**Najem kawalerki: faktycznie najbardziej zyskowny?**

**Kawalerki cieszą się sporym zainteresowaniem inwestorów. Wyjaśniamy przyczyny tego zjawiska i analizujemy rentowność najmu M1.**

**Jeżeli chodzi o krajowy rynek najmu, to w dalszym ciągu królują na nim mieszkania jednopokojowe, dwupokojowe oraz trzypokojowe. Większe lokale pojawiają się rzadziej w ogłoszeniach, a domy trzeba postrzegać jako perspektywiczny, ale wciąż niewielki segment rynkowy. Trudno ukryć, że największym zainteresowaniem wielu początkujących inwestorów cieszą się kawalerki. Również dlatego, że łączna cena wspomnianych mieszkań jest najbardziej przystępna - nawet po podwyżkach z 2023 roku. Z drugiej strony, kawalerki cechują się wyższą w stosunku do większych lokali średnią ceną za 1 mkw. Warto w związku z tym zadać sobie pytanie, czy najem kawalerki faktycznie jest najbardziej opłacalny. Osobom nieposiadającym środków potrzebnych do zakupu nawet małego mieszkania pod wynajem, można doradzić zainteresowanie się crowdfundingiem mieszkaniowym.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Już od długiego czasu widoczna jest zależność, zgodnie z którą mieszkania jednopokojowe cechują się przeciętnie wyższą ceną 1 mkw. aniżeli większe lokale. Transakcyjne dane GUS potwierdzają, że za 1 mkw. mieszkania jednopokojowego przeciętnie trzeba zapłacić najwięcej.***

l ***Pomimo wyższego średniego kosztu nabycia 1 mkw., kawalerki pod wynajem okazują się najbardziej zyskowne. W niektórych lokalizacjach różnica stopy zysku względem większych mieszkań jest znacząca. Wyższa średnia zyskowność, jaką zapewnia najem kawalerki sugeruje, że na rynku brakuje mieszkań pod wynajem o małych metrażach.***

l ***Dla osób, które nie stać na zakup małego mieszkania pod wynajem (nie wspominając już o większym lokalu), dobrym rozwiązaniem może być crowdfunding nieruchomościowy. Mowa o zakupieniu udziałów w spółce, która zajmuje się inwestycjami w nieruchomości.***

***Poniżej można znaleźć więcej ciekawych informacji o tym, jak wygląda zyskowność najmu mieszkań jednopokojowych oraz przeciętny koszt ich zakupu.***

**Kawalerki wciąż są najdroższe w przeliczeniu na 1 mkw.**

Osoby nieco zaznajomione z rynkiem nieruchomości mogą wiedzieć, że kawalerki w przeliczeniu na 1 mkw. zwykle są droższe od pozostałych mieszkań. Taką obserwację potwierdzają dane Głównego Urzędu Statystycznego na temat średnich cen mieszkań. Wspomniane statystyki wprawdzie pochodzą z 2022 roku, ale ich dużym atutem jest oparcie na aktach notarialnych. Informacje niedawno opublikowane przez GUS wskazują, że w przypadku nowych mieszkań zróżnicowanie średniej transakcyjnej ceny 1 mkw. względem powierzchni było następujące w 2022 roku:

l do 40,0 mkw. - 8 427 zł

l od 40,1 mkw. do 60,0 mkw. - 7 471 zł

l od 60,1 mkw. do 80,0 mkw. - 7 272 zł

l od 80,1 mkw. - 7 125 zł

Analogiczne ogólnopolskie statystyki dla rynku wtórnego mieszkań z 2022 roku prezentują się następująco:

l do 40,0 mkw. - 7 427 zł

l od 40,1 mkw. do 60,0 mkw. - 6 865 zł

l od 60,1 mkw. do 80,0 mkw. - 6 710 zł

l od 80,1 mkw. - 7 202 zł

Powyższe informacje jednoznacznie potwierdzają, że za kawalerki i małe mieszkania dwupokojowe statystycznie trzeba zapłacić więcej (w przeliczeniu na 1 mkw.). Dane GUS wskazują również, że w przypadku rynku pierwotnego „zwyżka” cenowa dotycząca kawalerek jest nieco większa. „*Oczywiście, mówimy tutaj o danych ogólnopolskich. W skali konkretnego miasta, a nawet dzielnicy sytuacja może wyglądać nieco inaczej. Najem kawalerki również może przynosić różną rentowność*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Mimo wszystko najem kawalerki generuje wyższy zysk**

W nawiązaniu do powyższych statystyk może nasuwać się pytanie, czy najem kawalerki faktycznie jest bardziej zyskowny pomimo wyższej ceny za 1 mkw., którą trzeba zapłacić już na wstępie. Nie tylko zainteresowanie inwestorów najmniejszymi mieszkaniami przemawia za twierdzącą odpowiedzią na tak zadane pytanie. Potwierdzenie znajdziemy na przykład w raporcie Evaluer Index’23. To opracowanie zawiera kalkulacje stóp zwrotu z najmu mieszkań jednopokojowych, dwupokojowych oraz trzypokojowych w wybranych miastach wojewódzkich.

Wspomniane stopy zysku uwzględniają między innymi dwumiesięczny przestój w najmie co roku, koszty remontu lub wykończenia oraz konieczność zapłaty podatku ryczałtowego od czynszów. Po uśrednieniu wyników z wszystkich analizowanych miast (Wrocław, Warszawa, Szczecin, Sopot, Rzeszów, Poznań, Łódź, Lublin, Kraków, Katowice, Gdynia, Gdańsk, Białystok) można obliczyć, że przeciętny poziom stóp zwrotu z najmu był następujący:

l mieszkania jednopokojowe: 4,7%

l mieszkania dwupokojowe: 4,5%

l mieszkania trzypokojowe: 4,3%

Powyższe wyniki udowadniają, że najem kawalerki jest w ujęciu statystycznym najbardziej opłacalny. Oczywiście, trzeba mieć na uwadze fakt, że po raz kolejny bierzemy pod uwagę mocno uśrednione statystyki. Sugerują one, że na rynku najmu widoczny jest chroniczny niedobór najmniejszych mieszkań. Ta sytuacja sprawia, że najem kawalerki zapewnia zysk wyższy od przeciętnego - pomimo większych kosztów zakupu 1 mkw. „*W przypadku Rzeszowa i Wrocławia, analizowane informacje wykazały różnicę rentowności najmu M1 oraz M2 na poziomie aż 0,7 punktu procentowego (na korzyść kawalerki)*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Crowdfunding: alternatywa z niskim progiem wejścia …**

Najem kawalerki to dla wielu osób kusząca perspektywa inwestycyjna, ale ostatnie podwyżki cen mieszkań sprawiły, że przeciętne M1 może kosztować 250 000 zł - 300 000 zł. Osoby niemogące sobie pozwolić na taki wydatek i jednocześnie obawiające się częściowego kredytowania inwestycji, powinny wziąć pod uwagę crowdfunding nieruchomościowy. „*To rozwiązanie polega na zakupie udziałów o minimalnej wartości np. 5000 zł - 10 000 zł w spółce prowadzącej inwestycje nieruchomościowe*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Udziałowcy spółki inwestycyjnej mogą liczyć na zyski z wynajmu i odsprzedaży nieruchomości proporcjonalnie do sumy zainwestowanego kapitału. Zarządzaniem spółkami crowdfundingowymi zajmują się profesjonaliści, a inwestorzy (udziałowcy) mają pełen wgląd w wyniki inwestycji oraz sytuację finansową firmy. „*Crowdfunding nieruchomościowy w relacji do zainwestowanej kwoty może być bardziej zyskowny aniżeli najem kawalerki lub większego lokalu*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl)**.**