**Polacy na potęgę inwestują w mieszkania**

**Zakup mieszkania pod wynajem jest kuszącą propozycją. Ze statystyk sprzedażowych w pierwszych miesiącach roku wynika, że nadal transakcje inwestycyjne stanowią istotną część obrotu. Dają też możliwość osiągania godziwych zysków. Ile można zarobić na wynajmie?**

**Co trzecie mieszkanie nabywane pod wynajem**

33 proc. kupujących mieszkania na rynku wtórnym za pośrednictwem sieci Metrohouse deklaruje, że zakup ma charakter inwestycyjny. Tak wynika z badania przeprowadzonego wśród doradców Metrohouse w styczniu i lutym br. Jest to jednocześnie jeden z dwóch najczęściej pojawiających się w odpowiedziach powodów zakupu nieruchomości.

Inwestując w mieszkania poszukujemy stosunkowo niedrogich produktów. Przykładowo w Warszawie, średnia cena mieszkania zakupionego w celach inwestycyjnych w Warszawie to 311 tys. zł. podczas, gdy z raportu Metrohouse wynika, że przeciętne nabywane mieszkanie miało cenę nieco powyżej 400 tys. zł. Podobne proporcje dotyczą innych dużych miast. Zwykle przedmiotem inwestycji jest mieszkanie jedno lub dwupokojowe, często w stanie do remontu. Poza rynkiem wtórnym klienci wybierają też równie często inwestycje deweloperskie. – Nawet w tak dużym mieście jak Warszawa można kupić mieszkania od dewelopera w cenie niższej niż 200 tys. zł. Tak dogodna cena sprawia, że nasi klienci, którzy zgłaszali zapotrzebowanie na jedno mieszkanie, decydują się na zakup pakietowy nawet kilku lokali, mówi Iwona Pszczółkowska, zarządzająca działem rynku pierwotnego w Metrohouse i dodaje, że w ostatnich miesiącach jej klienci to głównie osoby poszukujące mieszkań w celach inwestycyjnych.

**Ile można zarobić?**

Podczas gdy najbardziej atrakcyjne 12-miesięczne lokaty bankowe są oprocentowane na niewiele powyżej 2 proc. w skali roku, to zakup mieszkania pod wynajem pozwala obecnie na dwukrotne zwiększenie rentowności. Niemal w każdym dużym mieście możliwe jest osiągnięcie rentowności na poziomie powyżej 5 proc. w skali roku. Wyjątkiem jest Poznań, który nieznacznie odstaje pod tym względem od reszty największych miast (4,97 proc.).

Liderem osiąganej rentowności jest Wrocław, gdzie jeśli kupimy mieszkanie w średnich cenach transakcyjnych (4961 zł z m kw.), to możemy liczyć na średnią rentowność w okolicach 6 proc. Miasto to charakteryzuje się korzystnym dla inwestorów stosunkiem pomiędzy cenami mieszkań a stawkami wynajmu, które nie należą do najniższych. Nieco niższa rentowność ma miejsce w Łodzi, gdzie wynosi 5,56 proc. Jest to jednak bardzo popularne miejsce do inwestowania z uwagi na niskie, w porównaniu do innych dużych miast, ceny nieruchomości. Obecnie za m kw. płacimy tu prawie 3600 zł, czyli ponad dwukrotnie mniej niż w stolicy. W pozostałych największych lokalizacjach (Warszawa, Kraków, Gdańsk) osiągana rentowność jest także wyższa niż 5 proc.

Dla naszej symulacji przyjęliśmy zakup mieszkania na rynku wtórnym po średnich cenach transakcyjnych z poszczególnych miast z marca br. (na podstawie raportu Metrohouse). Przedmiotem zakupu jest mieszkanie o powierzchni 40 m kw. Dla każdego z analizowanych miast przyjęliśmy średnią możliwą do osiągnięcia stawkę za taki rodzaj mieszkania, uwzględniony został też czynsz odprowadzany do spółdzielni mieszkaniowej/wspólnoty mieszkaniowej (średnio 7 zł za m kw.) oraz ryczałtowy podatek (8,5 proc.). Dane o średniej rentowności mogą różnić się w zależności m.in. od lokalizacji i standardu mieszkania.