

2014?



**Katarzyna Jekiel,**  
dyrektor ds. sprzedaży  
i marketingu  
PB Mas-Bud s.j.

W 2014 roku dla naszych Klientów przygotowaliśmy nowe, obecnie realizowane inwestycje. Pierwsza z nich to „Osiedle Poziomkowa” położone w jednej z najpiękniejszych dzielnic Olsztyna – Redykajnach. Budynki mieszkalne wielorodzinne położone są wśród zieleni, lasu i w pobliżu jezior. Mieszkania tam powstające zys-

kają przychylność Klientów szukających spokoju, funkcjonalności i wygody. Unikalność tej oferty polega na tym, że jest to lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie lasu i od dawna nie powstają tam nowe budynki mieszkalne wielorodzinne. Ponadto mieszkania kwalifikują się do programu MdM, a bezpieczeństwo inwestycji gwarantowane jest przez otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Drugą inwestycją realizowaną przez PB Mas-Bud jest nieruchomości zlokalizowana w centralnej części Olsztyna - ulica Knosały, która wchodzi w obszar śródmieścia bezpośrednio przylegającego do starego miasta, posiadającego rozbudowaną funkcję usługowo-handlową, administracyjną i oświatową. Nieruchomość ta znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy komercyjnej i Parku Centralnego. Mieszkańcy naszego osiedla będą mogli cieszyć się urokami rzeki tyny, bliskością

Starego Miasta i Centrum. Sprzedaż lokali mieszkalnych rozpocznie się po zakończeniu budowy, co daje gwarancję szybkiego zrealizowania zakupu nieruchomości oraz bezpieczeństwo zainwestowanych środków finansowych.

Rozpoczęliśmy również ostatni etap budowy trzech segmentów domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej „Nad tyną” w Jarotach, w sąsiedztwie rzeki tyny i parku krajobrazowego. Atutem tej inwestycji i jej lokalizacji są duże działki, atrakcyjna zabudowa i dostępne ceny, które stanowią alternatywę dla domów jednorodzinnych wolnostojących. Oprócz wyżej wymienionych nowych inwestycji w ofercie posiadamy ostatnie duże mieszkania o pow. od 80 m kw oraz lokale usługowe przy ul. Piotrowskiego w Olsztynie, na które przygotowaliśmy specjalne oferty cenowe.



**Wiesław Gołaszewski**  
prezes WPB „Rombud”  
Sp. z o.o.

Jeszcze w styczniu rozpoczęliśmy budowę nowego osiedla mieszkaniowego na działce zakupionej rok temu przy ul. Dorantta w Olsztynie.

Osiedle będzie składało się z 3 budynków mieszkalnych oraz z 2 garaży podziemnych. Łącznie osiedle liczyć będzie 126 mieszkań. Całość osiedla planujemy wybudować w ciągu 24 m-cy. Rozpoczynamy od budynku 60-cio rodzinnego. W odróżnieniu od wcześniejszych naszych realizacji deweloperskich, budynki obecne są jeszcze bardziej energooszczędne. Poza zwiększeniem izolacji ścian do 20 cm, zaprojektowaliśmy w obecnych miesz-

kaniach wentylację mechaniczną z częściową rekuperacją zużytego powietrza z mieszkań. W skrócie oznacza to, że ciepłe powietrze nie będzie, jak dotychczas usuwane bezpośrednio na zewnątrz lecz poprzez rekuperatory następować będzie odzysk ciepła z zużytego powietrza i ciepło będzie zwracane budynkowi. Spowoduje to istotne zmniejszenie kosztów eksploatacji użytkownikom mieszkań, gdzie koszty ogrzewania są najwyższym składnikiem kosztów eksploatacji. Mamy więc nadzieję że nasze mieszkania, tańsze w eksploatacji „skuszą” przyszłych nabywców.

Poza istotnym zmniejszeniem kosztów eksploatacji mieszkań, mamy ciekawą ofertę dla nabywców mieszkań na parterach budynków. Wyodrębniliśmy przydatne do tych mieszkań ogródki będące w wyłącznej dyspozycji nabywcy mieszkania na parterze. Taki zamiar mieliśmy już wprowadzić wcześniej, przy realizacji osiedla przy ul. Kromera, jednak zdecydowaliśmy się to zrobić dopiero teraz. Ogródki będą miały powierzchnię

nie od 25 do 150 m kw. Przy mieszkaniach ogródki powinny zwiększyć atrakcyjność mieszkań na parterze, które dotychczas nie cieszyły się zbyt dużą popularnością.

Nowe osiedle posiadało będzie, jak wszystkie nasze dotychczasowe realizacje deweloperskie, miejsca postojowe w garażu podziemnym. Każde mieszkanie posiadać będzie komórkę lokatorską w cenie mieszkania. Z kolei atrakcyjność mieszkań na poddaszu podniesiona będzie przez zaprojektowanie w nich antresol pozwalając na wykonanie ciekawej aranżacji tych mieszkań.

W maju 2014 r. oddajemy do użytkowania piąty budynek przy ul. Pimpickiego, w którym posiadamy jeszcze ładne mieszkania trzypokojowe o łącznej powierzchni 50 m kw.

## 2014. Łatwiej czy trudniej o kredyt hipoteczny?

Jak zwykle, na przelocie roku dochodzą do nas skrajne informacje. Jedni straszą, że nadchodzący rok będzie trudniejszy, inni wręcz przeciwnie – że będzie lepszy. Przyjrzyjmy się bliżej rynkowi kredytów hipotecznych.

Rok 2013 był ostatnim, w którym można było otrzymać kredyt hipoteczny na 100 % wartości mieszkania. Pożegnaliśmy też kredyty walutowe. Ten drugi fakt jest właściwie bez znaczenia, gdyż udział tych kredytów w ostatnim czasie, to zaledwie kilka procent wolumenu.

Gwoli ścisłości, od 2014 roku kredyty walutowe będą dostępne dla klientów zarabiających w tejże walucie. W 2014 roku każdy klient banku będzie musiał dysponować minimum 5% wkładem własnym.

Tam, gdzie są nowe przepisy, tam również są sposoby ich omińnięcia. Pod pewnymi warunkami można otrzymać kredyt na 100% wartości. Oto przykład: cena zakupu mieszkania to 160.000 zł, wartość nieruchomości to 200 tys. zł,

w tym przypadku możemy otrzymać kredyt na 160 tys. zł.

Zastanówmy się, czy brak możliwości finansowania 100 % wartości mieszkania czy domu znacząco wpłynie na rynek kredytów hipotecznych?

Nie jest tak, że jedynymi kredytobiorcami są klienci nie posiadający wkładu własnego. Według raportów Narodowego Banku Polskiego średni udział własny to 30%. Część klientów bez wkładu własnego na pewno skorzysta z rządowego programu dopłat do kredytów MdM – w tym przypadku wkład własny wniesie budżet państwa.

Są jednak zmiany, które wpłyną pozytywnie na dostępność kredytów hipotecznych w 2014 roku. Pierwsza z nich to możliwość obliczania zdolności kredytowej przez bank przy racie kredytowej obliczanej na 30 lat. Dotychczas bank musiał wziąć pod uwagę okres 25-letni. To już działa, we wrześniu 2013 roku liczyłem zdolność kredytową dla Pani Wiesi i jej małżonka i wynosiła ona ok. 170 tys. zł, trochę za mało by kupić mieszkanie – potrzebna była 205 tys. zł kredytu. Ponownie spotkaliśmy się z panią Wiesławą w styczniu 2014 roku, tym razem zdolność kredytowa to 193 tys. zł. Okazała się wystraszająca, gdyż mieszkanie, które chcieli kupić nie sprzedawało się i staniało o 18 tys. zł.

Ten przykład pokazuje, że warto dążyć do wyznaczonego celu i nie poddawać się. Zniknął również wskaźnik DTI, który odgórnie narzucał bankom liczenie zdolności kredytowej. Teraz to banki samodzielnie, według własnego uznania, będą obliczały zdolność. Banki powinny też łagodniejszym okiem potrząść na klientach otrzymujących dochody z tzw. „umów śmieciowych”.

Podsumowując, w 2014 roku będzie łatwiej o kredyt hipoteczny. Z rynku wypadnie wprawdzie grupa bez wkładu własnego, ale w zamian zdolność kredytowa pozostałych znacznie wzrośnie. Osoby, które w latach ubiegłych odeszły z banku „z kwitkiem” powinny ponownie sprawdzić swoje możliwości. Oczywiście, mamy na rynku olsztyńskim najlepszy wskaźnik dochodów do ceny jednego metra kwadratowego mieszkania. Ceny nieruchomości są najniższe od pięciu lat. Nie ma też żadnych wątpliwości, że oprocentowanie kredytów jest na najniższym poziomie w historii. Według NBP wynosi 5%, a według ZBP (Związek Banków Polskich) – 4%. Natomiast według mnie – doświadczonego, kilkudziesięcioletniego praktyka w bankowości – kredyt na nieruchomości kosztuje w granicach 3,7% - 4,8% w zależności od wkładu własnego oraz wysokości kredytu.

Czy to dobry czas na zakup nieruchomości?

Trudno jednoznacznie odpowiedzieć na to pytanie. Przecież czytelnicy wiedzą, jak to jest, gdy podejmują dobrą decyzję, prawda?

**Krzysztof Rzymiski**



REKLAMA



**Kredyty & Nieruchomości** firma rodzinna

Doradzamy już od 2003 roku

**Kredyty hipoteczne. Sprawdź nową zdolność.**

*Polecam*  
**Krzysztof Rzymiski**

**NOWY ADRES!**

Olsztyn ul. Orkana 13, 89 541-38-46, 606-325-799, www.kmr.pl