

## **Atrakcyjne nieruchomości mieszkaniowe dla inwestorów – czym i jak ich przyciągnąć?**

**Zakup mieszkania w ramach inwestycji to wciąż jedna z najbardziej opłacalnych form ulokowania własnego kapitału. Decydując się na nieruchomość, która ma przynieść stabilny i długoterminowy zysk, na wstępie warto zweryfikować preferencje mieszkaniowe najemców oraz sprawdzić, jakie lokale są najchętniej przez nich wynajmowane. Czym więc powinna wyróżniać się nieruchomość, by przyciągnęła inwestorów?**

### **Inwestowanie w nieruchomości najbezpieczniejszą formą ulokowania kapitału**

Rokowania rynkowe są optymistyczne. Koniunktura gospodarcza, rosnące wynagrodzenia i wyjątkowo niskie stopy procentowe, z dłuższą perspektywą ich utrzymania, pozytywnie wpływają na rynek mieszkaniowy. Z kolei obecna sytuacja na rynkach finansowych skłania inwestorów do lokowania swoich oszczędności w nieruchomości, dedykowane pod wynajem. Zapotrzebowanie na tego typu mieszkania wynika ze zmiany modelu pracy i życia, zwłaszcza młodego pokolenia. Z tego względu rosnące zainteresowanie najmem będzie przekładało się na stopniowy wzrost stawek czynszów, rekompensujący inwestorom wyższe ceny zakupu mieszkań. Emerson Evaluation na podstawie median czynszu najmu ustaliło, że średnia roczna stopa zwrotu wynosi pomiędzy 3,6-4,3% w Warszawie i aż do 5,2% w pręźnie rozwijającej się Łodzi.<sup>1</sup> Nie trudno więc zauważyć, że mieszkanie to bezpieczna inwestycja, która gwarantuje stały dochód. Popularność tej formy lokowania kapitału wpłynie jednak na nasycanie się rynku oferowanymi lokalami. Ten trend będzie powodował profesjonalizację segmentu najmu i tym samym zwiększał wymagania względem standardów i efektywności zarządzania nieruchomościami.

### **Idealna nieruchomość pod wynajem – czyli jaka?**

Deweloperzy chcąc wyróżnić się na mocno konkurencyjnym rynku i przyciągnąć inwestorów, dokładnie planują każdy, nawet najdrobniejszy detal nieruchomości już na etapie jej projektowania. Nierzadko mają one bowiem ogromny wpływ na powodzenie danego projektu wśród kupujących. Bezsprzecznie wciąż najistotniejszym czynnikiem, na który zwracają uwagę Polacy podczas zakupu czterech kątów jest lokalizacja. Warto więc sprawdzić perspektywy rozwoju okolicy, w której się znajdują. Istotne są również plany zagospodarowania przestrzennego m.in. czy planowana jest rozbudowa infrastruktury lub poprawa połączeń komunikacyjnych. Wszystkie te czynniki mogą sprawić, że z biegiem lat kupiony lokal, zwiększy swoją wartość. Niesłabnącym zainteresowaniem cieszą się nieruchomości w centrach miast lub ich okolicach, dlatego najbardziej opłacalny jest najem mieszkania w miejscach, w których jest na to największe zapotrzebowanie. Ceny lokali w dużych aglomeracjach idą w parze ze stawkami czynszów, co pozwala uzyskać zadowalającą stopę zwrotu z wynajmu. Miasta takie jak Warszawa, Łódź czy Poznań popularne są wśród studentów, a także osób poszukujących pracy. Dobrym przykładem okazuje się wymieniona wcześniej Łódź, która jest ważnym ośrodkiem akademickim, a swoje główne siedziby posiadają tam nie tylko polskie, ale i zagraniczne korporacje. Stolica województwa łódzkiego co roku przyciąga również turystów, stanowiących odrębną grupę najemców dedykowanych pod wynajem krótkoterminowy.

---

<sup>1</sup> <https://www.emmerson-evaluation.pl/wp-content/uploads/2019/04/raport-evaluer-2019.pdf>

# PROFBUD

Planując zakup mieszkania pod wynajem, inwestorzy najczęściej wybierają kompaktowe, czyli te o jak najmniejszym metrażu przy zakładanej liczbie pokoi. Z tego względu deweloperzy chętnie na swoich osiedlach planują kawalerki lub lokale dwupokojowe o powierzchni do 40 mkw. – *Każda z naszych inwestycji budzi zainteresowanie inwestorów. Największą tendencję w tym zakresie widzimy jednak na łódzkim osiedlu Primo. Położone jest ono w atrakcyjnej lokalizacji, w samym sercu Nowego Centrum Łodzi. W bliskiej okolicy znajduje się Uniwersytet Łódzki oraz tereny zielone i rekreacyjne. Co więcej, tuż obok zlokalizowany jest Dworzec Łódź Fabryczna, który stanowi doskonałą bazę wypadową. Wszystkie te czynniki, w połączeniu z funkcjonalnymi lokalami w atrakcyjnych cenach przyciągają inwestorów, nierzadko decydujących się na zakupy pakietowe, nabywając w ten sposób większą liczbę mieszkań w jednej nieruchomości* – komentuje Agata Sieradzka, Lider Biura Sprzedaży osiedla Primo firmy Profbud.

## **Atrakcyjna lokalizacja już nie wystarczy**

Ze względu jednak na coraz szerszą ofertę na rynku, korelującą z podwyżką cen mieszkań, inwestorzy stają się coraz bardziej wymagający. Z opinii Liderów Biur Sprzedaży Profbud wynika, że atrakcyjna lokalizacja i dogodna komunikacja z resztą miasta mogą już nie wystarczyć. Równie istotne okazują się wysoka jakość wykonania oraz użytych materiałów do budowy. Klienci doceniają transparentne i rzetelne podejście dewelopera, a także możliwość wglądu w projekt niemal na każdym jego etapie. Bezpieczna okolica z terenami zielonymi w połączeniu z bliskością restauracji, kawiarni czy punktów rozrywkowo-kulturalnych również zyskują na znaczeniu. Wejście na rynek pokolenia X także ma ogromny wpływ, w kontekście projektowania nieruchomości przez deweloperów. Jest to grupa aktywna zawodowo, korzystająca z nowych technologii, dla której oszczędność czasu jest kluczowa. W myśl tego założenia deweloperzy zaczęli realizować koncepcję budownictwa mixed use, zapewniając mieszkańcom szybki i łatwy dostęp do pracy, domu, zakupów czy rozrywki w jednym miejscu. Na tej zasadzie budowane osiedla, na wyższych piętrach posiadają funkcjonalne mieszkania, na dolnych kondygnacjach zaś lokale usługowe i gastronomiczne. Dzięki lokalizacji kilku usług w jednym miejscu mieszkańcy są w stanie wygospodarować więcej wolnych chwil na relaks, sport czy spotkania z przyjaciółmi – co jest niewątpliwie wartością dodaną dla najemców.

Chcąc wyróżnić się na tle konkurencji deweloperzy muszą myśleć nieszablonowo i proponować rozwiązania nie tylko designerskie, ale przede wszystkim funkcjonalne, które wpiszą się w aktualne potrzeby nabywców.

\*\*\*

Profbud – firma deweloperska, która stawia na najwyższą jakość realizowanych projektów mieszkaniowych. Oferuje swoim Klientom mieszkania „szyte na miarę”. W ciągu 9 lat działalności spółka zrealizowała wysokiej jakości projekty w atrakcyjnych lokalizacjach. Wszystkie inwestycje Profbud charakteryzują się sprawdzonymi rozwiązaniami architektonicznymi, wysokiej klasy materiałami, nowoczesnymi technologiami oraz nieszablonowym designem. Do projektów realizowanych obecnie na terenie Warszawy należą Osiedle Stella na Bemowie, Haven House na Gocławiu oraz Ligia w Ursusie. Firma buduje również nowoczesne Osiedle Primo w Łodzi. Za flagowy projekt - osiedle Awangarda na warszawskim Bemowie, Profbud otrzymał certyfikat European Quality Certificate® 2018. Firma jest członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich.