

Wanda Piotrowska

licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości KORAL



Zbigniew Sieradzki

licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
rzeczoznawca majątkowy
Biuro Nieruchomości AGAMAS



Wielu młodych ludzi, kupując pierwsze własne mieszkanie, dysponuje niewielkimi środkami finansowymi. Szukają więc tanich mieszkań i tanich kredytów. Dlatego dla nich o wiele korzystniejszym rozwiązaniem jest kupno mieszkania na rynku wtórnym. Dzisiaj używane nieruchomości są znacznie tańsze, niż nowe, oferowane przez deweloperów. Różnica w cenie bywa znacznie większa, niż 10-procentowa rządowa dopłata do kredytu MdM. W dodatku mieszkania z rynku wtórnego są wykończone. Można w nich zamieszkać tuż po kupnie. Ich otoczenie (drogi, trawniki, sklepy, szkoły itp.) jest także gotowe. Nie trzeba czekać, aż deweloper zakończy inwestycję. Nie istnieje także ryzyko, że deweloper splajtuje, a zainwestowane pieniądze przepadną. Kupując mieszkanie na rynku wtórnym, możemy wcześniej dokładnie poznać okolicę i przyjrzeć się sąsiadom. Znamy też dokładne koszty utrzymania takiej nieruchomości. Niedawno jedna z naszych klientek szukała nowego 2-pokojowego mieszkania o powierzchni około 50 metrów kwadratowych. Chciała skorzystać z kredytu MdM. Jednak odstraszyły ją wysokie ceny nowych mieszkań - sięgały 360 tysięcy złotych w stanie deweloperskim. Musiałaby dołożyć kilkadziesiąt tysięcy złotych, aby lokal nadawał się do zamieszkania. W ostateczności nowe, niewielkie mieszkanie kosztowałoby 400 tysięcy złotych. Uznała, że to zbyt drogo i zdecydowała się na nieruchomość z rynku wtórnego. Lokal wykończony „pod klucz”, w idealnym stanie, wybudowany po 2008 roku, gotowy do zamieszkania, kosztował 315 tysięcy złotych. Zaoszczędziła 85 tysięcy złotych. Do tego zapłaci mniejsze odsetki od mniejszego kredytu jaki zaciągnęła na kupno mieszkania. W sumie to znacznie większe korzyści finansowe, niż oferowane przez program MdM.

We Wrocławiu obowiązującą ceną metra kwadratowego powierzchni w kredycie dla młodych ludzi na starcie jest kwota 4.983,55 zł. Proszę znaleźć we Wrocławiu mieszkanie w przyzwoitej lokalizacji na rynku pierwotnym w tej kwocie. Zadanie jest prawie niemożliwe. Prawie bo kreatywni deweloperzy zaproponują nam miejsce parkingowe w wysokiej cenie bądź też osobną umowę wykończenie mieszkania „pod klucz”. Wymusza to posiadanie zwiększonych środków własnych bo za garaż muszę zapłacić z „innej” puli. Powoduje to wypaczenie idei programu czyli pomoc mniej zamożnym, młodym ludziom na starcie. Uczy też „kombinatorstwa”. Dla jednych jest to dobra cecha, dla mnie jakieś oszustwo.

Moim zdaniem, program powinien zostać rozszerzony również na mieszkania z rynku wtórnego. Tam nierzadko można kupić lokal uczciwie w „rządowej cenie”. Najczęściej są to lokale w kamienicach, ale za to w bardzo dobrych lokalizacjach w centrum. Dużo takich mieszkań jest zlokalizowanych w okolicach placu Grunwaldzkiego, rzadziej na Krzykach. Kupno na rynku wtórnym ma też inną zaletę. Sprzedający prawie zawsze zostawia „w cenie” kuchnię (prawdziwy gratis, a nie za dopłatą) a i czasami jakieś dodatkowe meble.

Zastanawiając się co kupić, rozpatrujemy zarówno opcje „pierwotną” jak i „wtórną”. Analizujemy umowy kredytowe. Przy starcie poprzedniego programu dopłat, banki stosowały dwa rodzaje oprocentowań: wyższe dla mieszkań z dopłatą, niższe dla innych. Może się okazać, że z dopłatą zapłacimy więcej niż bez. Liczmy i wybierajmy rozważnie.

NOWE DROŻSZE, BEZ WYKOŃCZENIA I WYPOSAŻENIA, Z DOPLATĄ

Paweł Nowicki

licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości NOWICKI NIERUCHOMOŚCI



Krystyna Krzesaj

licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro KRZESAJ NIERUCHOMOŚCI



Niewątpliwie, program rządowy wspiera ludzi młodych, poszukujących swego pierwszego lokum za rozsądną cenę, w standardzie wyższym w porównaniu do rynku wtórnego. Oczywiście, ta zaleta dotyczy głównie waloru ekonomicznego, albowiem program „Mieszkanie dla młodych” z możliwością dofinansowania, nie znajduje odniesienia względem rynku wtórnego. Na uwagę zasługuje także fakt, że jednorazowa dopłata do nieruchomości powoduje zmniejszenie kwoty kredytu o jaką wnioskujemy w banku. Niższa kwota kredytu powoduje lepszą zdolność do nabycia wymarzonego mieszkania, a sama dopłata może nam pomóc w nabyciu wybranego mieszkania. W przypadku kredytu na rynku wtórnym, brak dopłaty powoduje ograniczenie zdolności finansowej nabywcy oznaczonego mieszkania, co niejednokrotnie wiąże się z rezygnacją z kupna wymarzonego mieszkania. Istotne jest także to, że o kredyt w ramach MdM może się starać singiel, czy osoba samotnie wychowująca dziecko, a nawet rodziny wielodzietne, dla rodzin przewidziana dopłata jest wyższa - 15%, co więcej, przy kolejnych dzieciach BGK będzie wypłacał dodatkowe 5% dofinansowania, spłacając nasz kredyt, zatem łączna dopłata do nabywanego mieszkania może wynieść nawet 20%, co jest już bardzo atrakcyjną wysokością dopłaty. Podsumowując stwierdzić należy, że sam program „Mieszkanie dla młodych” oraz zalety z programu wynikające, dotyczą głównie aspektu finansowego oraz możliwości wyboru mieszkań z rynku pierwotnego.

Dla większości młodych ludzi kredyt w rządowym programie „Mieszkanie dla młodych” to jedyna szansa na zdobycie samodzielnego mieszkania. Dzięki niemu z państwowego budżetu otrzymują kwotę niezbędną do pokrycia 10-procentowego udziału własnego w kredytowanej nieruchomości. Natomiast zaoszczędzone wcześniej pieniądze (lub pożyczone od rodziny) mogą wydać na wykończenie i umeblowanie kupowanego mieszkania. Co prawda, mieszkania kupowane od deweloperów są droższe, niż na na rynku wtórnym, ale nasz standard życia rośnie, więc wielu młodych chce mieszkać w nowoczesnych budynkach z estetycznie wykończonym otoczeniem jak chodniki, place zabaw, oświetlenie oraz... ogrodzenie. To ostatnie ceną zwłaszcza rodzice małych dzieci, gdyż ogrodzenie daje poczucie bezpieczeństwa. W mieszkaniu deweloperskim nie trzeba usuwać pozostałości po poprzednim właścicielu - co sporo kosztuje - aby dostosować je do własnego gustu. Od razu urządzamy je dla siebie. A standard urządzania mieszkań 10-20 lat temu bardzo różni się od obecnego. We Wrocławiu nowe mieszkania spełniające warunki MdM znaleźć można jedynie na dalekich peryferiach, ale... od czegoś trzeba zacząć. Po kilku latach, będzie można je sprzedać i kupić inne. Wolniej tracą na wartości i łatwiej będzie znaleźć kupca. MdM dla osób ze zdolnością kredytową to o wiele lepsze rozwiązanie, niż wynajmowane mieszkania. We Wrocławiu ceny najmu są często wyższe, niż rata spłacanego kredytu.