**Gdzie warto inwestować w mieszkania?**

**W Polsce trwa moda na kupowanie mieszkań pod wynajem. Rentowność z inwestycji w naszym kraju nie daje nam nawet miejsca w pierwszej 10-tce w Europie.**

Global Property Guide Research publikuje ranking inwestycyjny poszczególnych państw, w którym podstawowym wskaźnikiem jest rentowność wynajmu apartamentów o powierzchni 120 m kw. w topowych lokalizacjach poszczególnych stolic. W aktualnym zestawieniu dla Europy sklasyfikowano 35 państw. Dla każdego z nich została przygotowana średnia rentowność z wynajmu, ale należy pamiętać, że jest to wartość bez uwzględnienia podatku i innych opłat towarzyszących wynajmowi (np. opłat czynszowych dla wspólnoty).

Według powyższego zestawienia teoretycznie najwyższą rentowność uzyskamy kupując apartament w Mołdawii, średnio 10 proc. w skali roku. – Jak podają serwisy ogłoszeniowe za 86 m kw. dwupokojowego apartamentu w Kiszyniowie zapłacimy ok. 295 tys. zł, a za 130 m kw. w nowym budynku w tym mieście ok. 505 tys. zł. Rzeczywiście te ceny w porównaniu do warszawskich mogą nieco szokować i budzić zainteresowanie, ale nie słyszałem o przypadku, by któryś z inwestorów interesował się tamtejszym rynkiem, mówi Marcin Jańczuk, analityk rynku mieszkaniowego agencji Metrohouse. Drugie miejsce w zestawieniu zajmuje Ukraina. Rentowność wynajmu apartamentu w Kijowie wynosi 9,09 proc. Tu jednak nie możemy liczyć na mołdawski poziom cen. Za wyposażony apartament zapłacimy 1,3 mln zł. Kolejnym zaskoczeniem jest wysokie miejsce Czarnogóry, gdzie średnią rentowność wyliczono na 7,53 proc. Zapewne duży w tym udział topowych lokalizacji w nadmorskiej Budvie, gdzie rentowność inwestycji uwarunkowana jest dużym zainteresowaniem podczas sezonu wakacyjnego.

Pierwszą piątkę najbardziej zyskownych rynków wynajmu apartamentów zamykają Irlandia (7,18 proc.) i Węgry (6,42 proc.). Kolejne miejsca zajmują Rumunia, Litwa, Bułgaria, Portugalia i Chorwacja. – Polska w tej klasyfikacji otwiera drugą dziesiątkę państw, z rentownością rzędu 5,48 proc., co jest dobrym wynikiem mając na uwadze, że średnia dla analizowanych lokalizacji wynosi 4,89 proc., mówi Marcin Jańczuk z Metrohouse. Obecnie w Polsce w zależności od rodzaju inwestycji możemy liczyć na rentowność z wynajmu mieszkania rzędu od 4,5 do 6 proc. netto. Z tego powodu w ostatnich latach Polacy masowo wycofywali depozyty bankowe, by lokować oszczędności na rynku mieszkaniowym.

Listę Global Property Guide Research zamykają Niemcy, Włochy i Austria. W każdym z tych państw średnia rentowność z wynajmu 120-metrowego mieszkania nie przekracza 3 proc.

