**Inwestycja w nieruchomości – sposób na zysk czy przemijająca moda?**

**Inwestowanie w nieruchomości to od kilku lat jedna z najpopularniejszych form lokowania wolnego kapitału przez inwestorów. Pomimo wciąż rosnącej inflacji oraz wzrostu cen mieszkań w całej Polsce, osób poszukujących lokum pod inwestycje jest wiele. Czy zakup mieszkania w obecnych czasach nadal jest bezpiecznym, stałym i opłacalnym źródłem dochodu? Sprawdźmy.**

1. **Obniżka czy wzrost cen mieszkań w 2022 roku?**

Obecna sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce jest dynamiczna lecz stosunkowo przewidywalna. Klienci chcący nabyć lokale w atrakcyjnych cenach bacznie obserwują branżę z nadzieją, iż wpłynie ona na obniżkę cen mieszkań. Natomiast zarówno deweloperzy, jak i właściciele lokali na rynku wtórnym, według wielu prognoz będą woleli nie pozbywać się oferowanych nieruchomości, pomimo mniejszego popytu niż sprzedawać je po okazyjnych, dużo niższych cenach. Jaki jest tego powód? Przy wysokich i szybko rosnących kosztach budowy zbyt pospieszna sprzedaż mieszkań może okazać się nieopłacalna dla deweloperów. Bez wątpienia więc lukę po ewentualnych klientach wspierających się kredytami wypełnią klienci indywidualni oraz instytucjonalni – zwłaszcza, iż to właśnie rosnąca inflacja stymuluję chęci zakupowe w celu ochrony kapitału przed jej destrukcyjnym działaniem. Ponadto w ocenie organizacji HRE Think Thank, zrzeszającej ekspertów popularyzujących wiedzę społeczną na temat rynku nieruchomości, ceny mieszkań w Polsce pod koniec 2022 roku będą od 7 do 12 proc. wyższe niż w 2021, pomimo mniejszego popytu[[1]](#footnote-1).

1. **Zakup mieszkania za gotówkę – czy to się opłaca?**

Kupno mieszkania za gotówkę to duża inwestycja. Decydując się na taki ruch, należy dokładnie określić swoją zdolność finansową i pamiętać, iż zakup samego lokalu to tylko jeden z ponoszonych kosztów. Istnieje jednak sporo plusów tego typu sytuacji. Pierwszym z nich jest oczywiście mniejsze obciążenie formalne. Zaciągając kredyt hipoteczny, kupujący nie tylko musi skompletować dokumenty i przejść złożoną weryfikację zdolności kredytowej, ale także ponieść szereg dodatkowych kosztów m.in. tych związanych z pracą i prowizją banku. Decydując się na kupno w takiej formie można uniknąć wspomnianych okoliczności. W przypadku nabycia nieruchomości od dewelopera na rynku pierwotnym za gotówkę, zapłata musi odbyć się jednak w formie przelewu bankowego. Obowiązek ten nakłada Ustawa o swobodzie działalności gospodarczej[. W formie gotówkowej natomiast pokrywa się zwykle zadatek, o ile jego wartość nie przekracza równowartości 15 tys. euro (ok. 60 tys. złotych). W takich okolicznościach musi być on również uiszczony w formie przelewu bankowego.](https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20041731807/U/D20041807Lj.pdf)

– *Klienci posiadający wolne środki własne chętnie decydują się na inwestowanie w nieruchomości. Wynika to oczywiście z obecnie panującej sytuacji, w której mieszkanie stanowi bezpieczne, stałe źródło dochodu, a jego wartość z pewnością będzie rosła na przestrzeni najbliższych lat. Wielu deweloperów, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom inwestorów, oferuje atrakcyjne warunki umów, skłaniające w wielu przypadkach inwestorów do zakupu określonej puli lokali. Dla przykładu, na korzyść kupującego zmianie mogą ulec harmonogramy płatności, warunki zakupu, możliwość odliczenia 23 proc. VAT, a często również towarzyszą temu negocjacje i docelowo zmiana ceny. Wszystkie wymienione kwestie można traktować w kategoriach inwestycyjnych*

*szans, biorąc pod uwagę dynamikę wzrostu cen na rynku mieszkaniowym w ciągu ostatnich kilku lat.* – tłumaczy Anna Skotnicka-Ryś, Członek Zarządu, Dyrektor Działu Handlowego firmy Profbud.

1. **Mieszkanie na własność vs. najem**

W ostatnim czasie serwis Otodom.pl opublikował interesujące dane dotyczące porównania opłacalności zakupu mieszkania na kredyt hipoteczny z najmem w 15 największych miastach w Polsce. Okazuje się, iż  w każdym z miast koszty najmu i zakupu mieszkania rozkłada się w bardzo różny sposób. Ciekawym przykładem może być Łódź, w której oferta najmu mieszkań dwupokojowych w przedziale 50–55 mkw. była najuboższa i wynosiła zaledwie 65 ogłoszeń. Z uwagi więc na niższe ceny zakupu nieruchomości oraz stosunkowo wysoki koszt średniego czynszu wynoszącego około 500 zł, wkład własny na poziomie 38 proc. zrównuje wysokość raty odsetkowej i kwotę czynszu ze średnim kosztem najmu. Niewielka różnica kosztowa według opublikowanych danych występuję także w innych, mniejszych miastach, do których zaliczyć możemy Szczecin, Bydgoszcz, Lublin lub Częstochowę. Podobnie jest w przypadku prężnie rozwijających się Katowic – średnia cena całkowita mieszkania wynosi tam 399 tys. zł z czego rata kredytu przy 20 proc. wkładzie własnym łącznie z czynszem plasuje się w okolicach 3 100 zł natomiast średni koszt najmu to 2 300 zł[[2]](#footnote-2).

1. **Kryptowaluty wkraczają do nieruchomości**

Zmiany na rynku nieruchomości powiązane są również z rodzącymi się w tym obszarze trendami oraz nowościami. Należą do nich m.in. inwestycje wielofunkcyjne, najem instytucjonalny, zrównoważone i innowacyjne budownictwo, budowanie w stylu eko i well-being, ale także coraz to większa popularyzacja kryptowalut. Pomimo ostatniego kryzysu Bitcoina osoby, które zgromadziły potężne majątki i chcą różnicować swoje przychody, coraz chętniej inwestują pokaźne sumy w mieszkania i apartamenty. To właśnie oni stają się więc potężną siłą popytową na rynku nieruchomości. Jak przebiegają tego typu transakcje? Nabywca może wpłacić zaliczkę na zakup mieszkania w dowolnej kryptowalucie, która z jego wirtualnego portfela trafi na tradycyjny rachunek bankowy. Ograniczeń w tym zakresie nie powinny stanowić również banki, dla których coraz częściej pokaźne aktywa w postaci kryptowalut są wystarczającą gwarancją do pozyskania kredytu.

Podsumowując, rynek nieruchomości nadal jest i zapewne długo pozostanie atrakcyjnym miejscem ulokowania kapitału – w różnej formie, niezależnie od obecnie panujących okoliczności. Jej opłacalność uzależniona jest jednak od wielu czynników m.in. dokładnej analizy, potencjału miejsca, sposobu finansowania, a przede wszystkim przeznaczenia lokalu.

1. <https://heritagere.pl/think-tank/indeks-hre/160> [↑](#footnote-ref-1)
2. <https://media.otodom.pl/czy-wciaz-oplaca-sie-kupowac-mieszkanie-na-kredyt> [↑](#footnote-ref-2)