

## Wynajem: co, gdzie, za ile

**K**omfortowe, tanie, blisko uczelni, miejsca pracy lub centrum. Takie mieszkania są najbardziej poszukiwane. Jednak takich, zwłaszcza pod koniec wakacji, gdy studenci wracają na uczelnie, po prostu nie ma.

Co prawda, w ostatnich latach, w dużych polskich miastach - także we Wrocławiu - będących centrami akademickimi, podaż jest większa niż popyt, ale ciągle ładne mieszkania w nowych budynkach i dobrej lokalizacji są prawie niedostępne dla studentów. Po pierwsze zbyt drogie na studentką kieszeń. Po drugie - właściciele nieruchomości nie chcą wynajmować ich studentom słynącym z dewastacji zajmowanych lokali.

Przy końcu wakacji najczęściej wynajmowane są więc miesz-

kania kiepskiej jakości, w starych budynkach na peryferiach. Do łask najemców wracają także duże 3-, 4-pokojowe lokale, z których korzysta od kilku do kilkunastu studentów.

**N**atomiast wśród osób pracujących największe powodzenie mają nieduże mieszkania 2-pokojowe. Jednak o znacznie wyższym standardzie i lepszej lokalizacji, niż zajmowane przez studentów. Średni czynsz z opłatami za takie lokum we Wrocławiu to 1600 złotych miesięcznie. Tyle, a czasem nawet więcej kosztowałaby spłata raty kredytu zaciągniętego na kupno własnego „M” i to w stanie deweloperskim, czyli bez wyposażenia i umeblowania jakie mają wynajmowane mieszkania. Dlatego coraz więcej młodych osób woli mieszkanie wynająć niż kupić.

W tabeli podajemy średnie ceny najmu mieszkań w 6 największych polskich miastach.



# trendy prognozy

Średnia wysokość czynszu w zł (wraz z opłatami eksploatacyjnymi) wg. portalu domy.pl

MIASTO	KAWALERKA	2-POKOJOWE	3-POKOJOWE	4-POKOJOWE
Wrocław	1260	1600	2050	2800
Warszawa	1550	2250	3200	5000
Poznań	1050	1450	1900	2500
Kraków	1175	1600	2400	3200
Katowice	1050	1500	2050	2300
Gdańsk	1050	1550	2100	2900

## Własne, choć ciasne

**C**oraz mniejsze mieszkania i domy budują deweloperzy i inwestorzy indywidualni. Poniżej 60 metrów kwadratowych spadła średnia wielkość nowego mieszkania - jak wynika z badań Głównego Urzędu Statystycznego. A i tak... „M”-y są zbyt duże, gdyż Polacy szukają mniejszych lokali.

Maksymalna powierzchnia jaką zainteresowana jest największa ilość kupujących to 50 metrów kwadratowych – jak wynika z badań Home Broker o preferencjach potencjalnych kupujących. Podobna sytuacja na rynku nieruchomości panowała 7 lat temu.

W ostatnich latach maleją także powierzchnie domów jednorodzinnych. W 2011 roku aż o 4 metry kwadratowe - jak wynika z danych GUS. Obecnie średnia powierzchnia nowej polskiej willi wynosi 141 metrów kwadratowych.

# raporty opinie

## Rodzina na swoim Najwięcej kredytów we Wrocławiu

**W**rocławianie najczęściej kupują pierwsze mieszkanie za preferencyjny kredyt w programie „Rodzina na swoim”. W pierwszym kwartale 2012 roku na sto tysięcy mieszkańców przypadały 42 takie kredyty - jak wynika z danych Banku Gospodarstwa Krajowego. W Warszawie - 38, Poznaniu - 28, Łodzi - 11, a w Krakowie zaledwie 9. Przeciętna wysokość wrocławskiego preferencyjnego kredytu to 231.960 złotych. Wyższa była tylko w Warszawie - 278.000 złotych.

dokończenie na s. 24 - 25

POLECAMY



## PARK KLECIŃSKI

Nowo zaprojektowane osiedle mieszkaniowe, które składać się będzie z IV etapów, z czego pierwszy rozpocznie się w czerwcu 2012 roku i przewiduje budowę **32 mieszkań** jedno-, dwu-, i trzypokojowych o powierzchniach od **35 m<sup>2</sup> do 92 m<sup>2</sup>**. Piękne otoczenie, sąsiedztwo Parku Klecińskiego i deptaków wzdłuż rzeki Ślęzy to walory inwestycji. Architektoniczne rozwiązanie budynku wspaniale komponuje się z zagospodarowaniem terenu oraz osiedla. Nowoczesny wygląd osiedla został uzyskany dzięki nietypowemu projektowi, który uwzględnia mahoniowe elementy elewacji, wplecione między biało-szare odcienie ścian i oszklone balustrady przestrzennych balkonów. Funkcjonalne pomieszczenia, ich wygoda, przestrzenność oraz jasne wnętrza zadowolą nawet najbardziej wymagającego mieszkańca. Za doskonałą lokalizacją tej inwestycji przemawia bliskość węzłów komunikacyjnych oraz obwodnic, które pozwolą na szybki dojazd do centrum miasta.

*Na tym etapie realizacji projektu istnieje możliwość rezerwacji mieszkań.*

**kontakt: Jagoda Hołubowicz,  
tel. 71 330 55 53, kom. 781 22 77 00**

**Świat Nieruchomości – Bracia Juszczak**



### Uwaga!

Więcej ofert nieruchomości na naszym portalu  
[www.nieruchomosci-dla-ciebie.pl](http://www.nieruchomosci-dla-ciebie.pl)

**K**orzysta na tym głównie rynek pierwotny, gdyż kupując nowe mieszkanie za kredyt „Rodzina na swoim” zyskujemy najwięcej. W tym wypadku maksymalna cena metra kwadratowego mieszkania wynosi we Wrocławiu 5.187,50 zł (najnowsze dane za III kwartał 2012). Na rynku wtórnym (mieszkania używane) jest o wiele niższa - 4.150 zł.

**W** pozostałych miejscowościach Dolnego Śląska różnica jest równie wysoka, ale przeliczniki znacznie niższe. Aby skorzystać z preferencyjnego kredytu „Rodzina na swoim” cena metra kwadratowego nowego mieszkania nie może przekroczyć 3.500 zł, a używanego - 2.800 zł.

**P**rogram „Rodzina na swoim” działa tylko do końca 2012.

wrocławian zainteresowanych było lokalami w cenie 300.000 - 400.000 zł. Odrobinę mniej szukało mieszkań w cenie nie przekraczającej 200.000 zł.

**P**rawie 50 procent osób zainteresowanych mieszkaniami zwracało także uwagę na powierzchnię mieszkania. Największą popularnością cieszyły się powierzchnie 40 - 60 metrów kwadratowych.

## 5-letnie inwestycje Zyski i straty

wg. portalu Melog.com

**M**ieszkania kupione przed pięcioma laty nie przyniosły strat, gdy od chwili kupna były wynajmowane. Czynsz



# trendy prognozy

## Mieszkaniowe preferencje

**P**ortal RynekPierwotny.com sprawdził jakich nieruchomości szukają kupujący.

**D**la ponad 80 procent kupujących, w mieszkaniu najważniejsza jest ilość pokoi. Najbardziej pożądane to mieszkania 2- i 3-pokojowe. Najwięcej wrocławian szukało tych ostatnich.

**D**la prawie 70 procent kolejnym ważnym kryterium w poszukiwaniu mieszkania okazała się cena. Najwięcej wroc-

znielował stratę jaką przez ten czas przyniósł spadek cen mieszkań (spadek nominalny - 12 procent, spadek z uwzględnieniem inflacji - ponad 30 procent).

**K**upno mieszkania było lepszą inwestycją niż ulokowanie kapitału na Gieldzie Papierów Wartościowych. W analizowanym 5-letnim okresie wartość indeksu WIG20 spadła aż o 39 procent.

**L**epszą inwestycją od kupna mieszkania było kupno waluty europejskiej (zysk 10 procent) i dolarów (zysk 15 procent). Źródłem prawdziwego zysku okazała się inwestycja w złoto (wzrost wartości o 160 procent).

## Trudniej o kredyt hipoteczny po pięćdziesiątce

Im bliżej emerytury, tym mniejsza zdolność kredytowa. Nawet przy zarobkach znacznie wyższych od średniej krajowej.

Małżeństwo 25-latków, zarabiające łącznie 5 tysięcy złotych netto może otrzymać kredyt na kupno mieszkania o powierzchni 74 metrów kwadratowych, czyli przestronnych trzech pokoi - jak wyliczyła firma Home Broker. Natomiast małżeństwo 55-latków z takim dochodem, może liczyć na znacznie mniejszy kredyt. Wystarczy tylko na dwa pokoje. A dziesięć lat później jedynie na kawalerkę.

**D**laczego? Banki - zanim udzielą Ci kredytu - sprawdzają Twoją zdolność kredytową. Oprócz dochodów i obciążeń domowego

# raporty opinie

budżetu, biorą pod uwagę także wiek kredytobiorców. Im jesteś młodszy, tym większa szansa, że oddasz dług i dożyjesz końca 30-letniego okresu spłaty. Dodatkowo, zgodnie z rekomendacją S, w ocenie Twojej zdolności kredytowej, banki muszą uwzględnić spadek dochodu po przejściu na emeryturę (jeżeli nastąpi to w okresie spłaty).

**P**oza tym, wiele banków, aby zabezpieczyć swoje interesy, wymaga od kredytobiorców wykupienia ubezpieczenia na życie. To znacznie podnosi koszt kredytu, ale bez tego nie ma mowy o otrzymaniu kredytu hipotecznego. Jednak im dłużnik starszy tym polisa droższa.

przygotowała **Martyna Susłowska**

**SPRZEDAŻ**



**POLECAMY**

## Jugów

Dom wolno stojący w pobliżu Parku Krajobrazowego Gór Sowich w miejscowości Jugów. Na parterze 2 pokoje (15 i 20 m<sup>2</sup>), kuchnia 12,6 m<sup>2</sup>, hall 9,6 m<sup>2</sup>, wiatrołap 8 m<sup>2</sup>, garaż 22,2 m<sup>2</sup>, łazienka 9,4 m<sup>2</sup>, pralnia 10,8 m<sup>2</sup>, dodatkowe WC 1,5 m<sup>2</sup> i spiżarka 3 m<sup>2</sup>. Pod jednym pokojem piwnica kamienna o powierzchni 15 m<sup>2</sup>. Na piętrze 12 m<sup>2</sup> hall z fotelami do wypoczynku, sypialnia 22 m<sup>2</sup> powiększona o 6 m<sup>2</sup> garderoby. Nad sypialnią strych 10 m<sup>2</sup>. Powierzchnia całkowita domu 177 m<sup>2</sup>, a użytkowa 130 m<sup>2</sup>.

Dom poniemiecki po kapitalnym remoncie w latach 90. - ocieplone ściany styropianem 15 cm, dach nowy z blachy ocynkowanej, pomalowanej i ocieplony wełną mineralną 20 cm (folie przeciw parowe), wykończone estetycznie drewnem; wymienione rury wodno - kanalizacyjne i cała instalacja elektryczna; podłogi ocieplone 5 cm styropianem, wymienione deski i legary, na ścianach regips wodoodporny; do budynku głównego dobudowany garaż, wiatrołap, łazienka z WC i prysznicem oraz pomieszczenie gospodarcze z dodatkowym WC. Nad tą powierzchnią znajduje się taras 55 m<sup>2</sup> (do wykończenia).

Ogrzewanie z fińskiego pieca kominkowego na drewno z rozprowadzeniem na pokoje, pieca akumulacyjnego oraz grzejników elektrycznych z programatorami czasowymi. Ciepła woda z bojlera elektrycznego. Koszty energii elektrycznej (licznik 2-taryfowy) latem około 150 zł, zimą 200 zł. Do tego należy doliczyć 10 m<sup>3</sup> drewna kominkowego na okres zimy od 120 zł za kubik. Szambo 3-komorowe ekologiczne 12 m<sup>3</sup>, 2 razy w roku wywożone (150 zł beczkowóz). Są plany skanalizowania Jugowa.

Działka 3200 m<sup>2</sup> pięknie zagospodarowana w drzewa owocowe, trawnik, skałki, w całości ogrodzona. Jest możliwość wydzielenia 2 działek budowlanych. Dojazd drogą asfaltową. Właścicielami sąsiednich zabudowań są w większości Wrocławianie. Do sklepu 200 m w górę, w dół około 600 m.

W Jugowie znajduje się kościół, przychodnia zdrowia, sklepy, szkoła podstawowa i gimnazjum. Do Nowej Rudy 10 km, a na kilka wyciągów narciarskich do 30 minut piechotą. Ciszka i spokój, bliskość natury, wspaniały klimat gór.

Zapraszamy na prezentację przez cały dzień. Oferta wyjątkowa i niepowtarzalna.

**350 000 zł**

(Przedstawiona propozycja nie jest ofertą handlową w rozumieniu przepisów prawa, lecz ma charakter informacyjny)

**KORAL**  
ROK ZAŁ. 1999  
**NIERUCHOMOŚCI**

**tel. 601 967 112**

**Uwaga!**

Więcej ofert nieruchomości na naszym portalu

[www.nieruchomosci-dla-ciebie.pl](http://www.nieruchomosci-dla-ciebie.pl)

poradnik dolnośląski Nieruchomości dla Ciebie

**25**