

**Mieszkania i grunty to wciąż dobra lokata kapitału, szczególnie w długim terminie. Z jednej strony pozwala ochronić topniejące w inflacji oszczędności, z drugiej – daje szansę na pasywny dochód z najmu. Chętni z gotówką nie powinni jednak odkładać realizacji swoich planów zakupowych na później. – Zainteresowanych mieszkaniami, domami i działkami będzie coraz więcej, a atrakcyjnych nieruchomości na sprzedaż – coraz mniej – zwraca uwagę Tomasz Łapiński, prezes zarządu Cordia Polska i Polnord SA.**



Redakcja Grupa Morizon-Gratka

Inwestorzy dysponujący gotówką nie bez powodu są dziś tak aktywni na rynku mieszkaniowym. Z raportu Narodowego Banku Polskiego („Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kwartale 2022 r.”)<sup>1</sup> z września tego roku wynika, że mieszkanie na wynajem to wciąż dobra inwestycja w porównaniu np. do lokat bankowych. Lokaty w domy i mieszkania nie poddają się tak łatwo zawirowaniom w gospodarce. W dodatku ich wartość stale rośnie – w niektórych przypadkach szybciej od inflacji. Zakup mieszkania na wynajem to zatem wciąż dobry sposób na to, żeby ochronić, a nawet pomnożyć zgromadzone oszczędności.

## BOOM NA RYNKU NAJMU

Za zakupem mieszkania w celach inwestycyjnych przemawia dziś jeszcze jeden argument: świetnie prosperujący rynek najmu. Zgodnie z danymi międzynarodowej firmy doradczej Cushman & Wakefield, w Warszawie średni wzrost czynszów najmu osiągnął w trzecim kwartale 2022 r. pułap 30 proc. rok do roku.<sup>2</sup>

” To skok, który jest częściowo napędzany wzrostem cen ogrzewania, podwyżką stóp procentowych, a także inflacją. Ale wzrasta też rentowność najmu. W obecnych warunkach wiele osób, które jeszcze jakiś czas temu rozważały zakup własnego M, nie może dostać kredytu lub postanawia poczekać z decyzją na „lepsze czasy”. Zamiast kupować nieruchomość, szuka mieszkania na wynajem. Do tego od początku wojny granicę polsko-ukraińską przekroczyło prawie 7,5 mln uchodźców, którzy też muszą gdzieś mieszkać. W związku z tym potencjalnych najemców jest dziś zdecydowanie więcej niż dostępnych ofert. Rynek przeżywa prawdziwy boom. Stopy zwrotu są wysokie i wciąż rosną



**TOMASZ  
ŁAPIŃSKI**

– tłumaczy Tomasz Łapiński, Dyrektor Zarządzający Inwestycjami Mieszkaniowymi w Cordia Polska. ▶



Długofalowo potencjalne zyski trzeba szacować nie tylko w oparciu o dzisiejsze stawki, jednak eksperci zgadzają się, że rynek najmu będzie się rozwijał. Aż 14 proc. ankietowanym w cytowanym już raporcie Cushman & Wakefield nie udało się wynająć mieszkania z uwagi na wysoki popyt na rynku mieszkaniowym.

## NAJPOPULARNIEJSZE DWA POKOJE. ALE LICZY SIĘ COŚ WIĘCEJ

Raport potwierdza też to, co deweloperzy wiedzą od dawna: najlepsze mieszkania na wynajem to te dwu- i trzypokojowe. Obecnie mieszka w nich odpowiednio 52 i 25 proc. najemców. Ważne przy podejmowaniu decyzji o najmie są też – poza czynszem – standard lokalu, obecność balkonu lub logii, miejsce parkingowe i komórka lokatorska.

» *Mieszkania z dwoma ale również trzema pokojami są najbardziej atrakcyjne dla inwestorów. Można je bardzo łatwo wynająć. Na osiedlu Jeruzolimka, które Cordia buduje na krakowskim Podgórzu i które zostało zaprojektowane głównie z myślą o kupujących lokale pod wynajem, aż 124 ze 159 dostępnych apartamentów to mieszkania dwupokojowe. Wszystkie mają ogródki, tarasy lub balkony*

– podkreśla Tomasz Łapiński.

Osiedle Jeruzolimka to doskonały przykład osiedla stworzonego pod potrzeby inwestorów. Poza tym, że oferuje atrakcyjne dla potencjalnych najemców metraże, jest położone w świetnej lokalizacji: z wygodnym dojazdem do centrum miasta, terenami zielonymi po drugiej stronie ulicy i dobrą infrastrukturą, na którą składają się m.in. liczne sklepy, restauracje, placówki edukacyjne i centra sportowe.

## W DUŻYCH MIASTACH NIE BRAKUJE OFERT

Cordia ma atrakcyjną ofertę „pod najem” także w Warszawie i Poznaniu. W stolicy kończy budować osiedle Fantazja, które powstaje na Bemowie, blisko planowanej stacji metra, w okolicy, gdzie dominuje nowoczesna zabudowa z rozwijającą się infrastrukturą. Łatwo tu zrobić zakupy, a także znaleźć przedszkole, żłobek i szkołę. Na ciepłym, kameralnym osiedlu utrzymanym w skandynawskiej stylistyce znajdzie się w sumie 147 mieszkań oraz 33 lokale w budynku apartotelu. Wnętrza są jasne i przestronne, a na ostatnich kondygnacjach znajdują się wyjątkowe apartamenty typu loft o wysokości do 5 metrów.

W Poznaniu Cordia wystartowała niedawno z wyjątkowym projektem rewitalizacji terenów po kultowych zakładach odzieżowych „Modena”. Dzięki deweloperowi niezagospodarowany od ponad dwóch dekad teren powróci do miasta ▶

wraz z aleją stuletnich platanów. Z punktu widzenia inwestora ważniejsze jest jednak to, że Jeżyce, gdzie Modena się odradza, są dziś niezwykle modną dzielnicą. To właśnie tu znajdują się najpopularniejsze w Poznaniu restauracje, kawiarnie, kina i teatry. Jest tu też sporo zieleni, a na ulicę Św. Marcin i dalej, na Stary Rynek z Modeny można się dostać w kilka minut tramwajem lub rowerem. W promieniu 1,5 km jest też sporo uczelni wyższych: Uniwersytety Adama Mickiewicza, Ekonomiczny i Medyczny. Nie brakuje chętnych, żeby tu mieszkać – i wynajmować.

## NA KRYZYS: NIERUCHOMOŚCI PREMIUM

Kompaktowe mieszkania z dobrym dojazdem do centrum to nie wszystko. Bardzo mocne perspektywy ma w Polsce rynek nieruchomości premium. Według firmy doradczej JLL tylko w Warszawie ich ceny rosną przeciętnie o 6,2 proc. rocznie.<sup>3</sup> Jednocześnie stawki za metr kwadratowy takiego lokum są tu znacznie niższe niż w innych krajach europejskich. To sprawia, że wielu zagranicznych inwestorów wybiera się na luksusowe zakupy właśnie nad Wisłę.

To prawda, że luksusowe mieszkania charakteryzuje mniejsza płynność, a za ich cenę można kupić nawet kilka mniejszych kawalerek czy mieszkań dwupokojowych, które łącznie mogłyby przynieść wyższe zwroty z najmu. Jednak dla tych osób, które dysponują większą ilością gotówki,

# 52%

Taki procent wynajmujących wybiera mieszkania dwupokojowe

ale nie mają czasu na zarządzanie wynajmem kilku lokali i traktują zakup mieszkania po prostu jako lokatę kapitału – zakup nieruchomości z segmentu premium to bardzo atrakcyjna opcja. Doświadczenia z ostatnich dekad pokazują, że to właśnie one są najbardziej odporne na kryzys.

” Mieszkania z segmentu premium są dziś jednymi z najbardziej poszukiwanych nieruchomości. Stąd nasza decyzja o realizacji *Leśnej Sonaty*, prestiżowej inwestycji, która powstaje w najpiękniejszym nadmorskim kurorcie w Polsce: Sopotie. To projekt wysokiej klasy, od lokalizacji w otulinie *Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego*, nieopodal oślawionej *Opery Leśnej*, aż po wykończenie. Jest dostosowany do wymagającego klienta, który oczekuje licznych udogodnień, zwraca uwagę na detale i jakość wykonania. Apartament w *Leśnej Sonacie* to znakomita inwestycja. Może służyć jako drugi dom lub ekskluzywny lokal na wakacyjny wynajem

– mówi Tomasz Łapiński.

## NA ZAKUPY ZA GRANICĘ

Bywa, że lokalna oferta nie zaspokaja już potrzeb rodzimych inwestorów. Polacy widocznie częściej kupują dziś nieruchomości za granicą, szczególnie za zachodzie i południu Europy. Nawet takie, które będą gotowe dopiero za kilka lat. Dla osób zainteresowanych takim kierunkiem Cordia też ma ciekawą propozycję. Na początku tego roku deweloper wprowadził do oferty inwestycję *Jade Tower* na słonecznym wybrzeżu hiszpańskiego *Costa del Sol*. Luksusowe apartamenty są dostępne także w polskim biurze sprzedaży Cordii w Hali Koszyki w Warszawie. ▶



Leśna Sonata

” W naszym warszawskim biurze w Hali Koszyki zapewniamy polskim klientom wsparcie na wszystkich etapach realizacji zakupu apartamentu w Jade Tower. Umowę rezerwacyjną można podpisać zdalnie, za pomocą podpisu elektronicznego

– wymienia Tomasz Łapiński.

Jade Tower to projekt prawdziwie luksusowy. Zaprojektowano tu centrum odnowy biologicznej, przestrzeń coworkingową, wewnętrzny bar, a nawet salę kinową. Dostęp do wszystkich tych przestrzeni daje specjalna aplikacja dla rezydentów, która uwzględnia też usługi concierge i umożliwia zarządzanie apartamentem z poziomu telefonu. Wszystko to zaledwie 100 metrów od morza.

## LEPIEJ SIĘ SPIESZYĆ

Jeśli inwestycja ma na celu ochronę oszczędności, lepiej pospieszyć się z wyborem i zakupem mieszkania. Zgromadzone na koncie szybko tracą na wartości. Co więcej, jeśli ktoś ma na rachunkach w jednej instytucji więcej niż równowartość 100 tys. euro, może w razie problemów z wypłacalnością banku nie odzyskać całej zgromadzonej kwoty – bo to do tej granicy chroni depozyty Bankowy Fundusz Gwarancyjny.

Ochrona wartości pieniędzy i bezpieczeństwo to te same powody, dla których warto rozważyć wzięcie niewielkiego kredytu w przypadku, kiedy do zakupu mieszkania brakuje inwestorowi jedynie części kwoty. Finansowanie całego mieszkania na wynajem z kredytu w momencie, w którym oprocentowanie (dziś sięgające nawet 9 proc.) przewyższa zyski z najmu (ok. 6-7 proc.) jest zwyczajnie nieopłacalne. Jednak przy małym kredytowaniu, kiedy inwestor większość kosztów pokrywa gotówką i potrzebuje jedynie niewielkiej pożyczki, wyliczenia wyglądają już zupełnie inaczej. Taki zabieg może wyjść już „na plus” – tym bardziej, że w ostatnich tygodniach banki przestały przykręcać kredytową śrubę i zdolność wreszcie się ustabilizowała.

**6,2%** roczny wzrost cen nieruchomości premium

## A CO Z WARTOŚCIĄ MIESZKANIA?

To pytanie, które inwestorzy zadają sobie coraz częściej w czasach rosnącej inflacji. Czy ceny mieszkań dalej będą rosnąć? A jeśli nawet, to czy będzie to wzrost tylko nominalny, czy również realny? Dla osób, które nachodzą tego typu wątpliwości, eksperci też mają uspokajającą odpowiedź. Długoterminowo ceny będą rosnąć i nominalnie, i realnie. To oznacza, że inwestycja w mieszkanie na lata opłaca się podwójnie: lokal przynosi dochód z najmu, a sprzedać będzie go można za cenę wyższą niż przy zakupie.

Dlaczego prognozy co do dalszych wzrostów cen mieszkań w Polsce są – z punktu widzenia inwestorów – tak optymistyczne? Po pierwsze, charakterystyczną cechą polskiego rynku jest nadal niedobór mieszkań. Wskaźnik przeludnienia mieszkań w Polsce systematycznie spada, ale wciąż należymy do niechlubnej „czołówki” krajów Unii Europejskiej z najgorszymi pod tym względem wynikami. To oznacza, że potencjalnie chętnych na zakup albo wynajem mieszkania jest – i jeszcze długo będzie – więcej niż samych mieszkań dostępnych w ofercie.

Po drugie, w stosunku do stawek europejskich mieszkania w Polsce są wciąż stosunkowo tanie. Ich ceny będą stopniowo, ale skutecznie dążyć do wyrównania z tymi na Zachodzie. Tym bardziej, że polski rynek nie wykazuje oznak przeszacowania – tzn., że nie ma na nim osławionej „bańki”. Tak wynika z najnowszego raportu „UBS Global Real Estate Bubble Index”.<sup>4</sup> Raport wskazuje też, że np. Warszawa ma jeden z najsilniejszych rynków pracy w tej części Europy, a boom przyciąga tu nowych mieszkańców i inwestorów kupujących mieszkania pod wynajem. Ponadto, w zgodnej opinii większości ekonomistów polska gospodarka ma szansę na utrzymanie relatywnie wysokiego tempa wzrostu, co będzie w naturalny sposób napędzało rynki nieruchomości w Warszawie i innych dużych polskich miastach.

” Jednocześnie mieszkania – pomimo odpowiedniej wyceny – są coraz bardziej niedostępne dla części społeczeństwa, głównie z uwagi na ograniczenia w dostępie do finansowania. Tym samym w siłę rośnie rynek najmu. Kupować za gotówkę i wynajmować po prostu się opłaca

– podsumowuje Tomasz Łapiński. ■

1. Narodowy Bank Polski (nbp.pl)  
2. <https://cushwake.cld.bz/Mieszkanie-wka-na-rozdru-Jak-pandemia-wojna-i-inflacja-zmieniaja-rynek-mieszkanie/46-47/>  
3. <https://forsal.pl/nieruchomosci/artykuly/8574282.luksus-traci-ale-mniej.html>  
4. <https://forsal.pl/nieruchomosci/artykuly/8574282.luksus-traci-ale-mniej.html>