

Na kredyt droższej od wynajmu nawet o 80 procent

Gazeta Prawna sprawdziła, jakie - po perturbacjach cenowych - są obecnie różnice w kosztach wynajmowania mieszkania a jego kupnem na kredyt, czyli - co z finansowego punktu widzenia bardziej się opłaca. Do wskazania różnic przyjęto najczęściej kupowane i wynajmowane dwupokojowe mieszkania o powierzchni 50 mkw. o dobrym lub podwyższonym standardzie (po remoncie, umeblowane). W przypadku zakupu mieszkania na kredyt przyjęto, że kupujący zapożycza się w banku na 30 lat i na 100 proc. wartości nieruchomości. Do tego doliczono średni koszt czynszu obowiązujący w danej lokalizacji i opłaty licznikowe (prąd, gaz, woda) - 100 zł miesięcznie. W przypadku kosztów wynajmu podane stawki zawierają już czynsz, który płaci właściciel. Dodaliśmy jedynie opłaty licznikowe (100 zł miesięcznie).

We wszystkich analizowanych miastach koszt zakupu mieszkania na kredyt okazał się droższy od wynajmu, w przypadku kredytu we frankach szwajcarskich od 17 proc. we Wrocławiu (dzielnica Krzyki, mieszkanie w nowym budownictwie) do ponad 94 proc. w Sopocie. Zaciągając kredyt w złotych, dysproporcje są jeszcze większe. Na przykład w Poznaniu 50-metrowe mieszkanie w nowym budownictwie kosztowałoby około 375 tys. zł (7,5 tys. zł za mkw.). Kredytując inwestycję, miesięcznie trzeba wyłożyć ponad 2,7 tys. zł. Wynajem takiego mieszkania to około 1,3 tys. zł. Różnica wynosi więc 110 proc.

Gazeta Prawna zaznacza jednak, że w przypadku zakupu własnego lokalu po okresie kredytowania będzie on naszą własnością, a dodatkowo zyskujemy na corocznym wzroście wartości nieruchomości. Wynajmując mieszkanie nie osiągniemy żadnych korzyści dodanych, chyba że rozsądnie zainwestujemy.

Zdaniem analityków w najbliższych kilku latach należy spodziewać się dalszego wzrostu kosztów wynajmu.