

Rozdział 1

1.1. Wprowadzenie

Zakup lokalu mieszkalnego zarówno pod wynajem, jak i na własne cele mieszkaniowe stanowi jedną z najważniejszych i najbardziej długofalowych decyzji finansowych w życiu. W niniejszym rozdziale przedstawiono zagadnienia związane z wyborem, zakupem oraz eksploatacją lokalu mieszkalnego na wynajem. W pierwszej kolejności omówiono ogólne kryteria związane z wyborem nieruchomości, następnie – najczęściej spotykane grupy budownictwa wraz z krótką charakterystyką użytkową, a na końcu rozdziału – zagadnienia związane z oceną efektywności ekonomicznej oraz analizę kosztów związanych z zakupem nieruchomości.

1.2. Kryteria wyboru lokalu mieszkalnego pod wynajem

Zakup lokalu mieszkalnego pod wynajem jest obecnie jedną z najchętniej wybieranych przez Polaków form lokowania kapitału. Do najważniejszych zalet tego typu inwestycji można zaliczyć przede wszystkim stabilność przychodów oraz bezpieczeństwo. Wśród wad najistotniejszymi są wysoka finansowa bariera wejścia oraz dłuższy okres wychodzenia z inwestycji niż w przypadku rynku finansowego. Główny cel zakupu nieruchomości pod wynajem to maksymalizacja efektywności ekonomicznej inwestycji. W praktyce jest on realizowany poprzez wyszukanie i zakup w możliwie jak najniższej cenie transakcyjnej nieruchomości, która pozwoli na osiągnięcie jak najwyższego czynszu najmu. W celu umożliwienia realizacji tych założeń niezbędne jest określenie na wstępnym etapie kryteriów, jakie powinien spełniać dany lokal. W niniejszej publikacji zostaną przedstawione techniczne, użytkowe i ekonomiczne

podstawy określania warunków brzegowych inwestycji oraz oceny efektywności ekonomicznej zakupu nieruchomości.

Podczas poszukiwania mieszkania na wynajem na sukces składa się szereg czynników wynikających z uwarunkowań użytkowych, budowlanych, finansowo-ekonomicznych, czy też związanych z lokalizacją i otoczeniem nieruchomości. Inwestycyjny cel zakupu wpływa bardzo istotnie na priorytety, jakimi powinien kierować się nabywca podczas poszukiwań odpowiedniego lokalu. Nabywanie nieruchomości w celach mieszkalnych odbywa się w znacznej mierze w sposób subiektywny w oparciu o indywidualne odczucia i emocje jakie wzbudza w nabywcy oraz rozpatrywanie zakupu jako „dobrego miejsca do życia”. Zakup inwestycyjny, aby był zakończony sukcesem, wymaga odmiennego – obiektywnego i pozbawionego emocji podejścia oraz podejmowania decyzji w oparciu o listę przyjętych kryteriów. Poleganie na własnych odczuciach lub intuicji może okazać się zgubne, jeżeli nie zostanie poparte racjonalnymi argumentami i twardymi danymi. W niniejszej publikacji przedstawiony zostanie przegląd czynników wpływających na atrakcyjność nieruchomości w oparciu o poszczególne branże oraz dotyczących tak bezpośrednio nieruchomości, jak i jej otoczenia.

Podstawowym aktem prawnym sankcjonującym sposób projektowania przestrzeni wewnątrz lokali mieszkalnych, jest rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.4.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2017 r. poz. 2285 ze zm.; dalej: WarTechBudR). W sposób istotny wpływa ono zarówno na walory użytkowe samego lokalu, jak i jego otoczenie m.in. określając minimalne odległości pomiędzy budynkami.

1.3. Krok pierwszy – lokalizacja

Żartobliwe powiedzenie, popularne wśród amerykańskich pośredników w obrocie nieruchomościami głosi, że na cenę nieruchomości wpływają trzy czynniki: lokalizacja, lokalizacja oraz lokalizacja. W rzeczywistości stanowi ona podstawowy, lecz nie jedyny element wpływający na atrakcyjność danego lokalu. Rozpoczęcie poszukiwań

warto rozpocząć od przestudiowania mapy miejscowości, w której planujemy zakupić nieruchomość, ponieważ na sukces w dużej mierze składa się dobra znajomość specyfiki danej okolicy.

1.3.1. Grupa docelowa

Podstawowym pytaniem, na jakie warto odpowiedzieć dokonując wyboru lokalizacji, jest: jaka powinna być grupa docelowa najemców, do których będzie kierowana oferta najmu lokalu mieszkalnego? Pod tym kątem należy określić okolice, które będą dla nich najbardziej atrakcyjne oraz trasy dojazdu pomiędzy tymi miejscami. Pomocna może okazać się także analiza tras i sposobu poruszania się po mieście.

Przykład

Studenci – stanowią liczną grupę najemców w dużych miastach o profilu akademickim lub częściowo akademickim takich jak Kraków, Wrocław czy Poznań. Lokalizacjami najczęściej odwiedzanymi przez tę grupę odbiorców będą w pierwszej kolejności uczelnie wyższe, następnie potencjalne miejsca pracy (biurowce oraz galerie handlowe) oraz rozrywki – puby i kluby muzyczne. Przemieszczanie się pomiędzy tymi strefami odbywa się najczęściej za pośrednictwem komunikacji miejskiej, rzadziej transportem indywidualnym (samochód).

Osoby pracujące – stanowią jedną z najliczniejszych grup np. w aglomeracji warszawskiej, jednakże ze względu na rosnącą liczbę oddziałów międzynarodowych korporacji także w mniejszych miastach widoczny jest trend zmiany charakteru lokalnego rynku najmu z typowo akademickiego na mieszany: akademicko-pracowniczy. Podstawowym celem codziennych podróży w obrębie miasta będą zatem miejsca pracy, przykładowo: skupiska biurowców, jak przy ul. Domaniewskiej na warszawskim Mokotowie lub okolice Placu Strzegomskiego we Wrocławiu, ale także centra handlowe i logistyczne położone na obrzeżach miast. Mniejsze, choć także istotne znaczenie ma dostęp do rozrywki. Podstawowe środki komunikacji to samochód lub komunikacja zbiorowa, co jest silnie uzależnione od charakteru pracy (dojazd do pracy na etat – komunikacja miejska; własna działalność i dojazd do klientów – komunikacja indywidualna).

Rodziny z dziećmi – grupa ta została wyłoniona spośród osób pracujących ze względu na potencjalne odmienne oczekiwania związane z posiadaniem rodziny. W tym przypadku dobry dojazd do pracy będzie równoznaczny z dostępnością do usług edukacyjnych (żłobki, szkoły, przedszkola) na trasie dojazdu – w pobliżu miejsca zamieszkania lub pracy. Konieczność dowożenia dzieci do szkoły powoduje, że ta grupa najemców preferuje transport indywidualny. Istotnym elementem będzie zapewnienie spokoju, dostępu do zieleni i przestrzeni zabaw dla dzieci.

Dzięki przedstawionemu powyżej podziałowi możliwe jest dokonanie bardziej świadomego wyboru celu inwestycyjnego. W przypadku zakupu nieruchomości przeznaczonej do wynajęcia przez studentów poszukiwania skupią się na lokalizacjach w pobliżu uczelni wyższych lub z dobrym połączeniem komunikacją zbiorową do nich. Istotne znaczenie będzie miał dostęp do centrum miasta, w którym zaspokajane są pozostałe potrzeby tej grupy docelowej – praca stała lub dorywcza oraz rozrywka. Naturalnym wyborem powinna być zatem strefa centralna, śródmiejska lub pośrednia z zapewnioną komunikacją zbiorową (tramwajową i autobusową). W przypadku oferty kierowanej do osób pracujących atrakcyjne okażą się nieruchomości położone w pobliżu większych skupisk biurowców, centrów logistycznych lub galerii handlowych. Z perspektywy wynajmującego lokalizacje centralne, śródmiejskie oraz pośrednie również można zaliczyć do pewnych. Sytuacja wygląda nieco odmiennie w przypadku rodzin z dziećmi. Potencjalnie ta grupa najemców poszukiwać będzie spokojniejszej okolicy z dobrym dostępem do usług medycznych i szkół. Ze względu na dowożenie dzieci do szkoły samochodem dostępność komunikacji miejskiej będzie miała znaczenie drugorzędne.

1.3.2. Okolica

Po wyborze lokalizacji warto przeanalizować bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości oraz jej okolicę pod kątem dostępności usług oraz miejsc rekreacji. Na etapie przygotowania oferty najmu przydatne będą informacje o dległości do infrastruktury takiej jak: przedszkola i szkoły, przychodnie i szpitale, sklepy, banki i bankomaty, przystanki komunikacji miejskiej, dostępność do parków

i innych terenów zielonych oraz rekreacji (baseny, boiska, place zabaw). Przydatne mogą okazać się także bliższe informacje dotyczące komunikacji miejskiej – czy dostępny jest tylko autobus, czy także tramwaj, jakie linie dojeżdżają na przystanek, częstotliwość połączeń oraz połączenia nocne. Weryfikacja okolicy pozwoli także na wyeliminowanie lokali z niekorzystnym sąsiedztwem – głośnymi zakładami produkcyjnymi czy ruchliwą ulicą.

1.3.3. Miejsca postojowe

Deficyt miejsc postojowych dotyczy większości terenów miejskich. Im bliżej centrum, tym bardziej problem ten przybiera na sile, dlatego też większa liczba mieszkańców, o ile to możliwe, rezygnuje z samochodu na rzecz komunikacji zbiorowej. Mają na to wpływ także koszty związane z korzystaniem ze strefy płatnego parkowania, albo drogie miejsce postojowe w nowo powstałych budynkach. Informacja o dostępności takich miejsc oraz zasad ich odpłatności będzie zatem dla najemcy bardzo istotna.

1.4. Walory użytkowe lokalu

Następnym etapem, po sprecyzowaniu listy oczekiwanych destynacji, jest dokładna analiza samej nieruchomości. Walory użytkowe w znacznym stopniu determinują wygodę korzystania z lokalu oraz wysokość możliwego do uzyskania czynszu. Budynki wielorodzinne od 2002 r. są wznoszone w oparciu o WarTechBudR, dlatego też w wielu przypadkach nowe lokale mieszkalne prezentują podobny poziom techniczny. Sytuacja staje się bardziej złożona w przypadku nieruchomości z rynku wtórnego, ze względu na zmieniające się na przestrzeni lat normatywy budowlane oraz uwarunkowania historyczne, takie jak stosowane po II wojnie światowej podziały dużych mieszkań w kamienicach i dokwaterowania lokatorów. Wpływają one na tzw. zużycie moralne starszych nieruchomości. Pojęcie to oznacza utratę wartości oraz walorów użytkowych w wyniku postępu technologicznego. Jest ono wyraźnie zauważalne np. w śródmiejskich kamienicach, w których projektowane dawniej duże lokale

mieszkańskie zostały podzielone na mniejsze, co zachwiało układem poszczególnych przestrzeni. Problem stanowi czasem także brak tuneli teletechnicznych, które w nowym budownictwie są normą. Poniżej przedstawiono przykładowy zespół cech, na podstawie których możliwa będzie ocena użytkowa lokalu.

1. **Powierzchnia i kształt pokoi** – do najbardziej pożądanых należą pokoje o kształcie foremnego (niewydłużonego) prostokąta, zbliżone do kwadratu o powierzchni powyżej 10 m². Zbyt długie i wąskie pomieszczenia uniemożliwią wstawienie niezbędnych mebli (łóżko + szafa + biurko) lub będą sprawiały wrażenie zagraczonych i ciasnych. Podobnie jest w przypadku izb mniejszych niż 10 m², które mogą być oferowane jako jednoosobowe lub warunkowo dla pary.
2. **Liczba pokoi** – parametr ten będzie uzależniony od przyjętej strategii inwestycyjnej: najmu całego mieszkania lub poszczególnych jego składowych. Z praktyki wynika, że mieszkania jedno- i dwupokojowe wynajmują się relatywnie łatwiej niż większe, trzy- i czteropokojowe, na co wpływ ma kilka czynników. Po pierwsze, podaż tzw. kawalerek w wielu miastach jest niższa niż w przypadku większych mieszkań. Po drugie, należy pamiętać, że każdy kolejny pokój będzie oznaczał dodatkową liczbę osób korzystających z jednej kuchni, łazienki oraz toalety, co, zwłaszcza w godzinach porannych, może powodować konflikty pomiędzy najemcami. Dodatkowo większa liczba użytkowników mieszkania przyspiesza zużycie lokalu. Większe mieszkania: cztero-, pięciopokojowe są często nabywane w celu wynajmowania pojedynczych pokoi. Wówczas przydatna jest pomoc architekta, który określi, czy możliwy będzie podział np. salonu o powierzchni 20–25 m² na dwie mniejsze „jedynki”.
3. **Kuchnia** – w ostatnich latach w nowych inwestycjach deweloperskich zauważalny stał się trend stosowania aneksów kuchennych. Stanowi to jedno z największych ograniczeń nowych lokali mieszkalnych i może wpływać negatywnie na wysokość potencjalnego czynszu. Porównanie 49 m² mieszkania składającego się z dwóch pokoi, osobnej kuchni położonego w bloku z wielkiej płyty z 2-pokojowym lokalem o powierzchni 45 m² z aneksem kuchennym w nowym budownictwie średniej klasy

(nie apartamentowcu) wykazuje, że czynsz możliwy do uzyskania w starszym budynku będzie wyższy przy założeniu, że inne wartości pozostaną niezmienione. Stosowanie aneksu kuchennego zawęża funkcję mieszkania 2-pokojowego do roli kawalerki z osobną sypialnią.

4. **Powierzchnia mieszkalna** – sugerowanym podejściem analizy lokalu mieszkalnego przeznaczonego na wynajem jest traktowanie go jako niewielkiej nieruchomości komercyjnej. Zastosowanie roboczego podziału powierzchni lokalu na mieszkalną (powierzchnia pokoi) oraz wspólną (korytarze, kuchnia, łazienka, WC) pozwoli określić efektywność inwestycji. Główną ideą takiego podziału jest założenie, że powierzchnia mieszkalna jest tą, która tworzy czynsz, podczas gdy części wspólne i tak muszą być zapewnione w każdym lokalu mieszkalnym.

Przykład

Lokal Nr 1 o powierzchni 50 m² składający się z salonu (20 m²), sypialni (12 m²), kuchni (7 m²), korytarza (7 m²), łazienki z WC (4 m²).

Lokal Nr 2 o powierzchni 52 m² składający się z salonu (17 m²), sypialni (9 m²), dwóch przedpokoi (11 m²), kuchni (9 m²) łazienki (4 m²) oraz osobnego WC (2 m²).

Wniosek: Lokal Nr 1 – współczynnik powierzchni mieszkalnej: $32 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2 \times 100\% = 64\%$

Lokal Nr 2 – współczynnik powierzchni mieszkalnej: $26 \text{ m}^2 / 52 \text{ m}^2 \times 100\% = 50\%$.

W powyższym przykładzie zestawione zostały dwie nieruchomości. Lokal Nr 1 stanowi lepszą propozycję inwestycyjną z dwóch powodów: po pierwsze, charakteryzuje się wyższym współczynnikiem powierzchni mieszkalnej niżeli lokal Nr 2. Po drugie, jego powierzchnia użytkowa jest o 2 m² mniejsza, co powinno przełożyć się na niższą cenę zakupu nieruchomości.

5. **Balkony i loggie** – rozróżnienie pomiędzy balkonem a loggią często jest pomijane w decyzji zakupowej a może w sposób istotny wpłynąć na cenę nieruchomości. Wynika to z różnej klasyfikacji obu tych elementów. Podczas gdy loggia znajdująca się w obrysie budynku stanowi element składowy mieszkania, balkon wystający poza elewację budynku nie należy do właściciela lokalu a jest częścią wspólną z prawem wyłącznego korzystania. Rozróżnie-

nie to niesie za sobą konsekwencje zarówno na etapie zakupu, jak i użytkowania nieruchomości. Loggia, jako część składowa lokalu mieszkalnego zostaje zaliczona do jego powierzchni użytkowej, za którą nabywca musi zapłacić. Ponadto, znajduje się ona w obrysie budynku, przez co powstaje kosztem salonu lub innego pomieszczenia, z którego została wydzielona. Balkon, jeżeli znajduje się poza obrysem elewacji budynku, stanowi jego część wspólną. Dzięki takiej klasyfikacji nie wlicza się go do powierzchni użytkowej lokalu, za którą nabywca płaci. Różnice pozostają również istotne na etapie użytkowania mieszkania. Zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej zaliczane są od powierzchni użytkowej całego lokalu, a więc także i logii. Jednocześnie wszelkie remonty balkonów (barierki itp.) wykonywane są na koszt całej wspólnoty mieszkaniowej, a nie właścicieli pojedynczych lokali.

6. **Pomieszczenia dodatkowe** – posiadane przez lokal pomieszczenia przynależne takie jak piwnica, komórka lokatorska czy też poddasze może okazać się pomocne w użytkowaniu ze względów logistycznych. Dopasowanie wyposażenia i umeblowania mieszkania do potrzeb każdego najemcy nie jest możliwe. Bardzo często może dochodzić do sytuacji, w której najemca poprosi o zabranie części mebli, łóżka czy pralki. Zniesienie niepotrzebnych sprzętów do komórki znajdującej się w tej samej klatce schodowej pozwala uniknąć niezaplanowanych kosztów transportu i znoszenia mebli lub ich przechowywania.
7. **Położenie w budynku i kondygnacja** – są to elementy mogące w istotny sposób wpłynąć na koszty użytkowania lokalu. Najbardziej korzystne do zakupu są mieszkania położone wewnątrz budynku i nieposiadające ścian szczytowych. Dzięki temu nabywca uniknie przemarzania ścian i ucieczki ciepła z lokalu. Warto zwrócić także uwagę, aby mieszkanie nie znajdowało się bezpośrednio nad bramą przejazdową oraz nieogrzewanym garażem podziemnym. Równie istotnym czynnikiem jest kondygnacja. Ze względu na ryzyko podwyższonych kosztów ogrzewania oraz zalania warto unikać ostatniej kondygnacji. Odradzaną kondygnacją jest także parter, zwłaszcza niski, ze względu na łatwy dostęp do nieruchomości i ryzyko włamania oraz podwyższone

koszty ogrzewania, w przypadku gdy mieszkanie znajduje się nad nieogrzewanym garażem podziemnym. Idealnym rozwiązaniem wydaje się zatem środkowa strefa budynku na pierwszym lub drugim piętrze, co pozwoli na łatwe dostanie się do lokalu nawet w przypadku awarii windy.

1.5. Nieruchomość budynkowa i wspólnota mieszkaniowa

Trzecim elementem, niemniej istotnym niż lokalizacja i samo mieszkanie jest jego bezpośrednie otoczenie. W tym obszarze należy zwrócić uwagę na szereg omówionych poniżej elementów.

1.5.1. Stan techniczny budynku

Problem ten dotyczy rynku wtórnego, głównie kamienic. Warto szczegółowo przeanalizować następujące aspekty:

1. **Stan klatki schodowej oraz elewacja.** Są to dwa elementy, na podstawie których potencjalny najemca dokonuje oceny mieszkania na wynajem. Jeżeli budynek nie został odnowiony przed zakupem, warto udać się do zarządcy nieruchomości wspólnej i zapoznać się z planem gospodarczo-remontowym na najbliższe lata. Pozwoli to określić, czy w najbliższym czasie można spodziewać się polepszenia stanu techniczno-użytkowego nieruchomości. O ile klatka schodowa jest elementem rozpatrywanym w kategoriach estetycznych, o tyle zły stan techniczny elewacji pociąga za sobą poważne konsekwencje prawnofinansowe. Odpadające fragmenty ściany mogą stanowić zagrożenie dla osób i mienia znajdujących się w jej otoczeniu.
2. **Konstrukcja budynku.** Znajomość podstawowych zagadnień z zakresu budownictwa jest niezwykle pomocna w ocenie kondycji budynku. Najistotniejsze będzie uzyskanie informacji, z jakich materiałów została wykonana nieruchomość oraz jego konstrukcja – ściany, stropy, dach. Do najczęściej spotykanych rozwiązań w kwestii stropów można zaliczyć żelbetowe – stosowane głównie w blokach wielkopłytowych oraz dzisiejszym budownictwie, stalowo-ceramiczne – typu Akermana i Kleina

stosowane często w kamienicach z końcowego okresu budownictwa modernistycznego i powojennego, socrealistycznego, oraz stropy drewniane stosowane w kamienicach. Największą czujność należy zachować w przypadku kamienic z drewnianymi stropami oraz więźbą dachową.

1.5.2. Kondycja finansowa wspólnoty

Każdy budynek z rynku wtórnego posiada określone potrzeby remontowe, dlatego też niekoniecznie trzeba przekreślać te, które jeszcze nie przeszły wszystkich niezbędnych napraw i renowacji. W ocenie zasadności inwestowania w taką nieruchomość przydatne są wszelkie informacje przekazane przez zarządcę nieruchomości wspólnej. Szczególnie dokładnie warto przeanalizować aspekty wymienione poniżej.

1. **Plan gospodarczo-remontowy nieruchomości.** W praktyce niewielki odsetek budynków wielorodzinnych posiada klasyczny plan zarządzania nieruchomością zbliżony do tego, który na praktykach zawodowych poznają kandydaci na zarządców nieruchomości. Najczęściej jego forma ogranicza się do prostego planu zawierającego bilans nieruchomości oraz listę remontów niezbędnych do przeprowadzenia. Obie informacje są niezwykle cenne. Bilans pozwoli na zorientowanie się w ogólnej sytuacji finansowej wspólnoty mieszkaniowej, a także w ewentualnym istnieniu kłopotliwych z punktu widzenia regulowania zobowiązań lokatorów. Plan niezbędnych remontów pozwoli określić, jakich nakładów będzie wymagać dany budynek.
2. **Saldo funduszu remontowego.** Stanowi on ważny wskaźnik możliwości inwestycyjnych wspólnoty mieszkaniowej. Im więcej środków finansowych zgromadzonych na funduszu, tym większe możliwości remontowe oraz niższe koszty obsługi finansowej remontów (odsetek od kredytów).
3. **Historia finansowa lokalu mieszkalnego.** Jest to najistotniejszy element z punktu widzenia przyszłego najemcy. Weryfikacja danych historycznych dotyczących zużycia mediów, wysokości zaliczek oraz zapoznanie się z przyjętymi przez zarządcę metodami rozliczenia mediów (głównie ciepła i wody) pozwoli

uniknąć bardzo wysokich dopłat, niekoniecznie spowodowanych faktycznym ich zużyciem, a np. błędami w rozliczeniach. Przykładem takiego zjawiska są spotykane w spółdzielniach mieszkaniowych tzw. kominowe dopłaty do centralnego ogrzewania, kiedy przyjęcie błędnych współczynników korygujących ze względu na położenie lokalu w budynku potrafi skutkować kilkutyśiącennymi dopłatami do ogrzewania, pomimo że saldo nieruchomości jest dodatnie.

1.6. Wyposażenie lokalu mieszkalnego

Zakup odpowiedniej nieruchomości jest dopiero połową drogi. Do pełnego sukcesu niezbędne jest także odpowiednie przygotowanie go do wynajęcia. Przyjęta strategia wykończenia mieszkania będzie różna dla nieruchomości w stanie deweloperskim i tych z rynku wtórnego.

1.6.1. Stan deweloperski

Decydując się na zakup mieszkania od dewelopera już na etapie negocjacji ceny należy uwzględnić pulę środków przeznaczonych na wykończenie. Logistyka prac wykończeniowych wydaje się łatwiejsza niż w przypadku rynku wtórnego ze względu na brak konieczności usuwania przedmiotów pozostawionych przez poprzedniego właściciela nieruchomości, skuwania starych parkietów czy glazury. Niemniej jednak nowe mieszkanie wymaga potencjalnie większych nakładów początkowych.

1.6.2. Rynek wtórny

Lokale mieszkalne z rynku wtórnego charakteryzują się odmienną specyfiką wynikającą z poprzedniego okresu użytkowania. W zależności od wieku budynku czynnikiem ryzyka, który należy dokładnie zweryfikować, jest stan instalacji. Począwszy od wodociągowej i kanalizacyjnej, poprzez grzewczą, na elektrycznej kończąc. Przegląd instalacji wodno-kanalizacyjnej powinien skupić się głównie na ogólnym

wizualnym sprawdzeniu stanu rur oraz gwintowań (czy są świeże, czy zaśniedziałe oraz ile warstw farby je pokrywa), występowaniu rdzawych wykwitów oraz zawilgoceń, a także ciśnienia wody w kranie i pod prysznicem. Najważniejszym pytaniem do sprzedającego lokal, dotyczącym elektryki, jest ustalenie, czy instalacja została wykonana z miedzi czy aluminium. Ten ostatni rodzaj stosowany był w przeszłości na szeroką skalę ze względu na oszczędność. Jako dużo tańszy odpowiednik miedzi posiada gorsze parametry. Kable aluminiowe, zwykle o przekroju $1,5 \text{ mm}^2$ (podczas gdy miedziane mają $2,5 \text{ mm}^2$), dwużyłowe (miedziane – trzyżyłowe) słabiej przewodzą prąd, są łamliwe i ulegają utlenianiu powierzchniowemu. Sprawdzenie instalacji elektrycznej polega na chwilowym zwiększeniu jej obciążenia np. włączając większą liczbę sprzętów jednocześnie – np. lodówkę, piekarnik, czajnik elektryczny. Jeżeli efektem będzie przeciążenie i wyłączenie korków lub zabezpieczenia przepięciowego za licznikiem, może to oznaczać zły stan lub wadliwe wykonanie instalacji. Istotną jej cechą jest liczba faz. W klasycznej, jednofazowej prąd płynie dwoma kablami pod napięciem 230 V. Instalacja trójfazowa, czyli tzw. siła, posiada napięcie 400 V i wykorzystuje cztery przewody – trzy fazy plus jeden kabel „roboczy”. Każda z faz posiada osobne zabezpieczenie, dzięki czemu ewentualne przeciążenie nie wyłączy całej instalacji. Ponadto, umożliwia stosowanie urządzeń AGD o większym poborze mocy (np. płyta indukcyjna).

1.6.3. Sprzęt AGD

Artykuły gospodarstwa domowego stanowią podstawowy i jeden z bardziej kosztownych elementów wyposażenia mieszkania. W tej części monografii pokrótce omówione zostaną poszczególne sprzęty wraz z parametrami, na jakie należy zwrócić uwagę podczas ich zakupu.

1. **Lodówka.** Podstawowymi parametrami, jakimi producenci określają jej parametry jest jej pojemność (litraż) oraz klasa energetyczna (od A do A+++). Praktyka wskazuje jednak, że nie warto ograniczać się do informacji podanych na etykiecie i sprawdzić pełną specyfikację techniczną. Rozbieżności średniego rocznego zużycia prądu dla poszczególnych klas energetycznych na

pierwszy rzut oka mogą wydawać się znaczące, nie mniej jednak nie powinien to być główny warunek zakupu danego modelu. Przyjmując średnią cenę kilowatogodziny (kWh) w wysokości 0,50 zł łatwo oszacować, że w przypadku istotnych różnic np. na poziomie 50–100 kWh, w skali roku oszczędność wyniesie w zakresie od 25 do 50 zł. Istotniejszym z punktu widzenia wygody użytkowania wydaje się być przede wszystkim wyposażenie dodatkowe – systemy typu *no frost*, dzięki którym nie będzie konieczne rozmrażanie lodówki, dodatkowe półki na warzywa, stojaki na butelki itp. Warto zwrócić także uwagę na głośność lodówki. Wyposażając mieszkanie pod wynajem bezpieczniejszym rozwiązaniem będzie zakup standardowej lodówki wolno stojącej (nie w zabudowie mebli), aby w przypadku awarii możliwa była jej szybka wymiana na sprawną.

2. **Pralka.** W przypadku pralek klasa energetyczna ma potencjalnie jeszcze mniejsze znaczenie niż w przypadku lodówek. Wynika to ze sposobu użytkowania – sporadycznego uruchamiania tylko na czas prania, podczas gdy lodówka pracuje cały czas. Najistotniejszymi parametrami są przede wszystkim wymiary (możliwość dopasowania do niewielkich pomieszczeń) oraz ilość wody pobierana przez pralkę w czasie pojedynczego prania. Producenci często w specyfikacji towaru podają średnioroczne zużycie wody, lecz parametr ten niewiele mówi ze względu na brak bliższych informacji takich jak częstotliwość użytkowania. Ze względów użytkowych polecanym rozwiązaniem jest także ładowanie bębna pralki od frontu. Taka konstrukcja pozwala na łatwiejsze suszenie i wietrzenie wnętrza pralki (bez zdejmowania przedmiotów z blatu pralki), dzięki czemu nie będzie występował zapach stęchlizny.
3. **Kuchenka.** Najprostsze rozróżnienie dzieli je na gazowe oraz elektryczne. Te drugie stosowane są w nowoczesnym budownictwie, w którym często ze względów bezpieczeństwa nie doprowadza się przyłącza gazu. Montaż płyty elektrycznej lub indukcyjnej wymaga stosowania w danym lokalu tzw. siły, czyli trójfazowej instalacji elektrycznej. Zwykle kuchenki w pełni elektryczne (płyta oraz piekarnik) są droższe niż gazowe. Podobnie jak w przypadku lodówek warto unikać modeli w zabudowie ze

względem na trudności w ewentualnej wymianie. W przypadku kuchenek posiadających palniki gazowe warto zakupić model wyposażony w piekarnik elektryczny.

4. **Zmywarka.** Podobnie jak w przypadku pralki podstawową kwestią, na jaką warto zwrócić uwagę, jest ilość wody pobieranej podczas jednego cyklu. Pozostałymi istotnymi parametrami są wymiary, ze szczególnym uwzględnieniem wysokości, tak aby zmywarka ustawiona w ciągu mebli umożliwiała dopasowanie do niej blatu kuchennego.
5. **Pozostałe sprzęty.** Tak zwane małe AGD staje się coraz popularniejsze, a liczba sprzętów w domowych kuchniach stale rośnie. Ich wybór jest zatem sprawą bardzo indywidualną, nie mniej jednak warto pamiętać, że zbyt duża liczba urządzeń włączonych w tym samym czasie może prowadzić do przeciążenia instalacji.

1.6.4. Podsumowanie

Pomimo pozornej prostoty, zakup lokalu mieszkalnego na wynajem jest skomplikowanym procesem wymagającym od nabywcy wiedzy z zakresu prawa, ekonomii oraz podstaw budownictwa. Aby inwestycja okazała się sukcesem, powinna być oparta o obiektywne kryteria wyboru konkretnej nieruchomości, które będą obejmowały zarówno sam lokal, jak i jego bliższe, a także dalsze otoczenie. Wstęp do poszukiwań można rozpocząć na dwa sposoby – określając grupy docelowe, do których kierowane będą ogłoszenia najmu lub wytypowanie atrakcyjnych lokalizacji pozwalających na wystosowanie szerokiej oferty. Najistotniejszym etapem jest ocena konkretnych lokali po wytypowaniu ofert. Sukces inwestycyjny w znacznej mierze będzie zależał od przyjętych kryteriów, jakie powinna spełniać dana nieruchomość. Każdy z nich musi wynikać z obiektywnych przesłanek wpływających na atrakcyjność mieszkania i przekładających się na wyższy czynsz najmu, takich jak połączenia komunikacyjne, standard budynku. Kompleksowa analiza zakłada badanie nie tylko samego lokalu, ale także jego bliższego i dalszego otoczenia. Sytuacja finansowa oraz szybkość procesu decyzyjnego wspólnoty przekładają się na wzrost standardu nieruchomości wspólnej i stabilność finansową lokalu – brak ryzyka nagłego wzrostu opłat np. z tytułu funduszu

remontowego. Ocena sąsiedztwa pozwala na wstępne zapoznanie się z potencjałem nieruchomości – odległością od centrum, bliskością usług i centrów akademickich, połączeniem komunikacyjnym. Ostatnim obszarem oceny jest stan techniczno-użytkowy budynku. Warto wesprzeć się w tej materii doświadczeniem specjalisty z zakresu budownictwa lub literaturą fachową.

1.7. Technologia wykonania budynku a koszty eksploatacji lokalu

Podczas zakupu mieszkania nabywca przeprowadza dokładną analizę lokalu pod kątem własnych preferencji, standardu i stanu użytkowego nieruchomości. Zwykle w pierwszej kolejności kupujący zwracają uwagę na:

- 1) rozkład mieszkania i wielkość poszczególnych pomieszczeń;
- 2) standard wykończenia lokalu (w zależności od planowanego zakresu prac remontowych);
- 3) otoczenie nieruchomości;
- 4) możliwość zaparkowania samochodu i bliskość komunikacji miejskiej.

Aspekty związane z otoczeniem lokalu i sąsiedztwem nieruchomości budynkowej są przedmiotem analizy na późniejszym etapie zakupu. Niedoszacowanie kosztów utrzymania nieruchomości może w najlepszym przypadku skutkować zwiększonymi nakładami na lokal, w najgorszym – sprawić, że inwestycja przestanie być opłacalna.

W celu dokładnego oszacowania kosztów utrzymania lokalu znajdującego się w budynku wielorodzinnym, należy przeprowadzić analizę stanu techniczno-użytkowego oraz kondycji finansowej zarówno lokalu mieszkalnego, jak i nieruchomości, w której ten lokal się znajduje.

1.7.1. Analiza nieruchomości wspólnej

Analiza nieruchomości wspólnej powinna obejmować budynek oraz działkę, na której on się znajduje. Sprawdzenie nieruchomości gruntowej dotyczy następujących aspektów.