

Jak mieszkamy

Od wielu lat mieszkanie to towar podlegający zasadom podaży i popytu wolnego rynku. Można je sprzedać, kupić, wynająć, darować, dziedziczyć, zastawić, licytować itp.) Jednak ciągle - dla wielu z nas - jest niezbędnym. Ale czy warto zadłużyć się do końca życia, aby zostać właścicielem nieruchomości. Może o wiele rozsądniej, taniej i wygodniej zamieszkać w wynajmowanych czterech kątach?

Z danych statystycznych wynika, że większość obywateli bogatej Europy woli mieszkać w wynajmowanych nieruchomościach i zmieniać je zależnie od potrzeb rodzinnych i zawodowych oraz możliwości finansowych. Natomiast Polacy kupują na potęgę. Coraz więcej i coraz częściej. Może już czas zmienić tę tendencję?

Dzisiaj prezentujemy plusy i minusy każdego rozwiązania (najmu i własności) oraz zmiany jakie lada dzień zaczną obowiązywać w zasadach działania preferencyjnego kredytu „Mieszkanie dla Młodych”. Zastanówcie się, jakie rozwiązanie jest dla Was najkorzystniejsze...

Najem u bogatych

Jesteśmy zbyt biedni na korzystanie z wynajmowanych mieszkań na zasadach komercyjnych, więc kto żyje, kupuje własne cztery kąty. W 2007 roku - jak wynika z danych EUROSTATU - 62,5 procent mieszkań było prywatną własnością, a w 2013 roku już 83,8 procent. To znacznie więcej, niż w bogatych krajach Europy.

Jak się okazuje, polska zamożność znacznie rosła dopiero wówczas, gdy ilość prywatnych właścicieli nieruchomości zaczęła spadać. W takim razie, czy pęd do własnego „M”, często za lata wyrzeczeń przy spłaceniu kredytu hipotecznego, jest uzasadniony? Może zupełnie inaczej powinniśmy spojrzeć na własną przyszłość? Im kraj jest biedniejszy, tym więcej ludzi posiada mieszkania na własność. W krajach zamożnych odsetek właścicieli mieszkań jest znacznie mniejszy niż w krajach biedniejszych.

Komfort życia zależy także od wielkości mieszkań, a ta od stopnia zamożności danego społeczeństwa. Największy średni metraż wszystkich mieszkań (własnych i na wyna-

jem) zanotowano w Szwajcarii i wynosi on 117 metrów kwadratowych. Najmniejszy w Rumunii - zaledwie 44,6 metrów kwadratowych. W Polsce średnia powierzchnia mieszkania lub domu to 75,2 metrów kwadratowych.

Zamożniejsi od nas Europejczycy nie chcą mieć własnościowych mieszkań, gdyż:

- znacznie częściej, niż Polacy, zmieniają miejsce pracy i brak mieszkania własnościowego umożliwia szybką zmianę miejsca zamieszkania (rynek najmu jest tam dobrze rozwinięty i nastawiony głównie na osoby często zmieniające pracę),
- świadomie unikają przywiązania do miejsca zamieszkania, gdyż preferują możliwość elastycznej zmiany miejsca pobytu,
- tańszy jest wynajem mieszkania, niż kupno,
- poza dużymi miastami, wśród nieruchomości dominują drogie domy jednorodzinne (wysoka cena kupna i wysokie koszty utrzymania).

PROGRAM Mieszkanie dla Młodych

maksymalna cena
metra kwadratowego
od 1 kwietnia 2015

5 181,00 zł

Wrocław
- o 1,34 proc. wzrost wobec poprzedniego kwartału,
- średnia cena mieszkania deweloperskiego w mieście - 5 966,09 zł

4 612,03 zł

gminy sąsiadujące z Wrocławiem:
Czernica, Długołęka, Kąty Wrocławskie, Kobierzyce, Miękinia, Oborniki Śląskie, Siechnice, Wisznia Mała

4 043, 05 zł

pozostała część Dolnego Śląska.

Kupić czy wynająć

Decyzja nie należy do łatwych. Nawet wówczas, gdy dysponujesz gotówką na kupno własnego dachu nad głową. Posiadanie każdej nieruchomości ma plusy i minusy. Czasem o wiele wygodniej spędzić życie w wynajmowanych lokalach. W ostatnich latach okazuje się, że takie rozwiązanie bywa znacznie tańsze i wygodniejsze, niż kupowanie własnego „M”. Zwłaszcza wówczas, gdy transakcja wiąże się z koniecznością zaciągnięcia dużego kredytu, który trzeba spłacać przez 30 - 40 lat.

Zalety własnego mieszkania:

- staje się własnością i wchodzi w skład majątku. Można je w dowolnym momencie sprzedać, wynająć, zostawić w spadku, podarować, a nawet pożyczyć gotówkę pod zastaw nieruchomości;
- można w nim przeprowadzić remont, zmienić układ pomieszczeń, odnowić łazienkę, a nawet wyburzyć ściany;
- jest bezpieczną lokatą kapitału, której wartość może wzrosnąć;
- daje poczucie stabilizacji i komfortu;
- może być źródłem sporego, stabilnego dochodu z najmu.

Wady własnego mieszkania:

- znacznie ogranicza mobilność. Każda przeprowadzka (np. po zmianie pracy czy powiększeniu rodziny) może wiązać się z koniecznością sprzedaży posiadanego lokum i kupna nowego, a to skomplikowany, kosztowny i czasem długotrwały proces;
- wysoki koszt kupna. Gdy brakuje gotówki, ratunkiem staje się kredyt hipoteczny. Aby go zdobyć, musimy wykazać się zdolnością kredytową, czyli przekonać bank, że stać nas na regularną spłatę rat oraz przygotować się na bardzo wysokie koszty (oprocentowanie, prowizja, ubezpieczenia, opłaty itp.) i wieloletnią spłatę rat;
- wysoki koszt wykończenia i wyposażenia nieruchomości, aby nadawała się do zamieszkania;
- wysoki koszt bieżącego utrzymania nieruchomości (eksploatacja, media, naprawy, podatki itp.).

Narzeką prawie połowa Polaków

Własne zbyt ciasne

Pracuje co drugi Polak zajmuje zbyt małe lokum. Statystycznie - jak wynika z danych EUROSTATU - na jedną osobę przypada około 25 m². Nasza przestrzeń mieszkaniowa powoli rośnie. W 2010 roku w zbyt ciasnych nieruchomościach mieszkało 49 procent Polaków, czyli prawie 3 procent więcej, niż obecnie. Ostatnio Polacy coraz rzadziej kupują kawalerki (16 proc. kupujących). O wiele częściej wybierają mieszkania dwupokojowe (51,7 proc.) i trzypokojowe (25,6 proc.).

Według Komisji Europejskiej nieruchomości przeludniona to taka, w której nie ma pokoju dla wszystkich mieszkańców, dodatkowego pokoju dla pary i pomieszczenia dla każdego pełnoletniego singla. Dzieci mogą mieszkać w jednym pokoju do 17. roku życia, pod warunkiem, że są tej samej płci.

Wśród Europejczyków, największe mieszkania zajmują Duńczycy i Austriacy. Na mieszkańca przypada tam około 52 m². Duże lokale dominują także w Belgii i Holandii. Tutaj na małe mieszkania uskarża się zaledwie 1,6 proc. (Belgia) i 2,5 proc. (Holandia) populacji. Średnia europejska to 18 procent. Natomiast dzisiaj w Polsce mieszkaniowa ciasnota dotyczy aż 46,3 proc. obywateli. Gorzej jest jedynie na Węgrzech (47,2 proc.) i w Rumuni (51,6 proc.).



Wanda Piotrowska

licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości KORAL

Jestem przekonana, że lepiej kupić mieszkanie, niż wynajmować. Jeżeli ktoś dysponuje gotówką lub posiada zdolność kredytową na zaciągnięcie kredytu hipotecznego, to „na początek” warto kupić nawet małe i ciasne lokum. W ten sposób znacznie powiększamy własny majątek i możemy dowolnie nim dysponować. Własne mieszkanie urządzamy według własnego gustu i potrzeb. Uzyskujemy

także stały adres i zameldowanie. Stajemy się bardziej wiarygodni.

Własne mieszkanie daje także poczucie bezpieczeństwa. Zwłaszcza wówczas, gdy zamierzamy założyć rodzinę, wychowywać dzieci, opiekować się psem czy kotem. Dzisiaj - ze względu na polskie regulacje prawne - tylko nieliczni decydują się na wynajem nieruchomości kobietom w ciąży, osobom

z małymi dziećmi czy ze zwierzętami. Kupno mieszkania można także potraktować jako bezpieczną lokatę kapitału, źródło dodatkowego dochodu lub zwiększenie emerytury.

W ostatecznym rozrachunku kupno mieszkania okazuje się znacznie tańsze, niż najem. Zwłaszcza, że ten ostatni, w porównaniu do polskich zarobków, jest bardzo drogi.



Zbigniew Sieradzki

licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
rzeczoznawca majątkowy
Biuro Nieruchomości AGAMAS

Żyjemy (statystycznie) w małych, przeludnionych mieszkaniach. Oczywiście fakt ten nie wynika z naszego zamilowania stadnego, ani potrzeby ciepła rodzinnego. Najważniejszym czynnikiem determinującym chęci Polaków jest zasobność portfela. A, że te portfele, póki co, nie są zbyt grube, kupujemy w dalszym ciągu zbyt małe mieszkania. Z obserwacji rynkowych wynika, że najdłużej na potencjalnego kupującego czekają właściciele dużych mieszkań.

Tutaj utrudnieniem jest też polityka naszego Państwa, które wspiera kredytami mieszkania dla młodych pochodzące z rynku deweloperskiego. Tych co ugotowali się w kredycie frankowym nie stać na spłatę i poprawę swoich warunków. A przecież, wystarczyłoby zezwolić uczciwie spłacającym swoje zobowiązania na przeniesienie zabezpieczenia na nowo zakupione, większe mieszkanie (bez szkody dla nikogo) i już byłby wygenerowany ruch na rynku, a i wielu żyłoby się lepiej.

Zdecydowanie częściej kupujemy lokale mniejsze. Wynika to również z faktu zakupu tego typu lokalu nie tylko na własne potrzeby mieszkaniowe, ale też na cele inwestycyjne. Poza tym, właściciele grubszych portfeli rozminiają się na rynek mieszkań i domów.

Duże mieszkanie w mieście potrafi być droższe niż domek pod miastem. Dlatego rynek małowymiarowych lokali ma się dobrze i jeszcze długo się tak będzie miał.



Mirosław Juszcak

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

25 metrów kwadratowych powierzchni mieszkaniowej przypadającej na statystycznego Polaka to sporo. W rzeczywistości, w wielu wrocławskich mieszkaniach, na jedną osobę przypada zaledwie kilka metrów kwadratowych. Średnią zawyżają domy jednorodzinne i duże mieszkania w kamienicach. Dlatego prawie połowa Polaków cierpi z powodu mieszkaniowej ciasnoty. Sądzę, że - biorąc pod uwagę jedynie mieszkania - średnio na jedną osobę przypada we Wrocławiu 10 - 15 metrów kwadratowych.

Coraz więcej naszych klientów wzorce mieszkaniowe przenosi z Niemiec, Wielkiej Brytanii czy Skandynawii. Dlatego szukają mieszkań, w których każdy członek rodziny miałby własny pokój. Im większy, tym lepiej. Jednak przy skromnych możliwościach finansowych, pokoje są niewielkie. Zwłaszcza, że większość naszych klientów jest skłonna wydać

na własne lokum maksymalnie 250 tysięcy złotych. To niewiele. Poszukują więc mieszkań do remontu, gdyż wówczas mogą kupić lokum o większej powierzchni. Rodziny z dwojgiem dzieci (lub liczniejsze) szukają domów jednorodzinnych. Najwięcej zapytań mamy o mieszkania w śródmieściu do remontu, jak największe i jak najtańsze. Takie lokale szybko znajdują nabywców.

Pokolenie naszych rodziców spało w dzielnym (wspólnym) pokoju i nikogo to nie raziło. Dzisiaj rodzice chcą mieć własną sypialnię, podobnie jak każde dziecko. Natomiast salon jest pokojem wspólnym, w którym nikt nie śpi. Na to potrzeba 3 - 4 pokoi na 50 - 60 metrach kwadratowych. Małżeństwa z 2 dziećmi już nie kupują 2-pokojowych mieszkań. Wolą się zadłużyć i kupić większe. Wielu klientów decyduje się na kupno miesz-

kania małego jako przejściowe. Wolą od razu kupić większe, docelowe, gdyż ze sprzedażą i kupnem nieruchomości wiążą się wysokie koszty dodatkowe, poczynając od drogich umów notarialnych. Jeżeli już ktoś kupuje małe mieszkanie, a po 3-4 latach następne, większe, to pierwszego nie sprzedaje. Przeznacza pod wynajem. Wpływem z wynajmu pokrywa ratę kredytu zaciągniętego na kupno większego mieszkania. Wrocławianie chcą mieszkać w coraz większych i wygodniejszych mieszkaniach, ale niestety... ich na to nie stać.

Nawet ci, którzy mają zdolność kredytową, obawiają się zaciągać zbyt wysokich kredytów. Dlatego coraz więcej deweloperów - aby sprostać oczekiwaniom klientów - stara się zmieścić 3 pokoje na 40 metrach kwadratowych. Znalazienie kupców na większe i droższe jest dzisiaj bardzo trudne.