

CO JEST NAJCENNIJSZE DLA INWESTORÓW?

W ubiegłym roku deweloperzy kolejny raz pobili rekord sprzedaży mieszkań. W Warszawie, Wrocławiu i Trójmieście poprawili wynik o ponad jedną czwartą. Hossa w mieszkaniówce trwa nadal. Popyt w znacznej mierze generują osoby, które z zaoszczędzonych środków kupują nowe mieszkania z przeznaczeniem na wynajem.

Dane NBP pokazują, że za gotówkę nabywanych jest teraz tyle mieszkań, ile jeszcze nigdy wcześniej nie było kupowanych. W siedmiu największych miastach w kraju tylko na zakup mieszkań z rynku deweloperskiego inwestorzy wydali 14,2 mld zł w gotówce.

Boom rynkowy podbijają zakupy inwestycyjne

Jeszcze trzy lata temu większość mieszkań kupowana była z udziałem kredytu, ale w 2015 roku sytuacja uległa zmianie. Dwa lata temu prawie połowa transakcji dokonywana była za gotówkę, a w ubiegłym roku ich ilość wzrosła do 60 proc. Pieniądze wycofane z rynku kapitałowego i lokat bankowych inwestorzy przeznaczają na zakup nieruchomości, które później trafiają na rynek najmu. Większość kupuje z oszczędności, choć część z nich sięga też po kredyty licząc, że czynsz pokryje miesięczną ratę spłaty.

Im mniej metrów, tym większy zysk

Liczba osób chcących zarabiać na mieszkaniach stale wzrasta, dlatego w ofercie deweloperów pojawia się coraz więcej projektów przygotowanych specjalnie dla tej grupy klientów. Poza lokalizacją dla nabywców inwestycyjnych ważna jest też relacja liczby pomieszczeń do powierzchni mieszkania, czyli możliwie najmniejszy metraż lokalu przy określonej liczbie pokoi. Takie nieruchomości są najbardziej rentowne. Największą



popularnością cieszą się małe kawalerki, czterdziestometrowe mieszkania dwupokojowe i lokale trzypokojowe o maksymalnej powierzchni nieznacznie przekraczającej 50 mkw. Projekty przygotowywane pod inwestorów zlokalizowane są w centralnych rejonach miast, w miejscach dobrze skomunikowanych, w pobliżu ośrodków akademickich i biznesowych. W Warszawie takim obszarem jest Wola, która graniczy ze Śródmieściem i dysponuje świetną infrastrukturą komunikacyjną. Jest najszybciej rozbudowującą się dzielnicą w mieście, zarówno jeśli chodzi o segment mieszkaniowy, jak i komercyjny. Dla klientów inwestycyjnych projektowane są kompaktowe mieszkania o funkcjonalnym rozkładzie, które przeważnie aranżowane tak, by można było wydzielić w nich dodatkowy pokój. A bywa, że rozkład większych mieszkań pozwala na ich podział na dwa lokale z odrębnymi kuchniami i łazienkami.

W inwestycjach projektowanych z myślą o nabywcach inwestycyjnych pojawiają się coraz częściej przechowalnie bagażu, czy różne punkty serwisowe. Poza wykończeniem mieszkań pod klucz, oferowane jest w nich także zarządzanie wynajmem. Właściciele mogą skorzystać z usług operatora, który zarządza lokalem w ich imieniu. Deweloperzy przyznają, że w budynkach, które spełniają wymagania klientów lokujących kapitał na rynku nieruchomości zakupy inwestycyjne obejmują nawet 80 proc. wszystkich transakcji. Najnowsze analizy mówią, że największe zyski z najmu inwestorzy osiągają w Warszawie i Gdańsku. W tych miastach zwrot z inwestycji przekracza 6 proc. rocznie. Wspomniane aglomeracje oferują także dużą płynność rynku, czemu sprzyja między innymi migracja do dużych miast i zmiany na rynku pracy, na którym premiowana jest mobilność. ■

ka.ra/ochnik.development