**Czy warto teraz inwestować w nieruchomości? Eksperci odpowiadają.**

Jak chronić oszczędności przed inflacją i drożyzną? Czy nadal warto kupić mieszkanie, by chronić kapitał, a następnie zarabiać na wynajmie? Jak postrzegać takie rozwiązania w sytuacji rynkowej, kiedy regularnie rosną ceny nieruchomości, a także stopy procentowe? Na te i wiele innych pytań odpowiadają nasi eksperci. Sprawdźmy, czy własne M będzie dobrym pomysłem w niełatwych czasach.

Wszelkie analizy rynkowe dowodzą temu, że wśród nabywców nieruchomości nadal nie brakuje. klientów inwestycyjnych. Potwierdzają to przedstawiciele firm deweloperskich, w tym chociażby KDM Deweloper, który realizuje Osiedle Poznań Malarska.

Rzecz jasna środki finansowe zgromadzone na lokacie bankowej, koncie, czy wręcz „w skarpecie” w szybkim tempie tracą na wartości. Winna temu jest głównie inflacja. Główny Urząd Statystyczny 15 czerwca poinformował, że w maju wskaźnik wyniósł 13,9 procent, co jest najwyższą taką wartością od lutego 1998 roku. Warto zainwestować w coś trwałego, co zyskuje na wartości, czyli nieruchomości

Kiedy inwestycja staje się sukcesem?

- *Z pewnością mieszkanie powinno znajdować się w atrakcyjnej lokalizacji. Dla przyszłych najemców, wśród których będą osoby młode i studenci, na pewno ma znaczenie dostęp do komunikacji miejskiej, sklepów, w tym centrów handlowych, a także terenów rekreacyjnych, idealnych do tego, by uprawiać sport* – analizuje Mateusz Glema z poznańskiego biura sprzedaży Grupy Inwest. – *Poznań to 3 nasze inwestycje – Horyzont Naramowice, Wilda Corner i Nova Łacina 6. Inwestycja na Wildzie to „mieszany” produkt łączący osoby szukające lokali o wyższym standardzie dla siebie oraz klientów inwestycyjnych. Natomiast projekt na Ratajach to zdecydowanie produkt dla inwestorów* – mówi Mateusz Glema.

Można zainwestować w mieszkanie w atrakcyjnej lokalizacji miejskiej, natomiast na popularności zyskują również projekty realizowane w miejscowościach popularnych wakacyjnie. – *Nasza oferta pozwala klientom inwestycyjnym realizować pełne spektrum rozwiązań. Słowackiego 7 i Nowe Ogrody na poznańskich Jeżycach to budynki wielorodzinne z lokalami mieszkalnymi, co oznacza, że możemy tutaj mówić o zakupie mieszkania i najmie długoterminowym, który przy odpowiednim sformatowaniu, będzie przynosić zyski. Na parterze w każdym z projektów znajdują się lokale usługowe, w które można zainwestować na komercyjnych zasadach. Z pewnością warto poznać też Nautic Park w nadmorskim Darłówku, gdzie apartamenty w pierwszej linii brzegowej są gotowe do odbioru. Nasi specjaliści przewidują zysk rzędu 4-8,5 procent w skali roku. Mamy tu na myśli oczywiście najem krótkoterminowy, do czego lokalizacja nadmorska będzie idealna, ponieważ liczba dni wynajmu może wynosić nawet 180 dni* – opisuje Piotr Łopatka, członek zarządu Proxin Development.

Oprócz dobrej lokalizacji, inwestowanie w nieruchomości będzie sukcesem, jeśli wybierzemy lokal odpowiednio zaprojektowany. – *W celach inwestycyjnych głównie wybierane jest mieszkanie 2-pokojowe lub kawalerka. Wśród najemców zawsze jest sporo par oraz singli, a to będzie dla nich odpowiedni wybór. Warto też zwrócić uwagę na optymalny i funkcjonalny układ pomieszczeń, który pozwoli na swobodną aranżację. Z taką myślą projektowaliśmy inwestycję Apartamenty Bergera, która na dodatek jest idealnie skomunikowana z centrum Poznania, a jednocześnie posiada interesujące historyczne tło dzielnicy Wilda.* – mówi Agata Nowaczyk, specjalista z biura sprzedaży EBF Development.

Oczywiście trzeba dbać o rentowność takiej inwestycji. Aktualnie, w skali roku na najmie długoterminowym można zyskać około 3-4 procent, choć te wartości mogą ulegać zmianie. Wiele wskazuje na to, że rynek najmu będzie rósł. Po pierwsze, w Polsce na rynek wchodzi zupełnie nowe pokolenie, nie aż tak przywiązane do jednego mieszkania. Po drugie, trudno dziś uzyskać zdolność kredytową na zakup własnego M i takie osoby zwrócą się ku rynkowi najmu. Po trzecie, wybuch wojny w Ukrainie i przybycie uchodźców, znacznie wpłynęły na sytuację mieszkaniową w Polsce. Najnowsze informacje Straży Granicznej wskazują, że od 24 lutego zostało odprawionych ponad 4 mln Ukraińców, z czego duża część została w naszym kraju. Raport Otodom „Kwartalnik mieszkaniowy” informuje o spadku liczby ofert najmu o 58 proc. od momentu wybuchu wojny.

Kiedy mieszkanie lub dom zyskuje na wartości?

Wybierając odpowiednią nieruchomość, zyskamy. Mieszkanie lub dom, szczególnie w prestiżowej lokalizacji powiększa swoją wartość. W ostatnim czasie dane na ten temat zebrał i podsumował Rankomat.pl, opierając się na raportach Expandera i rentier.io publikowanych w marcu 2021 oraz w marcu 2022. Wartość mieszkań w ciągu roku wzrosła w Poznaniu o 20 procent. – *Nasz rynek jest bardzo perspektywiczny. Nieruchomości zyskują na wartości niemal cały czas od dekady* – analizuje Tomasz Pietrzyński, członek zarządu firmy More Place. Deweloper aktualnie realizuje Osiedle Przy Jeziorach na poznańskim Strzeszynie. Domy w cenie od 6060 zł brutto za mkw.

- *Nie widzimy przesłanek do spadku cen. Spada dostępność, rosną koszty materiałów budowalnych, wykonawstwa. Koszt „wytworzenia” metra kwadratowego mieszkania bądź domu rośnie. Dlatego, na pytanie „czy warto inwestować teraz w nieruchomości”, odpowiadamy twierdząco* – mówi Katarzyna Wyszyńska z biura sprzedaży Sky Investments. - *Dom w przyszłości będzie warty więcej, to pokazuje nasze doświadczenie jako dewelopera* – zauważa z kolei Maciej Bartczak, współwłaściciel KM Building.

Rynek najmu na obrzeżach miast

Mieszkań na wynajem brakuje na przedmieściach. Takie miejscowości, jak: Dopiewiec, Dąbrówka, czy Dopiewo stały się bardzo popularne wśród poznaniaków. Wielu z nich chce tutaj mieszkać. Część osób chce sprawdzić lokalizację i dojazd do Poznania, wynajmując lokum, zanim zdecydują się na kredyt. – *To dobra przesłanka. Kupując lokal mieszkalny 2-pokojowy w projekcie Nove Dopiewo, będzie to dobry krok dla klientów inwestycyjnych* – zauważa Justyna Wiśniewska, reprezentująca firmę Scandic Park. Mieszkania są dostępne w cenie od 5600 zł brutto/ mkw.

– *Mieszkania 2-pokojowe i kawalerki znikają jako pierwsze. Realizujemy siódmy budynek osiedla Nowa Murowana, a wśród nabywców są klienci inwestycyjni, niektórzy od lat* – podkreśla Patrycja Pilarczyk z biura sprzedaży inwestycji Nowa Murowana w Murowanej Goślinie.

Podsumowując, zakupić nieruchomość można i warto nawet teraz. - *Proponuję inwestować w momencie „górki” na rynku, to jedna z najważniejszych zasad. Ponadto stopy procentowe w końcu spadną, co oznacza, że zobowiązanie kredytowe będzie mniejsze. Oczywiście, jeśli ktoś kupuje za gotówkę, to jego droga do inwestycji będzie krótsza* – Piotr Łykowski, ekspert finansowy, przedstawiciel Gravis Developer nie ma wątpliwości.

- *Kto decydował się w ostatnim czasie lub zrobi to niedługo, nie będzie żałował. Deweloperzy są niemal zmuszeni, by podwyższać ceny. Nasza propozycja mieszkaniowa Rynek Wschodni, przy ulicy Głównej i Smolnej w Poznaniu zaczyna się od ceny 8800 zł brutto/ mkw. Takich okazji warto szukać, bez względu na to, czy chcemy zakupić mieszkanie „pod inwestycję", flip, czy po prostu, by zaspokoić własne potrzeby mieszkaniowe. Każda z tych perspektyw będzie podobna. Ceny lokali na rynku pierwotnym wprowadzanych do oferty zbliżyły się w wielu projektach do 10 000 zł brutto / mkw., a będą wyraźnie rosły. Powodów jest wiele, m.in.: wyższe ceny materiałów, wykonawstwa, coraz mniej dostępnych gruntów* – podsumowuje Marek Smogór, reprezentujący poznańską firmę Quadro Development.