

2014 RAPORT

I kwartał

mieszkania, domy, działki



■ Aktualne ceny nieruchomości

■ Program MdM w praktyce

■ Dostępność kredytów hipotecznych

Spis treści:

1. CENY MIESZKAŃ	str. 3 - 4
2. CENY DOMÓW	str. 6 - 7
3. CENY DZIAŁEK I GRUNTÓW	str. 8 - 9
4. PROGRAM MDM W PRAKTYCE	str. 11 - 14
5. KREDYTY HIPOTECZNE W I KWARTALE 2014 ROKU	str. 16

O NAS

Dom.Gratka.pl to najbardziej rozpoznawalny serwis z ogłoszeniami nieruchomości. Ponad 12 lat doświadczenia pozwala nam zapewnić profesjonalne wsparcie przy sprzedaży nieruchomości. Będąc częścią grupy wydawniczej Polskapresse skutecznie wykorzystujemy jej potencjał i tworzymy synergii pomiędzy działalnością serwisu w Internecie oraz w prasie.

W grudniu 2012 naszą działalność zasilila wykupiona Grupa e-budownictwo, która uzupełnia wartość serwisu Dom.Gratka o rzetelne i profesjonalne treści z zakresu budownictwa i nieruchomości. W listopadzie 2013 roku połączyliśmy się z Grupą Media Regionalne.

Razem tworzymy platformę, która dociera z przekazem do wszystkich grup użytkowników znajdujących się na poszczególnych etapach poszukiwania nieruchomości.

W naszej działalności koncentrujemy się głównie na efekcie finalnym jakim jest doprowadzenie do sfinalizowania obu stron transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości. Nasz dział technologiczny stale monitoruje rynek i w trybie natychmiastowym reaguje na jego potrzeby. Stale udoskonalamy nasz serwis o nowe funkcjonalności oraz prowadzimy rozległą działalność marketingową, co skutkuje stałym wzrostem ilości użytkowników serwisu, a tym samym poprawą dystrybucji ogłoszeń zamieszczanych w serwisie. Pracując nad skutecznością serwisu chcemy doprowadzić do jak naj-

większej liczby transakcji zawieranych za pośrednictwem naszego serwisu.

Wierzimy, że nasze doświadczenie, głęboka specjalizacja i osiągnięte wyniki stawiają nas w roli skutecznego partnera biznesowego w branży nieruchomości i budownictwa.

Zapraszamy do współpracy



PARTNERZY RAPORTU

FREEDOM NIERUCHOMOŚCI S.C.
LEGIS HOUSE NIERUCHOMOŚCI
NIERUCHOMOŚCI WIELKOPOLSKI SP. Z O.O. SP. K.
TCN TWOJE CENTRUM NIERUCHOMOŚCI

METODOLOGIA ANALIZ: DOM.GRATKA.PL
OPRACOWANIE: ZESPÓŁ REDAKCYJNY SERWISU DOM.GRATKA.PL
ZDJĘCIA: PL.FOTOLIA.COM

Część dotycząca kredytów hipotecznych i MdM przygotowana we współpracy



CENY MIESZKAŃ

Około 64 proc. polskich mieszkań z rynku wtórnego, oferowanych w I kwartale 2014 roku do sprzedaży, miało ponad 13 lat, reszta to lokale wybudowane po roku 2000.

Najwięcej lokali ponad trzynastoletnich proponowano do sprzedaży w Opolu – 80 proc. całej oferty rynkowej w tej lokalizacji oraz w Lublinie i Białymstoku – 79 proc. wszystkich ogłoszeń w tych miastach. Na drugim biegunie

był Kraków, gdzie około 45 proc. całej oferty sprzedażowej mieszkań na rynku wtórnym dotyczyło lokali, których wiek wynosił maksymalnie trzynaście lat oraz Rzeszów – 44 proc. oferty mieszkaniowej w I kwartale.

W przypadku budynków z cegły ich wytrzymałość szacowana jest na przynajmniej 90 lat, budynków o ścianach żelbetonowych na około 100 lat. Jednak ostateczna wytrzymałość budynku w głównej mierze zależy od sposobu korzystania z lokalu.

Struktura wiekowa mieszkań

MIASTO	Mieszkania wybudowane przed rokiem 2000	Mieszkania wybudowane między latami 2000 - 2013
Białystok	79%	21%
Bydgoszcz	67%	33%
Gdańsk	63%	37%
Gorzów Wielkopolski	69%	31%
Katowice	73%	27%
Kielce	72%	28%
Kraków	55%	45%
Lublin	79%	21%
Łódź	76%	24%
Olsztyn	61%	39%
Opole	80%	20%
Poznań	63%	37%
Rzeszów	56%	44%
Szczecin	75%	25%
Warszawa	61%	39%
Wrocław	67%	33%
OGÓŁEM	64%	36%

Struktura sprzedaży mieszkań ze względu na ilość pokoi

Miasto	1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	Więcej niż 3 pokoje
Białystok	9%	36%	38%	17%
Bydgoszcz	9%	39%	39%	13%
Gdańsk	8%	35%	37%	20%
Gorzów Wielkopolski	7%	35%	40%	18%
Katowice	8%	35%	41%	17%
Kielce	10%	37%	38%	15%
Kraków	13%	38%	34%	14%
Lublin	7%	33%	41%	19%
Łódź	10%	42%	36%	12%
Olsztyn	9%	41%	34%	17%
Opole	6%	40%	37%	17%
Poznań	10%	39%	34%	17%
Rzeszów	9%	39%	39%	14%
Szczecin	8%	34%	36%	21%
Warszawa	8%	34%	38%	20%
Wrocław	9%	44%	36%	12%
OGÓŁEM	9%	37%	37%	17%

Jeśli chodzi o strukturę sprzedaży mieszkań ze względu na ilość pokoi to dominowały we wszystkich analizowanych miastach mieszkania 2- i 3-pokojowe. Najwięcej mieszkań jednopokojowych na rynku wtórnym w I kwartale oferowano w Krakowie – 13 proc. całej oferty kwartalnej w mieście. Wrocław był miastem, gdzie oferowano najwięcej mieszkań 2-pokojowych – 44 proc. całej oferty kwartalnej w mieście. W Lublinie oferowano najwięcej mieszkań 3-pokojowych – 41 proc. Lokale większe niż 3-pokojowe najczęściej występowały w ofercie szczecińskiej – 21 proc.

Pierwszy kwartał 2014 roku przyniósł kontynuację tendencji wzrostowych w cenach nieruchomości mieszkaniowych, oferowanych na rynku wtórnym. Obserwowany trend przybiera na sile w porównaniu z poprzednimi kwartałami.

W segmencie mieszkań jednopokojowych największy wzrost średniej ceny ofertowej, podczas trzech pierwszych miesięcy roku, nastąpił w Gorzowie wielkopolskim – 2,51 proc. W segmencie mieszkań 2-pokojowych największy wzrost ceny nastąpił w Katowicach – 2,91 proc. W segmencie mieszkań 3-pokojowych również Katowice zanotowały największy wzrost – 1,65 proc.

Wzrosty cen ofertowych w I kwartale nie występowały jednak we wszystkich analizowanych segmentach jednostajnie. W trakcie trzech pierwszych miesięcy ceny ofertowe spadły m.in.: w Opolu w segmencie kawalerek (-3,48 proc.), wśród mieszkań 2-pokojowych w Gdańsku (-1,12 proc.), wśród mieszkań 3-pokojowych w Opolu (-0,96 proc.).

Miasto	Zmiany cen ofertowych m kw mieszkania w miastach wojewódzkich na rynku wtórnym, styczeń/marzec 2014								
	1 pokojowe			2 pokojowe			3 pokojowe		
	Sty-czeń	Ma-rzec	Zmiana Styczeń/Marzec	Sty-czeń	Ma-rzec	Zmiana Styczeń/Marzec	Sty-czeń	Ma-rzec	Zmiana Styczeń/Marzec
Białystok	5169	5251	1,57%	4938	4978	0,79%	4773	4787	0,29%
Bydgoszcz	4226	4171	-1,33%	4262	4258	-0,09%	4209	4255	1,08%
Gdańsk	6377	6252	-2,00%	6251	6182	-1,12%	5942	5941	-0,02%
Gorzów Wielkopolski	3207	3289	2,51%	3311	3302	-0,27%	3320	3314	-0,18%
Katowice	4462	4500	0,83%	4511	4646	2,91%	4749	4828	1,65%
Kielce	4533	4635	2,20%	4616	4662	1,00%	4501	4548	1,03%
Kraków	6970	6985	0,21%	6845	6894	0,72%	6804	6837	0,48%
Lublin	5450	5367	-1,55%	5119	5154	0,69%	5053	5042	-0,21%
Łódź	4326	4333	0,15%	4425	4433	0,18%	4503	4515	0,28%
Olsztyn	4858	4867	0,18%	4742	4741	-0,02%	4562	4568	0,13%
Opole	5541	5354	-3,48%	4576	4702	2,67%	4723	4678	-0,96%
Poznań	6142	6154	0,20%	6065	6101	0,58%	5798	5810	0,20%
Rzeszów	5317	5382	1,22%	5302	5311	0,16%	4787	4806	0,40%
Szczecin	4794	4854	1,23%	4626	4615	-0,25%	4553	4512	-0,90%
Warszawa	8934	8943	0,11%	8772	8774	0,02%	8508	8539	0,37%
Wrocław	6739	6726	-0,20%	6089	6099	0,17%	5854	5847	-0,12%



Minimalizacja czasu sprzedaży nieruchomości **to nasz obłęd!**

- uzyskaj realną wycenę nieruchomości,
- wyróżni się na tle innych ofert fenomenalnymi zdjęciami,
- zobacz, jak możemy przygotować Twoją nieruchomość do sprzedaży,
- zagwarantuj sobie największą promocję. Oferta będzie widoczna na ponad 30 serwisach ogłoszeniowych, w reklamach linków sponsorowanych, na facebooku oraz dostępna dla kupujących w ramach Drzwi Otwartych.

Tu nas **znajdziesz:**

Olsztyn

olsztyn@freedom-nieruchomosci.pl
89 677 14 20

Warszawa

warszawa@freedom-nieruchomosci.pl
22 243 15 22

Białystok

bialystok@freedom-nieruchomosci.pl
79 396 76 00

Bydgoszcz

bydgoszcz@freedom-nieruchomosci.pl
51 483 36 64

Ełk

elk@freedom-nieruchomosci.pl
53 190 02 56

Gdynia

gdynia@freedom-nieruchomosci.pl
79 275 08 21

Iława

ilawa@freedom-nieruchomosci.pl
69 185 10 16

Katowice

katowice@freedom-nieruchomosci.pl
32 720 25 36

Poznań

poznan@freedom-nieruchomosci.pl
61 855 16 25

Szczecin

szczecin@freedom-nieruchomosci.pl
66 196 37 01

Toruń

torun@freedom-nieruchomosci.pl
56 664 00 30

Zielona Góra

zielonagora@freedom-nieruchomosci.pl
60 796 99 55

CENY DOMÓW



W strukturze oferowanych do sprzedaży w I kwartale 2014 roku domów widać – wzorem poprzednich okresów – że najczęściej ogłoszeń dotyczyło domów wolnostojących. Miastem, gdzie oferowano najwięcej takich domów było Opole – 88 proc. całej oferty domów z tego miasta. Wśród domów szeregowych - najczęściej oferowano ich w Gorzowie Wielkopolskim – 13 proc. W warszawskiej ofercie domów występowało 35 proc. ofert

domów z zabudowy bliźniaczej – najczęściej w całej Polsce.

Analizując średnie poziomy cen domów w I kwartale 2014 r., można zauważyć, iż w większości miast nie ma jednej, wyraźnie dominującej tendencji kierunku zmian. Występują jednakże lokalizacje i typy zabudowy domów jednorodzinnych, dla których da się zaobserwować pewne prawidłowości i z dużą dozą prawdopodobieństwa określić aktualną sytuację rynkową.

Struktura sprzedaży domów ze względu na ilość pokoi

MIASTO	Bliźniak	Szeregowy	Wolnostojący
Białystok	10%	9%	82%
Bydgoszcz	20%	11%	69%
Gdańsk	25%	21%	54%
Gorzów Wielkopolski	12%	13%	75%
Katowice	23%	13%	64%
Kielce	17%	7%	76%
Kraków	23%	5%	72%
Lublin	33%	12%	55%
Łódź	12%	6%	82%
Olsztyn	16%	3%	81%
Opole	6%	6%	88%
Poznań	23%	10%	67%
Rzeszów	6%	8%	85%
Szczecin	26%	8%	66%
Warszawa	35%	7%	58%
Wrocław	30%	9%	62%
OGÓŁEM	25%	9%	66%

Zmiany cen ofertowych domów w podziale wojewódzkim na rynku wtórnym, styczeń/marzec 2014

Województwo	Styczeń	Luty	Marzec	Różnica styczeń/marzec
dolnośląskie	3270	3265	3264	-0,18%
kujawsko-pomorskie	2968	2970	2962	-0,20%
lubelskie	3120	3119	3114	-0,19%
lubuskie	2660	2653	2663	0,11%
łódzkie	3177	3187	3168	-0,28%
małopolskie	3526	3520	3509	-0,48%
mazowieckie	4525	4520	4527	0,04%
opolskie	2440	2429	2434	-0,25%
podkarpackie	2517	2533	2552	1,37%
podlaskie	2806	2822	2846	1,41%
pomorskie	3648	3603	3613	-0,97%
śląskie	2957	2945	2937	-0,68%
świętokrzyskie	2980	2986	2992	0,40%
warmińsko-mazurskie	3037	3044	3040	0,10%
wielkopolskie	3388	3376	3388	0,00%
zachodniopomorskie	3415	3444	3452	1,07%

Analiza rynku wtórnego domów jednorodzinnych została przeprowadzona dla:

- Budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i wolnostojącej,
- Dla miast wojewódzkich Polski.

Ceny w większości lokalizacji w poszczególnych typach zabudowy zmieniały się najwyżej o kilka procent – większe zmiany cen charakteryzowały jedynie te lokalizacje, w których oferta okazywała się bardzo ograniczona (nierzadko po kilkanaście ogłoszeń sprzedaży), przez co każda oferta zaniżająca bądź podnosząca poziom średniej ceny miała duże znaczenie, lub też dotyczyły najdroższych ofert.

Dopłaty do domów energooszczędnych

W ubiegłym roku wystartował program dopłat dla domów energooszczędnych i pasywnych, który finansuje Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska. Dopłata może

objąć zakup domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym lub jego budowę lub zakup lokalu mieszkalnego od dewelopera. Wysokość dofinansowania jest uzależniona od wykazanego zapotrzebowania na energię kredytowanej nieruchomości i wynosi 30,000zł brutto dla tzw. domów energooszczędnych oraz 50,000zł dla tzw. domów pasywnych. Dofinansowanie nie może być przeznaczone na wszystkie etapy budowy. Dopłatą można sfinansować jedynie instalacje grzewcze, układy wentylacyjne lub elementy konstrukcji i izolacji budynku.

Dofinansowanie można otrzymać wyłącznie ubiegając się o kredyt hipoteczny. Aktualnie produkt ten jest oferowany przez 7 banków.

Wysokość dopłaty nie obejmuje finansowania podatku VAT i nie jest przeznaczona na finansowanie wykończenia domu.

Miasto	Zmiany cen ofertowych domów w miastach wojewódzkich na rynku wtórnym, styczeń/marzec 2014								
	Bliźniak			Szeregowy			Wolnostojący		
	Styczeń 2014	Marzec 2014	Zmiana ceny styczeń/marzec	Styczeń 2014	Marzec 2014	Zmiana ceny styczeń/marzec	Styczeń 2014	Marzec 2014	Zmiana ceny styczeń/marzec
Białystok	2738	2813	2,7%	2763	2886	4,3%	3045	3095	1,6%
Bydgoszcz	3158	3187	0,9%	2924	2911	-0,4%	3289	3325	1,1%
Gdańsk	4620	4601	-0,4%	4037	3874	-4,2%	4722	4652	-1,5%
Gorzów Wielkopolski	2390	2302	-3,8%	2472	2453	-0,8%	2739	2810	2,5%
Katowice	3734	3619	-3,2%	3919	3991	1,8%	3969	3902	-1,7%
Kielce	3157	3109	-1,5%	3022	3006	-0,5%	3908	3957	1,2%
Kraków	4550	4586	0,8%	4887	4999	2,2%	4523	4531	0,2%
Lublin	3437	3562	3,5%	3338	3307	-0,9%	3490	3431	-1,7%
Łódź	3438	3439	0,0%	3051	2996	-1,8%	3841	3882	1,1%
Olsztyn	3129	3188	1,9%	3318	3174	-4,5%	3696	3676	-0,5%
Opole	3035	3175	4,4%	3784	4084	7,3%	2977	2973	-0,1%
Poznań	3809	3816	0,2%	3644	3737	2,5%	4488	4477	-0,2%
Rzeszów	3190	3129	-1,9%	2938	3100	5,2%	3464	3435	-0,8%
Szczecin	3466	3464	-0,1%	3343	3382	1,2%	3994	3982	-0,3%
Warszawa	5413	5453	0,7%	5757	5785	0,5%	5674	5660	-0,2%
Wrocław	4069	4040	-0,7%	4084	4203	2,8%	4463	4495	0,7%

Oferta dla biur nieruchomości i pośredników



**TWOJE CENTRUM
NIERUCHOMOŚCI**

Twoje Centrum Nieruchomości – razem można więcej!

Zrzeszamy na zasadach partnerskich biura nieruchomości i pojedynczych pośredników. Zadowolenie pośredników z wykonywanej pracy jest naszym nadrzędnym celem. Dbamy o to standaryzując usługi pośrednictwa i oferując zaawansowany system informatyczny, który uczyni pracę wygodniejszą i efektywniejszą. Korzyściami ze współpracy jest wzrost jakości świadczonych usług, możliwość uzyskiwania większej ilości transakcji oraz poszerzone możliwości promocji ofert, a dla niezależnych pośredników niezależność czasową i brak konieczności posiadania własnego biura.

Nasza oferta

- o intuicyjny, wygodny w użytkowaniu program komputerowy dla pośredników zawierający m.in.:
 - narzędzie automatyzujące wysyłkę ofert na portale nieruchomościowe
 - systemem CRM - wspomagający budowanie relacji z klientami
 - system automatycznego kojarzenia ofert dla klientów poszukujących nieruchomości
 - system wymiany ofert między pośrednikami (MLS)
 - dla menadżerów biur zestawienie statystyk niezbędnych w ocenie efektywności pracy agentów
 - szereg innych funkcji automatyzujących pracę pośrednika i podnoszących efektywność działań
- o aplikacja mobilna do wprowadzania ofert i profili klientów poszukujących podczas pracy w terenie
- o własna strona internetowa
- o dostęp do pełnej bazy ofert bezpośrednich zamieszczanych na portalach i w prasie *
- o komplet dokumentów i umów pośrednictwa

*opcja dla osób i biur, które nie korzystały z proponowanego narzędzia w okresie ostatnich 3 miesięcy.

Warunki współpracy

Współpraca z siecią TCN oparta jest na partnerskiej umowie franchisingowej, gdzie nasi partnerzy zachowują pełną autonomię w zakresie świadczenia usług jako niezależny podmiot, a w tym również autonomię z zakresu posługiwania się własną nazwą i niezależność finansową. Opłata miesięczna wynosi 79zł netto przez pierwsze dwa lata dla pierwszych 5 biur lub pośredników w danym powiecie (oferta promocyjna), później, w dalszym okresie oraz dla pozostałych biur i pośredników cena wynosi **159zł** netto (oferta standardowa). Za każde dodatkowe konto dla agenta – w wypadku oferty promocyjnej opłata wynosi 39zł netto (19zł netto – dla oferty promocyjnej). Opłata wpisowa wynosi 199zł netto i uwzględnia szkolenie z systemu w siedzibie partnera.



79zł /m-c*

* szczegóły oferty obok

CENY DZIAŁEK I GRUNTÓW



Poniższa analiza stanowi opracowanie cen ofertowych dotyczących rynku działek w Polsce.

Ze względu na rodzaj sprzedawanych działek, w Polsce dominują działki budowlane. Średnio stanowią one ¾ oferty w poszczególnych województwach. Najwięcej – aż 93,4 proc. takich parceli oferuje się w województwie opolskim. Co nie powinno dziwić – najwięcej działek o charakterze rekreacyjnym było sprzedawanych w województwie warmińsko-mazurskim – 9,9 proc. Województwo zachodniopomorskie dominowało z ofertą działek rolnych – 27,2 proc. całej oferty w tym województwie. W województwie pomorskim oferowano najwięcej działek usługowych – 4,1 proc.

Niniejsze badanie zostało przeprowadzone w oparciu o bazę niemal 250 tys. ofert sprzedaży działek, które zostały umieszczone w serwisie Dom.Gratka.pl. Do analizy przyjęto tylko te działki, których podana lokalizacja nie budziła żadnych wątpliwości, a więc znajdowały się na terenie opisywanych miast.

W segmencie działek budowlanych najbardziej wzrosły ceny w Lublinie – o 3,9 proc. w skali całego kwartału. Ceny działek rolnych najbardziej wzrosły również w okolicach Lublina – aż o 17 proc. Natomiast w segmencie działek usługowych najwyższe wzrosty zanotowano w Olsztynie – 11,1 proc.

Struktura w sprzedaży działek ze względu na rodzaj

Województwo	budowlana	rekreacyjna	rolna	usługowa
dolnośląskie	89,8%	1,0%	7,6%	1,6%
kujawsko-pomorskie	80,8%	5,6%	13,2%	0,4%
lubelskie	87,4%	3,5%	8,0%	1,1%
lubuskie	83,9%	2,7%	12,9%	0,6%
łódzkie	84,3%	4,4%	9,8%	1,5%
małopolskie	87,3%	1,6%	9,9%	1,2%
mazowieckie	84,8%	2,2%	11,3%	1,7%
opolskie	93,4%	1,4%	3,7%	1,4%
podkarpackie	81,0%	6,7%	12,0%	0,2%
podlaskie	74,0%	3,4%	19,9%	2,7%
pomorskie	79,4%	4,4%	12,1%	4,1%
śląskie	90,7%	1,5%	4,6%	3,1%
świętokrzyskie	92,1%	1,1%	6,6%	0,3%
warmińsko-mazurskie	66,4%	9,9%	22,8%	0,9%
wielkopolskie	88,2%	2,9%	7,0%	1,9%
zachodniopomorskie	68,2%	4,0%	27,2%	0,6%
OGÓŁEM	84,0%	3,1%	11,2%	1,7%

Zmiany średnich cen ofertowych działek w podziale wojewódzkim na rynku wtórnym, styczeń/marzec 2014, ceny za m kw

Województwo	Styczeń	Luty	Marzec	Różnica styczeń/marzec
dolnośląskie	152	149	149	-2,0%
kujawsko-pomorskie	113	114	112	-0,9%
lubelskie	126	126	128	1,6%
lubuskie	76	76	82	7,3%
łódzkie	130	133	132	1,5%
małopolskie	230	229	222	-3,6%
mazowieckie	310	308	305	-1,6%
opolskie	109	132	113	3,5%
podkarpackie	138	124	124	-11,3%
podlaskie	121	121	121	0,0%
pomorskie	198	195	193	-2,6%
śląskie	137	136	136	-0,7%
świętokrzyskie	129	132	135	4,4%
warmińsko-mazurskie	78	79	78	0,0%
wielkopolskie	174	173	174	0,0%
zachodniopomorskie	150	150	151	0,7%

Miasto	Zmiany średnich cen ofertowych działek w podziale wojewódzkim ze względu na rodzaj działki, rynek wtórny, styczeń/marzec 2014								
	Budowlana			Rolna			Usługowa		
	Styczeń 2014	Marzec 2014	Zmiana ceny styczeń/marzec	Styczeń 2014	Marzec 2014	Zmiana ceny styczeń/marzec	Styczeń 2014	Marzec 2014	Zmiana ceny styczeń/marzec
Białystok	143	141	-1,4%	103	96	-7,3%	289	274	-5,5%
Bydgoszcz	105	107	1,9%	49	49	0,0%	181	193	6,2%
Gdańsk	128	131	2,3%	55	55	0,0%	276	283	2,5%
Gorzów Wielkopolski	72	72	0,0%	89	90	1,1%	146	123	-18,7%
Katowice	127	126	-0,8%	39	38	-2,6%	263	282	6,7%
Kielce	239	231	-3,5%	106	90	-17,8%	343	323	-6,2%
Kraków	335	327	-2,4%	91	85	-7,1%	472	470	-0,4%
Lublin	98	102	3,9%	190	229	17,0%	202	194	-4,1%
Łódź	142	124	-14,5%	52	52	0,0%	312	289	-8,0%
Olsztyn	130	129	-0,8%	54	54	0,0%	335	377	11,1%
Opole	190	186	-2,2%	70	61	-14,8%	470	433	-8,5%
Poznań	130	129	-0,8%	47	47	0,0%	266	271	1,8%
Rzeszów	131	132	0,8%	35	35	0,0%	220	220	0,0%
Szczecin	86	85	-1,2%	51	59	13,6%	179	164	-9,1%
Warszawa	175	173	-1,2%	100	103	2,9%	250	241	-3,7%
Wrocław	175	176	0,6%	109	111	1,8%	212	224	5,4%

Finansowanie działek przez banki nie jest tak proste jak mieszkań czy domów. Wobec tego typu nieruchomości stawiane są dodatkowe wymagania. Banki najchętniej skredytują działkę budowlaną lub działkę o innym przeznaczeniu, ale z możliwością zabudowy. O kredyt będzie łatwiej jeśli działka jest położona w obrębie miasta lub jego pobliżu oraz jej powierzchnia nie przekracza 1ha. Dużo trudniej skredytować siedlisko lub działkę rekreacyjną, zazwyczaj w takich przypadkach wymagany jest zdecydowanie większy wkład własny.

Przy nabywaniu działki na kredyt należy pamiętać o dalszych planach z nią związanych. Jeśli mamy zamiar budować na niej dom na kredyt, należy zawczasu wybrać bank, który będzie miał niskie koszty przedterminowej spłaty. Z tej możliwości trzeba będzie skorzystać, jeśli kredyt na budowę domu będzie udzielony w innym banku niż kredyt na zakup działki. Udzielając kredytu banki wpisują się na pierwszym miejscu do hipoteki, natomiast nie akceptują wpisów na kolejnych miejscach w hipotece. Rozwiązaniem

jest albo spłata kredytu na zakup działki nowym kredytem, albo zaciągnięcie kredytu na budowę domu w banku, w jakim został udzielony kredyt na zakup działki.



Zaciągając kredyt na działkę bank dokonuje wpisu hipoteki do księgi wieczystej na pierwszej pozycji. Jeśli w przyszłości wybierzemy kredyt na budowę domu w innym banku, kredyt zaciągnięty na działkę trzeba będzie spłacić, co zazwyczaj wiąże się z opłatami za wcześniejszą spłatę.





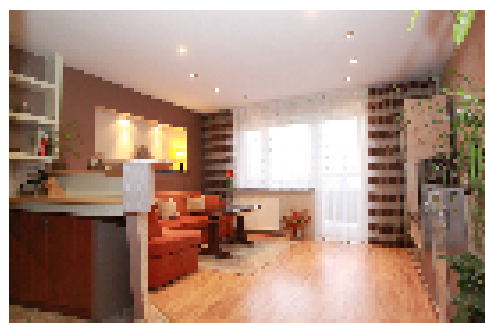
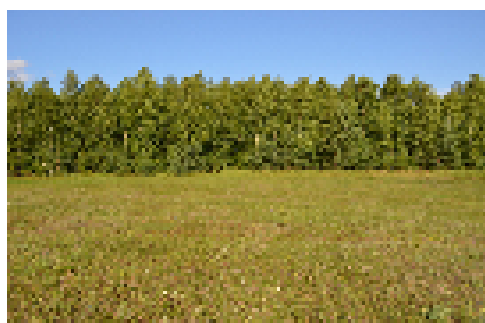
Twoje PRAWO do nieruchomości

Mieszkania

Domy

Działki

Lokale



*Najlepsze oferty nieruchomości
na Warmii i Mazurach!*

www.legishouse.pl

LEGIS HOUSE NIERUCHOMOŚCI

10-576 Olsztyn, Al. Piłsudskiego 2/8, lok.113

tel./fax 89 650 17 18, kom. 660 590 596

nieruchomosci@legishouse.pl



PROGRAM MDM W PRAKTYCE

Od początku bieżącego roku działa w Polsce program dopłat do kredytu „Mieszkanie dla młodych”. Pierwszy kwartał był dla banków testem funkcjonowania systemu dopłat, dla klientów zaś niewiadomą. Pomimo, iż finansujący dopłaty Bank Gospodarstwa Krajowego prowadzi na swoich stronach rzetelny serwis poświęcony programowi, to jednak niektóre wytyczne Mdm zdają się być skomplikowane zarówno za klientów, jak i dla banków. O fakcie tym świadczy znaczna liczba zmian w procedurach przyjmowania i weryfikacji wniosków do programu, które wprowadziły banki w I kwartale.

Dla przypomnienia, finansujący „Mieszkanie dla Młodych” bank BGK ocenia wyłącznie czy kredytobiorcy spełniają formalne wymogi uczestnictwa w programie. Wszelkie decyzje związane z oceną zdolności kredytowej czy też weryfikacją nieruchomości są już domeną poszczególnych banków kredytujących. Do nich należy także dostosowanie procesu przyjmowania i wstępnej oceny wniosków do programu. Jak się okazuje nie wszystkie zapisy ustawy o MdM były właściwie interpretowane przez klientów i banki, co skutkowało konicznością uzupełniania dokumentacji a w konsekwencji wydłużeniem się procesu przyznawania kredytu nawet do 2 miesięcy.

Jeśli zamierzamy ubiegać się o kredyt z dofinansowaniem, warto poinformować o tym dewelopera i zawsze wynegocjować dłuższe terminy płatności.

Sporo problemów pojawia się już w momencie wyliczenia poziomu dopłaty. Warto przypomnieć, że BGK publikuje co kwartał dwie wartości. Pierwsza z nich to maksymalna cena za mkw nieruchomości jaka może zostać zakwalifikowana do dopłaty. Druga to wysokość średniego wskaźnika przeliczeniowego dla danej lokalizacji, w której znajduje się nieruchomość. Dofinansowanie wylicza się mnożąc powierzchnię nabywanej nieruchomości (ale nie więcej niż do 50 mkw) przez średni wskaźnik przeliczeniowy.

Dopłatę liczymy nie od faktycznie zapłaconej ceny zamkwnieruchomości, a od średniego wskaźnika przeliczeniowego odtworzenia 1mkw.

MDM maksymalny poziom dopłaty w miastach wojewódzkich

Miasto	dopłata 5%	dopłata 10%	dopłata 15%
Wrocław	11 326,25 zł	22 652,50 zł	33 978,75 zł
Gminy sąsiadujące z Wrocławiem	9 920,63 zł	19 841,25 zł	29 761,88 zł
Województwo dolnośląskie	8 515,00 zł	17 030,00 zł	25 545,00 zł
Bydgoszcz	10 033,75 zł	20 067,50 zł	30 101,25 zł
Gminy sąsiadujące z Bydgoszczą	9 136,88 zł	18 273,75 zł	27 410,63 zł
Toruń	10 033,75 zł	20 067,50 zł	30 101,25 zł
Gminy sąsiadujące z Toruniem	9 136,88 zł	18 273,75 zł	27 410,63 zł
Województwo kujawsko-pomorskie	8 240,00 zł	16 480,00 zł	24 720,00 zł
Lublin	9 705,40 zł	19 410,80 zł	29 116,20 zł
Gminy sąsiadujące z Lublinem	8 478,76 zł	16 957,55 zł	25 436,33 zł
Województwo Lubelskie	7 252,13 zł	14 504,25 zł	21 756,38 zł
Gorzów Wielkopolski	9 662,50 zł	19 325,00 zł	28 987,50 zł
Gminy sąsiadujące z Gorzowem Wlkp	9 001,88 zł	18 003,75 zł	27 005,63 zł
Zielona Góra	9 662,50 zł	19 325,00 zł	28 987,50 zł
Gminy sąsiadujące z Zieloną Górą	9 001,88 zł	18 003,75 zł	27 005,63 zł
Województwo Lubuskie	8 341,25 zł	16 682,50 zł	25 023,75 zł
Łódź	11 130,00 zł	22 260,00 zł	33 390,00 zł
Gminy sąsiadujące z Łodzią	9 928,13 zł	19 856,25 zł	29 784,38 zł
Województwo Łódzkie	8 726,25 zł	17 452,50 zł	26 178,75 zł
Kraków	11 395,00 zł	22 790,00 zł	34 185,00 zł
Gminy sąsiadujące z Krakowem	10 635,00 zł	21 270,00 zł	31 905,00 zł
Województwo Małopolskie	9 875,00 zł	19 750,00 zł	29 625,00 zł
Warszawa	13 924,79 zł	27 849,55 zł	41 774,33 zł
Gminy sąsiadujące z Warszawą	10 130,70 zł	20 261,40 zł	30 392,10 zł
Województwo Mazowieckie	8 442,25 zł	16 884,50 zł	25 326,75 zł
Opole	9 575,00 zł	19 150,00 zł	28 725,00 zł

Gminy sąsiadujące z Opolem	9 190,00 zł	18 380,00 zł	27 570,00 zł
Województwo Opolskie	8 805,00 zł	17 640,00 zł	26 415,00 zł
Rzeszów	9 857,50 zł	19 715,00 zł	29 572,50 zł
Gminy sąsiadujące z Rzeszowem	8 765,63 zł	17 531,25 zł	26 296,88 zł
Województwo Podkarpackie	7 673,75 zł	15 347,50 zł	23 021,25 zł
Białystok	9 735,00 zł	19 470,00 zł	29 205,00 zł
Gminy sąsiadujące z Białymstokiem	9 096,25 zł	18 192,50 zł	27 288,75 zł
Województwo Podlaskie	8 457,50 zł	16 915,00 zł	25 372,50 zł
Gdańsk	12 913,75 zł	25 827,50 zł	38 741,25 zł
Gminy sąsiadujące z Gdańskiem	11 754,38 zł	23 508,75 zł	35 263,13 zł
Województwo Pomorskie	10 595,00 zł	21 190,00 zł	31 785,00 zł
Katowice	10 687,50 zł	21 375,00 zł	32 062,50 zł
Gminy sąsiadujące z Katowicami	9 752,50 zł	19 505,00 zł	29 257,50 zł
Województwo Śląskie	8 817,50 zł	17 635,00 zł	26 452,50 zł
Kielce	10 339,00 zł	20 677,95 zł	31 016,93 zł
Gminy sąsiadujące z Kielcami	8 445,98 zł	16 891,95 zł	25 337,93 zł
Województwo Świętokrzyskie	7 038,33 zł	14 076,65 zł	21 114,98 zł
Olsztyn	11 043,75 zł	20 087,50 zł	33 131,25 zł
Gminy sąsiadujące z Olsztynem	9 651,88 zł	19 303,75 zł	28 955,63 zł
Województwo Warmińsko-mazurskie	8 260,00 zł	16 520,00 zł	24 780,00 zł
Poznań	13 425,00 zł	26 850,00 zł	40 275,00 zł
Gminy sąsiadujące z Poznaniem	11 430,00 zł	22 860,00 zł	34 290,00 zł
Województwo Wielkopolskie	9 525,00 zł	19 050,00 zł	28 575,00 zł
Szczecin	10 225,00 zł	20 450,00 zł	30 675,00 zł
Gminy sąsiadujące ze Szczecinem	9 561,25 zł	19 122,50 zł	28 683,75 zł
Województwo Zachodniopomorskie	8 897,50 zł	17 795,00 zł	26 692,50 zł
aktualna stopa referencyjna			3,25%
WIBOR 3M (17.04)			3,35%

Źródło: opracowanie na podstawie danych zawartych w serwisie Dom.Gratka.pl (styczeń/grudzień 2013)

Również określenie co jest zaliczane do powierzchni użytkowej nieruchomości wymagało doprecyzowania. W myśl ustawy do powierzchni użytkowej mieszkania należy zaliczyć wszystkie pomieszczenia znajdujące się w jego obrębie z wyłączeniem balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału. Zgodnie z interpretacją Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, jeśli do mieszkania przynależy komórka lokatorska to jej nabycie można sfinansować łącznie z mieszkaniem w ramach jednego kredytu z dopłatą. Powierzchnia użytkowa takiej komórki nie będzie liczona do powierzchni użytkowej samego mieszkania, jednak łączna cena za komórkę i mieszkanie nie może przekroczyć maksymalnej ceny za mkw nieruchomości jaka może być objęta dopłatą. W I kwartale obowiązywania programu pojawiła się dodatkowa interpelacja tego zapisu. Jeśli komórka lokatorska znajduje się w obrębie mieszkania to jej powierzchnię zaliczamy już jako powierzchnię użytkową.

Kredytem z dopłatą możemy finansować nabycie komórki lokatorskiej, jeśli jest przynależna do mieszkania. Powierzchnia takiej komórki nie zalicza się do powierzchni użytkowej jeśli znajduje się poza w obrębem mieszkania. Kredytem z dopłatą nie podlega finansowanie miejsc postojowych i garaży.

Zainteresowanie programem jest spore, ale oczekiwania były jeszcze większe. Same banki nie kwapią się do wprowadzenia programu. Jak dotychczas wnioski można składać w 8 instytucjach kredytujących (dla porównania w ramach obowiązującego do końca 2013 roku programie Rodzina na swoim instytucji tych było 20), jednak w praktyce liczba ta jest nieco mniejsza – niektóre banki wbrew zapowiedziom nie przedstawiły konkretnej oferty dla kredytów w ramach programu. Poziom wykorzystania środków przeznaczonych na dofinansowanie w tym roku jest niski. Po I kwartale wyniósł 14,39 proc. (wnioski zaakceptowane przez BGK), natomiast wypłacone zostało zaledwie 7,31 proc. przeznaczonej na dopłaty.

Zanim podpiszesz umowę z deweloperem sprawdź w bankach jakich dokumentów potrzebujesz i jak długo trwa procedura przyznawania kredytu z dopłatą MdM. Aktualną listę banków publikuje na swojej stronie BGK.

Jakich mieszkań szukaliśmy w I kwartale w programie MdM?

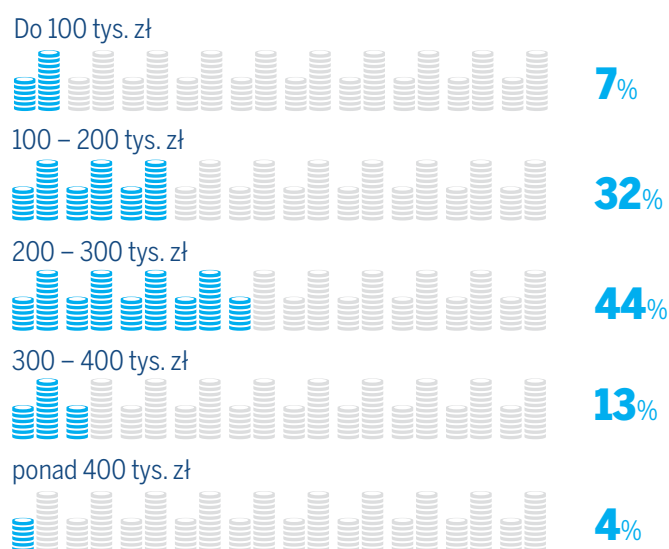
Nowy program „Mieszkanie dla Młodych” działa zaledwie trzy miesiące, a Bank Gospodarstwa Krajowego zaakceptował już blisko 3 tys. wniosków o dopłatę do kredytu na zakup pierwszego mieszkania. Jakie mieszkania są głównie w zainteresowaniu beneficjentów programu?

Wedle komunikatu BGK najwięcej wniosków, które uzyskały akceptację, pochodziło z województw: pomorskiego – 436 i mazowieckiego – 422. W województwie wielkopolskim było ich 416, a na Dolnym Śląsku – 215.

Wartość wszystkich przyjętych dotychczas wniosków to blisko 55 mln złotych. Na cały 2014 rok na dopłaty do wkładu własnego zostało zarezerwowanych 600 mln złotych. Wykorzystanie limitu tegorocznego jest więc na poziomie blisko 10 proc.

Z analizy serwisu Dom.Gratka.pl wynika, że największą popularnością cieszyły się oferty mieszkań kwalifikujących się do programu, których cena była między 200 a 300 tysięcy złotych. Takich lokali poszukiwało w pierwszych trzech miesiącach 2014 roku 44 proc. użytkowników serwisu, zainteresowanych ogłoszeniami mieszkań w programie MdM. Najmniej osób wybierało oferty mieszkań, których cena była wyższa niż 400 tysięcy złotych – 4 proc.

MIESKANIA POSZUKIWANE W PROGRAMIE MIESZKANIE DLA MŁODYCH



Opracowanie: Tomasz Majer, Feniks Finanse

Artur Osak, dom.gratka.pl

KOMPLEKSOWOŚĆ USŁUG NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI TRENDEM OCZEKIWANYM PRZEZ KLIENTÓW

Dzisiejszy rynek nieruchomości staje się coraz bardziej konkurencyjny i wymagający. Zmieniają się wymagania co do jakości i kompletności usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Osoby poszukujące lub sprzedające nieruchomości oczekują specjalistycznej wiedzy i informacji na temat nieruchomości by skutecznie doprowadzić do transakcji.

Kupujący, którzy nabywają nieruchomości przy pomocy kredytu zobowiązani są dostarczyć bankom szczegółowej informacji na temat nabywanej nieruchomości w celu jej wyceny. Tylko nieliczne biura pośrednictwa, są w stanie dostarczyć tak kompleksową wiedzę i zapewnić usługi na odpowiednim poziomie.

Odpowiedzią na ten nowy trend może być oferta firm zarządzających nieruchomościami, które poszerzyły swój zakres usług o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami specjalnie dedykowane dla właścicieli lokali we wspólnotach i spółdzielniach.

Nikt lepiej niż zarządca nieruchomości nie zna tak szczegółowo dobrych i słabych stron budynków którymi na co dzień administruje.

To właśnie zarządca jest w stanie klientowi dostarczyć kompleksowej informacji dotyczącej sprzedawanej, czy wynajmowanej nieruchomości.

Zarządca posiada ważne informacje, a są to między innymi wysokość miesięcznych kosztów eksploatacyjnych lokalu, stan techniczny budynku, wykonane i planowane prace remontowe, czy stan techniczny instalacji, które pozwalają na określenie właściwej ceny rynkowej i przygotowanie kompletnej oferty.

Oferta pośrednictwa uzupełniona jest często o zgodny z najnowszymi trendami marketing, znajomość zasad przygotowania nieruchomości do sprzedaży i najmu tzw. Home Staging oraz profesjonalne zdjęcia. Wszystko to sprawia, że sprzedawane lub wynajmowane przez tego typu firmy mieszkania i budynki budzą pożądanie wśród potencjalnych nabywców, sprzedają się szybciej i za wyższą cenę.



Nieruchomości Wielkopolski

KOMPLEKSOWO

Współpracując z NW można uzyskać pomoc, zlecić lub zamówić usługę dotyczącą obsługi nieruchomości:

- pośrednictwa
- wyceny
- home stagingu
- remontu
- zarządzania
- administracji
- księgowości
- pośrednictwa kredytowego



www.NWnieruchomosci.pl

Strona przyjazna urządzeniom mobilnym!

KONTAKT:

Nieruchomości Wielkopolski Sp. z o.o. Sp. k.
61-869 Poznań, ul. Garbary 53

Tel. +48 61 66 44 850
E-mail biuro@NWnieruchomosci.pl

Zapraszamy do naszego biura:
pn-pt 11.00-17.00, sob. 9.30-13.00

KREDYTY HIPOTECZNE W I KWARTALE 2014 ROKU

Dostępność kredytów hipotecznych w I kwartale 2014

Początek roku to spowolnienie w akcji kredytowej banków oraz wzrost kosztów kredytów mieszkaniowych.

Zmiany w Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego wprowadziły konieczność posiadania minimum 5 proc. wkładu własnego dla klientów ubiegających się o kredyt mieszkaniowy, część klientów musi zatem odłożyć plany zakupu nieruchomości do czasu uzbierania wspomnianego wkładu. Ale trzeba się śpieszyć, gdyż w 2015r. minimalny wkład będzie wymagany na poziomie 10 proc., następnie 15 proc. w 2016r. i docelowo 20 proc. w 2017r.

Kolejnym ograniczeniem stało się skrócenie maksymalnego okresu kredytowania do 35 lat. Dłuższy okres kredytowania proponowało klientom jedynie kilka banków. Długi okres kredytowania stanowił rozwiązanie dla kredytobiorców oczekujących możliwie najniższej raty nawet kosztem wyższych opłat około kredytowych.

Obowiązująca od początku roku nowelizacja Rekomendacji S wydłużyła okres dla którego wyliczana jest zdolność kredytowa. Poprzednio okres ten wynosił 25 lat a, obecnie jest to 30. Rozwiązanie to spowodowało wzrost zdolności kredytowej dla klientów zaciągających kredyty na okres powyżej 25 lat, czyli zdecydowanej większości.

Wzrost kosztów kredytu

Z pośród 20 ogólnopolskich banków, w I kwartale 6 banków poprawiło swoje oferty w stosunku do IV kwartału 2013r., 11 banków pogorszyło oferty, natomiast 3 banki nie zmieniły swojej oferty dla kredytów hipotecznych. Należy dodać, że poprawa warunków nastąpiła głównie w bankach udzielających kredytów hipotecznych w mniejszej

skali. Średnia wysokość marży dla ostatniego dnia I kwartału dla 20 ogólnopolskich banków wyniosła 1,69 proc. (przy założeniu kredytu na 300tys zł, posiadania 20 proc. wkładu własnego oraz skorzystaniu z najbardziej popularnych promocji).

Banki nie walczą o klienta, czego potwierdzeniem jest ich znikoma aktywność promocyjna skoncentrowana na tym produkcie, a także regularne pogarszanie się oferty.

Oferty promocyjne kredytu hipotecznego wiążą się z nabyciem dodatkowych produktów lub usług banku. Należy sprawdzić jakie są dokładnie warunki skorzystania z promocji oraz czy dodatkowe produkty będą dla nas użyteczne i faktycznie będziemy z nich korzystać.

W takcie I kwartału stopniowej poprawie uległy natomiast oferty w ramach programu dopłat MdM. Od początku roku oferty te były nieco droższe od standardowych kredytów hipotecznych. Przeceniono jednak skalę zainteresowania tym produktem, co skutkowało stopniowym zrównywaniem warunków kredytów z dopłatą i bez niej.

Opracowanie: Tomasz Majer, Feniks Finance

dom **gratka.pl**

Oddajemy

w **Twoje ręce**

aplikację mobilną

na systemy Android

i Windows Phone

więcej na
dom.gratka.pl/mobilna

MIESZKANIA NA SPRZEDAŻ

wszystkie oferty

nowe nieobejrzane



Warszawa
ul. Zdziarska

2 pokoje, 40,01 m²

224 776 PLN



Warszawa
ul. Ostródzka

2 pokoje, 40 m²

224 776 PLN



Warszawa
ul. Ostródzka

2 pokoje, 40,01 m²

224 776 PLN



Warszawa

2 pokoje, 40,01 m²

