

Nowe osiedle AS-BAU

Oryginalną architekturę, duży wybór, sporą przestrzeń, dobrą komunikację z centrum i rozsądne ceny oferuje jeden z największych wrocławskich deweloperów - spółka AS-BAU - w swoim nowym osiedlu Wiśniowa Góra. Właśnie rusza budowa w Wilkszyńcu (2 km od granic Wrocławia). Na 27 hektarach powstaną domy jednorodzinne szeregowo (pow. 130 - 170 m²) i wolnostojące (150 - 225 m²) oraz wielorodzinne. W sumie ponad 1700 lokali dla 6 tysięcy mieszkańców. Zakończenie inwestycji dopiero za 10 lat. Wraz z rozbudową osiedla - jak zapewnia deweloper - zagospodarowane zostaną części wspólne jak drogi dojazdowe, place zabaw, rynek i mała architektura. Ma być oryginalnie, ładnie i funkcjonalnie.

Więcej na s. 2.

Ceny, które w czasie boomu rosły niemal z dnia na dzień, powoli ale systematycznie spadają. Kto zyskał? Osoby, które dopiero teraz decydują się na kupno nieruchomości.

Cena 50-metrowego mieszkania jest nawet kilkadziesiąt tysięcy złotych niższa, niż 4 lata temu. W dodatku możliwości finansowe Polaków wzrosły. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego przeciętne wynagrodzenie w przedsiębiorstwach we wrześniu 2011 wynosiło 3581,94 zł brutto. O prawie 700 zł więcej, niż cztery lata temu.

W Lubinie bez podatku od nieruchomości

Radni Lubina zlikwidowali podatek od nieruchomości, ale tylko dla osób fizycznych. Dzięki temu mieszkańcy zaoszczędzą trzy miliony złotych rocznie. Oficjalnie podatek będzie nadal funkcjonował, po-

wydarzenia prognozy

Tańsze mieszkania - bogatsi mieszkańcy

Rynek nieruchomości zapełniają mieszkania do wynajmu i sprzedaży. Jest ich znacznie więcej, niż chętnych do skorzystania z oferty. To powoduje, że systematycznie spada wysokość czynszu oraz cena metra kwadratowego lokali. W ciągu ostatnich 4 lat aż o 25 procent i nadal spada. Jak długo to potrwa?

W 2007 roku mieszkania sprzedawały się doskonale. Głównie dzięki tanim i łatwo dostępnym kredytom w krajowej i obcych walutach, zwłaszcza we franku szwajcarskim. W 2011 roku trudno o kredyt hipoteczny zarówno w złotówkach jak i obcej walucie. Te ostatnie proponuje zaledwie kilka banków i jedynie wysoko zarabiającym Polakom. Mieszkania - nowe jak i używane - czekają więc na klientów.

nieważ do jego likwidacji potrzeba odpowiedniej ustawy. Ustalono go więc na zerowym poziomie. Jednak nie dla firm. One nadal będą musiały płacić.

Nowe w największym wyborze

Jeżeli chcesz kupić nowe mieszkanie, masz teraz największy wybór. Tak bogatej oferty polski rynek nieruchomości nigdy nie notował. To ostatnia chwila na korzystne zakupy, gdyż coraz mniej deweloperów rozpoczyna nowe inwestycje. Oznacza to, że już niedługo rynek nowych mieszkań zacznie się kurczyć.

Najwięcej nowych lokali - jak wynika z danych firmy Emmerson S.A. - przybyło w Gdańsku (6,7 proc.). W Warszawie - 6,5 proc., a we Wrocławiu 6,1 proc. Jednak kupujących przybywa

znacznie wolniej. Wpływają na to niekorzystne zmiany w przyznawaniu preferencyjnego kredytu „Rodzina na swoim” oraz trudność w zdobyciu komercyjnego kredytu hipotecznego.

TBS na własność

Wykup na własność mieszkania wybudowanego przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego umożliwi nowelizacja ustawy podpisana przez prezydenta RP. Lokatorzy mieszkający w takich budynkach zwykle wpłacali 25 - 30 procent wartości całej inwestycji. Potem co miesiąc spłacali kredyt w czynszu. To powodowało, że utrzymanie około 40-metrowego mieszkania TBS we Wrocławiu kosztowało nawet 800 złotych i nie dawało szansy na własność nieruchomości. Teraz ulega to zmianie. Jednak nowe prawo przewiduje, że zgodę na wykup mieszkania będzie musiał wyrazić właściciel, czyli TBS. Dlaczego?

raporty opinie

Mieszkania budowane w systemie TBS są znacznie tańsze, niż komercyjne, gdyż stoją na „darmowych” gminnych gruntach. Darmowych, gdyż gminy przekazywały je za darmo. Warunkiem zgody na wykup nieruchomości może okazać się konieczność uregulowania rynkowej wartości gruntu na którym stoi.

Developer bez Twojej gotówki - rachunki powiernicze

Na przełomie marca i kwietnia 2012 roku zaczną obowiązywać nowe przepisy lepiej chroniące pieniądze osób kupujących mieszkania od deweloperów (ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego). Dotyczą obowiązkowych rachunków powierniczych.

ukończenie s. 24 - 25



WYŁĄCZNA SPRZEDAŻ
RODZINA NA SWOIM

POLECAMY

OSIEDLE CISOWE Wrocław, Maślice ul. Mrągowska-Królewiecka

W zachodniej części Wrocławia, w samym sercu Maślic wśród zieleni i kameralnej zabudowy powstaje budynek wielorodzinny, który składać się będzie z 6 segmentów trzykondygnacyjnych. W nowoczesnej bryle zaprojektowano 53 niezwykle przestronne i funkcjonalne mieszkania o zróżnicowanej powierzchni od 29 m² do 94 m² oraz lokale usługowe o powierzchni od 28 m². Projekt obejmuje mieszkania jedno-, dwu-, i trzypokojowe (na poddaszu mieszkania z antresolą), do każdego z nich przynależać będzie balkon.

Teren osiedla zostanie w pełni zagospodarowany w atrakcyjny, funkcjonalny sposób. Na terenie osiedla zaprojektowano miejsca parkingowe. Istnieje możliwość indywidualnego zaprojektowania wnętrza wybranego mieszkania przez projektanta i odebranie mieszkania wykończonego „pod klucz”. Atutem inwestycji jest atrakcyjna lokalizacja w sąsiedztwie kameralnej zabudowy, okolicznych terenów zielonych zapewniających swoisty mikroklimat - Park Stabłowickiego oraz Park Leśnickiego. Łatwo stąd dojechać do Centrum Wrocławia, Centrum Handlowego oraz Stadionu Miejskiego.

Termin realizacji: II kwartał 2012 r.
od 4930 zł/m²

Świat Nieruchomości – Bracia Juszczak

71/330 55 52



Uwaga!

Więcej ofert nieruchomości na naszym portalu
www.nieruchomosci-dla-ciebie.pl

dokończenie ze s. 22 - 23

W razie upadłości dewelopera, zgromadzonej na nich gotówki nie wolno będzie przeznaczyć na spłatę jego długów. Zgodnie z nowym prawem, pieniądze stanowiąc będą osobną masę upadłości i w pierwszej kolejności zaspokoją nabywców lokali mieszkalnych. Ustawa przewiduje trzy rodzaje rachunków powierniczych:

- zamknięty (wypłata środków po zakończeniu inwestycji);
- otwarty (pieniądze deweloper będzie otrzymywał na określonych etapach inwestycji),
- otwarty zabezpieczony gwarancją bankową albo ubezpieczeniem.

Formę rachunku wybiera deweloper. Zwracamy uwagę, że najmniej bezpieczny dla kupującego będzie rachunek otwarty.

Dlaczego nie stać Cię na kredyt

Największy wpływ na udzielanie kredytów hipotecznych mają dwie

Dodatkowo, w przypadku kredytów udzielanych na 30 - 40 lat, bank ma obowiązek sprawdzić, czy kredytobiorca jest w stanie spłacić kredyt krócej, czyli w ciągu maksymalnie 25 lat. Jeżeli wynik będzie negatywny - kredytu nie udzieli.

Rekomendacja T

Ma pośredni wpływ na kredyty hipoteczne. Jej podstawowym zadaniem jest zapobieganie nadmiernemu zadłużeniu. Zgodnie z jej zapisami suma rat kredytowych spłacanych przez klienta detalicznego nie może przekraczać 50 - 65 procent miesięcznych dochodów (w zależności od ich wysokości). Dlatego osoby posiadające kilka kredytów gotówkowych oraz karty kredytowe i limity w rachunkach bieżących mogą mieć trudności z uzyskaniem kredytu hipotecznego w wymaganej wysokości. Jak uniknąć negatywnego wpływu Rekomendacji T na zdolność do zaciągnięcia kredytu hipotecznego? Najlepiej spłacić innego rodzaju kredyty i ograniczyć liczbę posiadanych w portfelu kart kredytowych (są brane pod uwagę przy wyliczaniu zdolności nawet gdy nie są używane). Dzięki

wydarzenia prognozy

rekomendacje Komisji Nadzoru Finansowego – S i T. Obie dotyczą ryzyka. Rekomendacja S odnosi się do kredytów służących finansowaniu nieruchomości. Rekomendacja T dotyczy wszystkich kredytów udzielanych klientom detalicznym.

Rekomendacja S

Określa zasady badania zdolności kredytowej klientów chcących zaciągnąć kredyt hipoteczny w walucie obcej. Zgodnie z jej zapisami, bank musi sprawdzić, czy klient ma dostateczną zdolność kredytową, aby zaciągnąć kredyt złotówkowy o wartości wynoszącej 120 procent wnioskowanego kredytu walutowego. Ponadto bank musi przedstawić klientowi w pierwszej kolejności propozycję kredytu w złotych, informować o ryzyku walutowym oraz przedstawić wyniki symulacji pokazującej, jak będą zmieniały się raty w przypadku wahań kursu walutowego.

temu większa część dochodu może być przeznaczona na spłatę kredytu hipotecznego.

Rodzina na swoim - ile skorzystali Dolnoślązacy

Polska

Z preferencyjnego kredytu „Rodzina na swoim” można korzystać od 2007 roku. Do połowy 2011 z tej oferty skorzystało ponad 112 tysięcy Polaków, a wartość udzielonych kredytów sięgnęła 19 miliardów złotych, jak wynika z danych Banku Gospodarstwa Krajowego. Średnia wysokość jednego kredytu nie przekroczyła 170 tysięcy złotych.

Gdyby nie ten kredyt, wiele mieszkań oraz domów z rynku wtórnego i pierwotnego do dzisiaj czekałoby na kupców. Najwięcej nierucho-

ści za kredyt „Rodzina na swoim” Polscy kupili podczas kryzysu na polskim rynku nieruchomości, czyli w ciągu 3 ostatnich lat.

Ponad 70 procent kredytobiorców było w wieku 25-34 lata. Najczęściej kupowali mieszkania używane. Nowych właścicieli znalazło ponad 66 tysięcy mieszkań z rynku wtórnego. Natomiast na rynku pierwotnym (deweloperskie) było ich niecałe 26 tysięcy. Sporo osób - prawie 20 tysięcy - przeznaczyło kredyt na budowę domu jednorodzinnego.

Wrocław

Wrocławianie na nieruchomości z rynku wtórnego pożyczyci prawie 360 mln zł i wzięli 1356 kredytów. Średnia wartość jednego z nich wyniosła 265 tys. zł. Na nowe lokale wydali znacznie więcej - około 450 mln zł. Zaciągnęli na nie 1616 kredytów, o średniej wartości 280 tys. zł.

Za preferencyjne pożyczki budowali także domy jednorodzinne. Jednak na ten cel przeznaczyli zaledwie 32 kredyty o łącznej wartości 8 mln zł. W tym wypadku średnia wartość kredytu to około 250 tys. zł.

Dolny Śląsk

Mieszkańcy naszego regionu (poza Wrocławiem) na nieruchomości wydali więcej, niż wrocławianie. Jednak średnie wartości kredytów były niższe.

Największą różnicę cen widać na rynku wtórnym. Tutaj Dolnoślązacy skorzystali z 3980 kredytów o łącznej wartości ponad 560 mln zł. Średnia

raporty opinie

wartość jednego kredytu to zaledwie 141 tys. zł, czyli prawie połowę mniej niż we Wrocławiu.

Na nowe mieszkania pożyczyci 1146 osób. Skorzystali z ponad 240 mln zł. Średnia wartość kredytu sięgnęła 210 tys. zł.

Domy jednorodzinne za preferencyjny kredyt - prawie 250 mln zł - budowali 1105 kredytobiorców. Średnia wartość kredytu to 230 tys. zł.

Do połowy 2011 roku mieszkańcy Dolnego Śląska (w tym także wrocławianie) skorzystali z ponad 9 tysięcy preferencyjnych kredytów z dopłatami budżetu państwa „Rodzina na swoim”. Wartość udzielonych kredytów zbliża się do 2 miliardów złotych. Z danych Banku Gospodarstwa Krajowego wynika, że najdroższe były nowe mieszkania we Wrocławiu, gdyż na nie zaciągnano największe kredyty. Natomiast najtańsze okazały się mieszkania używane poza Wrocławiem.

Katarzyna Gołdyńska



POLECAMY

Bielany Wrocławskie

Luksusowy dom wolnostojący z basenem o pow. 330 m² na działce o pow. 1022 m². Na parterze duży salon z przejściem do sali bilardowej i sauny, kuchnia ze spiżarnią połączona z jadalnią. Ze wszystkich pomieszczeń wyjście na taras. Garaż oraz pralnia i kotłownia. Na piętrze cztery sypialnie z klimatyzacją z osobnymi balkonami, salon kąpielowy i przestronny holl. Do wykończenia wewnątrz użyto wysokiej jakości materiałów. Wyposażenie domu może pozostać w cenie.

W pełni urządzony ogród. Basen (z automatyką samoczyszcząca) o średnicy 7,5 m i głębokości 1,4 m. OCZKO WODNE z rybkami. System nawadniający. Zadaszony stół grillowy służący podczas każdej pogody. Wysoka zieleń dookoła ogrodu zapewnia mieszkańcom dużą swobodę i intymność. Wieczorem o kameralny nastrój w ogrodzie, dba rozmieszczony system podświetleń sterowany zegarem. Media: woda, prąd, gaz, kanalizacja. Dom w bardzo dobrym stanie technicznym, gotowy do zamieszkania bez remontu. Oddalony od głównej drogi. Bezpieczne i nieuciążliwe sąsiedztwo.

Serdecznie zapraszam na prezentację.

Bogdan Dubas

1 800 000 zł



tel. 691 201 160

Uwaga!

Więcej ofert nieruchomości na naszym portalu
www.nieruchomosci-dla-ciebie.pl