

NOWE I UŻYWANE: Dobry czas dla gotówki

Ponad połowa nowych wrocławskich mieszkań kupowana jest za gotówkę, jak wynika z szacunków Narodowego Banku Polskiego. Ta tendencja utrzymuje się od kilku lat, a udział transakcji z wykorzystaniem kredytów hipotecznych stale maleje. Także w innych największych miastach, osoby kupujące lokale za własne środki zapewniają deweloperom wyższe przychody niż kredytobiorcy. Gdyby nie rządowy program „Mieszkanie dla Młodych” oferujący preferencyjne kredyty na kupno mieszkań, udział gotówki w transakcjach na rynku pierwotnym byłby jeszcze większy.



Mirosław Juszcak
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości
ŚWIAT NIERUCHOMOŚCI - BRACIA JUSZCZAK

Dzisiaj po kredyt sięgają przeważnie ludzie młodzi, kupujący swoje pierwsze lokum, głównie na rynku pierwotnym (także mamy taką ofertę). Decydują się oni przede wszystkim na kredyt preferencyjny, z programu „Mieszkanie dla Młodych”. Jeśli chodzi o klientów starszych, to np. osoby po pięćdziesiątce przeważnie płacą gotówką. Decydując się na kupno, sprzedają już zajmowane mieszkania i gdy uzyskana kwota nie wystarczy na kupno nowego, dokładają z własnych oszczędności.

Najczęściej, z racji wieku, nie spełniają warunków stawianych przez banki. Obecnie jednak, część banków wydłuża okres kredytowania - w związku z tym, pojawia się nowa szansa dla osób w średnim wieku na pozyskanie środków z banku. Mimo wszystko, można powiedzieć, że udział transakcji gotówkowych na rynku wtórnym wynosi około 70 procent. To zjawisko obserwujemy od połowy 2014 roku.

Gotówką płacą także osoby kupujące mieszkania lub lokale usługowe pod wynajem. Wycofują pieniądze z nierentownych lokat bankowych czy funduszy i inwestują je w nieruchomości, gdzie zysk jest wyższy i bardziej pewny. Za gotówkę nabywane są wszystkie rodzaje nieruchomości, również te droższe. Finansowanie zakupu kredytem zależy od chęci i możliwości nabywcy i nie jest związane z rodzajem nieruchomości.

Czy warto kupować mikromieszkania

1 8,7 metra kwadratowego zajmuje najmniejsze nowe mieszkanie oferowane przez deweloperów we Wrocławiu. Mniej, niż w Warszawie, Krakowie, Poznaniu i Gdańsku.

Jego główne zalety to niska całkowita cena kupna (w porównaniu do większych mieszkań) i niewielkie późniejsze koszty utrzymania. Jednak cena metra kwadratowego takiej nieruchomości jest bardzo wysoka. Mimo to, lokale o powierzchni do 30 metrów kwadratowych bardzo szybko znajdują nabywców. Przez właścicieli traktowane są głównie jako przejściowe miejsce noclegowe. Małe lokale kupują przede wszystkim studenci, osoby pracujące jako specjaliści w swoich branżach i podróżujące w celach biznesowych oraz... inwestorzy. Ci ostatni małe lokum kupują z przeznaczeniem na wynajem. Głównie w dużych miastach i rejonach turystycznych.



Zbigniew Sieradzki
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
rzeczoznawca majątkowy
Biuro Nieruchomości AGAMAS

W we Wrocławiu w ofercie deweloperów pojawiło się wiele mieszkań o „skandalicznie” niskim metrażu. Jako przykład można przedstawić ofertę mieszkań w byłym hotelu asyntenckim przy pl. Grunwaldzkim, gdzie były oferowane mieszkania o powierzchni 12 metrów kwadratowych. Aktualnie najmniejsze mieszkanie na rynku to ok. 19 metrów kwadratowych. Kto je kupuje?

Z pewnością ktoś, kto traktuje mieszkania jako źródło przychodów z najmu. Zazwyczaj mniejsze mieszkanie posiada większą stopę zwrotu. Proste przeliczenie: 19 m² (pow. mieszkania) x 7.500 zł (cena metra kwadratowego) daje wydatek 142.500 zł. Aby się zwrócić

w 10 lat musielibyśmy mieć zwrot w wysokości 1.187,5 zł miesięcznie. Kupując większe mieszkanie, np. 2-pokojowe o powierzchni ok. 50 m², w tej samej lokalizacji, zapłacimy (50 m² x 6.000 zł) 300.000 zł. Aby się zwróciło, musimy miesięcznie uzyskać 2.500 zł. W aktualnej sytuacji rynkowej, bardziej prawdopodobne jest uzyskanie czynszu 1.200 zł z małej kawalerki, niż 2.500 zł z większego mieszkania.

Oczywiście, należy tutaj uwzględnić jeszcze podatki, przestoje i remonty. Na najem zdecydowanie bardziej się opłaca kupić małe mieszkanie. Ale jednocześnie trzeba zwrócić uwagę na zmieniające się oczekiwania najemców. Do niedawna, brali wszystko, byle tanio. Teraz się to zmienia. Najemcy są bardziej wybredni. Może się okazać, że za kilka lat, do takiej „psiej budy” nikt nie będzie chciał wejść. Aktualnie, takie mieszkania znajdują amatorów wśród samotnych studentów oraz osób potrzebujących „mieszkania służbowego”. Podsumowując, teraz warto kupić małe mieszkanie, ale w przyszłości? Widzę tu spore ryzyko.