

PROFBUD

Inwestycja w przyszłość – dlaczego warto postawić na nieruchomości

Odpowiedzialne zarządzanie środkami i mądre inwestowanie – to tematy, które od dłuższego czasu nie schodzą z ust Polaków. Jednak widoczny spadek opłacalności lokowania pieniędzy w obligacje skarbowe czy lokaty bankowe sprawił, że ludzie zaczęli szukać innych rozwiązań, np. inwestycji w nieruchomości. Jak podaje raport Narodowego Banku Polskiego, tylko w ostatnim kwartale 2017 r., zostały wypłacone kredyty mieszkaniowe dla gospodarstw domowych o łącznej wartości 5,2 mld złotych. Więc czym tak naprawdę jest inwestycja w nieruchomości i – co więcej – czy ulokowanie w niej swojego kapitału zapewni nie tylko zwrot kosztów, ale i zysk?

Każdy kto zastanawia się nad zainwestowaniem w nieruchomości powinien odpowiedzieć sobie na pytanie jakie korzyści ma przynieść dana inwestycja czy w jakiej perspektywie czasu miałyby się zwrócić ulokowane w ten sposób pieniądze. To zaś uzależnione jest od rodzaju nieruchomości, którą się wybierze.

Rodzaje inwestycji w nieruchomości

Istnieje wiele typów projektów inwestycyjnych, które różnią się między sobą pod wieloma względami, w tym również procesem i terminem uzyskania dochodu. Przedstawiamy te najpopularniejsze.

1. Działki budowlane

Zanim kupimy działkę, dokładnie przeanalizujemy kilka ważnych elementów, decydujących o jej atrakcyjności w przyszłości. To od czego powinniśmy zacząć to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który określa warunki zabudowy nieruchomości. Nie bez znaczenia dla potencjalnego nabywcy będzie dobre ukształtowanie terenu, jego wielkość, rodzaj gruntu czy uzbrojenie działki. Przyjrzyjmy się także lokalizacji, w jakiej położona jest nieruchomość – jeśli miejsce czy okolica ma potencjał na rozwój, wartość terenu będzie sukcesywnie wzrastać.

2. Lokale usługowe

Inwestycja w lokal użytkowy pod wynajem ma wiele zalet, m. in. długie umowy najmu oraz możliwość oddania pustostanu, który najemca urządzi wedle własnych zasad, jednak pod warunkiem, że wybierzemy właściwą nieruchomość. Niezwykle ważna jest tu lokalizacja, ale też profil najemcy, do którego kierujemy ofertę. Inne wymagania będzie miała osoba, która szuka lokalu pod działalność biurową, a inne pod działalność usługową czy gastronomiczną.

3. Mieszkania w kamienicy lub całe budynki

Analitycy WGN poinformowali, że wartość odnowionej i wyremontowanej kamienicy może wzrosnąć o ponad 30% od ceny pierwotnej, natomiast gdy budynek położony jest w ścisłym centrum, może być to nawet ponad 50%. Kupno takiej nieruchomości, wiąże się jednak z dużymi nakładami finansowymi. Dobrym rozwiązaniem stosowanym przez wiele osób jest połączenie sił kapitałowych w grupie inwestycyjnej. Wymagany wkład środków zostanie podzielony na kilku inwestorów, co z pewnością przełoży się na optymalizację kosztów.

4. Mieszkania pod wynajem

Popyt na wynajmowane mieszkania, a także cena miesięcznego wynajmu znacząco wzrosły. Miasta oferujące dobrą pracę czy dostęp do renomowanej uczelni, co roku przyciągają tysiące nowych

PROFBUD

mieszkańców i właśnie to sprawiło, że obecnie jedną z najlepszych inwestycji jest kupienie własnej przestrzeni pod późniejszy wynajem. Emmerson Evaluation na podstawie median czynszu najmu ustaliło, że średnia, roczna stopa zwrotu wynosi pomiędzy 4,3-5,1% w Warszawie i aż 5,5% w prężnie rozwijającej się Łodzi. Nie trudno zauważyć, że mieszkanie to bezpieczna inwestycja, która gwarantuje stały dochód.

Zakup mieszkania pod wynajem – na co zwrócić uwagę?

Na pewno na układ mieszkania oraz materiały i rozwiązania technologiczne wykorzystane do jego budowy. Po wieloletnim użytkowaniu lokalu przez lokatorów warto mieć pewność, że nadal będzie on zachęcający dla kolejnych najemców. – *Nasze wieloletnie doświadczenie pokazuje, że gwarancję długiej żywotności budynków daje stosowanie tylko najwyższej jakości materiałów i technologii. Zwracamy na ten aspekt szczególną uwagę, ponieważ doskonale wiemy jak bardzo jakość wykonania inwestycji, przekłada się na jakość i komfort życia mieszkańców osiedli, które budujemy. Bez względu na to czy są właścicielami czy najemcami* – komentuje Zofia Brodowicz, Dyrektor Handlowy Profbud. Kolejną rzeczą jest lokalizacja – jeśli potencjalna nieruchomość położona jest poza centrum miasta, warto sprawdzić perspektywy rozwoju okolicy, w której się znajduje. Jeśli na przykład planowana jest rozbudowa infrastruktury lub poprawa połączeń komunikacyjnych, powyższe czynniki mogą sprawić, że z biegiem lat kupiony lokal, zwiększy swoją wartość.

Osoby planujące zakup mieszkania powinny wykonać też dokładną analizę rynku pod kątem popytu i podaży. Najemcy często posiadają swoje indywidualne preferencje tj. dostęp do placówek handlowo-usługowych czy dogodna komunikacja, które trzeba wziąć pod uwagę. – *Większe miasta, takie jak Warszawa, oferują bardzo duże możliwości zawodowe i edukacyjne, jednak ich sporym minusem są wysokie koszty utrzymania. Wiele osób decyduje się więc na pozostanie w rodzinnym mieście i wynajem mieszkania w miejscu dobrze skomunikowanym z tym, w którym pracują czy studiują. Była to jedna z przesłanek, jaką kierowaliśmy się tworząc nasze osiedle Primo w Nowym Centrum Łodzi. Nasza inwestycja położona jest w bliskiej odległości od Dworca Łódź Fabryczna i pętli tramwajowej, co dla wielu naszych Klientów właśnie z w/w przyczyn, było i nadal jest jej ogromnym atutem.* – tłumaczy Bohdan Szutczyński, Wiceprezes Profbud.

Przed ulokowaniem swojego kapitału należy dokładnie przemyśleć, jaka inwestycja będzie najbardziej opłacalna i przyniesie zysk w perspektywie długoterminowej. Decydując się na zakup nieruchomości warto rozejrzeć się za tą idealną – być może będzie wymarzonym miejscem do zamieszkania lub w przyszłości przyniesie namacalne dochody.