

## INWESTOR



## Mieszkanie na wynajem dobrą inwestycją

**Ceny mieszkań w dużych miastach, a szczególnie w Warszawie, osiągnęły tak wysoki poziom, że teraz mogą już tylko spadać – tak twierdzą niektórzy eksperci. Również ceny wynajmu mieszkań są obecnie wysokie. Ryzyko, że to już koniec wzrostów, może hamować inwestorów – ale czy słusznie?**

Marta  
**Bocheńska-Pachuta**  
ekspert, Baransu

Średnia cena za 1m<sup>2</sup> mieszkania dostępnego na wolnym rynku w Warszawie w IV kwartale 2018 roku mieściła się w granicach od 8 tys. zł do 9,5 tys. zł w Warszawie w zależności od powierzchni nieruchomości. Natomiast uśredniona cena ofertowa za wynajem mieszkania w Warszawie, w grudniu 2018 roku wynosiła ok. 4,5 tys. zł miesięcznie. Trzeba jednak mieć na uwadze, że średnie ceny obejmują lokale o różnym standardzie i w praktyce zakup lub wynajem mieszkania w dobrym stanie i w atrakcyjnej lokalizacji praktycznie zawsze będzie się wiązał z wyższymi kosztami. Większość inwestorów, z którymi pracuję, traktuje mieszkania jako źródło pasywnego dochodu. Mieszkania nadal dają kilkakrotnie wyższe stopy zwrotu niż lokata bankowa. Myślę, że realna stopa zwrotu z najmu, jeśli chodzi o mieszkania w Warszawie, i to nawet po odliczeniu kosztów współpracy z firmą zewnętrzną, to 6-8 proc. w skali roku. A stopa ta nie bierze pod uwagę wzrostu cen mieszkań w czasie. Co ważne, ze względu na obecną płynność rynku nieruchomości, w razie potrzeby mieszkanie można szybko i korzystnie odsprzedać.

**Szybki wynajem**

Na razie z rynku nie dochodzą wyraźne sygnały, które świadczyłyby o ewentualnym kryzysie. Owszem, w styczniu 2019 roku średnia cena ofertowa mieszkania na wynajem w Warszawie spadła w stosunku

do grudnia, jednak kilkuprocentowe wzrosty i spadki w poszczególnych miesiącach roku są normalne i nie muszą świadczyć o jakimkolwiek trwałym trendzie. Najlepszy przykład, to że czas od zamieszczenia ogłoszenia o mieszkaniu na wynajem, do znalezienia najemcy wynosi ok. 1-2 dni. Różnica jest jedynie taka, że dziś już (inaczej niż jeszcze kilkanaście miesięcy temu) nie dotyczy to dowolnej oferty, ale nieruchomości, która została wyremontowana, odpowiednio urządzone, wyposażona, a do tego znajduje się w dobrej lokalizacji. Rynek wynajmu coraz bardziej się profesjonalizuje, w związku z czym rosną też oczekiwania najemców. Już na etapie analizowania ogłoszeń, zwracają oni uwagę na dobrej jakości zdjęcia, na standard lokalu, jego funkcjonalność czy umeblowanie. Jeśli mamy do dyspozycji mieszkanie, które już samym wyglądem pozytywnie przykuwa uwagę, z wynajmem nie powinno być problemu. Zauważalnie trudniej jest z dostępnością mieszkań do zakupu i inwestycji. Jest ich coraz mniej i coraz trudniej o okazijną cenę. Najlepsze lokale sprzedawane są w kilka dni, a czasem nawet w jeden dzień. Obecnie rynek nieruchomości w Warszawie przypomina dżunglę, w której osoba bez doświadczenia może się łatwo zgubić.

**W co inwestować?**

Inwestowanie w nieruchomości w największych miastach w Polsce, a szczególnie w Warszawie, nadal wydaje się stosunkowo bezpieczne. Rozwój rynku jest bowiem zgodny z globalnymi trendami w zakresie rozwoju metropolii. Warszawa, jako miasto o największym znacze-

niu biznesowym w Polsce i o coraz mocniejszej pozycji na mapie Europy, prawdopodobnie nie wyłama się z tego trendu. Do stolicy nie tylko przeprowadzają się Polacy z innych regionów kraju, ale przyjeżdżają też obcokrajowcy – również ci o dobrej sytuacji materialnej. W efekcie zainteresowanie mieszkaniami, które można kupić lub wynająć powinno być długotrwałe, a inwestowanie w nieruchomości – pozbowione większego ryzyka. Oczywiście, kupowanie mieszkań na wynajem to nie jedyny sposób, w jaki można inwestować w nieruchomości. Jeśli mamy czas, możemy zainteresować się tzw. flipami, czyli mieszkaniami do odsprzedaży. Możemy np. poszukiwać zaniedbanych (i przez to tańszych) mieszkań, kupować je, remontować, a następnie odsprzedać z dużym zyskiem. Musimy jednak pamiętać, że będzie się to wiązało z dużymi nakładami sił i środków. Niestety, niedoświadczony inwestor może łatwo w takiej inwestycji „umoczyć” oszczędności swojego życia (lub co gorsza – pieniądze z kredytu). Może się zdarzyć, że po kosztownym remoncie, na rynku nie znajdziemy nabywców gotowych zapłacić nam taką cenę, jakiej się spodziewaliśmy. Wynajem bywa pod tym względem pewniejszy, a cenę najmu można modyfikować w czasie, stosownie do sytuacji na rynku. A skoro wynajem ma sens, to może warto zdecydować się na wynajem krótkoterminowy, dla turystów oraz osób odwiedzających duże miasta służbowo? To też może być ciekawy pomysł, ale – przynajmniej w Warszawie – na obecną chwilę nie zawsze najkorzystniejszy. Przy cenie 200 zł za dobę i obłożeniu na poziomie 20 dni w miesiącu, z wynajmu krótkoterminowego otrzymamy 4 tys. zł. Od tego należy odliczyć podatki i rozmaite koszty, takie jak m.in. prowizja dla portalu z rezerwacjami, koszty sprzątnięcia lokalu po każdym gościu, czy też uzupełniania wyposa-

żenia. Do tego dochodzi konieczność bardziej czasochłonnej obsługi klienta – odpowiadania na pytania, rozwiązywania rozmaitych problemów oraz większe ryzyko, że wśród dużej liczby najemców nie wszyscy będą zachowywali się odpowiednio, szanując spokój sąsiadów oraz naszą własność. Tymczasem przy wynajmie długoterminowym korzyści finansowe mogą być podobne przy znacznie mniejszym zaangażowaniu czasu oraz przy mniejszym ryzyku problemów z najemcami. W tym przypadku jeden klient może korzystać z danej nieruchomości nawet przez kilka lat – a nie przez kilka dni.

**Ryzyko można ograniczyć**

Wszelkie przewidywania na temat tego, jak zachowa się rynek w przyszłości, obciążone są sporym ryzykiem błędów. Załóżmy jednak, że obecna sytuacja – choć to mało prawdopodobne – faktycznie ulegnie pogorszeniu z punktu widzenia inwestorów. Czy biorąc pod uwagę takie ryzyko, nadal warto interesować się mieszkaniami na wynajem? Zdecydowanie, tak. Piękne mieszkania w doskonałych lokalizacjach zawsze się wynajmą i potencjalny kryzys dotknie je najmniej. Być może w trudniejszym okresie czekanie na najemcę będzie trwało dłużej, być może ceny będą okresowo niższe, ale w porównaniu np. z lokatami bankowymi, inwestowanie w nieruchomości nadal pozostanie znacznie korzystniejsze. Sekret tkwi w tym, by inwestować w mieszkania w odpowiednich lokalizacjach i o podwyższonym standardzie – to najlepszy sposób na ograniczenie ryzyka. W tym znaczeniu wyszukiwanie korzystnych cenowo lokali w dzielnicach Warszawy, które w sondażach są wskazywane przez wynajmujących jako mało atrakcyjne (np. Rembertów, Białołęka, Wesoła) jest obciążone większym ryzykiem niż kupowanie lokali droższych, ale w chętniej wybieranych dzielnicach (Śródmieście,

Mokotów, Ursynów). Warszawa to stolica europejska, która szybko nadrabia braki. W związku z tym nieruchomości w Warszawie drożeją, a największych wzrostów należy się spodziewać w dzielnicach centralnych. Obecnie można jeszcze czasem znaleźć jakąś „perelkę”, tzn. nieruchomość w dobrej lokalizacji i w cenie niewiele wyższej niż na obrzeżach miasta. Ale za 10 lat znalezienie takich lokali będzie dużo trudniejsze. Dlatego na razie jeszcze wciąż jest dobry czas na zakup nieruchomości z przeznaczeniem na wynajem.

**Wyższy standard – większy zysk**

Warto przy tym zauważyć, jak zróżnicowana jest sytuacja w centralnych dzielnicach największych miast. Cena najmu może się diametralnie różnić w zależności od typu budynku i standardu wyposażenia. Np. w Warszawie – 2-pokojowe mieszkanie w Śródmieściu możemy wynająć za 2 tys. (niski standard), za 4 tys. (dobry standard), a nawet za 10 tys. zł (w prestiżowych budynkach typu Cosmopolitan, czy Żłota 44). Różnice dla właściciela lokalu, szczególnie gdy spojrzymy na nie w skali roku – ogromne! Tymczasem samo podwyższenie standardu lokalu nie musi być szczególnie kosztowne. Biorąc pod uwagę dostępność materiałów i umeblowania oraz wyszukując korzystne oferty w internecie, możemy stosunkowo niedrogo wyposażać mieszkanie w taki sposób, by jego wartość w oczach najemców wzrosła. I choć mieszkanie w zwykłym bloku lub kamienicy zapewne nie osiągnie przez to prestiżu Cosmopolitana, to jednak zysk inwestora z inwestycji może być wyższy, niż w przypadku wynajęcia przysłowiowych „czterech ścian” bez wyposażenia lub z PRL-owską meblówką. Tak naprawdę wiele zależy od inwencji i zaangażowania samego inwestora. Ma on ogromny wpływ na to, czy inwestycja w wynajem okaże się opłacalna i jak duży zwrot przyniesie.

# NEXO

APARTAMENTY NA KLIFIE

# TWÓJ WIDOK

# TEGO LATA

Kojący szum morskich fal, orzeźwiająca bryza i piasek rozgrzany słońcem. Ten rodzaj komfortu i wyciszenia nie musi wiązać się wyłącznie z przywilejem urlopu. Teraz w Twoim zasięgu znalazła się wyjątkowa, ulokowana na polskim wybrzeżu inwestycja NEXO Apartamenty na Klifie.

Już tego lata zapewnij sobie i swoim bliskim niepowtarzalny widok na przyszłość.

## ALLCON

Doradca ds. Nieruchomości  
Aleksander Tomczak  
tel. 607 171 997

## INWESTOR

# Pieniądze na inwestycje dla małych przedsiębiorców

**Banki są ostrożne w przyznawaniu kredytów firmom MSP, bo wysoko szacują realne ryzyko finansowania małych i średnich podmiotów. Liczba mikrofirm jest jednak tak duża, że ich wsparciem i udzielaniem finansowania zajmują się inni uczestnicy obrotu gospodarczego. Małym firmom łatwiej jest o finansowanie, które przyznawane jest na bazie perspektyw rozwoju, a nie długiej historii działalności, której często nie mają.**

**Tomasz Domagalski**

dyrektor zarządzający Finea

Przyjmuje się, że 6 na 10 firm z sektora MSP finansuje swój rozwój ze środków własnych (zysków i oszczędności, czasem rodzinnych). Pozostałe są zdane na ofertę banków, a ta jest dość ograniczona i trudno osiągalna dla podmiotów tej skali.

## Zbyt mali dla banku

To bardzo utrudnia im inwestycje i rozwój. Luka w finansowaniu małych i dużych jest wyraźna, ponieważ banki wysoko szacują realne ryzyko

udzielenia kredytów małym i średnim firmom. Przedsiębiorca musi spełnić trudne wymagania banku, przede wszystkim niemal nieosiągalną dla młodych podmiotów zdolność kredytową. Większość początkujących przedsiębiorców nie dysponuje też żadnymi zabezpieczeniami i nie ma długiej historii w banku. Wprawdzie większość instytucji finansowych w teorii oferuje produkty dedykowane bezpośrednio przedsiębiorcom z sektora MSP, a czasem nawet „kredyty na start”, jednak w praktyce nawet te bardzo trudno dostać. To dla small biznesu duży problem, więcej niż 1/3 przedsiębiorców za główną barierą dla rozwoju ich firmy uważa

właśnie utrudniony dostęp do zewnętrznej finansowania.

## Inne metody finansowania coraz bardziej konkurencyjne

Przedsiębiorcy, którzy „odbili się” od drzwi banku trafiają do firm pożyczkowych, leasingodawców i faktorów, ewentualnie szukają wsparcia w dofinansowaniu ze środków pochodzących z programów Unii Europejskiej. W przypadku finansowania za pomocą faktoringu wypłacane są środki, które przedsiębiorca już zarobił i wystawił na nie niekwestionowaną przez odbiorcę fakturę, jednak zmuszony jest długo czekać na przelew. Są to jednak jego już zarobione pieniądze, faktoring zmniejsza czas oczekiwania na nie, nawet do kilkudziesięciu godzin. To powoduje, że przedsiębiorcy zwracają się coraz częściej w kierunku faktoringu. Jeszcze kilka lat temu także dla tego modelu finansowania mikrofirmy były za małe. To się jednak zmienia. Rynek finansowy w Polsce jest już na tyle dobrze rozwinięty, że nie ma w za-

sadzie firm zbyt małych, żeby otrzymać finansowanie. Mikrofirmy to około 96 procent wszystkich przedsiębiorstw w Polsce, wytwarzają jedną trzecią krajowego PKB. Jest ich zbyt dużo i są zbyt ważne, aby pominąć je w obrocie finansowym. Oczywiście tzw. small biznes może zostać odprowadzony w banku, ale są podmioty gospodarcze wyspecjalizowane w obsłudze takich firm. My za pomocą faktoringu finansujemy nawet faktury na 100 zł. Oczywiście, żeby sprawdzić tak małą firmę i uwiarygodnić jej możliwość spłaty stosujemy zaawansowane metody scoringowe. Generalną zasadą jest elastyczność w ocenie, ale procedury są prostsze i krótsze niż przy kredycie, w dodatku coraz częściej zdigitalizowane i zautomatyzowane.

## Klient decyduje

W takim modelu o przyznaniu finansowania decyduje to, z kim przedsiębiorca handluje, jakie wiąże go umowy handlowe, jakie ma perspektywy rozwoju. W mniejszym stop-

niu na przyznanie finansowania ma wpływ historia, nawet już 6 miesięczny okres prowadzenia firmy pozwala ubiegać się o finansowanie w formie mikro faktoringu. Większość początkujących przedsiębiorców nie dysponuje żadnymi zabezpieczeniami i nie ma długiej historii w instytucjach finansowych. Faktoring dodatkowo współgra z trybem działania przedsiębiorstwa – zmiennością przychodów, chociażby związaną z sezonowością – terminów spłat rat kredytów w ten sposób dostosować się nie da. W faktoringu, szczególnie pozabankowym, to klient decyduje, które faktury wysyła do finansowania. Małe i średnie firmy odpowiadają za trzy czwarte miejsc pracy i ponad dwie trzecie PKB. Przedsiębiorca skupiony na zasadniczej części swojego biznesu nie zawsze ma czas i energię, żeby przeanalizować możliwości finansowania. Najważniejsza jest właściwa ocena instrumentu finansowego pod względem zyskowności planowanych inwestycji lub możliwości spłaty w późniejszym terminie.

## Bezpieczne inwestowanie

**Inwestycja długoterminowa w przypadku nieruchomości zawsze daje dodatni wynik finansowy. Nawet kryzysy gospodarcze nie są w stanie odwrócić tego trendu - po okresie dekonstrukcji rynek nieruchomości wraca do swojego tempa wzrostu. Krótkookresowe straty, jeżeli w ogóle nastąpią, będą uzależnione od rodzaju i lokalizacji posiadanej nieruchomości.**



**Piotr Tarkowski**

pełnomocnik zarządu  
Allcon Osiedla

Płynność lokali inwestycyjnych jest najwyższa w czasie rynkowej hossy, za to okresy dekonstrukcji to najlepszy moment dla tych, którzy szukają okazji. To jedyny czas kiedy takowe się trafiają. Oczywiście cena wejścia w biznes nieruchomościowy jest nieporównywalnie wysoka z innymi elementami portfela inwestycyjnego, za to wynagradzana jest wysokimi stopami zwrotu.

## Stały i stabilny wzrost

Nieruchomości kupowane od dewelopera na początku realizacji inwestycji dają średnią premię w wysokości 15 proc. do czasu zakończenia budowy. To statystyka,

Nieruchomości z rynku premium, szczególnie w okresie koniunktury, potrafią ten wynik podwoić. Dla przykładu – Tarasy Bałtyku, apartamenty zlokalizowane na gdańskim Przymorzu, w pierwszej linii zabudowy od morza, po roku od rozpoczęcia sprzedaży dają już właścicielom 14 proc. zysk z pierwotnej wartości. Oczywiście, taki apartament po jego odbiorze można wykorzystać dla własnych potrzeb, mieszkając na stałe albo w ramach tak zwanego second home. Można też wybrać wygodny i bezpieczny najem długoterminowy dla kadry menadżerskiej. W przypadku wspomnianej lokalizacji nie będzie to trudne ze względu na pobliskie centrum biznesowe skupiające zagraniczne korporacje. Sama wartość inwestycji, ze względu na położenie, gwarantuje stały i stabilny wzrost. Grunty nad brzegiem morza należą do rzadkości, co już teraz powoduje, że produkt ten staje się towarem deficytowym. Największe możliwości do inwestowania daje rynek premium,

szczególnie ten zlokalizowany w atrakcyjnych, na przykład nadmorskich rejonach. Wisienką na torcie jest tzw. one million dolar view, w postaci niczym nie zakłóconego widoku na morze i pas przybrzeżnej zieleni. Bezpieczeństwo to również element dywersyfikacji portfela inwestycyjnego. Nieruchomości zawsze stanowiły jego kluczową składową. Wyższa zyskowność apartamentów w porównaniu z innymi produktami inwestycyjnymi wcale nie oznacza wyższego ryzyka inwestycyjnego w myśl zasady: kupując produkty bardziej zyskowne kupujemy również większe ryzyko.

## Oceń perspektywy

Dzisiejsza perspektywa rentowności nad morzem to 5-7 proc. Oczywiście zależy ona od tego, ile wydamy na zakup. Skoro mówimy o długofalowej inwestycji, to bezpiecznie jest szukać lokalizacji z perspektywą. Przykładowo, nieruchomości na Półwyspie Helskim osiągają ceny ponad 12 tysięcy złotych za metr kwadratowy. Tymczasem w pobliskim Pucku – 5 minut samochodem od wjazdu na Półwysep – tylko 8 tysięcy za metr kwadratowy. Jaką perspektywę rozwoju ma Puck? Jakiego walory? Po pierwsze, miasto otrzymało dofinansowanie z Unii Europejskiej na budowę

nowoczesnej mariny, której nie ma na Półwyspie Helskim. Po drugie, w Pucku panuje klimat inwestycyjny i sportowy. Coraz więcej tu imprez żeglarskich rangi europejskiej, a nawet światowej. Budowana tam inwestycja Nexo Apartamenty na Klifie to przykład długofalowej perspektywy: dzisiaj cena jest atrakcyjna, docelowo można korzystać na efekcie wzrostu z nowego projektu, realizowanego na nowym obszarze, którego potencjał będzie rósł z roku na rok. Czy ma szansę na wynik podobny do realizowanego na Półwyspie? Oczywiście, że tak głównie ze względu na zasadę pierwszeństwa, ograniczonych terenów pod zabudowę, wzrostu zamożności społeczeństwa, liczby turystów w tym zagranicznych, którzy biorą pod uwagę większe bezpieczeństwo naszego wybrzeża w porównaniu z śródziemnomorskim. Kolejny temat warty uwagi to inwestowanie w prestiż. O ile produkt w Pucku jest dostępny szeroko, ponieważ można go kupić za nawet mniej niż 300 tysięcy złotych – to prestiż wymaga już ponad 5 milionów wolnych środków. Chociażby nadmorska część ekskluzywnego Orłowa to wyjątkowe miejsce, zdominowane przez piękne, eleganckie wille. Wśród nich jest Villa Nova. Apartament powyżej

200 metrów kwadratowych, zlokalizowany w budynku z 3 lokalami na działce o powierzchni 4 tysięcy metrów kwadratowych. Prywatny fitness. Ochrona 24 godziny na dobę. Tu nie ma żadnych reguł. Tu jest prestiż.



**Dzisiejsza perspektywa rentowności nad morzem to 5-7 proc. Oczywiście zależy ona od tego, ile wydamy na zakup. Skoro mówimy o długofalowej inwestycji, to bezpiecznie jest szukać lokalizacji z perspektywą.**

# Wziąć pod uwagę możliwość ryzyka

**Zakup mieszkania na wynajem jest popularną wśród wielu Polaków formą pomnażania kapitału. Pomimo wielu istotnych zalet, ten rodzaj inwestycji nie jest jednak pozbawiony wad. Jakie ryzyka i niebezpieczeństwa powinni brać pod uwagę inwestorzy?**

**Anton Bubieli**  
prezes zarządu, Rentier.io

Jak wszystkie metody inwestowania, tak i zakup nieruchomości ma swoje wady, zagrożenia i ograniczenia. Inwestor, kuszony wizją ponadprzeciętnych zysków, nie powinien o nich zapominać. Zanim wyda niemało pieniędzy lub zaciągnie długoterminne zobowiązanie w postaci kredytu, żeby sfinansować zakup mieszkania na wynajem, jego remont lub dostosowanie do wymogów przyszłych najemców, powinien poznać wady inwestowania w nieruchomości na wynajem.

## Płynność

Nieruchomości, nawet te w najatrakcyjniejszej lokalizacji, cechują się stosunkowo niską płynnością i jest to jedna z ich najistotniejszych wad. Potrzebny jest czas, żeby znaleźć nabywcę i dopełnić wszystkich formalności, zarówno podczas zakupu, jak i sprzedaży. Jeśli myślimy o inwestycji krótkoterminowej, to zakup mieszkania na wynajem może nie okazać się najlepszym wyborem. Nawet kiedy mówimy o tzw. flipach – krótkookresowym zakupie i sprzedaży mieszkań, musimy brać pod uwagę minimum kilkumiesięczny horyzont czasowy. Zdarzają się oczywiście transakcje i nieruchomości, które sprzedają się w ciągu kilku godzin (np. dobrze zlokalizowane kawalerki w Warszawie). Niestety, często spotykamy takie, szczególnie w przypadku domów lub większych mieszkań, których sprzedaż może potrwać nawet kilka lat. W przypadku inwestorów, których interesuje krótki interwał czasowy, niska płynność nieruchomości może

wieć być czynnikiem zniechęcającym do tego rodzaju inwestycji.

## Niepodzielność kapitału

Inną wadą jest zamrożenie „większej” gotówki i niepodzielność środków zainwestowanych w nieruchomości. Jeśli inwestor potrzebuje jedynie części pieniędzy, nie może tak jak np. w przypadku środków na koncie oszczędnościowym, wypłacić potrzebnej kwoty. Jedyne rozwiązanie to finalizacja transakcji, tj. sprzedaż mieszkania, celem uzyskania potrzebnego kapitału. Część inwestorów preferuje bardziej elastyczne formy inwestowania tak, aby móc swobodnie dysponować swoim kapitałem i przenosić dowolną część w momencie pojawienia się bardziej intratnej opcji pomnożenia kapitału. Nieruchomości niestety takiej niezależności nie zapewniają.

## Znajomość rynku i wiedza

Inwestowanie w lokale mieszkalne wiąże się z koniecznością zdobycia dość unikatowej i co ważne interdyscyplinarnej wiedzy na temat szeroko rozumianego rynku nieruchomości. Jest ona konieczna chociażby po to, aby inwestor mógł ocenić atrakcyjność mieszkania czy rentowność rozważanej nieruchomości. Przyszły nabywca mieszkania na wynajem, powinien znać rynek oraz wyczuwać tendencje panujące na nim. Musi wiedzieć, jak sprawdzić, czy rozważane mieszkanie nie jest obciążone hipoteką i czy nie ma innych niespodzianek w księgach wieczystych. Dodatkowo, dobrze byłoby, gdyby potencjalny nabywca znał się na przepisach prawnych i podatkowych. Powinien wiedzieć, jak wygląda dobra

umowa zakupu nieruchomości czy najmu, tak żeby zabezpieczyć swoje interesy oraz z jakiej metody skorzystać, aby najkorzystniej rozliczyć najem. A że jest to bardzo istotna wiedza, której brak może przełożyć się na duże straty, przekonano się już wielu inwestorów. Dla tych więc, którzy nie dysponują ani wiedzą, ani czasem na jej zdobywanie, może być to ewidentna wada tej formy inwestycji. Oczywiście do części z powyższych czynności można zatrudnić ekspertów, np. prawników, rzeczoznawców, pośredników w obrocie nieruchomości, etc. Jednak taka taktyka wpływa negatywnie na rentowność inwestycji, czyli ją po prostu obniża.

## Estymacje i prognozy

Większość inwestorów interesuje się inwestycjami w nieruchomości przede wszystkim ze względu na fakt, że oferują one ponadprzeciętny zwrot z inwestycji (ROI); zwłaszcza jeżeli porównamy go do zysków z tradycyjnych sposobów pomnażania kapitału, jak lokaty bankowe czy bony skarbowe. Roczne ROI dla wynajmu mieszkań na poziomie przekraczającym 8 proc. nie jest czymś niezwykłym, pomimo znacznego wzrostu cen nieruchomości w ostatnich miesiącach. Za wzrostem bowiem cen za-

kupu lokali podążają ceny ich najmu. Jednakże, aby realnie uzyskać zwrot z inwestycji na poziomie 8 proc. lub więcej, należy realistycznie estymować zarówno koszty, przychody jak i dynamicznie zmieniającą się sytuację na rynku. Bez odpowiedniej wiedzy, narzędzi analitycznych i doświadczenia ciężko jest oszacować przyszłe ROI, okresy pustostanów oraz faktyczny popyt na nieruchomości. Warto mieć na uwadze, że części zdarzeń nie jesteśmy w stanie przewidzieć, np. zmian regulacyjnych, bądź spadku atrakcyjności danej dzielnicy. Wbrew przypuszczeniom, także z takimi sytuacjami ma inwestor do czynienia. Jeszcze kilka lat temu nabywcy w warszawskiej dzielnicy Białoleka kupowali swoje mieszkania w dobrej cenie i w niezłej lokalizacji, pozwalającej dojechać w akceptowalnym czasie do centrum stolicy. Obecnie dzielnica ta została „zalaną” przez inwestycje deweloperskie. Coraz gęstsze zaludnienie oraz niedostosowanie do tego odpowiedniej infrastruktury drogowej powoduje duże korki. Co ważne, z taką sytuacją mamy do czynienia nie tylko w stolicy, lecz także wielu innych, dużych miastach Polski. Takiego obrotu sprawy jeszcze kilka lat temu, nie mógł przewidzieć początkujący inwestor. Oczywiście, tej

wady inwestowania w nieruchomości nie da się całkowicie wyeliminować, jednak mając doświadczenie na tym rynku, można ją zminimalizować.

## Zaangażowanie

Inwestycja w nieruchomości wymaga stałego zarządzania, co oznacza zaangażowanie inwestora lub osoby do tego dedykowanej. Nieruchomości różnią się pod tym względem od inwestowania w fundusze inwestycyjne, deponowania środków na lokatach bankowych, czy też kupowania obligacji skarbowych. Raz podjęta decyzja, poświęcony czas i energia, właściwie nie wymaga od inwestora dalszego zaangażowania. Natomiast, myśląc poważnie o zarabianiu pieniędzy na inwestowaniu w nieruchomości na wynajem, zawsze należy mieć na uwadze, że nie jest to perpetuum mobile i będzie wymagało od inwestora zaangażowania, wprost proporcjonalnego do liczby posiadanych mieszkań, jak i od rodzaju wynajmu – długo czy krótkookresowego. Dla części osób, zwłaszcza tych, którzy nie dysponują czasem, jest to ewidentną wadą.

## Finansowanie

Inwestowanie w nieruchomości obarczone jest dość wysoką barierą wejścia. Wymaga ono stosunkowo dużej ilości kapitału na początek. Oczywiście rozwiązaniem może być zaciągnięcie, choćby na część inwestycji, kredytu hipotecznego. Dzięki czemu uzyskamy dźwignię finansową. Warto jednak przeliczyć wszystkie koszty przed podjęciem takiej decyzji. Generalna zasada mówi o tym, że zaangażowanie gotówki jest zdecydowanie lepszym rozwiązaniem jeśli inwestor planuje zakup i szybką odsprzedaż mieszkania. Jeśli natomiast jest zainteresowany najmem długoterminowym, to kredyt pomoże mu zainwestować posiadane pieniądze w większą ilość mieszkań... i w konsekwencji przynieść nawet niezależność finansową. Jednak zaciągnięcie kredytu oznacza, że inwestor musi posiadać odpowiednią zdolność kredytową. Jeżeli jej nie posiada, może zacząć swoją inwestycyjną przygodę od podnajmu, bądź wynajmu wolnego pokoju w mieszkaniu, w którym mieszka. Niemniej jednak, aby poważnie myśleć o inwestowaniu w nieruchomości, niezbędne jest posiadanie odpowiednich zasobów finansowych.

Przedstawione powyżej wady nie stanowią katalogu zamkniętego. Jednak z drugiej strony, te wymienione niekoniecznie muszą być odbierane przez wszystkich inwestorów jako coś negatywnego. Każdy rodzaj inwestycji ma bowiem swoje minusy, jak i plusy. Najważniejsze jest, aby przed podjęciem decyzji o wyborze danego instrumentu finansowego, być świadomym słabych i mocnych stron oraz ryzyka, które się z nim wiąże.



**Większość inwestorów interesuje się inwestycjami w nieruchomości przede wszystkim ze względu na fakt, iż oferują one ponadprzeciętny zwrot z inwestycji (ROI); zwłaszcza jeżeli porównamy go do zysków z tradycyjnych sposobów pomnażania kapitału, jak lokaty bankowe czy bony skarbowe.**

