy bieli stanowią idealną bazę, dlatego są to najlepsze kolory dla ścian. Jasne wnętrza wydają się większe i bardziej przestronne. Natomiast bardziej wyraziste barwy możemy wprowadzić do mieszkania w postaci dodatkowych akcentów – np. poduszek czy ramek.

- Obecnie dostępne są też rozmaite farby, którymi pomalować możemy nawet kafle w łazience. Podobnie możemy zrobić z boazerią, drzwiami, czy krzesłami itp. Malowanie jest szybkim i stosunkowo tanim sposobem na odświeżenie wnętrza, a nawet na likwidację nieprzyjemnych zapachów – mówi właścicielka Baransu. – Jeśli chcemy ograniczyć koszty wprowadzanych zmian, kolory dodatkowych elementów możemy dopasować do obecnych już w mieszkaniu odcieni podłogi lub mebli – dodaje.

**Zdjęcia, które sprzedają**

Zanim wykonamy zdjęcia mieszkania na wynajem, należy gruntownie posprzątać mieszkanie, rozsunąć zasłony i zadbać o szczegóły aranżacji. Kilka klimatycznych dodatków, takich jak kwiaty w wazonie, otwarta gazeta na stoliku czy koc zarzucony na oparcie kanapy mogą ożywić wnętrze, bądźmy jednak ostrożni z dodawaniem elementów, które mogłyby zostać uznane za bałagan.

Fotografie najlepiej wykonywać w słoneczny dzień, wtedy, gdy do mieszkania wpada dużo naturalnego światła. Jeśli natomiast dni są pochmurne, a zdjęcia trzeba wykonać na „już”, wtedy najlepiej włączyć wszystkie lampy, zapalić świece i wykonać sesję zdjęciową w wieczornej scenerii.

- Najważniejsze jest pierwsze wrażenie. Potencjalny najemca, który przegląda ogłoszenia w sieci, na każde z nich przeznacza około 3 sekund. W tym czasie decyduje, czy kliknie w ofertę i zapozna się ze szczegółami, czy przejdzie dalej. Zastosowanie zasad home stagingu, a następnie wykonanie pięknych zdjęć zwiększa prawdopodobieństwo wynajęcia lub sprzedaży nieruchomości o ok. 40% - mówi Marta Bocheńska-Pachuta.

Urządzając mieszkanie na wynajem, pamiętajmy także o tym, by nieruchomość została wyposażona w przydatne sprzęty, takie jak płyta grzewcza, pralka czy zmywarka. Nie muszą być to urządzenia najdroższe, ale też nie powinny być najtańsze. Jeśli wybierzemy sprzęt w dobrej relacji jakości do ceny, jego zakup nie zrujnuje naszego budżetu, a jednocześnie przez wiele lat będzie służył kolejnym najemcom. A na etapie przeglądania ogłoszeń – obecność w mieszkaniu np. piekarnika, z pewnością zostanie uznana za dodatkowy atut.

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