

REKLAMA



Kredyty hipoteczne

Doradzamy z pasją

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

Doradzamy
już od 2003 roku

Polecam
Krzysztof Rzymki

Czy kupić mieszkanie na kredyt w 2016 roku?

Z każdej strony dochodzą do nas sygnały, że banki są w złej kondycji, podnoszą klientom koszty... Po wprowadzeniu podatku bankowego miały ograniczyć udzielanie kredytów. Czy w tym czasie warto zaciągać kredyt na zakup nieruchomości? O tym w rozmowie z Krzysztofem Rzymkim, niezależnym doradcą kredytowym.

Czy w 2016 roku warto kupić nieruchomość, zaciągając kredyt hipoteczny?

Zakup nieruchomości i zaciągnięcie kredytu to najważniejsze decyzje finansowe w życiu człowieka. Nie mogą wynikać z emocji i pośpiechu. Dla większości z nas taka inwestycja zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. Takie potrzeby pojawiają się niezależnie od aktualnej sytuacji na rynkach finansowych.

Chce Pan powiedzieć, że nie powinniśmy zwracać uwagi na to, co dzieje się w gospodarce?

Nie, chcę powiedzieć, że życie płynie nieustannie, starzejemy się, rosną dzieci i nie można odwlekać decyzji o zakupie czy wynajmie mieszkania w nieskończoność. Cykl życia jest nieubłagany. Najpierw mamy duże potrzeby i wydatki przy małych zasobach finansowych. Później, w wieku dojrzałym zwykle z finansami lepiej, ale potrzeby jakby mniejsze – dzieci już poszły w świat. Należy sobie odpowiedzieć, jakie im i sobie stworzyliśmy warunki bytowe i czy naprawdę zrobiliśmy wszystko dla prawidłowego rozwoju rodziny.

Wśród podatek bankowy, banki podniosły oprocentowanie. To chyba nie jest dobry czas na zaciąganie kredytu?

Nie powinniśmy rozdzielać pary: zakup mieszkania – kredyt hipoteczny. One idą w parze. I ten, kto to rozumie, wychodzi na transakcji lepiej. Rzeczywiście część banków podniosła marże kredytów hipotecznych o 0,2 – 0,6%. Dziś średnie marże są wyższe od tych sprzed pół roku o ok. 15%. Nie należy zapominać, że kilka banków nie podniosło w ostatnim czasie swoich marż. Jeśli popatrzymy



foto: Photos.com

na ostatnie 6 lat, to obecne marże są niższe o 20% od tych z 2010 roku.

Proszę wyjaśnić, czym właściwie jest marża.

Oprocentowanie kredytu hipotecznego składa się z dwóch części: marży banku oraz zmiennej stopy, tzw. WIBOR-u. Marża to w uproszczeniu stały dochód banku na kredycie, którego bank w czasie umowy nie może zmienić. Zmianie ulega stopa WIBOR. Dla przykładu jeśli marża kredytu wynosi 1,5%, a WIBOR 1,7%, to oprocentowanie kredytu wyniesie 3,2%.

Ale powróćmy do pary nieruchomość – kredyt...

Ceny nieruchomości mamy niższe niż te w szczycie boomu na rynku nieruchomości z lat 2007 – 2008. Moim zdaniem, w 2016 roku ceny nadal nie będą rosły. Złoży się na to koniec programu MdM, który napędził rynek wtórny nieruchomości. Natomiast na rynku pierwotnym deweloperzy rozpoczęli rekordową liczbę budów, co przełoży się na wyższą podaż tych nieruchomości. A jak głosi jedno z najstarszych praw ekono-

mii: wyższa podaż prowadzi do spadku cen. Choć nie ma pewności co do tej tezy, polski rynek nieruchomości jest bardzo płytki.

Niskie ceny mieszkań i wysokie ceny kredytu hipotecznego prowadzą do jakich wniosków?

Ceny kredytów nie są wysokie, ponieważ na bardzo niskim poziomie jest obecnie WIBOR (najniższym w historii). Odpowiem pytaniem na pytanie: lepiej kupić tanie mieszkanie z droższym kredytem czy drogie mieszkanie z tanim kredytem?

Najlepiej kupić tanie mieszkanie z tanim kredytem.

Fakt, ale taka idealna sytuacja w praktyce nie występuje. W teorii tak, w punkcie prze-

cięcia dwóch linii – na teorii jednak nikt się nie wzbogacił.

Jaka jest Pana opinia: lepszy tani kredyt czy tanie mieszkanie?

Moim zdaniem, należy się szczegółowo przygotować, przeprowadzić analizę i... opracować strategię działania. Jeśli kupimy drogie mieszkanie z tanim kredytem, to wpadamy w pułapkę – tu znajdują się klienci z lat 2007 – 2008, których aktualna wartość nieruchomości przeważnie jest znacznie niższa od ceny zakupu. I nic nie można zrobić. Nie da się zbyć nieruchomości powyżej aktualnych cen rynkowych. Zostajemy z tanim kredytem i mamy nadzieję na zwyczajną cenę nieruchomości. Fajnie, że mamy niższe koszty obsługi kredytu, czyli niższe koszty życia.

Czy sytuacja: tanie mieszkanie, droższy kredyt daje więcej możliwości?

Oczywiście, że tak. Uodwodnię to na przykładzie. Dziś kupujemy tanie mieszkanie za kwotę 200 tys. zł. Wraz z upływem czasu wartość mieszkania wzrasta – możemy je sprzedać bez strat lub nawet zarobić. Na początku mamy droższy kredyt, np. z ratą 1 tys. zł. Gdy zmieni się sytuacja na rynku i banki na powrót zaczną konkurować o klienta hipotecznego, mogą mu zaoferować tańszy kredyt, tzw. refinansowy, z ratą np. 900 zł.

To mieszkania nie możemy zamienić, a kredyt tak?

Kredyt hipoteczny można podmieniać wielokrotnie zamieniać pomiędzy bankami. Wygląda to tak, że nowy bank spłaca kredyt w starym banku. Zwykle robi się to w celu obniżenia raty kredytu. Klient hipoteczny nie jest niewolnikiem swojego kredytu (przy założeniu braku spadku wartości nieruchomości).

Przecież banki zakazują wcześniejszej spłaty kredytu.

Nie jest to prawdą, w każdej chwili możemy nadpłacić i spłacić swój kredyt hipoteczny. Należy tylko policzyć koszty związane z wcześniejszą spłatą – zwykle 1-2% w pierwszych latach trwania kredytu.

Reasumując, warto kupić nieruchomość w kredycie w 2016 roku?

Zdecydowanie warto, obowiązuje żelazna zasada: kupujemy nieruchomość, jak są tanie, sprzedajemy, gdy są drogie. Koszt kredytu powinien być na dalszym planie, przecież w przyszłości będziemy mogli go obniżyć. Warto wykorzystać sytuację, że liczba kupujących może być mniejsza (brak dopłat MdM na 2016 rok). Znowu podstawowa zasada ekonomii: mniej kupujących – niższe ceny. Mniej kupujących to mniejsza liczba kredytów – może to czas, gdy banki każdego klienta hipotecznego przywitają z kwiatami?

REKLAMA

Biuro Rachunkowe
Tax Serwis



Usługi księgowo:
rachunkowość, KPiR, Kadry i płace.

Olsztyn, ul. Żółta 10A lok.15

tel. 89 535-25-11; 501 586 355, taxserwis@wp.pl, www.taxserwis.pl

REKLAMA

BRAMATIK
BRAMY OGRODZENIA ROLETY AUTOMATYKA
20 lat doświadczenia

AUTOMATYKA DLA WYMAGAJĄCYCH

Nice CAME tousek

NAJLEPSZA JAKOŚĆ BRAM NA RYNKU

beditom novoferm

Olsztyn, ul. Bałtycka 34
tel. 695 628 994, www.bramatik.pl

REKLAMA

selene materace

z tym kuponem
15% rabatu*
na materace Vita
Shenergy, Vita Multi,
Memo Dynamic

WYSPANi.pl | We ♥ to sleep.
Olsztyn,
ul. Wyszyńskiego 1, tel. 89 5139583
ul. Wilczyńskiego 6c/30, tel. 89 5431888

*Promocje nie łączą się. Kupon ważny do 31.03.2016