

Rośnie najem

Prawie 2 miliony osób mieszka w mieszkaniach wynajmowanych na wolnym rynku. I stale ich przybywa. Na rozwój rynku najmu wpływa wiele czynników. Najważniejsze z nich to:

- coraz większe trudności ze zdobyciem kredytu hipotecznego na kupno własnego „M” spowodowane wzrostem wymaganego wkładu własnego do 20 procent wartości nieruchomości,
- rosnąca liczba rozwodów,
- duży popyt ze strony obcokrajowców,
- rosnące zainteresowanie nieruchomościami jako formą inwestycji (ich wynajem opłaca się znacznie bardziej niż lokaty bankowe czy obligacje),
- coraz mniej młodych ludzi odczuwa potrzebę „mieszkania na swoim”.

Nieruchomości na wynajem to jedna trzecia transakcji na rynku mieszkaniowym. W ubiegłym roku było to około 24 tysiące mieszkań. Sięgająca 4 - 5 proc. rentowność najmu jest głównym magnesem, przyciągającym kapitał na rynek nieruchomości. Przyciągającym tym silniej, im dłużej stopy procentowe utrzymują się na rekordowo niskim poziomie, a co za tym idzie, odsetki na bankowych lokatach topnieją do symbolicznych wartości, sięgających średnio 1,5 - 1,6 proc. Siłę przyciągania potęguje dodatkowo powrót inflacji, która powoduje, że pieniądze trzymane w banku tracą na wartości w ujęciu realnym.

Obecnie w Polsce udział najmu w zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych wynosi zaledwie kilka procent. Na efektywność inwestycji w nieruchomości decydujący wpływ mają czynniki specyficzne, a więc przede wszystkim lokalizacja i standard dostosowany do potrzeb lokalnego rynku. Dobre rozpoznanie tych czynników gwarantuje sukces, czyli możliwość osiągnięcia atrakcyjnych stawek oraz zapewnienie ciągłego wykorzystania posiadanego lokalu.