

biznes

strony  
78-87

MIESZKANIA

*Czy to dobry czas na zaciąganie kredytu hipotecznego i kupno nowego mieszkania? Na rynku jest znacznie więcej lokali niż kupujących. Łatwiej więc o rabaty*

Warto dziś  
szukać okazji



GRAŻYNA BŁASZCZAK  
ANETA GAWROŃSKA

**J**eśli nie mamy gdzie mieszkać, wybór jest prosty: albo wynajem, albo kredyt hipoteczny. Gdy czujemy, że możemy stracić pracę, lepszym rozwiązaniem jest wynajem, bo czasy są ciężkie i pewnie sytuacja się radykalnie nie poprawi w ciągu najbliższych lat. Jeśli jednak nie boimy się, że przez dłuższy czas pozostaniemy bez zatrudnienia, warto pomyśleć o zakupie mieszkania - radzi Krzysztof Oppenheim, doradca finansowy, właściciel firmy Oppenheim Enterprise.

Dlaczego warto kupować teraz? - Bo mieszkania ostatnio sporo potaniały, mamy też do wyboru kilka opcji korzystnych kredytów. Po pierwsze, kredyt w euro, który będzie znacznie trudniej uzyskać już za kilka miesięcy, kiedy wejdzie w życie kolejne obostrzenie wynikające z Rekomendacji S (rata przy kredycie walutowym będzie mogła wynosić maksymalnie 45 proc. wolnego od obciążenia dochodu netto, a obecnie jest to 65 proc.). Po drugie, wciąż działa program Rodzina na Swoim. Po trzecie, przy typowym kredycie złotowym można teraz uzyskać bardzo niską marżę, co też pewnie wkrótce zmieni się na niekorzyść - wyjaśnia Oppenheim.

## Można stawiać warunki

Marcin Gołębiowski, pełnomocnik zarządu z firmy doradczą redNet Property Group, podkreśla, że klient szukający mieszkania na rynku pierwotnym ma dziś spory wybór. Deweloperzy budują dużo, wiele lokali jest już gotowych. W Warszawie na przykład w całej ofercie jest dostępnych grubo ponad 18 tys. mieszkań, z czego ok. 5 tys. jest ukończonych - wylicza Gołębiowski. Klient może wybierać mieszkania na różnych etapach budowy. Nie musi kupować już tylko obietnic.

Grzegorz Kurowski, analityk serwisu RynekPierwotny.com, uważa, że dziś jest dobry moment na kupno mieszkania. Na rynku deweloperskim jest duża konkurencja, a do tego rozpatrywana jest nowa ustawa rządowa chro-

niąca nabywców. Ze względu na liczne promocje i elastyczne podejście większości deweloperów kupujący mogą teraz znacznie łatwiej wynegocjować korzystną cenę i dodatkowe bonusy, na przykład wykończoną kuchnię czy darmowe miejsce postojowe - wylicza Grzegorz Kurowski.

Marcin Gołębiowski potwierdza: - Deweloperzy są coraz bardziej otwarci na negocjacje, które mogą dać efekt w postaci kilku-procentowego rabatu - mówi.

Także Paweł Grzabka, prezes firmy doradczą CEE Property Group, przyznaje, że ze względu na malejące ceny, ciągłe zniżki i wysoką nadpodaż warto się rezerwać za atrakcyjnymi ofertami. Zastrzega jednak, że wbrew pozorom nie ma ich za wiele. Za rozsądnym poszukiwaniem mieszkania przemawia także sytuacja na rynku kredytów. Banki obniżają marżę, a ich podejście do klientów z powodu ostrej konkurencji jest w miarę „miękkie”.

Małgorzata Urbaniak, analityk rynku nieruchomości w spółce deweloperskiej Gant Development, obecną sytuację na pierwotnym rynku mieszkaniowym określa tak: - Podaż rośnie, popyt jest stabilny, a ceny spadają. Na koniec drugiego kwartału br. w największych miastach mieliśmy do czynienia z największą liczbą realizowanych dotychczas inwestycji. Warszawa z ponad 360 projektami zajmuje pierwsze miejsce, Kraków drugie z ponad 260, a Wrocław trzecie z prawie 170. Po zsumowaniu liczby inwestycji w pięciu miastach (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań i Gdańsk) otrzymujemy

ponad 1 tys. projektów w realizacji - wylicza Urbaniak.

- Oferta jest naprawdę bogata i różnorodna. Jednak duża podaż nie oznacza wcale, że możemy swobodnie wybierać spośród każdego typu mieszkań. Te niewielkie 40-, 50-metrowe w dobrej lokalizacji i przystępnych cenach szybko znikają z oferty. Małe i funkcjonalne lokale z segmentu popularnego w czasach ograniczeń w przyznawaniu kredytów cieszą się jeszcze większą popularnością - mówi Urbaniak. I dodaje, że w przypadku bardziej prestiżowych lokalizacji lub większych powierzchni sprzedaż jest wolniejsza, więc dłużej można wybierać.

Marcin Gołębiowski twierdzi, że klienci, wsłuchani w informacje o kryzysie, dużo ostrożniej podejmują decyzje o kupnie mieszkania. - Oczywiście kluczowa jest sytuacja konkretnego nabywcy. Niektórym, na przykład powiększającym rodzinę, trudno zwlekać z zakupem. Jeśli ktoś potrzebuje mieszkania, a ma gotówkę albo zdolność kredytową, po prostu je kupuje - podkreśla Marcin Gołębiowski.

Grzegorz Kurowski przyznaje, że średnie ceny nieruchomości rzeczywiście są coraz niższe. W stosunku do ub.r. stawki spadły o 2-3 proc. Głównym powodem jest nadpodaż na rynku pierwotnym, zakończenie programu Rodzina na Swoim oraz obostrzenia w udzielaniu kredytów hipotecznych. Jednocześnie na rynek nieustannie trafiają nowe projekty, choć jest na nim mnóstwo niesprzedanych mieszkań z kryzysowego rocznika 2008, a nawet star-

szych. Warto więc trzymać rękę na pulsie i jeśli tylko nadarzy się sprzyjająca okazja, rozpocząć negocjacje z deweloperem - radzi przedstawiciel RynkuPierwotnego.com.

Dror Dory Kerem, dyrektor zarządzający spółką deweloperską Neocity, ocenia z kolei, że obniżki cen były nieznaczne. - Większość firm deweloperskich wolała pozostać przy ustalonych stawkach, pozwalając sobie na atrakcyjniejsze upusty podczas negocjacji z klientami. Oczekujemy nasilenia tego trendu - mówi przedstawiciel Neocity.

Sławomir Horbaczewski, wiceprezes zarządu spółki deweloperskiej Marvipol, uważa, że okres nieuzasadnionego, a więc spekulacyjnego w decydującej mierze boomu mieszkaniowego już minął. Dziś klienci wybierają mieszkania ostrożniej, biorąc pod uwagę nie tylko cenę, ale też jakość i wiarygodność dewelopera. Ważne jest także porównanie jakości samego mieszkania do jakości lokali oferowanych w danej lokalizacji - podkreśla.

## Bezpieczeństwo transakcji

Planujący kupno nieruchomości, szczególnie na etapie dziury w ziemi, powinni pamiętać, że Sejm przyjął właśnie ustawę mającą chronić kupujących mieszkania i domy w przypadku upadku deweloperów. Jeśli jednak senatorowie nie zmienią w tym tygodniu zapisów dotyczących podwójnych zabezpieczeń (czyli posiadania przez deweloperów i rachunku-

### WYMAGANIA DEWELOPERÓW SPADAJĄ

miasto	cena oferty mieszkań sierpień 2010	cena oferty mieszkań sierpień 2011	różnica w cenie oferty - sierpień 2011 /sierpień 2010	cena mieszkań sprzedanych sierpień 2010	cena mieszkań sprzedanych sierpień 2011	różnica w cenie sprzedanych - sierpień 2011 /sierpień 2010
Katowice	5 422	5 148	-5,1 %	5 265	5 186	-1,5 %
Kraków	7 712	7 128	-7,6 %	6 765	6 658	-1,6 %
Łódź	5 411	5 269	-2,6 %	5 187	5 118	-1,3 %
Poznań	6 611	6 441	-2,6 %	6 216	6 078	-2,2 %
Gdańsk	7 116	6 160	-13,4 %	6 048	5 351	-11,5 %
Warszawa	8 577	8 156	-4,9 %	8 055	7 799	-3,2 %
Wrocław	7 636	6 665	-12,7 %	6 956	6 251	-10,1 %
aglomeracja warszawska	8 076	7 703	-4,6 %	7 652	7 417	-3,1 %
aglomeracja trójmiejska	6 800	6 180	-9,1 %	5 700	5 371	-5,8 %
aglomeracja śląska	4 952	4 884	-1,4 %	4 983	4 715	-5,4 %
średnia dla 7 aglomeracji	7 512	7 087	-5,7 %	6 962	6 733	-3,3 %

ŹRÓDŁO: REDNET PROPERTY GROUP

powierniczego i gwarancji bankowej lub umowy ubezpieczenia), nowe przepisy pozwolą zmopolizować rynek najsilniejszym deweloperom, co grozi dyktatem cen. Bo tylko nieliczne firmy będą stać na spełnienie takich wymogów. Są jednak inne niebezpieczeństwa dla kupujących związane z nowym prawem.

– Jeśli w uchwalonej ustawie o ochronie praw nabywców mieszkań pozostanie relatywnie krótkie *vacatio legis* ustawy, tzn. wejdzie szybko w życie już na wiosnę przyszłego roku, to jeszcze w 2011 r. deweloperzy mogą próbować wprowadzić jak najwięcej ofert do sprzedaży, co powiększy nadpodaż mieszkań – mówi mec. Paweł Kuglarz z kancelarii prawnej Beiten Burkhardt P. Daszkowski. Zgodnie bowiem z przepisami przejściowymi nie będzie obowiązku proponowania klientom zabezpieczeń w formie rachunku powierniczego, gwarancji bankowej lub umowy ubezpieczenia dla inwestycji, których sprzedaż rozpoczęła się przed wejściem ustawy w życie. Może to spowodować przejściowo nawet

pewne obniżki cen. Należy jednak tym bardziej sprawdzić umowę z takim deweloperem, domagać się, aby była zawarta w formie aktu notarialnego i zbadać sytuację finansową firmy.

Agnieszka Tułodziecka, prezes Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego, uważa, że upadłość i kłopoty finansowe deweloperów są nieuniknione.

– Wiele firm zakupiło grunty spekulacyjnie pod nowe inwestycje, które będą powstawać w najbliższych latach. Jeśli środki na to pochodziły z zaliczek klientów poprzednich inwestycji, już za chwilę będą oni w kłopotcie z powodu zastoju w budowach. Jeśli zaś deweloper zakupił grunty na kredyt, to zbierając zaliczki na mieszkania w budowie, najpierw będzie je przeznaczal na spłatę kredytu. Takie scenariusze, niestety, bez odpowiedniej ustawy nie są wykluczone – twierdzi Agnieszka Tułodziecka. Dlatego fundacja od wielu lat walczy o ustawę chroniącą kupujących nowe mieszkania.

Innego zdania na temat tzw. ustawy deweloperskiej jest Paweł Grząbka. Bankructwa dewelope-

rów i straty klientów to na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat zjawisko sporadyczne, do policzenia na palcach jednej ręki. Bankrutujące firmy zwykle sprzedają inwestycję, zatem z jej zakończeniem nie ma problemu – tłumaczy szef CEE Property Group. Trzeba się też liczyć z tym, że ustawa deweloperska może, choć nie musi, nieco zwiększyć koszt samego procesu budowy i realizacji projektu deweloperskiego z uwagi na nieco bardziej skomplikowany i utrudniony dostęp inwestora do środków przysługujących nabywców.

## Będzie trudniej o kredyt

Ciągle większość mieszkań jest kupowana za pieniądze banków. O kredyt jednak jest coraz trudniej. Wielu potencjalnych kredytobiorców nie ma zdolności kredytowej.

Rosnący wskaźnik WIBOR, na podstawie którego ustalane jest oprocentowanie kredytów w złotych, powoduje, że rosną miesięczne raty. Z naszych obliczeń wynika, że zdolność kredytowa dwuosobowej rodziny o łącznych miesięcznych dochodach rzędu 5000 zł netto rok temu wynosiła od 426 do 523 tys. zł, przy założeniu okresu kredytowania na 30 lat. A teraz, głównie poprzez wyższe oprocentowanie, przeciętna zdolność kredytowa takiej rodziny wynosi 405 tys. zł – mówi Robert Peplowski, prezes Domu Kredytowego Notus.

Jego zdaniem najbliższe miesiące przyniosą zmiany w sposobie liczenia zdolności kredytowej w wielu bankach. Będzie to wynikało z konieczności wprowadzenia do końca 2011 r. pozostałych zapisów Rekomendacji S. Analitycy Notusa szacują, że zdolność kredytowa w każdym z banków może spaść o ok. 5–8 proc.

Czy zatem bać się dziś zadłużyć, by kupić mieszkanie?

Nie trzeba się bać. Jednak myśląc o kredycie, należy rozważyć, czy dla naszej rodziny jest to najlepszy moment. Pod uwagę należy wziąć zarówno plusy konkretnej sytuacji (na przykład stabilną pracę, niezłe dochody, możliwość rozwoju i sytuację rodzinną), ale też trzeba uwzględnić minusy, na przykład stałe obciążenie budżetu domowego, ryzyko podnoszenia stóp procentowych, niestabilność rynków finansowych oraz wysokie ryzyko kursowe przy kredycie wa-

lutowym – wyjaśnia Maciej Chyziak, ekspert Invigo.

Jego zdaniem każdy czas jest dobry na kupno mieszkania, jeśli ktoś potrzebuje własnego dachu nad głową. Zawsze są korzyści i ewentualne zagrożenia. Wystarczy przypomnieć sobie sytuację sprzed 4–5 lat, kiedy akcją kredytowa banków rosła, nieruchomości były jedną z najbardziej poszukiwanych form lokowania pieniędzy, a sprzedaż mieszkań biła rekordy. Czy ktokolwiek z nas spodziewał się wtedy kryzysu? – Dla klientów, którzy wówczas brali kredyty, był to doskonały czas – niskie marże, niemal nieograniczony wybór kredytów, możliwość finansowania nawet do 120 proc. wartości nieruchomości. Jednak przyszedł kryzys i sytuacja na rynku zmieniła się diametralnie – opowiada Chyziak.

Według niego mimo niestabilności na rynku finansowym dziś też są dobre warunki dla potencjalnych kupujących, na przykład wysoka cena waluty przy kredycie walutowym, duży wybór mieszkań, spadające marże, promocje na mieszkania.

Podobnie uważa Jacek Kasperczyk, analityk porównywarki finansowej Comperia.pl. Obecna sytuacja rynkowa pozwala uzyskać w miarę atrakcyjne warunki, jeśli chodzi o kredytowanie zakupu nieruchomości. Niskie marże oraz brak prowizji za udzielenie kredytu zachęcają do przeprowadzenia takiej operacji. Dodatkowy atut to wysokie kursy walut, ponieważ są one korzystne dla wszystkich zainteresowanych kredytami walutowymi – wymienia.

Jego zdaniem zadłużenie się dziś na mieszkanie to dobra decyzja. Dodatkową zachętą może być jeszcze fakt, że trudno jest przewidzieć, jak sytuacja będzie wyglądała za kilka czy kilkanaście miesięcy. Współczesne rynki finansowe są ze sobą tak silnie powiązane, że wydarzenie w jednej części świata znajduje swoje odbicie na naszym rynku krajowym. A to z kolei przekłada się na przykład na zmiany ofert kredytowych polskich banków – twierdzi.

Warto jeszcze pamiętać, że w przypadku pojawienia się lepszych warunków kredytowych w przyszłości kredytobiorca ma możliwość refinansowania swojego kredytu, czyli przeniesienia zobowiązania do instytucji, która zaoferuje mu lepsze warunki. Taka operacja będzie się jednak wiązała z pewnymi kosztami.

– Grażyna Blaszczyk, Aneta Gawrońska

www.miastogwiazd.pl

Wstęp wolny

W ŻYRARDOWIE

Powiat Żyrardowski  
Stolicą Kultury Mazowsza 2011

Mazowsze  
Współfinansowane ze środków Samorządu  
Województwa Mazowieckiego

UWAŻAM RZE STROER CN Marketing T.V.P. WARSZAWA

radiOkapi FASHION PREMIER AWARDE Bakoma RILA PZU ORIFLAME FUNAI