

NASZ

WTOREK | 25 | 01 | 2022 |

DOM



DEWELOPER
IPPON GROUP
**NUMER 1
W OLSZTYNIE
NUMER 10
W POLSCE**

CZYTAJ NA STR. 3

KREDYTY HIPOTECZNE
— O CZYM WARTO
WIEDZIEĆ

czytaj na str. 4-5

CO CZEKA
KREDYTOBIORCÓW
I RYNEK MIESZKANIOWY
W 2022 R.

czytaj na str. 8



TWÓJ WYMARZONY DOM NA OBRZEŻACH MIASTA

FIRMA STE CAPITAL SP. Z O.O. TO RZETELNA OLSZTYŃSKA FIRMA BUDOWLANA DZIAŁAJĄCA NA TERENIE CAŁEGO KRAJU, KTÓRA KILKA LAT TEMU ROZWINĘŁA DODATKOWO SWOJĄ OFERTĘ O OSIEDLA DOMÓW W STANDARDZIE DEWELOPERSKIM.

To domy w zabudowie bliźniaczej oraz szeregowej, które sytuujemy w formie kameralnych, bezpiecznych i ogrodzonych

osiedli. Staramy się, aby każda z wybranych przez nas lokalizacji posiadała jak najwięcej atutów dla przyszłych mieszkańców – mówi Prezes firmy Rafał Stempniewski. Obecnie prowadzimy sprzedaż 4 inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na obrzeżach Olsztyna: Osiedle Szmargdowa - domy w zabudowie bliźniaczej w Gutkowie, zlokalizowane 300 m od granicy miasta, w bliskim sąsiedztwie lasu oraz Jeziora Ukiel. Sunset Naterki – osiedle domów bliźniaczych, graniczące z polem golfowym i terenem leśnym. Domy nad Łyną – osiedle domów w zabudowie szeregowej w Bartągu, z dodatkowym terenem rekreacyjnym, dojściem do rzeki Łyny, miejscem na ognisko i placem zabaw dla najmłodszych. Harmonia Park – osiedle domów szeregowych w Różnowie, z własnym parkiem, stawem oraz placem zabaw. Domy mają około 80 mkw powierzchni użytkowej. W skład każdego z nich wchodzi parter, poddasze oraz strych – mówi Milena Łebkowska, dyrektor ds.

deweloperskich. Domy budowane są w standardzie deweloperskim, docieplone, na ścianach położone są tynki maszynowe, a na podłodze wykonane wylewki. Klienci otrzymują od nas lokale z rozproszonymi instalacjami: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, ogrzewania podłogowego. Cena uwzględnia również źródło ogrzewania – każdy lokal wyposażony jest w indywidualną pompę ciepła. Zapewniamy wykonanie elewacji oraz pełne zagospodarowanie terenu zewnętrznego. Do każdego lokalu przynależy indywidualny ogródek wyłożony trawą z rolki, w cenie wykonujemy ogrodzenie oraz taras i podjazd z kostki. Każdy dom posiada własną wiatę garażową na samochód. Ceny rozpoczynają się już od 479 000 zł brutto.

Zapraszamy do zapoznania się z pełną ofertą domów:

wisdom-nieruchomosci.pl

tel. 505 626 326, 577 550 035



SOLIDNA MARKA W BUDOWNICTWIE

CENY JUŻ OD 479 000 ZŁ

DOMY W STANDARDZIE DEWELOPERSKIM



GUTKOWO • BARTĄG • NATERKI • RÓŻNOWO

505 626 326 577 550 035
WISDOM-NIERUCHOMOSCI.PL

4022otbr-A-K

Sprawdź, jak uzyskać kredyt na wymarzony dom lub mieszkanie

Dowiedz się, jak wygląda sytuacja na rynku hipotecznym i poznaj swoją aktualną zdolność kredytową.



7522otbr-a-M

TWOJA DROGA DO WŁASNYCH CZTERECH KĄTÓW

STARANIE SIĘ O KREDYT HIPOTECZNY NIE MUSI BYĆ (AŻ) TAK SKOMPLIKOWANE

Sytuacja na rynku mieszkaniowym oraz hipotecznym zmienia się z dnia na dzień. Stale rosnące stopy procentowe, Polski Ład, nowy program „Mieszkanie bez wkładu własnego”... - nadążenie za każdym niuansiem może wydawać się niemożliwe, ale wcale nie musi takie być.

Zastanawiasz się nad kredytem na własne cztery kąty i chcesz dowiedzieć się, jak go otrzymać? Chcesz poznać swoją aktualną zdolność kredytową lub zasięgnąć informacji o tym, co zrobić, aby ją zwiększyć? Nie masz pewności, czy lub jak wysokiego wkładu własnego potrzebujesz, aby otrzymać pozytywną decyzję kredytową?

Szukasz najnowszych informacji dotyczących rynku, a może po prostu chcesz, aby doświadczony ekspert pomógł ci przejść przez proces kredytowania? Doświadczony ekspert pomoże ci odnaleźć się w świecie hipotecznym

Marzena Rzymska, współzałożycielka firmy KMR Kredyty i Nieruchomości, to niezależna ekspertka kredytowa z ponad 18-letnim doświadczeniem w branży i aktualną wiedzą rynkową, zdobywaną podczas licznych szkoleń oraz poprzez samodoskonalenie, śledzenie bieżącej sytuacji gospodarczej, jak i zmian w procedurach bankowych.

Od lat wspiera swoich klientów na drodze po własne cztery kąty. Z powodzeniem przeprowadziła kilka tysięcy kredytów hipotecznych. Jest cenioną ekspertką z dziedziny mechanizmów integracji europejskiej i autorką publikacji w lokalnych mediach. W swojej codziennej pracy stawia na wsparcie klien-

tów podczas całego procesu kredytowego oraz edukację z zakresu aktualnej sytuacji na rynku hipotecznym.

Misją firmy KMR Kredyty i Nieruchomości jest oferowanie najwyższej jakości usług i w pełni niezależną pomoc w procesie kredytowym.



Skontaktuj się z nami

Marzena Rzymska

+48 608 407 417

marzena@kmr.pl

<https://kmr.pl/kontakt/>



NUMER 1 W OLSZTYNIE, NUMER 10 W POLSCE

FIRMA IPPON GROUP, BUDUJĄCĄ OSIEDLE AURORA, JAKO JEDYNA W OLSZTYNIE ZNALAZŁA SIĘ W CZOŁÓWCE RANKINGU NAJLEPSZYCH DEWELOPERÓW W KRAJU.



AURORA

Firma Ippon Group według niezależnego ogólnopolskiego rankingu **najlepszych deweloperów mieszkaniowych w 2021 roku** zajęła wysokie, 10 miejsce! Zestawienie opublikowano w „Dzienniku Gazecie Prawnej”. Jest to ogromny sukces i wyróżnienie dla firmy oraz miasta Olsztyn. Ippon Group został doceniony za dynamiczny rozwój, wizję, jakość

premium oraz społeczną odpowiedzialność biznesu. Firma Ippon Group, **jako jedyna** w Olsztynie, znalazła się w czołówce rankingu **najlepszych deweloperów w Polsce**.

Ciężka praca – wspólny sukces

Tak ogromny sukces firmy jest wynikiem ciężkiej pracy **całego zespołu pracowników**

Ippon Group. To specjaliści w swoich dziedzinach, którzy z zapałem angażują się w kolejne projekty inwestycyjne. Firma za swoją działalność została wyróżniona **wieloma prestiżowymi nagrodami i tytułami**: Deweloper Roku 2020, Deweloper Roku 2021 oraz Dobra Marka 2021. Nad całością realizowanych procesów czuwa Prezes Zarządu – Anna Bocian.

Najlepsza lokalizacja w Olsztynie

Szczególnie wyróżniony w rankingu został **projekt osiedla Aurora w Olsztynie**. To osiedle budowane w standardzie premium, składające się z dziewięciu nowoczesnych, eleganckich i wygodnych budynków, zaprojektowanych w harmonii z otaczającą je naturą.

W grudniu rozpoczęła się **sprzedaż ostatniego, czwartego etapu** tego przedsięwzięcia.

W jego ramach wybudowane zostaną dwa budynki: Saturn i Minerwa. Zaplanowano w nich łącznie **135 mieszkań**. Ich powierzchnia jest zróżnicowana, tak by zaspokoić wszystkie oczekiwania Klientów — **od 34 m kw. do 130 m kw. powierzchni**.

Apartamenty z wyjątkowymi ogrodami zimowymi

Aurora to jedyne osiedle w Olsztynie, w którym dostępne są **apartamenty z ogrodami zimowymi**. Takie pomieszczenie odpowiednio zaaranżowane może być zarówno bardzo **funkcjonalne**, jak i **urokliwe**.

W ogrodzie zimowym można swobodnie **odpocząć w otoczeniu roślin**, bez potrzeby wychodzenia na zewnątrz. To idealne miejsce do uprawiania ziół i roślin ozdobnych. Zbudowane z przeszklonych ścian pozwalają **cieszyć się widokiem parku** i otaczającej przyrody, nawet przy niekorzystnej pogodzie. Można się w nich napić swojej ulubionej kawy i zrelaksować. Pomieszczenie uzupełnione o stół i miejsca do siedzenia to **idealny drugi salon**. Taka aranżacja to dodatkowa przestrzeń na spotkania towarzyskie oraz komfortowy wypoczynek.

Apartamenty z pięcioma pokojami

Osoby, które poszukują przestrzeni oraz wygody, znajdą tutaj swoje wymarzone mieszkanie. W ofercie dostępne są mieszkania i apartamenty mające **od dwóch do pięciu pokoi**. To funkcjonalne, wyciszone mieszkania i apartamenty z prywatnymi **tarasami o powierzchniach** sięgających nawet **95 m kw.** W niektórych mieszkaniach znalazły się dodatkowe pomieszczenia na **pralnię czy spiżarnię**.

Na osiedlu Aurora **wysokość mieszkań zaczyna się od 2,72 m**, podczas gdy standardowa wysokość, dostępnych lokali



na rynku to **2,50 m. Głębokość balkonów** to od **1,80 m do nawet 2,20 m**, co jest rozwiązaniem niespotykanym, gdyż przeważnie mają one głębokość jedynie **1,50 m**.

Wyróżniająca się architektura

Architekci osiedla Aurora **zadbali o każdy szczegół** nie tylko w mieszkaniu, ale także aranżując wspólne części. Dziedziniec oraz teren osiedla **porasta bogaty roślinność**, są tu też liczne **rozwiązania przyjazne rodzinom z dziećmi**. Dostępny jest bezpieczny **plac zabaw, siłownia zewnętrzna oraz chodniki i alejki**. Osiedle Aurora jest **ogrodzone i monitorowane** dla bezpieczeństwa jego mieszkańców.

Atrakcyjność lokalizacji osiedla Aurora to także możliwość korzystania z sąsiadujących **terenów rekreacyjnych**. Znajdują się tam liczne alejki spacerowe, park jordanowski oraz największy plac zabaw w mieście.

Przed wszystkim lokalizacja

Aurora jest **bardzo dobrze skomunikowana z resztą miasta**. W odległości dwóch minut pieszo, znajdują się przystanki komunikacji miejskiej umożliwiające dostanie się do każdego miejsca w Olsztynie. W bliskim sąsiedztwie są szkoły, przedszkola, placówki medyczne, a także galerie handlowe. Nie brakuje także lokali usługowych, takich jak fryzjer, dentysta czy poczta.

Osiedle Aurora to idealny wybór

Osiedle Aurora to idealny wybór dla **aktywnie żyjących osób**, które cenią sobie **komfort życia w mieście, dogodny dojazd** do pracy, szkoły, a także doskonałe warunki do wypoczynku w ciszy. **Jest to już ostatnia szansa** na zakup mieszkania w tej lokalizacji, ponieważ obecnie w sprzedaży jest już ostatni budynek.

KONTAKT

Szczegółowy opis aktualnych mieszkań dostępny jest w biurze sprzedaży pod adresem: **Olsztyn, ul. Franciszka Barcza 50**. Wszelkie informacje można także uzyskać, dzwoniąc pod numer telefonu **724 22 23 23** lub **609 88 42 19** oraz pisząc na adres e-mail: **mieszkania@aurora.olsztyn.pl**.



KREDYTY HIPOTECZNE — O CZYM WARTO WIEDZIEĆ?

OBECNIE KREDYTY MIESZKANIOWE SĄ BEZPIECZNIEJSZYMI PRODUKTAMI FINANSOWYMI, NIŻ JESZCZE KILKA LAT TEMU. DLA SKUTECZNEJ OCHRONY KLIENTÓW USTAWODAWCY WPROWADZAJĄ CORAZ TO NOWE REGULACJE. JEDNAK W DALSZYM CIĄGU ZACIĄgniĘCIE KREDYTU TO DECYZJA, KTÓRĄ TRZEBA PODEJMOWAĆ OSTROŻNIE I ŚWIADOMIE. PODPOWIADAMY, NA CO WARTO ZWRÓCIĆ UWAGĘ.

Pierwszy krok

Przed wszystkim należy przeanalizować własną sytuację finansową i życiową. Zadaj sobie pytanie, gdzie chcesz kupić mieszkanie i na jak długo planujesz związać się z danym miejscem? Jakiekolwiek twoje miesięczne dochody? Czy są stałe? Ile wydajesz na utrzymanie? Czy chcesz kupić dom, a może lokum w bloku? Czy posiadasz rodzinę, a może dopiero planujesz ją założyć?

To nie wszystko. Kredyt hipoteczny zawsze wiąże się z ryzykiem. Wiąże się ono z utratą pracy, skokami stóp procentowych, czy kryzysem gospodarczym. Przygotuj się na różne scenariusze, z utratą mieszkania włącznie. Jeśli podobne ryzyko będzie cię przerażało, lepiej nie zaciągaj takiego kredytu.

Zdolność kredytowa

Żaden bank nie udzieli nam kredytu od ręki. Pod uwagę

będzie brana nasza zdolność kredytowa. W grę wchodzi nie tylko zarobki. Pracownik banku lub doradca finansowy sprawdza naszą historię w Biurze Informacji Kredytowej. W ten sposób ustala się, jak radziliśmy sobie ze spłatą wcześniejszych zobowiązań. Wszelkie opóźnienia w przeszłości obniżają naszą wiarygodność jako kredytobiorców. Sporą przeszkodą w uzyskaniu nowego kredytu stanowią nieuregulowane

długi. Pod uwagę bierze się również takie czynniki jak nasz wiek, czy liczba osób w gospodarstwie domowym.

Szczegółowe warunki uzyskania kredytu różnią się w zależności od banku. Jeśli odmówiono nam w jednej placówce, nie oznacza to, że odejdziemy z kwitkiem w kolejnej. Ponadto doradca nie tylko oszacuje naszą zdolność kredytową — czasem może on pomóc nam uporządkować finanse.

Wkład własny

Aby otrzymać kredyt hipoteczny, należy mieć wkład własny. Obecnie jego wysokość to 20 proc. wymaganej sumy. Przykładowo, jeśli chcemy dostać kredyt na mieszkanie o wartości 200 tys. zł, musimy mieć co najmniej 40 tys. zł.

Przy udzielaniu kredytu hipotecznego doradca sprawdzi także wiarygodność dewelopera. W cenie są renomowane firmy, które działają

na rynku od dawna i mają na koncie wiele udanych inwestycji. Duże znaczenie ma także faza inwestycji. Nie każdy bank sfinansuje nam kupno mieszkania w bloku, którego budowa znajduje się na etapie tzw. dziury w ziemi.

Operat szacunkowy

Jest to urzędowy dokument, który wystawia rzeczoznawca majątkowy. Na jego podstawie bank określa faktyczną cenę nieruchomości.

REKLAMA



Profesjonalny ekspert kredytowy

Bezpłatna pomoc w uzyskaniu najlepszego kredytu hipotecznego i gotówkowego

Zapraszam do kontaktu!

Sylwia Domino

tel. **501 657 720**

CZY TERAZ JEST DOBRY MOMENT NA KREDYT HIPOTECZNY I CZY JEST SPOSÓB NA OBNIŻENIE RATY OBECNEGO KREDYTU?

STOPY PROCENTOWE GWAŁTOWNIE WZROSŁY, A WRAZ Z NIMI WZRASTAJĄ RATY KREDYTÓW. CZY W OGÓLE WARTO WZIĄĆ TERAZ KREDYT? CZY NASZE RATY BĘDĄ JESZCZE WYŻSZE I CZY MOŻEMY COŚ Z TYM ZROBIĆ?

Okres bardzo niskich stóp procentowych należało traktować jak coś przejściowego. W branży finansowej pracuję już ponad 20 lat i nigdy wcześniej nie były one tak niskie. Niestety, trzeba przyznać, że do ich wyższych poziomów. Eksperti są zgodni, że w 2022 roku stopy procentowe jeszcze wzrosną.

Czy w obecnej sytuacji wstrzymanie się z zakupem mieszkania na kredyt jest dobrym pomysłem? Raty rosną, a będą jeszcze wyższe.

Jeżeli mamy stabilny dochód, oszczędności i np. wynajmujemy mieszkanie, to rosnące stopy procentowe nie powinny wstrzymywać decyzji o zakupie mieszkania. Prawdopodobnie kupimy je taniej, niż będzie ono warte w przyszłości. Jeśli stać nas na kredyt, nie ma większego znaczenia czy weźmiemy go teraz, czy za pół roku. Opłacalność takiego przedsięwzięcia należy rozpatrywać w dłuższej perspektywie czasu. Decyzję o zakupie własnego M nie uzależniałabym od wysokości stóp procentowych. Skupiłabym się raczej na doborze odpowiedniej nieruchomości. Mieszkanie, które teraz chcemy kupić, za rok może o tyle zdrożeć, że nie będzie nas na nie stać.

Jest jeszcze jeden argument, który przemawia za wzięciem kredytu mimo obecnej sytuacji. Chodzi o marżę kredytową. Stopy procentowe i stawki WIBOR są takie same dla wszystkich banków. Instytucje finansowe mogą jednak konkurować o klienta marżą. Jest ona na stałe wpisana w umowie i znacząco wpływa na całkowity koszt kredytu. W 2022 roku marże będą spadać, co przynajmniej częściowo zrekompenzuje wyższe stopy procentowe.

Im wyższe stopy procentowe, tym niższe marże. **To proces, który obserwujemy od wielu lat i aktualnie już jest widoczny.**

A co ma zrobić posiadacz kredytu, którego raty rosną?

Wiele osób błędnie uważa, że nic się nie da z tym zrobić. Nic bardziej mylnego. Jednym ze sposobów na obniżenie raty i kosztu kredytu jest przeniesienie go do innego banku. Oferta, którą kilka lat temu wybraliśmy, dziś może nie być już atrakcyjna. Aktualnie przygotowuję kilku swoich klientów do zmiany banku. Dzięki temu obniżą ratę kredytu i zaoszczędzą pieniądze. Każdy przypadek jest inny, ale część klientów może w ten sposób obniżyć oprocentowanie swojego kredytu nawet o 1 punkt procentowy. To oznacza mniejszą ratę o około 60 zł za każde pożyczone 100.000 na okres 30 lat.

Zachęcam do skorzystania z mojego 20-letniego doświadczenia i bezpłatnej analizy aktualnych ofert.

Sylwia Domino
niezależny ekspert kredytowy



Fot. Adobe Stock

REKLAMA

JAK OBNIŻYĆ RATĘ KREDYTU



Krzysztof Bontal
prezes Proferto

Nic tak dziś nie spędza snu z powiek kredytobiorców jak rosnące stopy procentowe. Dla nowych klientów wyższa rata oznacza mniejszą zdolność kredytową. Uważać więc powinni szczególnie ci, którzy swoje możliwości finansowe sprawdzali już kilka miesięcy temu. Warto, aby udali się do eksperta kredytowego, który zweryfikuje, jak zmieniło się to w poszczególnych bankach. Unikną dzięki temu niebezpieczeństwa zobowiązania się do zakupu nieruchomości, na którą może nie być już ich stać. Rosnące stopy przysparzają jednak większych problemów posiadaczom już wziętych kredytów z

oprocentowaniem zmiennym w PLN. Z każdą zmianą ich raty rosną. Nie zawsze bezpośrednio po podwyżce, ponieważ banki z różną częstotliwością aktualizują swoje wibory. Jednak najpóźniej po 6 miesiącach dotkną to wszystkich. I nie mają na to wpływu. Sposobem obniżenia raty kredytowej jest zmniejszenie drugiej składowej oprocentowania, czyli marży. Biorąc po uwagę fakt, że banki jeszcze nie podjęły decyzji o redukcji ich wysokości, część kredytobiorców ma już szansę na tańsze kredyty. Mogą wykorzystać fakt, że ich nieruchomości zyskały na wartości. Szczególnie dotyczy to wielu osób, które w okresie pandemii brały kredyty z wkładem własnym mniejszym niż 20%. W czasie pierwszego lockdownu banki ostrożnie podchodzili do udzielania kredytów z najmniejszym wkładem własnym. Większość po prostu przestała ich udzielać. Wrócili do tego dopiero w połowie 2020 roku. Cena tych kredytów jednak gwałtownie wzrosła. Zaczęły być nawet o 1 punkt procentowy droższe niż te z wkładem 20-procentowym i wyższym. Wynika to z tego, że dla banków ryzykowne jest udzielać kredytów z małym zaangażowaniem finansowym klienta. Boją

się, że w momencie spadku cen nieruchomości mieszkanie, czy dom będą tańsze niż kwota kredytu pozostałego do spłaty. Za branie na siebie takiego ryzyka banki pobierają premię w postaci wyższej marży. Co za tym idzie, wyższego oprocentowania. Dlatego jeśli zaciągaliśmy kredyt z niskim wkładem własnym rok i więcej temu, tak ważne jest określenie bieżącej wartości nieruchomości. W wielu przypadkach wysokość naszego kredytu nie przekracza dziś 80% obecnej wartości nieruchomości, na której ten kredyt jest zabezpieczony. Jeszcze rok temu ta proporcja wyglądała zupełnie inaczej. Może się więc okazać, że dziś nasz kredyt jest dla banków bezpieczniejszy, niż było to w momencie udzielenia. Co za tym idzie, mógłby być tańszy. Wystarczy przeanalizować warunki posiadanej umowy kredytowej i sprawdzić, czy nie możemy mieć lepszego kredytu w innym banku. To tzw. kredyt refinansowy, który ma taką samą cenę jak nowo udzielany kredyt mieszkaniowy. Dzięki takiemu „przeniesieniu” byłibyśmy w stanie przy kredycie 300 tys. oszczędzić nawet 50 tys. zł na całkowitych kosztach.

Sprawdzenie tego nic nie kosztuje, a może przynieść ogromne korzyści. Wystarczy podać nam kilka danych z własnej umowy kredytowej, żebyśmy w krótkim czasie przeanalizowali, czy i o ile kredyt może być tańszy.

ści. Jest to niezbędne przy ustalaniu wysokości kredytu oraz wkładu własnego.

Niestety sporządzenie tego dokumentu kosztuje. Za operat mieszkania zapłacimy około 300-500 zł. Najlepiej więc zdobyć listę rzeczoznawców uznawanych przez dany bank, po czym skontaktować się z nimi osobiście. W ten sposób porównamy ich oferty i wybierzemy najtańszą.

Hipoteczny, czy gotówkowy?

W przypadku, gdy na zakup nieruchomości potrzeba kilkaset tysięcy zł, a na naszym koncie mamy zgromadzone tylko 20 proc. tej sumy, najlepszym rozwiązaniem będzie kredyt hipoteczny. Jeśli jednak do upragnionego M2 brakuje nam jedynie kilkudziesięciu tysięcy zł, warto pomyśleć o kredycie gotówkowym — radzą eksperci.

Nie tylko mieszkanie

Rodzaj inwestycji, jaki sfinansujemy za pomocą kredytu hipotecznego jest ściśle określona. Pamiętajmy przy tym, że nie ogranicza się on zakupem domu czy mieszkania. Przy jego pomocy możemy pozyskać środki na działkę budowlaną, remont, czy rozbudowę nieruchomości.

Czytaj umowę

Zanim podpiszemy jakąkolwiek umowę kredytową, należy bardzo dokładnie ją przeczytać. Bank ma obowiązek wyjaśnić nam wszelkie nieścisłości. Możemy też poprosić o kopię umowy i skonsultować się z prawnikiem.

Nie należy się zgadzać na wszystko, co zaproponuje nam bank. Zawsze wato trochę się potargować. Nawet nieznaczne obniżenie oprocentowania oznacza niższą miesięczną ratę do spłaty.

oprac. ps



Proferto

UPRASZCZAMY
KREDYTY
HIPOTECZNE

rekomendowani eksperci
zdolność kredytowa
rankingi kredytów
pomoc z dokumentacją
bezpłatne konsultacje
15 lat doświadczeń

NIE MASZ WKŁADU WŁASNEGO ?

- zapraszamy po informacje o nowym rządowym programie pomocy kredytobiorcom

krzysztof.bontal@proferto.pl tel. 695-855-627



www.proferto.pl



CZY TWOJA KUCHNIA ZDAŁA TEST ŚWIĄTECZNYCH PRZYGOTOWAŃ?

W TAKIEJ KUCHNI NIE TYLKO DOBRZE SIĘ GOTUJE, ALE PRZYJEMNIE SPĘDZA CZAS. CIESZY OKO PIĘKNYM DEKOREM, A SKUTKI PRZYGOTOWYWANIA NAWET PRACOCHOŃNYCH POSIŁKÓW NIE SĄ AŻ TAK WIDOCZNE NA FRONTACH MEBLOWYCH. MATERIAŁY DREWNOPODOBNE TO BARDZO WYGODNE ROZWIĄZANIE, KTÓRE ŁĄCZY WALORY ESTETYCZNE Z PRAKTYCZNYMI, CO W KUCHNI JEST MILE WIDZIANE.

Piękny i praktyczny dąb

Czas świąteczny był sprawdzianem dla zabudowy meblowej. Poprzedzający go okres wzmożonych przygotowań, a potem spotkań w gronie najbliższych był okazją, aby się przekonać, czy kuchnia jest wygodna i funkcjonalna. To test nie tylko dla naszych

umiejętności kulinarnych i zorganizowania, ale i frontów mebli. Czy rozdrabnianie, mieszanie, duszenie pozostawiają na nich trudne do usunięcia ślady? Te powstałe podczas gotowania zdążyliśmy usunąć, co jednak z zabrudzeniami, zachłapaniami i odciskami palców, które pojawiły się

podczas odgrzewania posiłków przed ich podaniem? Czy były bardzo widoczne na frontach szafek kuchennych — co mogło popsuć humor niejednemu posiadaczowi kuchni oglądanej zza świątecznego stołu?

Na takie sytuacje można się lepiej przygotować. Wiedząc, że będziemy dużo gotować, a

meble będą mocno eksploatowane, wybierzmy dekory, na powierzchni których odciski palców i zabrudzenia nie będą aż tak widoczne. W takim wnętrzu sprawdzą się płyty drewnopodobne. Inspirowane pięknem naturalnych gatunków, od swojego pierwowzoru są nie tylko bardziej przystępne



REKLAMA



Buduj razem z nami!

Solidny Partner
Rok założenia 1993

CENTRUM POKRYĆ DACHOWYCH I KLINKIERU



- dachówki, cegły klinkierowe, płytki ceramiczne • blachy, papy
- rynny: PCV, metalowe (powlekane, miedziane, tytan.-cynk), ocynkowane
- okna dachowe • akcesoria dachowe • farby

Olsztyn, ul. Towarowa 15

tel. 89 532-91-45, -46

Zapraszamy: pn.-pt. 7.30-17.30, sob. zamknięte

e-mail: info@falbud.plwww.falbud.pl

64321otbr-a-M

bramy



ogrodzenia



drzwi



automatyka



szlabany



Rok założenia 1990

OLSZTYN, ul. Kołobrzeska 50, tel. 89 534 41 00, www.danysc.pl

91421otbr-a-M



for Zbigniew Wóźniak

cenowo, ale i mniej wymagające. Łatwiej je utrzymać w czystości, bez specjalistycznych środków pielęgnujących. Intensywnemu użytkowaniu mebli wykończonych laminatami sprzyjają również ich trwałość i odporność na wilgoć, bez konieczności impregnacji. Pod uwagę weźmy również, że na długo zachowają one estetyczny wygląd, ponieważ nie zmieniają barwy pod wpływem promieni słonecznych.

Na wyborze dekorów inspirowanych pięknem drewna zyska wygląd kuchni. Wiernie odwzorowują naturalny rysunek usłojenia i przypominają je także w dotyku. Mają nie tylko różne wybarwienia, ale i struktury, które naśladują charakterystyczne cechy gatunków, a nawet wiek drewna. Atutem materiałów drewnopodobnych jest bogata paleta wzorów i wybarwień, które dają dużą swobodę w urządzeniu kuch-

ni. To sprawdzony pomysł na przytulne, ale i ponadczasowe wnętrza o uniwersalnym charakterze. Piękno i niepowtarzalny urok drewna dobrze się prezentują w każdej stylistyce aranżacyjnej.

Różnorodność dostępnych wzorów może nie ułatwiać zadania, chociaż jednym z najbardziej popularnych nadal są dekory dębu. Warto im się przyjrzeć z uwagi na walory estetyczne i szeroką paletę wybarwień, proponowanych zarówno w bardzo realistycznych, jak i designerskich interpretacjach.

— Dekory dębu to niewyczerpane źródło inspiracji w aranżacji wnętrz. Wzór, który będzie ozdabiał fronty mebli, może realistycznie odtwarzać znany z natury rysunek drewna z usłojeniem i sękami, albo być jego bardziej dekoracyjną wersją — mówi Sylwia Kowalska-Mikutel, projektantka Spółki

Meblowej KAM. — W zależności od kolorystyki dekoru, kuchnia może być stylowa i elegancka, zyskać na przytulności czy zaskakiwać nowoczesnym wizerunkiem.

Stonowana lub wyrazista struktura, ciepła albo chłodna tonacja pozwolą łatwo dopasować dekor do stylistyki wnętrza. Odnajdziemy tu całą gamę beży i brązów — od jasnych, kremowych tonacji, przez bursztynowe ze świetlistymi refleksami, kawę z mlekiem czy koniak, aż po wyborną gorzką czekoladę. Mniej oczywistym wybarwieniem będzie dąb w odcieniu szarości. Chociaż wygląda nowoczesnie, zachowuje efekt tradycyjnego ciepła i przytulności.

Możemy również zdecydować się na bardziej fantazyjny efekt, który łączy naturalny urok drewna i industrialną estetykę, inspirowaną stylem loftowym. Przykładem takiej nowoczesnej

interpretacji jest dąb cynowany, któremu nadano surowy wygląd, przywodzący na myśl tradycyjne rzemiosło. Dodatkowo, dzięki strukturze 3D wydaje się obrobionym ręcznie drewnem, oddziałując na zmysł wzroku i dotyku.

Ciepła strona kuchni

Generalnie drewno w kuchni zawsze wygląda efektownie, a dodatkowo fantastycznie ociepla jej wizerunek i nadaje przytulności. Nie ma drugiego wzoru z tak ogromnym potencjałem budowania domowego klimatu, który jest wybierany chętnie przez miłośników każdej stylistyki. Dekory drewna to niezmiennie ulubiony sposób aranżacji wnętrz kuchennych.

Kuchnia to nie tylko pomieszczenie do przygotowywania posiłków, ale i miejsce spotkań całej rodziny, dlatego powinna być funkcjonalnie urządzona i przytulna. Docenimy to szczególnie w chłodne jesienne i zimowe dni, kiedy jesteśmy spragnieni domowego ciepła. Zapewni je sprawny system ogrzewania, ale i odpowiednia aranżacja wnętrza. Atmosferę domowego zacisza możemy wykreować zarówno w kuchniach urządzonych w tradycyjnym duchu czy stylu rustykalnym, jak i nowoczesnych. Przecież design i przytulność nie wykluczają się. Wystarczy dobór odpowiednich materiałów, aby połączyć je w harmonijną kompozycję. Dobrą bazą będą dekory drewna. Ten uniwersalny i ponadczasowy wzór jest synonimem przytulności oraz atrakcyjną ozdobą frontów mebli, blatów czy ścian w kuchni.

— Urządzanie kuchni najczęściej zaczyna się od wyboru dekorów, ponieważ za ich po-

mocą możemy ukierunkować klimat wnętrza — mówi Sylwia Kowalska-Mikutel, projektantka Spółki Meblowej KAM, producenta mebli kuchennych. — Dekory naśladujące piękno naturalnego drewna są bardzo efektowne, dlatego będą cieszyć oko, a dodatkowo wprowadzają do kuchni niepowtarzalny nastrój i pozytywną atmosferę.

To zasługa naturalnego uroku drewna, które fantastycznie ociepla i sprawia, że nawet minimalistycznie urządzone pomieszczenia wydają się bardziej przyjazne w obiorze. Drewno przywodzi na myśl prostotę, spokój i harmonię, a jednocześnie jest szykowne i eleganckie.

Zabudowa kuchenna w drewnianych wybarwieniach nie musi kojarzyć się z siermiężnymi meblami minionej epoki. Szeroka gamaostęp-

nych odcieni i struktur odczarowuje mit, że takie kuchnie są ciężkie wizualnie i nie pasują do nowoczesnych aranżacji. Dekory drewna dają wiele możliwości, a o ostatecznym wyglądzie wnętrza decyduje wybór kolorystyki i tekstury. Mogą być subtelne, w jasnym wybarwieniu lub w ciemnej tonacji, z harmonijnym usłojeniem, albo mocno zarysowaną strukturą z wyraźnymi pęknięciami i sękami lub w nowoczesnych modyfikacjach i oryginalnych wybarwieniach.

Zaletą dekorów drewna jest również to, iż idealnie współgrają z każdym innym materiałem. Pozwala to tworzyć efektowne kompozycje, w których subtelny urok drewna można zestawiać z pięknem kamienia lub podkreślić modnym kolorem.

Oprac. mmb

PORADA:

Jak zaoszczędzić na meblach kuchennych

Zakup mebli kuchennych zawsze jest sporą inwestycją. W dobie coraz wyższych cen często stajemy przed dylematem kupować, czy liczyć na to, że będzie taniej.

— Niestety, taniej już nie będzie — mówi Andrzej Tomasiak z olsztyńskiego studia mebli kuchennych Atom. — Jeżeli chcemy zaoszczędzić na wydatkach, możemy wybrać meble modułowe. Czołowi producenci w swojej ofercie mają bardzo duży wybór zarówno szafek jak i kolorów. Warto dobrze przyjrzeć się meblom, poczytać opinie o nich — a przede wszystkim o sprzedawcy. W naszym studiu sprzedaż każdego mebla wiąże się z pomiarami pomieszczenia, szczegółowym projektem i wizualizacją. Klient otrzymuje wytyczne jak przygotować pomieszczenie. Ekipa montażowa wyposażona jest w specjalistyczne narzędzia umożliwiające profesjonalny montaż. Dobrze przemyślana, zaprojektowana i przede wszystkim zmontowana kuchnia przynosi satysfakcję nie tylko nabywcy, ale również nam.

Sprzęt AGD zakupiony w studiach meblowych zostanie dostarczony wraz z meblami, zamontowany gratis i zazwyczaj wyposażony w darmową 5-letnią gwarancję. Kupując komplet klient może liczyć na dodatkowy rabat.



for Zbigniew Wóźniak

REKLAMA



www.atomkuchnie.pl

Olsztyn
ul. Pstrowskiego 33

Studio Patronackie



tel. 89 526 73 31
kom. 695 771 749



5 lat darmowej
gwarancji na AGD*
*szczegóły przy zakupie



PLANUJESZ KUPIĆ MIESZKANIE NA KREDYT W 2022 R.? O TYCH ZMIANACH MUSISZ WIEDZIEĆ!

Rok 2021 żegnamy z rekordowymi cenami nieruchomości – jak pokazują dane zebrane przez Expandera i Rentier.io, przeciętnie o 15% wyższymi niż przed rokiem. Te osoby, które decyzję dotyczącą zakupu mieszkania na kredyt przełożyły na 2022 r., mogą zastanawiać się, czy dokonały słusznego wyboru. Z jednej strony, zapowiadane, kolejne podwyżki stóp procentowych mogą wyhamować zainteresowanie kredytami, co w konsekwencji może zastopować również dalsze wzrosty cen. Z drugiej, dalszy wzrost stóp procentowych sprawi, że osoby zaciągające obecnie kredyt hipoteczny, lub które dokonały tego kroku niedawno, będą musiały liczyć się z ratami znacznie wyższymi niż jeszcze parę miesięcy temu. Nie da się również zapomnieć o rosnącej inflacji, która przekłada się na rosnące koszty życia, a te mogą skutecznie obniżyć zdolność kredytową części potencjalnych kredytobiorców. Z powodu inflacji trzeba się również liczyć z wyższymi kosztami budowy nieruchomości. Jakie „nowości” jeszcze będą czekać w 2022 r. na osoby splacające kredyt? Jak będzie wyglądać przyszły rok na rynku mieszkaniowym i o jakich zmianach dotyczących hipotek powinni wiedzieć przyszli kredytobiorcy? O tym eksperci Związku Firm Pośrednictwa Finansowego.

Rok 2021 w skrócie

Mijający rok przyniósł większe niż w 2020 r. zainteresowanie kupnem mieszkania na kredyt, co pokazują, chociażby dane ZFPF. – Wartość kredytów hipotecznych udzielonych w III kw. przez pośredników ZFPF i OF wyniosła niemal 12,4 mld zł, a w analogicznym okresie 2020 r. było to nieco ponad 7 mld zł. Skąd taki wzrost wartości wypłaconych kredytów? W 2020 r., kiedy wprowadzano ograniczenia w ramach lockdownów, część klientów odłożyła plany związane z nabyciem nieruchomości. Polacy bali się podejmować decyzje o zakupie nieruchomości w kompletnie nowej rzeczywistości. Negatywnie na decyzje zakupowe klientów wpływało też zaostrzanie polityk kredy-

towych przez banki i ograniczanie maksymalnego poziomu wskaźnika LTV. Jednak, wraz z upływem czasu, banki stopniowo luzowały obostrzenia kredytowe, a Polacy zaczęli patrzeć w przyszłość z większym optymizmem i chętniej sięgali po wsparcie kredytowe – wyjaśnia Paweł Rudzik, ekspert ZFPF, Gold Finance.

Rok 2021 również był czasem rekordowo niskich stóp procentowych. W najbardziej korzystnym dla potencjalnych kredytobiorców momencie wynosiły 0,1%, co zdecydowanie zachęcało do zaciągnięcia kredytu hipotecznego. Innymi, ważnymi czynnikami, które sprawiły, że w 2021 r. chętnie kupowali mieszkania na kredyt były np.: wzrosty wynagrodzeń, złagodzenie kryteriów przyznawania kredytów przez banki czy oprocentowanie lokat niższe niż inflacja, co sprawiło, że zakup nieruchomości był najbardziej opłacalną formą inwestycji w pandemię. – W 2021 r., zwłaszcza w I i II kw., do banków trafiały duże ilości wniosków o kredyt hipoteczny – widać to, między innymi, w informacjach przekazywanych przez Biuro Informacji Kredytowej, na temat zapytań o kredyty mieszkaniowe. Klientów nie zniechęcały rekordowo wysokie ceny nieruchomości. Powód? Między innymi niskie raty kredytów hipotecznych, które skutecznie „zapraszały” do zaciągania zobowiązań – dodaje Paweł Rudzik, ekspert ZFPF, Gold Finance.

Co czeka kredytobiorców i rynek mieszkaniowy 2022 r.?

Jest drogo i może być jeszcze drożej: ceny mieszkań i stopy procentowe w 2022 r.

Podwyższanie stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej ma na celu złagodzenie wpływu wysokiej inflacji na naszą gospodarkę. Inflacja już jest wysoka, a szacuje się, że na początku roku może wynieść nawet 10%. W grudniu podjęto decyzję o kolejnej podwyżce, w efekcie stopa referencyjna wynosi już 1,75% i jest to poziom wyższy niż ten odnotowywany przed pandemią (1,5%). Stopa referencyjna to jedna ze stóp procentowych regulowanych przez RPP. To ważny wskaźnik dla wszystkich splacających

kredyt hipotecznych, ponieważ od wysokości stopy referencyjnej w dużej mierze zależy wysokość raty kredytowej. Według szacunków w 2022 r. stopa referencyjna może wzrosnąć nawet do 3%. Kolejne podwyżki stóp procentowych będą dalej przekładać się na wzrost kosztów kredytów, co w połączeniu z rosnącymi cenami mieszkań sprawi, że kredyty staną się mniej dostępne dla części Polaków. Pokazują to analizy dokonane po pierwszych podwyżkach.

– Jak wynika z wyliczeń Expandera, osoba zainteresowana kupnem mieszkania o powierzchni 50 m² w Krakowie, posiadająca wkład własny na poziomie 20%, musi obecnie pożyczyć aż o 73 380 zł więcej niż przed rokiem, ponieważ cena takiej nieruchomości wzrosła o 20%. Z kolei oprocentowanie kredytu wzrosło z 2,49% do 4,48%. W efekcie miesięczna rata wzrosła aż o 798 zł (z 1 643 zł do 2 441 zł). Gdyby natomiast wystąpił kolejny wzrost stóp procentowych i stawka WIBOR 3M wyniosła by np. 3%, to przy utrzymaniu obecnych cen, rata byłaby wyższa aż o 999 zł niż pod koniec 2020 r. – wylicza Jarosław Sadowski, ekspert ZFPF, Expander Advisors.

Z drugiej strony należy dodać, że kolejne, znaczne wzrosty stóp procentowych, mogą przyczynić się do spadku cen mieszkań. Dlaczego? – Podwyżki stóp procentowych wpływają na wysokość rat kredytowych. Rosnąca inflacja obniża dodatkowo siłę nabywczą Polaków. Wielu osób po prostu nie będzie stać na zaciągnięcie kredytu. Wyższe stopy procentowe i wyższe raty, to również niższa zdolność kredytowa. Dlatego, przy niższym popycie, ceny mieszkań powinny się stabilizować, a w niektórych miastach być może nawet lekko spadać – dodaje Paweł Rudzik, ekspert ZFPF, Gold Finance.

Wzrost zainteresowania kredytami hipotecznymi ze stałym oprocentowaniem

Można przypuszczać, że wzrost stóp procentowych, który podwyższa wysokość raty kredytu, sprawi, że coraz więcej przyszłych kredytobiorców będzie zwracać uwagę na kredyty mieszkaniowe ze stałym opro-



Fot. Adobe Stock

centowaniem, które gwarantują niezmienną wysokość rat przez okres 5-7 lat – tę możliwość wprowadziła ostatnia nowelizacja Rekomendacji S. Zainteresowanie klientów banków tą opcją już jest widoczne. – Średni poziom oferowanego obecnie oprocentowania stałego wynosi 5,42% w przypadku wkładu własnego powyżej 20%. Dla porównania przy oprocentowaniu zmiennym średnia marża wynosi 2,04%, co oznacza, że przy obecnym poziomie WIBORu oprocentowanie wynosi średnio 4,48%. Gdyby jednak stopa referencyjna NBP wzrosła do 4%, to średnie oprocentowanie dla stawki zmiennej wyniosłoby 6,27%. Oprocentowanie stałe jest więc wyższe niż obecny poziom stawki zmiennej, ale chroni przed sytuacją, gdyby stopy procentowe dalej mocno rosły. – zaznacza Jarosław Sadowski, ekspert ZFPF, Expander Advisors.

Wpływ inflacji na branżę budownictwa, czyli zwiększone koszty powstawania nieruchomości

Jak podaje Grupa PSB, ceny wiodących materiałów budowlanych w listopadzie 2021 r., w stosunku do listopada 2020 r. wzrosły o blisko 23%. Pierwsze miejsce pod względem dynamiki wzrostu zajmują płyty OSB, które zdrożały aż o 80%! Jeśli nie uda się wyhamować dalszego wzrostu inflacji, wtedy z pewnością czekają nas kolejne podwyżki cen mieszkań, bo

znacznie wzrosną koszty ich powstawania.

– Już od dłuższego czasu obserwujemy znaczący wzrost cen materiałów budowlanych, co w połączeniu z wysokim popytem, wpływa na rekordowo wysokie ceny nieruchomości. Drogie nieruchomości mogą zniechęcać do kupna i w konsekwencji, wraz z wyższym oprocentowaniem kredytów, wyhamować dalsze wzrosty cen. Czy tak się stanie? Prawdopodobnie zobaczymy już w I kw. 2022 r. – wyjaśnia Paweł Rudzik, ekspert ZFPF, Gold Finance.

W oczekiwaniu na nowe lokale

Kolejnym aspektem, na który warto zwrócić uwagę, analizując możliwe scenariusze rozwoju sytuacji na rynku nieruchomości, jest niewystarczająca liczba mieszkań. Wysoki popyt w zderzeniu ze zbyt małą liczbą dostępnych nowych lokali to przepis na dalsze wzrosty cen. Z jednej strony, jak podaje GUS, od stycznia do listopada 2021 r. oddano do użytkowania 208,3 tys. mieszkań, czyli o 5,3% więcej niż w analogicznym okresie rok temu. Z drugiej, jak wskazują dane JLL, obecnie w ofercie deweloperów na siedmiu największych rynkach brakuje połowy mieszkań, biorąc pod uwagę zapotrzebowanie. Jak będzie w 2022 r.? Szanse na zrównanie popytu z podażą lub chociaż częściowe zaspokojenie potrzeb rynku daje liczba rozpoczętych nowych budów mieszkań, których jest blisko o 1/3 więcej niż przed rokiem.

Państwowe wsparcie dla kredytobiorców, czyli program „Mieszkanie bez wkładu własnego”

Wpływ na sytuację kredytobiorców w 2022 r. będzie miał z pewnością rządowy program „Mieszkanie bez wkładu własnego”, który ma wesprzeć osoby nieposiadające wystarczającej kwoty stanowiącej wkład własny – ten minimalny obowiązuje obecnie wynosi 10%. Program ma wejść w życie w maju 2022 r. i ma być skierowany do osób, które posiadają zdolność kredytową, chcą nabyć swoje pierwsze „cztery kąty” z rynku pierwotnego, zakupić nieruchomość na rynku wtórnym bądź socjalnym czy wybudować dom, oczywiście na kredyt.

– Zaletą programu będzie możliwość uzyskania kredytu na pełną kwotę potrzebną na zakup mieszkania czy budowę domu oraz na wykończenie lokalu. Program pozwoli też uzyskać dopłaty w przypadku, gdy w trakcie spłaty preferencyjnego kredytu urodzi się drugie dziecko i kolejne. Przy trójcie dzieci dopłata wyniesie w sumie 80 000 zł. Wadą będą limity cen, powodujące, że w niektórych miastach trudno będzie znaleźć jakiegokolwiek mieszkanie, które będzie można kupić w ramach tego programu. Poza tym istnieje ryzyko, że banki zastosują wyższe marże niż dla zwykłych kredytów hipotecznych – mówi Jarosław Sadowski, ekspert ZFPF, Expander.

Kolejna fala pandemii i jej ewentualne skutki

Czy pandemia będzie mieć wpływ na potencjalnych kredytobiorców i rynek mieszkaniowy w 2022? Z pewnością tak, bo korona-kryzys od początku ma wpływ na naszą gospodarkę i wszystkie sfery naszego życia, jednak nie można dziś z całym przekonaniem odpowiedzieć, w jakim zakresie i na jak długo. Możliwe są przynajmniej dwa scenariusze.

Pierwszy – będziemy mieć niestety do czynienia z kolejnymi wariantami zachorowań na Covid-19, a w związku z tym Polacy z obawy o swoje finanse będą niechętnie sięgać po kredyty, szczególnie hipoteczne, które są dużym i wieloletnim zobowiązaniem. Gospodarka może wyhamować, wzrost wynagrodzeń może być zamrożony, a przy rozwoju „czarnego” scenariusza, może nawet wzrosnąć fala bezrobocia. Z kolei banki, chcąc zabezpieczyć swoje interesy, mogą wrócić do nieco bardziej rygorystycznej polityki kredytowej. Osoby, które byłyby zainteresowane kupnem mieszkania na kredyt, mogą mieć utrudnioną drogę do uzyskania finansowania. Z drugiej strony, przez dwa lata przyszyliśmy się do życia w „nowej” rzeczywistości, więc o ile nie będą nas czekać kolejne fale zachorowań i lockdowny, rynek mieszkaniowy i przyszli kredytobiorcy nie powinni obawiać się konkretnych zawirowań i gruntownych zmian.