

Zdaniem ekspertów



Mirosław Juszcak

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

Szacuję, że we Wrocławiu jest około 30 tysięcy mieszkań prywatnego wynajmu.

Najczęściej korzystają z nich studenci i osoby młode już pracujące, których jeszcze nie stać na kredyt hipoteczny. Rzadziej rodziny i firmy. Te ostatnie szukają dwóch różnych rodzajów mieszkań: w wysokim standardzie dla kadry zarządzającej oraz skromnych i znacznie tańszych dla robotników. 2-pokojowe o powierzchni 40-50 m² z czynszem do 1500 zł i niskimi kosztami eksploatacji, blisko centrum i wyższych uczelni, to najbardziej poszukiwane mieszkania przez najemców.



mgr Wanda Piotrowska

licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości KORAL

Obecnie czynsz za mieszkanie kupione w całości za kredyt i wynajęte może pokryć ratę kredytu, ale nie przyniesie dodatkowego zysku. Zwracam uwagę, że „może”, ale nie musi. Wszystko zależy od rodzaju, wielkości i lokalizacji mieszkania. Bywa, że czynsz najmu pokrywa zaledwie część raty kredytowej. Z tym ryzykiem powinni się liczyć wszyscy, którzy planują kupno nieruchomości na wynajem. Jednak mieszkania na wynajem to ciągle doskonała inwestycja emerytalna.

We Wrocławiu najemcy najczęściej poszukują mieszkań o powierzchni do 50 m², 1-, 2-pokojowych, blisko centrum lub wyższych uczelni. Czynsz za luksusowo wykończone i wyposażone mieszka-

nie osiąga 2.500 – 3.500 zł + liczniki (opłaty za wodę, gaz, energię elektryczną itp.) miesięcznie, ale tylko te w pobliżu Rynku. Takich lokali szukają osoby zamożne i dobrze zarabiające, które we Wrocławiu przebywają czasowo. Jednak najliczniejszą grupą najemców są studenci. Oni szukają jak najtańszych mieszkań blisko uczelni. Stanowią także najbardziej ryzykowaną grupę najemców, gdyż dewastują wynajmowane lokale. Na wrocławskim rynku wynajmu podaż rozmija się z popytem. Jest coraz więcej dużych (3-, 4-pokojowych) mieszkań na wynajem znajdujących się na peryferiach miasta, daleko od centrum. Natomiast brakuje małych mieszkań blisko centrum.

nie osiąga 2.500 – 3.500 zł + liczniki (opłaty za wodę, gaz, energię elektryczną itp.) miesięcznie, ale tylko te w pobliżu Rynku. Takich lokali szukają osoby zamożne i dobrze zarabiające, które we Wrocławiu przebywają czasowo.

Jednak najliczniejszą grupą najemców są studenci. Oni szukają jak najtańszych mieszkań blisko uczelni. Stanowią także najbardziej ryzykowaną grupę najemców, gdyż dewastują wynajmowane lokale. Na wrocławskim rynku wynajmu podaż rozmija się z popytem. Jest coraz więcej dużych (3-, 4-pokojowych) mieszkań na wynajem znajdujących się na peryferiach miasta, daleko od centrum. Natomiast brakuje małych mieszkań blisko centrum.



Małgorzata Sieradzka

licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości AGAMAS

Moment - moim zdaniem - jest właściwy do przeanalizowania (i pojęcia decyzji) o kupnie mieszkań z przeznaczeniem na wynajem. Należy przy tym się zastanowić: gdzie, co, i za ile.

Gdzie: w miastach o dużej migracji ludności, z rynkiem zbytu na towar - mieszkania do wynajmu. W okolicy z dużą ilością miejsc pracy i nauki dla młodych ludzi (startujący w życie, bo tacy są najczęściej najemcami) skłonnych tutaj zamieszkać. Dzielnica powinna być jak najbliżej centrum i uczelni. Dobra lokalizacja będzie skutkować wyższymi cenami najmu i krótszymi okresami przestojów między najmami.

Co: najbardziej poszukiwane są mieszkania dwupokojowe, w pełnym rozkładzie (tzn. wejście do wszystkich pomieszczeń z przedpokojem). Rzadziej poszukiwane są mieszkania „dla biznesmenów” czy-

li większe, apartamenty. Zwróciłabym również uwagę na standard wykończenia budynku: aby nie był to prosty tynk, który szybko spowiesiednieje, tylko okładziny nadające budynkowi indywidualnego charakteru. Istotne, aby budynek sprawiał wrażenie bezpiecznego. Za ile: tutaj trzeba wyważyć cenę i zysk. Wybrałabym mieszkania zlokalizowane w centrum. Aktualnie na rynku wrocławskim można takie znaleźć w przystępnej cenie. Jeżeli wybierzemy właściwie, czynsz za najem powinien spłacić ratę kredytu. Po spłacie kredytu, staniemy się właścicielami nieruchomości niejako „w gratisie”. Właściwie wybrane mieszkanie powinno także generować nieznaczny zysk bieżący.

Myślę, że nastał dobry czas na kupno nieruchomości z przeznaczeniem inwestycyjnym.