

Sposoby inwestowania w nieruchomości

Bartosz Kutwin
b.kutwin@gmail.com

Wstęp

Rynek nieruchomości to zbiór wszystkich warunków, w których następuje nabycie lub zbycie praw do nieruchomości. Jest jednym z segmentów rynku kapitałowego. Występują tu dwie grupy podmiotów, nabywcy tworzący popyt oraz właściciele mieszkań i deweloperzy tworzący podaż. Na polskim rynku nieruchomości bez wątpienia występuje niedobór podaży, widać to szczególnie na rynku mieszkań w wielkich miastach. Wedle wielu obietnic rządu sytuacja na rynku ma się poprawić, w związku z programami inwestycji *Mieszkanie Plus*, jednak jest to kropla w morzu potrzeb. W związku z istniejącymi warunkami panuje przekonanie, że nieruchomości, w szczególności lokale mieszkaniowe to bardzo bezpieczna inwestycja dla inwestorów indywidualnych.

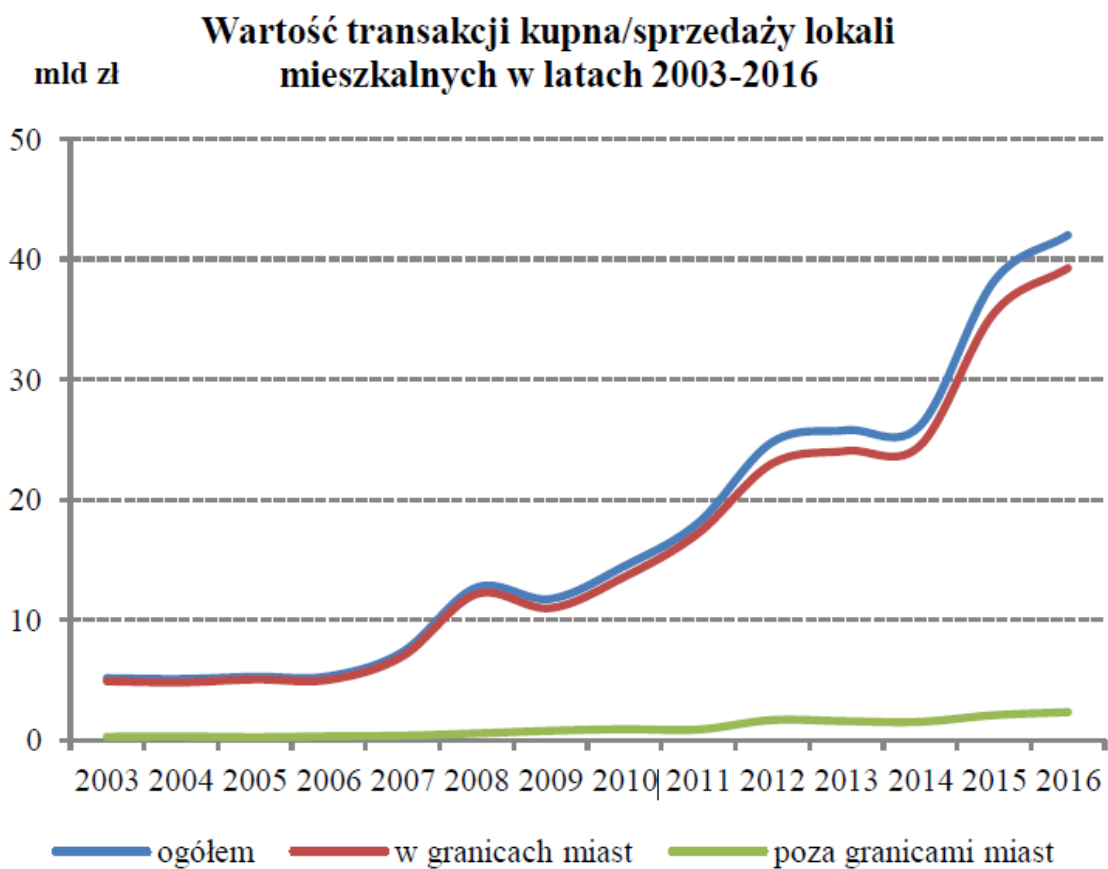
Wzrost cen nieruchomości wraz z biegiem czasu

Tabela 1. Cena 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego

| Rok | I kwartał | II kwartał | III kwartał | IV kwartał |
|------|-----------|------------|-------------|------------|
| | w złotych | | | |
| 2017 | 4 424 | 4 014 | 4 097 | 4 145 |
| 2016 | 4 177 | 4 063 | 3 976 | 4 000 |
| 2015 | 3 926 | 4 066 | 3 961 | 3 925 |
| 2014 | 4 129 | 4 141 | 3 880 | 3 984 |
| 2013 | 4 019 | 3 879 | 3 975 | 4 228 |
| 2012 | 4 130 | 4 103 | 3 915 | 3 837 |
| 2011 | 3 797 | 3 819 | 3 988 | 3 829 |
| 2010 | 4 372 | 4 433 | 4 657 | 3 979 |
| 2009 | 3 895 | 3 924 | 3 783 | 3 964 |
| 2008 | 2 970 | 3 186 | 3 478 | 3 631 |
| 2007 | 2 683 | 2 650 | 3 041 | 2 890 |
| 2006 | 2 560 | 2 445 | 2 557 | 2 619 |
| 2005 | 2 505 | 2 336 | 2 528 | 2 388 |
| 2004 | 2 412 | 2 562 | 2 386 | 2 195 |
| 2003 | 2 071 | 2 332 | 2 117 | 2 432 |
| 2002 | 2 400 | 2 400 | 2 484 | 2 330 |
| 2001 | 2 350 | 2 490 | 2 700 | 2 500 |
| 2000 | 2 245 | 2 280 | 2 300 | 2 300 |
| 1999 | 1 960 | 2 150 | 2 200 | 2 220 |
| 1998 | | | | 1 930 |

Obserwuje się znaczny wzrost cen mieszkań na rynku polskim, co jest spowodowane kilkoma czynnikami. Tabela nr 1 przedstawia *przeciętne dla całego kraju nakłady poniesione przez inwestorów na budowę wielomieszkaniowych budynków mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynku, wyznaczone jako średnia ważona powierzchnią użytkową budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w poszczególnych województwach*. Można zauważyć tutaj wzrost wartości spowodowany wzrostem cen materiałów budowlanych, spadkiem siły nabywczej pieniądza oraz obostrzeniami wymogów dotyczących nowych budynków.

Powyższa tabela dotyczy jedynie budowy, nie przedstawiając udziału inwestorów indywidualnych na rynku pierwotnym i wtórnym nieruchomości, co ma ogromny wpływ na cenę nieruchomości. Oczywistym wydaje się, że wraz ze wzrostem popytu wzrasta też rynkowa cena i taki właśnie mechanizm obserwuje się w Polsce na przestrzeni ostatnich lat. Na wzrost zapotrzebowania wpływa rosnąca zamożność społeczeństwa oraz ciągła urbanizacja, spowodowana całym czas „atrakcyjnością” wielkich miast, np. w postaci zapotrzebowania na pracę.



Rysunek 1

Źródło: Główny Urząd Statystyczny, <http://stat.gov.pl/>

Rys. 1 obrazuje wzrost wartości transakcji kupna i sprzedaży lokali mieszkalnych w Polsce, w latach 2003-2016, przedstawiając ogromną tendencję wzrostową wartości transakcji mieszkaniowych w miastach.

Szukanie okazji inwestycyjnych

Najprostszy model inwestycji to oczywiście kupić taniej sprzedać drożej. Jednak żeby to zrobić należy zakupić nieruchomość poniżej jej wartości rynkowej lub dodać do niego wartość, czyli zająć się flipami o czym jest mowa w dalszej części referatu. Znajdowanie okazji inwestycyjnych wymaga szczęścia, sporej wiedzy i obeznania w rynku. Może opierać się to na wizji lokalnej, szukaniu mieszkań od osób zadłużonych, starych, skłóconych rodzin, rozwodzących się, itd. Niektórzy inwestorzy zarabiają skupując ogłoszenia sprzedaży nieruchomości po tak okazyjnych cenach (np. monitor.pl) oferując pewien procent z zysku.

Zakup pod wynajem

Chyba najpopularniejszą i jednocześnie względnie bezpieczną metodą inwestycji w nieruchomości jest zakup pod wynajem. Mamy w tym wypadku do czynienia, z dochodem pasywnym, długoletnimi korzyściami, stosunkowo małym ryzykiem, jednak ze sporym nakładem własnym lub wymogami zdolności kredytowych i jednocześnie długoletnimi kredytowymi zobowiązaniami. Rozpatrzmy poniżej taki rodzaj inwestycji z podziałem na rynek: mieszkań; lokali biurowych i usługowych oraz hali i magazynów.

Mieszkania

Najpopularniejszym i najmniej ryzykownym jest zakup pod wynajem mieszkań, szczególnie w dużych miastach Polski, tj. Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Gdańsku czy Poznaniu. Rynek jest niesamowicie rozległy i wymagający rozeznania wśród czynników wpływających na atrakcyjność. Pokróćce inwestor musi wziąć pod uwagę czynniki takie jak: lokalizacja, metraż, połączenia transportem publicznym do mieszkania, rozkład lokalu, stan fizyczny, wyposażenie, stan prawny i zadłużenie, wysokość czynszu, etc. Co wszystko przekłada się na cenę mieszkania, oferowaną cenę najmu i w związku z tym na zwrot z inwestycji. Inwestor musi się liczyć również z ryczałtem. Przeciętna stopa zwrotu waha się tutaj od 4% do 7%.

Wartym uwagi jest krótkoterminowy wynajem mieszkań, w którym mieszkanie wynajmuje się na doby. Jest to dla najemców ciekawa alternatywa hoteli. Taki rodzaj oferty znajduje zastosowanie w dużych miastach turystycznych, szczególnie w okresie letnim.

Przynosi większe zyski niż tradycyjny wynajem, jednak więcej pracy, w postaci dodatkowego ubezpieczenia, sprzątania czy promocji, w czym pomagają pośrednicy jak Booking czy Airbnb.

Lokale biurowe i usługowe

W tym przypadku ważna jest znajomość lokalnego rynku i potrzeb najemców planujących działalność. Liczy się tutaj znalezienie długoletniego najemcy, co bezpośrednio przełoży się na opłacalność zakupu. Inwestor spotyka się z problemem zależności od koniunktury w danej lokalizacji, czego rozwiązaniem może być zadbanie o uniwersalność w zaadaptowaniu nieruchomości. Możliwym jest też kupno lokalu już wykorzystywanego, co oszczędza czas i nakłady.

Hale przemysłowo-produkcyjne i magazyny

Zwykle budowane przez deweloperów pod konkretnego kontrahenta, ze względu na nakłady i zróżnicowanie produkcji. Potężne inwestycje wymagające dobrych węzłów komunikacyjnych i atrakcyjnych gruntów, na ogół na przedmieściach.

Deweloperstwo

Deweloperem jest osoba zajmująca się inwestycją w budowę lub przebudowę nieruchomości, mając na celu jego sprzedaż lub wynajem. Deweloper może prowadzić działalność w formie spółki, jednoosobowej działalności gospodarczej czy innego podmiotu. Chociaż wydaje się, że zwykły przedsiębiorca, może zostać deweloperem, to oprócz wymogów prowadzenia działalności, musi spełniać również te zawarte w *ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, przy podpisywaniu umów deweloperskich.

Ogromny popyt na nieruchomości mieszkaniowe powoduje, że zwrot z deweloperskich inwestycji może wynosić 15%-40%, w zależności od projektu. Jednak nie jest to tożsame z zyskownością dewelopera, ze względu na to, że projekt nie jest finansowany wyłącznie z kapitału własnego, ale z wpłat klientów czy kredytów bankowych, co powoduje działanie dźwigni finansowej.

Podnajem

Wiele osób planując inwestycję pod wynajem spotyka się z problemami takimi jak brak środków własnych, brak zdolności kredytowej, czy niechęć do długoletnich zobowiązań kredytowych lub posiadając mieszkanie/mieszkania pod wynajem szuka innej inwestycji dającej stały przychód. Korzystają więc z podnajmu, czyli najmu mieszkań okazynie tanich czy zaniedbanych, po odświeżeniu i wypromowaniu, wynajmując je drożej. Jest to mniejsze ryzyko niż zakup, jednak co za tym idzie, mniejszy zarobek.

Działanie podnajmu wymaga własnej działalności oraz umowy z właścicielem, który musi się w niej na to zgodzić.

Flipowanie

Flip jest to operacja na rynku nieruchomości polegająca na kupnie, przerobieniu i sprzedaży z zyskiem. Najpopularniejszym jest tutaj remontowanie mieszkań, chociaż również inwestuje się w biurowce. Dodanie wartości może polegać na remoncie, czyli liftingu mieszkania, zmiany jego rozkładu, uporządkowaniu spraw notarialnych. Przy tym rodzaju inwestycji ważną częścią jest współpraca z zaprzyjaźnionymi biurami nieruchomości oraz ekipami remontowymi.

Podsumowanie

Rynek nieruchomości oferuje wiele możliwości inwestycji, wymagając jednocześnie jego dobrej znajomości przez bardzo dużą ilość czynników wpływających na cenę. Zależnie od charakteru inwestor może inwestować na jednorazowy duży zysk (kupuj taniej sprzedaj drożej, flipy) lub tworzyć stały dochód pasywny, korzystając z nieruchomości pod wynajem.

Nieruchomości pod inwestycje są nadal niższą w Polsce, ze względu na mentalność przywiązania do własności. Rynek jest młody, a możliwości inwestycyjne są spore.

Bibliografia:

1. *Rynek Nieruchomości Polska Sahara* <http://www.polskasahara.pl/rynek-pierwotny-i-wtorny/rgay/rynek-nieruchomosci-jako-segment-ryнку-kapitalowego.html>
2. D. Kleczewski *Skuteczne sposoby inwestowania w nieruchomości*, Rozpisani.pl, 2014
3. *Główny Urząd Statystyczny* <http://stat.gov.pl>
4. *Ceo.com.pl Biznes w Praktyce* <https://ceo.com.pl/inwestycje-nieruchomosci-warto-inwestowac-2017-r-61727>
5. *Rentowność Projektów Deweloperskich* CEE Property Group
6. <https://www.youtube.com/watch?v=9obqQqIUWyQ> Opracowanie własne
7. Podcast *Ruszamy Nieruchomości [RN45] O co chodzi z tym „FLIPOWANIEM” i jak na tym zarobić?* Opracowanie własne