

# RAPORT RYNKOWY

## lipiec 2010

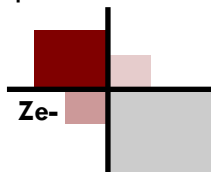


Numer 7 / 2010

## Niezależni doradcy finansowi

**Szanowni Czytelnicy,**

Okres wakacji, to doskonały czas na podsumowania pierwszej połowy roku. W związku z tym razem z serwisem tabelaofer.t.pl przygotowaliśmy raport specjalny, który podsumowuje pierwsze półrocze na rynku mieszkaniowym. Zachęcamy również do zapoznania się z tekstem prezentującym najciekawsze wydarzenia na rynku kredytów hipotecznych przygotowanym przez analityka produktów hipotecznych DK Notus - Michała Krajковского oraz z analizą wydarzeń na rynkach akcji, walut oraz surowców w czerwcu br., autorem jest analityk produktów inwestycyjnych Maciej Dyja.



*Przyjemnej lektury,*  
spół Domu Kredytowego Notus S.A.

*W przypadku wykorzystywania informacji zawartych w raporcie prosimy o podawanie źródła: „Raport Rynkowy Domu Kredytowego Notus S.A.”.*

### W tym numerze:

<b>RAPORT SPECJALNY: RYNEK MIESZKANIOWY W I PÓŁROCZU 2010 ROKU</b>	2
<b>PODSUMOWANIE RYNKU KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W CZERWCU 2010 ROKU</b>	4
<b>KUPOWAĆ W KREDYCIE CZY WYNAJMOWAĆ?</b>	5
<b>PORADNIK KREDYTOBIORCY: KREDYT HIPOTECZNY TO NIE TYLKO ODSETKI</b>	6
<b>EKSPERT PODPOWIADA</b>	7
<b>KUPIJEMY DOMEK NA WAKACJE</b>	8
<b>PODSUMOWANIE RYNKÓW AKCJI, WALUT I SUROWCÓW W CZERWCU 2010 ROKU</b>	10
<b>RANKING FUNDUSZY INWESTYCYJNYCH</b>	11
<b>26 BANKÓW W 1</b>	12
<b>NOTUS W ZAGŁĘBIU MIEDZIOWYM</b>	12

### Rynek mieszkaniowy w Polsce w I półroczu 2010 roku

Pierwsze półrocze bieżącego roku to powolne i mozolne wracanie rynku do względnej równowagi oraz odzyskiwanie płynności zarówno przez stronę podażową, jak i popytową. Obserwując zmieniającą się ofertę banków, rosnącą sprzedaż oraz wprowadzanie na rynek nowych projektów, można powiedzieć, że ta – wciąż dość krucha – równowaga zaczyna być coraz bliższa. Duże zmiany, do jakich doszło w Krakowie, Łodzi czy Poznaniu są efektem półrocznego dostosowywania się rynku do aktualnej sytuacji.

Rynek pierwotny to „dostarczyciel” nowej substancji mieszkaniowej. Ilość „produkowanych” na nim lokali wpływa również na skalę deficytu mieszkaniowego, który wciąż szacowany jest w Polsce na ponad milion jednostek. Jak przedstawiała się sytuacja mieszkań nowobudowanych w I półroczu bieżącego roku? Przede wszystkim rynek zaczął odzyskiwać płynność. W biurach sprzedaży przyby-

miasto	średnia cena ofertowa mkw. mieszkań nowobudowanych (deweloperskich)		średnia cena ofertowa mkw. mieszkań zbudowanych po roku 2000		średnia cena ofertowa mkw. mieszkań zbudowanych przed rokiem 2000	
Gdańsk	7210	4,00%	6802	2,50%	6326	2,00%
Katowice	5418	-0,20%	5990	2,20%	4201	2,80%
Kraków	7479	-4,90%	8440	-3,20%	7673	-2,10%
Łódź	5420	-2,10%	6142	-9,80%	4330	-8,20%
Poznań	6711	-7,10%	7352	2,20%	5459	-6,90%
Warszawa	8633	-3,40%	10001	1,80%	9069	-0,90%
Wrocław	8238	1,60%	7817	-2,50%	6814	-1,60%

*Wszystkie prezentowane w tabelach ceny obrazują stan na koniec czerwca 2010 roku, a przedstawiane zmiany pokazują różnicę w stosunku do końca grudnia roku zeszłego. Informacje zostały zebrane na podstawie informacji z serwisu nieruchomości tabelaofert.pl oraz uzupełnione o monitoring rynku, prowadzony przez analityków redNet Consulting.*

**Źródło:** serwis nieruchomości tabelaofert.pl

wało chętnych do zakupu wymarzonego „M”. Co ważne – powolna liberalizacja polityki kredytowej ze strony banków zaczęła sprawiać, że chęci przekładały się również na realne możliwości. Oznacza to, że z jednej strony nastąpiło kurczenie się puli mieszkań zbudowanych, a wciąż pozostających w ofercie, zaś z drugiej deweloperzy otrzymali jasny sygnał o rosnącym popycie i – odpowiadając na zaistniałą sytuację – rozpoczęli wprowadzanie do sprzedaży nowych inwestycji. Tych samych, z którymi nie odważyli się zadebiutować w roku 2009 i IV kwartale roku 2008. Jednocześnie, jeśli istniała taka możliwość, część z nich została przeprojektowana. Postawiono na większy udział lokali dwupokojowych oraz zmniejszenie powierzchni sprzedawanych lokali, w celu osiągnięcia cen całkowitych akceptowanych na rynku. Oprócz tych działań, konieczna była również zmiana standardu i zaproponowanie nabywcom „mieszkań dla ludzi”. Postawienie na segment popularny kosztem podwyższonego spowodowało w części miast spadek średnich cen ofertowych. Z tego typu sytuacją mieliśmy do czynienia przede wszystkim w Poznaniu i Krakowie, ale również w Warszawie i – na nieco mniejszą skalę – w Łodzi. Jedynym miejscem, w którym średnie ceny ofertowe wzrosły był Gdańsk. Należy jednak pamiętać, że w tym mieście dostosowanie do nowej sytuacji rynkowej nastąpiło najwcześniej, a dodatkowo – jest to także lokalizacja „wakacyjna”, w której projekty lokalizowane w pasie nadmorskim osiągają wartości zdecydowanie wyższe w porównaniu z cenami mieszkań przeznaczonych stricte do zaspokojenia pierwotnych potrzeb mieszkaniowych gdańszczan.

Analogicznie do oferty zachowywały się ceny średnie lokali sprzedanych. Mieliśmy więc do czynienia z silnymi spadkami w Poznaniu i Krakowie. Ten sam trend – chociaż na zdecydowanie mniejszą skalę – dotyczył także Łodzi. Jedynie w Warszawie, spadającej cenie ofertowej towarzyszyły niewielkie wzrosty cen lokali sprzedanych. Należy jednak pamiętać, że rynek warszawski jest zdecydowanie większy i bardziej zróżnicowany od pozostałych. W związku z tym poszukiwanie mieszkań nieco droższych, zwłaszcza przez osoby dążące do poprawy sytuacji mieszkaniowej, a więc już posiadających „pierwsze” mieszkanie, nie powinno dziwić.

RAPORT SPECJALNY

RYNEK NIERUCHOMOŚCI



W kolejnych miesiącach należy oczekiwać uspokojenia na rynku oraz dalszej koncentracji działań deweloperów na przygotowaniu produktu jak najbardziej dostępnego cenowo. Ciekawie przedstawia się sytuacja we Wrocławiu, w którym poziom cen ofertowych pozostaje wysoki. Pytanie, czy nie za wysoki. Jeśli tak, to cena ofertowa na koniec roku może spaść poniżej granicy 8 000 zł za mkw., a mieszkań sprzedanych – poniżej 7 000 zł/mkw.

Rynek wtórny, pamiętając o jego zróżnicowaniu, podzielił się na dwie części. Lokale starsze, zbudowane przed rokiem 2000, wśród których zdecydowaną większość stanowią mieszkania z wielkiej płyty oraz te nowsze, wzniesione już w nowej technologii, powstałe w roku 2000 i później. Słuszność i konieczność stosowania podziału w tym segmencie rynku potwierdzają dane w tabeli nr 2 – zróżnicowanie średnich cen mkw. wynosi od około 500 zł w Gdańsku do około 1 900 zł (!) w Poznaniu.

Minione półrocze przyniosło największe zmiany in minus w Łodzi, Krakowie i Wrocławiu. Również ceny starszych lokali w Poznaniu uległy zdecydowanej korekcie. Skąd te wahania? Część sprzedających „nie zauważa” jak wygląda realnie sytuacja na rynku. Wycenę opiera na wartości nowych lokali, dodając do ceny „premię” za możliwość zamieszkania od zaraz oraz dolicza środki zainwestowane w wykończenie. Sama zasada jest jak najbardziej słuszna, natomiast nie zawsze stosowana jest prawidłowo. Przede wszystkim na rynku wciąż pozostają gotowe lokale deweloperskie. Owszem – ich pula a także możliwości wyboru ulegają systematycznemu ograniczeniu, jednak wciąż jesteśmy bardzo dalecy od sytuacji z roku 2007, kiedy to zakup na rynku wtórnym był jedyną możliwością nie tylko wprowadzenia się niemal natychmiast, ale także dotknięcia i obejrzenia

faktycznie gotowego produktu. Widać wyraźnie, że w ww. miastach proponowane stawki zdecydowanie różniły się z oczekiwaniami i możliwościami finansowymi kupujących.

Odwrotna sytuacja, czyli wzrost cen, dotyczyły Katowic i Gdańska. Podaż nowych mieszkań na Śląsku, po chwilowym ożywieniu w II połowie 2007 i I połowie 2008, wciąż pozostaje ograniczona. Niewielka konkurencja ze strony rynku pierwotnego pozwala na większą swobodę kształtowania cen przez oferentów indywidualnych. W przypadku Gdańska mieszkania z drugiej ręki mają konkurencję wśród nowych lokali, jednak rynek pierwotny jest tam najbardziej płynny spośród omawianych aglomeracji. Charakteryzuje się najmniejszym udziałem lokali gotowych w ofercie deweloperów, a także najdłuższym okresem oczekiwania na odbiór kluczy od momentu podpisania umowy przedwstępnej. W związku z tym zainteresowanie gotowym produktem, do którego szybko można się wprowadzić, jest większe niż w pozostałych miastach.

W najbliższych miesiącach należy oczekiwać spokoju i niewielkich wahań w większości miast. Ceny ofertowe wydają się nieco przeszacowane w Warszawie. Jeśli w stolicy nadal przybywać będzie nowych lokali w segmencie popularnym, ceny na rynku wtórnym będą musiały zareagować. Dotyczy to zwłaszcza mieszkań starszych, zbudowanych z wielkiej płyty. Nie ma żadnego powodu, dla którego miałyby być droższe od nowych lokali wznoszonych przez deweloperów.

**Maciej Dymkowski**  
tabelaofert.pl



### Podsumowanie rynku kredytów hipotecznych w czerwcu 2010

Rynek kredytów hipotecznych w czerwcu upłynął pod znakiem kontynuacji ofert i warunków z poprzednich miesięcy. Do końca dobiegły oferty kilku banków, między innymi promocją w DnB Nord dla kredytów w EUR, z marżą na poziomie 0% w pierwszym roku kredytowania.

Nowe oferty godne zauważenia zaproponowały dwa banki. ING Bank Śląski dla klientów, którzy założą w tym banku konto oferuje kredyty bez prowizji. Jednak jednym z wymogów jest wniesienie minimum 10% wkładu własnego. W porównaniu z konkurencją oferta staje się szczególnie atrakcyjna dla kredytów powyżej 100 tys. złotych i przy min. 20% wkładzie własnym. Przy takich parametrach bank oferuje marże poniżej 2,00 punktu procentowego bez konieczności decydowania się na inne produkty banku, jak niejednokrotnie ma to miejsce w innych bankach. Dodatkowo istnieje możliwość kolejnej obniżki marży w sytuacji gdy jednak klient zdecyduje się na zapłacenie prowizji. Zatem jest to oferta zarówno dla klientów, którzy chcą mieć niższe raty i są skłonni ponieść wyższe koszty związane z uruchomieniem kredytu, jak również dla klientów którzy kosztem wyższych rat chcą uniknąć wysokich opłat startowych. Podobnie skonstruowane oferty z możliwością obniżenia marży w zamian za wyższą prowizję możemy znaleźć także w BGŻ, Deutsche Banku czy Pekao SA.

Nową ofertę kredytów w złotych przygotował także Bank Nordea. Dla klientów zarabiających minimum 80-00 pln netto bank oferuje marżę na poziomie 1,80 punktu procentowego i obniżoną prowizję za udzielenie kredytu w wysokości 1,5%. Oferta ta jest jednak obwarowana koniecznością skorzystania z innych produktów takich jak konto, karta debetowa i konieczność ubezpieczenia nieruchomości za pośrednictwem banku. Dodatkowo wymagane jest także stałe zasilanie rachunku wpływami z wynagrodzenia.

W niektórych bankach wzrosły także koszty związane z udzieleniem kredytu. Zakończyły się promocje w Banku Millennium i Kredyt Banku. Do tej pory instytucje te nie pobierały prowizji za udzielenie kredytów, obecnie należy zapłacić odpowiednio 1% lub 2%.

Bank	Marże dla kredytu 250 tys.; LTV 80%				Uwagi
	PLN		EUR		
	Oferta standardowa	Oferta z crossellingiem	Oferta standardowa	Oferta z crossellingiem	
Alior	2,1	1,5	2,7	2,1	
Allianz	3,2	2,4	Brak w ofercie		
BGŻ	3	1,8	Brak w ofercie		
BNP Paribas Fortis	2,49	1,99	Brak w ofercie		
BOŚ	1,7		2,9		
BPH	4,8		2,8		
BZ WBK	2,5	1,35			
Deutsche Bank	2,50-2,70	1,40-1,60	2,60-3,00	1,50-1,90	Marża uzależniona od poziomu dochodów
DnBNord	Min. kwota kredytu w PLN to 300 tys.		2,8	1,6	
Eurobank	Od 1,80	Od 1,50			Ostateczna wysokość marży uzależniona od rodzaju rynku, źródła dochodu
Getin Noble Bank	2,45		4,7		
ING	1,9		Brak w ofercie		
Kredyt Bank	2,49 lub 2,90	1,99 lub 2,40	3,00 lub 3,40	2,50 lub 2,90	Marża uzależniona od grupy ryzyka
Lukas	2,5	1,45	Brak w ofercie		
mBank	4	3	6	2	
Millennium	2				
Multibank	4	3	5	2	
Nordea	2,80 lub 3,20	1,80 lub 2,20	3,60 lub 3,80	2,60 lub 2,80	Marża uzależniona od poziomu dochodów
Pekao Bank Hipoteczny	2,7		Brak w ofercie		
Pekao SA	3,00-3,10	1,90-2,00			
PKO BP	2,01	1,66	2,79	2,44	
Pocztowy	2	1,9	Brak w ofercie		
Polbank	3,6	2,6	4,25	3,25	
Raiffeisen	2,6		3		

Źródło: Dom Kredytowy Notus S.A.

## KREDYTY HIPOTECZNE

W dalszym ciągu oferty kredytów hipotecznych są silnie powiązane z innymi produktami bankowymi. Tabela prezentuje różnice w marżach, w sytuacji gdy klient decyduje się na ofertę bez innych produktów czy też deklarowania wpływów na konto i ofertę z maksymalną ilością innych produktów. Jak widać w zestawieniu różnice mogą być znaczące i warto takie oferty rozważać. Jednak jeśli decydujemy się na inne produkty na-

leży szczególnie uważnie porównać koszty jakie wiążą się z ich utrzymaniem i czy różnica w racie kredytu (dzięki niższemu oprocentowaniu) skutecznie zniweluje te koszty.

**Michał Krajkowski**

analityk

Dom Kredytowy Notus S.A.



## Kupować w kredycie czy wynajmować?

Kredyty w walucie obcej pominięto z uwagi na ograniczoną liczbę banków które udzielają ich na 100% wartości nieruchomości. Porównując miesięczne płatności należy dodatkowo uwzględnić miesięczny czynsz płatny administracji. W przypadku najmu w większości przypadków jest on już zawarty w czynszu płaconym wynajmującemu. W zależności od wielkości mieszkania jest to 300-700 PLN. W takiej sytuacji jeśli porównujemy miesięczne płatności, to zdecydowanie tańsze jest wynajęcie mieszkania. Jednakże zestawiając ratę kredytu, należy porównywać przede wszystkim część odsetkową raty, gdyż to jest rzeczywistym kosztem. Część kapitałową raty można traktować jako inwestycję. Przy takim zestawieniu najem nie jest już tak korzystny, dodatkowo należy pamiętać, że wraz z kolejnymi spłacanymi ratami część odsetkowa będzie malała.

Miasto	1 pokój (35 m2)				2 pokoje (50 m2)				3 pokoje (70 m2)			
	Najem	Cena zakupu	Rata kredytu	Część odsetkowa raty	Najem	Cena zakupu	Rata kredytu	Część odsetkowa raty	Najem	Cena zakupu	Rata kredytu	Część odsetkowa raty
<b>Gdańsk</b>	1758	238070	1427	1190	1915	340100	2040	1700	2393	476140	2854	2380
<b>Kraków</b>	1494	295400	1771	1477	1917	422000	2530	2110	2445	590800	3542	2955
<b>Poznań</b>	1213	257320	1542	1287	1604	367600	2203	1840	1957	514640	3085	2573
<b>Warszawa</b>	1922	350035	2098	1750	2574	500050	2998	2500	4198	700070	4197	3500
<b>Wrocław</b>	1743	273595	1640	1368	1835	390850	2343	1955	2645	547190	3280	2735

Źródło: [tabelaoferet.pl](http://tabelaoferet.pl) i Dom Kredytowy Notus

Analizie zostały poddane ofertowe ceny najmu i ofertowe ceny zakupu nieruchomości wybudowanych po roku 2000 w pięciu największych miastach w Polsce. Na potrzeby analizy założono, że w przypadku kredytu klient nie posiada wkładu własnego (kredyt na 100% LTV) i będzie zaciągał kredyt w PLN, raty równe, oprocentowanie 6,00%, okres kredytowania 30 lat.

**Michał Krajkowski**

analityk

Dom Kredytowy Notus S.A.



## Kredyt hipoteczny to nie tylko odsetki

Zaciągając kredyt hipoteczny zawsze analizujemy jego cenę i często uwzględniamy jedynie odsetki od pożyczonej kwoty. Jednak kredyt hipoteczny jest produktem niezwykle złożonym, na którego cenę składa się wiele czynników.

Koszty okołokredytowe możemy podzielić na dwie kategorie: **koszty związane z kredytem hipotecznym** oraz **koszty związane z zakupem nieruchomości**. Niestety części z nich nie można w żaden sposób uniknąć.

### Kredyt - za co płacisz?

#### **Prowizja uruchomieniowa, ubezpieczenie na życie, ubezpieczenie od utraty pracy**

Te trzy rodzaje zabezpieczeń bardzo często występują zamiennie. W wielu bankach prowizja uruchomieniowa jest zamienna z ubezpieczeniem na życie lub od utraty pracy. Zgodnie z obowiązującym prawem bank nie może zmusić klienta do zawarcia umowy ubezpieczenia. Jednak banki sprytnie obchodzą ten przepis, różnicując swoje oferty kredytowe pod kątem atrakcyjności właśnie wg parametru dodatkowych produktów. Innymi słowy, klient może liczyć na mniejszą marżę lub rezygnację z innych kosztów w momencie zdecydowania się na dodatkowe ubezpieczenie (jednak nie jest to obowiązkowe).

#### **Ubezpieczenie pomostowe (ubezpieczenie kredytu)**

Ubezpieczenie pomostowe jest jednym z obowiązkowych kosztów, który w rzeczywistości nic nie daje kredytobiorcy. Takie zabezpieczenie chroni tylko interes banku. Polega ono na ubezpieczeniu kredytu do momentu, aż bank zostanie wpisany jako wierzyciel w IV dziale Księgi Wieczystej, czyli do czasu wpisu hipoteki (bądź hipotek). Płacimy go w postaci podwyższenia istniejącego oprocentowania o 0,5% - 1,5% lub w postaci pewnej stałej, comiesięcznej kwoty będącej ułamek całego kredytu. Czas trwania tego ubezpieczenia jest zależny od stanu prawnego mieszkania. Jeśli nieruchomość w chwili zakupu posiada księgę wieczystą, to ubezpieczenie będzie trwało bardzo krótko – w przybliżeniu od 1 do 2 miesięcy. Jeśli dodatkowo trzeba założyć księgę wieczystą, to ten okres wydłuża się jeszcze o około 2 tygodnie (zależy od szybkości sądu). Gdy kredyt jest zaciągany na zakup mieszkania od dewelopera, gdzie stan zaawansowania prac jest niewielki, to okres płacenia tego ubezpieczenia może się drastycznie zwiększyć. Wszystko dlatego, że sąd może dokonać takiego wpisu dopiero po przeniesieniu własności mieszkania na kredytobiorcę, czyli dopiero po wybudowaniu i całkowitym oddaniu do użytkowania. Jeśli kupujemy przysłowiową „dziurę w ziemi”, to okres takiego ubezpieczenia może wynieść ponad rok.

#### **Ubezpieczenie nieruchomości**

Opłatę tą trudno zakwalifikować do kosztów okołokredytowych, bo każdy kto myśli perspektywicznie i tak ubezpieczy swoje mieszkanie lub dom przynajmniej od

podstawowych zagrożeń. Tym bardziej, że bank stawia warunek ubezpieczenia tylko od ognia i innych zdarzeń losowych (tzw. ubezpieczenie „na mury”). Należy jednak pamiętać, że niestety w większości przypadków bank wymaga dokonania cesji praw z takiej polisy na swoją rzecz na cały okres trwania kredytu. Oznacza to, że potencjalne odszkodowanie będzie się należało bankowi. Wtedy wypłata odszkodowania dokonywana jest nie na rzecz ubezpieczonego tylko na konto banku. Oczywiście w takiej sytuacji bank zmniejsza kwotę kredytu dokładnie o środki z odszkodowania wypłacone przez ubezpieczyciela.

#### **Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego**

Przy zakupie mieszkania lub domu z niskim wkładem własnym, bank nałoży ubezpieczenie brakującego wkładu własnego. Z punktu widzenia klienta, opłata ta jest dodatkowym wydatkiem, ponieważ zabezpiecza jedynie interesy instytucji kredytującej. Nie mniej jednak jest to stały koszt stosowany przez niemal wszystkie banki. Najczęściej zabezpiecza się w ten sposób 20% wartości inwestycji. Oczywiście każda kwota, którą klienti sami włożą w zakup lub budowę, proporcjonalnie obniża wartość, od której naliczane jest ubezpieczenie. Należy przy tym pamiętać, że jeśli zabezpieczeniem hipotecznym kredytu jest inna niż kupowana nieruchomość, to właśnie od jej wartości liczy się ubezpieczenie.

#### **Wycena lub inspekcja nieruchomości**

Bank nakłada na kupującego obowiązek dokonania wyceny nieruchomości. Kredytobiorca musi zgodzić się na wewnętrzną wycenę wykonaną przez pracownika banku. Tutaj koszt waha się od 0 zł do nawet 1500 zł. Najczęściej jest to jednak koszt, oscylujący wokół kwoty od 100 do 600 złotych.

#### **Koszt dodatkowych produktów**

Pośrednimi kosztami uzyskania kredytu, które dodatkowo mogą się przyczynić np. do obniżenia marży lub zmniejszeniu prowizji są: założenie konta, zobowiązanie do przelewania na konto pensji lub zadeklarowanej kwoty (będącej najczęściej równoważnością np. dochodów uzyskiwanych z prowadzonej działalności gospodarczej), opłata za transze wypłacanego kredytu (tylko w sytuacji jeśli kredyt nie jest wypłacany jednorazowo, a tak prawie zawsze dzieje się przy kredytowaniu budowy domu lub zakupu mieszkania na rynku pierwotnym).

## KREDYTY HIPOTECZNE

### Kredyt - opłaty za nieruchomości

#### **Taksa notarialna**

Taksa notarialna to opłata zależna od kwoty transakcji (dla przykładu: kupując mieszkanie za 200 000 PLN zapłacimy notariuszowi około 1300 – 1600 PLN). W przypadku taksy notarialnej przepisy prawa określają tylko stawkę maksymalną, jaką może pobrać notariusz. Oznacza to, że możemy targować kwotę z wybranym przez nas notariuszem lub dokonać spisania aktu notarialnego przeniesienia własności nieruchomości u innego, tańszego urzędnika.

#### **Podatek od czynności cywilnoprawnych**

Przy zakupie na rynku wtórnym podatek od czynności cywilno-prawnych wynosi 2% od kwoty transakcji (płatne u notariusza podczas spisania aktu notarialnego przeniesienia własności nieruchomości). Jednak jeśli kupujemy mieszkanie nowe od dewelopera lub spółdzielni mieszkaniowej, to nie płacimy tego podatku.

#### **Wpisy w Księdze Wieczystej + jej ewentualne założenie**

Koszty założenia Księgi Wieczystej (jeśli mieszkanie takiej nie posiada) wynosi 260 PLN razem z wpisem właścicielskim. W przypadku kredytu dochodzi jeszcze koszt wpisania jednej lub dwóch hipotek (koszty tak jak w przypadkach opisanych powyżej).

#### **Prowizja biura nieruchomości**

Prowizję płacą oczywiście tylko Ci klienci, którym w znalezieniu mieszkania i całej obsłudze procesu jego zakupu pomogło biuro nieruchomości. Ten koszt jest zależny od rejonu Polski, w którym dokonujemy zakupu, wartości nieruchomości, a także od tego, ile obniżki wytargujemy z takim biurem. Najczęściej oscyluje wokół 1,8% - 3% od wartości nieruchomości.

#### **Robert Pawlik**

doradca finansowy  
Dom Kredytowy Notus S.A.



## EKSPERT PODPOWIADA

### **Czy w czasie spłacania kredytu można renegotjować umowę w punkcie dotyczącym wysokości marży?**

Renegocjacja warunków jest oczywiście możliwa w każdej sytuacji. Warto wystąpić do banku z wnioskiem o obniżenie marży kredytowej. Jednak z doświadczenia można powiedzieć, że banki niechętnie się do nich przychylają, a jeśli już, to są to obniżki raczej symboliczne. W sytuacji gdy propozycja będzie niesatysfakcjonująca, warto rozważyć refinansowanie takiego kredytu i przeniesienie go do innego banku. Taka decyzja powinna być poprzedzona dokładnymi wyliczeniami, które uwzględnią między innymi różnicę w płaconych ratach, a także wysokość opłaty za wcześniejszą spłatę dotychczasowego kredytu i prowizję za udzielenie nowego.

### **Czy osoba pracująca za granicą otrzyma kredyt hipoteczny w Polsce?**

Dochody uzyskiwane poza granicami kraju są akceptowane przez banki, ale tylko po spełnieniu określonych warunków. Preferowaną formą uzyskiwania dochodów jest umowa o pracę. Tylko nieliczne banki zaakceptują działalność gospodarczą prowadzoną zagranicą. Dodatkowo od osób pracujących poza granicami Polski większość banków będzie wymagała większego wkładu własnego niż od klientów zatrudnionych w kraju. Ponadto, bardziej rygorystycznie liczona jest zdolność kredytowa, z uwagi na wyższe koszty utrzymania niż te, które są ponoszone w Polsce. Zatem w sytuacji gdy dochody są uzyskiwane legalnie, istnieje możliwość uzyskania kredytu hipotecznego.

### **Czy bank udzieli nam kredytu na budowę domku letniskowego na działce rekreacyjnej?**

Tak, lecz pamiętajmy, że takiego kredytu nie uzyskamy w każdym banku. Dom letniskowy na działce rekreacyjnej może zostać przyjęty jako zabezpieczenie kredytu na budowę. Stawianym wymaganiem jest posiadanie 20% wkładu własnego w stosunku do wartości zabezpieczenia. Kredyt jest wypłacany w transzach zgodnie z harmonogramem prac budowlano-wykończeniowych. Przed wypłaceniem kolejnej transzy na budowie pojawia się inspekcja potwierdzająca postęp prac. Jeśli wszystko realizowane jest zgodnie z planem, bank przelewa na konto kolejną część przyznanej kwoty kredytu.

#### **Michał Krajkowski**

analityk  
Dom Kredytowy Notus S.A.





### Kupujemy domek na wakacje



Okres wakacyjny sprzyja planowaniu krótszego lub dłuższego urlopu z dala od miejsca zamieszkania. Tradycyjnie, większość osób planuje wyjazd nad wodę, w góry lub do rodziny na wsi. Wiele osób natchodzi wówczas refleksją, czy zamiast wyjeżdżać zawsze do kogoś lub słono przepłacać za oblegane ośrodki wypoczynkowe, nie lepiej byłoby kupić jakąś nieruchomość na wsi, najlepiej w pobliżu wody lub w rejonach podgórskich. Jest to jak najbardziej możliwe tylko trzeba się za całą rzecz umiejętnie zabrać.

#### Lokalizacja i sąsiedztwo

Planując zakup domku, w którym nie zamierza się mieszkać, a służyć ma on jedynie na okres wakacyjny warto zastanowić się jaki rodzaj nieruchomości ma to w ogóle być.

Domek letniskowy powinien spełniać pewne niezbędne parametry wynikające z kalkulacji kosztów inwestycji i późniejszego utrzymania nieruchomości. Podstawowym dylematem pozostaje zawsze lokalizacja. Zakup nieruchomości w topowych ośrodkach wczasowych niesie ze sobą konieczność poniesienia bardzo wysokich kosztów wstępnych. Ceny w takich miejscach często przewyższają ceny podobnych nieruchomości w miastach.

Co prawda pozytywną stroną takiej inwestycji jest satysfakcja posiadania domu w bardzo atrakcyjnym miejscu, co wiąże się zawsze z tym, że możemy go wynajmować w okresie, w którym w nim nie przebywamy lub po pewnym czasie sprzedać z zyskiem, gdyż ceny nieruchomości w takich miejscach zawsze rosną najwięcej. Natomiast wysoki koszt wstępny każe zastanowić się nad istotą takiego zakupu. Przecież ma to być nieruchomość na wakacje, a nie wielka inwestycja. Dlatego domek będzie musiał być położony raczej w miejscu nie turystycznym, aczkolwiek dobrze aby to miejsce było w jakiś sposób atrakcyjne. Zresztą im dalej tym taniej. Często dom w zupełnie nieatrakcyjnym miejscu Polski okazuje się perełką, a jego cena może być kilkukrotnie niższa niż kawalerki w mieście.

#### Powierzchnia i stan techniczny

Drugą kwestią jest sama nieruchomość. Nie może to być przecież wielki dom z zabudowaniami gospodarczymi, stodołą i oborą na kilkanaście sztuk bydła. Powinien to być raczej niewielki domek, którego nie będą obciążały zbyt duże podatki oraz koszty jego utrzymania w postaci ogrzewania i energii elektrycznej. Ważne też będą koszty początkowe inwestycji i tutaj oczywiście jest, że zawsze mały dom będzie tańszy od dużego. Poza tym trzeba zwrócić uwagę na stan techniczny. Podobnie jak przy zakupie dowolnego innego domu, trzeba sprawdzić, czy nie jest on zagrzybiony, jaki ma rodzaj instalacji i jaki jest stan dachu oraz belek stropowych. Może się bowiem okazać, że koszt późniejszego remontu znacznie przekroczy koszty zakupu. Z drugiej strony remont to zrobienie wszystkiego po swojemu. Dom sprzedawany jako wyremontowany może budzić podejrzenie, że właśnie w celu jego sprzedaży wykonywany był remont, co często bardziej można nazwać liftingiem i zamalowywaniem niedoskonałości niż prawdziwym remontem.



### Rodzaj nieruchomości

To, że zamierzamy kupić domek na wsi nie zawsze określa jego rodzaj. Do wyboru mamy ich naprawdę sporo. Po pierwsze mogą to być zwykłe domy mieszkalne, jakich tysiące na wsiach, położone w środku wsi i otoczone zabudowaniami gospodarczymi. Po drugie mogą to być siedliska, które charakteryzują się tym, że usytuowane są często na obrzeżach wsi i są otoczone większym lub mniejszym kawałkiem pola. Po trzecie mogą to być domki letniskowe, czyli położone nie bezpośrednio w sąsiedztwie wsi, ale w pewnym oddaleniu, najczęściej w pobliżu jeziora, rzeki czy dawnych ogródków działkowych. Mówimy oczywiście o domkach letniskowych całorocznych położonych na własnych działkach, a nie o domkach na polach kempingowych. Po czwarte wreszcie można zdecydować się na zakup działki i wybudowanie na niej dowolnej nieruchomości.



### Ochrona

Zakup domu, w którym nie będziemy mieszkać to również ryzyko jego zabezpieczenia. Chętnych na pozbawienie właściciela dobytku niestety nie brakuje. Pozostają w takim układzie dwa rozwiązania. Albo uda się nam zaprzyjaźnić z sąsiadem, który zawsze będzie miał czujne baczenie na naszą nieruchomość, albo decydujemy się na ponoszenie kosztów czuwania nad nieruchomością firmy ochroniarskiej, co niekoniecznie zawsze będzie możliwe, ponieważ takie firmy nie decydują się na ochronę obiektów zbyt od nich oddalonych. Wstawianie pancernych szyb, drzwi antywłamaniowych, alarmów i innych zabezpieczeń poza poniesieniem wysokich kosztów początkowych, tak naprawdę nigdy nie będzie skuteczne jeżeli dom zostawimy samemu sobie.

### Finansowanie

Finansowanie zakupu powinno być zawsze pierwszym punktem analizy takiej inwestycji, a nie ostatnim. Ilość pieniędzy, które będzie można na tą inwestycję przeznaczyć, będzie determinowała pozostałe aspekty wyboru nieruchomości. Oczywiście idealnie jest mieć zawsze środki własne, natomiast obecnie nie ma w zasadzie większego problemu z uzyskaniem kredytu na jakikolwiek rodzaj nieruchomości z tych opisanych w tym artykule. Co prawda nie jest tak, że wszystkie banki sfinansują to chętnie, ponieważ preferują one nieruchomości typowe, położone w większych miastach. Natomiast są banki, w których da się to zrobić i doradcy finansowi z dużej firmy doradczej nie będą mieli problemu ze znalezieniem odpowiedniej oferty kredytu na taki cel.

Marzenia o własnym domku na wakacje udziela się większości osób. W praktyce sprawa jest dosyć skomplikowana i wymagająca analizy wielu aspektów. Zawsze warto wszystko rozbić na czynniki pierwsze i skonfrontować wszelkie za i przeciw z naszymi pierwotnymi wyobrażeniami o domku na wakacje.

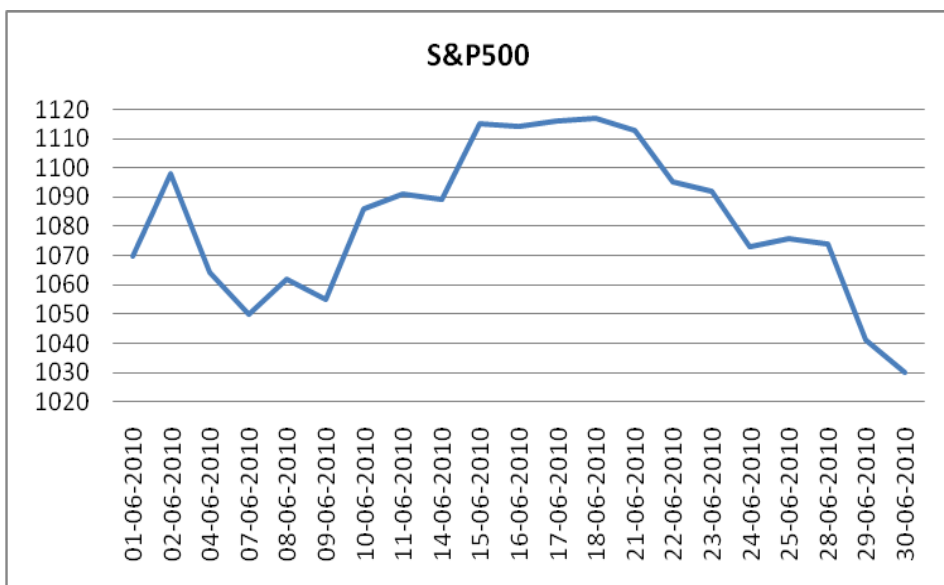
**Tomasz Maciejewski**  
doradca finansowy  
Dom Kredytowy Notus S.A.

## Podsumowanie rynków akcji, walut i surowców w czerwcu 2010

### AKCJE

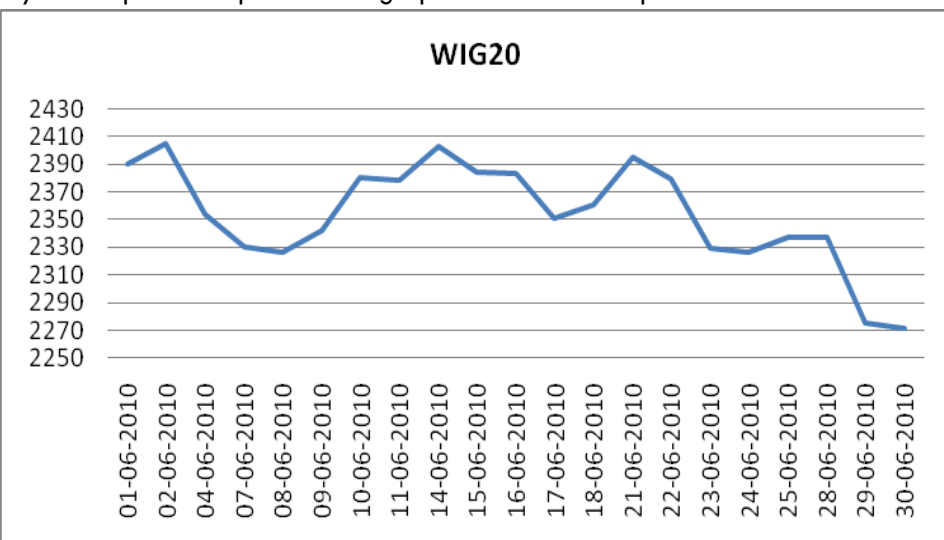
Czerwiec okazał się dla inwestorów kolejnym miesiącem spadków na giełdach. Indeksy na całym świecie w skali miesiąca straciły po kilka procent. Na większości rynków sytuacja prezentowała się jednak lepiej niż w maju, ale cały miesiąc charakteryzował się dużą zmiennością. Początek czerwca przyniósł wzrosty, które w trakcie miesiąca zamieniły się w spadki. Podobnie jak w poprzednich miesiącach niższe notowania miały związek z obawami o kondycję światowej gospodarki. Inwestorzy cały czas boją się dalszych problemów krajów strefy euro i ich rosnącego zadłużenia. Z drugiej strony prognozy zysków za II kwartał w czerwcu obniżyły spółki amerykańskie, co także negatywnie odbiło się na rynkach. Inwestorów zaskoczył także chiński bank centralny, który podjął decyzję o stopniowym poluzowywaniu kursu wymiany juana względem dolara. Ciężko jest oszacować długofalowe skutki takiej decyzji, z czego doskonale zdają sobie

sprawę gracze. Widać było to w zachowaniu rynku chińskiego, indeks Shanghai Composite stracił w skali miesiąca 7,5%. Dużo lepiej sytuacja wyglądała na rynkach rozwiniętych w Ameryce Południowej, indeks Bovespa stracił zaledwie 1,7%, dzięki wzrostom m.in. ceny ropy naftowej. Spadki na rynku amerykańskim w czerwcu sięgnęły kilku procent, indeks S&P500 spadł o 5,5%, jeszcze słabiej spisywał się sektor technologiczny wskaźnik Nasdaq stracił 6,6%. Całkiem dobrze na tym tle wypadły giełdy w Europie. Brak problemów gospodarki niemieckiej znalazł odzwierciedlenie w zachowaniu tamtejszej giełdy. W skali całego miesiąca indeks DAX 30 nie zmienił swojej wartości. Francuski indeks CAC40 stracił 2%, natomiast londyński FTSE 100 5,3%. Spadki nie ominęły także GPW, indeks WIG w czerwcu stracił 5,2%, a WIG20 6,7%. Niepewna sytuacja skłoniła inwestorów do sprzedaży akcji małych i średnich spółek. Indeksy mWIG40 oraz sWIG80 straciły w czerwcu odpowiednio 4,0% i 4,5%. Sytuacja na rynkach nadal pozostaje niepewna, dlatego w lipcu można oczekiwać dalszych spadków na giełdach. Przed nami jest okres wakacyjny, który zawsze wpływa na zmniejszone obroty. Ewentualne rozstrzygnięcia mogą być związane z publikacją wyników kwartalnych amerykańskich spółek.



Widać było to w zachowaniu rynku chińskiego, indeks Shanghai Composite stracił w skali miesiąca 7,5%. Dużo lepiej sytuacja wyglądała na rynkach rozwiniętych w Ameryce Południowej, indeks Bovespa stracił zaledwie 1,7%, dzięki wzrostom m.in. ceny ropy naftowej. Spadki na rynku amerykańskim w czerwcu sięgnęły kilku procent, indeks S&P500 spadł o 5,5%, jeszcze słabiej spisywał się sektor technologiczny wskaźnik Nasdaq stracił 6,6%. Całkiem dobrze na tym tle wypadły giełdy w Europie. Brak problemów gospodarki niemieckiej znalazł odzwierciedlenie

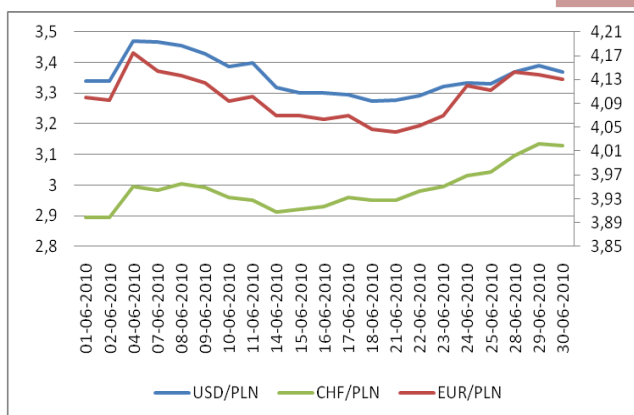
w zachowaniu tamtejszej giełdy. W skali całego miesiąca indeks DAX 30 nie zmienił swojej wartości. Francuski indeks CAC40 stracił 2%, natomiast londyński FTSE 100 5,3%. Spadki nie ominęły także GPW, indeks WIG w czerwcu stracił 5,2%, a WIG20 6,7%. Niepewna sytuacja skłoniła inwestorów do sprzedaży akcji małych i średnich spółek. Indeksy mWIG40 oraz sWIG80 straciły w czerwcu odpowiednio 4,0% i 4,5%. Sytuacja na rynkach nadal pozostaje niepewna, dlatego w lipcu można oczekiwać dalszych



spadków na giełdach. Przed nami jest okres wakacyjny, który zawsze wpływa na zmniejszone obroty. Ewentualne rozstrzygnięcia mogą być związane z publikacją wyników kwartalnych amerykańskich spółek.

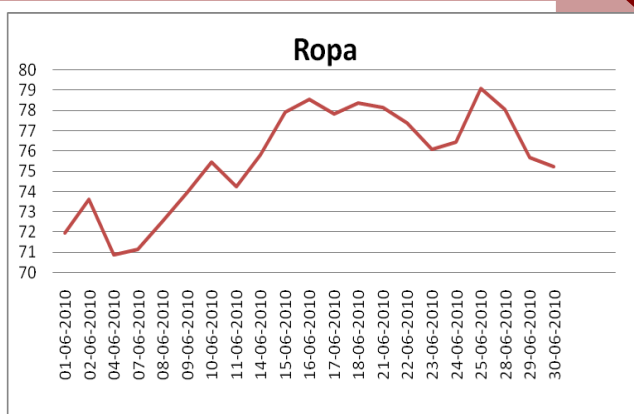
### WALUTY

Czerwiec okazał się mało udanym miesiącem dla złotego. Nasza waluta pozostawała pod wpływem wydarzeń na Węgrzech oraz Rumunii. Wzrost awersji do ryzyka sprawił, że w ubiegłym miesiącu złoty osłabił się względem głównych walut, a najmocniej stracił do franka szwajcarskiego, który zyskał względem naszej waluty aż 8%. Kurs CHF/PLN pod koniec czerwca znalazł się na poziomie 3,12 zł. Inwestorzy kupowali szwajcarską walutę, która jest pewną lokatą w momencie globalnych zawirowań. Znacznie mniej złoty stracił względem euro, było to 0,74%, a kurs pod koniec miesiąca dotarł w okolice 4,13 zł. W stosunku do złotego zyskał także amerykański dolar, który pod koniec czerwca kosztował 3,37 zł i do naszej waluty w skali miesiąca zyskał 0,88%.



### SUROWCE

Na rynku surowcowym czerwiec, po bardzo słabym maju był udany dla ropy naftowej. Cena baryłki poszła w górę o 4,5% i pod koniec miesiąca osiągnęła poziom 75 dolarów. Wpływ na zachowanie cen ropy miało również osłabienie dolara. Zawirowania na rynkach finansowych cały czas sprzyjają zachowaniu złota, którego cena w czerwcu wzrosła o 2% i osiągnęła poziom 1240 dolarów za uncję pod koniec miesiąca. Wzrostowi cen surowców w czerwcu bez wątpienia pomógł słabnący dolar, który w czerwcu stracił względem euro 0,6%. Wzrost ceny złota może także oznaczać, że inwestorzy realizują zyski na rynkach akcji i lokują swoje środki w bardziej bezpieczne aktywa.



## Ranking funduszy inwestycyjnych

Czerwiec okazał się dla większości inwestorów mało udanym miesiącem. Spadki na rynkach akcji sprawiły, że tylko nielicznym funduszom udało się osiągnąć dodatnie stopy zwrotu, a większość z nich przyniosła kilkuprocentowe straty. Spośród funduszy akcji podobnie, jak w zeszłym miesiącu dobrym wyborem okazał się fundusz PKO Małych Spółek Japońskich, który w skali miesiąca zyskał 5,49%, co miało związek z umocnieniem jena wobec złotego. Podobnie sytuacja wyglądała w przypadku innych funduszy akcji, które wysokie stopy zwrotu zawdzięczają wahaniom kursowym. Z tych samych przyczyn dodatnie stopy zwrotu osiągnęły fundusze obligacji, najlepszy z nich Pioneer Obligacji Dolarowych zyskał 2,96%.

Fundusze akcji	Fundusze obligacji	Fundusze rynku pieniężnego
PKO Małych Spółek Japońskich (+5,49%)	Pioneer Obligacji Dolarowych (+2,96%)	KBC Pieniężny (+0,5%)
ING Chiny i Indie USD (+4,28%)	UniDolar Obligacje (+2,83%)	UniWibid SFIO (+0,42%)
DWS Turcja (+3,89%)	PZU Dłużny Rynków Wschodzących (+2,73%)	Allianz Pieniężny (+0,42%)

**Maciej Dyja**  
analityk produktów inwestycyjnych  
Domu Kredytowego Notus S.A.





### 26 banków w 1

Do grona banków dostępnych w ofercie Domu Kredytowego Notus S.A. dołączył właśnie Raiffeisen Bank Polska S.A. Tym samym doradca finansowy proponuje produkty 26 banków.

Klienci DK Notus S.A. będą mogli spośród licznych ofert bankowych dostępnych u brokera wybierać produkty ofertowane przez Raiffeisen Bank Polska S.A. - Raiffeisen jest jednym z nielicznych banków, które udzielają kredytów na 100% wartości nieruchomości w euro bez konieczności wniesienia wkładu własnego – komentuje Mi-

chał Krajkowski, Analityk Produktów Bankowych Domu Kredytowego Notus.

Jest to już kolejne poszerzenie oferty DK Notus w tym roku. Firma konsekwentnie realizuje zamierzony cel posiadania jak największej liczby ofert banków w swoim portfolio. – *Chcemy kompleksowo obsługiwać klientów w zakresie finansów, dlatego cały czas nawiązujemy współpracę z kolejnymi bankami* - wyjaśnia Paweł Adamiak, Przewodniczący Rady Nadzorczej Domu Kredytowego Notus.

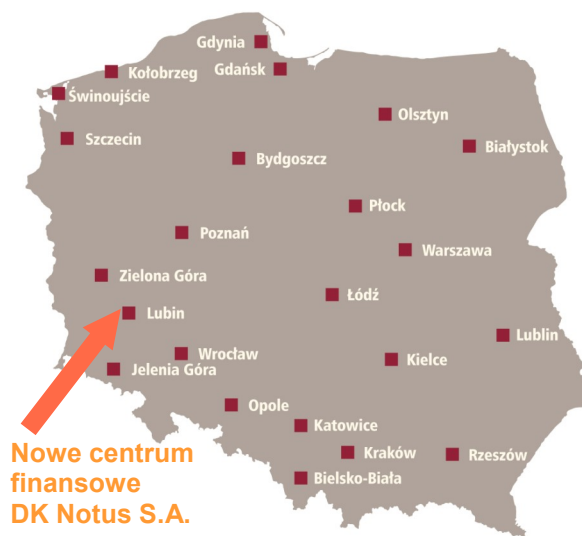
### Notus w zagłębiu miedziowym

Od czerwca w Lubinie działa kolejne centrum finansowe Domu Kredytowego Notus. Nowa placówka jest 23 oddziałem w kraju i 3 na terenie województwa dolnośląskiego. Decyzja o uruchomieniu kolejnego centrum doradztwa finansowego wiązała się z wyraźnym zapotrzebowaniem na tego typu usługi w regionie.

Lubin jest piątym pod względem wielkości miastem województwa dolnośląskiego. Leży w Legnicko-Głogowskim Okręgu Miedziowym i aglomeracji miejskiej liczącej blisko 450 tys. osób. Samo miasto zamieszkuje prawie 75 tys. ludzi, a średni dochód na mieszkańca powiatu lubińskiego wynosił w 2008 r. 5432,4 zł brutto. Jest to najwyższy wynik w Polsce.

Uruchomienie nowego oddziału w tym mieście wiąże się z rosnącym zainteresowaniem produktami finansowymi wśród lubinian. Wysokie płace i stabilny rynek pracy pomagają bowiem w podjęciu decyzji o posiadaniu mieszkania bądź domu. Dlatego też od czerwca pracownicy Domu Kredytowego Notus doradzą mieszkań-

com zagłębia miedziowego jak najlepiej sfinansować własne „m” oraz gdzie się ubezpieczyć i w co najbezpieczniej zainwestować.



**Dom Kredytowy Notus S.A.** jest drugą co do wielkości firmą doradztwa finansowego w Polsce. Firma działa od marca 2004 roku. Obecnie dysponuje zespołem ponad 290 doradców finansowych, którzy obsługują Klientów w 23 oddziałach znajdujących się w największych miastach w kraju. Misją firmy jest niezależne doradztwo w wyborze najlepszej oferty z szerokiej palety produktów finansowych, z uwzględnieniem przede wszystkim potrzeb i oczekiwań Klienta. DK Notus jest członkiem Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych oraz Związku Firm Doradztwa Finansowego. Więcej informacji o firmie na stronie [www.domkredytowy.pl](http://www.domkredytowy.pl)

#### **Dom Kredytowy NOTUS S.A.**

ul. Marszałkowska 76

00-517 Warszawa

tel. (+48 22) 59 63 963, fax (+48 22) 59 63 990

NIP: 525-228-65-47, kapitał akcyjny: 500 000 PLN

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS: 0000324689