

Mieszkania do wynajęcia coraz tańsze

NAWET O 10 PROC. spadły ceny najmu nieruchomości w największych miastach, i to tuż przed rozpoczęciem sezonu akademickiego.

Podaż lokali jest tak duża, że ich właściciele są zmuszeni kusić chętnych różnymi sposobami – choćby brakiem kaucji

Ewa Wesołowska
ewa.wesolowska@infor.pl

Tuż przed wrześniem, czyli tradycyjnym szczytem sezonu na wynajem, ceny mieszkań zamiast rosnąć – spadają. Najbardziej w Bydgoszczy, Katowicach czy Olsztynie, gdzie w ciągu ostatniego roku stawki poleciały w dół średnio o 6 – 10 proc. Wyjątkiem jest Warszawa, gdzie ceny najatrakcyjniejszych lokali, czyli małych i położonych blisko centrum, poszły w górę o 2 – 4 proc. To i tak niewiele, bo jeszcze dwa miesiące temu eksperci spodziewali się, że przed rozpoczęciem nowego roku akademickiego wzrosty przekroczą 10 proc. Za to już w Ursusie, Wawrze czy na Białołęce niewielkie mieszkanie można wynająć za 1,2 – 1,5 tys. zł, czyli o 2 – 5 proc. taniej niż rok temu.

Dużo mieszkań – niskie ceny

Niskie ceny najmu to efekt niespotykanej do tej pory podaży mieszkań. W ciągu ostatnich 12 miesięcy na rynek trafiło kilkanaście tysięcy lokali kupionych w ramach długoterminowych inwestycji. Wiele z nich było finansowanych z kredytu. Ich właściciele zakładali, że z pieniędzy z najmu będą spłacać raty, a za kilka lat, gdy nieruchomości zdrożeją – sprzedadzą je z zyskiem. Pułę lokali na wynajem powiększają też mieszkania z rynku wtórnego, których właściciele wycofali się z ich sprzedaży z powodu kiepskiej koniunktury na rynku.

– Wybór mieszkań na wynajem jest tak duży, że klienci mogą negocjować coraz niższe ceny i lepsze warunki – mówi Marcin Jończyk z agencji Metrohouse. Dodaje, że nie płacą już np. dwumiesięcznych kaucji, podpisują umowy na krótsze okresy albo mogą wypowiedzieć umowę na lepszych warunkach.

Najbardziej skłonni do negocjacji są właściciele nowych mieszkań, którzy spłacają kredyty we frankach. Wzrost kursu szwajcarskiej waluty aż o 25,7 proc. od początku roku spowodował, że raty ich kredytów wzrosły o kilkaset złotych. – Wielu z nich woli wynająć taniej, niż czekać na lepszego klienta i spłacać kredyt z własnej kieszeni – mówi Paweł Grzabka z firmy CEE Property Group.

Spadkowy trend cen mieszkań na wynajem powinien utrzymać się jeszcze przez najbliższe 2 – 3 lata. Na rynku będzie ich bowiem coraz więcej. Obecnie tylko w sześciu największych polskich aglomeracjach na różnych etapach realizacji jest ok. 46 tys. lokali. To absolutny rekord. Deweloperom niełatwo będzie je sprzedać, chociażby ze względu na ograniczenia w programie „Rodzina na swoim”, coraz wyższe koszty obsługi kredytu, a także ostrzejsze warunki badania zdolności kredytowej w bankach.

Analitycy zwracają uwagę, że część z budowanych teraz mieszkań zostanie kupiona jako inwestycja, co oznacza, że pula lokali na

wynajem jeszcze wzrośnie. To zaś może przyczynić się do dalszego wyhamowania cen.

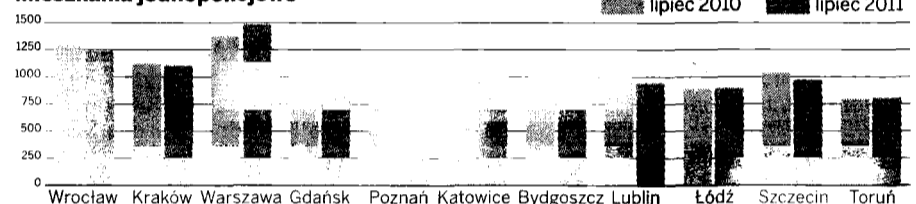
Ulgi na mieszkania

Zwłaszcza jeśli wejdą z życia rządowe projekty zakładające różnego rodzaju ulgi i preferencje dla inwestorów, którzy budują mieszkania na wynajem. Projekt ustawy o społecznych grupach mieszkaniowych (SGM) zakłada, że osoby, których nie stać na kredyt komercyjny, będą mogły podpisać z gminą, prywatnym deweloperem albo spółdzielnią umowę na budowę mieszkania. Część pieniędzy będą musiały wpłacić od razu, ale resztę wartości lokalu będą płacić co miesiąc w ramach czynszu. Ma on być niższy niż rata kredytu, bo rząd zakłada, że inwestor nie będzie zarabiał na marży ze sprzedaży, tylko na najmie.

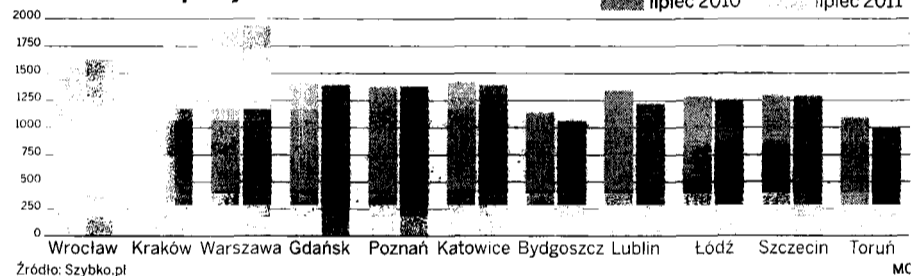
Do czasu spłacenia całej wartości budowy właściciel budynku będzie mógł lokatora eksmitować, jeśli ten zalega z czynszem lub nie chce się wyprowadzić. Takiego lokatora nie chroniłyby bowiem przepisy zakazujące eksmisji na bruk. Rząd ma nadzieję, że tym sposobem bez nadmiernych wydatków z budżetu przyuczni się do znacznego zwiększenia liczby mieszkań na wynajem, a tym samym do jeszcze większych obniżek cen najmu na rynku. Może niebawem bardziej będzie się opłacać wiecznie wynajmować mieszkanie, niż zaciągać kredyt na kupno własnego.

Koszty wynajmu mieszkań

Mieszkania jednopokojowe



Mieszkania dwupokojowe



Źródło: Szybko.pl

Formalności przy wynajmie mieszkania

Obowiązkowe dokumenty

– oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, w którym wyraża on zgodę na zamieszkanie najemcy i jego rodziny. Najmujący może żądać, aby oświadczenie było potwierdzone notarialnie. Takie poświadczenie kosztuje 24,40 zł brutto,
– oświadczenie w formie aktu notarialnego, w którym najemca zgadza się poddać dobrowolnie egzekucji i zobowiązuje się do wyprowadzki w razie rozwiązania umowy w terminie podanym w żądaniu właściciela lokalu. Wynagrodzenie notariusza z tego tytułu wnosi 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę, czyli obecnie 131,7 zł,

– wskazanie w umowie innego lokalu (trzeba podać adres), w którym najemca będzie mógł zamieszkać w wypadku wykonania egzekucji, czyli przymusowej wyprowadzki. Wskazanie to może być zawarte w oświadczeniu sporządzonym w formie aktu notarialnego albo stanowić załącznik do umowy. Równie dobrze wskazanie to może być podane w samej umowie.

Co powinna zawierać umowa najmu

– dane osobowe: imiona, nazwiska, daty urodzenia, numery dowodów tożsamości, PESEL
– przedmiot umowy, czyli dokładny adres wynajmowanego mieszkania, jego powierzchnię, liczbę pokoi i wyposażenie

– opłaty i terminy ich uiszczenia, a także wysokość odsetek w razie opóźnień. Trzeba też wyszczególnić, jakie opłaty wnosi właściciel lokalu, a jakie najemca (czynsz, media), a także formę ich zapłaty (przelew na konto czy gotówka do ręki)
– czas trwania umowy oraz okres wypowiedzenia, powody wcześniejszego wypowiedzenia,
– prawa i obowiązki stron, np. naprawy itd.
– wysokość ewentualnej kaucji z podaniem, kiedy właściciel może ją zatrzymać, a kiedy zwraca
– do umowy warto dołączyć protokół zdawczo-odbiorczy z podaniem wyposażenia lokalu oraz z opisem jego stanu.