**Inwestycja w mieszkanie - ilu Polaków to robi?**

**Bardzo niskie oprocentowanie lokat sprawia, że inwestycja w mieszkanie nadal jest ciekawą opcją. Sprawdzamy, ilu Polaków ją wybiera.**

**Dane Narodowego Banku Polskiego sugerują, że w III kw. 2020 r. inwestorzy mieszkaniowi znów powrócili na największe rynki, a inwestycja w mieszkanie ponownie stała się popularna. Świadczy o tym szybki wzrost udziału transakcji gotówkowych do poziomu notowanego już wcześniej (np. w 2019 r.). Można przypuszczać, że IV kw. 2020 r. był nieco gorszy pod względem popytu inwestycyjnego - między innymi ze względu na niepewność spowodowaną pandemią koronawirusa. Tym niemniej, miniony rok w kontekście inwestycyjnego popytu na mieszkania zakończył się lepiej niż można było oczekiwać np. wiosną. Postanowiliśmy zatem sprawdzić, ilu i jakich rodaków skusiła inwestycja w mieszkanie.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Dane Ministerstwa Finansów sugerują, ilu Polaków wynajmuje lokale lub domy. Inwestycja w mieszkanie to źródło zarobku dla około 700 000 - 750 000 rodaków.***

l ***Inne statystyki potwierdzają, że wynajem domów nadal stanowi rynkowy margines.***

l ***Popularność najmu okazjonalnego rośnie, ale nadal nie jest to dominujący sposób wynajmowania lokali i domów.***

***Poniżej prezentujemy ciekawe informacje oraz statystyki, które potwierdzają nasze wnioski.***

**Dane Ministerstwa Finansów stanowią podpowiedź**

Próba scharakteryzowania polskiego rynku najmu nieruchomości mieszkaniowych to ciekawe, ale jednocześnie dość trudne wyzwanie. Wynika to z faktu, że mamy niewiele danych na temat faktycznej skali wynajmu mieszkań i domów w Polsce. Pewną podpowiedź stanowią dane Ministerstwa Finansów, które co roku podsumowuje wpływy z podatku dochodowego (PIT). Wspomniany resort podaje, że złożono około 712 000 zeznań podatkowych za 2019 r. dotyczących rozliczenia najmu, dzierżawy i podobnych umów w ramach ryczałtu ewidencjonowanego. Starsze dane fiskusa sugerują, że około 140 000 kolejnych osób rozlicza najem na podstawie tzw. zasad ogólnych. „*W takim przypadku, inwestycja w mieszkanie jest rozliczana podatkowo z uwzględnieniem amortyzacji i poniesionych wydatków*” - wyjaśnia Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Na podstawie danych fiskusa nie można bardzo dokładnie ocenić, ilu Polaków faktycznie zarabia na najmie nieruchomości mieszkaniowych. Warto bowiem pamiętać, że statystyki publikowane przez Ministerstwo Finansów obejmują również dzierżawę i najem nieruchomości niemieszkaniowych. Wydaje się jednak, że śmiało możemy przyjąć 700 000 - 750 000, jako szacunkową liczbę Polaków wynajmujących domy lub mieszkania. „*Bardzo wiele takich osób posiada zaledwie jedno mieszkanie na wynajem (często odziedziczone). Inwestycja w mieszkanie obejmująca np. 3 - 5 lokali wciąż stanowi rzadkość*” - mówi Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Najem domu wciąż jest stosunkowo rzadki w Polsce**

Ciekawe światło na rynek wynajmu w Polsce rzucają również dane z raportu „*Budowane na wynajem. Perspektywy rozwoju rynku najmu w Polsce.*” (ThinkCo). Wspomniana analiza dostarcza nam bowiem informacji o tym, że około 70% ofert na rynku najmu stanowią mieszkania. „*Wynajem samodzielnych pokoi generuje z kolei jedną czwartą dostępnych propozycji*” - komentuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Domy na wynajem z udziałem około dwuprocentowym, wciąż stanowią margines rynkowy. Część właścicieli takich starszych budynków współpracuje bezpośrednio np. z agencjami pracy zamieniając dom jednorodzinny w swoisty hotel robotniczy. Jeżeli zaś chodzi o mieszkania, to warto nadmienić, że Polacy najchętniej przeznaczają na wynajem M2 (ok. 53% ofert), M3 (ok. 21%) oraz M1 (ok. 23%). „*Większe lokale stanowią margines na polskim rynku najmu. Wynika to również z faktu, że inwestycja w mieszkanie o dużej powierzchni może być perspektywiczna jedynie na terenie wiodących miast*” - tłumaczy Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Wynajmujący preferują „zwykłe” i roczne umowy …**

Ze wspomnianego wcześniej raportu dowiemy się również, że około 75% wynajmujących wciąż zawiera z lokatorami „zwykłe” umowy najmu. Mowa o kontraktach konkurencyjnych względem najmu okazjonalnego (udział: 13%) i najmu instytucjonalnego (4%). Jeżeli chodzi o najem okazjonalny, który obecnie jest dostępny wyłącznie w przypadku prywatnej działalności, to jego faktyczny udział może być nawet mniejszy niż podaje raport ThinkCo. „*Ministerstwo Finansów poinformowało bowiem, że w 2019 r. zgłoszenia najmu okazjonalnego dokonało zaledwie 32 036 podatników (o 11 781 więcej niż w 2018 r.)*” - podaje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Inne dane z raportu „*Budowane na wynajem. Perspektywy rozwoju rynku najmu w Polsce.*” sugerują, że ponad połowa umów wynajmu mieszkań jest zawierana tylko w perspektywie rocznej. „*Wynajmujący chętnie dokonują jednak przedłużenia umów z rzetelnymi lokatorami i dlatego wiele lokali jest wynajmowanych przez 2 lata - 5 lat*” - zaznacza Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Osoby fizyczne nadal będą fundamentem rynku najmu**

Zaprezentowane informacje potwierdzają, że zdecydowana większość polskich inwestorów mieszkaniowych nie jest krezusami. Przeciętna inwestycja w mieszkanie obejmuje bowiem 1 - 2 lokale, które zwykle mają po 2 lub 3 pokoje. Spore rozdrobnienie na rodzimym rynku najmu, na pewno może stanowić przeszkodę w kontekście jego profesjonalizacji. Warto jednak pamiętać, że w następnych latach drobni wynajmujący, którzy prowadzą najem jako działalność prywatną albo jednoosobową działalność gospodarczą, nadal będą fundamentem rynku najmu. „*Taka sytuacja utrzyma się mimo zainteresowania dużych inwestorów najmem instytucjonalnym*” - podsumowuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

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