

Jak zdobyć mieszkanie

Nie masz oszczędności, ale chciałbyś kupić mieszkanie? To możliwe, bo deweloperzy stają na głowie, by je sprzedać. Pewnie znajdziesz też bank, który nie odmówi ci kredytu. Ale trzy razy pomyśl, nim podejmiesz decyzję

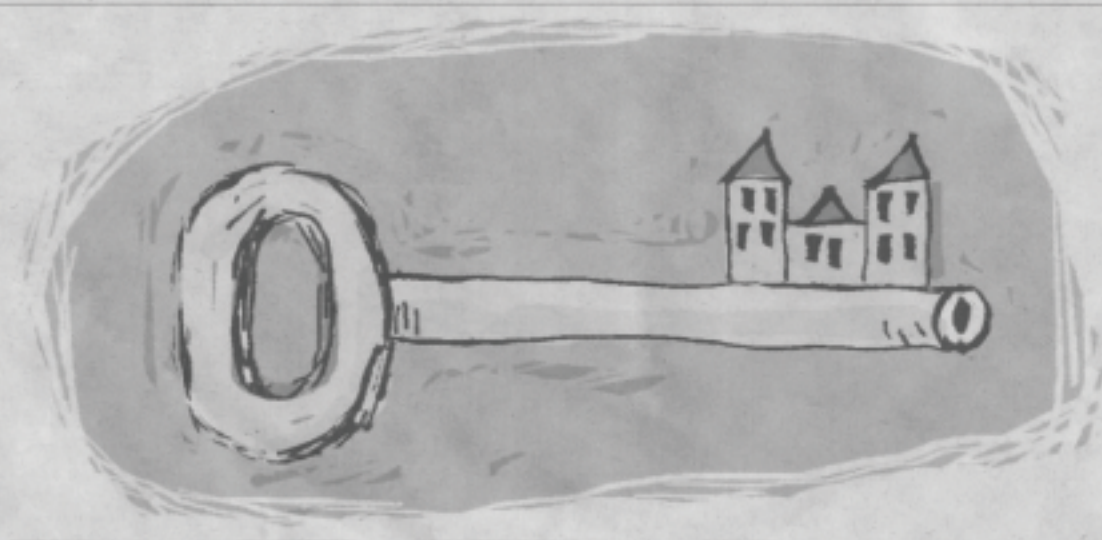
MAREK WIELGO

Przede wszystkim musisz być na 100 proc. przekonany, że zakup mieszkania właśnie teraz, gdy istnieje całkiem duże prawdopodobieństwo, że ceny jeszcze spadną, jest dobrym posunięciem. Może lepiej pomęczyć się jeszcze przez jakiś czas, mieszkając kątem u rodziców albo w wynajętej kłitce?

Wskazówką mogą być opinie analityków związanych z branżą budowlaną i finansową. Warto poczytać też na forach internetowych (m.in. Gazeta.pl), co mają do powiedzenia ludzie patrzący na rynek mieszkaniowy z dystansu. Wprawdzie w tych dyskusjach przeważają teraz głosy „radikalnych deweloperozerców” (to określenie jednego z internautów) wieszczących nieustający spadek cen, np. w Warszawie do poziomu... 3 tys. zł za m kw., jednak nie brakuje też trzeźwych ocen.

Prawda jest taka, że ceny mieszkań już mocno spadły (nawet o jedną trzecią). I dziś nikt nie jest w stanie przewidzieć, o ile jeszcze potanieją. I czy potanieją wszystkie, czy tylko niektóre, np. te gorzej położone?

Być może opinie, które przeczytasz, ostudzą twój inwestycyjny zapal. Pamiętaj, że stawka są dziesiątki tysięcy złotych, które trzeba położyć w banku – a razem mu zarobić



na swoim” (pisał o nim w wczorajszej „Gazecie”). Niektóre firmy deweloperskie oferują nawet pomoc w uzyskaniu takiego kredytu. „Za 40,64 m kw. mieszkania miesięczna rata kredytu na 100 proc. wynosi 750 zł” – zapewnia w reklamie jeden z warszawskich deweloperów.

Jednak zanim zdecydujesz się na taką pomoc, sprawdź warunki, jakie zaoferuje ci bank współpracujący z deweloperem. W programie „Rodzina na swoim” uczestniczy już kilkanaście banków. Ich marże, od których zależy wysokość raty spłaty kredytu, mogą się bardzo różnić. Różnica może być

czyli dodatkowe zabezpieczenie kredytu hipotecznego dla banku do czasu, kiedy nastąpi prawomocny wpis hipoteki do księgi wieczystej. W większości banków w okresie ubezpieczenia pomostowego podwyższane jest po prostu oprocentowanie kredytu. Koszt kredytu może też podwyższyć ubezpieczenie na życie.

Uwaga! Z danych Gold Finance wynika, że wzięcie kredytu na 100 proc. wartości mieszkania nie jest najlepszym pomysłem. A to dlatego, że marże ustalone przez banki dla tego typu kredytów są bardzo wysokie. Kredyt może ci się

wkładu – pomiędzy małżonkami (również rozwiedzionymi), rodzicami i dziećmi (również przysposobionymi), dziadkami i wnukami, rodzeństwem rodonym i przyrodnym, pomiędzy powinowatymi (macochą lub ojczymem i pasierbami”.

Więcej o książeczkach – w czwartek.

NAJEM Z OPCJĄ KUPNA

To pomyśl, z którym próbuje przebić się na rynku – jak dotąd z marzym skut-

MIESZKANIE W ROZLICZENIU

A może masz już mieszkanie, np. kawalerkę, i chciałbyś je zamienić na większe? W przypadku zwykłej zamiany problemem może być znalezienie odpowiedniego kontrahenta i uzgodnienie satysfakcjonującej obie strony dopłaty. Dużo prościej jest sprzedać stare mieszkanie i kupić nowe. Musiałbyś jednak zgrać w czasie dwie transakcje. Kupić nie jest trudno, gorzej ze sprzedażą. W dodatku dochodzą wysokie koszty towarzyszące transakcjom – taksa notarialna, podatek od czynności cywilnoprawnych i ewentualnie prowizja pośrednika. W przypadku zamiany koszty te są dużo mniejsze. I właśnie taką formę proponuje – na razie tylko warszawiakom – firma Oppenheim Enterprise: w ramach programu „Mieszkanie w rozliczeniu”.

W praktyce ma to wyglądać tak: wybierasz z oferty spółki mieszkanie. W zamian oddajesz jej swoją kawalerkę, a na pokrycie różnicy zaciągasz kredyt w banku, który uczestniczy w tym programie (m.in. PKO BP).

Oczywiście kluczowe są negocjacje dotyczące kwoty ewentualnej dopłaty. Oppenheim Enterprise podaje cenę swojej nieruchomości, zaś cena kawalerki ustalana jest na podstawie aktualnej wyceny zamówionej przez

cię z małymi odsetkami.

NAJWAŻNIEJSZA CENA CZY...

Jeżeli cena jest dla Ciebie jedynym kryterium decydującym o wyborze mieszkania, to może lepiej wstrzymać się z zakupem. Nie nie wskazuje na to, że banki znów zaczną udzielać kredytów lekką ręką. W dodatku rośnie bezrobocie, więc chętnych na mieszkania nie będzie wielu. Niektórzy analitycy twierdzą, że ceny mieszkań osiągną dno za trzy lata.

...LOKALIZACJA?

Natomiast jeżeli nie mniej ważna jest dla Ciebie lokalizacja, a także funkcjonalność mieszkania, musisz się liczyć z tym, że najatrakcyjniejszych ofert będzie ubywać. Oczywiście zakładamy, że interesuje Cię mieszkanie gotowe lub z bliskim terminem oddania do użytku (np. w drugiej połowie tego roku), a nie tzw. dziura w ziemi.

Podpowiemy Ci jeszcze jedno: według badań firm Home Broker i redNet Consulting zdecydowana większość potencjalnych nabywców szuka mieszkań o powierzchni od 45 do 58 m kw., czyli z reguły dwu- i trzypokojowych. Jeśli więc interesuje Cię właśnie taki lokal, musisz się liczyć z dużą konkurencją.

Z BUDŻETOWĄ DOPLATĄ TANIEJ

W swoich kalkulacjach weź też pod uwagę, że przez spadek cen coraz więcej mieszkań można kupić na kredyt, w którego spłatę pomaga państwo w ramach programu „Rodzina

siećniejszej” oraz spłaty może sięgać tysiąca złotych!

Konieczność zainteresuj się więc kredytem z dopłatą, ale jeśli firma deweloperska proponuje umowę z drogiem bankiem, poszukaj na własną rękę tańszego. Pamiętaj, że dopłata jest identyczna dla wszystkich banków.

BEZ WKŁADU WŁASNEGO

Podobnie jest ze zwykłymi kredytami hipotecznymi. Niektórzy deweloperzy sugerują, że kupując u nich mieszkanie, można liczyć na lepsze traktowanie przez bank. Ale to tylko chwyt marketingowy. Lepiej nie robić sobie nadziei na niższe oprocentowanie czy lepszą ocenę zdolności kredytowej. Zależy ona od wielu czynników, a pomoc dewelopera z pewnością nie jest jedynym z nich. Co najwyżej, jeśli mieszkanie nie jest jeszcze gotowe, bank w ogóle zechce udzielić kredytu. A zechce wtedy, jeśli kredytuje inwestycję dewelopera.

Warto więc sobie zadać trochę trudu i dokładnie prześwietlić oferty banków. W ostatnich miesiącach bardzo zaostryły one wymagania wobec potencjalnych klientów, np. domagając się wkładu własnego. Z pewnością znajdziesz jednak bank, który nie odmówi Ci kredytu.

Zalóżmy, że nie masz żadnych oszczędności, a na zakup mieszkania potrzebujesz 250 tys. zł. W firmie Gold Finance zapewniają, że 30-letniego kredytu we frankach szwajcarskich i euro udzieli Ci Deutsche Bank, mBank i Multibank, a w złotych - dodatkowo Eurobank, Lukas Bank, Pekao SA i PKO BP.

Oczywiście oferty poszczególnych banków są bardzo zróżnicowane, zwłaszcza jeśli chodzi o wysokość marży i prowizji. Parametrem, na który w Gold Finance radzą zwrócić uwagę, jest tzw. ubezpieczenie pomostowe,

do której banki doliczają marżę. Ale pamiętaj, że WIBOR (oprocenowanie, po którym banki skłonne są pożyczać sobie pieniądze) może pójść w górę. A wtedy skok raty spłaty może być dla Ciebie bardzo bolesny. Kredyt będzie znacznie tańszy, jeśli ubierasz przynajmniej na 10-proc. wkład własny. Tylko skąd wytrzasnąć tyle kasy? Np. jedna z dużych firm deweloperskich gotowa jest ją pożyczyć, jeśli kupisz od niej apartament. Ale ten z pewnością do najtańszych nie należy. Możesz też oszczędzać na książeczce mieszkaniowej - o tym czytaj w czwartek.

KSIĄŻECZKA MIESZKANIOWA MOŻE POMÓC

Poszukaj własnej książeczki mieszkaniowej albo sprawdź, czy nie marnuje się książeczka Twoich najbliższych. Możesz odzyskać zamrożone na niej oszczędności wraz z premią gwarancyjną. A ta premia to dodatkowe kilka lub nawet kilkanaście tysięcy złotych.

Od kwietnia możesz sięgnąć po premię gwarancyjną za pośrednictwem PKO BP także wówczas, gdy zaciągasz kredyt mieszkaniowy. Pieniądze te posłużą Ci wówczas jako wkład własny.

Jeśli masz książeczkę, wybierz się do oddziału PKO BP. Tam poproś o wyliczenie premii gwarancyjnej. Dzięki temu będziesz wiedział, na co możesz sobie pozwolić, planując inwestycję. Za pierwsze wyliczenie premii PKO BP nie weźmie ani złotówki, ale za każde następne - 25 zł.

Uwaga! Na premię mogą liczyć tylko posiadacze książeczek założonych przed 24 października 1990 r.

Jeśli książeczkę ma ktoś z Twoich najbliższych, możesz poprosić o jej przepisanie na Ciebie. Warunkiem umowy stanowia, że „książeczka może być przedmiotem cesji - przekazania praw do

nie na dewelopera i ich potencjalnych klientów, których banki odpowiadają z kwitkiem właśnie z powodu zastrzeżenia warunków kredytowych (np. nie mają oni wkładu własnego), oraz tych, którzy chcą przeczekać kryzys na rynku finansowym (aż spadną marże banków).

Chodzi o to, by do czasu zaciągnięcia kredytu na zakup mieszkania osoby te mogły je wynająć (na maksymalnie dwa lata). W przypadku rynku pierwotnego klient finansuje wykończenie mieszkania, korzystając z pomocy spółki, zaś w przypadku rynku wtórnego - wpłaca kaucję, co ma zwiększyć bezpieczeństwo sprzedającego. Zainwestowane pieniądze miałyby pomniejszyć ostateczną cenę nieruchomości. Bezpieczeństwo kupującemu zapewniałby wpis roszczenia z umowy przedwstępnej w księdze wieczystej.

Ale jest też ryzyko. Jeśli ktoś wykończy lokal za własne pieniądze, a po dwóch latach go nie kupi (bo np. nie dostanie kredytu), te pieniądze mu przepadną. W przypadku mieszkań na rynku wtórnym przepaść zaś może zadatek (od 5 do nawet 20 proc. wartości mieszkania).

Niepowodzenie tego programu nie zniechęca innej spółki - ProDevelopment. Zamierza ona proponować wynajem mieszkań nawet przez dwadzieścia lat tym klientom, którzy podpiszą umowę przedwstępnią z deweloperem i wpłacą mu 15-proc. zadatek (dzięki niemu deweloper miałby za co wykończyć lokal).

Korzyść? Być może za jakiś czas poprawi się dostępność kredytów.

Poza tym prawdopodobnie nie musiałbyś płacić 7-proc. stawki VAT, ale 2-proc. podatek od czynności cywilnoprawnych. Zostaloby Ci więc w kieszeni sporo pieniędzy.

W dalszym ciągu pozostaje jednak ryzyko, że transakcja może nie wypaść, bo np. bank odmówi kredytu. Wtedy straciłbyś pieniądze, które dałeś przy podpisywaniu umowy.

zgadzać. Transakcję sfinalizujesz dopiero, gdy uzgodnisz nie tylko wysokość dopłaty, ale także będziesz mieć już pewność, że dostaniesz kredyt. Wprawdzie wcześniej musiałbyś zawrzeć umowę przedwstępną i wpłacić zaliczkę, ale to pieniądze Ci nie przepadną, jeśli do zamiany nie dojdzie.

Jaką korzyść ma Oppenheim Enterprise? Przede wszystkim dostaje prowizję od banku. Spółka może też zarobić na samej transakcji, jeśli mieszkanie uda jej się kupić taniej, niż sprzedać.

Twoją korzyścią, jeśli uda Ci się dograć szczegóły finansowe, jest szybsze przeprowadzenie transakcji. Dostaniesz też korzystniejszy kredyt, niż gdybyś kupował droższe mieszkanie w całości za kredyt, aby potem zwrócić jego część bankowi po sprzedaniu starego lokum.

Poza tym mogłoby się okazać, że nie dostałbyś takiego kredytu, nie mając na wkład własny (przy badaniu Twojej zdolności kredytowej bank nie weźmie pod uwagę, że masz mieszkanie, które zamierzasz sprzedać).

Poza tym spółka daje trzy miesiące na przeprowadzkę do mieszkania, jeśli wymaga ono wykończenia. No i jeśli transakcja ma formę zamiany, niższe są koszty transakcji, lekko licząc - o kilka tysięcy złotych. Taksa notarialna i podatek od czynności cywilnoprawnych (2 proc.) liczone są bowiem od różnicy wartości zamienianych mieszkań. ●

W czwartek w „Gazecie”

● Jak wykorzystać książeczkę mieszkaniową, jeśli chcesz wziąć kredyt na mieszkanie teraz, albo w przyszłości.

● Jak oszczędzić na wkład mieszkaniowy i nie stracić na podatku Belki.

● Jak odzyskać pieniądze zgromadzone na książeczce, nie tylko na zakup domu, ale też na remont.