

**Puls**Inwestora

### **Mecenas płaci lepiej niż student**

Komu najlepiej wynająć mieszkanie? Prawnik solidniej zapłaci, grupa żaków ma mniejsze wymagania.

A na najwyższy zysk można liczyć, wynajmując mieszkanie na doby. ►16-17

# Szukasz najemców,

Puste mieszkanie może stać się i całodobowym barem, i kancelarią. Pytanie tylko, komu opłaca się wynająć: grupie studentów czy mecenasów

Weronika Kosmala



w.kosmala@pb.pl • 22-333-98-17

Zamiast adwokatów można zaprosić architektów, modnych terapeutów czy specjalistów od jogi i duchowej równowagi – szczególnie że w określonych warunkach są w stanie zapłacić więcej niż studenci czy rodziny na dorobku. Kupując lokal na wynajem, warto wziąć pod uwagę różne rozwiązania, jednak odpowiedź na pytanie, które da najwyższą rentowność, nie jest aż tak klarowna.

Błyskawicznie można sobie wyobrazić sytuację, w której studentom zdarza się rozdysponować budżet na czynsz w jeden wieczór, a łatwo zapomnieć, że to jedna z niewielu grup najemców, którym nie przeszkadza wspólna, nawet mniej zachęcająca kuchnia. Wynajem na pokój – bo tak da się podnieść łączny dochód – jest natomiast z założenia bardziej kłopotliwy w koordynacji niż oddanie mieszkania grupie urzędników wychodzących przed porą, w której najlepiej zakłóca się ciszę nocną. Oba warianty to przy tym relacje długoterminowe, a eksperci twierdzą, że o 30 proc. wyższy zysk daje najem na doby – kupować więc składane łóżka z sieciówki czy zamawiać dębowe biurka?

## Lokator za lokatorem

Gabinetowy wystrój nie musi być wykończony co do regału na kodeksy, ale planując wynajęcie lokalu na kancelarię czy biuro, trzeba być gotowym na konkretne wymogi. Czynsz może być

wyższy, jednak dla właściciela to dodatkowa inwestycja, której nie opłaca się podejmować, jeśli mieszkanie nie spełnia podstawowych warunków siedziby firmy – nie jest za dobrze położone, ma jeden pokój, a żeby wejść, trzeba minąć ciemną bramę i zwiedzić klatkę z osypującą się lamperią. W starszym budownictwie nieunikniony bywa też remont instalacji, bo chociaż firmy rejestrują zwykle mniejsze zużycie wody, sprzęt biurowy nie może przecieć ciągle „wybijając korków”.

– Wynajęcie mieszkania na siedzibę firmy można rozpatrywać, posiadając lokal w odpowiednio dużym formacie, wysokim standardzie i atrakcyjnym miejscu. Pewne kategorie biznesu, jak np. kancelarie notarialne, wolą prowadzić działalność pod reprezentacyjnymi adresami. W tym przypadku dobrze wziąć pod uwagę adaptację takiego lokalu i podnieść jego standard, ponieważ wyjściowe stawki czynszów są o wiele wyższe niż najmu na cele mieszkaniowe – komentuje Maciej Górka z Domiporty, podkreślając, że pierwszym krokiem musi być właściwe przemyślenie, do kogo możemy skierować ofertę – i na jaki okres.

Zdaniem eksperta, jeżeli tylko lokal jest położony w atrakcyjnej turystycznie dzielnicy lub blisko jakiegoś centrum biznesowego, warto przeanalizować model najmu krótkoterminowego. Szczególnie pożądana grupa lokali to – jak pod siedzibę firmy – apartamenty, chociaż, jak twierdzi Maciej Górka, spora grupa klientów korzysta również z ofert taniach o średnim standardzie wykończenia, ale wyposażonych w pełne zaplecze kuchenne i sprzęt AGD. Dla przykładu ekspert porównuje dobowe ceny noclegu

„**Jeżeli lokal jest położony w atrakcyjnej turystycznie dzielnicy lub blisko jakiegoś centrum biznesowego, warto przeanalizować model najmu krótkoterminowego.**

w Warszawie: w apartamencie trzeba zapłacić od 90 zł za osobę, a najtańszy hotel kosztuje 150 zł, wobec czego najemca zmniejsza koszt kwatunku o mniej więcej 30-40 proc., a wynajmujący uzyskuje wyższą rentowność. W porównaniu z najmem długoterminowym, taka formuła ma dać możliwość osiągnięcia zysków wyższych o 30 proc., nawet przy obłożeniu na poziomie 60-70 proc. Jeśli urzędnicy zza biurka mieliby więc całkowicie opuścić naszą wizję zarabiania na mieszkaniu, na odchodne rzuciliby, że przynajmniej 10 proc. tych szybko osiągniętych zarobków trzeba będzie odłożyć na poniesione szkody.

## Nie natknij się na VAT

Pomiędzy urzędzeniem w mieszkaniu biura a rozprawianiem się z szybko zmieniającymi się studentami jest jeszcze jedno rozwiązanie – m.in. wynajem firmie, ale na cele mieszkalne. Jak twierdzą eksperci, nie ma powodu, żeby uznać tę formę za bardziej zyskową od oferowania lokalu bezpośrednio lokatorom – a już na pewno od wynajmowania go pod działalność – jednak dobrze pamiętać też o innych korzyściach. O tym, czy przedsiębiorca będzie pewnym płatnikiem, da się przecież wnioskować przed podpisaniem umowy, a już po formalnościach można liczyć na zwolnienie z VAT.

– Podpisując umowę najmu z jakąkolwiek firmą, należy zweryfikować jej dane w ogólnie dostępnych przez internet rejestrach, np. Krajowym Rejestrze Sądowym. Z takich dokumentów wynika m.in. pewna wiarygodność firmy, fakt jej rzeczywistego istnienia oraz kto jest uprawniony do zawierania umów w jej imieniu – komentuje mec. Małgorzata Kacperska, partner w kance-

larii Drzewiecki, Tomaszek i Wspólnicy, zaznaczając, że w samej umowie najmu należy precyzyjnie określić strony umowy, a więc zawrzeć też kompletne informacje o najemcy.

W takim przypadku w umowie z firmą należy również wyraźnie wskazać, jakie będzie przeznaczenie wynajmowanej nieruchomości – z zaznaczeniem, że będzie to przeznaczenie mieszkalne, a nie lokal na prowadzenie przez nią działalności gospodarczej. Jak podkreśla Małgorzata Kacperska, usługi w zakresie wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości o charakterze mieszkalnym lub części nieruchomości, na własny rachunek oraz wyłącznie na cele mieszkaniowe, zgodnie z ustawą o VAT, zwalnia się z tego podatku. Przeznaczenie lokalu na inny cel niż mieszkaniowy oznacza wobec tego brak prawa do zwolnienia i konieczność zastosowania stawki 23 proc. VAT. Żeby więc móc liczyć na korzystniejszą formę rozliczenia, wynajem musi dotyczyć nieruchomości o charakterze mieszkalnym, musi być dokonywany na własny rachunek podatnika i przeznaczony na cele mieszkaniowe.

Zdaniem Małgorzaty Kacperskiej, warto pamiętać też o ustanowieniu kaucji – jej wysokości, sposobu uiszczenia i zwrotu – a także o załączeniu do umowy protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu. W tym wariantcie wynajmowania firma zostaje w końcu na wizytówce, bo pracownik – który hałasuje wyłącznie drukarką, a w kuchni robi tylko kawę – pielęgnuje te nawyki w lokalu, którego właściciel płaci pewnie wyższy podatek. W naszym, przeznaczonym na cele mieszkalne, może równie dobrze odsypiać, co odreagowywać nudę za biurkiem. © ©

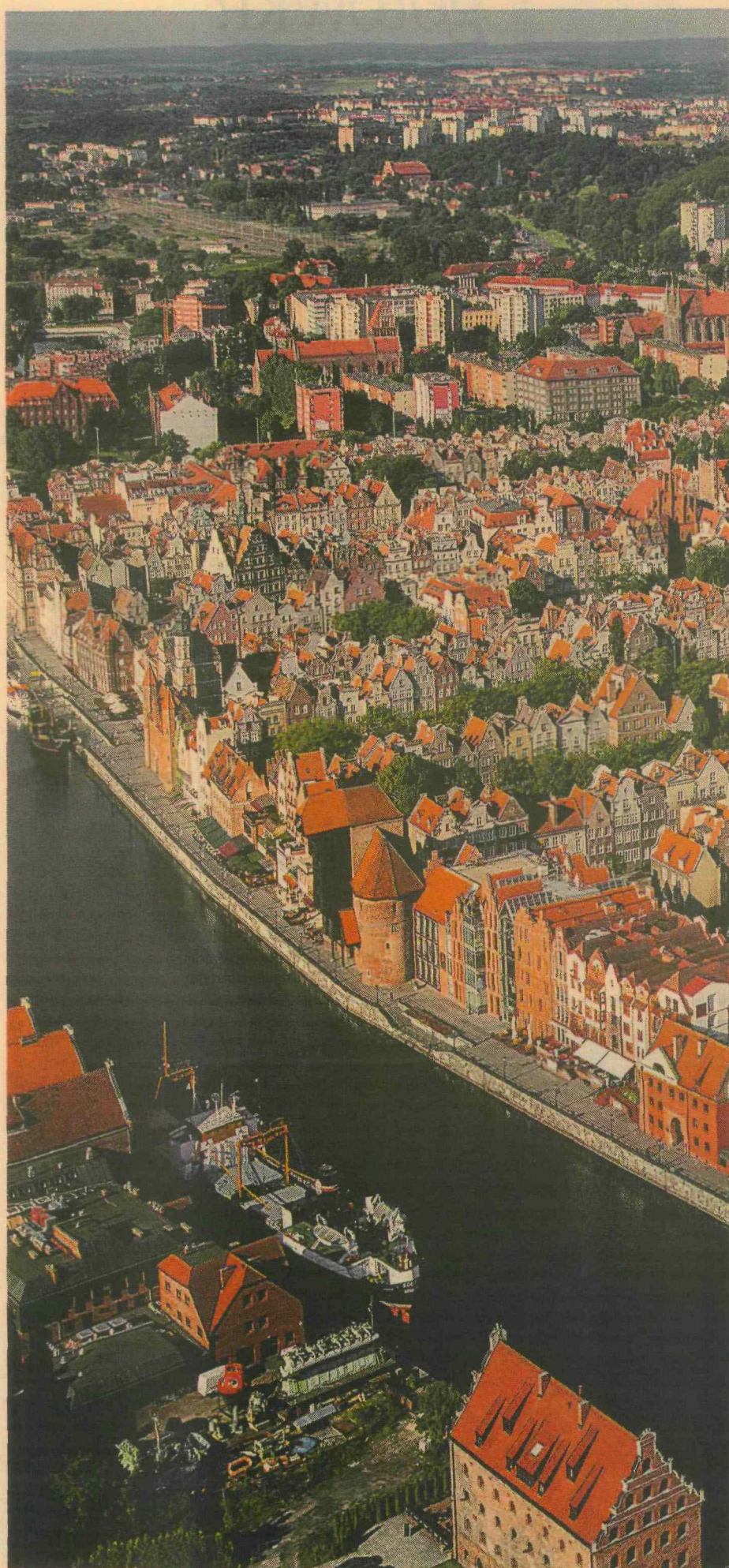
## Lepiej w Tychach niż w stolicy

► Rentowność najmu mieszkań w wybranych miastach

	Mediana ceny zakupu, w tys. zł za mkw.	Mediana stawki najmu, w zł za mkw. (pomniejszona o 5 proc.)	Rentowność najmu netto, w proc.
Gdańsk	5,5	42,5	6,32
Tychy	3,9	30,3	6,15
Warszawa	6,9	52,3	6,04
Katowice	5,0	34,6	5,44
Lublin	4,7	32,3	5,36
Łódź	4,1	27,8	5,31
Wrocław	5,8	38,7	5,19
Białystok	4,2	26,9	5,02
Szczecin	4,6	29,9	4,93
Bydgoszcz	4,4	27,5	4,87
Rzeszów	4,5	27,6	4,79
Kraków	6,2	38,0	4,75
Poznań	5,4	32,5	4,65
Kielce	3,8	22,6	4,42

Źródło: Home Broker, Domiport.pl

# weź prawników



► **AAATRAKCYJNE:** Trójmiasto kojarzy się z tzw. prezydencką kancelarią prawną, ale jeśli mamy lokal w atrakcyjnej turystycznie dzielnicy, powinniśmy rozważyć raczej model najmu krótkoterminowego, a nie długoterminowego dla osób prawnych. [FOT. WOJCIECH WÓJCIK – FORUM]

Ceny małych mieszkań na wynajem trzymają się mocno i nie dość, że nie chcą spadać, to w niektórych miastach systematycznie pną się do góry

Według danych publikowanych w comiesięcznych raportach Bankier.pl i otodom.pl, w ciągu ostatnich dwóch lat najmocniej, bo o ponad 20 proc., podrożał wynajem małych mieszkań w Gdańsku, Łodzi i we Wrocławiu. To prawidłowość znana z wielu segmentów polskiego rynku nieruchomości – mimo coraz prężniej rozwijających się ośrodków biznesowych i akademickich w różnych częściach kraju najdroższe mieszkania na wynajem także w przypadku małego metrażu niezmiennie oferuje Warszawa. Za podnajęcie lokum o powierzchni do 38 mkw. w stolicy trzeba zapłacić około 2100 zł – wynika z danych udostępnionych redakcji Bankier.pl przez serwis otodom.pl.

O miano drugiego najdroższego miasta pod względem wynajmu małych lokali od połowy zeszłego roku biją się Gdańsk i Wrocław. W obydwu przypadkach ceny najmu mieszkań o metrażu do 38 mkw. oscylują w okolicach 1600 zł. Nieco tańszy, choć nieznacznie, jest Kraków, gdzie ogłoszeniodawcy życzą sobie stawek średnio na poziomie niespełna 1500 zł. Mieszkańcy pozostałych analizowanych przez Bankier.pl i otodom.pl miast (Lublin, Katowice, Poznań, Łódź, Szczecin, Bydgoszcz) mogą przygotować się na mniejsze wydatki, mieszkając z miesięcznym budżetem mieszkaniowym w przedziale między 1000 a 1500 zł. Taki lub nieznacznie zmieniony układ sił obowiązuje na rynku od dawna, dlatego wybierający jako miejsce zamieszkania stolicę Dolnego Śląska czy Małopolski wiedzą, że powinni spodziewać się stawek wyższych niż w Katowicach czy Łodzi.

Trudniejsze do przewidzenia są notowane na poszczególnych rynkach zmiany cen. A mówiąc o zmianach w kontekście ostatnich dwóch lat, mowa przede wszystkim o wzroście. Itak, najboleśniej była zwyżka stawek dla mieszkańców

## Stawki w górę

► Koszt wynajmu mieszkania o powierzchni do 38 mkw.

Miasto	Styczeń 2015	Styczeń 2017	Zmiana w proc.
Warszawa	1808	2127	17,6
Wrocław	1344	1654	23,1
Gdańsk	1235	1526	23,5
Kraków	1261	1497	18,7
Lublin	1270	1346	6,0
Katowice	1256	1250	-0,5
Poznań	1041	1213	16,6
Szczecin	1005	1213	20,7
Bydgoszcz	911	117	22,6
Łódź	854	1055	23,5

Źródło: Bankier.pl i otodom.pl

## Mała większość

► Udział mieszkań 1- i 2-pokojowych w ogólnej podaży mieszkań deweloperskich, które zostaną oddane do użytku od III kw. 2017 do III kw. 2018 r.

Miasto	Ogólna prognozowana podaż	Udział M1 i M2 w proc.
Warszawa	12610	51
Kraków	4832	55
Łódź	911	39
Wrocław	3920	45
Poznań	1353	52
Gdańsk	1706	52

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych RynekPierwotny.pl, stan na 25.04.2017 r.

nie tyle Warszawy, gdzie w ostatnich dwóch latach ceny poszły w górę o 17 proc., ale Wrocławia, Gdańska, Łodzi czy Bydgoszczy. Nieprzekraczające 38 mkw. mieszkania na wynajem są w tych miastach droższe niż dwa lata wcześniej o 22 proc.

Nic nie wskazuje na to, by ceny małych mieszkań miały nagle znaleźć się w odwrotnym trendzie. Lokale z tego segmentu były, są i będą lakonicznym kąskiem dla inwestorów jako cieszące się zainteresowaniem wśród wielu najemców. Mniejsze, choć często proporcjonalnie droższe za metr kwadratowy, nominalnie wciąż wygrywają ceną nad lokalami o większym rozmiarze. Wiedzą o tym deweloperzy, którzy niezmiennie rezerwują sporą część inwestycji pod niewielkie lokale.

Według danych udostępnionych redakcji Bankier.pl przez portal RynekPierwotny.pl, w przypadku wielu inwestycji w kraju prawie połowę mieszkań (Gdańsk – 46 proc., Kraków – 45 proc., Poznań – 43 proc., Warszawa – 42 proc.) stanowią lokale dwupokojowe. Znacznie

mniejszy jest udział kawalerek reprezentujących zaledwie kilka procent lokali w inwestycjach planowanych do oddania w największych polskich miastach.

– Udział M1 wynosi od 4 proc. we Wrocławiu do 10 proc. w Krakowie. Wiele osób zamiast takich mieszkań jednopokojowych woli kupić kompaktowe M2 o powierzchni 30-40 mkw. – twierdzi Andrzej Prajsnar, ekspert portalu RynekPierwotny.pl.

Łącznie mieszkań 1- i 2-pokojowych w nowo budowanych blokach deweloperskich jest najwięcej w Krakowie (55 proc.), Gdańsku, Poznaniu (po 52 proc.) i Warszawie (51 proc.).

– Warto zwrócić uwagę na sytuację Łodzi, w której M1 (6 proc.) oraz M2 (33 proc.) łącznie stanowią najmniejszą część lokali deweloperskich z rychłym terminem oddania (tylko 39 proc.). Łodzianie dzięki niskim cenom metrażu mogą łatwiej kupić na przykład M3 lub M4 – dodaje Andrzej Prajsnar. @

Malwina Wrotniak-Chałada  
Bankier.pl