*06.07.2018 r.*

*Materiał prasowy*

**Jak zainwestować w mieszkanie na wynajem i nie stracić kapitału?**

**Popyt na mieszkania z rynku pierwotnego nie słabnie. W ubiegłym roku deweloperzy ukończyli i oddali do użytkowania blisko 90 tys. lokali oraz podpisali umowy na sprzedaż prawie 100 tys. kolejnych. Analitycy przewidują, że cały 2018 r. i pierwsze kwartały 2019 będą charakteryzowały się wysokim poziomem sprzedaży.** **Bardzo duży odsetek lokali jest kupowanych z myślą o wynajmie[[1]](#footnote-1).** **Czy przy takim nasyceniu ofertami mieszkań na wynajem pomnażanie kapitału w ten sposób ma jeszcze sens?**

Zgodnie z wynikami badania przeprowadzonego przez Stowarzyszenie Mieszkanicznik w 2017 r. blisko 30 proc. nowych lokali w dużych miastach, a w Warszawie aż 40 proc. mieszkań, było zakupionych z myślą o późniejszym najmie. Wpływ na to mazwiększająca się świadomość kupujących, dla których nieruchomości stały się sposobem lokowania kapitału czy zabezpieczenia emerytalnego. Inwestycje w nieruchomości niosą za sobą co prawda większe ryzyko, ale dają też szansę na bardziej zadowalający zwrot kapitału niż obligacje i lokaty bankowe. – *Obecnie z wynajmu mieszkania w dobrej lokalizacji, w dużej aglomeracji, można uzyskać stopę zwrotu o wartości nawet 6 – 8 proc. w skali roku* – mówi Karol Andrzejewski, Dyrektor Regionalny marki TuMieszkamy. – *Daje to kilkukrotnie wyższy zysk niż lokata bankowa. Niskie stopy procentowe nie zachęcają Polaków do lokowania oszczędności w bankach i poniekąd zmuszają do poszukiwania alternatywnych sposobów pomnażania kapitału –* dodaje Karol Andrzejewski*.* Poniżej przedstawiamy czynniki, na które należy zwrócić uwagę kupując lokal na wynajem.

**Wybór odpowiedniego mieszkania kluczem do sukcesu**

Dokonując wyboru mieszkania pod wynajem należy poświęcić czas na poszukiwania nieruchomości z dużym potencjałem, pamiętając o czynnikach, które wpływają na jego wartość. Ważna jest wiedza na temat danego regionu, plany zagospodarowania najbliższej przestrzeni oraz bliskość lokali usługowych, szkół, szpitali. Należy też zastanowić się, komu chcemy wynajmować mieszkanie, czyli stworzyć tzw. profil idealnego klienta. Kolejną kwestią jest wielkość lokalu. Wybór takiego mieszkania, na jakie aktualnie jest największy popyt, zmniejszy prawdopodobieństwo utraty kapitału. Najbardziej pożądane okazują się być dwu lub trzypokojowe lokale, rozkładowe, czyli z korytarzem, z którego przechodzi się do innych pomieszczeń (bez pokojów przechodnich), na planie zbliżonym do kwadratu. Dają one poczucie prywatności oraz intymności i mogą być wynajmowane na pokoje. Mniejsze znaczenie od liczby i rozkładu pomieszczeń ma metraż, choć najlepiej, aby mieszkanie nie było większe niż 60 mkw. Zainteresowaniem cieszą się kawalerki z aneksem kuchennym, tzw. studia, których najczęściej poszukują studenci, single i turyści. *– Jeśli decydujemy się na zakup niewielkiego, kompaktowego mieszkania, wybierzmy lokalizację w pobliżu uczelni, parków biurowych lub w niedalekiej odległości od atrakcji turystycznych. Lokale w centrum to świetne lokum pod wynajem krótkoterminowy dla biznesmenów podróżujących służbowo, turystów, natomiast okolice uczelni oraz dobrze skomunikowane osiedla także dla uczniów i studentów -* mówi Karol Andrzejewski, Dyrektor Regionalny TuMieszkamy. Aktualnie stabilne są inwestycje w lokale mieszkalne w dużych aglomeracjach. Przyzwoity standard lokalu oraz lokalizacja blisko centrum miasta lub ośrodków akademickich zapewni ciągłość wynajmu i zagwarantuje oczekiwany zwrot.

**Inwestować w wynajem czy nie?**

Stopy zwrotu dla inwestycji w lokale mieszkalne w dużych aglomeracjach wynoszą średnio 6 proc. w skali roku. Jeśli więc zdecydujemy się na kupno mieszkania pod wynajem, pamiętając o czynnikach, które wpływają na jego wartość, będzie to lokata kapitału przynosząca oczekiwany zysk. Nie można zapominać o tym, że inwestowanie w nieruchomości, tak jak inne sposoby lokowania środków, jest również obarczone ryzykiem. Inwestując pieniądze w nieruchomości, zarabiamy na wzroście wartości mieszkania w czasie oraz na comiesięcznym najmie.– *Bieżący zysk, czyli kwota, która co miesiąc będzie wpływała na nasze konto, zależy od tego, jak szybko znajdziemy lokatorów i czy dopuścimy do pustostanów pomiędzy kolejnymi najemcami -* mówi Karol Andrzejewski, Dyrektor Regionalny marki TuMieszkamy. – *Logiczne jest, że gdy lokal stoi pusty, nie przynosi zysków, jedynie generuje koszty.* *Trzeba mieć też na uwadze, że poszukiwania najemców mogą zająć nawet kilka miesięcy. Jeśli proces się przedłuża, koniecznie zastanówmy się nad przyczynami i reagujmy, modyfikując ogłoszenie, regulując opłatę za wynajem, czy zmieniając kanały dotarcia do potencjalnego najemcy, tak aby nie osiągnąć celu przeciwnego do założonego –* dodaje Andrzejewski.Rekordowo niskie stopy procentowe, rosnące stawki najmu, duży popyt na mieszkania na wynajem zdecydowanie zachęcają do lokowania kapitału w branży nieruchomości i wpływają na jego opłacalność.

**TuMieszkamy** jest największym podmiotem w Polsce oferującym usługi kompleksowego zarządzania budynkami. Pod marką TuMieszkamy pracują lokalni polscy zarządcy nieruchomościami należący do międzynarodowej grupy City Service. W portfolio marki jest obecnie dziewięć firm posiadających ponad 100 placówek w każdym regionie Polski, zarządzających budynkami o łącznej powierzchni przekraczającej 10 mln mkw. Ogólnokrajowy zasięg TuMieszkamy to gwarancja najwyższych standardów zarówno w kwestii zarządzania nieruchomościami, jak i obsługi klienta. Więcej informacji o marce można znaleźć na stronie [www.tumieszkamy.pl](http://www.tumieszkamy.pl).

**Kontakt dla mediów:**

**Ilona Rutkowska**
tel. 796 996 259
mail: ilona.rutkowska@goodonepr.pl

1. Zgodnie z wynikami ankiet Stowarzyszenia Mieszkanicznik, w 2017 r. 20-30 proc. nowych lokali w dużych miastach, a w Warszawie aż 40 proc. [↑](#footnote-ref-1)