

MIEJSC NOCLEGOWYCH WCIĄŻ MAŁO

ANETA GAWROŃSKA, WWW.RP.PL (2017-07-10 00:00:00)

www.rp.pl/Zycie-Pomorza/307109848-Miejsc-noclegowych-wciaz-malo.html/

Kamienica Oldnova – w gdańskiej inwestycji Budimex zaplanował m.in. przechowalnię bagaży.

Pomorski rynek najmu przyciąga inwestorów jak magnes. Mieszkania wynajmują się szybko i drogo.

Na rynek mieszkań płynie gotówka. W pierwszym kwartale na zakup nowych lokali w siedmiu największych miastach wydano 4,4 mld zł – podaje Open Finance. Część lokali trafia na rynek najmu.

Jednym z najbardziej atrakcyjnych miejsc dla inwestorów jest Pomorze. Z analiz portalu Domiporta.pl i firmy Home Broker wynika, że średnia rentowność najmu mieszkań w Gdańsku to 5,92 proc. netto. Dla porównania – w Warszawie jest to 5,64 proc.

– Klienci kupują coraz więcej mieszkań na wynajem. Zyski są bowiem dużo większe niż z lokat – wyjaśnia Maciej Górka, analityk portalu Domiporta.pl.

Booking Island

– Na Pomorzu aktywność inwestorów nie słabnie od lat, a mimo to rynek nadal nie jest nasycony – podkreśla Paweł Grabowski, pośrednik z trójmiejskiej agencji BIG Nieruchomości. – Na rynku najmów długoterminowych mieszkania są wynajmowane szybko i za wysokie stawki. Rosnąca konkurencja bardziej dotknęła rynku najmów krótkoterminowych, czyli wakacyjnych. Najbardziej widać to w rejonie Starego Miasta i Śródmieścia.

– Ze względu na ogromną liczbę mieszkań na wynajem Wyspa Spichrzów i jej najbliższe okolice są określane jako Booking Island – opowiada Grabowski.

– Jeszcze kilka lat temu dwupokojowe lokale w kamienicach na Starym Mieście wynajmowano za 300–400 zł za dobę. Teraz, ze względu na dużą konkurencję, taniej można wynająć apartamenty w nowych budynkach nad Motławą – zwraca uwagę.

Ale, jak podkreśla pośrednik, zapotrzebowanie na mieszkania wakacyjne jest wciąż bardzo duże. – Przy profesjonalnym zarządzaniu apartamentem, odpowiedniej promocji, stosowaniu rabatów, nadal można liczyć na ponad 90-proc. obłożenie – zapewnia Grabowski.

Także Jacek Obarski, specjalista ds. sprzedaży gdańskiego oddziału Freedom Nieruchomości przekonuje, że pomorski rynek jest rozwojowy. – Zainteresowanie inwestorów jest bardzo duże, co ma odzwierciedlenie w dynamicznym wzroście transakcji, zarówno na rynku wtórnym, jak i pierwotnym – mówi Obarski. – Nieruchomości na wynajem ciągle brakuje. Tym bardziej, że w samym Trójmieście brakuje ok. 2,5 tys. miejsc hotelowych.

Co do portfela

W jakie nieruchomości zainwestować? Zdecydować się na najem długoterminowy czy na doby? – Polecamy mieszkania w nowych budynkach w dzielnicach centralnych – na Przymorzu, Zaspie, Wrzeszczu w Gdańsku – mówi Paweł Grabowski. – Po bardzo atrakcyjnych cenach – ok. 6 tys. zł za mkw. – są też oferowane mieszkania w nowej inwestycji w gdańskiej Letnicy.

Dla przykładu, dwupokojowe, 40-metrowe mieszkanie (z miejscem postojowym i piwnicą) na gdańskim Przymorzu kupimy za 300–320 tys. zł.

– Dodając koszty wykończenia i umeblowania, inwestycja zamknie się kwotą ok. 340–360 tys. zł – podaje Grabowski. – Takie lokale są dostępne u kilku deweloperów. Mieszkanie można wynająć za 1,8–2,2 tys. zł miesięcznie, plus opłaty. Przyjmując, że całkowity koszt inwestycji to 360 tys. zł, a średni czynsz 2 tys. zł, stopa zwrotu wyniesie ok. 6,5 proc.

Według Jacka Obarskiego najbardziej intratny jest najem dobowy. – Stawki najmu mieszkania są zbliżone do cen za dobę hotelową w danej lokalizacji – zauważa. – Ten rodzaj najmu wymaga jednak większego nakładu pracy. Obarski ocenia, że optymalna inwestycja powinna się zwrócić po dziesięciu latach.

Z jego analiz wynika, że rentowność z najmu dobowego na rynku pierwotnym może sięgać 15 proc. rocznie. W zależności od miesiąca mieszkanie na Starym Mieście wynajmiemy za 190–350 zł za dobę. Można też zdecydować się na najem mieszany – od stycznia do kwietnia lokal wynajmujemy „na długo” za 1,5 tys. zł miesięcznie, od maja do sierpnia – na doby – za 250–350 zł, potem do końca roku – znów za 1,5 tys. zł miesięcznie.

Bitwa o ziemię

Duże zainteresowanie sprawia, że deweloperzy chętnie budują na Pomorzu. – Ostro konkurują o najlepsze parcele. Dostępność gruntów jest coraz mniejsza – zauważa Paweł Grabowski.

– Najbardziej aktywni deweloperzy to Robyng, Murapol, Dekpol, Polnord – dodaje Jacek Obarski. – Klienci mają w czym wybierać. Ciekawa jest m.in. inwestycja Wolne Miasto. Deweloper – ECO Classic proponuje mieszkania o zróżnicowanych układach pomieszczeń – opowiada.

Rosnący popyt sprawia, że deweloperzy mogą dyktować wyższe ceny. – Za metr nowego mieszkania na gdańskiej Morenie trzeba zapłacić ok. 5,9 tys. zł. Niektóre firmy oferują lokale, które mają być oddane do końca 2019 roku, już po 6,4 tys. zł za mkw. – zauważa Jacek Obarski. Dodaje, że inwestorzy chętniej wybierają rynek pierwotny. – Powodów jest kilka: niższe koszty okołotransakcyjne (brak 2-proc. podatku od czynności cywilnoprawnych PCC), niższy czynsz, możliwość wykończenia mieszkania po swojemu – wyjaśnia. – Liczy się też nowoczesna architektura czy energooszczędność nieruchomości.

masz pytanie, wyślij e-mail do autorki: a.gawronska@rp.pl

Źródło: Rzeczpospolita