

Wpisz szukaną frazę...



Biznes Technologie Styl życia Społeczne Rozrywka

Komunikat prasowy

Nieruchomościowe kalkulacje przed zakupem mieszkania - komentarz rynkowy PVI

22.08.2018 10:42 | PVI



Decydując się na kupno mieszkania w celach inwestycyjnych musimy dokonać przynajmniej kilku podstawowych kalkulacji. Problem w tym, że często bazujemy na założeniach intuicyjnych i opartych na ogólnej wiedzy, która nie zawsze wystarcza do podjęcia dobrej decyzji. Tymczasem na rynku nieruchomości występują pewne prawidłowości, z których warto zdawać sobie sprawę.

Obecnie większość nabywców traktuje kupno nieruchomości jako dodatkowe źródło dochodów, a dokonując pierwszej transakcji najczęściej nie dysponuje ani doświadczeniem, ani wystarczającą wiedzą, niezbędną do dokonania właściwego wyboru. W takiej sytuacji nietrudno o rozczarowania, a czasem nawet błędy, mogące skutkować poważniejszymi konsekwencjami, takimi jak zamrożenie kapitału na długi czas, bez osiągnięcia spodziewanych efektów lub wręcz ryzykiem poniesienia straty. Decyzje bywają trudniejsze ze względu na fakt, że rynek nieruchomości charakteryzuje się ograniczonym zasobem powszechnie dostępnych, wiarygodnych informacji, a zachodzące na nim tendencje nie są łatwe do prognozowania i interpretacji dla początkującego inwestora.

Dane rynkowe wymagają właściwej interpretacji

Postępowanie się wyrywkowymi lub mocno zagregowanymi danymi może prowadzić do błędnych wniosków, a co za tym idzie nietrafionych decyzji. Obserwacja najbardziej popularnych danych, takich jak publikowane przez GUS informacje o liczbie mieszkań oddanych do użytkowania, rozpoczętych budowach, czy wydanych zezwoleniach na budowę oraz zmianach średnich cen mieszkań, mogą wskazywać na pewne tendencje rynkowe, jednak zwykle nie są one wystarczające do podejmowania decyzji inwestycyjnych. Podobnie jest z danymi publikowanymi przez NBP. Choć mają one walor dużej wiarygodności, to jednak ich interpretacja wymaga pewnej wiedzy i doświadczenia. Ceny uzyskiwane w konkretnych transakcjach, dotyczące zarówno kupna nieruchomości, jak i najmu, zależą od wielu indywidualnych i specyficznych cech, takich jak lokalizacja, wyposażenie, czy wręcz subiektywnych odczuć i preferencji nabywców bądź najemców.

Przeciętne ceny to statystyka – nie rzeczywistość

Te czynniki nie poddają się standaryzacji, stąd też informacja o zmianach średnich cen w danym mieście może mieć charakter jedynie orientacyjny, dotyczący ogólnych tendencji. Warto sobie na przykład zdawać sprawę, że zmiany średnich cen mogą być spowodowane nie tylko wzrostem wartości mieszkań lecz wynikać ze struktury zawieranych transakcji. I tak np. oddanie do użytku budynku z lokalami o podwyższonym standardzie na stosunkowo płytkim rynku lokalnym może okresowo zawyżyć średnią i wywołać wrażenie, że wzrost cen jest zjawiskiem powszechnym.

Gdzie szukać danych przed decyzją?

Pogłębionych, opartych na większej liczbie danych, a więc bardziej miarodajnych opracowań nie ma zbyt wiele, a jeśli już, to z reguły pojawiają się niezbyt często. Tym bardziej warto zwrócić uwagę na raport działającego przy Związku Banków Polskich ośrodka badawczego Amron, dotyczący analizy opłacalności najmu w największych polskich miastach. Ujawnia on dwie interesujące tendencje, z których jedna wcale

Dla mediów

Jesteś wydawcą, dziennikarzem, blogerem? Uzyskaj akredytację i ciesz się bezpłatną licencją na wykorzystanie informacji, zdjęć, MP3, a także wideo - nawet w jakości TV!

Zarejestruj się

Inne komunikaty PVI

22.08.2018 | 10:42
Nieruchomościowe kalkulacje przed zakupem mieszkania - komentarz rynkowy PVI

09.08.2018 | 10:59
Ceny nieruchomości wciąży w górę - czy kupującym brakuje rozważli? - komentarz rynkowy PVI

19.07.2018 | 10:43
GUS: w nieruchomościach rekord i sygnały spowolnienia - komentarz rynkowy PVI

17.07.2018 | 09:24
Kolejne regulacje zmieniają rynek nieruchomości - komentarz rynkowy PVI

09.07.2018 | 12:43
PVI rozpoczyna sprzedaż apartamentów Za Bramką na poznańskim Starym Mieście - informacja prasowa

więcej informacji

nie jest oczywista. Okazuje się bowiem, że wbrew dość powszechnej opinii, najwięcej na najmie można zarobić nie w Warszawie, gdzie średnia rentowność inwestycji waha się od 4 do niecałych 8 proc., ale w Katowicach i w Łodzi, w których można osiągnąć rentowność rzędu 8-11 proc. Zdaniem ekspertów Amronu, nie wynika to wcale z nadzwyczajnej atrakcyjności tych dwóch miast, ani przewagi popytu nad podażą lecz z tego, że ze względu na demograficzne inwestycje w nieruchomości wiążą się tam z podwyższonym poziomem ryzyka. To zaś powoduje, że ceny nieruchomości w Katowicach i Łodzi są wyraźnie niższe niż w innych miastach, a więc nietrudno uzyskać wysoką rentowność najmu przy umiarkowanej wysokości stawek czynszu, zdecydowanie niższych niż w Warszawie. Przy okazji warto też zdać sobie sprawę z tego, że rentowność zależy od dwóch parametrów, a więc od ceny zakupu i wysokości czynszu oraz szans na utrzymanie przychodów z najmu na założonym poziomie w dłuższym czasie, sięgającym kilku, czy nawet kilkunastu lat.

Wielkość ma znaczenie

Drugą prawidłowością, wynikającą z badań Amron, już nieco bardziej zbieżną z intuicją, jest ścisła zależność poziomu rentowności najmu i wielkości lokalu. Analiza dowodzi, że w największych miastach najwyższą, przekraczającą średnio 9 proc. rentowność, można osiągnąć w przypadku najmu mieszkań najmniejszych, jednopokojowych o powierzchni do 25 mkw. Wraz ze wzrostem powierzchni rentowność obniża się do nieco ponad 5 proc. dla lokali 75 mkw. Bardziej szczegółowe analizy wskazują, że w poszczególnych miastach ta zależność przebiega w zróżnicowany sposób, co jest kolejnym potwierdzeniem tezy, że opieranie się wyłącznie na najbardziej ogólnych, uśrednionych danych, może prowadzić do nie zawsze trafnych wniosków i decyzji.

JAKUB NIECKARZ

PREZES PVI - PROPERTY VALUE INVESTMENTS

Informacje o firmie



PVI
biuro prasowe: <http://news.msigroup.pl>

O PVI

Z inicjatywy specjalistów i pasjonatów chcących tworzyć unikalne na tle rynku projekty mieszkaniowe, łączące nowoczesne rozwiązania z wiekowymi detalami, w 2015 roku powstała firma PVI. Specjalizuje się w budowaniu apartamentów i mieszkań o podwyższonym standardzie – zarówno w rewitalizowanych kamienicach, jak i w nowych budynkach usytuowanych w historycznych częściach miast. Doświadczenie założycieli, wyjątkowa dbałość o szczegóły oraz stała współpraca z konserwatorami zabytków i wybitnymi architektami, pozwala realizować projekty mieszkaniowe i hotelowe dla wyjątkowych klientów – ceniących wysoki komfort życia i niepowtarzaną atmosferę, jaką może stworzyć jedynie historia.

Witryna: <http://pvi.com.pl/>

Załączniki do komunikatu



Jakub Nieckarz prezes
PVI.jpg
rozmiar: 1,1 MB

Usługi infoWire.pl
Materiały dla mediów
Dystrybucja dla mediów

Współpraca z mediami
media@infoWire.pl
+48 22 201 32 11

Nasze serwisy
infoWire.pl
videoPR.pl
netPR.pl

Właściciel serwisów
netPR.pl Sp. z o.o.
KRS: 0000295403
NIP: 7010100787