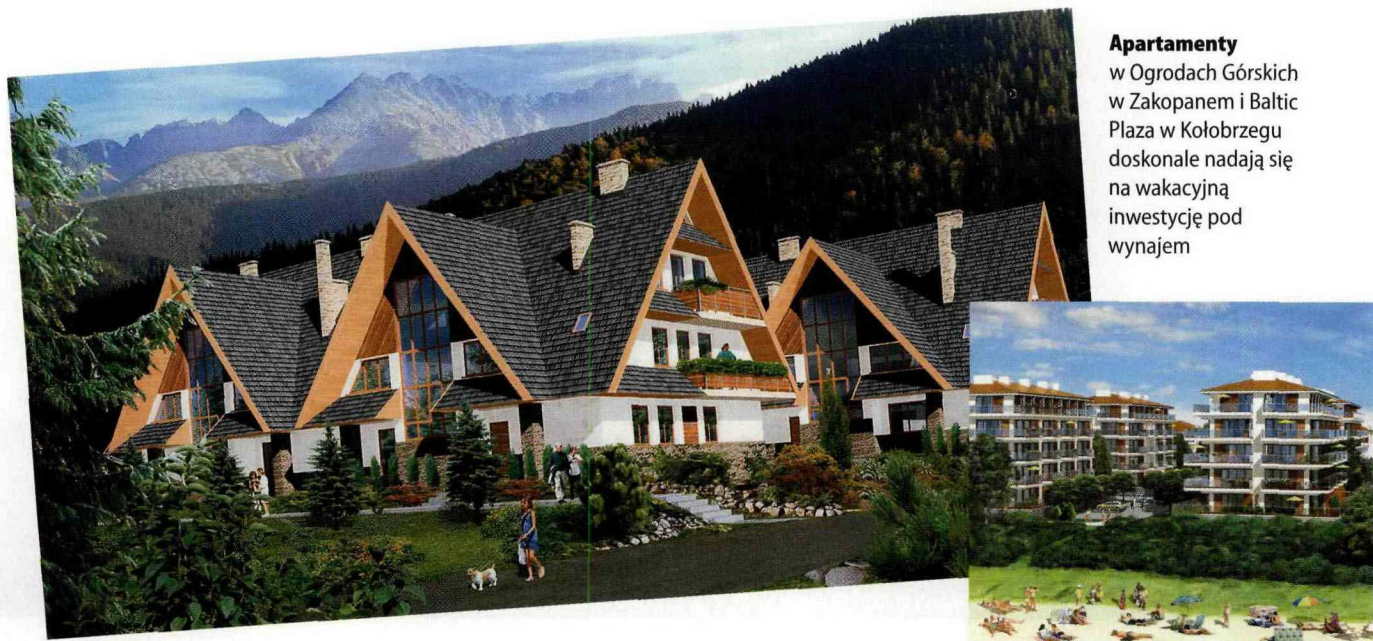


raport wynajem inwestycyjny



Apartamenty

w Ogrodach Górskich w Zakopanem i Baltic Plaza w Kołobrzegu doskonale nadają się na wakacyjną inwestycję pod wynajem

Rynek wynajmu zmienia oblicze

Mieszkania dla menedżerów i apartamenty w kurortach to interesujący kierunek inwestycyjny na rynku wynajmu. Ofert jest mało, więc perspektywy zysku – obiecujące

Jeszcze do niedawna mieszkania na wynajem cieszyły się popularnością głównie w ośrodkach akademickich. Ostatnio jednak, ze względu na rosnące ceny mieszkań i wprowadzone przez banki ograniczenia kredytowe, coraz większą grupę najemców stanowią nowe grupy: młode małżeństwa, które sytuacja zmusiła do wstrzymania się z decyzją o kupnie mieszkania, osoby rozpoczynające karierę zawodową i menedżerowie często zmieniający miejsce pracy.

Stawki najmu w dużych aglomeracjach osiągnęły już bardzo wysoki poziom. Średni czynsz ofertowy za 50-metrowe mieszkanie niedaleko centrum Warszawy w styczniu 2006 r. wynosił jeszcze

1365 zł, a w tym samym miesiącu tego roku już 3453 zł (wzrost o 153 proc.). Podobnie wygląda sytuacja w innych miastach. Na przykład w Krakowie za takie mieszkanie w styczniu tego roku trzeba było zapłacić średnio o 104 proc. więcej (2395 zł), a we Wrocławiu było ono o blisko 99 proc. droższe.

Ze styczniowego raportu portalu Wynajem.pl wynika, że najwyższą cenę za mkw. wynajmowanego mieszkania trzeba wyłożyć w Warszawie (51 zł). Następne w kolejności są: Wrocław (41 zł), Kraków (38 zł), Poznań (35 zł) oraz Łódź (32 zł).

Czy można oczekiwać dalszych wzrostów w następnych miesiącach? Raczej nie. Sytuacja na tym rynku w dużych aglomeracjach zaczyna się wprowadzić stabilizować. Nie oznacza to jednak, że

mieszkania na wynajem tracą na atrakcyjności inwestycyjnej.

Ostatnio pojawiały się sygnały, że mający coraz większe problemy ze sprzedażą gotowych już lokali deweloperzy mogą zdecydować się na ich wynajem. Do takiej oferty podobno przymierzają się tacy potentaci, jak m.in. J.W.Construction i Orco Property Group.

Zdaniem ekspertów nie będzie to jednak takie proste. Na taki krok będą sobie mogły pozwolić jedynie największe firmy, które nie muszą obawiać się utraty płynności finansowej. Przeznaczenie mieszkań na wynajem to dla nich dodatkowe koszty. Najpierw muszą za-inwestować w wykończenie lokalu, by się nadawał do zamieszkania. A kiedy przeznaczą je znowu na sprzedaż, konieczny będzie remont. Istnieje zatem

niebezpieczeństwo, że po roku lub dwóch latach wynajmowane mieszkanie straci na wartości.

– Żeby wprowadzić wynajem mieszkań, trzeba przede wszystkim dysponować długoterminowym finansowaniem. Trudno sobie wyobrazić, by deweloperzy, którzy obecnie mają problemy z pozyskiwaniem dwu-, trzyletniego kredytu inwestycyjnego w bankach (zwrot z inwestycji w przypadku najmu to w najlepszym razie 8–10 lat), byli w stanie to robić – studzi nastroje Zbigniew Malisz, dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

Jego zdaniem umożliwienie wynajmu przez deweloperów wymagałoby stworzenia odpowiednich instrumentów (produktów) przez instytucje finansowe, które prowadziłyby w tym zakresie działalność leasingową. A to wydaje się mało prawdopodobne, zwłaszcza w obecnej sytuacji.

01-03-2009, Forbes

CZAS NA STABILIZACJĘ

153

proc.

o tyle wzrósł od 2006 r. średni czynsz
wynajmu mieszkania (50 mkw.)
niedaleko centrum Warszawy

– Osobną sprawą jest to, że przy odpowiednio znowelizowanej ustawie o ochronie lokatorów, tworząc kategorię nowych mieszkań czynszowych i eliminując nadmierne ryzyko dla inwestorów, z całą pewnością znalazłaby się spora grupa inwestorów indywidualnych (osób fizycznych), a być może i instytucjonalnych, skłonnych zainwestować w budynki mieszkalne na wynajem.

Jako inwestycja bezpieczna (pod warunkiem nowelizacji ustawy nadmiernie chroniącej najemcę) w długim horyzoncie może być alternatywą dla angażowania wolnych środków w giełdę czy inne rodzaje inwestycji – przyznaje Zbigniew Malisz.

Rynek nieruchomości coraz większą uwagę zwraca na zamożniejszych klientów. Mieszkania o podwyższonym standardzie i apartamenty w pobliżu ośrodków biznesowo-rozrywkowych mogą zainteresować kadrę menedżerską, która nie zawsze chce kupować, choćby ze względu na często zmieniane miejsca pracy. Przy okazji może to być idealna inwestycja typu buy to let (czyli kup, by wynająć). Co prawda na polskim rynku nie ma jeszcze projektów deweloperskich nastawionych wyłącznie na działalność związaną z wynajmem mieszkań dla menedżerów, ale w ofertach ➔