**Czy rynek nieruchomości na wynajem czeka kryzys?**

**Czy osoby inwestujące w nieruchomości mają się czego obawiać w kontekście pandemii i związanego z nim kryzysu gospodarczego? Jaka prognoza dotyczącą inwestycji w mieszkania przeznaczone na wynajem jest najbardziej prawdopodobna?**

Obecnie – wiosną 2020 roku – żyjemy w zamrożeniu, sytuacji absolutnie nieprzewidywalnej i nietypowej. Nic dziwnego, że snujemy liczne domysły, również te dotyczące inwestycji w nieruchomości. Warto jednak uzbroić się w zdrowy rozsądek i rozważyć wszystkie opcje na podstawie faktów, a nie emocjonalnego podejścia. W końcu chodzi o finanse, a te z uczuciami nie idą w parze.

**Każdy potrzebuje dachu nad głową**

Jeszcze do niedawna prognozy dla rynku nieruchomości były bardzo optymistyczne. Rok 2020 miał być prawie tak samo dobry jak 2019. I nagle wszystko się zmieniło. Przez pandemię COVID-19, a właściwie z powodu przymusowej izolacji, tracą prawie wszystkie branże – również rynek nieruchomości. Jak zatem może wyglądać sytuacja w 2020 roku?

Nie dysponując szklaną kulą, pozostaje nam oprzeć się na faktach i w oparciu o nie spróbować ustalić możliwy scenariusz na przyszłość. W czasie epidemii i w pierwszych miesiącach po niej należy się zapewne spodziewać ograniczenia wydatków związanych z potrzebami, które wykraczają poza te najważniejsze. Jednak **dach nad głową jest potrzebą podstawową!** A to dobra wiadomość dla osób wynajmujących nieruchomości długoterminowo.

- Jeżeli kupiłeś mieszkanie w dużym mieście, gdzie zawsze będzie więcej pracy niż w mniejszych miejscowościach, to o ciągłość najmu możesz być spokojny. W takiej sytuacji wynajmujący, którzy planowali zakup mieszkania, mogą odłożyć te plany na jakiś czas, a Ty możesz liczyć na dłuższy najem. Każdy przecież musi gdzieś mieszkać – mówi Marta Bocheńska-Pachuta z firmy Baransu, zajmującej się zakupem i przygotowywaniem nieruchomości na wynajem na zlecenie klientów.

Poza tym na odłożenie decyzji o zakupie własnego mieszkania wpłyną też w znacznej mierze trudności z uzyskaniem kredytu. Banki mogą zaostrzyć kryteria, zwiększając wymagany udział własny i wysokość minimalnych dochodów niezbędnych do otrzymania pozytywnej decyzji kredytowej. A to oznacza, że mieszkania na wynajem będą potrzebne.

**Dobry produkt zawsze się obroni**

Choć może to zabrzmieć okrutnie, to jednak – pandemia stanowi idealne kryterium weryfikacyjne dla wszystkich, którzy już kupili mieszkanie z przeznaczeniem na wynajem długoterminowy. Pierwsza i najważniejsza sprawa to **lokalizacja.**

- Kawalerka w centrum Warszawy prawie nigdy nie będzie stała pusta. Może będzie trzeba zmniejszyć czynsz, a może jedno mieszkanie będzie zamieszkiwać więcej osób, ale szanse na jego wynajem są zdecydowanie większe, niż w przypadku kilkupokojowego mieszkania w małym miasteczku – uważa Marta Bocheńska-Pachuta.

Kolejna sprawa to **relacje z najemcami**. Jeśli dobrze ich wybraliśmy, to jest szansa, że pozostaną z nami na dłużej. Mieszkania w centralnych dzielnicach wynajmują często osoby pracujące np. w korporacjach czy bankach, a więc głównie ci, którzy chcą mieć dobry dojazd do pracy w centrum. Pracownicy najbardziej poszukiwanych branż – informatycy i inżynierowie zostaną najpewniej najmniej dotknięci kryzysem. Dobrze zatem wiedzieć co nieco o życiu zawodowym wynajmujących i takie pytania zadawać jeszcze przed podpisaniem z nimi umowy.

Jeśli między właścicielami nieruchomości a najemcami istnieje dobra komunikacja, to jest szansa, że o ewentualnych kłopotach z pracą dowiesz się wcześniej. Będzie czas na przygotowanie oferty lub dyskusję o wysokości czynszu. **Nawet, jeśli będziesz musiał go obniżyć, to nie pozostaniesz z niczym.** Jeżeli kupiłeś dobre mieszkanie w dobrej cenie, to pomimo zmniejszonego wpływu z najmu zarobisz np. nie 8%, a 4%, co nadal oznacza wyższy zysk niż z lokaty bankowej.

**Kto straci na nieruchomościach?**

Przejdźmy teraz do możliwych negatywnych konsekwencji kryzysu spowodowanego pandemią. Pierwszą już przedstawiliśmy. To ewentualne **mniejsze zyski**, spowodowane koniecznością obniżenia czynszu.

Druga to **wzrost liczby mieszkań na rynku**. Osoby, które stawiały dotychczas na najem krótkoterminowy, przerzucą się raczej na opcję długoterminową. Jako, że mniejsze fundusze i strach przed chorobą spowodują zapewne znaczne zmniejszenie ruchu turystycznego, „krótkoterminowcy” zauważą spadek liczby rezerwacji. Poza tym przekształcenie mieszkania z jednej formy na drugą jest bardzo łatwe, więc dość szybko na rynku pojawi się większa konkurencja. Dojdą nowe mieszkania w korzystnych lokalizacjach i cenach.

Trzecia sprawa to **problemy inwestorów**, którzy chcieliby kupić mieszkanie na wynajem. Jako że część starych klientów może mieć trudności z utrzymaniem regularnej spłaty kredytów, a banki będą musiały podjąć działania celem regulacji zobowiązań (nawet kosztem ustępstw), to możemy się spodziewać, że nowi kredytobiorcy nie otrzymają łatwo pieniędzy na inwestycje. Obostrzenia będą duże, a zdolność kredytowa zainteresowanych stopnieje. Jednym słowem, o kredyt może być trudniej.

**Procedury kredytowe mogą trwać dłużej** niż przed kryzysem. Obecnie są praktycznie wstrzymane ze względu na ograniczenia w poruszaniu się, a praca bardzo wielu pracowników z domu nie ułatwia funkcjonowania żadnego banku. Wykonuje się tylko czynności najważniejsze, zapewniające przetrwanie instytucji. Dlatego należy oczekiwać, że kupujący znacznie dłużej poczekają na decyzję kredytową, a sprzedający - na uzyskanie niezbędnych zaświadczeń.

**Jak zmienić kryzys w okazję?**

Jeśli planowałeś zakup nieruchomości, w szczególności za gotówkę, to mówiąc krótko – „**kupuj, gdy leje się krew”**. Choć niczego nie można być pewnym, to jednak istnieje duże prawdopodobieństwo, że ceny mieszkań spadną, podaż będzie większa od popytu i o atrakcyjne mieszkanie w dobrej lokalizacji będzie zdecydowanie łatwiej.

Pamiętaj, że dobry produkt – w naszym przypadku mieszkanie do najmu – zawsze się sprzeda. W lepszych czasach za więcej, w gorszych za mniej, ale zawsze gwarantuje przypływ pieniędzy. **Skoro ludzi nie będzie stać na zakup, będą wynajmować.** Wynajmować co? Twoje mieszkanie!

A jeśli już masz mieszkanie, które dopiero zamierzasz przeznaczyć na wynajem? Przeczekaj kwarantannę (nawet z zaciśniętymi zębami) lub spróbuj wystawić ofertę wynajmu, ale w niższej cenie. Przede wszystkim jednak przyjrzyj się swojemu produktowi. **Może czas przestoju warto wykorzystać na jego uatrakcyjnienie?** Dokładnie je posprzątaj, wynieś wszystkie niepotrzebne rzeczy, odmaluj, wymień zniszczone lub bardzo przestarzałe sprzęty.

- Dobrym pomysłem może być **homestaging**. Atrakcyjne elementy wyposażenia wnętrza bez trudu znajdziemy i zamówimy przez internet. Jeśli chcemy współpracować z architektem lub projektantem, większość szczegółów uzgodnimy zdalnie. Ewentualnie możemy zdecydować się na samodzielne przeprowadzenie małego remontu. Na koniec warto wykonać dobre, naprawdę dobre zdjęcia – podpowiada właścicielka Baransu. – Na wynajęcie być może będzie trzeba trochę poczekać, ale dzięki odpowiedniemu przygotowaniu, twoje mieszkanie będzie stanowiło atrakcyjną ofertę – dodaje.

Jakie z tego wnioski? **Nieruchomości to wciąż najlepsza możliwa opcja inwestycyjna**. Zyski z dobrego produktu są czasem wyższe, czasem niższe, ale zawsze pewne. W przeciwieństwie do giełdy, gdzie należy spodziewać się ogromnych spadków i wycofywania kapitału, zapotrzebowanie na nieruchomości w dłuższej perspektywie zawsze jest stałe.

Po kilkumiesięcznym szoku i fazie niepewności – jeśli pandemia zostanie opanowana i nie pojawi się inne zagrożenie – za około rok wszystko powinno wrócić do normy. A przecież ostatnio „normą” był rynek bardzo dobry dla sprzedającego.

Na razie jednak trendy się odwróciły. Teraz to **kupujący będą dyktowali warunki** i w najbliższych miesiącach ceny nieruchomości mogą spadać. Zatem kupujący mieszkania na wynajem, szczególnie Ci dysponujący gotówką, mogą powoli zacząć rozglądać się za okazją.

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