**Zainwestuj w nieruchomość**

**Ceny mieszkań, które są dziś na nominalnym poziomie z 2006 roku przestały spadać. To czas by pomyśleć o zakupie, także w celu inwestycyjnym.**

Inwestowanie pieniędzy w akcje, czy złoto nie jest zbyt pewną lokatą kapitału. Banki nie oferują też dziś wielkich profitów od pozostawionych w nich oszczędności. Tymczasem, jak informuje portal Szybko.pl, osoby wynajmujące mieszkania od siedmiu lat uzyskują stabilnie rosnące przychody. Od 2006 roku czynsze za wynajem wzrosły nawet o 40 procent. Może więc warto pomyśleć o ulokowaniu kapitału w nieruchomości?

Zmiany kosztów wynajmu w latach 2006–2008 podążały za zmianami cen mieszkań. W czasie gwałtownego wzrostu cen lokali, koszty wynajmu poszły w górę średnio o 40 proc. Kawalerkę w stolicy w pierwszym kwartale 2006 roku można było wynająć średnio za 1 tys. zł miesięcznie. Dwa lata później za 1,4 tys. zł. W kolejnych latach czynsze nieco się obniżyły. Nie są to jednak spadki porównywalne z obniżkami cen mieszkań, które są znacznie większe.

W rezultacie, średnie stawki czynszowe za wynajem we Wrocławiu są dziś wyższe o 43 proc. w porównaniu z tymi sprzed siedmiu lat, w Warszawie o 39 proc., a w Krakowie o 29 proc., podaje Szybko.pl. W stolicy za wynajem kawalerki dostaniemy dziś średnio 1460 zł miesięcznie. Dwa pokoje wynajmiemy za ok. 2000 zł, a trzy za 2680 zł.

**Pół metra za średnią pensję**

Teoretycznie, coraz łatwiej jest nam kupić mieszkanie. Analitycy BRE Hipotecznego zwracają uwagę, że na skutek wzrostu płac oraz spadających cen nieruchomości, rośnie wskaźnik dostępności mieszkań. Średnia krajowa pensja, czyli ok. 2600 zł na rękę, w największych miastach wystarczy w tej chwili średnio na zakup 0,60 mkw. mieszkania. To więcej niż w okresie boomu na rynku, kiedy przeciętnie zarabiająca osoba mogła kupić ok. 0,45 mkw.

Najkorzystniejsza sytuacja jest dziś w Łodzi, gdzie średni krajowy zarobek wystarczy na ok. 0,7 mkw. Najgorszy wynik osiągnął Kraków, gdzie za przeciętną pensję można kupić ok. 0,52 mkw. W Warszawie jest to ok. 0,55 mkw.

**Ceny stanęły**

Warto zastanowić się nad zakupem mieszkania, także w celach inwestycyjnych, bo wszystko wskazuje na to ze ceny zaczynają się już stabilizować. Coraz częściej możemy przeczytać w wynikach analiz rynkowych, że ceny mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym przestały spadać, a nawet nieznacznie rosną. Jak szacują analitycy redNet Property Group, w lutym br. doszło do lekkiej podwyżki (o 1,3 proc.) stawek wywoławczych na największych rynkach deweloperskich w kraju. Do góry pnie się średnia cena ofertowa za nowe lokale szczególnie w Katowicach. W Warszawie i Krakowie w lutym br. przeciętne ofertowe ceny nowych mieszkań wzrosły o ok. 2 proc. W stolicy lokale deweloperskie kosztują ponad 7,6 tys. zł za mkw. Średnia cena nowo budowanych mieszkań wzrosła w tym czasie też we Wrocławiu, a w Poznaniu i Gdańsku nie doszło do żadnych zmian. Tylko w Łodzi nowe mieszkania wciąż tanieją.

**Wtórny droższy**

Portal otodom.pl wylicza (podobnie jak redNet Property Group), że na rynku stołecznym 1 mkw. mieszkania od dewelopera kosztuje 7670 zł. Lokal z drugiej ręki jest już droższy, kosztuje średnio 8440 zł/mkw. W marcu w porównaniu do lutego br. warszawskie stawki nie uległy zmianie.

Podobną średnią cenę za najpopularniejsze na stołecznym rynku M3 podaje portal domy.pl. Według danych tego serwisu cena wywoławcza metra kwadratowego dwupokojowego używanego mieszkania w Warszawie to 8417 zł. Teraz możemy je kupić niemal o 10 proc. taniej niż sześć lat temu, kiedy były o prawie 1000 zł/mkw. droższe.

Z drugiej strony przedstawiciele Home Broker zwracają uwagę, że w Warszawie można dziś znaleźć mieszkanie nawet poniżej 6 tys. zł za metr, choć taka cena znacznie odbiega od średniej. Według przedstawicieli tej agencji, po przecenie trwającej już 5 lat można dziś w stolicy kupić nieruchomość za kwotę o jedną czwartą niższą niż u szczytu hossy.

**Transakcyjna nawet poniżej 6 tys. zł/mkw.**

W Warszawie przeciętna cena transakcyjna mieszkania sprzedanego w ostatnich 3 miesiącach przez Home Broker na rynku wtórnym wyniosła 7,1 tys. zł, ale ponad 60 proc. lokali sprzedało się w niższych cenach.

- Okazji można szukać nie tylko na rynku wtórnym, ale i na stołecznym rynku deweloperskim. Mieszkania w niskiej cenie można znaleźć również w nowych inwestycjach na Bemowie, w Ursusie, czy we Włochach. Na osiedlu Alpha przy Skoroszewskiej w sprzedaży mamy mieszkania nawet w cenie 5500 zł/mkw. W tej kwocie można kupić w naszej inwestycji na Skoroszach większy lokal w gotowym budynku. Mniejsze mieszkania o pow. 44-78 mkw. są w cenie od 6,3 tys. zł/mkw. I uwaga, niektóre, wybrane mieszkania oferujemy teraz z bezpłatnym wykończeniem pod klucz - zwraca uwagę Teresa Witkowska, dyrektor sprzedaży w Red Real Estate Development.

Średnia cena ofertowa mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie jest wyższa od transakcyjnej o prawie 500 zł/mkw. Według Metrohouse tyle możemy wynegocjować u właścicieli mieszkań. Jak twierdzą przedstawiciele tej agencji, za stołeczny lokal z drugiej ręki musimy dziś wyłożyć przynajmniej ok. 7 tys. zł/mkw. (o 6,4 proc. mniej niż rok temu). Co czwarte mieszkanie sprzedawane w stolicy przez pośredników w I kw. br. miało zaś cenę mkw. wyższą niż 8 tys. zł. Kupujący płacili przeciętnie za mieszkanie ponad 383 tys. zł. W Warszawie i Poznaniu przedstawiciele Metrohouse po raz kolejny odnotowali wzrost średniej ceny transakcyjnej. Kupujący decydują się teraz na droższe mieszkania. W Warszawie w ciągu pierwszych trzech miesięcy średnia cena transakcyjna wzrosła o 354 zł/mkw.

Analitycy rynku twierdzą, że jeśli w tym roku nastąpią jeszcze obniżki cen mieszkań, to będą już niewielkie i nie będą dotyczyć wszystkich lokali. To czas żeby pomyśleć o zakupie, tym bardziej, że jak się okazuje nieruchomość to pewny zysk.

Autor: RED Real Estate Development