Kredyty mieszkaniowe drożeją. Czy inwestowanie w mieszkania za pożyczone pieniądze przestaje był opłacalne?

Deweloperzy pracują pełną parą. Do oferty trafiają kolejne osiedla, a firmy chwalą się wynikami sprzedaży. Uzupełniają też banki ziemi. Nieruchomości są ciągle łakomym kąskiem dla inwestorów. – Szacuje się, że w celach inwestycyjnych kupiono w ubiegłym roku ponad 30 proc. nowych mieszkań – podaje Maciej Górka, analityk serwisu Domiporta.pl – 40 proc. tych transakcji sfinansowano gotówką – wskazuje. Transakcje gotówkowe stanowią nieco więcej niż połowę wszystkich transakcji przeprowadzanych za pośrednictwem firmy Emmerson Realty. – Tuż po załamaniu na rynkach finansowych był taki okres, kiedy gotówka rządziła niepodzielnie na rynku nieruchomości – przypomina Waldemar Oleksiak, ekspert Emmersona.

Szybkie negocjacje

Zdaniem Macieja Górki inwestorzy na pewno powinni rozważyć zakupy na kredyt, pod warunkiem że jest tani. – A taki był przez ostatni rok. Niestety, kredyty zdrożały. Przed każdą inwestycją trzeba dziś dokładnie skalkulować wszystkie koszty – mówi Górka. – Kupując nieruchomość w celach inwestycyjnych za gotówkę, musimy się zdecydować, jaki jest cel inwestycji i ile realnie możemy na niej zarobić – wyjaśnia. Kiedy trafimy na sprzedającego, który musi się szybko pozbyć nieruchomości, oferowana mu gotówka ułatwi wynegocjowanie dużo niższej ceny. – W takiej sytuacji zyskamy i przy odsprzedaży mieszkania, i przy jego wynajmie, uzyskując wyższą rentowność – podkreśla ekspert Domiporty.pl. Ale jak zastrzega, cena to oczywiście nie wszystko. Ważna jest lokalizacja, rozkład mieszkania, stan i otoczenie budynku. – Jeśli znajdziemy odpowiedni lokal, to stopa zwrotu zainwestowanego kapitału przy transakcji gotówkowej i kredytowej nie będzie się zbytnio różnić, ale generowany zysk zdecydowanie tak – podkreśla Maciej Górka. Kupując w aglomeracji warszawskiej używane mieszkanie warte ok. 350 tys. zł, zysk netto z komercyjnego wynajmu (przy transakcji gotówkowej) wyniesie ok. 1,4 tys. zł miesięcznie. – Gdy kupimy taką nieruchomość na kredyt, będzie to około 250 zł miesięcznie – szacuje ekspert Domiporty.pl Teresa Michniak, doradca ds. sprzedaży mieszkań z Wrocławskiej Giełdy Nieruchomości (WGN), twierdzi, że wolne środki na pewno warto zainwestować w lokale na wynajem. – Przy kupnie na kredyt taka inwestycja będzie opłacalna, jeśli miesięczny czynsz pokryje ratę kredytu – ocenia Teresa Michniak. – Za pożyczone opłaca się kupować także wtedy, gdy mieszkanie ma w przyszłości służyć inwestorowi – dodaje.Z analiz WGN wynika, że za gotówkę coraz częściej są kupowane mniejsze, jedno- i dwupokojowe mieszkania. Takie lokale zwykle wybierają inwestorzy. – Zakup większych mieszkań jest częściej wspomagany kredytem – zwraca uwagę Teresa Michniak. Jej zdaniem dziś jest dobry czas na inwestowanie w mieszkania, zwłaszcza na dobrze skomunikowanych

osiedlach blisko uczelni.

Także Joanna Lebiedź, pośredniczka z agencji nieruchomości ReMax Action, twierdzi, że dzisiejsza sytuacja rynkowa skłania do inwestycji w mieszkania. Ale z jednym zastrzeżeniem – powinny to być małe mieszkania. – Jeśli wziąć pod uwagę płynność poszczególnych segmentów rynku nieruchomości, średnie wartości przyznawanych kredytów oraz spadek popytu na grunty i domy, inwestycja w małe mieszkanie powinna być w dzisiejszych czasach najbardziej trafna – ocenia Joanna Lebiedź. Marcin Krasoń, analityk firmy Home Broker, pytany, czy kupować za własne pieniądze czy na kredyt, odpowiada, że rentowność inwestycji trzeba oceniać nie tylko pod kątem ceny nieruchomości. – Kupując na kredyt, nie musimy wykładać od razu całej kwoty. Uwzględniając stopę zwrotu z inwestycji, okazuje się, że na większy zarobek możemy liczyć przy transakcji kredytowej. To różnica na poziomie 1 pkt proc. (5 versus 6 proc. netto w skali roku) – szacuje Marcin Krasoń.

Kredyt na apartament

Waldemar Oleksiak zaś twierdzi, że nie ma jednoznacznej odpowiedzi, jak finansować zakup nieruchomości. – Są różne grupy klientów. Niektórych stać na zakup kilku, a nawet kilkunastu mieszkań za gotówkę. Inni, dobrze zarabiający mają odpowiednią zdolność kredytową, by inwestować na tym rynku – opowiada ekspert Emmerson Realty. – Kolejną grupę stanowią klienci, którzy mają zdolność kredytową pozwalającą na zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkaniowych. Mogą kupić jedynie małe mieszkanie w gorszych lokalizacjach. Są jeszcze klienci korzystający z programu dopłat „Mieszkanie dla młodych" także dlatego, by uzyskać wkład własny. Niektórym zaś pozostaje tylko najem nieruchomości – wylicza.I dodaje, że w praktyce wszystkie te grupy, oczywiście poza ostatnią, traktują zakup nieruchomości jako inwestycję. – Trzeba też pamiętać, że są osoby majętne, które nie chcą kupować za gotówkę i preferują kredytowanie zakupu – w całości lub w części – mówi ekspert Emmersona. Podkreśla, że nie ma też reguły, jeśli chodzi o wartość transakcji. – Nie jest tak, że za gotówkę kupowane są tylko mniejsze mieszkania. Zdarza się, że takie transakcje opiewają na milion złotych i więcej – mówi Waldemar Oleksiak.Marcin Krasoń zaś zwraca uwagę, że klient, który ma gotówkę, może dzięki kredytowi kupić dwa–trzy mieszkania zamiast jednego. – Daje to nie tylko większy zarobek, ale pozwala też zdywersyfikować inwestycję – mówi ekspert Home Brokera. – Trzeba oczywiście pamiętać, że inwestowanie w nieruchomości wiąże się z ryzykiem, choćby wzrostu stóp procentowych, co wiąże się z podwyżką rat kredytowych. A wtedy rentowność inwestycji spada, bo bankowi trzeba zapłacić większe odsetki – tłumaczy.

Także Waldemar Oleksiak mówi o rozkładaniu ryzyka poprzez zakup kilku mniejszych mieszkań zamiast jednego dużego. – Inwestora interesuje oczywiście przede wszystkim stopa zwrotu z kapitału. Wystarczy, że nieruchomości spełniają warunek atrakcyjności w podstawowych parametrach (cena, powierzchnia, lokalizacja), który daje gwarancję przyszłej odsprzedaży z

zyskiem – zauważa ekspert Emmerson Realty. – To kwestia indywidualnej strategii, ale także aktualnej sytuacji rynkowej. Skoro kredyt jest łatwo dostępny i tani, czemu z niego nie skorzystać, a spłatę rat nie spróbować sfinansować z czynszu? Skoro stopy procentowe są tak niskie, czemu trzymać pieniądze w banku? Lepiej kupić apartament, np. w condohotelu, który gwarantuje 8 proc. zwrotu z kapitał. Albo – skoro spełniam kryteria programu „Mieszkanie dla młodych", czemu nie kupić swojego pierwszego mieszkania, które może być jednocześnie dobrą lokatą kapitału?A Marcin Krasoń przypomina, że kupując nieruchomości z myślą o wynajmie, trzeba też uwzględnić ryzyko pustostanów. Nie zawsze będziemy mieć najemców. – Jeżeli kupimy mieszkania za gotówkę, to w tym okresie jedynym kosztem będą opłaty za utrzymanie nieruchomości. Przy kredycie cały czas trzeba spłacać zadłużenie w banku – mówi analityk.

W cenie kompakty

Z analiz Home Brokera wynika, że w ostatnich kwartałach przybywało klientów przychodzących po mieszkanie z gotówką, choć wiele argumentów przemawia za transakcją na kredyt. – Za własne pieniądze kupowały zwykle osoby, które nie znalazły lepszej alternatywy dla ulokowania pieniędzy – wyjaśnia Marcin Krasoń. – Tacy klienci traktują nieruchomości jako lokatę, a nie zawodowe inwestowanie – zauważa.Home Broker podaje, że największą popularnością wśród takich inwestorów cieszą się względnie małe, dobrze zlokalizowane mieszkania z rynku pierwotnego. – To idealne lokale na wynajem. Inwestorzy szukają dwupokojowych mieszkań o powierzchni 40–45 mkw. lub trzypokojowych na 50–55 mkw. Takie nieruchomości dają zdecydowanie wyższą stopę zwrotu niż pieniądze włożone na lokatę lub zakup obligacji.Na zainteresowanie tzw. kompaktowymi mieszkaniami wskazuje także Joanna Lebiedź. Lokale z możliwie dużą liczbą pomieszczeń na jak najmniejszej powierzchni znikają szybko i z oferty deweloperów, i pośredników. – Na szybką sprzedaż ma szansę lokal wyceniony na nie więcej niż 350 tys. zł – mówi pośredniczka ReMax Action. – Wydaje się, że ten trend będzie się utrzymywał tak długo, jak długo banki nie zechcą poluzować polityki kredytowej – ocenia.

Zdaniem Joanny Lebiedź do inwestycji w mieszkania może skłaniać właśnie sytuacja na rynku kredytowym. Wiele osób odprawionych z kwitkiem przez banki przeniesie się na rynek wynajmu. – A to może sprawić, że czynsze wolnorynkowe wzrosną – nie wyklucza pośredniczka. – Inwestowanie w nieruchomości nadal jest więc opłacalne i opłacalne będzie. Trzeba jednak wybierać taki segment rynku, który przyniesie sensowne korzyści i który nie będzie sprawiał problemu w wypadku chęci wyjścia z inwestycji – podsumowuje.Z kolei Waldemar Oleksiak przypomina, że jesteśmy coraz bliżej wygaszenia programu „Mieszkanie dla młodych", który święcił triumfy w zeszłym roku. – Dzięki niemu wiele osób mogło kupić swój pierwszy lokal. Szybkie wykorzystanie tegorocznej puli dopłat jest najlepszym dowodem na atrakcyjność tego rozwiązania dla wielu osób – zwraca uwagę ekspert Emmersona. – Tacy klienci nie mają dylematu, czy kupować mieszkania na kredyt czy za gotówkę – podsumowuje.

Aneta Gawrońska