

Jeśli ktoś wstrzymał się 3 lata z zakupem mieszkania od dewelopera, dziś kupi za tą samą kwotę lokal nawet o 18 proc. tańszy. Wynajem niedługo stanie się nieopłacalny, bo jego koszt będzie równy obciążeniom związanym ze spłatą kredytu

Od 2008 roku na rynkach w największych polskich miastach regularnie obniżały się ceny nowych mieszkań. Obniżki nie były tak spektakularne, jak np. w Stanach Zjednoczonych, bo w naszym kraju, w zależności od miasta, osiągnęły wielkość do 18 proc. O tyle właśnie spadły ceny mieszkań deweloperskich w Krakowie. Od II kwartału 2008 r. do II kwartału 2011 r. w Poznaniu stawki zmalały zaś średnio o 17 proc., podaje raport Emmerson. Z kolei we Wrocławiu i Gdańsku przecena osiągnęła przeciętnie 14 proc. i 13 proc. W Warszawie spadek był najmniejszy i wyniósł 10 proc.

Za 50 metrowe mieszkanie w stolicy zapłacilibyśmy w połowie tego roku mniej o 46,6 tys. zł. W 2008 roku kosztowało 476,8 tys. zł, a w czerwcu br. 430,1 tys. zł. Krakusom, którzy nie zdecydowali się na zakup lokum w 2008 roku zostanie w kieszeni aż 77,3 tys. zł, jeśli mieszkanie o podobnym metrażu kupiliby dopiero w tym roku, a za te same pieniądze dostaliby prawie o 11 mkw. większy lokal. W Poznaniu kwota zaoszczędzona w tym czasie na obniżkach cen wystarczyłaby na kupno dodatkowych 10 mkw. nowego mieszkania. Wstrzymanie z kupnem u schyłku boomu w Warszawie oznacza teraz zysk w postaci prawie 5,5 mkw. (Emmerson).

Zakup bardziej opłacalny od wynajmu

Korekty cen na poziomie 10-18 proc. na największych rynkach deweloperskich zachęcają do zakupu. Czy zdecydować się na kupno? Takie pytanie zadaje sobie wiele osób. Argumentem za może być szybki wzrost opłat z tytułu czynszu za wynajem w poszczególnych miastach, na który zwracają uwagę analitycy. Szacunki Home Broker oparte na danych GUS wskazują, że koszt zakupu własnego mieszkania na kredyt może być tańszy od najmu już za kilka lat. W tej chwili zakup mieszkania i miesięczne obciążenie z tym związane jest wciąż jeszcze większe średnio o ok. 25 proc. od kosztu wynajmu podobnej nieruchomości. Spośród miast rozpatrywanych przez analityków Home Broker korzyści związane z zakupem własnego M odczują najszybciej nabywcy w Katowicach. W tym mieście wartość czynszu za dwupokojowe mieszkanie, które w ofercie deweloperskiej kosztuje 217 tys. zł już za 3 lata przewyższy koszt związany ze spłatą kredytu.

Stawki czynszów co roku rosną. Dane GUS wskazują, że w ostatnich 5 latach najem co roku drożał przeciętnie o 4,4 proc. Zwiększały się też nieco opłaty wnoszone na rachunek wspólnot mieszkaniowych. Uwzględniając inflację dynamika wzrostu czynszu wynosiła realnie co roku średnio 2,7 proc. Przyjmując, że w kolejnych latach zachodziłyby identyczne zmiany, to koszt wynajmu dwupokojowego mieszkania w Warszawie, które średnio od dewelopera kosztuje dziś ponad 408 tys. zł, byłby wyższy od comiesięcznego kosztu spłaty kredytu za 5 lat. W tym czasie można się spodziewać wzrostu miesięcznych opłat za najem dwupokojowego mieszkania do kwoty 2,9 tys. zł z obecnych 2,3 tys. zł. Za 5 lat w stolicy wynajem takiego lokalu będzie już nieopłacalny pod warunkiem, że obowiązujące oprocentowanie kredytów hipotecznych na poziomie 6 proc. nie zmieni się.

Rosnące stawki za wynajem mieszkań przekładają się na decyzje zakupowe. Powrót do zakupów inwestycyjnych potwierdzają warszawscy deweloperzy. – Osoby trafiające do naszego biura sprzedaży często chcą dokonać zakupu mieszkań pod wynajem. Kupują też z myślą o dzieciach traktując inwestycję jako lokatę pieniędzy i licząc na wzrost wartości inwestycji po powstaniu drugiej linii warszawskiego metra. Na osiedlu Nowa Wileńska oferujemy głównie niewielkie mieszkania o powierzchni do 50 mkw., których pewna część kwalifikuje się do zaciągnięcia kredytu z dopłatą, bo mieści się w nowym limicie cen (7011 zł/mkw.). Pod wynajem najczęściej kupowane są najmniejsze dwupokojowe mieszkania o metrażu 33-38 mkw. – tłumaczy Michał Wilczewski z firmy Budrem, która realizuje inwestycję przy ulicy Wileńskiej na warszawskiej Pradze.

Jak oblicza Home Broker, najdłużej na zrównanie się opłat czynszowych za wynajem z tymi z tytułu spłaty kredytu trzeba będzie czekać w Poznaniu. Wynajęcie dwóch pokoi, które na rynku poznańskim deweloperskim kosztują 305 tys. zł, trzeba zapłacić 1,5 tys. zł miesięcznie. Przy obecnym procentowaniu kredytów w rodzimej walucie na poziomie

6 proc. rozpatrywany kredyt na 100 proc. wartości mieszkania na 30 lat kosztowałby 1,8 tys. zł miesięcznie. Do tego spółdzielnia lub wspólnota mieszkaniowa żądałaby za taki lokal ok. 364 zł miesięcznie. Zgodnie z obserwowanymi w ostatnich pięciu latach tendencjami zawartymi w zestawieniach GUS, czynsz najmu przewyższyłby łączny koszt utrzymania i raty kredytu dopiero za 10 lat.

Budrem