**Czy inwestycja w najem nadal jest opłacalna?**

**Kupić czy nie kupić? Wynająć czy nie wynająć? Oto jest pytanie! Chwiejna sytuacja epidemiologiczna wpłynęła na wszystkie aspekty życia Polaków. Wiele osób wstrzymuje się z zakupem mieszkań dla siebie, za to nadal kupowane są lokale na wynajem.**

Pandemia nie ominęła rynku nieruchomości mieszkaniowych, jednak wbrew prognozom, nie spowodowała rewolucji. Jak kształtuje się rynek nieruchomości pod koniec 2020 r. i jakie są perspektywy na rok przyszły?

**Kredyt odkładamy na później**

Większość pośredników w obrocie nieruchomościami zauważyło spadek zainteresowania tematem zakupu mieszkania i domu. Sytuacja jest niepewna, ludzie niepokoją się o pracę, a wielu z tych, którzy prowadzą własne firmy, musiało drastycznie ograniczyć zakres działalności. A jak przedstawia się obecnie rynek najmu? Przede wszystkim odnotowujemy brak zainteresowania najmem krótkoterminowym, związanym z turystyką. Co stało się z lokalami, które dotychczas czekały na turystów? Ich właściciele przestawili się na wynajem długoterminowy, co w sposób oczywisty zwiększyło podaż mieszkań, szczególnie w dużych miastach.

Jednocześnie, choć mieszkań jest więcej, w większości nie stoją puste. To dlatego, że część najemców, którzy planowali w tym roku zakup mieszkania, odłożyło tę decyzję na później. Wielu z nich bezpieczniejsze wydaje się przedłużenie umowy najmu o kolejny rok i przeczekanie aż sytuacja dotycząca zatrudnienia oraz zarobków wyklaruje się. Poza tym, niektórzy klienci mogą mieć obawy, czy banki nie będą ostrożniej niż przed pandemią oceniały ich zdolność kredytową. Banki ograniczyły podaż kredytów i zaostrzyły warunki, m.in. wymagając większego wkładu własnego. Wzięcia kredytu nie ułatwia także częściowo zdalny tryb pracy urzędów, sądów i banków, co sprawia, że formalności mogą trwać dłużej i wymagać stania w długich kolejkach.

Jeśli jednak weźmiemy pod uwagę dostępność mieszkań, okaże się, że na rynku wciąż jest ich za mało w stosunku do zapotrzebowania.

- Pandemia nie sprawiła, że ceny nieruchomości spadły. Zgodnie z wcześniejszymi trendami, ceny nadal rosną, liczba inwestorów na rynku zwiększa się, a oferowane mieszkania są coraz mniejsze – mówi Marta Bocheńska-Pachuta z firmy Baransu, zajmującej się przygotowywaniem nieruchomości na wynajem. – Pojawił się też nowy trend, tak jak na Zachodzie, teraz również i u nas coraz więcej rodzin decyduje się na wynajem, w ogóle rezygnując z zakupu mieszkania – dodaje.

Na sprzedaż najdłużej czekają 2- oraz 3-pokojowe mieszkania w blokach z wielkiej płyty, położone w dzielnicach znacznie oddalonych od centrum, szczególnie, że część osób ze względu na upowszechnienie się pracy zdalnej woli zamienić mieszkanie w mieście, na dużo większy dom z ogródkiem poza miastem. Szczególnie, ze ceny obydwu opcji są podobne.

**Wynajmujących nie brakuje**

Osoby, które pomysł zakupu mieszkania odłożyły na później, też muszą gdzieś mieszkać. A to z kolei korzystnie wpływa na rynek najmu.

- Nadal wzięciem cieszą się kawalerki. W tym przypadku osób zainteresowanych wynajmem jest znacznie więcej niż dostępnych ofert – mówi Marta Bocheńska-Pachuta. - Popularnością cieszą się też większe mieszkania, ale pod warunkiem, że położone są w centralnych dzielnicach dużych miast – informuje.

Obecnie mieszkań na wynajem bardzo często szukają dobrze wykształceni i zarabiający single oraz rodziny, które zainteresowane są mieszkaniami większymi, z wieloma udogodnieniami. Ponieważ są to w dużej mierze pracownicy korporacji, ważna jest dla nich lokalizacja – z bogatą infrastrukturą i z dobrą komunikacją. Te osoby nie zrezygnują z centralnych dzielnic dużych miast, ponieważ nawet w trudniejszych czasach właśnie tam będzie najłatwiej o pracę.

Z kolei mieszkania wynajmowane przez studentów, często na pokoje, nie cieszą się obecnie dużym zainteresowaniem. To dlatego, że większość uczelni od początku roku akademickiego przeszła na tryb zdalny. Młodzi ludzie zostali więc w rodzinnych domach, podobnie zresztą jak cześć z przyjeżdżających do Polski pracowników z Ukrainy.

- Biorąc pod uwagę, że na rynku pozostali zamożniejsi klienci, oferta musi spełniać dość wyśrubowane kryteria. Wynajmujący szukają mieszkań z dobrym układem funkcjonalnym, jasnych, niebanalnie urządzonych. Ze względu na COVID-19 balkon czy ogródek są widziane jeszcze chętniej niż wcześniej – mówi przedstawicielka Baransu.

**Mieszkanie lepsze niż lokata**

Od początku 2020 r. trwa obniżka średnich stawek ofertowych na rynku najmu w największych polskich miastach. Na wynajmie można zarobić dziś mniej niż przed rokiem, jednak nie jest to spadek ogromny. Średnią rentowność netto można szacować w Warszawie na 4,2%. Taką część wartości nieruchomości właściciel powinien być w stanie zarobić w ciągu roku wynajmowania. Rok temu ta rentowność wynosiła 4,7%

- Obniżenie cen najmu dotyczy nowych umów, zawieranych po wybuchu pandemii. Stare jednak pozostają bez zmian. Sytuacja epidemiologiczna w większości przypadków nie wpłynęła na spadek cen w odniesieniu do umów zawartych wcześniej – ocenia Marta Bocheńska-Pachuta.

Interesujące wnioski nasuwają się przy porównaniu rentowność najmu z oprocentowaniem kredytów. Okazuje się, że inwestycja w najem nadal się opłaca. Jeszcze niedawno nowo udzielony kredyt mieszkaniowy kosztował 4,3% w skali roku, dziś jest to 3,2%. Tak więc koszt pieniądza spadł bardziej niż potencjalna rentowność wynajmu mieszkania. Z kolei zysk z rocznego wynajmu można szacować na ok. 4,5% wartości mieszkania netto – to znacznie więcej niż oprocentowanie z lokaty bankowej, które coraz rzadziej przekracza 1% w skali roku.

- W najbliższym okresie możemy spodziewać się zmniejszenia zagrożenia pandemią, która przecież i tak nie wpłynęła znacząco na ceny mieszkań. Ceny nie będą już raczej niższe, więc może właśnie teraz warto poszukać odpowiedniego mieszkania pod inwestycję – podpowiada przedstawicielka Baransu.

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