**Ilu Polaków kupuje mieszkanie pod wynajem?**

**Niedawno pojawiły się nowe informacje o tym, ilu Polaków kupuje mieszkanie pod wynajem. Postanowiliśmy przyjrzeć się tym danym.**

**W minionym roku specyficzna sytuacja związana z niską dostępnością kredytów mieszkaniowych sprawiła, że popyt inwestycyjny był na rynku lokali ważniejszy niż zwykle. Obecnie sytuacja wygląda nieco inaczej, ponieważ wzrost zdolności kredytowej przy zwykłych „hipotekach” razem z programem Bezpieczny Kredyt 2% zaktywizował osoby kupujące lokale mieszkalne na swoje potrzeby (zwykle jako pierwsze mieszkanie lub kolejne, większe lokum). Mimo tego, odsetek osób kupujących mieszkanie pod wynajem wciąż pozostaje stosunkowo wysoki. Postanowiliśmy zatem sprawdzić, ilu Polaków w 2023 r. kupuje mieszkanie pod wynajem. Warto również odnieść się do nieco starszych, ubiegłorocznych danych. Pokazują one bowiem, w jaką stronę obecnie podąża rodzimy rynek nieruchomości.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Według danych Narodowego Banku Polskiego z 2022 roku, w szesnastu miastach wojewódzkich oraz Gdyni, wyłącznie pod wynajem kupowało mieszkanie ok. 20% nabywców lokali z rynku wtórnego. Kolejne 12% nabywców używanych mieszkań kupiło „M” na wynajem oraz w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Z kolei co dziesiąty nabywca mieszkania na wtórnym rynku myślał o wzroście wartości oraz jednoczesnym wynajmie. Suma tych wyników to 42%.***

l ***Obecnie udział mieszkań kupowanych pod wynajem jest już nieco mniejszy. Dane Metrohouse z III kw. 2023 r. wskazują, że wówczas ok. 37% wszystkich używanych lokali mieszkalnych było zakupionych pod inwestycję (niekoniecznie tylko na wynajem). Pół roku wcześniej analogiczny wynik wynosił 48%.***

***Poniżej można znaleźć nie tylko dokładniejsze omówienie i wyjaśnienie tych statystyk. Prezentujemy również inne ciekawe informacje na temat tego, jak popularne jest mieszkanie pod wynajem w roli aktywa inwestycyjnego.***

**Drogi kredyt „wypycha” z rynku zakupy na własne potrzeby**

Jednym ze źródeł danych na temat celu zakupów mieszkań w Polsce jest Narodowy Bank Polski. Wspomniana instytucja regularnie ankietuje deweloperów i pośredników nieruchomości w celu sprawdzenia bieżącej sytuacji rynkowej. Pod koniec 2022 r. analitycy NBP przeprowadzili ankietę wśród deweloperów, z której wynikało, że około 70% osób fizycznych kupuje nowe mieszkanie w celach typowo inwestycyjnych. Można przypuszczać, że w skali całego minionego roku udział osób kupujących nowe lokum na potrzeby własne był wyższy niż 30%. Dwanaście miesięcy temu, kiedy NBP przeprowadzał ankietę, dostępność kredytów mieszkaniowych była bowiem wyjątkowo słaba, a średnie oprocentowanie nowych „hipotek” przekraczało nawet 9%. „*Wcześniej sytuacja prezentowała się lepiej dla typowego Kowalskiego jako klienta firmy deweloperskiej. Pamiętajmy również, że nowe mieszkania ze względu na zainteresowanie deweloperów dużymi miastami mogą być częściej kupowane inwestycyjnie*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Na rynku wtórnym mieszkanie pod wynajem to rzadszy wybór**

Więcej ciekawych informacji o tym, jak często w minionym roku było kupowane mieszkanie pod wynajem, dostarczają nam wyniki ankiety NBP na rynku wtórnym. Chodzi o wspomniane już badanie ankietowe, które Narodowy Bank Polski przeprowadził wśród pośredników nieruchomości. Wyniki ankiety wskazują, że w 2022 r. na terenie szesnastu miast wojewódzkich i Gdyni udział osób kupujących używane lokale w różnych celach był następujący:

l pierwsze mieszkanie swoje lub członka rodziny - 26% nabywców

l lokal kupowany w celu poprawy warunków mieszkaniowych - 23% nabywców

l lokal nabyty z myślą o odsprzedaży w korzystnym okresie - 9% nabywców

l mieszkanie kupowane tylko pod wynajem - 20% nabywców

l mieszkanie kupowane zarówno na wynajem, jak i na potrzeby własne - 12% nabywców

l lokal zakupiony jednocześnie w celu odsprzedaży z zyskiem i najmu - 10% nabywców

Udział lokali kupowanych pod wynajem na poziomie około 40% wydaje się realistyczny, jeśli chodzi o największe rynki wtórne. „*Warto nadmienić, że w świetle ankiety Narodowego Banku Polskiego sytuacja pod względem popularności najmu jako celu zakupu używanych mieszkań w latach 2019 - 2021 znacząco nie różniła się od ubiegłorocznej. Dodajmy, że według wstępnych danych GUS, przez cały 2022 r. sprzedało się 225 550 lokali - 106 862 nowe oraz 118 688 używanych*” - informuje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Obecnie używane mieszkania pod wynajem to ok. 1/3 obrotu**

Na uwagę z całą pewnością zasługują także dane Metrohouse. Ta duża, sieciowa agencja nieruchomości w swoim niedawnym raporcie mówiącym o sytuacji rynkowej poinformowała, że od lipca do września 2023 r. około 37% jej klientów kupowało mieszkanie w celach inwestycyjnych. Ten wynik uwzględniał nie tylko osoby nabywające lokum w celach związanych z najmem. Niektórzy inwestorzy z różnych przyczyn wolą, aby mieszkanie przez co najmniej jakiś czas pozostało pustostanem. Takie rozwiązanie wzbudza kontrowersje wśród części rodaków ze względu na niedostateczną podaż lokali pod wynajem w większych miastach. „*Warto również pamiętać, że posiadanie mieszkaniowego pustostanu staje się coraz droższe, ponieważ rosną koszty utrzymywania lokalu oraz całego budynku*” - zwraca uwagę Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

W nawiązaniu do omawianych statystyk należy dodać, że rok wcześniej (to znaczy w III kw. 2022 r.) analogiczny udział transakcji inwestycyjnych raportowany przez Metrohouse wynosił 45%. Trzy miesiące później eksperci wspomnianej agencji nieruchomości odnotowali jeszcze wyższy wynik (48%), który oznaczał, że praktycznie co drugi nabywca kupił mieszkanie pod wynajem. Warto również zwrócić uwagę, że wedle danych Metrohouse przeciętne mieszkanie pod wynajem lub na inną inwestycję kupowane w III kw. 2023 r. miało 50 mkw. i kosztowało niecałe 420 000 zł. To oznacza, że lokale inwestycyjne były przeciętnie nieco mniejsze niż chociażby pierwsze używane mieszkania młodych Polaków (54 mkw. i cena ok. 451 000 zł). „*Można przypuszczać, że ta sytuacja miała związek z nieco większą od przeciętnej popularnością kawalerek wśród osób inwestujących w wynajem. Ten temat będziemy jeszcze analizować w przyszłości*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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