

Czy warto kupować mieszkania pod wynajem

Bank Gospodarstwa Krajowego za pośrednictwem Funduszu Mieszkań na Wynajem zamierza zainwestować 5 mld zł w 20 tysięcy mieszkań na wynajem w największych polskich miastach, w tym także we Wrocławiu. Wynajem pierwszych mieszkań ma ruszyć jeszcze w 2014. Ceny najmu mają być niższe od rynkowych aż o 30 procent.

Czy w takiej sytuacji warto nadal kupować mieszkania na wynajem? Czy nadal tego rodzaju inwestycja będzie korzystniejsza od bankowej lokaty i bezpieczniejsza od giełdowych akcji? Zapytaliśmy o to licencjonowanych pośredników w obrocie nieruchomościami.



Mirosław Juszcak
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości ŚWIAT NIERUCHOMOŚCI BRACIA JUSZCZAK

Rządowa propozycja tanich mieszkań na wynajem, na razie, nie wywołała spadku cen najmu we Wrocławiu. Nasi klienci podchodzą do niej sceptycznie i nie czują się zagrożeni. Potwierdza to wzrost zainteresowania osób fizycznych kupnem mieszkań pod wynajem. We Wrocławiu, w czwartym kwartale 2013 roku sprzedano bardzo dużo mieszkań 2-pokojowych. Przypuszczam, że co najmniej 2/3 z nich kupiono pod wynajem. A mimo to, w centrum miasta notujemy więcej poszukujących niedużych mieszkań do wynajęcia, niż oferujących takie lokale.

Czynsz za wynajem 2-pokojowego mieszkania w bliskiej okolicy Rynku (do 5 km) wynosi 1200 - 1500 zł plus opłaty za prąd, gaz, wodę. Rentowność takiej inwestycji to około 6 procent rocznie, czyli znacznie więcej, niż otrzymamy z bankowej lokaty. Nie ma więc sensu trzymać gotówki w banku, gdy wystarczy ona na kupno małego mieszkania. W ciągu minionych 20 lat największe zyski przyniosły inwestycje w nieruchomości. W 1992 roku średnia cena metra kwadratowego mieszkania we Wrocławiu wynosiła 500 obecnych złotych, a dzisiaj 10 razy tyle. Żadna lokata bankowa nie da takiego przebiecia i nie zagwarantuje takiego bezpieczeństwa jak nieruchomości (ich właściciele nie stracili nawet podczas denominacji złotych w skali 1:10000, jaka miała miejsce w Polsce lat 90. XX wieku). Wartość mieszkania kupionego pod wynajem zwraca się po 20 latach. Przy niższych cenach najmu okres ten może się wydłużyć do 30 lat.

Oplacalność inwestycji w mieszkania pod wynajem będzie malała, ale ciągle będzie wyższa, niż bankowa lokata. Tanie mieszkania pod wynajem, które - według rządowego projektu - mają się pojawić na wrocławskim rynku w 2015 roku, prawdopodobnie będą oferowane jedynie na peryferiach Wrocławia. Jednak tam już dzisiaj można wynająć niedrogo lokum oraz kupić znacznie taniej, niż w centrum. Jeżeli pojawi się jeszcze tańsza państwowa konkurencja, to prywatny najem na peryferiach miasta przestanie się opłacać. Dla centrum na pewno nie będzie to zagrożeniem i nie wpłynie na obniżkę czynszów. Zwłaszcza, że w ostatnich latach już spadły i nic nie wskazuje, aby nadal spadały. Raczej, wraz z poprawą gospodarczej koniunktury gospodarczej, zaczną rosnać. Lokalizacja broni wartości tych nieruchomości. Im więcej mieszkań powstaje na obrzeżach miasta, tym dojazd do pracy w centrum trwa coraz dłużej i kosztuje coraz więcej. Osobom, które zamierzają kupić mieszkanie pod wynajem radzę wybierać nowe budynki, blisko miejskich linii komunikacyjnych, do 5 km od Rynku. Dalej atrakcyjne dla najemców (ze względu na doskonały dojazd) są mieszkania wzdłuż ulicy Legnickiej, Powstańców Śląskich oraz obszar placu Grunwaldzkiego i Dominikańskiego. W tych okolicach najem na pewno będzie opłacalny. Nie znam szczegółów rządowej propozycji, ale wydaje się ona jedynie marnotrawieniem pieniędzy podatników.



Paweł Nowicki
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości NOWICKI NIERUCHOMOŚCI

Bank Gospodarstwa Krajowego zasugerował stworzenie nowego narzędzia inwestycyjnego, które ma zwiększyć dostępność mieszkań na wynajem – Funduszu Mieszkań na Wynajem w formie Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych (FIZ AN) wspieranego przez Ministerstwo Finansów w zakresie projektu „Inwestycje Polskie” uruchomionego 12 października 2012 r. Założeniem projektu jest zainwestowanie 5 mld zł w 20 tysięcy mieszkań na wynajem w największych polskich miastach. Planowanym terminem uruchomienia projektu jest pierwsza połowa 2014. Sama koncepcja budzi wiele pytań i kontrowersji począwszy od finansowania samego projektu, a skończywszy na technicznej realizacji działań związanych z najmem mieszkań.

W przedmiotowej koncepcji wyraźnie widać lobby osób trzecich zainteresowanych wywieraniem wpływu finansowego na rynek obrotu nieruchomościami. W mojej ocenie projekt na dzień dzisiejszy narażony jest na różnego rodzaju nieprawidłowości ze względu na udział podmiotów w nim uczestniczących, sposób i drogi przepływu kapitału, nadzoru nad mieszkaniami objętymi umową najmu, czy choćby właściciele określający grupę docelową najemcy. Także otoczenie prawne w koncepcji samej umowy najmu lokali mieszkalnych może okazać się niewystarczające do bezpiecznej realizacji zamierzonego projektu.

Z punktu widzenia kosztów najmu lokali mieszkalnych sam projekt rządowy nie będzie miał znaczącego wpływu na ich obniżkę, szczególnie względem mieszkań o podwyższonym standardzie oraz tych znajdujących się w bliskim otoczeniu centrum miast. Aby czynsze najmu mieszkań rządowych były niskie muszą być one nabywane w dużych ilościach względem oznaczonych inwestycji gdzie koszty infrastrukturalne

w zakresie mediów będą mogły być ograniczane. Uwzględniając ograniczony dostęp do gruntów w centralnych lokalizacjach, inwestycje rządowe będą mogły być realizowane w lokalizacjach satelitarnych gdzie czynsze najmu rzeczywiście będą mogły zostać zredukowane.

Podmioty dysponujące własnymi mieszkaniami lub noszące się z zamiarem inwestowania w nieruchomości nie muszą się jednak obawiać swoich inwestycji kapitałowych na rok 2014.