

2013 wojna domowa



Ranking inwestycji deweloperskich

Wstęp	3
Top trendy mieszkaniowe 2013	4
Mieszkaniowy obraz Polaka	9
Jakie mieszkania budują deweloperzy?	13
Jakich mieszkań pragną Polacy?	16
Wojna Domowa 2013. Wyniki plebiscytu internautów	19
Wojna Domowa 2013. Laureaci kategorii eksperckich	23
Kupno mieszkania od dewelopera - krok po kroku	28
Mieszkanie marzeń na kredyt - kto go dostanie 2013 r.?	35
Nowe mieszkania tańsze niż rok wcześniej. Co dalej z cenami?	45

Przemysław Kotwicki

dyrektor serwisu otoDom.pl

dr Bogusław Półtorak

redaktor naczelny, główny ekonomista portalu finansowego Bankier.pl

Jest nam niezwykle miło przekazać Państwu raport prezentujący wyniki pierwszej edycji Rankingu inwestycji deweloperskich Wojna Domowa 2013 zorganizowanego przez serwis otoDom.pl i portal Bankier.pl. Wyróżniliśmy najatrakcyjniejsze inwestycje deweloperskie roku 2013 i poznaliśmy preferencje Polaków poszukujących mieszkania bądź domu za pośrednictwem internetu.

Do plebiscytu zgłoszono 104 mieszkaniowe inwestycje deweloperskie z 38 miast w całej Polsce. W pierwszym etapie konkursu w rolę jury wcielili się sami internauci, którzy przez cały luty, na zasadach popularnej gry karcianej, oddawali swoje głosy na wybrane przedsięwzięcia. Następnie na podstawie 180 tysięcy zebranych opinii stworzyliśmy ranking najbardziej pożądanых nieruchomości deweloperskich. W drugiej fazie inwestycje zostały poddane ocenie ekspertów, którzy finalnie przyznali nagrody w czterech kategoriach: Najlepsza inwestycja dla rodziny, Najbardziej prestiżowa inwestycja, Najlepszy projekt architektoniczny oraz Inwestycja przyjazna środowisku.

Zachęcamy do zapoznania się niniejszym raportem. Jesteśmy przekonani, że publikacja pozwoli lepiej zrozumieć trendy panujące obecnie na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz ułatwi poznanie oczekiwań Polaków poszukujących mieszkania bądź domu.

Serdecznie gratulujemy zwycięzcom, a Państwu życzymy miłej lektury.

4 Top trendy mieszkaniowe 2013

Mniej nowych inwestycji

Testem dla rynku mieszkaniowego będzie zmniejszająca się podaż nowych inwestycji. Pierwszą przyczyną będzie rozłożone czasie oddziaływanie obowiązującej od ubiegłego roku ustawy deweloperskiej.

Drugą - dalszy spadek zaangażowania banków w finansowanie deweloperów. **Przetrwają firmy o stabilnych fundamentach finansowych** cieszące się uznaniem klientów.

Dla klientów niezbyt dobrą informacją będzie to, że oferta gotowych atrakcyjnych mieszkań będzie się coraz bardziej kurczyć. Ze względu na restrykcje prawne i ograniczone finansowanie, nowe inwestycje będą uruchamiane w mniejszym zakresie niż 2012 roku.

Oczekiwanie na dopłaty

Na rynku pierwotnym będzie trwało wielkie **oczekiwanie na kolejny program pomocowy** rządu dla kupujących mieszkania, tym razem już tylko rynku deweloperskiego. Droga do dofinansowania zakupu własnego mieszkania Polsce jest wyboista. „Mieszkanie dla Młodych” nie zapowiada zmiany tego trendu. Odsuwany w czasie zmieniający na etapie koncepcji niekoniecznie musi rozruszać popyt na mieszkania.

5 Top trendy mieszkaniowe 2013

Cena to nie wszystko

Dla klientów istotna będzie oferta atrakcyjna nie tylko pod względem cenowym. Znowu będą oni **zwracać większą uwagę na lokalizację**. Zwiększy się też popyt ze strony osób dokonujących zakupów inwestycyjnych za gotówkę lub poszukujących lepszego standardu.

Uwaga na umowy kredytowe

Optymistyczne sygnały docierać będą z banków dla klientów indywidualnych mających już kredyty. Spadające w ślad za niższą inflacją oprocentowanie **będzie obniżało koszty finansowania**. Dla nowych kredytobiorców ważne będzie baczne zwracanie uwagi na poziom marż dodatkowych kosztów kredytów. Banki mogą wykorzystywać spadek stóp procentowych do pozyskiwania dodatkowych przychodów i nie obniżą marż. Warto dokładniej czytać umowy kredytowe.

Wkład własny konieczny

Banki coraz mniej przychylnie patrzą na kredytobiorców, którzy nie posiadają oszczędności na wkład własny. Już tylko kilka instytucji gotowych jest pożyczyć na 100% wartości nieruchomości. Wkrótce **o taki kredyt będzie jeszcze trudniej** - nowe regulacje nadzoru finansowego sprawią, że za 2 lata każdy kredytobiorca będzie musiał posiadać fundusze na co najmniej 10% ceny mieszkania.

6 Top trendy mieszkaniowe 2013

Inwestycje coraz bliżej centrum

Deweloperzy coraz odważniej zbliżają się do centrów miast. Pojawianie się inwestycji w historycznych dzielnicach skutkuje tym, że **koronny dotąd argument rynku wtórnego – dobra lokalizacja – zacznie upadać**. Co więcej, w wielu miastach ceny takich lokali będą w tym roku konkurencyjne wobec stawek proponowanych za mieszkania z drugiej ręki.

Nowe formy promocji inwestycji

Duża liczba wciąż dostępnych na rynku pierwotnym mieszkań może pozwolić klientom na bycie wybrednym. To z kolei ma szansę nakłonić deweloperów do **niestandardowych działań promocyjnych**, których świadkiem chcielibyśmy być właśnie teraz, oczekując na nowy program dopłat do kredytów hipotecznych.

Jeśli nie kredyt to co?

Z myślą o klientach, którzy nie zdążyli na dofinansowanie w programie „Rodzina na swoim” deweloperzy przygotowują **autorskie mechanizmy płatności**, mające pomóc udźwignąć ciężar zakupu pierwszego mieszkania. Wygrają ci, którzy przekonają klientów przejrzystością proponowanych warunków.

7 Top trendy mieszkaniowe 2013

Ekologia i ekonomia

Zmienia się podejście kupujących do ekologii. Coraz częściej osoby szukające mieszkania zwracają uwagę na fakt, czy inwestycja jest wyposażona w rozwiązania ekologiczne, które nie tylko zapewnią ochronę środowisku, ale także pozwalają zmniejszyć koszty utrzymania nieruchomości. Do takich rozwiązań należą m.in. pojemniki do segregacji odpadów, energooszczędne oświetlenie, nowoczesne systemy ogrzewania lub dystrybucji wody.

Prestiż

Prestiż jest wciąż jednym z najczęściej podkreślanych przez deweloperów atrybutów inwestycji mieszkaniowych. Popyt na budynki wysokiej klasy utrzymuje się na wysokim poziomie. Definicja prestiżu jednak wciąż ewoluuje. Oprócz drogich materiałów budowlanych, lokalizacji blisko centrum, prestiżowe inwestycje powinny obecnie wyróżniać się także oryginalnym projektem architektonicznym czy bliskością terenów rekreacyjnych i obszarów zielonych. Prestiż to również wysokie wnętrza doświetlone przez duże przeszklenia, pozwalające na samodzielną aranżację przestrzeni. Kupujący doceniają świadome budownictwo z uwzględnieniem zrównoważonego rozwoju.

8 Top trendy mieszkaniowe 2013

Własna aranżacja

Kupujący oczekują od deweloperów coraz szerszej swobody w zakresie własnej aranżacji wnętrza, nie tylko w przypadku inwestycji określanych mianem prestiżowych. Mieszkania przygotowane do sprzedaży powinny charakteryzować się rozwiązaniami, które pozwolą przyszłym lokatorom na takie zabiegi jak wydzielenie większej liczby pokoi, dodatkowej łazienki, garderoby lub schowka. Mieszkania zbudowane w sposób dający kupującym odpowiednią dozę swobody aranżacji będą zdecydowanie szybciej znajdować nabywców.

Optymalne wykorzystanie przestrzeni

Nabywcy szukają mieszkań funkcjonalnych, które sprawdzą się zarówno dla bezdzietnego małżeństwa, jak i później, gdy pojawią się dzieci. Odpowiadając na potrzeby rynku, deweloperzy dzielą lokale o dużym metrażu już na etapie projektu lub oferują kupującym możliwość wprowadzenia ścian działowych po zakupie.

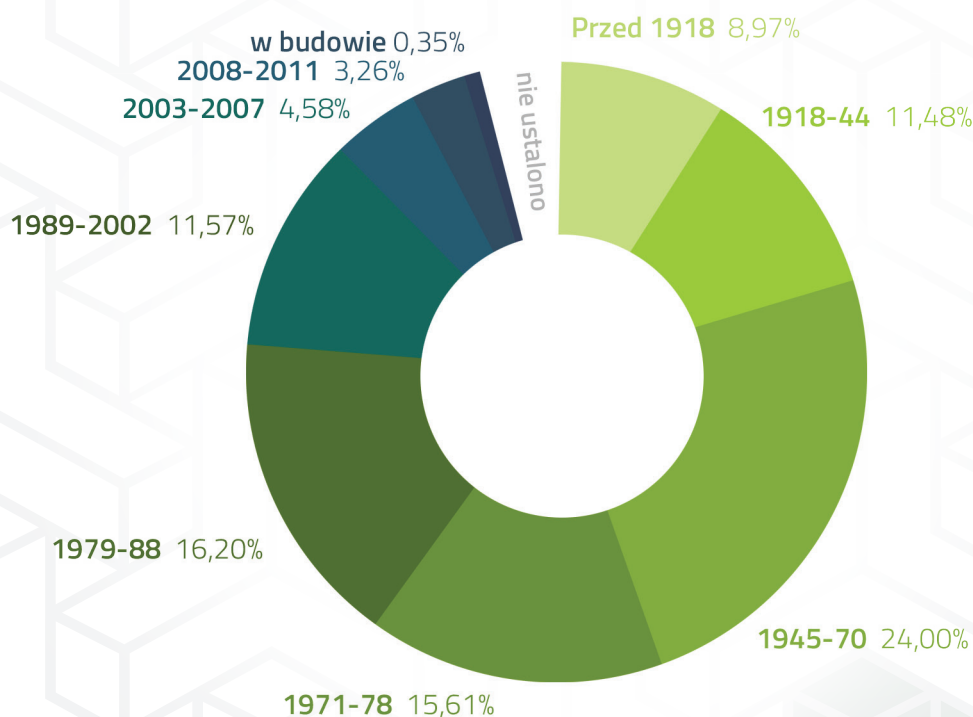
Polacy są mocno przywiązani do swoich nieruchomości, ale z badań wynika, że nasze mieszkania wypadają dość blado na tle Europy. Lokali jest za mało, są stare i wymagają remontów.

W tym roku po raz pierwszy Bankier.pl i otoDom.pl podjęły się zbadania zakupowych preferencji mieszkaniowych osób, które informacji rynku nieruchomości szukają internecie. Internauci oceniali deweloperskie inwestycje mieszkaniowe, wskazując na najbardziej pożądane atrybuty oddawanych dziś do użytku nieruchomości. Wyniki, omówione dalszej części raportu, unaocniają dystans, jaki dzieli mieszkaniowe marzenia od faktycznych warunków infrastruktury, jakiej przyszło nam żyć.

6 mln budynków z tradycją

Wstępne wyniki ostatniego spisu powszechnego wykazały, że w marcu 2011 roku Polsce było ok. 5,9 mln budynków mieszkalnych, z czego przeważająca część to budynki mieszkalne jednorodzinne (5,5 mln). Liczba budynków wielomieszkaniowych wyniosła jedynie 447 tys., zbiorowego zakwaterowania niecałe 4 tys. W całej tej infrastrukturze mieszkaniowej odnotowano 13,7 mln mieszkań. Niewiele ponad połowa (56%) z nich mieściła się w budynkach wielomieszkaniowych, 42% w budynkach jednorodzinnych.

Struktura liczby mieszkań wg roku wybudowania budynku



Wśród obecnie zamieszkałych zasobów nowe mieszkania wciąż stanowią niewielki odsetek. Najliczniejsze są lokale z **kilkudziesięcioletnią historią**. Co trzecie spisywane w 2011 r. mieszkanie zbudowano latach w 70. lub 80., a niemal co czwarte w okresie 1945-1970. Co dziesiąte mieszkanie pamięta czasy I lub II wojny światowej. Na tym tle mieszkania nowe, zbudowane po roku 2003, to grupa bardzo nieliczna, stanowiąca niespełna 8% wszystkich zasobów.

Narodowy Spis Powszechny 2011

Lokale za ciasne

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Polsce wynosi 69,2 mkw. (o 1,3 mkw. więcej niż przy Spisie Powszechnym 2002 r.). Taki lokal zwyczajowo posiada 3 izby. W największych mieszkaniach żyje się województwie opolskim (77,5 mkw.), podkarpackim (76,8 mkw.) wielkopolskim (76,4 mkw.), a w najmniejszych w warmińsko-mazurskim (64,8 mkw.) i łódzkim (64,9 mkw.). Mieszkania małe, poniżej 40 mkw., stanowią dziś 18% ogółu, a największe, przekraczające 80 mkw. – 27%, relacjonuje GUS.

W zależności od źródła podaje się, że Polsce wciąż brakuje od 1,1 (Raport PZFD „Sytuacja mieszkaniowa w Polsce 2012”) do 2,5 mln (łącznie z wymagającymi pilnego remontu, Home Broker 2013) mieszkań. Jeśli wierzyć danym Eurostatu, lokale, które są w użyciu, w prawie połowie przypadków nie spełniają swojej roli. Blisko 50% Polaków żyje w mieszkaniach zbyt małych jak na swoje potrzeby. Średnia dla krajów Unii to 20%. W gorszej sytuacji niż Polacy są tylko mieszkańcy Łotwy i Rumunii. Problemu przeludnienia właściwie nie znają Holendrzy, Belgowie czy Norwegowie.

Remont wymagany

Według badania CBOS z 2010 r., 14% budynków wymagało remontu lub modernizacji. 70% domów przechodziło taki proces w ciągu ostatniego dziesięciolecia. Modernizowano przede wszystkim budynki powstałe w latach 70., najrzadziej – kamienice.

Spis Powszechny wykazał, że większość mieszkań jest uzbrojona w najważniejsze instalacje: wodociąg posiadało ok. 90% mieszkań (84% była ciepła woda), łazienki odnotowano w 90% mieszkań, taki sam odsetek posiadał ustęp. Gorzej wyglądała statystyka wyposażenia w centralne ogrzewanie (73%), natomiast gazem sieci dysponowało tylko 54% mieszkań.

Wyposażenie mieszkań instalacje techniczno-sanitarne (tys.)

Lata	Mieszkania ogółem	tym wyposażone w:					
		wodociąg	ustęp	łazienkę	ciepłą wodę bieżącą	c.o.	gaz sieci
2002	12 524	11 813	10 808	10 660	10 146	9 518	6 875
2011	13 560	12 722	12 394	12 385	11 147	9 989	7 162

Surowsze w ocenie wydają się tym kontekście dane Eurostatu. Instytucja posługuje się przy tym tzw. wskaźnikiem deprywacji mieszkaniowej. To odsetek osób, które mieszkają w przeludnionych mieszkaniach lub lokalach spełniających przynajmniej jeden parametrów deprywacji – np. brakuje nich łazienki, toalety, przecieka dach lub pomieszczenia są zbyt ciemne. W 27 krajach Unii deprywacja mieszkaniowa dotyczyła w 2011 roku 5,5% gospodarstw domowych. Wskaźnik dla Polski był w tym samym czasie ponad dwukrotnie wyższy (11,2%) i lokował nas w niechlubnej czołówce Europy, w towarzystwie Rumunii (25,5%), Łotwy (17,7%), Węgier (15,8%) i Bułgarii (14,5%). Ostatnia statystyka dla Polski, mimo że mało optymistyczna, jest wynikiem o wiele lepszym od lat poprzednich. W 2005 r. wskaźnik deprywacji Polsce szacowano na blisko 30%.

W 2010 roku CBOS przeprowadziło badanie „Jak Polacy mieszkają, jak chcieliby mieszkać?”. Przy pytaniu o rodzaj nieruchomości, jaką dziś wybraliby ankietowani, gdyby dano im taką możliwość, 81% wskazało nieruchomości nowo wybudowane, natomiast 13% wieloletni dom sprzed II wojny światowej. „W ciągu ostatnich siedmiu lat preferencje Polaków tym zakresie zasadzie się nie zmieniły, choć dostrzegalny jest spadek determinacji do zamieszkania lokalach nowo wybudowanych” – czytamy w podsumowaniu w ubiegłorocznego badania CBOS-u.

W ubiegłym roku za podstawowe kryteria oceny atrakcyjności mieszkań ankietowani przez CBOS uważali funkcjonalność budynku wewnątrz (56% głosów), niski koszt utrzymania (48%), bezpieczeństwo i zabudowę okolicy (po 33%). Ostateczny wybór to jednak zawsze kompromis – efekt lawirowania pomiędzy niską ceną a parametrami samej nieruchomości, czyli nieuniknionej „wojny domowej”.

W pierwszej edycji plebiscytu „Wojna Domowa 2013. Ranking inwestycji deweloperskich” organizatorzy podjęli się zbadania preferencji mieszkaniowych internautów. Każdą ze 104 inwestycji biorących udział w głosowaniu opisano trzema spośród 15 parametrów. Wyniki każdego z pojedynków, w których konkurowały ze sobą inwestycje, wskazały pulę najczęściej docenianych przez internautów atrybutów nowych mieszkań.

Parametry, które przypisywano biorącym udział w głosowaniu inwestycjom deweloperskim oddawanym do użytku do końca roku 2013 to:

- oryginalna aranżacja terenu
- kameralny charakter
- obszar podmiejski
- spokojna okolica
- tarasy i ogródki
- bliskość terenów zielonych
- place zabaw i boiska
- bliskość szkoły, przedszkola
- dobra komunikacja miejska
- osiedle chronione
- luksusowe mieszkania
- bliskość centrum
- winda w budynku
- panoramiczny widok z okna
- garaże lub miejsca parkingowe.

Każdej ze 104 poddawanych pod ocenę internautów inwestycji przypisywano po trzy najbardziej dla niej charakterystyczne parametry.

Realizowane 2013 przedsięwzięcia deweloperskie najczęściej wyróżniają się:

- bliskością terenów zielonych (48,08% ocenianych inwestycji)
- bliskością centrum (31,73%)
- dobrą ofertą komunikacji miejskiej (29,81%),
- spokojną okolicą (27,88%),
- kameralnym charakterem (25,96%),
- bliskością szkoły i przedszkola (25,96%),
- tarasami i ogródkami (22%).

Zestawienie najpopularniejszych funkcjonalności sugeruje, że deweloperzy wykazują się dziś dbałością nie tylko o samą tkankę mieszkaniową, ale również towarzyszącą jej infrastrukturę. W dobie wysokiej podaży dostępnych na rynku pierwotnym mieszkań, walka pomiędzy deweloperami rozgrywa się nie tylko na płaszczyźnie twardych parametrów lokali wystawianych do sprzedaży, ale coraz częściej również w związku z tzw. czynnikami miękkimi, w które wpisuje się m.in. zagospodarowanie terenu wokół inwestycji czy pomysł architektoniczny.

15 Jakie mieszkania budują deweloperzy?

W związku ze zmieniającym się stylem życia Polaków i coraz częstszym stawianiem akcentu na tym, co „eko”, nie dziwi dbałość deweloperów o zapewnienie klientom dostępu do terenów zielonych – czy to w ramach własnej inwestycji, czy w jej sąsiedztwie. Na bazie tego samego trendu, w gronie docenianych dziś przez klientów, a praktykowanych przez inwestorów rozwiązań znajdują się tarasy i przydomowe ogródki.

Preferowanym z punktu widzenia kupujących rozwiązaniem byłoby połączenie wspomnianej bliskości terenów zielonych z niedużą odległością od centrum miasta. Takie założenia wydają się sprzeczne czy trudne do jednoczesnej realizacji tylko z pozoru. Krajobraz polskich miast obrasta bowiem inwestycjami coraz bardziej zdecydowanie przenikającymi do śródmieść, zarazem odważnie powracającymi do dawnej koncepcji skupiania lokalnego życia wokół rzek.

Nadal niewielkiej części inwestycji deweloperskich można przypisać ważne, zwłaszcza dla poszukujących nowego lokum rodzin, sąsiedztwo placówek edukacyjnych – szkół i przedszkoli. Niepokojące wydaje się dziś zjawisko, że taka infrastruktura ma być integralnym elementem nowo powstających osiedli, jednak w wielu przypadkach powstaje dopiero w ostatnich etapach realizacji inwestycji, a w innych przypadkach pozostając jedynie w sferze założeń.

Wyniki badania preferencji mieszkaniowych internautów

Pod głosowanie internautów biorących udział w plebiscycie „Wojna Domowa 2013. Ranking inwestycji deweloperskich” zostało poddanych ponad 100 inwestycji z rynku pierwotnego, których realizacja zakończyła bądź zakończy się przed końcem 2013 r. Oceniający każdorazowo dokonywali wyboru pomiędzy dwiema losowo wybranymi z całej puli inwestycjami, opisanymi trzema najbardziej charakterystycznymi dla nich atrybutami z listy wcześniej wymienionych.

Podsumowanie wyników „Wojny Domowej” wskazuje, jakie atrybuty nieruchomości są szczególnie cenione przez potencjalnych klientów. Wybrane przez internautów inwestycje mieszkaniowe to nieruchomości marzeń, które wskazywane były bez uprzedniego przeprowadzenia rachunku ekonomicznego. Należy pamiętać, że cena i lokalizacja to dla kupujących wciąż jedne z najważniejszych czynników przy wyborze mieszkania, jednak plebiscyt internautów pozwolił nam poznać faktyczne, nie obudowane ograniczeniami ekonomicznymi preferencje, które mogą istotnie wpływać na ich mieszkaniowe wybory.

Internauci biorący udział w głosowaniu pozytywnie odnosili się przede wszystkim do nieruchomości, którym można było przypisać:

- oryginalną aranżację terenu (**54,56%** wygranych pojedynków inwestycji),
- kameralny charakter inwestycji (**54,34%**),
- lokalizację na obszarze podmiejskim (**53,73%**),
- spokojną okolicę (**52,62%**),
- obecność tarasów i przydomowych ogródków (**52,53%**),
- sąsiedztwo terenów zielonych (**51,62%**),
- obecność placów zabaw i boisk (**50,75%**).

Wartość poszczególnych atrybutów nowo powstających inwestycji mieszkaniowych ma różną wagę w ocenie deweloperów i ich potencjalnych klientów.

Do grona parametrów jednocześnie uwzględnianych w planach deweloperów i cenionych przez ich potencjalnych klientów należą przede wszystkim: bliskość terenów zielonych, spokojna okolica, kameralny charakter inwestycji i obecność tarasów oraz przydomowych ogródków.

Oryginalna aranżacja terenu była jednym z parametrów najczęściej towarzyszących wybieranym przez internautów inwestycjom deweloperskim (55%). Taki parametr towarzyszył jednak niewielkiej części ogółu ocenianych inwestycji (14%).

Internauci chętnie wybierali inwestycje zlokalizowane na terenach podmiejskich (54%), ale takie nieruchomości stanowiły niecałe 20% ogółu inwestycji.

Dla internautów cennym parametrem nowych inwestycji była obecność placów zabaw i boisk (51%), lecz mogły się nimi pochwalić tylko nieliczne nieruchomości (6%).

Deweloperzy dbają o to, by inwestycje były zlokalizowane względnie niedaleko centrum (31% ocenianych inwestycji), ale ten atrybut nie należał do najpopularniejszych wśród internautów.

18 Jakich mieszkań pragną Polacy?

Podobnie niedoceniana przez potencjalnych kupujących okazała się dobra komunikacja miejska będąca w zasięgu ręki przyszłych mieszkańców, mimo że takim atrybutem mogło się pochwalić prawie 30% wszystkich inwestycji. Taka sytuacja wynika z faktu, że obecni kupujący są o wiele bardziej mobilni niż jeszcze kilka lat temu. Dysponując jednym lub większą liczbą samochodów, kupująca mieszkanie rodzina wybiera ucieczkę od wielkomiejskiego zgiełku. Bliskość terenów zielonych, mniejszy hałas i czystsze powietrze są wystarczającą rekompensatą bardziej kosztowny dojazd do centrum.

Plebiscyt pokazał, że Polacy zdecydowanie częściej marzą o domu niż o budownictwie wielomieszkaniowym. Taki stan rzeczy może wynikać zarówno ze zmęczenia życiem w dużym skupisku ludności, chęcią odpoczynku od hałasu i rosnącą potrzebą odpoczynku w bliskości terenów zielonych, jak również z rosnącą mobilnością, dzięki której mieszkanie z dala od centrum nie stanowi już problemu w codziennym życiu (dojazd do pracy i szkoły, dostęp do rozrywki, spotkania ze znajomymi).

Wybory internautów wskazują, że atrakcyjna oferta to dla klientów nie tylko ta interesująca pod względem cenowym, ale również ta charakteryzująca się oryginalnym klimatem, ciekawą aranżacją przestrzeni czy bliskością terenów rekreacyjnych. Wskazania te powinny być dla deweloperów wskazówką, na co warto zwrócić uwagę przy planowaniu i realizowaniu kolejnych inwestycji.

2013 wojna domowa



Ranking inwestycji deweloperskich
Wyniki plebiscytu internautów

I Miejsce, Inwestycja Roku 2013

Osiedle Panorama, Kalisz

Deweloper: Firma Budowlana „Marek Antczak”



Osiedle Panorama to odzwierciedlenie marzeń Polaków kameralnym osiedlu, zbudowanym myślą tradycyjnej polskiej architektury. Wysoka popularność tego osiedla wśród internautów dowodzi, że gdyby nie względy ekonomiczne, Polacy zdecydowanie chętniej wybieraliby domy a nie inwestycje wielomieszkaniowe. Zdjęcia Panoramy przywodzą na myśl prestiż i wizję dobrego życia dala od głośnego miasta. Oferta została bardzo dobrze zaprezentowana na zdjęciach, co na pewno pomogło głosującym wyobrazić sobie siebie i swoją rodzinę jako mieszkańców tej inwestycji.

II Miejsce, Inwestycja Roku 2013
**Osiedle Rozalin, Lusówko k. Poznania,
Deweloper: Novum Plus Sp. o.o.**



Wybierając tę inwestycję, głosujący dali wyraz swoim marzeniom o rodzinnej, spokojnej atmosferze w otoczeniu zieleni obszarów rekreacyjnych. Polacy, zmęczeni hałasem miasta, są spragnieni odpoczynku wśród naturalnych krajobrazów, dlatego przeprowadzają się okolice lasów. Osiedle Rozalin jest spełnieniem takich właśnie marzeń.

III Miejsce, Inwestycja Roku 2013
Olimpia Port, Wrocław,
Deweloper: Archicom Sp. o.o.



Zwycięstwo inwestycji Olimpia Port to efekt głosowania osób młodych i aktywnych, dla których równie ważne są bliskość centrum miasta i lokalizacja wśród terenów zielonych. Ciekawy projekt architektoniczny nowoczesna aranżacja przestrzeni dają poczucie prestiżu i dobrej atmosfery, przy jednoczesnej atrakcyjności cenowej. Dużym atutem jest również lokalizacja inwestycji. Bliskość rzeki i przystani portowej oraz liczne obiekty rekreacyjne dają wiele możliwości aktywnego odpoczynku.

2013 wojna domowa



Ranking inwestycji deweloperskich Laureaci kategorii eksperckich

Członkowie Jury:

Przewodniczący Jury:

Przemysław Kotwicki - dyrektor serwisu otoDom.pl

dr Bogusław Półtorak - redaktor naczelny główny ekonomista portalu finansowego Bankier.pl

Grzegorz Buczek - wiceprezes Towarzystwa Urbanistów Polskich

Bianka Naciążek - redaktor naczelna „Przewodnik Budowlany”

Katarzyna Cyprynowska – prezes Nowy Adres S.A.

Sylwia Michalska-Pakieła - architekt wnętrz

Karol Fiedor – architekt, główny projektant biura projektowego CDF Architekci, „Gazeta Inwestor”



Najlepsza Inwestycja dla Rodziny

**Osiedle Książenice, Książenice,
 Deweloper: MTG Agri-Rol S.A.**



Okiem eksperta:

Osiedle powinno być nazywane miasteczkiem – ogrodem, jako że jego planowanie zostało zainspirowane ideą miasta – ogrodu. Ta idea narodziła się Anglii, pod koniec XIX wieku odpowiedzi na przełudnienie złe warunki życia wielkich miastach. Miasta-ogrody miały stać się wyjątkowymi do życia miejscami ze względu na samowystarczalność pod względem ekonomicznym i kulturalnym.

Książenice kontynuują oryginalną ideę – są wzorem optymalnego miejsca do zamieszkania, zwłaszcza dla rodzin. Decydują o tym nie tylko walory domów jednorodzinnych na dużych działkach – co pozwala cieszyć się atmosferą spokoju prywatności, bliskości do natury, ale w dużym stopniu realizowane oraz zaplanowane w ich bezpośrednim sąsiedztwie, usługi jak szkoła, przedszkola, centrum handlowo – usługowe, ośrodek zdrowia, strefa sportowo – rekreacyjna, oraz przyjazny układ uliczo – drogowy i przestrzeń publiczna. Wszystko to stanowi o komforcie rodzinnego życia, w już kształtującej się lokalnej wspólnocie. Fakt, że to miasteczko – ogród jest położone w obszarze krajobrazu chronionego, gwarantuje brak w okolicy przedsięwzięć uciążliwych dla jego mieszkańców. Odwołujący się do wzorcowego modelu życia, przemyślany kompleksowy projekt urbanistyczny, jego konsekwentna realizacja i szczególnie lokalizacja spowodowały, że Osiedle Książenice zasługuje na miano prawdziwie prorodzinnej inwestycji.

arch. Grzegorz A. Buczek, PRA, SARP, TUP, Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej



Najbardziej Prestiżowa Inwestycja

**Lofty Platinum, Wrocław,
Deweloper: Archicom Sp. o.o.**



Okiem eksperta:

W Polsce nie ma jasnej definicji nieruchomości luksusowej czy apartamentu. Według mnie taka nieruchomość powinna spełniać kilka warunków – po pierwsze, powinna znajdować się w lokalizacji uważanej za prestiżową, najlepiej miejscu, gdzie w najbliższej przyszłości nie powstanie już żadna nowa inwestycja, jak duże osiedle segmentu popularnego czy trasa szybkiego ruchu. Po drugie, luksusowe mieszkania powinny być przestronne, wykończone z użyciem najlepszych materiałów, możliwością dowolnej aranżacji przestrzeni. Po trzecie – najważniejsze – luksusowe nieruchomości powinny być unikalne, wyróżniać się na tle konkurencji czymś, czego nie ma nikt inny. Dzięki temu, że Loft Platinum ulokowane są w starej destylatorni i magazynach win braci Wolf 1896 r., spełniają również ten warunek.

(Katarzyna Cyprynowska, prezes zarządu firmy Nowy Adres S.A.)



Najlepszy Projekt Architektoniczny
Słowiańska NOVA, Poznań,
Deweloper: Masterm Investment Sp. o.o. Sp. k.



Okiem eksperta:

Prosta, jasna, ażurowa, lekka architektura eksponująca walory zieleni świadomie wpisuje się w otoczenie. Latem i wiosną łatwo można ją przeoczyć, przejeżdżając obok... Budynek oddycha, wydaje się organiczny i pełen powietrza. Jest aktywny i niedostawny.

Dyskretna geometryczna i delikatna bryła od strony ulicy nie epatuje swoją formą, tylko pozwala zaistnieć zieleni, która jest integralną częścią elewacji. Duże przeszklenia w kubistycznych ażurowych balkonach odbijają przestrzeń i niebo, przez co bryła zanika. Wieczorem budynek zaczyna istnieć w formie światła. Zielone schody, dostosowanie budynku dla niepełnosprawnych i ergonomiczne projekty mieszkań wzbudzają zaufanie, że jest równie użyteczna, jak i piękna.

(Sylwia Michalska-Pakieła, architekt)



Inwestycja Przyjazna Środowisku

**Praga Square, Warszawa,
Deweloper: Unidevelopment Sp. o.o.**



Okiem eksperta:

Głównym czynnikiem proekologicznym tej inwestycji jest zamontowanie w budynku wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła. Rozwiązanie to stosowane jest w budynkach, których konstrukcja i stolarka okienna charakteryzują się wysokimi parametrami termicznymi, a mieszkańcom zależy na dalszym obniżeniu kosztów energii. Straty ciepła z tytułu wentylacji sięgają bowiem nawet 30% całkowitych kosztów ogrzewania. Rekuperator, który jest podstawowym elementem wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła, ogrzewa powietrze napływające do budynku, odzyskując ciepło powietrza usuwanego z pomieszczeń. Korzyścią dla właścicieli mieszkań Praga Square będzie więc znaczne obniżenie kosztów ogrzewania – nawet 20%, przy jednoczesnym zapewnieniu wysokiego komfortu życia. Sprawna wentylacja jest bowiem warunkiem zachowania korzystnego mikroklimatu w pomieszczeniach oraz dobrego samopoczucia mieszkańców.

Dodatkowym proekologicznym atutem tej inwestycji jest lokalizacja. Czynnikiem ten jest brany pod uwagę w tzw. budownictwie zrównoważonym, gdzie ochrona środowiska jest bardzo ważnym aspektem. Wysoko rozwinięta infrastruktura i bardzo dobry dostęp do transportu publicznego sprawiają, że mniej korzysta się z własnego samochodu, dzięki czemu spada emisja spalin i dwutlenku węgla.

(Bianka Naciągzek, redaktor naczelna Gazeta Dewelopera)

Kupno mieszkania od dewelopera – krok po kroku

Zakup własnego mieszkania to jedna z najpoważniejszych życiowych decyzji. Kto zdecydował się na kupno nowego lokalu, szybko zauważy, że wybór jest szeroki, a konkurencja zacięta. Deweloperzy walczą o uwagę potencjalnych klientów, intensywnie reklamując swoje inwestycje. Na co zwrócić szczególną uwagę, poszukując czterech kątów na rynku pierwotnym?

Krok 1: Dowiedz się na co Cię stać

Jeszcze przed przeglądaniem rynkowej oferty warto oszacować swoje finansowe możliwości. Od tego, ile jest się w stanie przeznaczyć na inwestycję, zależeć będzie zakres poszukiwań. Dlatego, kto zamierza skorzystać z kredytu, pierwsze kroki powinien skierować nie na budowę, lecz do banku lub pośrednika. Określenie zdolności kredytowej da punkt odniesienia i pozwoli jasno zdefiniować priorytety.

Warto pamiętać, że wydatki nie kończą się w momencie otrzymania kluczy, a wykończenie nowego lokum może pochłonąć spore kwoty. Z tego powodu ważne jest ostrożne zarządzanie posiadanymi rezerwami i rozdzielenie oszczędności pomiędzy wkład własny do kredytu oraz fundusz na dalsze prace w mieszkaniu. Myśląc poważnie o zaciągnięciu zobowiązania, należy także uporządkować osobiste finanse. Im wcześniej znikną niepotrzebne karty kredytowe i limity, tym większa szansa na otrzymanie wyższej kwoty z banku.

Krok 2: Wybór nieruchomości

Gdy kupujący już wie, na ile go stać, może skoncentrować się na poszukiwaniach. Jednym z podstawowych kryteriów będzie zapewne cena, powierzchnia i lokalizacja. W pierwszych krokach nieoceniony okaże się internet, dzięki któremu kupujący dowie się, gdzie obecnie budują deweloperzy. Mając sprecyzowane wymagania co do poszukiwanej nieruchomości, warto skorzystać z serwisów ogłoszeniowych. Można znaleźć tam obszernie opisy inwestycji i dużą liczbę zdjęć, co pomoże dokonać selekcji. Warto także wybrać się na targi nieruchomości, by móc w jednym miejscu spotkać się z wieloma przedstawicielami firm inwestujących na rynku pierwotnym i dowiedzieć się więcej o oferowanych przez nich mieszkaniach.

Po wstępnym rozeznaniu pojawi się lista interesujących kupującego inwestycji. Należy dowiedzieć się o nich jak najwięcej: sprawdzić czas dojazdu w różnych porach dnia, zorientować się, co buduje się w okolicy teraz i w najbliższej przyszłości, jak wygląda infrastruktura (drogi dojazdowe, sklepy, usługi). Szczególną uwagę warto poświęcić deweloperowi i jego historii – przejrzeć internetowe fora, dotrzeć do opinii osób, które już zamieszkały w budowanych przez niego budynkach, sprawdzić, czy terminowo wywiązuje się ze swoich zobowiązań.

Kupno mieszkania od dewelopera – krok po kroku

Krok 3: Sprawdzenie wybranych inwestycji

Po rynkowym rekonesansie większa część ciekawie zapowiadających się propozycji odpadnie. Od teraz można skoncentrować się na 1-2 inwestycjach, które najlepiej spełnią oczekiwania inwestora. To czas, by wybrać konkretny lokal, udać się do biura sprzedaży i dokładniej przyjrzeć się proponowanym warunkom.

Zgodnie z obowiązującą od zeszłego roku tzw. ustawą deweloperską klient ma prawo zażądać od sprzedawcy prospektu informacyjnego inwestycji. Warto ten dokument dokładnie przestudiować. To źródło wiedzy m.in. na temat tego:

- jakie doświadczenie ma deweloper – prospekcie wymienione będą zrealizowane inwestycje,
- czy przeciwko deweloperowi nie jest prowadzone postępowanie egzekucyjne,
- jaki jest status prawny działki – czy jest obciążona (np. zabezpiecza kredyt bankowy),
- jak wygląda plan zagospodarowania przestrzennego sąsiadujących działek,
- czy promieniu 1 km planowane są inwestycje infrastrukturalne (np. nowe drogi, oczyszczalnie ścieków, spalarnie itp.),
- czy inwestycja posiada niezbędne zezwolenia,
- jaki jest termin zakończenia inwestycji i przeniesienia prawa własności nieruchomości,
- kto finansuje budowę i jak zabezpieczone są interesy nabywców (m.in. który bank prowadzi rachunek powierniczy).

Prospekt informacyjny powinien dać pojęcie o ewentualnym ryzyku związanym z wybraną inwestycją. Warto podkreślić, że gdy pieniądze nabywców strzeże rachunek powierniczy (a jest to obowiązek w przypadku inwestycji rozpoczętych po wejściu w życie nowej ustawy), to nawet w razie bankructwa dewelopera odzyskają oni swoje pieniądze. Można także zażądać sprawozdań finansowych firmy (lub spółki-matki w przypadku tzw. spółek celowych powoływanych na potrzeby konkretnej inwestycji), jeśli chce się dokładnie sprawdzić kondycję przyszłego kontrahenta. Deweloper powinien dać także dostęp do innych dokumentów, m.in. pozwolenia na budowę, projektu i księgi wieczystej nieruchomości.

Osobna część prospektu, przygotowana na potrzeby konkretnej transakcji, będzie zawierać informacje o wybranym lokalu, standardzie jego wykończenia, zamontowanych instalacjach oraz dane dotyczące części wspólnej budynku. Tę część także należy dokładnie przestudiować, chociażby po to, aby oszacować nakłady, które będą konieczne, zanim będzie można się przeprowadzić.

Kupno mieszkania od dewelopera – krok po kroku

Krok 4: Negocjacje i podpisanie umowy przedwstępnej

Po wybraniu mieszkania – czas na ostateczne negocjacje. Deweloperzy mogą być mniej lub bardziej elastyczni. Część proponuje upusty, inni nie będą skłonni do prowadzenia tego typu rozmów. Być może uda się wytargować tańsze miejsce w garażu albo podwyższony standard wykończenia – wiele zależy od sytuacji na rynku i powodzenia, jakim cieszy się wybrana inwestycja.

Po ustaleniu warunków finansowych przychodzi pora na podpisanie umowy deweloperskiej. Przed transakcją klient powinien otrzymać jej wzór wraz z prospektem informacyjnym (będącym właściwie częścią umowy). Najważniejszym elementem umowy jest zobowiązanie obydwu stron do zawarcia ostatecznej umowy, przenoszącej własność lokalu, w określonym momencie w przyszłości. Oprócz tego znajdzie się w niej informacja m.in. o:

- cenie nieruchomości i jej lokalizacji,
- terminach wpłaty zadatku,
- terminach zapłaty kolejnych transz,
- terminie przekazania lokalu,
- skutkach ewentualnej zmiany terminu zakończenia inwestycji,
- warunkach rozliczenia ewentualnych niezgodności z projektem (np. gdy powierzchnia mieszkania okaże się nieco inna niż planie),
- terminach i warunkach odbioru lokalu,
- konsekwencjach wycofania się zawartej umowy (standardowo – przepadek zadatku, gdy wycofa się kupujący, zwrot zadatku podwójnej wysokości, gdy wycofa się sprzedający).

Kupno mieszkania od dewelopera – krok po kroku

Umowa deweloperska zawierana jest w formie aktu notarialnego, a koszt dzielony jest pomiędzy dewelopera a kupującego.

Jedną z najpopularniejszych obecnie form rozliczeń jest płatność w transzach. Nabywca wpłaca np. 10% ceny jako zadek po podpisaniu umowy deweloperskiej, a pozostałą część po zakończeniu inwestycji lub w transzach po kolejnych etapach jej realizacji.

Osoby wspierające się kredytem mogą zadek sfinansować ze środków własnych. Jeśli kredyt ma w 100% pokryć koszt mieszkania, to umowa może być tak skonstruowana, że po jej podpisaniu kupujący ma czas na dopełnienie kredytowych formalności. Wpłata kredytu będzie dopasowana do warunków zawartych w umowie.

Może zdarzyć się, że żaden z banków nie będzie skłonny udzielić kredytu. Niektórzy deweloperzy zwracają wówczas wpłacony zadek, a niedoszły kupujący podpisuje zgodę na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej nieruchomości. Może jednak zdarzyć się, że w umowie przewidziano inny tok postępowania, np. konieczność zapłaty zadatku lub jego części – należy to sprawdzić, jeśli istnieje obawa, że kredyt może stanowić problem.

Kupno mieszkania od dewelopera – krok po kroku

Krok 5: Odbiór mieszkania

Po zakończeniu budowy czas umówić się z deweloperem na odbiór wybudowanego mieszkania. To bardzo ważny etap, czasem odbywa się jednak już po podpisaniu ostatecznej umowy. Warto postarać się fachową pomoc, chociażby w postaci zaufanego budowlańca z ekipy, która będzie wykańczać lokal. W umówionym dniu, w obecności przedstawiciela dewelopera oraz wykonawcy, warto sprawdzić m.in.:

- czy standard wykończenia odpowiada ustaleniom zawartym umowie,
- czy nie ma wad w wykonaniu podłóg, ścian, montażu okien i drzwi, przygotowaniu instalacji i przyłączy itp.,
- czy wymiary pomieszczeń odpowiadają projektowi (ewentualne niezgodności można rozliczyć zgodnie umową).

Dobrze jest także upewnić się, że ściany są równe, a kąty proste są faktycznie proste. Z tego powodu przydadzą się światło słoneczne i odpowiednie narzędzia, najlepiej w fachowych rękach.

Podpisując dokument odbioru mieszkania, nabywca oświadcza, że akceptuje jego stan, dlatego nie warto się spieszyć, należy natomiast skłonić dewelopera do usunięcia niedoróbek przed zakończeniem całego procesu. Ewentualne wady powinny zostać naprawione w ustalonym w umowie terminie.

Krok 6: Podpisanie umowy ostatecznej

Ostateczna umowa przekazująca własność kupionego mieszkania może zostać podpisana dopiero wówczas, gdy budynek będzie gotowy i oddany do użytkowania. Jeśli kupuje się gotowe mieszkanie, transakcję można sfinalizować po zakończeniu formalności kredytowych i podpisaniu umowy z bankiem. Jeśli natomiast cztery kąty dopiero powstają, na ostatni etap przyjdzie poczekać kilka lub kilkanaście miesięcy.

Aby nieruchomość trafiła ostatecznie w ręce kupującego, lokal musi zostać wyodrębniony. Jeśli deweloper zaciągnął kredyt zabezpieczony hipoteką na inwestycji, musi przedstawić zgodę banku finansującego budowę na wyodrębnienie mieszkania jako osobnej nieruchomości pozbawionej jakichkolwiek obciążeń.

Podpisanie ostatecznej umowy kupna nieruchomości odbywa się w obecności notariusza. Jeśli kupujący zaciąga kredyt, po zakończeniu transakcji powinien złożyć wniosek o założenie księgi wieczystej i wpisanie hipoteki na rzecz banku (czasem kredytodawca zajmie się tym samodzielnie). Należy także bezzwłocznie ubezpieczyć nieruchomość od ognia i zdarzeń losowych. Koszty notarialne na tym etapie pokrywa w całości kupujący. Właścicielom pozostaje już „tylko” wykończenie mieszkania i przeprowadzka.

Mieszkanie marzeń na kredyt – kto go dostanie w 2013 r.?

Dla większości osób przymierzających się dziś do kupna mieszkania nabycie nieruchomości oznacza konieczność zaciągnięcia długoterminowego kredytu hipotecznego. W zależności od momentu zakupu inne są rynkowe warunki, a wraz z nimi inne podejście banków do finansowania nieruchomości. Nie każdemu bank będzie skłonny pożyczyć pieniądze na wymarzone własne M. Szczególnie temu, kto nie wykazuje stabilnych dochodów, nie dysponuje odpowiednim wkładem własnym lub jest w wieku, w którym na długoterminowe zobowiązanie zdaniem banku jest już za późno. Zestawienie Bankier.pl pokazuje, **komu banki udzielą kredytu na zakup mieszkania w tym roku.**

O przyznaniu przez bank kredytu niezmiennie decyduje tzw. zdolność kredytowa, czyli zdolność do spłaty kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie. Przed wydaniem pozytywnej decyzji bank dokładnie przeanalizuje sytuację finansową potencjalnego kredytobiorcy.

Banki sprawdzają kredytobiorców wnikliwie

W dużym uproszczeniu badanie zdolności kredytowej polega na sprawdzeniu przez bank stabilności i wysokości źródeł dochodów uzyskiwanych przez klienta oraz porównaniu ich ze stałymi miesięcznymi wydatkami i obciążeniami. Do pełnej analizy brana jest również pod uwagę terminowość spłacania przez klienta wcześniejszych zobowiązań. Robi się to między innymi poprzez zbadanie historii kredytowej klienta w Biurze Informacji Kredytowej.

Nie bez znaczenia przy określaniu zdolności kredytowej są też m.in. **wiek** kredytobiorcy i **wielkość jego rodziny**, w tym szczególnie liczba osób pozostających na jego utrzymaniu. Zdarza się też, że banki uzależniają kwotę przyznawanego kredytu od wielkości miasta, w którym potencjalny klient planuje zakupić nieruchomość.

Trzeba pamiętać, że każda instytucja indywidualnie podchodzi do wniosku danego klienta, kładąc mniejszy lub większy nacisk na poszczególne etapy badania zdolności kredytowej. Dlatego przed wyborem konkretnej oferty warto porównać swoją zdolność w kilku różnych bankach.

Mieszkanie marzeń na kredyt – kto go dostanie w 2013 r.?

Banki odmienne w ocenie zdolności kredytowej

Hojność banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych najlepiej oceniać w odniesieniu do konkretnego profilu klienta. Przyjmując za przedmiot kredytowania nieruchomość parametrami **podobną do najlepszej deweloperskiej Inwestycji Roku 2013**, Bankier.pl porównał zdolność kredytową w 20 bankach dla potencjalnych klientów o trzech różnych profilach:

- para 30-latków z dzieckiem,
- przedsiębiorczy 40-latek,
- małżeństwo 50-latków z emeryturą na koncie.

Przyjęto, że planują oni zakup nieruchomości charakterem zbliżonej do inwestycji uznanej za najlepszą w tegorocznym plebiscycie „Wojna Domowa” wnioskuje zatem kredyt:

- na zakup wolnostojącego domu jednorodzinnego cenie 385 000 zł
- położonego w blisko 100-tysięcznym mieście
- o powierzchni 139 mkw.,
- na 30 lat.

W przypadku banków, które wymagają wkładu własnego, do wyliczeń przyjęto, że standardowo wymagana wysokość środków własnych zostanie wniesiona.

Z przygotowanego przez Bankier.pl zestawienia ofert 20 banków wynika, że rozpiętość pomiędzy kwotami maksymalnej zdolności kredytowej – dla danego profilu klienta – jest bardzo duża. Ta sama osoba może w jednym banku nie mieć szansy na kredyt w pożądanej wysokości, podczas gdy inna instytucja będzie skłonna pożyczyć jej kwotę nawet dwukrotnie wyższą od wnioskowanej.

Mieszkanie marzeń na kredyt – kto go dostanie w 2013 r.?

Porównanie zdolności kredytowej: kredyt na dom dla małżeństwa 30-latków

Scenariusz 1. O kredyt na zakup jednorodzinnego domu ubiega się małżeństwo z jednym dzieckiem. Tabela przedstawia szczegóły tego profilu klientów, brane przez banki pod uwagę przy określaniu zdolności kredytowej.

Szczegóły profilu kredytobiorcy	
Liczba kredytobiorców	2 (małżeństwo)
Wiek kredytobiorców	po 30 lat każde
Miesięczne wynagrodzenie	łącznie 6 000 zł netto (3 500 zł + 2 500 zł)
Źródła dochodów	umowy pracę na czas nieokreślony przypadku obojga kredytobiorców, od ponad roku każda
Rodzina	kredytobiorcy posiadają 1 dziecko
Samochód	kredytobiorcy posiadają 1 samochód
Zobowiązania	obecnie kredytobiorcy nie posiadają żadnego zadłużenia, dotychczasowe zobowiązania były spłacane regularnie

Najwyższa zdolność kredytowa (marzec 2013): Bank Millennium, PKO Bank Polski, Bank BGŻ

Najbardziej hojny dla takich kredytobiorców okazuje się Bank Millennium, który określił ich maksymalną zdolność kredytową na ponad 590 000 zł. Z kolei najbardziej zachowawczy w pożyczaniu pieniędzy jest w tym przypadku Deutsche Bank, w którym maksymalna zdolność kredytowa wspomnianego małżeństwa odpowiada wartości kredytowanej nieruchomości i wynosi 385 000 zł.

Kredytobiorcy o takim profilu mogliby liczyć na kredyt hipoteczny pozwalający sfinansować kupno pożądanej nieruchomości we wszystkich 20 ankietowanych bankach. Najprawdopodobniej wpływ na to ma dość wysoki poziom miesięcznych dochodów i ich finansowa stabilność. Banki najbardziej przychylnie patrzą na kredytobiorców z umową pracę na czas nieokreślony trwającą od ponad roku. Na korzyść tego profilu klientów przemawia też nieskazitelna historia kredytowa.

Mieszkanie marzeń na kredyt – kto go dostanie w 2013 r.?

Porównanie zdolności kredytowej: kredyt na dom dla przedsiębiorczego 40-latka

Scenariusz 2. O środki wnioskuje samotny 40-latek, uzyskujący dochody z prowadzonej działalności gospodarczej.

Szczegóły profilu kredytobiorcy	
Liczba kredytobiorców	1
Wiek kredytobiorców	40 lat
Miesięczne wynagrodzenie	5 000 zł netto
Źródła dochodów	prowadzona przez kredytobiorcę własna działalność gospodarcza (od 5 lat)
Rodzina	kredytobiorca nie posiada żony ani dzieci lub innych osób na utrzymaniu
Samochód	kredytobiorca posiada ramach prowadzonej działalności gospodarczej 1 samochód (wzięty leasing operacyjny)
Zobowiązania	obecnie kredytobiorca nie posiada żadnego zadłużenia, dotychczasowe zobowiązania zawsze

Najwyższa zdolność kredytowa (marzec 2013): PKO Bank Polski, SGB-Bank, BZ WBK – marka Kredyt Bank

Taki klient nie w każdej instytucji sfinansuje zakup nieruchomości w całości. W wielu bankach konieczne będzie wniesienie znacznego wkładu własnego. Najbardziej liberalnym podejściem do przedsiębiorczego singla bez zobowiązań okazuje się PKO Bank Polski, który maksymalną zdolność kredytową szacuje na ponad 480 000 zł. Zaskoczeniem okazało się bardzo ostrożne podejście Getin Banku do tego profilu klienta, który mógłby tu liczyć maksymalnie na 188 722 zł kredytu.

Osoby uzyskujące dochody z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, jak przyjęty w tym profilu klient, muszą liczyć się z tym, że banki będą skrupulatniej szacować ich zdolność kredytową. W takim przypadku najczęściej konieczne będzie dopełnienie wielu formalności i przedstawienie większej liczby dokumentów potwierdzających uzyskiwane dochody, niż ma to miejsce w przypadku klienta zatrudnionego na podstawie umowy o pracę. Najczęściej banki wymagają też, aby działalność gospodarcza była prowadzona od co najmniej 12, a w niektórych przypadkach nawet od co najmniej 24 miesięcy. Przedsiębiorcy działający na rynku krócej nie będą mieli szansy na kredyt hipoteczny.

Mieszkanie marzeń na kredyt – kto go dostanie w 2013 r.?

Porównanie zdolności kredytowej: nieruchomości na jesień życia

Scenariusz 3. Małżeństwo 50-latków chciałoby zakup domu na jesień życia w części sfinansować kredytem. Jako wkład własny wnoszą 100 000 zł ze sprzedaży wcześniej posiadanego mieszkania. Jeden ze współmałżonków dochody uzyskuje z tytułu świadczenia emerytalnego.

Szczegóły profilu kredytobiorcy

Liczba kredytobiorców	2 (małżeństwo)
Wiek kredytobiorców	po 50 lat każde
Miesięczne wynagrodzenie	5 000 zł netto miesięcznie
Źródła dochodów	świadczenie emerytalne (wysokości 3 000 zł netto miesięcznie) oraz umowa pracę na czas nieokreślony od kilkunastu lat (pracownik administracji publicznej – 2 000 zł netto miesięcznie)
Rodzina	kredytobiorcy nie posiadają osób na utrzymaniu, pełnoletnie dzieci utrzymują się samodzielnie
Samochód	kredytobiorcy posiadają 1 samochód
Zobowiązania	obecnie kredytobiorcy nie posiadają żadnego zadłużenia, dotychczasowe zobowiązania były spłacane regularnie
Wkład własny zakup nieruchomości	100 000 zł

Najwyższa zdolność kredytowa (marzec 2013): Bank Millennium, SGB-Bank, BNP Paribas

Najwyższy kredyt dla takiego profilu klienta dałby Bank Millennium, gdzie maksymalna zdolność kredytowa przekracza 450 000 zł. Najmniejszego kredytu udzieliłby Credit Agricole. Maksymalna zdolność podana przez tę instytucję wynosi niecałe 270 000 zł. W przypadku kredytobiorców znajdujących się na podobnym etapie życia, jak osoby przedstawione w ostatnim scenariuszu, poważnym ograniczeniem na drodze po kredyt hipoteczny jest wiek. Wiele banków określa bowiem przy kredytach hipotecznych maksymalną granicę wieku, jakiej klient nie może przekroczyć w dniu spłaty ostatniej raty kredytu. Najczęściej jest to 70, 75 lub maksymalnie 80 lat. Jeżeli bank odstępuje od tej zasady, trzeba liczyć się z tym, że będzie wymagał dodatkowego zabezpieczenia w postaci ubezpieczenia na życie. W innym przypadku uzyskanie kredytu przez klientów w kwiecie wieku będzie możliwe tylko przy skróconym okresie kredytowania.

Mieszkanie marzeń na kredyt - kto go dostanie w 2013 r.?

Kredyty hipoteczne - porównanie zdolności kredytowej w bankach, marzec 2013

Bank\Profil kredytobiorcy	Scenariusz 1: para 30-latków	Scenariusz 2: przedsiębiorczy 40-latek
Bank BGŻ	581 135 zł	338 995 zł
Bank BPH	465 500 zł	388 600 zł
Bank Millennium	590 612 zł	458 568 zł
Bank Pekao	561 900 zł	460 900 zł
Bank Pocztowy	457 003 zł	257 858 zł
BNP Paribas	529 143 zł	440 952 zł
BZ WBK	470 870 zł	392 390 zł
BZ WBK – marka Kredyt Bank	556 309 zł	463 591 zł
Citi Handlowy	550 000 zł	420 000 zł
Credit Agricole	442 000 zł	368 000 zł
Deutsche Bank	385 000 zł	420 000 zł
Euro Bank	496 415 zł	377 313 zł
Getin Noble Bank	557 589 zł	188 722 zł
ING Bank Śląski	572 239 zł	397 388 zł
mBank	447 726 zł	421 537 zł
Multi Bank	447 726 zł	421 537 zł
Nordea Bank	504 190 zł	420 160 zł
PKO Bank Polski	582 550 zł	483 300 zł
Raiffeisen Polbank	487 000 zł	405 000 zł
SGB-Bank	518 000 zł	477 000 zł

*do wyliczeń przyjęto 25-letni okres kredytowania;

**do wyliczeń przyjęto 20-letni okres kredytowania;

źródło: Bankier.pl na podstawie wyliczeń banków, stan na dzień 8-12.03.2013 r.

Mieszkanie marzeń na kredyt – kto go dostanie w 2013 r.?

Ile kosztuje dziś kredyt hipoteczny?

Uzyskanie pozytywnej zdolności kredytowej to dla kupującego nieruchomość dopiero połowa sukcesu. Kolejnym wyzwaniem jest wybór najkorzystniejszych parametrów produktu hipotecznego. O całkowitym koszcie kredytu hipotecznego decyduje kilka składowych.

Podstawowym kosztem kredytu hipotecznego są odsetki należne bankowi za udostępnienie środków. Na wysokość spłacanych odsetek wpływa oprocentowanie kredytu. W większości kredytów hipotecznych obowiązuje zmienna stawka, na którą składają się Wibor (w odniesieniu do kredytów złotych) oraz marża banku. Klienci nie mają wpływu na wahania wysokości stawki Wibor, ale decydując się na konkretną ofertę, akceptują marżę, która najczęściej pozostaje stała przez cały okres trwania umowy kredytowej.

Marża to niejedyny parametr, który określa atrakcyjność oferty. Liczą się też inne jego koszty, w tym prowizja za udzielenie kredytu, ubezpieczenie pomostowe, ubezpieczenie niskiego wkładu czy dodatkowo wymagane ubezpieczenia – np. polisa na życie czy od utraty pracy. Zdarza się, że banki pobierają je przez cały okres kredytu, co znacznie zwiększa łączny koszt zobowiązania.

Status najlepszego kredytu hipotecznego uzyskała oferta, która pogodzi interes banku z interesem klienta. Skaleń różnic między dostępnymi obecnie ofertami kredytów hipotecznych w różnych bankach najlepiej widać na konkretnym przykładzie.

Na zlecenie Bankier.pl banki dokonały kalkulacji łącznego kosztu kredytu na zakup 139-metrowego, wolno stojącego domu jednorodzinnego w blisko 100-tysięcznym mieście. Cena nieruchomości to 385 000 zł. Ranking kredytów hipotecznych oparto na założeniu, że kredytobiorcy to małżeństwo 30-latków z jednym dzieckiem (szczegóły: scenariusz 1).

Mieszkanie marzeń na kredyt – kto go dostanie w 2013 r.?

Kredyt hipoteczny bez wkładu własnego – porównanie najlepszych ofert, marzec 2013

Przyjęto, że kredytobiorcy* za pieniądze pożyczone od banku chcą sfinansować cały zakup nieruchomości, nie wnosząc wkładu własnego. Kredyt zaciągany jest na 30 lat.

Lp.	Bank	Marża	Stosowany WIBOR	Oprocentowanie	Miesięczna rata	Łączny koszt kredytu
1	PKO Bank Polski	1,48%	3,47%	4,95%	2 059 zł	375 874 zł
2	Nordea Bank	1,48%	3,75%	5,25%	2 129 zł	401 928 zł
3	Bank Pocztowy	1,90%	3,46%	5,35%	2 152 zł	408 012 zł
4	Deutsche Bank PBC	1,50%	3,95%	5,45%	2 174 zł	410 565 zł
5	Bank Pekao	1,68%	3,81%	5,49%	2 431 zł	415 360 zł
6	Getin Noble Bank	1,54%	3,90%	5,44%	2 325 zł	439 295 zł
7	Bank Millennium	1,89%	3,73%	5,62%	2 215 zł	439 659 zł
8	SGB-Bank	2,10%	4,14%	6,24%	2 500 zł	480 981 zł
9	Euro Bank	1,59%	4,14%	5,73%	2 284 zł	460 597 zł
10	mBank, MultiBank	1,95%	3,74%	5,69%	2 232 zł	464 216 zł

* założenia dotyczą kredytobiorcy profilu opisanym scenariuszu 1, źródło: Bankier.pl, na podstawie wyliczeń banków, stan na dzień 08-12.03.2013 r.

Na kredyt w wysokości odpowiadającej 100% wartości nieruchomości można liczyć obecnie w 12 bankach. Biorąc pod uwagę 10 najlepszych z nich, miesięczna rata kredytu dla przywoływanego przykładu klientów, w zależności od oferty, kształtowałaby się na poziomie od 2 059 do 2 232 zł, a łączny koszt kredytu w przedziale od 375 do 465 tys. zł.

Mieszkanie marzeń na kredyt – kto go dostanie w 2013 r.?

Kredyt hipoteczny z 20-procentowym wkładem własnym – porównanie najlepszych ofert, marzec 2013

Przyjęto, że profilowi kredytobiorcy* posiadają 20% wkładu własnego, a od banku chcą pożyczyć pozostałe 308 000 zł. Są zainteresowani 30-letnim okresem kredytowania.

Lp.		Marża	Stosowany WIBOR	Oprocentowanie	Miesięczna rata	Łączny koszt kredytu
1	PKO Bank Polski	1,40%	3,47%	4,87%	1 632 zł	293 254 zł
2	BZ WBK	1,39%	3,46%	4,85%	1 674 zł	295 597 zł
3	Citi Handlowy	1,30%	3,73%	5,03%	1 683 zł	299 263 zł
4	ING Bank Śląski	1,40%	3,67%	5,07%	1 667 zł	299 930 zł
5	Bank BGŻ	1,60%	3,50%	5,10%	1 674 zł	301 325 zł
6	Credit Agricole	1,54%	3,75%	4,90%	1 692 zł	302 589 zł
7	BNP Paribas	1,39%	3,72%	5,11%	1 674 zł	302 866 zł
8	Alior Bank	2,10%	3,46%	4,81%	1 620 zł	306 511 zł
9	Bank Pekao	1,39%	3,81%	5,20%	1 691 zł	307 231 zł
10	Bank BPH	1,50%	3,72%	5,22%	1 695 zł	310 745 zł

* założenia dotyczą kredytobiorcy profilu opisanym scenariuszu 1, źródło: Bankier.pl, na podstawie wycień banków, stan na dzień 08-12.03.2013 r.

Dysponując co najmniej 20-procentowym wkładem własnym, kredytobiorcy mieliby do wyboru o wiele szerszy niż przypadku zupełnego braku oszczędności wachlarz ofert. Wśród najlepszych zarówno obciążenie z tytułu miesięcznej raty (w zależności od banku: od 1 632 do 1 695 zł), jak i łączny koszt kredytu (w zależności od oferty: od 293 254 do 310 745 zł) są niższe niż przy kredycie na 100%.

Mieszkanie marzeń na kredyt – kto go dostanie w 2013 r.?

Kredyty hipoteczne 2013 - czego spodziewać się po ofercie banków

Marże powyżej 1%. Obecnie trudno uzyskać kredyt hipoteczny z marżą poniżej 1%, jakimi banki reklamowały się jeszcze wiosną ubiegłego roku. Dla wielu klientów marża wynosząca 1,3-1,4% będzie najniższym możliwym do osiągnięcia poziomem. Rzadziej też niż przed rokiem kredytobiorcy mogą liczyć na trwające bankach specjalne promocje.

Czasy niskiego Wiboru. Obecnie mamy do czynienia z najniższymi w historii stawkami Wiboru, co działa na korzyść kredytobiorców. Wyliczane w oparciu o aktualną stawkę Wiboru koszty kredytu są niższe, przez co zwiększa się zdolność kredytowa klientów zagrożonych dotąd odrzuceniem wniosku przez bank.

Konieczne środki własne. Coraz częściej banki wymagają od klienta, aby wniósł on w zakup nieruchomości środki własne odpowiadające co najmniej 20% jej wartości. Kredyt na 100% wartości nieruchomości oferuje obecnie 12 banków.

W oczekiwaniu na dopłaty. Na próżno dziś szukać w ofertach banków kredytów z rządową dopłatą w ramach wsparcia finansowego dla młodych osób kupujących pierwsze mieszkanie. Poprzedni program – „Rodzina na swoim” – wygaś z końcem grudnia ubiegłego roku, na kolejny – „Mieszkanie dla Młodych” – przyjdzie najpóźniej poczekać do roku 2014.

Kredyty głównie w złotych. W wyniku wcześniejszych, dramatycznych zawirowań kursu franka szwajcarskiego i związanych z tym problemów zadłużonych w tej walucie z rynku praktycznie zniknęły kredyty walutowe. Kredytów hipotecznych we frankach nie oferuje już żaden bank, a te w euro czy dolarach amerykańskich, o ile się zdarzają, dostępne są wyłącznie dla zamożniejszych klientów lub dla tych, którzy uzyskują dochody w danej walucie.

Nowe mieszkania tańsze niż rok wcześniej. Co dalej z cenami?

Ceny nowych mieszkań wystawianych na sprzedaż systematycznie spadają. Wzrosty w porównaniu do ubiegłego roku odnotowały ostatnio tylko rynki katowicki i gdański – wynika z danych otodom.pl przeanalizowanych przez Bankier.pl.

W skali roku największe spadki ofertowych cen sprzedaży mieszkań deweloperskich odczuli mieszkańcy Poznania (9%) i Krakowa (7%), co nominalnie oznaczało oszczędność odpowiednio ok. 640 i 540 zł na każdym metrze kwadratowym. W niektórych miastach zaobserwowano wzrost cen. W Katowicach oferowano nowe lokale średnio o 200, a w Gdańsku o 90 zł/mkw. drożej niż rok wcześniej.

Rynek pierwotny: średnie ceny ofertowe mieszkań w wybranych miastach - luty 2013 [zł/mkw.]

Miasto	Luty 2012	Luty 2013	Zmiana rok do roku	
			kwotowo	procentowo
Gdańsk	5921	6010	89	2%
Katowice	4802	5019	217	5%
Kraków	7243	6702	-541	-7%
Łódź	5264	5017	-247	-5%
Poznań	6763	6126	-637	-9%
Warszawa	8071	7688	-383	-5%
Wrocław	6675	6250	-425	-6%

Źródło: dane otodom.pl dla Bankier.pl

Nowe mieszkania tańsze niż rok wcześniej. Co dalej z cenami?

Do szczegółowej analizy trendów przyjęto ceny 1 mkw. nowych mieszkań o powierzchni nie większej niż 90 mkw., wystawianych do sprzedaży na rynku pierwotnym w serwisie ogłoszeń nieruchomości otodom.pl.

Gdańsk: Mimo że na rynku pierwotnym w Gdańsku średnie ceny ofertowe mieszkań odnotowały nieznaczny wzrost w skali roku (2%), to tego rynku nie ominęły też obniżki. Małe mieszkania (o powierzchni do 38 mkw.) były w lutym 2013 roku oferowane o 10% taniej na każdym metrze niż przed rokiem. Podwyżki dotknęły mieszkań średnich (2%) i dużych (4%).

Katowice: Nowe mieszkania w Katowicach były oferowane po cenach wyższych niż w lutym zeszłego roku - małe i duże o 8%, średnie o 4%. Nominalnie oznacza to podwyżki odpowiednio o 360, 400 i 200 zł na 1 mkw.

Kraków: Tutejsze nowe lokale oferowane były cenach o 4, 6 lub 10% niższych niż w lutym ubiegłego roku. Cena ofertowa 1 mkw. małego mieszkania była niższa średnio o 300, średniego - o 420, a dużego aż o 700 zł.

Łódź: W lutym br. małe mieszkania w Łodzi oferowano po średnich cenach nieznacznie wyższych (nieco ponad 20 zł/mkw.) niż w ubiegłym roku. Z kolei mieszkania średnie i duże - po cenach o 3-4% niższych (160-180 zł/mkw.).

Nowe mieszkania tańsze niż rok wcześniej. Co dalej z cenami?

Rynek pierwotny: Średnie ceny ofertowe mieszkań w wybranych miastach - luty 2013 [zł/mkw.]

Miasto	Metraż	Luty 2012	Luty 2013	Zmiana rok do roku	
				kwotowo	procentowo
Gdańsk	0-38 m2	6792	6081	-711	-10%
	38-60 m2	5874	6008	134	2%
	60-90 m2	5669	5874	205	4%
Katowice	0-38 m2	4501	4858	357	8%
	38-60 m2	4700	4893	193	4%
	60-90 m2	4797	5198	401	8%
Kraków	0-38 m2	7132	6816	-316	-4%
	38-60 m2	6882	6460	-422	-6%
	60-90 m2	7471	6758	-713	-10%
Łódź	0-38 m2	4839	4863	24	0,5%
	38-60 m2	5121	4932	-189	-4%
	60-90 m2	5167	5001	-166	-3%
Poznań	0-38 m2	7290	6320	-970	-13%
	38-60 m2	6749	6145	-604	-9%
	60-90 m2	6644	5980	-664	-10%
Warszawa	0-38 m2	7669	7623	-46	-1%
	38-60 m2	7590	7394	-196	-3%
	60-90 m2	8131	7652	-479	-6%
Wrocław	0-38 m2	7004	6810	-194	-3%
	38-60 m2	6623	6236	-387	-6%
	60-90 m2	6547	6063	-484	-7%

Źródło: dane otodom.pl dla Bankier.pl

Nowe mieszkania tańsze niż rok wcześniej. Co dalej z cenami?

Poznań: Poznański rynek nowych mieszkań odnotował w lutym największe obniżki w porównaniu do innych miast w odniesieniu do poprzedniego roku. Ceny ofertowe małych mieszkań spadły aż o 13, dużych o 10, a średnich o 9%. Przekłada się to na 600-1000 zł obniżki na każdym metrze kupowanego mieszkania.

Warszawa: W stolicy ceny ofertowe 1 mkw. mieszkań deweloperskich również odnotowały spadki w porównaniu do zeszłego roku. Deweloperzy oferowali duże mieszkania taniej o 6% (480 zł/mkw.), średnie o 3% (200 zł/mkw.), a małe o 1% (50 zł/mkw.).

Wrocław: Ceny nowych mieszkań w stolicy Dolnego Śląska spadły rok do roku o 3% w przypadku lokali małych, 6% w przypadku średnich i 7% w przypadku dużych.

Spadki cen widać na rynku mieszkań już od przełomu lat 2007 i 2008, czyli czasów tzw. góry cenowej – wynika z analiz Centrum AMRON. Dziś ceny transakcyjne sprzedawanych mieszkań osiągnęły poziom z 2006 roku. W rezultacie ci, którzy wstrzymali się zakupem mieszkania w ostatnich dwóch latach, sporo zaoszczędzili. Przykładowo, poznańskie mieszkanie o powierzchni 50 mkw. w lutym br. oferowane było po cenie 300 tys. zł, a w lutym ubiegłego roku za ok. 340 tys. zł. W momencie zakupu końcowa stawka mogła być jednak nawet niższa, bowiem ceny transakcyjne są zazwyczaj odmienne od ofertowych. To, jaka będzie ostateczna cena kupowanego przez nas lokalu, zależy od skuteczności negocjacji ze sprzedającym. Te w efekcie mogą skłonić dewelopera do zejścia z ceny metra kwadratowego lub zastosowania wobec nabywcy promocyjnych warunków, na przykład w formie garażu lub wykończenia mieszkania za przysłowiową złotówkę.

* Metodologia: Ceny w tabelach to średnie ceny podane przez ogłoszeniodawców w ofertach sprzedaży, obliczone na podstawie wszystkich ofert sprzedaży mieszkań aktywnych w danym miesiącu, które spełniają określone kryteria (rynek, metraż, lokalizacja).

Organizatorzy :

otoDom.pl
Bankier.pl

Redakcja:

dr Bogusław Półtorak, redaktor naczelny główny ekonomista Bankier.pl
Przemysław Kotwicki, dyrektor serwisu otoDom.pl
Zuzanna Brud, redaktor w obszarze finansów osobistych Bankier.pl
Malwina Wrotniak, analityk Bankier.pl
dr Michał Kisiel, analityk Bankier.pl
Agata Polińska, specjalista ds. rozwoju serwisu otoDom.pl

Kontakt:

Aleksandra Kubicka
Grupa Allegro, aleksandra.kubicka@allegro.pl

wojnadomowa.otodom.pl