**Mieszkania na wynajem – czy to się jeszcze opłaca?**

**Ceny mieszkań w dużych miastach, a szczególnie w Warszawie, osiągnęły tak wysoki poziom, że teraz mogą już tylko spadać – tak twierdzą niektórzy eksperci. Również ceny wynajmu mieszkań są obecnie wysokie. Ryzyko, że to już koniec wzrostów, może hamować inwestorów – ale czy słusznie?**

Średnia cena za 1m2 mieszkania dostępnego na wolnym rynku w Warszawie w IV kwartale 2018 roku mieściła się w granicach od 8 tys. zł do 9,5 tys. zł w Warszawie w zależności od powierzchni nieruchomości. Natomiast uśredniona cena ofertowa za wynajem mieszkania w Warszawie, w grudniu 2018 roku wynosiła ok. 4,5 tys. zł miesięcznie. Trzeba jednak mieć na uwadze, że średnie ceny obejmują lokale o rozmaitym standardzie i w praktyce zakup lub wynajem mieszkania w dobrym stanie i w atrakcyjnej lokalizacji praktycznie zawsze będzie się wiązał z wyższymi kosztami.

- Większość inwestorów, z którymi pracuję, traktuje mieszkania jako źródło pasywnego dochodu. Mieszkania nadal dają kilkakrotnie wyższe stopy zwrotu niż lokata bankowa. Myślę, że realna stopa zwrotu z najmu, jeśli chodzi o mieszkania w Warszawie, i to nawet po odliczeniu kosztów współpracy z firmą zewnętrzną, to 6-8% w skali roku. A stopa ta nie bierze pod uwagę wzrostu cen mieszkania w czasie. Co ważne, ze względu na obecną płynność rynku nieruchomości, w razie potrzeby mieszkanie można szybko i korzystnie odsprzedać – mówi Marta Bocheńska-Pachuta z firmy Baransu, która przygotowuje mieszkania na wynajem na zlecenie osób prywatnych.

**Szybki wynajem – trudniejszy zakup**

Na razie z rynku nie dochodzą wyraźne sygnały, które świadczyłyby o ewentualnym kryzysie. Owszem, w styczniu 2019 roku średnia cena ofertowa mieszkania na wynajem w Warszawie spadła w stosunku do grudnia, jednak kilkuprocentowe wzrosty i spadki w poszczególnych miesiącach roku są normalne i nie muszą świadczyć o jakimkolwiek trwałym trendzie.

Najlepszy przykład, to że czas od zamieszczenia ogłoszenia o mieszkaniu na wynajem, do znalezienia najemcy wynosi ok. 1-2 dni. Różnica jest jedynie taka, że dziś już (inaczej niż jeszcze kilkanaście miesięcy temu) nie dotyczy to dowolnej oferty, ale nieruchomości, która została wyremontowana, odpowiednio urządzona, wyposażona, a do tego znajduje się w dobrej lokalizacji.

Rynek wynajmu coraz bardziej się profesjonalizuje, w związku z czym rosną też oczekiwania najemców. Już na etapie analizowania ogłoszeń, zwracają oni uwagę na dobrej jakości zdjęcia, na standard lokalu, jego funkcjonalność czy umeblowanie. Jeśli mamy do dyspozycji mieszkanie, które już samym wyglądem pozytywnie przykuwa uwagę, z wynajmem nie powinno być problemu.

- Zauważalnie trudniej jest z dostępnością mieszkań do zakupu i inwestycji. Jest ich coraz mniej i coraz trudniej o okazyjną cenę. Najlepsze lokale sprzedawane są w kilka dni, a czasem nawet w jeden dzień. Obecnie rynek nieruchomości w Warszawie przypomina dżunglę, w której osoba bez doświadczenia może się łatwo zgubić – mówi Marta Bocheńska-Pachuta.

**W co inwestować?**

Inwestowanie w nieruchomości w największych miastach w Polsce, a szczególnie w Warszawie, nadal wydaje się stosunkowo bezpieczne. Rozwój rynku jest bowiem zgodny z globalnymi trendami w zakresie rozwoju metropolii. Warszawa, jako miasto o największym znaczeniu biznesowym w Polsce i o coraz mocniejszej pozycji na mapie Europy, prawdopodobnie nie wyłamie się z tego trendu. Do stolicy nie tylko przeprowadzają się Polacy z innych regionów kraju, ale przyjeżdżają też obcokrajowcy – również ci o dobrej sytuacji materialnej. W efekcie zainteresowanie mieszkaniami, które można kupić lub wynająć powinno być długotrwałe, a inwestowanie w nieruchomości – pozbawione większego ryzyka.

Oczywiście, kupowanie mieszkań na wynajem to nie jedyny sposób, w jaki można inwestować w nieruchomości. Jeśli mamy czas, możemy zainteresować się tzw. flipami, czyli mieszkaniami do odsprzedaży. Możemy np. poszukiwać zaniedbanych (i przez to tańszych) mieszkań, kupować je, remontować, a następnie odsprzedawać z dużym zyskiem. Musimy jednak pamiętać, że będzie się to wiązało z dużymi nakładami sił i środków. Niestety, niedoświadczony inwestor może łatwo w takiej inwestycji „umoczyć” oszczędności swojego życia (lub co gorsza – pieniądze z kredytu). Może się zdarzyć, że po kosztownym remoncie, na rynku nie znajdziemy nabywców gotowych zapłacić nam taką cenę, jakiej się spodziewaliśmy. Wynajem bywa pod tym względem pewniejszy, a cenę najmu można modyfikować w czasie, stosownie do sytuacji na rynku.

A skoro wynajem ma sens, to może warto zdecydować się na wynajem krótkoterminowy, dla turystów oraz osób odwiedzających duże miasta służbowo? To też może być ciekawy pomysł, ale – przynajmniej w Warszawie – na obecną chwilę nie zawsze najkorzystniejszy. Przy cenie 200 zł za dobę i obłożeniu na poziomie 20 dni w miesiącu, z wynajmu krótkoterminowego otrzymamy 4.000 zł. Od tego należy odliczyć podatki i rozmaite koszty, takie jak m.in. prowizja dla portalu z rezerwacjami, koszty sprzątania lokalu po każdym gościu, czy też uzupełniania wyposażenia. Do tego dochodzi konieczność bardziej czasochłonnej obsługi klienta – odpowiadania na pytania, rozwiązywania rozmaitych problemów oraz większe ryzyko, że wśród dużej liczby najemców nie wszyscy będą zachowywali się odpowiednio, szanując spokój sąsiadów oraz naszą własność.

Tymczasem przy wynajmie długoterminowym korzyści finansowe mogą być podobne przy znacznie mniejszym zaangażowaniu czasu oraz przy mniejszym ryzyku problemów z najemcami. W tym przypadku jeden klient może korzystać z danej nieruchomości nawet przez kilka lat – a nie przez kilka dni.

**Ryzyko można ograniczyć**

Wszelkie przewidywania na temat tego, jak zachowa się rynek w przyszłości, obarczone są sporym ryzykiem błędu. Załóżmy jednak, że obecna sytuacja – choć to mało prawdopodobne – faktycznie ulegnie pogorszeniu z punktu widzenia inwestorów. Czy biorąc pod uwagę takie ryzyko, nadal warto interesować się mieszkaniami na wynajem?

- Zdecydowanie, tak. Piękne mieszkania w doskonałych lokalizacjach zawsze się wynajmą i potencjalny kryzys dotknie je najmniej. Być może w trudniejszym okresie czekanie na najemcę będzie trwało dłużej, być może ceny będą okresowo niższe, ale w porównaniu np. z lokatami bankowymi, inwestowanie w nieruchomości nadal pozostanie znacznie korzystniejsze – uważa Marta Bocheńska-Pachuta.

Sekret tkwi w tym, by inwestować w mieszkania w odpowiednich lokalizacjach i o podwyższonym standardzie – to najlepszy sposób na ograniczenie ryzyka. W tym znaczeniu wyszukiwanie korzystnych cenowo lokali w dzielnicach Warszawy, które w sondażach są wskazywane przez wynajmujących jako mało atrakcyjne (np. Rembertów, Białołęka, Wesoła) jest obarczone większym ryzykiem niż kupowanie lokali droższych, ale w chętniej wybieranych dzielnicach (Śródmieście, Mokotów, Ursynów).

- Warszawa to stolica europejska, która szybko nadrabia braki. W związku z tym nieruchomości w Warszawie drożeją, a największych wzrostów należy się spodziewać w dzielnicach centralnych. Obecnie można jeszcze czasem znaleźć jakąś „perełkę”, tzn. nieruchomość w dobrej lokalizacji i w cenie niewiele wyższej niż na obrzeżach miasta. Ale za 10 lat znalezienie takich lokali będzie dużo trudniejsze. Dlatego na razie jeszcze wciąż jest dobry czas na zakup nieruchomości z przeznaczeniem na wynajem – podkreśla przedstawicielka Baransu.

**Wyższy standard – większy zysk**

Warto przy tym zauważyć, jak zróżnicowana jest sytuacja w centralnych dzielnicach największych miast. Cena najmu może się diametralnie różnić w zależności od typu budynku i standardu wyposażenia. Np. w Warszawie – 2-pokojowe mieszkanie w Śródmieściu możemy wynająć za 2 tys. (niski standard), za 4 tys. (dobry standard), a nawet za 10 tys. zł (w prestiżowych budynkach typu Cosmopolitan, czy Złota 44).

Różnice dla właściciela lokalu, szczególnie gdy spojrzymy na nie w skali roku – ogromne! Tymczasem samo podwyższenie standardu lokalu nie musi być szczególnie kosztowne. Biorąc pod uwagę dostępność materiałów i umeblowania oraz wyszukując korzystne oferty w internecie, możemy stosunkowo niedrogo wyposażyć mieszkanie w taki sposób, by jego wartość w oczach najemców wzrosła.

I choć mieszkanie w zwykłym bloku lub kamienicy zapewne nie osiągnie przez to prestiżu Cosmopolitana, to jednak zysk inwestora z inwestycji może być wyższy, niż w przypadku wynajęcia przysłowiowych „czterech ścian” bez wyposażenia lub z PRL-owską meblościanką. Tak naprawdę wiele zależy od inwencji i zaangażowania samego inwestora. Ma on ogromny wpływ na to, czy inwestycja w wynajem okaże się opłacalna i jak duży zwrot przyniesie.

Fot. Paweł Martyniuk

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