**Inwestowanie w lokale na wynajem – gdzie najlepiej?**

**Zakup mieszkania na wynajem może być świetnym pomysłem na biznes lub sposobem na zapewnienie sobie finansowego bezpieczeństwa na przyszłość. Nie oznacza to jednak, że wystarczy kupić dowolną nieruchomość, aby zarabiać. Warto wiedzieć, zakup jakich mieszkań opłaca się najbardziej.**

Jeśli mamy oszczędności lub np. otrzymaliśmy spadek, darowiznę, odprawę, czy też inne większe środki finansowe, pierwszym pomysłem na ich pomnożenie może być lokata bankowa. Niestety, oprocentowanie lokat na poziomie 1-3% rocznie nie zachęca do korzystania z takiej formy inwestowania. Szczególnie, że jeśli zamiast lokaty wybierzemy nieruchomość na wynajem, zwrot z inwestycji może wynosić nawet 5-8% rocznie.

Inwestycja w nieruchomości jest na tyle kusząca, że wiele osób finansuje mieszkania na wynajem kredytem hipotecznym. Wówczas kwota uzyskiwana co miesiąc z czynszu wystarcza na kolejne raty kredytu. Z czasem kredyt zostanie spłacony, a nieruchomość pozostanie w naszych rękach. Na dodatek jej wartość z dużym prawdopodobieństwem będzie rosła w czasie. Inwestycja w nieruchomość jest więc rozwiązaniem korzystniejszym finansowo niż lokata, choć zarazem wymaga większego zaangażowania oraz podjęcia pewnego ryzyka.

**Które dzielnice Warszawy wybierać?**

Ryzyko to można jednak znacznie ograniczyć, wybierając mieszkania 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. W Warszawie pierwsze miejsca w takich „antyrankingach” od lat należą do Rembertowa, Białołęki, Wesołej, ale wysoko plasuje się w nich także Ursus, Wawer, czy Praga Północ.

- Na Białołęce można kupić jedne z najtańszych mieszkań deweloperskich w Warszawie, przez co sprzedaje się tam bardzo wiele nowych nieruchomości. Ale jednocześnie dzielnica ta jest rzadko wybierana przez osoby zainteresowane wynajmem – mówi Marta Bocheńska-Pachuta z firmy Baransu, przygotowującej mieszkania na wynajem. – Zdecydowanie lepiej inwestować w lokale znajdujące się w dzielnicach wskazywanych przez respondentów jako najlepsze do zamieszkania oraz w te, których infrastruktura aktualnie ulega poprawie – dodaje.

W Warszawie do dzielnic „pierwszego wyboru” należą Mokotów, Śródmieście, Ursynów, Praga Południe, Wola. Pod uwagę można brać także Bielany, czy Żoliborz. Ale szukając mieszkania, które ma stanowić inwestycję w wynajem, warto zauważyć, że nawet w ramach jednej dzielnicy niektóre osiedla (a nawet ich części) będą wybierane częściej, a inne rzadziej.

- Czym innym jest zamieszkać na Żoliborzu Urzędniczym, w przedwojennej kamienicy krytej ceglaną dachówką, czym innym na Sadach Żoliborskich, w smutnych blokach z lat 50., choć osiedla te dzieli zaledwie kilka przecznic – mówi Marta Bocheńska-Pachuta. - Inwestujemy przede wszystkim w Śródmieściu, na Żoliborzu i na Mokotowie, ale potrafimy znaleźć też wspaniałe mieszkania na Starej Pradze, Kamionku, Starej Ochocie. W tych lokalizacjach możemy liczyć na zdecydowanie wyższe stawki najmu, szczególnie w segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie – podkreśla.

Perspektywy mają także mieszkania na Woli. Obecnie da się tam jeszcze znaleźć „perełkę”, tzn. nieruchomość w dobrej lokalizacji, a jednocześnie w cenie niewiele wyższej niż na obrzeżach miasta. Wola swoją atrakcyjność zawdzięcza bliskości centrum Warszawy oraz rozbudowie drugiej linii metra. Tereny poprzemysłowe zamieniają się w nowoczesne osiedla, a obecne plany zakładają także rozwój obszarów zielonych. Wola to dobra lokalizacja również dla tych osób, które swoje plany zawodowe wiążą z centrum biznesowym rozbudowującym się w okolicy Ronda Daszyńskiego.

**Najlepsze lokalizacje w Polsce**

Doskonałe lokalizacje na wynajem znajdziemy oczywiście nie tylko w Warszawie. Wśród dzielnic, które właścicielom nieruchomości przynoszą najlepszy zwrot z inwestycji w wynajem, wymienić można chociażby dzielnicę Strzyża w Gdańsku, Widzew i Śródmieście w Łodzi, Śródmieście w Katowicach oraz dzielnice Fabryczną i Psie Pole we Wrocławiu. W Krakowie najbardziej opłaca się wynajmować mieszkania w Dzielnicy XIII Podgórze. W tych lokalizacjach mieszkania na wynajem osiągają średnią rentowność na poziomie ok. 7-8%.

Tak naprawdę jednak w każdej dzielnicy kluczowe znaczenie ma bliskość komunikacyjna (w Warszawie szczególnie ważna jest odległość od metra), ale też atrakcyjność okolicy, określana poprzez dostęp do sklepów, kawiarni, parków, szkół i przedszkoli. Dobra lokalizacja zawsze się obroni i przyciągnie najemców.

**Co decyduje o atrakcyjności nieruchomości?**

Jeśli chcemy zainwestować w nieruchomość na wynajem, 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. Powinniśmy także bardzo dokładnie przyjrzeć się wybranym ofertom pod kątem atrakcyjności dla wynajmujących. Na tę natomiast największy wpływ mają cztery czynniki.

**Lokalizacja** – to bardzo ważny aspekt przy zakupie nieruchomości, ale w przypadku wynajmu znaczenie lokalizacji jest jeszcze większe! Ma ona także wpływ na cenę. Dlatego, choć zakup nieruchomości w ładnie położonej i dobrze skomunikowanej dzielnicy będzie stosunkowo drogi, to jednocześnie właśnie tam najwięcej zarobimy na jej wynajmie.

**Balkon, taras lub loggia** – większe znaczenie ma dla osób kupujących mieszkanie, ale dla wynajmujących także jest to ważne udogodnienie. Balkon idealny to taki, który jest skierowany na południe i roztacza się z niego widok na cichą, zieloną okolicę. Tego typu atut zdecydowanie podnosi wartość nieruchomości i sprawia, że lokal krócej czeka na nowego najemcę.

**Cicha okolica** – to dodatkowa zaleta, o którą trudno w centrum miasta, ale już w dzielnicach graniczących ze Śródmieściem da się zazwyczaj znaleźć ciche osiedla w zielonym otoczeniu. Jeśli mieszkanie znajduje się blisko centrum, a jednocześnie okna wychodzą na cichy skwer lub park, dla wielu najemców będzie to idealny wybór.

**Miejsce postojowe** – garaż podziemny lub miejsce pod blokiem przypisane do konkretnego lokalu, to coraz częściej ważny argument za wyborem danego mieszkania. Nikt przecież nie chce np. wracając z pracy, być skazanym na półgodzinne krążenie po osiedlu w poszukiwaniu wolnego miejsca.

Znaczenie dla kupujących i wynajmujących może mieć także obecność (lub brak) windy, czy też stan techniczny lokalu. Jednak tam, gdzie jedni widzą problem, inni dostrzegają okazję.

- Wielu inwestorów celowo poszukuje mieszkań do remontu. Dzięki temu mogą nabyć nieruchomość po okazyjnej cenie, a po remoncie sprzedać lub wynająć lokal z dużym zyskiem. Warto jednak wcześniej skonsultować się z firmą, która jeszcze przed zakupem oceni potencjał danej nieruchomości oraz oszacuje koszt doprowadzenia jej do dobrego stanu – podpowiada przedstawicielka Baransu.