**Jaki będzie rok 2020 w nieruchomościach?**

**Zarówno inwestorzy, jak i deweloperzy mieli powód do świętowania Sylwestra 2019 r. Z punktu widzenia uczestników rynku nieruchomości, ubiegły rok był niezwykle udany. Czy rok 2020 będzie równie korzystny?**

Nowych mieszkań buduje się dużo i jest na nie popyt. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, w okresie od stycznia do listopada deweloperzy rozpoczęli budowy ponad 220 tys. mieszkań. Po ostatecznym zsumowaniu wyników za cały 2019 rok liczba ta może wzrosnąć nawet do 240 tys. nowych lokali mieszkalnych. Większość z nich zostanie oddana do użytkowania w 2020 r.

**Młodzi szukają droższych mieszkań**

Trwa dobra passa dla osób, które wcześniej zainwestowały w mieszkanie na wynajem i które mają dobry „produkt”, czyli atrakcyjnie zaaranżowaną nieruchomość w dobrej lokalizacji. Ceny najmu w takich miejscach wzrastają, a jednocześnie nie ma problemów z popytem.

Warszawa i inne duże miasta wciąż przyciągają młodych ludzi. Mogą tam oni liczyć na ciekawą, dobrze płatną pracę. Atrakcyjne zarobki sprawiają z kolei, że poszukując mieszkań na wynajem, nie wybierają wcale tych najtańszych.

Ponieważ dużo czasu spędzają w pracy, najczęściej szukają mieszkań w jej pobliżu lub z bardzo dobrą komunikacją, tak by na dojazdy nie marnować dwóch, czy tym bardziej trzech godzin dziennie.

**Rynek w dużych miastach dojrzewa**

Analizując warszawski rynek nieruchomości w 2019 r. można zauważyć, że staje się on coraz bardziej dojrzały – ustalają się pewne normy, dzięki którym rośnie jego przewidywalność. Ma to jednak pewną wadę. Rok 2019, ze względu na wysokie ceny mieszkań, przyniósł obniżenie stóp zwrotu dla inwestorów dopiero wkraczających na rynek.

- Pomimo, iż opłacalność najmu nieco spadła, jest on nadal bardzo atrakcyjny jeśli chodzi o rentowność. Średnie stopy zwrotu oscylują w okolicach 6%. To nadal dużo, szczególnie jeśli porównamy z innymi dostępnymi na rynku możliwościami inwestycyjnymi – mówi Barta Bocheńska-Pachuta z firmy Baransu, przygotowującej na zlecenie inwestorów mieszkania na wynajem.

Istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że ceny mieszkań, szczególnie w dużych aglomeracjach miejskich, w 2020 roku będą nadal rosły. Wciąż jednak nie są one jeszcze tak wysokie, jak w innych europejskich miastach. Z drugiej strony – duże miasta, z Warszawą na czele, coraz częściej oferują zarobki podobne do tych, na jakie mogą liczyć pracownicy korporacji w bogatszych krajach Unii Europejskiej. Biorąc to wszystko pod uwagę, ryzyko inwestycyjne w przypadku nieruchomości można uznać za niskie.

**Rynek lubi małe mieszkania**

Najlepiej wynajmują się mieszkania niewielkie. Jak wskazuje raport „Barometr Metrohouse i Gold Finance”, w Warszawie w minionym roku największym powodzeniem cieszyły się mieszkania o powierzchni od 35 do 50 m kw. Zakup mieszkań o tej powierzchni stanowił aż 38% wszystkich transakcji.

W III kwartale 2019 r. w stolicy chętnie kupowano mieszkania o powierzchni 50-65 m kw. – stanowiły one 27% zakupów na tym rynku. Około 17% wszystkich transakcji, tak samo w stolicy, jak i w innych dużych miastach, dotyczyło zakupów mieszkań od 65 do 80 m kw. Najrzadziej kupowane były mieszkania o powierzchni powyżej 120 m kw. Takie transakcje stanowiły zaledwie 1% całej sprzedaży.Według szacunków NBP w II kwartale 2019 r. aż 42% nowych mieszkań w największych miastach zostało kupionych na cele inwestycyjne.

Jak te dane przekładają się na rynkową praktykę? Kawalerki, jako powszechnie dostępne i atrakcyjne inwestycyjnie, są obecnie dużo droższe (w przeliczeniu na m. kw.) od innych mieszkań. Dzieje się tak dlatego, że potencjalna korzyść z najmu jest już uwzględniona w cenie takiego lokum. W związku z tym stopy zwrotu uzyskiwane z wynajmu kawalerek nie są już dużo wyższe niż w przypadku większych mieszkań. Co w takim razie możemy zrobić?

**Zarabianie wymaga kreatywności**

- Jeżeli chcemy osiągnąć wyższe stopy zwrotu z inwestycji w mieszkanie, trzeba być elastycznym i kreatywnym, co oznacza szukanie mniejszych mieszkań, podział większych lokali na mniejsze lub inwestycję w mieszkania na pokoje. Takie rozwiązania umożliwiają wygenerowanie lepszych stóp zwrotu, w granicach 7-8% - wyjaśnia Marta Bocheńska-Pachuta.

Szukając mieszkań mniejszych, warto zainteresować się rynkiem wtórnym. Jego wielką zaletą jest duży wybór nieruchomości w każdej klasie, spora rozpiętość cenowa, i przede wszystkim dostępność mieszkań „od ręki”. Na mieszkanie nie trzeba czekać aż do wybudowania nieruchomości, a zarabiać na nim można praktycznie od zaraz.

Najatrakcyjniejsze są i pozostaną mieszkania z segmentu popularnego - coraz częściej są one tańsze od tych na rynku pierwotnym (uwzględniając niezbędne koszty wykończenia nieruchomości). To właśnie mieszkania starsze mają świetną lokalizację z całą dostępną infrastrukturą, na której brak narzekają nabywcy mieszkań od deweloperów.

**Mieszkania stają się ładniejsze**

Wyraźnie widać rosnącą konkurencję na rynku nieruchomości przeznaczonych na wynajem. Jako że znacząco wzrasta liczba inwestorów, automatycznie zwiększa się podaż. Skutkiem będzie zapewne to, że osoby, które są właścicielami niezbyt atrakcyjnych obiektów, już wkrótce zaczną odczuwać przestoje w wynajmie lub będą musiały liczyć się ze zmniejszeniem czynszu.

Inwestorzy, którzy dopiero przygotowują się do zakupu nieruchomości na wynajem, muszą liczyć się ze sporą konkurencją. Dlatego dziś nie wystarczy już mieć jakiekolwiek mieszkanie do zaoferowania. Aby szybko zdobyć klienta, ważna jest zarówno atrakcyjna lokalizacja, jak i przemyślana aranżacja wnętrza. Meblościanka, ściany w kolorze jagodowym czy gumoleum na podłodze nie zwiększą atrakcyjności nieruchomości, nawet najkorzystniej położonej, tym bardziej, że klient bardzo często ma już do wyboru w konkretnej lokalizacji co najmniej kilka ofert.

- Inwestorzy chcący realnie zarabiać na mieszkaniu, w planowanych wydatkach powinni uwzględnić koszty home stagingu i nie zapominać o marketingu nieruchomości. Dobrze przygotowane ogłoszenie z zachęcającym opisem i ładnymi zdjęciami zwiększą szansę na zarobek – podpowiada przedstawicielka Baransu.

Na szczęście daje się już odczuć wyraźnie postępującą profesjonalizację i cywilizację rynku – coraz więcej osób decyduje się na powierzenie mieszkania firmom, które przygotowują lokale na wynajem, a następnie zajmują się pozyskaniem lokatorów.

Trzeba również zauważyć, że dojrzewanie rynku ma pozytywny wpływ na bezpieczeństwo obrotu prawnego. Powoli zanika czarny rynek najmu (czyli wynajem bez umowy), gdzie dwie strony czuły się niepewnie. Właściciel – bo mógł odebrać zdewastowane mieszkanie i nie zobaczyć więcej najemcy oraz najemca, który w każdej chwili mógł dowiedzieć się o konieczności wyprowadzki, a także nie mógł być pewny standardu wynajmowanego lokum. Obecnie nową normą staje się umowa najmu w formie aktu notarialnego.

**Jaki będzie 2020 rok?**

- W 2020 nastąpi kontynuacja trendów z poprzedniego roku – przewiduje Marta Bocheńska-Pachuta. – Wielu Polaków ma zgromadzone oszczędności, które zapewne będą lokować w mieszkaniach. Ułatwieniem jest fakt, że dużą część zakupu można sfinansować tanim i stosunkowo łatwo dostępnym kredytem hipotecznym. Coraz częściej mówi się o nadchodzącym spowolnieniu gospodarczym, ale w mojej opinii nie będzie ono miało większego wpływu na ceny mieszkań. Jeśli sytuacja faktycznie się pogorszy, wtedy inwestorzy zaczną wycofywać środki z giełdy, w związku z czym tym bardziej będą kupowali nieruchomości, które były, są i będą najbezpieczniejszą, a zarazem najbardziej opłacalną formą inwestycji – podkreśla.

Niemniej jednak coraz uważniej trzeba się przyglądać kupowanym mieszkaniom. Dziś za pożądaną stopę zwrotu z inwestycji z nieruchomości można uznać poziom 5-6%. Aby jednak taką uzyskać, przy rosnącej konkurencji trzeba dysponować atrakcyjnym wizualnie mieszkaniem w bardzo dobrej lokalizacji. A takich lokali może być na rynku coraz mniej.

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