

Warszawa, 11 maj 2022
Godzina 11:30

Informacja prasowa

Zakup mieszkania w 7 krokach

Z uwagi na zwiększające się koszty kredytów hipotecznych oraz ich słabnącą dostępność, związaną z zaostrzającymi się kryteriami badania zdolności kredytowej, sprzedaż nowych mieszkań w Polsce w ostatnich miesiącach zmalała. Duże znaczenie mają w tej sytuacji również – stale rosnąca inflacja, mała dostępność działek w korzystnych lokalizacjach czy wzrastające ceny materiałów budowlanych – które skutkują tym, że koszt zakupu nowego „M” systematycznie rośnie. Biorąc pod uwagę powyższe czynniki, ostateczna decyzja o nabyciu nieruchomości dla wielu osób może wiązać się ze sporym stresem oraz wydłużającym się procesem decyzyjnym.

Zakup nowego mieszkania sam w sobie wymaga od kupującego szerokiej wiedzy, a nieprzemyślane decyzje w tej sferze mogą zakończyć się poważnymi problemami, dlatego też warto w tym przypadku skorzystać z pomocy specjalistów. Własne „M” powinno być też jak najlepiej dostosowane do naszych potrzeb, w końcu w zdecydowanej większości przypadków to inwestycja na wiele lat. Przyjrzyjmy się zatem procesowi zakupu mieszkania w 7 krokach.

1. Najważniejsze czynniki przy wyborze mieszkania – od czego zacząć?

Nowe mieszkanie stanowi duży wydatek, a ceny na rynku wciąż rosną i niestety nic nie zapowiada tego, aby w najbliższym czasie ta sytuacja miała się zmienić. W związku z tym przed przystąpieniem do zakupu warto określić, jaką kwotą dysponujemy i na jaki koszt możemy sobie pozwolić.

Sprawdzając dostępne oferty, warto wybrać taką, która będzie odpowiadała nie tylko na obecne potrzeby nabywcy, ale sprawdzi się też w odmiennych okolicznościach. Kawalerka w samym centrum miasta może być dobrym pomysłem dla singla, jednak z pewnością będzie zbyt mała w przypadku planów założenia i powiększenia rodziny.

Decydując się na zakup mieszkania warto zastanowić się również nad lokalizacją. Wygodny dostęp do transportu publicznego czy szybki dojazd do miejsca pracy, to coś, co z pewnością docenimy na co dzień.

2. Wybór wykończenia – stan deweloperski czy mieszkanie pod klucz?

Standardową praktyką na rynku mieszkaniowym jest odbiór lokalu w stanie deweloperskim. Pod tym pojęciem najczęściej ukrywa się zakończenie wszelkich prac związanych z ociepleniem nieruchomości, doprowadzeniem przyłączy oraz przygotowaniem ścian i podłóg.

*- Mieszkanie w stanie deweloperskim zazwyczaj wymaga przeprowadzenia wielu prac remontowych i wykończeniowych, przed możliwością wprowadzenia się. Wiąże się to z pewnym nakładem finansowym, ale umożliwia stworzenie spersonalizowanej aranżacji wnętrza – wyjaśnia **Karolina Guzik, manager ds. sprzedaży w spółce mieszkaniowej Skanska.** – Warto jednak pamiętać o tym, że kupując mieszkanie na rynku*

wtórny samo doprowadzenie go do stanu deweloperskiego to dodatkowy czas i ogromny koszt, często stanowiący znaczną część ceny samej nieruchomości – dodaje.

Standard mieszkania „pod klucz” to bez wątpienia najwygodniejsza forma wykończenia własnego „M”, ponieważ pozwala wprowadzić się do nowo zakupionego mieszkania natychmiast po odbiorze kluczy. Wystarczy dobrać własne meble, sprzęt AGD oraz ulubione dodatki. Skanska Residential posiada w swojej ofercie takie rozwiązanie – Sitta by Skanska – w wybranych mieszkaniach trzeciego etapu osiedla Holm House na warszawskim Mokotowie.

3. Sprawdzenie dewelopera

Niezwykle ważny aspekt przy wyborze konkretnego dewelopera powinien stanowić sposób finansowania inwestycji. Firma może opierać działanie o na własne środki, kredyt bankowy lub pieniądze wpłacane przez klientów.

Zdecydowanie najlepszym rozwiązaniem dla przyszłego właściciela nieruchomości jest jedna z pierwszych dwóch metod pokrywania kosztów inwestycji. Jeżeli deweloper pokrywa koszty budowy z własnych pieniędzy, musi być pewien powodzenia swojego projektu. Właśnie w ten sposób powstawanie swoich osiedli finansuje Skanska.

Inwestor, wspierający się środkami z kredytu bankowego, z dużą pewnością został odpowiednio zweryfikowany przez bank, ponieważ kredytodawca nie udzieli finansowania z ryzykiem. Dla ewentualnych nabywców nieruchomości to jasny sygnał, że inwestorowi można zaufać.

Z największą uwagą należy podchodzić do projektów finansowanych z pieniędzy klientów – tutaj ryzyko niepowodzenia inwestycji jest zdecydowanie największe.

4. Zakup mieszkania za gotówkę czy kredyt?

Zakup nieruchomości za gotówkę niewątpliwie wydaje się korzystniejszy, co najważniejsze, za mieszkanie zapłacimy w tym przypadku mniej. Dużą korzyść stanowić będzie również brak „wiszącego nad głową” zobowiązania finansowego. Dodatkowo, jeżeli kupujemy mieszkanie w celu wynajmu – cały czynsz płacony przez najemcę trafi do naszej kieszeni.

Zastanawiając się nad kredytem hipotecznym, przede wszystkim zwróćmy uwagę na stopy procentowe – niższe oznaczają, że koszty pożyczki nie będą aż tak dotkliwe, dzięki czemu za mieszkanie zapłacimy mniej.

Wysokość stóp procentowych warto obserwować także po to, aby móc przygotować się z odpowiednim wyprzedzeniem na podwyżkę przyszłych rat. Aby dobrze zrozumieć, jaki wpływ mają one na wysokość raty kredytu, przeanalizujemy sytuację na przykładzie ostatnich miesięcy.

W październiku zeszłego roku stopa wynosiła 0,5 proc., co oznacza, że rata 20-letniego kredytu w wysokości 300 tys. zł spłacanego w równych ratach, wynosiła 1 664 zł, koszt odsetek – 99 tys. zł. Po kwietniowej podwyżce stóp do 4,5 proc. rata wzrośnie do prawie 2326 zł miesięcznie, koszt odsetek to już ponad 258 tys. zł. W zestawieniu do października 2021 roku rata wzrośnie o 662 zł, z kolei odsetki kredytu będą większe o prawie 160 tys. zł.¹

¹ <https://pieniadze.rp.pl/budzet-rodzinny/art19274291-stopy-procentowe-poszly-w-gore-ile-wzrosnie-rata-za-kredyt-i-pozyczke>

5. Kredyt hipoteczny

- *Przed decyzją o zakupie mieszkania warto umówić się na spotkanie z ekspertem kredytowym, który w prosty sposób wyjaśni nam etapy uzyskania kredytu hipotecznego. Powinniśmy zbadać własną zdolność kredytową, sprawdzić, ile kredytu może udzielić nam bank, ile potrzebować będziemy wkładu własnego oraz jaka będzie wysokość raty lub dodatkowe koszty. Być może będziemy potrzebowali więcej czasu by przygotować się do procesu kredytowego. Powinniśmy rozważyć również, czy korzystniejsze będzie dla nas oprocentowanie okresowo stałe, a może oparte na zmiennej stopie procentowej – wyjaśnia **Joanna Pikowska, ekspert kredytowy w firmie Notus Finanse.***

W dzisiejszych czasach nie przyznaje się już kredytów wyższych od wartości zakupywanej nieruchomości. Warto wiedzieć, że wysokość wymaganego wkładu własnego od kilku lat wzrasta, zgodnie z Rekomendacją S wydaną przez Komisję Nadzoru Finansowego. W ostatnich latach osiągnął on wysokość 20% wartości mieszkania. Niektóre banki warunkowo udzielają pożyczek przy wkładzie własnym na poziomie 10% wartości nieruchomości, stawiając przy tym jednak dodatkowe wymagania, jak np. dodatkowe ubezpieczenie czy wyższe oprocentowanie raty.

– Kiedy zdecydujemy się już na złożenie wniosku kredytowego, należy przygotować niezbędne dokumenty jak najdokładniej. Skróci to czas oczekiwania na decyzję banku. Najlepiej złożyć kilka wniosków – zapewni to większe poczucie bezpieczeństwa, a niekiedy również dodatkowe możliwości negocjacyjne. Warto sprawdzić również czy inwestycja, w której planujemy nabyć mieszkanie, uzyska certyfikat BREEAM, ponieważ umożliwi to zdobycie tańszego kredytu hipotecznego – dodaje **Joanna Pikowska, ekspert kredytowy w firmie Notus Finanse.**

6. Wizyta u notariusza – podpisanie umowy deweloperskiej

Kolejnym krokiem po ustaleniu warunków finansowych jest zawarcie umowy deweloperskiej. Przed samą transakcją powinniśmy otrzymać jej wzór wraz z prospektem informacyjnym.

W prospekcie znaleźć powinny się dane dewelopera oraz dokładne informacje dotyczące nieruchomości, na której ma zostać zrealizowana inwestycja, takie jak m.in.: pozwolenia na budowę, sposób finansowania inwestycji, planowany termin rozpoczęcia i zakończenia budowy oraz wykaz inwestycji planowanych w pobliżu.

Najważniejszy element umowy stanowi zobowiązanie obu stron do zawarcia ostatecznej umowy przeniesienia własności lokalu, w określonym momencie w przyszłości. Umowę deweloperską zawierana jest w formie aktu notarialnego – koszt dzieli się pomiędzy dewelopera a kupującego.

Najczęściej spotykaną formę zapłaty za nowo zakupione mieszkanie stanowi obecnie płatność w transzach.

7. Finalny krok – odbiór mieszkania i przeniesienie własności

Długo wyczekiwany przez nabywcę moment następuje, kiedy inwestor zgłasza się w celu przystąpienia do przeglądu technicznego nieruchomości. Odbiór mieszkania oraz przeniesienie prawa własności stanowią dwa finalne kroki w całej procedurze zakupu.

Sam odbiór lokalu może nastąpić dopiero po zakończeniu budowy oraz uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie. W czasie spotkania warto dokładnie skontrolować jakość wykończenia i zgodności przeprowadzonych prac z projektem oraz umową przedwstępną.

Na odbiór warto wybrać się z inspektorem nadzoru budowlanego lub innym ekspertem w tej dziedzinie. Jeżeli potrzebne będą poprawki, należy jak najszybciej zgłosić je deweloperowi – wszystkie wady powinny zostać opisane w protokole odbioru technicznego.

Dodatkowych informacji udzielają:

Mateusz Haniszewski, PR Manager, Komunikacja Plus, tel. +48 609 998 444, e-mail: mhaniszewski@komunikacjaplus.pl,

Direct line for media, tel. +46 (0)10 448 88 99

Tę i poprzednie informacje prasowe można również znaleźć pod adresem

<https://www.skanska.pl/o-skanska/media/informacje-prasowe/>

The Skanska Group

Skanska jest światowym liderem w budownictwie. Realizujemy projekty na wybranych rynkach w Skandynawii, Europie i USA. Kierując się wartościami Grupy, Skanska chcemy przyczynić się do tworzenia lepszego społeczeństwa. Dostarczamy innowacyjnych, zrównoważonych rozwiązań zarówno dla prostych, jak i złożonych zadań. Zatrudniamy około 35 000 pracowników, a nasze przychody w 2019 roku wyniosły 177 miliardów SEK.

Skanska Residential Development Poland

Jesteśmy deweloperem, realizującym od 2011 r. na polskim rynku wysokiej jakości projekty mieszkaniowe. Czerpiemy z ponad 130-letniej historii Grupy Skanska i ponad 100-letniego doświadczenia w budowie domów i osiedli w takich krajach jak Wielka Brytania, Szwecja, Norwegia, Finlandia i Czechy.

Zgodnie z filozofią działania Skanska, stawiamy na budownictwo zrównoważone. Szczególną wagę przykładamy do projektowania obiektów bez barier architektonicznych dla osób o różnym stopniu mobilności i w różnym wieku. Dbamy o zapewnienie równowagi pomiędzy budynkami a strefami zielonymi, a także o przemyślane projektowanie przestrzeni wspólnych dla mieszkańców.

W Polsce wybudowaliśmy Park Ostrobramska, Osiedle Mickiewicza (etap 1, 2 i 3), Jaśminowy Mokotów (etap 1 i 2), Holm House (etap 1 i 2) oraz Park Skandynawia (etap 1). Obecnie jesteśmy w trakcie realizacji kolejnych etapów naszych inwestycji w najbardziej lubianych dzielnicach Warszawy - Jaśminowy Mokotów (etap 3), Holm House (etap 3), Osiedle Mickiewicza (etap 4), Park Skandynawia (etap 2 i 3). Osiedle Mickiewicza to pierwsze osiedle mieszkalne w Polsce z certyfikatem BREEAM, Jaśminowy Mokotów to pierwsza budowa w Warszawie zasilana wyłącznie energią wiatrową. Holm House to z kolei pionierski projekt mieszkalny z certyfikatem "Obiekt bez barier". Aktualnie wszystkie nasze inwestycje powstają zgodnie z certyfikacją środowiskową BREEAM.

Niezwykle istotna dla naszej firmy świadomość środowiskowa, w ślad za którą tworzymy zrównoważone osiedla mieszkaniowe, owocuje uznaniem w oczach ekspertów rynku budowlanego i nieruchomości. Podczas naszej 10-letniej obecności na polskim rynku mieszkaniowym zdobyliśmy szereg branżowych nagród i wyróżnień w takich konkursach jak, Nagroda Architektoniczna Prezydenta m.st. Warszawy; „Lider Dostępności”; PLGBC Green Building Awards, 4Buildings Awards "Zielony Orzeł" oraz "Twórcy Przestrzeni" „Rzeczpospolitej”, Listki CSR Polityki. Co roku nasze działania w obszarze społecznej odpowiedzialności biznesu są notowane w Raporcie Forum Odpowiedzialnego Biznesu.

Więcej informacji na stronie: <https://mieszkaj.skanska.pl/>