

## 2011 w liczbach GUS

**W** 2011 roku wydano w Polsce 184,1 tysiąca pozwoleń na budowę (o 5,2 procent więcej, niż w 2010). Rozpoczęto budowę 162,2 tysiąca mieszkań (o 2,6 procent więcej, niż w 2010). Za to o 3 procent spadła ilość mieszkań oddanych do użytku (134 tysiące w 2011). Najwięcej budowali inwestorzy indywidualni. Dzięki nim w 2011 powstały 73 tysiące mieszkań (3,7 proc. wzrostu w stosunku do 2010). Deweloperzy wybudowali 50,1 tysiące lokali (spadek o 6,2 proc. w stosunku do 2010).

**Z**anika budownictwo spółdzielcze. W 2011 roku spółdzielnie oddały do użytku 3 834 mieszkania, aż o 24,1 procent mniej, niż w 2010. Spadła również liczba uzyskanych pozwoleń na budowę mieszkań (3 184 wydanych w 2011) - o 9,8 procent niż w 2010 - oraz liczba mieszkań rozpoczętych (2 263 mieszkania w 2011) - o 51,3 procent, niż w 2010.

i głównych tras komunikacyjnych, na zagospodarowanych terenach. Dodatkowo kuszą atrakcyjną ceną.

**T**o nieruchomości wrocławskich potentatów - spółdzielni mieszkaniowych, które zarządzają kilkudziesięcioma tysiącami mieszkań. Największe z nich - „Cichy Kącik” oraz „Wrocław - Południe” - zajmują najatrakcyjniejsze wrocławskie tereny.

Podobnie jest w wielu innych polskich miastach. Nawet w Warszawie lokale w wielkiej płycie stanowią połowę wszystkich sprzedawanych mieszkań. Aż trudno uwierzyć, że jeszcze niedawno słychać było propozycje burzenia takich nieruchomości. Dzisiaj w wielkiej płycie mieszka ponad 10 milionów Polaków i nic nie zapowiada zmian.

## Tanie „M” poszukiwane

**P**onad 36 procent wrocławian szukających mieszkania jest skłonnych zapłacić za nie maksymalnie 200 tysięcy zło-

## Taniej wynajmąć niż kupić

**C**oraz więcej Dolnoślązaków nie stać na kredyt hipoteczny. Nie mogąc zdobyć pieniędzy na własne mieszkanie, decydują się na wynajmowanie. Zainteresowanie najmem rosło przez cały 2011 rok. Tegoroczne dodatkowe utrudnienia w zdobyciu kredytu w całym kraju zwiększają grono najemców.

**J**ak wynika z analizy przeprowadzonej przez serwis Oferty.net już w drugim kwartale 2011 roku więcej osób poszukiwało mieszkań do wynajmu, niż do sprzedaży. Ta tendencja utrzymuje się nadal. W 2011 roku największym powodzeniem oferty najmu cieszyły się w okresie tradycyjnego szczytu (przed rozpoczęciem roku akademickiego), a także w ciągu trzech ostatnich miesięcy.

**S**erwis odnotował aż 30 procent więcej zapytań o oferty najmu, niż sprzedaży. Dla porównania w analogicznym okresie roku 2010



# wydarzenia prognozy

**S**padki zanotowali także pozostali inwestorzy - budownictwo komunalne, społeczne czynszowe i zakładowe. W 2011 oddali do użytku łącznie 4 666 mieszkań, czyli o 31,8 proc. mniej, niż w 2010 roku.

## Sukces wielkiej płyty

**W**rocławskie mieszkania w domach z wielkiej płyty z lat sześćdziesiątych i siedemdziesiątych ubiegłego wieku cieszą się ogromną popularnością wśród kupujących. I nie ma się co dziwić.

**W**iększość budynków jest po kapitalnych remontach i termomodernizacji. Mają nowe elewacje. Stoją blisko centrum

tych. Niecałe 35 procent dołożyłoby jeszcze 100 tysięcy złotych. Nie ma się więc co dziwić, że największe powodzenie mają mieszkania jedno- i dwupokojowe w standardowych budynkach. I takich, wrocławscy deweloperzy budują ostatnio najczęściej. Luksusowe, drogie apartamenty coraz dłużej czekają na kupca.

**T**ylko nieliczni (12,7 procent) są w stanie za własne „M” zapłacić ponad 400 tysięcy złotych. Podobnie jest w Gdańsku, Krakowie i Poznaniu. Inaczej sytuacja wygląda tylko w Warszawie. Tutaj największą grupę (31,4 procent) wśród kupujących stanowią osoby przygotowane na wydanie ponad 400 tysięcy zł na własne mieszkanie. Jednak nie wynika to z rozrzutności. Po prostu ceny nieruchomości w stolicy są znacznie wyższe, niż w innych miastach. Ta kwota wystarczy za ledwie na przeciętne 45 metrów kwadratowych.

# raporty opinie

liczba zapytań o oferty najmu była średnio o ¼ mniejsza od liczby zapytań o oferty sprzedaży.

**P**otwierza to zmiany zachodzące na rynku mieszkaniowym spowodowane znacznym spadkiem zdolności nabywczej obywateli oraz ciągle zbyt wysokimi cenami mieszkań - zamiast kupna coraz więcej osób wybiera wynajem. W wielu przypadkach za takim rozwiązaniem przemawiają mniejsze koszty.

**W**edług wyliczeń serwisu Oferty.net miesięczna rata kredytu zaciągniętego na kupno 2-pokojowego mieszkania (300 000 zł, 30 lat, złotówki, 5,5 proc.) wynosi obecnie około 1 800 zł (nie licząc kosztów wykończenia i wyposażenia); wysokość czynszu za wynajem podobnego, urządzonego mieszkania to około 1 500 zł w Warszawie i 1 300 zł we Wrocławiu.

KATARZYNA GOŁDYŃSKA

## Zanim kupisz - policz Ile odstępnego za mieszkania TBS

**C**oraz więcej lokatorów mieszkań wybudowanych na zasadach TBS stara się sprzedać zajmowane lokum, chociaż nie są ich właścicielami. Kupujący - nawet gdy sporo zapłacą - także nimi nie będą. Chyba, że ... ponownie zapłacą. Tym razem za wykup nieruchomości na własność od właściciela budynku czyli TBS. I wszystko odbywa się zgodnie z prawem, ale... Przy takich transakcjach skromne używane mieszkanie na peryferiach może cię kosztować tyle ile nowy apartament w centrum. Co zrobić, aby tego uniknąć?

**J**eszcze do niedawna lokator TBS nie mógł zostać właścicielem zajmowanego mieszkania, chociaż musiał zapłacić za jego wybudowanie. Co prawda mniej, niż wynosiły stawki

mieszaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 201 poz. 1180). Pozwala ona lokatorom TBS wykupić mieszkanie na własność, ale... po cenie rynkowej zmniejszonej jedynie o zwaloryzowany finansowy udział lokatora w budowie (np. 30 procent).

**D**o ceny doliczyć należy jeszcze dodatkowe koszty:

- wartość rynkową nieruchomości szacuje rzeczoznawca majątkowy; za jego usługę płaci kupujący mieszkanie,
- cena wykupu nie może być niższa od zadłużenia kredytowego, którym obciążony jest dany lokal; jeżeli dług jest wyższy, wówczas lokator musi go uregulować,
- TBS musi zwrócić umorzoną przez państwo część kredytu budowlanego (umorzenie wynosiło 10 proc. wartości inwestycji) przeznaczanego na wybudowanie mieszkania; ta kwota też będzie więc wliczana w cenę wykupu mieszkania,
- księgę wieczystą własnościowego mieszkania można

**M**aksymalna cena metra kwadratowego używanego mieszkania w tej dzielnicy to około 5 000 zł. Tak więc rynkowa wartość mieszkania wynosi około 160 tysięcy złotych. Od tego odejmujemy 30 procent jakie lokator poniósł jako zwaloryzowany udział w budowie. Zostaje 112 tysięcy złotych. Tyle + opłaty dodatkowe, które wymieniliśmy wyżej, zażądałby TBS w momencie przekazywania lokalu na własność.

**O**prócz tego, trzeba zapłacić dotychczasowemu lokatorowi żądane przez niego 90 tysięcy złotych. Po dodaniu tej kwoty do ceny wykupu (90 000 + 112 000) otrzymujesz 202 tysiące złotych. Ponad 40 tysięcy złotych więcej od ceny rynkowej. Cena metra kwadratowego będzie cię kosztowała ponad 6 000 złotych. Ta transakcja jest więc zupełnie nieopłacalna.

**W takiej cenie możesz kupić używane własnościowe mieszkanie z księgą wieczystą w centrum Wrocławia i nie zawracać sobie głowy zawiłościami TBS.**



# wydarzenia prognozy

# raporty opinie

rynkowe, ale też sporo. Nie będąc właścicielem, nie mógł takiego lokum sprzedać, ale... opuszczając lokal mógł wskazać następnego najemcę i TBS musiał to zaakceptować. Za „wskazanie” inkasował „odstępne”. Wysokość „odstępnego” ustalana jest indywidualnie między odchodzącym i nowym lokatorem.

**T**ak więc, według prawa, mieszkań TBS nie wolno było sprzedawać i kupować na wolnym rynku, ale często dochodziło do transakcji. Nadal można znaleźć sporo ofert takiej sprzedaży. Ceny są niższe od rynkowych, ale - po przeliczeniu wszystkich kosztów - okazują się bardzo wygórowane. Czytaj dalej, a dowiesz się jak liczyć, aby nie dać się ciągnąć.

**O**d 11 października 2011 roku obowiązuje ustawa o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa

złożyć tylko na podstawie aktu notarialnego potwierdzającego własność lokalu, za usługę notariusza płaci kupujący; on też reguluje opłaty sądowe.

Jeżeli zostaniesz lokatorem mieszkania za „odstępne” i nie zechcesz go wykupić na własność, to co miesiąc, razem z czynszem będziesz spłacał kredyt zaciągnięty na jego budowę. Jak więc obliczyć wysokość „odstępnego”, aby transakcja była opłacalna?

## Policz

**O**statnio znalazłam ofertę: lokator mieszkania TBS o powierzchni 32 metry kwadratowe, na wrocławskim Psim Polu, chciał go sprzedać za 90 tysięcy złotych. Mieszkanie nie było jego własnością, więc cena dotyczyła jedynie odstępnego. Czy warto kupić?

## Ważne

**J**eżeli jednak zdecydujesz się zostać lokatorem TBS pamiętaj, że przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby fizycznej, będącej jednocześnie najemcą lokalu mieszkalnego i stroną umowy w sprawie partycypacji w kosztach jego budowy. Decyzję o wyodrębnieniu własności podejmuje zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie.

**N**ajemcy nie mają prawa roszczenia o wykup (TBS może, ale nie musi się zgodzić). Nie muszą jednak biernie czekać na decyzję w tej sprawie. Mogą sami wystąpić z inicjatywą. Wprawdzie taki lokatorski wniosek nie wymusi na TBS sprzedaży, ale może przyspieszyć jego decyzję.

**KATARZYNA GOŁDYŃSKA**