Na co zwracać uwagę kupując inwestycyjnie mieszkanie od dewelopera?

Zakup na wynajem to cały czas jeden z głównych motywatorów zakupowych na rynku deweloperskim. Jednak praktyka pokazuje, że co klient to inne spojrzenie na temat. W tym wpisie pokażę najczęściej spotykane scenariusze zakupowe oraz wady i zalety każdego rozwiązania. Jeśli myślisz o inwestowaniu w mieszkania, może mój wpis ułatwi ci to zadanie.

Podstawowym modelem inwestowania jest zakup mieszkania pod wynajem, które będzie na siebie zarabiać miesięcznym wpływem z czynszu. Jednak jest wiele wariantów inwestowania w mieszkania, dlatego przed podejściem do tematu warto **wybrać najlepszy dla siebie model**.

Doświadczenie i motywacja kupującego

Pierwsze pytanie jakie zadaje klientom szukającym mieszkania pod inwestycję to **“czy prowadzisz już taki biznes`** lub **“czy masz jakieś doświadczenia lub opinie z tym związane`?** Dzięki temu jestem w stanie dowiedzieć się jakie dana osoba ma przekonania na temat inwestowania w nieruchomości. Chcę je znać, aby nie musieć z nimi walczyć. Dlatego jak mi ktoś odpowiada, że wynajem dla studentów jest super to przytaknę, jeśli zaś studencki jest do bani a najlepsze są kawalerki to też potwierdzę.
Świat jest jaki myślimy że jest, więc moja oferta zawsze się dostosuje do potrzeb klienta. Co innego jeśli ktoś pyta o optymalne rozwiązanie w jego sytuacji i oczekuje porady - wtedy chętnie podpowiem jakie aktualnie rozwiązania polecamy lub z czym mogą być problemy. Zakup inwestycyjny jest kierowany chęcią zysku - to jasne, jednak brak **chęci straty i ograniczenie ryzyka** to częściej obserwowany element wśród klientów inwestujących prywatnie i doraźnie. **Czyli kupują bardziej myśląc jak nie wtopić, niż jak zarobić.**

Grupa docelowa oraz typ lokalu

Opcja 1. Dwupokojowa "kawalerka"

Zatem mamy kilka opcji do wyboru w kwestii typów lokali i związanych z nim grup docelowych. Podstawowym, najczęściej wybieranym jest **zakup małego mieszkania** za niewielką kwotę, dającego relatywnie dobrą stopę zwrotu. Mieszkanie typu kawalerka, lub najchętniej dwa pokoje - im mniejszy metraż tym lepszy.
Zaletami takiej inwestycji są:

- Samodzielność lokalu i własna księga wieczysta
- Łatwość zakupu ze względu na niską cenę wynikającą z metrażu

- Możliwość zakupu nawet przez osoby nie posiadające dużego kapitału dzięki kredytowaniu
- Dobry wybór na początku przygody z inwestowaniem
- Elastyczność majątkowa dzięki łatwości odsprzedaży

Wady takiego rozwiązania:

- Konieczność zakupu na wczesnym etapie inwestycji, najczęściej z poziomu projektu, bez możliwości zobaczenia mieszkania.
- Małe mieszkania najczęściej mają wysoką cenę mkw w porównaniu do innych lokali w danej inwestycji generując dla dewelopera najlepsze marże
- Małe mieszkania traktowane jako inwestycyjne często projektowane są w najmniej atrakcyjnych częściach budynków - mniej słoneczne strony świata i gorsze widoki z okna
- Towar coraz bardziej reglamentowany - wielu deweloperów blokuje sprzedaż małych atrakcyjnych mieszkań, pozostawiając je dla siebie lub sprzedaje po znajomości

Grupa docelowa na takie lokale jest bardzo szeroka - najczęściej są to osoby mieszkające samotnie, młode pary lub rodziny z dzieckiem. Jednocześnie osoby te najczęściej zwracają uwagę na koszty najmu i jest to parametr mający duże znaczenie przy wyborze oferty. Dlatego mieszkania powinny być wybierane i urządzane rozsądnie (w standardzie LMI - Leroy Merlin Ikea) , z zachowaniem rygoru budżetowego aby inwestycja nie wymknęła się spod kontroli i spłaciła możliwie szybko (10-15 lat).

Opcja 2. Może coś większego...

Mieszkania te kupowane są przez osoby, które nie do końca inwestują w nieruchomości pod kątem typowego zysku. Dla nich taki **zakup po części kierowany jest swoimi potrzebami mieszkaniowymi (lub kogoś z rodziny)**, które może będą zaspokajane w przyszłości, jednak na początku mieszkanie ma być wynajmowane (lub odwrotnie: np. dziś dla siebie, dziecka lub mamy a w przyszłości na wynajem).
Innym scenariuszem jest **zakup lokalu pod kątem wymagającej grupy docelowej** przez osoby świadomie inwestujące w wyższy standard nieruchomości np. dla klientów biznesowych. Oni kupują większe mieszkania i wyposażają je zdecydowanie lepiej, mając pewność że ich klienci docenią wyższy standard, styl i zapłacą za nie więcej niż za standard LMI. Pod kątem takiego zakupu wybierane są najczęściej powierzchnie od 40 do 70 mkw
Zalety takiej inwestycji:

- Niższa cena m2 w porównaniu do małych mieszkań (w tej samej inwestycji)
- Zdecydowanie większy wybór i dostępność mieszkań w większości lokalizacji
- Koszty urządzenia mieszkania rozkładają się na większą powierzchnię
- Możliwość zamieszkania właściciela w przyszłości
- Większe dochody z najmu i mniejsze ryzyko trafienia klienta problemowego lub niewypłacalnego

Wady :

- Wyższa kwota inwestycji
- Konieczność zakupu miejsca postojowego aby inwestycja miała sens
- Wyższy standard niesie ze sobą konieczność zainwestowania w lepsze urządzenie mieszkania
- Klienci premium oczekują lepszych lokalizacji

Opcja 3. Zakup dużego mieszkania pod splita

To nowy model inwestowania w mieszkania deweloperskie, wcześniej praktykowany głównie w kamienicach, gdzie duże mieszkania były dzielone na kawalerki. W inwestycjach deweloperskich stosowany wcześniej głównie pod wynajem krótkoterminowy. Taki zakup możliwy jest dzięki elastycznemu podejściu inwestora i projektanta, którzy umożliwiają w wybranych układach mieszkań sensowną aranżację wnętrza pod podział mieszkania na dwa “niezależne` lokale. Przykładowo w oferowanych przez nas inwestycjach zawsze znajduje się przynajmniej jeden pion lokali > 50 mkw, które nadają się pod "splita" inwestycyjnego. W wariancie takim zawsze musi być opcja minimum dwóch kawalerek z dwoma łazienkami i minimum jednym pokojem. W nowych projektach mamy nawet lokale 100 mkw pod podział na trzy kawalerki lub dwupokojowe.
Zalety dużego mieszkania pod splita:

- Najniższa cena w przeliczeniu na m2
- Możliwość zakupu fajnego mieszkania w niezłej lokalizacji
- Duża szansa na zakup gotowego już lokalu dostępnego od ręki co pozwala szybko zacząć zarabiać na wynajmie
- Urządzenie lokalu "za jednym zamachem"
- Mniejsze koszty czynszowe i podatkowe jeśli pojawi się podatek katastralny
- Najlepsza stopa zwrotu z inwestycji

Wady:

- Jedno mieszkanie na jednej księdze wieczystej - co ogranicza elastyczność finansową, więc zakup skierowany powinien być głównie do świadomych i dojrzałych inwestorów, mających odpowiednie zasoby finansowe
- Konieczność myślenia biznesowego i zainwestowania większej kwoty w zakup i urządzenie mieszkań
- Ryzyko utraty rękojmi na mieszkanie po wprowadzeniu niektórych zmian w lokalu

Opcja 4. Zakup pod wynajem studencki - na pokoje

Jest odmianą zakupu pod wynajem częściowy jednak nie wymaga ingerencji w układ funkcjonalny lokalu. Wystarczy odpowiednio dobrany rozkład pokoi, koniecznie z osobną kuchnią.
Zalety:

- Kupowane mieszkanie nie musi mieć zbyt wielu walorów poza odpowiednią strukturą lokalu i lokalizacją, dzięki czemu można uzyskać dobrą cenę
- Wysoka rentowność najmu pokoi w porównaniu do wynajmu całego mieszkania
- Urządzenie lokalu nie wymaga wysokiego standardu (maksymalnie LMI)

Wady:

- Konieczność zakupu mieszkania w odpowiedniej lokalizacji trafiającego w potrzeby studentów, blisko komunikacji
- Konieczność posiadania osobnej kuchni co może być kłopotliwe w czasach mody na aneksy kuchenne
- Szybko rotująca, budżetowa grupa klientów, potrafiąca zniknąć z dnia na dzień, co wiąże się z większym zaangażowaniem w poszukiwanie nowych najemców
- Wynajem studencki jednak stracił na znaczeniu po przejściu wielu uczelni na naukę zdalną
- Bardzo duża konkurencja ze strony rynku wtórnego, oferująca niższe ceny

Opcja 5. Zakup pod flipa

Model przeniesiony z rynku wtórnego, polegający na zakupie mieszkania w stanie deweloperskim, urządzenie go i sprzedanie go dalej z zyskiem.
Marżą w tym przypadku jest różnica w cenie w momencie zakupu lokalu i sprzedaży lokalu. Do osiągnięcia tylko w okresie kiedy następują wzrosty cen nieruchomości. Największy sens tej transakcji jest wtedy kiedy mieszkanie kupowane jest na wczesnym etapie przedsprzedaży, kiedy deweloperowi zależy na wykręceniu wyniku dla banku pod kredyt inwestycyjny. Kluczem do dobrego flipa jest posiadanie sprawdzonej i niedrogiej ekipy wykończeniowej, która ładnie, sprawnie i gustownie urządzi mieszkanie.
Innym typem flipa jest **zakup pod handel roszczeniami** czyli sprzedaż umowy deweloperskiej za odstępne. Większość flipperów na rynku pierwotnym, w pierwszym kroku próbuje właśnie tego modelu, gdyż może zrealizować zysk bez konieczności zabawy w urządzanie mieszkania, co jest czasochłonne i kłopotliwe. Przy wyborze oferty pod taką inwestycję najlepiej sprawdzają się oferty finansowane w modelu 10/90 lub 20/80, czyli takie, które można nabyć wpłacając jedynie ułamek ceny bez konieczności wpłacania transz w czasie budowy, a na sam jej koniec.
Zalety:

- Zysk z inwestycji realizowany bez konieczności kupowania mieszkania
- Inwestor angażuje jedynie 20% środków w przypadku zakupu mieszkania na zamkniętym rachunku powierniczym
- Bardzo wysoki ROI w porównaniu do innych modeli inwestowania w nieruchomości

- Sprzyjająca koniunktura rynkowa

Wady

- Konieczność podejścia do zakupu jeśli nie uda się znaleźć nabywcy na etapie realizacji budowy
- W ostatnich latach zawsze zakup na cenowej górce i ryzyko zatrzymania wzrostu cen na rynku
- Trudno ten model nazwać inwestowaniem, to raczej handel i pośrednictwo, co budzi zastrzeżenia wielu klientów szukających mieszkań
- Konieczność zgody dewelopera na cesję umowy deweloperskiej
- Stosunkowo mała liczba ofert dobrze nadających się pod flipa, w stosunku do reszty rynku
- Rosnąca niechęć deweloperów do flipperów
- Zakupy głównie gotówkowe

Inne ważne kwestie inwestycyjne

Zakup w celu ochrony kapitału

Ten motywator inwestowania w nieruchomości pojawił się bardzo wyraźnie w połowie 2020 roku, kiedy wielu klientów w obawie przed utratą wartości środków związanych z rosnącą inflacją, zainwestowała w mieszkania swoje oszczędności dotychczas zgromadzone w bankach. Tak wyraźną motywację do zakupu mieszkań inwestycyjnych ostatni raz widziałem w 2016 roku po tym, jak Cypr znacjonalizował znaczną część oszczędności swoich obywateli znajdującą się na kontach bankowych.
Kierując się chęcią ochrony kapitału przez inflacją, bazując głównie na wzroście wartości nieruchomości w czasie, warto wybrać nieruchomość w modelu pośrednim między opcją 1 a 2 czyli coś między małym mieszkaniem typu kawalerka a średniej wielkości, funkcjonalnym układem w dobrej lub perspektywicznej lokalizacji. Osobiście polecam 2 pokoje 40-45 mkw lub 3 pokoje 50-55 mkw. Taka opcja pozwoli najlepiej utrzymać uniwersalność zakupu. W razie konieczności można będzie ją szybko i korzystnie sprzedać z zyskiem, wynająć lub samemu zamieszkać.

Zakup za gotówkę vs zakup kredytowany

To element kluczowy dla opłacalności i stopy zwrotu z inwestycji. Inwestując gotówkę np. za kwotę 300 tyś. zł możemy liczyć na zakup jednego lokalu, ochronę kapitału przed inflacją i zwrot zainwestowanych środków po kilkunastu latach. Co oznacza, że w momencie zamknięcia inwestycji będziemy posiadać mieszkanie i jego równowartość w gotówce, która wpływała co miesiąc. Biorąc pod uwagę, że najpierw tę kwotę trzeba było wydać, zyskiem jest samo mieszkanie.
Tę samą kwotę można wykorzystać jako np. 35% wkład własny na zakup trzech mieszkań. Po tym samym okresie czasu, za tę samą zainwestowaną kwotę, posiadać będziemy trzy spłacone mieszkania. Odejmując zainwestowaną kwotę gotówki, pozostaje wartość dwóch mieszkań. Ta prosta matematyka powinna być zachętą do lewarowania się kredytem dla tych, którzy faktycznie chcą inwestować w nieruchomości z głową i długoterminowo.

Co z katastrem w przyszłości ?

Wcześniej czy później podatek katastralny zostanie wprowadzony, gdyż podatek od nieruchomości jest jedynym w pełni ściąganym podatkiem, co stanowi łakomy kąsek dla fiskusa. Prawdopodobnie dotknie on szczególnie osoby posiadające większą ilość nieruchomości niż jedna. Może to być kolejny argument dla tych co chcą zainwestować w kilka małych mieszkań.

Duże na małe czyli najlepszy ROI w inwestycji mieszkaniowej

Podsumowując powyższe elementy można wnioskować, że najbardziej optymalny finansowo jest zakup większego mieszkania ze względu na cenę w przeliczeniu na mkw, finansowany kredytem i podział na mniejsze lokale pod wynajem częściowy. Jednak model inwestycyjny zawsze warto dostosować do swoich możliwości a co najważniejsze do odwagi osoby inwestującej i osobistych planów na życie.

tel. 52 554-50-85
www.mertis.pl