**Polacy nadal chętnie inwestują w nieruchomości**

**Zainteresowanie taką formą lokaty rośnie nieustannie.**

**Statystyki sprzedażowe agencji nieruchomości Metrohouse wskazują, że klienci w dalszym ciągu postrzegają inwestowanie w nieruchomości za pewną lokatę kapitału. Statystyki wskazują, że zainteresowanie taką formą lokaty kapitału rośnie.**

Mimo rosnących cen mieszkań oraz coraz większej konkurencji na rynku wynajmu, Polacy nadal lokują swoje oszczędności w nieruchomości. Według analizowanych przez agencję Metrohouse w I kw. 2018 r. transakcji, 28 proc. nabywców mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym deklarowało, że zakup ma podłoże inwestycyjne. W II i III kwartale br. wzrósł odsetek zakupów inwestycyjnych. Obecnie już 34 proc. zakupów mieszkań realizowanych przez pośredników Metrohouse to inwestycje. Wynik może być jeszcze wyższy, ponieważ często klient nie zdradza przed pośrednikiem prawdziwego celu zakupu. - *Zakup mieszkania w celach inwestycyjnych stał się niemalże dyscypliną narodową. Jednakże trzeba zaznaczyć, że przy rosnących cenach mieszkań rentowność nie będzie już tak satysfakcjonująca, ponieważ ceny wynajmu nie rosną w tak szybkim tempie*, mówi Marcin Jańczuk, ekspert sieciowej agencji nieruchomości Metrohouse. Dodatkowymi czynnikami powodującymi spadek opłacalności jest wzrost kosztów robocizny i materiałów budowlanych, co zwiększa koszty przystosowania mieszkania do wynajmu, zwłaszcza na rynku pierwotnym. Koszt wykończenia niewielkiego mieszkania w podstawowym standardzie rozpoczyna się od 600-700 zł za m kw. Inwestowanie w nieruchomości wymaga więc coraz większej wiedzy na temat możliwości optymalizacji kosztów całego przedsięwzięcia. Wzrasta więc zapotrzebowanie na specjalistów zajmujących się kompleksową obsługą najmu.

**Jakie mieszkania kupujemy?**

Maciej Klukowski, zajmujący się w Home Management by Metrohouse obsługą mieszkań na wynajem, uważa, że wśród inwestorów nadal na topie są mieszkania charakteryzujące się niewielkim metrażem. - *W przeważającej większości osoby zainteresowane najmem wybierają lokale do 40 m kw., gdzie można ergonomicznie zaaranżować dwa pokoje. Ciekawostką jest, że dużo lepiej wynajmują się dwa oddzielne pokoje i odseparowana kuchnia. Najwyraźniej zauważyli ten trend również deweloperzy, ponieważ część oddawanych nowych mieszkań powróciła do wydzielonych pomieszczeń kuchni*, komentuje ekspert. Dodaje również, że w przypadku kawalerek „ciekawym zjawiskiem są próby wydzielenia części sypialnianej, co stwarza namiastki dwupokojowego mieszkania”. Większe mieszkania wynajmują się zdecydowanie wolniej. Dodatkowo budżet na wynajem musi być nawet dwukrotnie większy, co znacznie zmniejsza liczbę osób zainteresowanych tego typu nieruchomością. Nie oznacza to jednak, że inwestorzy nie interesują się większymi mieszkaniami – wręcz przeciwnie – część z nich przekształca np. mieszkania 3 pokojowe w 5 pokoi, a wynajmowanie odrębnie każdego z nich przynosi większe korzyści finansowe niż poszukiwanie jednego najemcy na całe mieszkanie.

**Zamiana na większe lub zakup dla dziecka**

Choć zakupy mieszkań na wynajem to obecnie jedna z najczęściej pojawiających się przesłanek do kontaktu z deweloperem lub pośrednikiem, to większość mieszkań kupujemy na własne cele. 32 proc. klientów Metrohouse kupuje swoje pierwsze mieszkanie, a aż 17 proc. nabywców zamienia mieszkanie na większe. Widać to dobrze po wzroście średnich sprzedawanych metraży w poszczególnych miastach. Po kilku latach nabywania głównie mieszkań dwupokojowych, w ostatnim czasie wzrosła wyraźnie sprzedaż większych mieszkań, co można po części wytłumaczyć dość tanimi kredytami oraz poprawą sytuacji na rynku pracy. Swoją rolę ogrywa też wewnętrzna migracja do największych ośrodków miejskich – 8 proc. osób deklaruje, że zakup mieszkania związany jest ze zmianą miejsca zamieszkania. Na uwagę zasługuje pozycja „zakup mieszkania dla dziecka”. Część rodziców świeżo upieczonych studentów wychodzi z założenia, że korzystniejszy od najmu jest zakup niewielkiego mieszkania, gdzie wysokość kredytu będzie porównywalna z kwotą, jaką trzeba by było zapłacić za wynajem podobnego mieszkania.