

Jak znaleźć i kupić mieszkanie



Tomasz Szopiński

**Na co zwrócić uwagę przy zakupie
mieszkania, aby dokonać dobrej
i opłacalnej inwestycji?**

Niniejszy ebook jest **własnością prywatną**.

Niniejsza publikacja, ani żadna jej część, nie może być kopiowana, ani w jakikolwiek inny sposób reprodukowana, powielana, ani odczytywana w środkach publicznego przekazu bez pisemnej zgody wydawcy. Zabrania się jej publicznego udostępniania w Internecie, oraz odsprzedaży zgodnie z regulaminem Wydawnictwa Złote Myśli.

Przedstawione informacje stanowią prywatne opinie oraz doświadczenia.
Autor nie bierze odpowiedzialności za błędne decyzje podjęte na podstawie
niniejszej publikacji.

© Copyright for Polish edition by ZloteMysli.pl

Data: 08.01.2008

Tytuł: Jak znaleźć i kupić mieszkanie

Autor: Tomasz Szopiński

Wydanie I

ISBN: 978-83-7582-041-6

Projekt okładki: Marzena Osuchowicz

Korekta: Anna Popis-Witkowska

Skład: Teresa Kopp

Internetowe Wydawnictwo Złote Myśli Sp. z o. o.

ul. Daszyńskiego 5

44-100 Gliwice

WWW: www.ZloteMysli.pl

EMAIL: kontakt@zlotemysli.pl

Wszelkie prawa zastrzeżone.

All rights reserved.

SPIS TREŚCI

<u>WSTĘP</u>	4
<u>OD CZEGO ZACZAĆ?</u>	6
<u>NAWYK SYSTEMATYCZNOŚCI</u>	9
Strategia na rynku nieruchomości.....	9
<u>PRACUJ NAD ZDOLNOŚCIĄ KREDYTOWĄ</u>	12
Jak wybrać ofertę kredytową?.....	14
Nie ma jednej najlepszej oferty kredytowej.....	14
Kredyt we frankach szwajcarskich.....	22
<u>CO POWINIENIEŚ WIEDZIEĆ, KORZYSTAJĄC Z BIURA NIERUCHOMOŚCI?</u>	24
Zrozumienie transakcji.....	29
Poszukiwania lokalu, czyli co biore pod uwagę.....	33
Mieszkanie ze skosami.....	35
<u>UMOWA PRZEDWSTĘPNA</u>	38
<u>KUPNO OD DEVELOPERA</u>	45
<u>CZY CENY NIERUCHOMOŚCI SPADNĄ?</u>	49
Przykłady transakcji.....	52
Mieszkanie w starej kamienicy.....	52
Mieszkanie w nowym bloku.....	54
<u>PODSUMOWANIE</u>	57

Wstęp

Kupując mieszkanie po raz pierwszy, masz nikłe pojęcie o obrocie nieruchomościami. Kupno mieszkania jest zazwyczaj największą transakcją finansową w życiu. Dodatkowo sprzedający ma nad Tobą przewagę – posiada więcej informacji związanych z daną nieruchomością. Zapewne spędził tam jakiś czas, a być może dokonał niekorzystnej transakcji i chce się pozbyć lokalu. Na pewno posiada informacje zarówno na temat mocnych stron lokalu – które będzie starał się silnie zaakcentować, pokazując mieszkanie – jak również informacje na temat uciążliwości związanych z mieszkaniem, którymi zapewne nie będzie się chwalił. Może się i tak zdarzyć, że nie będzie miał świadomości pewnych negatywnych czynników związanych ze sprzedawanym mieszkaniem. Potrzebna Ci będzie wiedza z różnych dziedzin – takich, jak: prawo, bankowość, psychologia. Rynek nieruchomości posiada lokalny charakter¹.

Nie będę tutaj udzielał wskazówek, czy kupować nieruchomości i w jakim konkretnie miejscu. Osobiście wyszukując transakcje, koncentruję się na dzielnicach zachodnich w Lublinie. Mieszkania w tych dzielnicach uchodzą za najbardziej atrakcyjne. Cieszą się dużym zainteresowaniem kupujących, jednocześnie łatwo je wynająć ze względu na specyfikę miejsca.

Ta książka ma na celu dostarczenie informacji, które pozwolą Ci zminimalizować ryzyko niekorzystnej transakcji oraz uciążliwości związane ze złożonością kupna nieruchomości.

¹E.Kucharska–Stasiak, „*Nieruchomość a rynek*” Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1997, s. 15.

Będę koncentrował się na tym, na co zwrócić szczególną uwagę przy dokonywaniu zakupu. Przedstawię własne spostrzeżenia oraz trudności, które napotkałem, kiedy brakowało mi doświadczenia w nabywaniu nieruchomości.

W celu lepszego zobrazowania przedstawionych problemów przedstawię na koniec dwa opisy przypadków dotyczących dokonanych przeze mnie transakcji.

Od czego zacząć?

Kiedy już podejmiesz decyzję o zakupie mieszkania na kredyt, na początku polecam wizytę w kilku bankach. Jeżeli nie będziesz korzystał z kredytu, Twoje zadanie jest ułatwione. Jednakże zakładam, że większość czytelników będzie korzystała z kredytu na zakup mieszkania. Przed wizytą zgromadź dokumenty potwierdzające Twoje dochody: PIT za ubiegły rok, umowę o pracę, wszelkie umowy o dzieło. Pracownik banku ustali Twoją wstępną zdolność kredytową. Piszę „wstępną”, ponieważ niestety często później, w trakcie weryfikacji wniosku, okazuje się, że banki nie biorą pod uwagę przy ocenie zdolności kredytowej niektórych dochodów. Będąc w banku, pobierz wzory zaświadczeń o zatrudnieniu i otrzymywanych dochodach. Każdy bank posiada swoje własne druki. Kiedy będziesz znał swoją zdolność kredytową, zacznij rozglądać się zamieszkaniem. Tak, jak powiedziałem wcześniej – możesz korzystać z pomocy pośrednika, znajomych, ogłoszeń albo wszystkich tych źródeł jednocześnie. W międzyczasie poproś w swoim miejscu pracy o wypełnienie druków pobranych w bankach. Zazwyczaj wystawione przez zakład zaświadczenie jest ważne miesiąc. Na razie poproś w pracy, aby wypełnione zaświadczenia zostały przesłane faksem bezpośrednio do banku. Do kompletnego wniosku kredytowego będziesz potrzebował oryginalnego zaświadczenia. Zaświadczenie wysłane faksem pozwoli bardziej precyzyjnie ustalić Twoją zdolność kredytową. Ktoś powie: „Po co zaświadczenie wysłane faksem? Przecież bank ma moje umowy, z których jasno wynika, jakie mam dochody, a do umowy i tak będzie potrzebował oryginalnie wypełnionego zaświadczenia”. Niektóre instytucje mają tak zawile i pokrętne sposoby obliczania zdolności kredytowej, że będzie lepiej, jeżeli na razie dostarczysz zaświadczenie przesłane faksem. Oszczędzi Ci to późniejszych

rozczarowań. Sam byłem świadkiem sytuacji, gdy pewna instytucja podaną kwotę zarobków traktowała jako brutto, co automatycznie zmniejszało zdolność kredytową, mimo że w zaświadczeniu było zaznaczone, iż kwota zarobków podana przez zakład pracy jest kwotą netto. Ubiegając się w dwóch różnych bankach o kredyt w tej samej wysokości, możesz przez jedną instytucję zostać potraktowany jako osoba nieposiadająca zdolności kredytowej, inna zaś uzna Cię za dobrego klienta posiadającego zdolność kredytową przewyższającą nawet wnioskowaną kwotę kredytu. W tym czasie oglądaj nieruchomości, abyś miał rozeznanie dotyczące cen obowiązujących w okolicy, w której zamierzasz kupić mieszkanie. Wytypuj kilka mieszkań. Wypełnij wnioski kredytowe w kilku wybranych wcześniej bankach. We wniosku musisz podać cel kredytowania uwzględniający cenę oraz adres konkretnej nieruchomości, którą chcesz kupić. Możesz wpisać we wniosku kredytowym nieruchomość, którą wcześniej oglądałeś i która Cię zainteresowała. To jeszcze do niczego Cię nie zobowiązuje. Przynajmniej tak było do tej pory w bankach, w których ubiegałem się o kredyt. W międzyczasie możesz stwierdzić, że decydujesz się na nieruchomość o podobnym metrażu, ale pod innym adresem. Ważne jest, aby kwota wnioskowana nie była mniejsza niż ta, której będziesz potrzebował, ponieważ decyzja dotyczy konkretnej wielkości kredytu.

Jeżeli na podstawie przedstawionych dokumentów bank pozytywnie oceni Twój wniosek kredytowy – zażądaj wystawienia promesy kredytu. Jest to obietnica udzielenia kredytu. Ubiegając się o kredyt w kilku bankach, masz lepszą kartę przetargową. Kiedy otrzymasz z wybranego banku warunki kredytu, możesz przedstawić je w innym banku, aby zobaczyć, kto przedstawi Ci lepsze warunki kredytu. Niektóre banki mogą żądać za wystawienie promesy dodatkowej opłaty. Np. Bank Pekao SA pobiera za wystawienie promesy kredytu

opłatę, ale ta opłata jest potem odejmowana z prowizji pobieranej od kredytobiorcy za udzielenie kredytu. Piszę o promesie i o ubieganiu się o kredyt w różnych bankach, ponieważ ważne jest, abyś na samym początku wiedział, jaki kredyt jesteś w stanie dostać. Ważne jest, abyś miał pewność otrzymania kredytu lub ewentualnie – jeżeli uzyskanie gwarancji nie jest możliwe – minimalne ryzyko trudności z jego otrzymaniem, kiedy już zdecydujesz się na kupno konkretnej nieruchomości. Niektóre osoby mają upatrzone mieszkanie lub nawet termin podpisania umowy końcowej, nie wiedząc jeszcze, czy mogą otrzymać kredyt w potrzebnej wysokości. Osobiście nie ufam ustnej informacji pracownika obliczającego wstępną zdolność kredytową, ponieważ tego rodzaju zapewnienie nie jest w ogóle wiążące. Ufam tylko pisemnym zapewnieniom. W sierpniu tego roku, kiedy rozważałem zakup nieruchomości, byłem w banku w celu obliczenia wstępnej zdolności kredytowej. Kiedy znalazłem odpowiadającą mi nieruchomość, wróciłem do tego banku po trzech tygodniach (w międzyczasie wyjechałem na wakacje) i okazało się, że moja zdolność kredytowa w tym banku zmniejszyła się w ciągu trzech tygodni aż o prawie 20 tysięcy złotych. Akurat nastąpiła niekorzystna dla kredytobiorców podwyżka stóp procentowych i jednocześnie bank zmienił zasady obliczania zdolności kredytowej.

Nawyki systematyczności

Kluczową kwestią przy poszukiwaniach nieruchomości jest systematyczność działania. Interesującą nieruchomość trudno znaleźć w jednej chwili. Jest to bardzo czasochłonne działanie. Wymaga wielu telefonów, wizyt w potencjalnych mieszkaniach, rozmów z właścicielami, sąsiadami, konsultacji ze specjalistami. Planując zakup, przygotuj systematyczny plan działania. Znalezienie odpowiedniej nieruchomości wymaga systematycznych poszukiwań – regularnego studiowania ogłoszeń w prasie, zarejestrowania się w biurach nieruchomości oraz regularnego kontaktu z nimi. Największe prawdopodobieństwo pożądanego rezultatu uzyskasz dzięki połączeniu kilku wyżej wymienionych sposobów poszukiwania. Regularnie studiuję ogłoszenia dotyczące sprzedaży nieruchomości, przechodząc, przeglądam witryny biur nieruchomości, otrzymuję automatyczne powiadomienia dotyczące nowych ofert w wybranych biurach nieruchomości. Zazwyczaj jest tak, że kiedy człowiek usilnie czegoś poszukuje, to trudno znaleźć interesujące oferty. Pojawiają się one niespodziewanie dzięki regularnemu i konsekwentnemu studiowaniu ofert.

Strategia na rynku nieruchomości

Oczekiwania klientów wobec poszukiwanej nieruchomości często są trudne do pogodzenia, ponieważ zazwyczaj trudno jest znaleźć nieruchomość spełniającą wszystkie wymagania klienta. Przy poszukiwaniu nieruchomości kluczowe znaczenie ma odpowiedź na pytanie, czy kupuję jako inwestycję, czy też jako mieszkanie dla siebie. Najko-

rzystniejsze byłoby połączenie jednego z drugim. Jednakże w wielu przypadkach jest to niemożliwe. Pozwól, że wytłumaczę na przykładzie. Osobiście wybierając nieruchomości, traktowałem je jako inwestycje. Dlatego przy inwestycjach kieruję się zasadą, że najważniejsza jest lokalizacja. Wolę mieć gorszą nieruchomość w dobrej lokalizacji niż dobrą nieruchomość w beznadziejnej lokalizacji. Przez słowo „gorsze” w odniesieniu do mieszkania rozumiem mieszkanie mniejsze, gorzej urządzone. Mówiąc o lokalizacji – mam na myśli nie tylko dzielnicę czy też otoczenie budynku, ale wszystko to, na co nie będę miał wpływu jako właściciel pojedynczego lokalu. Mam tutaj na myśli stan klatki schodowej, stan budynku, sąsiedztwo oraz uciążliwości i wygody związane z lokalizacją nieruchomości. Jako drobny inwestor najprawdopodobniej nie będziesz miał wpływu na otoczenie. Mieszkanie do remontu czy chociażby kiepsko urządzone zawsze można uatrakcyjnić, jeżeli oczywiście jego układ ma w sobie potencjał. Zazwyczaj każde mieszkanie można zmodernizować czy też zmienić tylko niektóre elementy wystroju, żeby po remoncie było atrakcyjniejsze dla najmujących czy kupujących. Z kolei nieciekawa dzielnica czy też zaniedbany wygląd klatki schodowej będzie czynnikiem odstrasającym. Ja osobiście widząc zaniedbaną klatkę schodową, w ogóle nie mam ochoty oglądać mieszkania znajdującego się w niej. Kiedy jako student praktykowałem w Niemczech w branży nieruchomości, mój szef często powtarzał zdanie trafnie charakteryzujące istotę nieruchomości: „Mit Ihren Immobilien sind Sie immobil”. W dosłownym tłumaczeniu oznacza to: „Z własnymi nieruchomościami jest pan nieruchomy”. Otoczenie bardzo silnie oddziałuje na nieruchomość, określając jej wartość. Niezależnie czy w otoczeniu Twojej nieruchomości powstanie stacja kolejowa, pole golfowe czy oczyszczalnia ścieków – nieruchomości nie da się przenieść w inne miejsce. Wartość nieruchomości jest bardzo wrażliwa na zmiany otoczenia. Wpływają one na zmianę wartości nieruchomości. Przykładowo: nieruchomość zyska na wartości, gdy zostanie podjęta decyzja