

## Kosztowne utrzymanie

Kupując mieszkanie zwracaj uwagę nie tylko na lokalizację, cenę, rozkład pokoi czy widok z okna. Sprawdź także ile wyniesie miesięczny koszt eksploatacji lokum. Ceny energii elektrycznej, gazu, wody, ścieków i ogrzewania szypują w górę. Co roku za korzystanie z tych dóbr płacimy wyższe rachunki. Coraz istotniejsze są także koszty utrzymania części wspólnych budynku, w którym kupisz mieszkanie. Duża powierzchnia korytarzy do sprzątania, stałe oświetlenie ciągów komunikacyjnych do których nie dociera dzienne światło, spora działka przynależna do budynku. Za to wszystko muszą zapłacić współwłaściciele nieruchomości. Im większe mieszkanie i więcej wspólnych pomieszczeń, tym wyższy rachunek.

## Czego szukają najemcy

Małe mieszkanie, blisko centrum. Jedno-, dwupokojowe. Z niskimi kosztami eksploatacji. Właśnie takie lokale cieszą się największym zainteresowaniem najemców. Zwłaszcza kawalerki. Dlatego, jeżeli zamierzasz inwestować w mieszkania na wynajem i czerpać z tego zyski, omijaj drogie, duże lokale na peryferiach. Takie wynająć bardzo trudno, a zarobić na tym jeszcze trudniej. W najbliższych latach najemców małych lokali będzie przybywać. Zwłaszcza wśród młodych ludzi, których nie stać na kupno własnego mieszkania lub po prostu nie chcą go kupować.

## Najdroższy metr

Ponad 21 tys. zł kosztuje metr kwadratowy najdroższego deweloperskiego mieszkania we Wrocławiu. Drożej jest tylko w Krakowie (30 tys. zł/m<sup>2</sup>) oraz Warszawie (45 tys. zł/m<sup>2</sup>). Wszystkie inwestycje powstają w centrach miast na bardzo drogich działkach budowlanych.

Jednak w ich pobliżu można kupić tańsze nieruchomości płacąc średnio 9,3 tys. zł/m<sup>2</sup> we Wrocławiu, 14 tys. zł/m<sup>2</sup> w Krakowie i 18,7 tys. zł/m<sup>2</sup> w Warszawie, jak wynika z danych zebranych przez firmę Emmerson SA.

## Frank tylko dla bogatych

Przy bardzo drogim franku szwajcarskim właśnie w tej walucie najbardziej opłaca się zaciągać kredyty. Opłaca się również przewalutować kredyt złotowy na franki. Niestety, o jednym i drugim możemy jedynie pomarzyć, gdyż banki robią co mogą, aby nam to uniemożliwić i ochronić własne interesy. Jak? Większość z nich raptem przestała

oferować kredyty we frankach. Natomiast te, które nadal to robią, żądają aby miesięczny dochód potencjalnego kredytobiorcy sięgał co najmniej 10 tysięcy złotych. Kogo na to stać? Na pewno nie przeciętnego amatora kredytu.

## Handlowe stawki

33 złote za metr kwadratowy to najniższa wrocławska stawka za wynajem powierzchni handlowej. Mniej niż w Krakowie (38 zł), Katowicach (39 zł), Gdańsku (48 zł) oraz Warszawie (88 zł).

Jednak za luksus trzeba zapłacić o wiele więcej. Najwyższa wrocławska stawka wynosi 200 zł/m<sup>2</sup>. Drożej jest tylko w Krakowie (311 zł/m<sup>2</sup>) oraz Warszawie (400 zł/m<sup>2</sup>).

Na cenę nie wpływa lokalizacja ale standard handlowego centrum, jak wynika z danych zebranych w czerwcu 2011 przez serwis komercyjne.pl.

## Średnie ceny najmu

40 zł/m<sup>2</sup> to średnia stawka za kawalerkę wynajmowaną we Wrocławiu. 34 zł/m<sup>2</sup> - mieszkanie 2-pokojowe, 31 zł/m<sup>2</sup> - mieszkanie 3-pokojowe, 35 zł/m<sup>2</sup> - mieszkanie 4-pokojowe, 29 zł/m<sup>2</sup> - mieszkanie 5-pokojowe (tak wynika z danych zebranych przez serwis net.pl). Czysze za lokale o wysokim standardzie w nowych budynkach blisko centrum są znacznie wyższe, a ich właściciele nie chcą wynajmować studentom, bojąc się dewastacji.

Natomiast mieszkania o niskim standardzie, w starych budynkach na peryferiach są znacznie tańsze. Wynajmując płacimy nie tylko za ilość pokoi, ale także za powierzchnię mieszkania. Przykładowo na 35 metrach kwadratowych może znajdować się kawalerka lub lokum 2-pokojowe. Metraż identyczny, ale cena najmu różna.

przyg. Katarzyna Gołdyńska



## Rodzina w tańszych mieszkaniach

Zmiany w zasadach udzielania kredytu z dopłatą „Rodzina na swoim” to kiepska informacja dla tych, którzy zamierzają kupić i sprzedać mieszkanie czy dom. Pierwszym zabraknie pieniędzy na lokum o wyższym standardzie, a drudzy będą mieli kłopoty ze sprzedażą. Zarówno deweloperzy jak i prywatni właściciele. Osoby, które zechcą skorzystać z preferencyjnego kredytu, muszą poszukać bardzo tanich mieszkań. A to dlatego, że znacznie spadają limity cen metra kwadratowego kwalifikujące daną nieruchomość do udziału w programie. Mnożnik, czyli tzw. wartość odtworzeniowa, na podstawie którego do tej pory wyliczano limity, został zmniejszony do 1,0 dla rynku pierwotnego i 0,8 dla wtórnego. Po wejściu w życie tych zmian limity spadają odpowiednio o 28,6 i 42,9 proc.

We Wrocławiu, przed zmianami, za preferencyjny kredyt można było kupić nieruchomość, której cena metra kwadratowego nie przekraczała 6 907,60 zł, a w pozostałych miejscowościach Dolnego Śląska - 5 137,30 zł

Po ostatnich zmianach maksymalna cena metra kwadratowego to: Wrocław: rynek pierwotny - 4 934,00 zł, wtórny - 3 947,20 zł

Dolny Śląsk (bez W-wia): rynek pierwotny - 3 669,50 zł, wtórny - 2 935,60 zł

Zaczyna obowiązywać także kryterium wiekowe – osoby zaciągające kredyt w „Rodzinie na swoim” skorzystają z niego najpóźniej do końca roku kalendarzowego, w którym kończą 35 lat. Małżeństwa, w których jedno z małżonków będzie powyżej tego limitu, wciąż będą mogły skorzystać z programu. Limit wiekowy nie będzie obowiązywał osób samotnie wychowujących dzieci.

Bez zmian pozostaje maksymalna powierzchnia mieszkania, do której przysługuje dopłata. Małżeństwa i osoby samotnie wychowujące dzieci mogą kupić mieszkanie o powierzchni do 75 m<sup>2</sup> (dopłata do 50 m<sup>2</sup>) lub dom o powierzchni do 140 m<sup>2</sup> (dopłata do 70 m<sup>2</sup>). Natomiast bezdzietne osoby samotne skorzystają z preferencyjnego kredytu kupując mieszkanie o powierzchni do 50 m<sup>2</sup> (dopłata do 30 m<sup>2</sup>).

Ostatnim dniem przyjmowania wniosków na nowe kredyty będzie 31 grudnia 2012 roku. Program rządowych dopłat do kredytów hipotecznych „Rodzina na swoim” zaczął funkcjonować jesienią 2006 roku. W jego ramach Skarb Państwa przez osiem lat dopłaca kredytobiorcy połowę odsetek, dzięki czemu rata kredytu może być nawet o kilkaset złotych niższa. Kredyt udzielany tylko w złotówkach. Skorzystało z niego ponad 100 tysięcy Polaków pożyczając około 19 mld złotych. Do 2020 roku obciążenie dopłatami z państwowej kasy sięgnie 3 mld złotych.

## Najatrakcyjniejsze wakacyjne inwestycje

Nadmorskie i górskie apartamenty cieszą się coraz większym powodzeniem. Dominują trzy regiony:

- wybrzeże Morza Bałtyckiego, a zwłaszcza Mierzeja Helska i Pomorze Zachodnie (głównie Ustronie Morskie, Pobierowo, Mrzeżyno i Świnoujście; cena metra kwadratowego mieszkania 4.000 - 25.000 zł),
- Tatry Wysokie w okolicach Zakopanego i Nowego Sącza; ceny mieszkań 5.000 - 12.000 zł/m<sup>2</sup>,
- Pojezierze Mazurskie (w pobliżu większych ośrodków miejskich (Giżycko, Mikołajki, Węgorzewo, gdzie metr kwadratowy mieszkania kosztuje 4.000 - 30.000 zł).

Od kilku lat coraz popularniejsze stają się Bieszczady i Kaszuby jako miejsce sportów zimowych. Na polodowcowych kaszubskich wzgórzach jak grzyby po deszczu powstają krótkie (300-500 m długości) wyciągi narciarskie. Jeszcze można znaleźć tanie mieszkania, ale pewnie już niedługo i tutaj zaczną powstawać luksusowe apartamenty w astronomicznych cenach.

przyg. Katarzyna Gołdyńska