

Mały inwestor w Bydgoszczy – kawalerka na wynajem jako plan B na emeryturę



„Plan B na emeryturę” w Bydgoszczy bardzo często ma... 27-32 m², balkon i miejsce postojowe (jeśli da się je kupić). Czyli kawalerkę. Coraz więcej osób zamiast odkładać wyłącznie w ZUS czy na przypadkowe lokaty, myśli: kupię małe mieszkanie, wynajmę, a na emeryturze albo sprzedam, albo sam się tam wprowadzę. Przyjrzyjmy się temu na chłodno - z konkretnymi plusami, pułapkami i realiami bydgoskiego rynku.

Dlaczego akurat kawalerka, a nie „porządne M3”?

Z punktu widzenia małego inwestora kawalerka ma kilka bardzo przyjemnych, ale mocnych atutów:

- **Niższy próg wejścia** – trzeba zebrać mniejszy wkład własny i wziąć niższy kredyt.
- **Szersza grupa najemców** – single, pary „na start”, studenci, osoby pracujące w delegacji, rozwodnicy w „nowym życiu”.
- **Mniejszy metraż = tańsze wykończenie i remonty** – a to przy długim horyzoncie inwestycji ma ogromne znaczenie.

W Bydgoszczy szczególnie dobrze „chodzą” kawalerki i małe dwójki w lokalizacjach z dobrą komunikacją tramwajową/autobusową i szybkim dojazdem do centrum: Fordon, Bartodzieje, Wyżyny, Szwederowo, Osiedle Leśne, częściowo Kapuściska i Czyżkówko.

Dla planu emerytalnego ważne jest jedno: **lokal musi się dać łatwo wynająć przez 15-20 lat**, a nie tylko „ładnie wyglądać na wizualizacji”.

Ile to realnie kosztuje w Bydgoszczy?

Żeby nie bujać w chmurach, przyjmijmy bardzo uproszczony model.

- Kawalerka 28-30 m² w nowym lub nowszym budynku w sensownej dzielnicy
- Cena m² na rynku pierwotnym w Bydgoszczy: w nowych inwestycjach to dziś okolice 10-11 tys. zł/m²,

w lepszych lokalizacjach nawet więcej. Na rynku wtórnym za mniejsze, zadbane mieszkania zwykle poniżej pułapu nowych – często okolice 7–9 tys. zł/m², zależnie od dzielnicy i standardu.

- Czyli zaokrąglając:
 - **nowa kawalerka** 30 m²: rząd 300–350 tys. zł,
 - **nowsza używana** 30 m²: np. 230–280 tys. zł.

Do tego trzeba doliczyć wykończenie / doposażenie (jeśli lokal w standardzie deweloperskim) – powiedzmy 40–70 tys. zł na sensowny, trwały standard pod wynajem.

Na starcie robi się więc kwota ok. **270–400 tys. zł** w zależności od tego, czy polujemy na „wtórniaka” czy pachnącą świeżością nową inwestycję.

A ile można z tego realnie wyciągnąć w najmie?

Wynajmowane kawalerki w dobrze skomunikowanych dzielnicach Bydgoszczy osiągają dziś stawki często w przedziale:

- **1 500–1 900 zł czynszu najmu** dla kawalerki / małej dwójki (bez opłat administracyjnych i mediów),
- czasem więcej, jeżeli lokal jest w topowej lokalizacji, świeżo po remoncie i dobrze wyposażony.

Jeśli do tego doliczymy opłaty administracyjne (które zwykle pokrywa najemca) oraz media, to całkowity koszt „zamieszkania” jest wyższy, ale z punktu widzenia inwestora liczy się głównie **czysty czynsz**, bo to z niego spłacamy kredyt i odkładamy kapitał.

W długim horyzoncie liczy się nie tylko relacja czynszu do raty, ale jeszcze ważniejsze: **stała obecność najemców**. Bydgoszcz jest miastem akademickim i regionalnym centrum usług, więc dopływ potencjalnych najemców jest dość stabilny. Dobrze dobrany lokal nie powinien długo stać pusty.

Kawalerka jako „Plan B na emeryturę” - co to właściwie znaczy?

Można podejść do tematu na dwa sposoby.

Wariant 1: „Spłacam, wynajmuję, sprzedaję”

Scenariusz wygląda tak:

1. Bierzesz kredyt na 25–30 lat, wkład własny np. 20%.
2. Przez większość czasu lokal jest wynajęty, a czynsz pokrywa istotną część raty.
3. Po spłaceniu większej części kapitału – konkretnie po 20–25 latach – masz:
 - mieszkanie, które możesz sprzedać,
 - sporą nadwyżkę gotówki po sprzedaży (pomniejszoną o koszty i ewentualne podatki),
 - dodatkowy kapitał, który możesz dorzucić do swojej emerytury.

Tu plan B polega na tym, że **na emeryturze sprzedajesz mieszkanie** i używasz środków jako „prywatnej wypłaty emerytalnej”.

Wariant 2: „Spłacam, wynajmuję, a na starość się wprowadzam”

Drugi typ klientów myśli inaczej:

1. Kupuję kawalerkę w dobrze skomunikowanej części miasta (np. blisko przychodni, sklepów, przystanków).
2. Przez kilkanaście–kilkadziesiąt lat wynajmuję i niech najemcy „pomagają” mi spłacać kredyt.
3. Na emeryturze:
 - przeprowadzam się z większego mieszkania / domu do tej kawalerki,
 - sprzedaję dotychczasowy lokal,

- albo wynajmuję większy lokal, a w kawalerce po prostu mieszkam sam/sama.

Ten wariant ma jedną ogromną zaletę: **upraszcza życie na starość**. Mniejszy metraż, niższe koszty utrzymania, zero schodów (jeśli w windzie), bliskość usług – to są rzeczy, które docenia się z wiekiem bardziej niż „duży salon”.

Gdzie w Bydgoszczy szukać kawalerki pod taki plan?

Jeśli myślimy o perspektywie 15–20 lat, jako copywriter-deweloperski „dinozaur” z Bydgoszczy patrzę przede wszystkim na:

- **Fordon** – ogromna dzielnica, dużo inwestycji, linia tramwajowa, uczelnie, usługi. Kawalerka w pobliżu kampusu UKW/UTP albo przy głównych ciągach komunikacyjnych to niemal zawsze łatwy wynajem.
- **Bartodzieje / Kapuściska / Wyżyny** – świetny kompromis między bliskością centrum a normalnymi cenami. Szpitale, biura, dobry dojazd do centrum i Fordonu. Najemcy pracujący w mieście lub w usługach bardzo lubią te dzielnice.
- **Osiedle Leśne / Bielawy** – blisko centrum i uczelni, okolice szpitali, dużo zieleni. Przy małym metrażu ceny zakupu będą wyższe niż np. na Kapuściskach, ale i potencjał wzrostu wartości lokalu jest wyższy.
- **Szwederowo / Czyżkówko / Okole** – lokalizacje z potencjałem, rozwijającą się infrastrukturą i dobrą perspektywą wzrostu wartości, szczególnie tam, gdzie pojawiają się nowe inwestycje i poprawia się komunikacja.

Kluczem jest **nie tylko dzisiejszy stan dzielnicy**, ale też to, co tam się dzieje: nowe osiedla, remonty ulic, linie tramwajowe, plany miasta. Mały inwestor powinien myśleć jak trochę zrędlivy urbanista: czy *to miejsce będzie atrakcyjne za 10–15 lat?*

Ryzyka, o których lepiej wiedzieć zawczasu

Żeby nie było zbyt cukierkowo – kawalerka na wynajem to nie lokata w banku.

Trzeba się liczyć z:

- **okresami pustostanu** – między najemcami zawsze jest jakiś czas, kiedy lokal stoi pusty, a rata leci;
- **remontami co kilka-kilkanaście lat** – pod wynajem trzeba liczyć się z intensywniejszą eksploatacją, zużyciem mebli, odświeżeniami;
- **zmianami przepisów i podatków** – zasady opodatkowania najmu potrafią się zmieniać częściej niż prezydenci miast;
- **koniecznością selekcji najemców** – źle dobrany najemca potrafi „zjeść” kilka lat zysków.

Dobra wiadomość jest taka, że przy jednym mieszkaniu da się to ogarnąć samodzielnie, zwłaszcza jeśli:

- korzystasz z pomocy pośrednika przy szukaniu najemców,
- dbasz o jasną, dobrze napisaną umowę najmu,
- odkładasz część wpływów z najmu w „fundusz remontowo-awaryjny”.

Kiedy to ma sens, a kiedy lepiej zostać przy funduszach inwestycyjnych?

Kawalerka jako plan B na emeryturę ma sens, jeśli:

- masz **czasowy horyzont min. 15–20 lat**,
- nie boisz się pracy z najmem (albo jesteś gotów część oddać pośrednikowi),
- akceptujesz myśl, że to **nie jest inwestycja płynna** – mieszkania nie da się spieniężyć w tydzień jak jednostki funduszu.

Jeśli natomiast:

- panicznie nie lubisz długów,
- każdy telefon od najemcy z drobną usterką będzie Ci podnosił ciśnienie,
- a sam pomyślał, że czasem lokal może stać pusty, spędza Ci sen z powiek,

to być może lepiej potraktować nieruchomości jako **część**, a nie całość strategii emerytalnej – a resztę oprzeć np. na IKE/IKZE, PPK i innych instrumentach finansowych.

Podsumowanie: kawalerka - nie złoty Graal, ale bardzo solidny plan B

Mały inwestor w Bydgoszczy ma dziś całkiem przyzwoite warunki do tego, żeby zbudować sobie „emerytalną kawalerkę”:

- rynek najmu jest stabilny,
- ceny wciąż są niższe niż w wielkich metropoliach, a miasto się rozwija,
- małe mieszkania w dobrych lokalizacjach bronią się zarówno w najmie, jak i przy późniejszej sprzedaży.

Kawalerka nie załatwi całej emerytury, ale może być **bardzo konkretnym, namacalnym planem B** – takim, który można obejrzeć, posprzątać, odmalować, a w razie potrzeby... po prostu sprzedać.



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