

NASZ PIERWSZY „WŁASNY” KĄT – JAK MOŻEMY ZAPLANOWAĆ PIERWSZE POWAŻNE DECYZJE O ZAMIESZKANIU NA SWÓJ WŁASNY RACHUNEK TERAZ I W PRZYSZŁOŚCI

Szymon Jasiński, Certyfikowany Doradca Finansowy, EFP Polska

Rynek nieruchomości mieszkaniowych. Temat chyba zawsze aktualny szczególnie w odniesieniu do swoich pierwszych poważnych wyborów i dokonywania inwestycji w nieruchomość, z którą chcemy związać się na długie lata. Oczywiście zakup może przebiegać na kilka sposobów. Sytuacja idealna – mamy kapitał w 100% pokrywający zakup naszego nowego „eM” oraz urządzenie go według własnych potrzeb i preferencji. No właśnie sytuacja idealna. Nadal tylko nieliczni w naszym kraju mogą sobie na coś takiego pozwolić. Jak to się mówi, są w stanie kupić upatrzoną nieruchomość „od ręki” i wejść w posiadanie własnych 4-ech kątów, jednocześnie nie przejmując się ich dalszym finansowaniem. To niepodważalnie niezwykle komfort, na który jednak na pewno nie stać jeszcze tzw. „Przeciętnego Kowalskiego”. Wersja druga, może już nie idealna, ale z punktu widzenia kosztów finansowania bardzo pożądana – mamy inną nieruchomość mieszkalną (tudzież mają ją nasi bliscy, którzy chcą nam pomóc i zaufać) lub bardzo wysoką zdolność kredytową i wysoką kwotę oszczędności, którą możemy w całości przeznaczyć na wkład własny. Następnie kupujemy nową nieruchomość z użyciem wcześniej zaciągniętej pożyczki hipotecznej pod zastaw tej posiadanej lub kredytu hipotecznego, które pokryją resztę brakującej nam kwoty i mamy możliwość dostania takiego finansowania na zdecydowanie krótki okres (max. 10 lat). Rozwiązanie na pewno mniej kosztowne niż wieloletni kredyt hipoteczny finansujący w całości zakup nowego mieszkania. Dochodzimy w końcu do wersji trzeciej, w której nie posiadamy środków wystarczających do kupienia nieruchomości za gotówkę, ale nasze dotychczasowe oszczędności i nasza obecna sytuacja zarobkowa pozwalają na odpowiednio wysoki, wymagany w dzisiejszych czasach wkład własny, oraz dodatkowe zaciągnięcie długoterminowego zobowiązania finansowania w postaci kredytu hipotecznego. Zastanówmy się więc na chwilę nad tym najpopularniejszym (nie tylko w naszym kraju) obecnie rozwiązaniem. Bardzo często zaciągając kredyt interesują nas dwie zasadnicze kwestie. Ile będzie wynosiła wysokość płaconej przez nas raty oraz jak długo będziemy musieli ją płacić. Często niestety pomija się kwestię ile w ogóle płacąc co miesiąc określoną ratę, zwrócimy w sumie pieniędzy do banku. Nie będę się w tym krótkim opracowaniu pochylał nad kwestią, który kredyt jest najlepszy i jak należy go w konkretnym przypadku wybierać. Jakimi kryteriami powinniśmy się kierować przy podejmowaniu decyzji, jaki jest najbardziej właściwy spośród wielu dostępnych na rynku ani na co trzeba zwrócić uwagę decydując się na zakup konkretnej nieruchomości. Te kwestie pozostawimy dla ekspertów wyspecjalizowanych tylko i wyłącznie w rynku pośrednictwa nieruchomości oraz pośrednictwa kredytowego. Zresztą dla nas okażą się one niezbyt istotne, ponieważ będziemy cały temat rozważać na podstawie konkretnych i rzeczywistych przykładów. Co więcej na potrzeby poniżej przedstawianych analiz zostanie z góry założone, że rozważamy przypadek dobrze nam znanego Kowalskiego czy Nowaka, którego na wkład własny, jakiego wymaga obecny rynek bankowy, po prostu stać oraz jego zarobki umożliwiają każdorazowo (przy różnych wariantach planowanego zakupu) na zaciągnięcie danego typu zobowiązania finansowego przeznaczonego na zakup dokładnie sprecyzowanej nieruchomości mieszkaniowej.

ZAKUP PRZY UŻYCIU KREDYTU ? ILE TO NAS W OGÓLE MOŻE KOSZTOWAĆ ?

Teraz w pierwszej kolejności dokonamy kilku założeń. Za każdym razem (dla różnych wariantów) będą one niezmiennie. Chodzi o to żeby poszczególnych omawianych przykładów nie rozbijać potem na przypadki, a tych jeszcze dalej na grupy, itd. Skomplikowałoby to tylko cały opis, wprowadzając kompletnie niepotrzebne masy obliczeń, a wspólne wnioski pozostały by zawsze takie same. Uproszczenie podejścia do tematu pozwoli natomiast spojrzeć na całą sprawę w bardziej przejrzysty i jasny sposób. Weźmy dlatego, że za każdym razem rozpatrując dane nieruchomości, przyjmujemy, że mamy 20% wkładu własnego (bez względu na cenę), a resztę finansujemy kredytem hipotecznym. Założymy również, że będziemy obliczać ratę dla okresu 25 lat. Posiadamy też wymaganą zdolność i rata jest idealnie zgodna z tym co możemy maksymalnie obciążyć z naszych dochodów. Mówiąc bardziej kolokwialnie, nasza zdolność jest na styk, ale dajemy radę, jednak w przypadku obniżenia lub kompletnej utraty dochodów mamy raczej nóż na gardle już kolejnego miesiąca, kiedy przyjdzie spłacać następną ratę zaciągniętego zobowiązania. Ostatnia sprawa to fakt, że będziemy liczyć ratę według statystycznej wysokości oprocentowania. Statystyczność wynikać będzie z tego, że dla określonego mieszkania i jego ceny rata będzie policzona zgodnie z oprocentowaniem biorąc pod uwagę warunki standardowe jakie były oferowane na rynku dnia 28.09.2012 (zgodnie z danymi podawanymi na portalu mieszkaniosphera.pl) i uśrednimy oprocentowanie najniższe i najwyższe spośród 10 najlepszych oferowanych, a na koniec obliczymy z nich średnią. Oczywiście w żadnym wypadku nie będę wymieniał nazw instytucji oferujących dane warunki, aby nikogo nie faworyzować ani też nikogo nie dyskredytować. Dalej do wyliczenia raty posłużymy się profesjonalnym kalkulatorem kredytowym (można znaleźć takich wiele obecnie w sieci, ale ja zrobię to dodatkowo przy użyciu profesjonalnego kalkulatora finansowego używanego przez Doradcę). Wpisując dane zawierające kwotę kredytu, jego długość i oprocentowanie otrzymamy wynik w postaci raty, która będzie miała charakter raty równej. Następnie postaram się wyciągnąć z takich obliczeń pewne (raczej samo nasuwające się już po wynikach) wnioski. Żeby jeszcze dodatkowo nikt nie mógł zarzucić przeprowadzonej analizie, że przykłady są z kapelusza czy wysane z palca, posługiwać się będę rzeczywistymi cenami nieruchomości mieszkalnych. Ceny te zostały przygotowane na podstawie stawki za metr kwadratowy dla jednego z budowanych obecnie osiedli, które mieścić się będzie w dużym polskim mieście (Poznaniu) i są niemal idealnie oddające realia w zestawieniu z rynkowymi średnimi podawanymi dla tego miasta przez statystyki. Oczywiście w opracowaniu nie będę wymieniał ani inwestycji ani też budującego ją inwestora (developera), ponieważ nie chodzi tutaj o prowadzenie niczyjej reklamy ani też bezczelny „product placement”. Zaczynamy.

Przykład nr 1

Mieszkanie 2-pokojowe, metraż 54m.kw, cena brutto 5 750 zł/metr – standardowe i przeciętnie usytuowane mieszkanie znajdujące się w budowanej inwestycji

1	Cena	310 500	Powierzchnia x cena za metr
2	Wkład własny	62 100	Wynoszący 20%
3	Kwota kredytu	248 400	Różnica wierszy 1 - 2
4	Oprocentowanie najniższe	7,1%	Spośród 10 najlepszych
5	Oprocentowanie najwyższe	8,1%	Spośród 10 najlepszych
6	Oprocentowanie średnie do obliczeń	7,6%	= (z wierszy 4+5) / 2
7	Rata równa dla danych	1851,84	Dla okresu 25 lat spłaty
8	Całkowity koszt poniesionego kredytu	555 552	= 25 lat x 12 m-cy x rata
9	Całkowita kwota wydana za zakup mieszkania	617 652	= suma wierszy 2 + 8

Wydaliśmy na sam tylko zakup mieszkania wartego według rynku pierwotnego i wycenionego na około 300 000 zł w rzeczywistości dużo ponad 600 000 zł już na samym starcie.

Przykład nr 2

Mieszkanie 2-pokojowe, metraż 49m.kw, cena brutto 5 250 zł/metr – najbardziej ekonomiczne jakie możemy znaleźć (słabe piętro i najmniejsze spośród 2-jek) w ofercie

1	Cena	257 250	Powierzchnia x cena za metr
2	Wkład własny	51 450	Wynoszący 20%
3	Kwota kredytu	205 800	Różnica wierszy 1 - 2
4	Oprocentowanie najniższe	6,7%	Spośród 10 najlepszych
5	Oprocentowanie najwyższe	8,1%	Spośród 10 najlepszych
6	Oprocentowanie średnie do obliczeń	7,4%	= (z wierszy 4+5) / 2
7	Rata równa dla danych	1507,48	Dla okresu 25 lat spłaty
8	Całkowity koszt poniesionego kredytu	452 244	= 25 lat x 12 m-cy x rata
9	Całkowita kwota wydana za zakup mieszkania	503 694	= suma wierszy 2 + 8

W tym wypadku na sam tylko zakup mieszkania wartego według rynku pierwotnego nieco ponad 250 000 zł wydaliśmy w rzeczywistości około 500 000 zł czyli 2 razy więcej niż jego wartość.

Przykład nr 3

Mieszkanie 3-pokojowe, metraż 80m.kw, cena brutto 6 950 zł/metr – najlepiej usytuowane i największe z możliwych do zakupu w danym przypadku

1	Cena	556 000	Powierzchnia x cena za metr
2	Wkład własny	111 200	Wynoszący 20%
3	Kwota kredytu	444 800	Różnica wierszy 1 - 2
4	Oprocentowanie najniższe	6,9%	Spośród 10 najlepszych
5	Oprocentowanie najwyższe	7,9%	Spośród 10 najlepszych
6	Oprocentowanie średnie do obliczeń	7,5%	= (z wierszy 4+5) / 2
7	Rata równa dla danych	3283,07	Dla okresu 25 lat spłaty
8	Całkowity koszt poniesionego kredytu	986 109	= 25 lat x 12 m-cy x rata
9	Całkowita kwota wydana za zakup mieszkania	1 097 309	= suma wierszy 2 + 8

Tutaj mieszkanie wyceniane na nieco ponad 550 000 zł kupiliśmy za kwotę sięgającą (uwaga!) niemal 1 milion i 100 tysięcy złotych. To już na pewno robi na niektórych dosyć duże wrażenie.

Liczenie rzetelnie wykonane. Czas na podstawowe wnioski.

W każdym przypadku na mieszkanie już przy samym jego zakupie wydaliśmy tak naprawdę 2 razy więcej niż rzeczywiście ono kosztowało. Pomimo 20% wkładu własnego, pozostała część pozyskana w postaci kredytu na brakujące 80% dała już tylko kwotę samych odsetek wyższą od pierwotnej ceny całego mieszkania. W takim przypadku całkowity rzeczywisty koszt poniesionego zobowiązania wynosił ponad 120% jego wartości. Oddamy więc do banku drugie tyle ile wynosiła cena naszej nieruchomości i to pomimo wysokiego wkładu własnego. Dzieje się tak w każdym przypadku bez względu na wysokość minimalnie różniących się poziomów oprocentowania i wysokości samej raty.

Wróćmy jednak do założeń z początku rozważań i skupmy się na kilku aspektach, zadając sobie przy tym kilka niezwykle prostych i jednocześnie ciekawych pytań, które jednak niestety tak często są przez nas wielu przy samym zaciąganiu zobowiązania pomijane.

Nasza zdolność była na styk. Co w takim razie kiedy utracimy zdolność spłaty raty w kolejnym albo co gorsza w kilku kolejnych miesiącach jej obowiązywania ?

Kupiliśmy nieruchomość mieszkalną na rynku pierwotnym. Zapłacić za nią musimy od razu (przynajmniej wnieść wkład własny), ale klucze dostajemy dopiero za pewien okres. Co dzieje się w tym czasie ? Jakie dodatkowe koszty do tego czasu poniesiemy ? Czy nie powinniśmy ich wliczyć do całkowitego kosztu zakupu ?

Realizujemy marzenie o naszym pierwszym własnym kącie. Czy jednak od razu możemy powiedzieć, że jest to rzeczywiście nasza własność ? A może to bank jest właścicielem dopóki my spłacamy raty kredytu ?

Kupujemy mieszkanie w stanie surowym. Ile jeszcze wydamy na wykończenie i następnie urządzenie go według naszych preferencji i potrzeb ? Ile nam to zajmie od momentu otrzymania kluczy do nowego lokalu ? Czy nie powinniśmy wliczyć tych wydatków oraz przeliczonych kwotowo poniesionych nakładów czasowych do całkowitego kosztu zakupu ?

W żaden sposób nie będę się starał odpowiadać na powyżej postawione pytania. Głównie dlatego, że większość jest kompletnie retoryczna i celowo tendencyjna. Pozostaje tylko się zastanawiać dlaczego tak rzadko Ci, którzy decydują się na długoterminowe kredyty hipoteczne nie stawiają ich sobie sami. Co więcej niepokojący jest jeszcze bardziej fakt, że wielokrotnie nie dają oni sobie samym jasno i świadomie sformułowanych szczerych odpowiedzi. To co jednak zrobię, to podam kilka (znowu często pomijanych) aspektów dotyczących zakupu mieszkania na rynku pierwotnym. Pomijanych nieraz przede wszystkim dlatego, że nijak mają się do marketingowego charakteru ofert nabycia tego typu dobra.

Z czym powinniśmy (albo wręcz musimy) się liczyć przy zakupie nieruchomości w postaci mieszkania przy użyciu zaciągniętego zobowiązania związanego z kredytem hipotecznym:

- Poniesiemy dodatkowe (wysokie) koszty związane z przystosowaniem i wykończeniem
- Musimy uwzględnić fakt, że dodatkowo (poza ratą) ponosimy standardowe koszty utrzymania (np. czynsz, opłaty)

- Wiążemy się docelowo z jednym miejscem z założenia na kilkadziesiąt lat.
- Nieruchomość się starzeje – po upływie 20 czy 30 lat będzie stanowiła w razie odsprzedaży na rynku wtórnym już nie najmłodszą pozycję na tle nowo powstałych w tym oraz przyszłym okresie mieszkań.
- Dodatkowe koszty (znowu pewnie niemałe) poniesiemy cyklicznie co kilka lat wykonując remonty. W końcu o naszą własność chcemy dbać i utrzymywać w stale wysokim standardzie.
- Nie mamy absolutnie żadnej gwarancji, że w ciągu 25-30 lat na rynku nie trafimy na zawirowania w sektorze nieruchomości, a rzeczywista wartość mieszkania będzie fluktuowała nawet gwałtownie i to również potencjalnie w dół. Nie zapomnijmy jednak, że już na starcie wydaliśmy na nią ponad 2 razy tyle ile jej wartość wynosiła w samym dniu zakupu.
- Miejmy też na uwadze, że oprocentowanie naszego kredytu jest zależne niekiedy od wielu czynników (ale przede wszystkim od dwóch: stałej marży i poziomu bazowych stóp procentowych w postaci stopy referencyjnej NBP), a gwałtowne zmiany stopy bazowej (spowodowane np. nieoczekiwanymi huśtawkami poziomu inflacji – mieliśmy już z tym do czynienia w przeszłości) mogą powodować chwilowy gwałtowny wzrost również wysokości płaconej przez nas raty.
- Sąsiedztwo i mały wpływ indywidualny na jego kształtowanie się w czasie. Bardzo często możemy mieć bardzo duży problem jeżeli wprowadzając się przeceniliśmy okolicę lub/i czynniki związane z osobami, z którymi przyjdzie nam przez lata żyć w naszym najbliższym otoczeniu.

Można by pewnie podać jeszcze więcej ciekawych elementów, które warto brać pod uwagę przy podejmowaniu decyzji o długoterminowym zobowiązaniu finansowym, ale się tego bardzo często nie robi. Niestety już tych kilka pokazuje złożoność całego problemu. Co więcej będąc zupełnie uczciwym wobec siebie samych należałoby się zastanowić kto z nas nad tymi aspektami się w takim momencie zastanawia. Z jednej strony mamy za chwilę za pomocą podjętego zobowiązania finansowego realizować nasze marzenie o własnym „eM”, a z drugiej tak wiele może nam dawać do myślenia czy aby na pewno postępujemy w najbardziej sensowny sposób. Inna sprawa to czy podejmując tego typu decyzje w ogóle postępujemy świadomie i poza szansami oraz okazjami jakie widzimy, bierzemy pod uwagę możliwość wystąpienia własnych słabości i zagrożenia z tego tytułu płynące, które chcą czy nie też w tym przypadku mogą nas dotknąć. Tylko to akurat (świadome podejmowanie decyzji długoterminowych) jest już temat na pewnie osobną i kto wie jak obszerną wypowiedź.

Co w takim razie pozostaje, jeżeli niezależność i marzenie związane z własnym kątem chcemy realizować, ale jednak kredyt nie wchodzi w grę lub po prostu zwyczajnie sami go z jakichś przestanków czy powodów nie chcemy zaciągać ?

A MOŻE DŁUGOOKRESOWY WYNAJEM...

Rzadko kiedy przychodzi nam do głowy pomysł, że może lepiej zdecydować się na długoterminowy najem nieruchomości, w której lub w których będziemy planować zamieszkiwanie przez dłuższy okres czasu. W Polsce nadal nie jest to w zestawieniu z zaciągnięciem kredytu hipotecznego zbyt popularna forma wiązania się z nieruchomością mieszkalną z założeniem zdecydowanie długoterminowym. Biorąc pod uwagę najnowsze dane z Eurostatu z najmu w naszym kraju korzysta około 3,5% ludności. Daje to niewiele ponad 1,3mln całego naszego społeczeństwa. Pozostaje jeszcze pytanie ile z tych 3,5% korzysta z takiej formy tylko przejściowo, aż do momentu kiedy będzie ich stać na kredyt, a ile wiąże z taką formą zamieszkiwania perspektywę wieloletniej praktyki wykonywanej w celu zaspokojenia mieszkaniowych potrzeb. Niestety takich badań trudno szukać. Na tle europejskim też pod kątem zaspokajania swojej potrzeby mieszkaniowej za pomocą najmu wypadamy raczej słabo. U naszych zachodnich sąsiadów z najmu jako formy zamieszkiwania na stałe korzysta około 40% osób. W ogóle średnia w Europie państw zachodnich jest zdecydowanie i wielokrotnie wyższa niż u nas. Niemcy są też dodatkowo bardzo dobrym przykładem, że bardzo dużą część rynku nieruchomości stanowią właśnie takie, które z założenia mają być wynajmowane, a koncentracja większej ilości takich lokali należy do mniejszej ilości społeczeństwa. Co za tym idzie bardzo duża grupa musi widzieć w tym nie tylko sens ideologiczny nie posiadania swojej własnej nieruchomości mieszkaniowej, ale i finansowe korzyści. Skoro tak to pewnie z dużą skutecznością i również małym marginesem błędu możemy założyć, że coś w tym jak to się mówi musi być. Idąc jeszcze dalej i wracając do przykładów zakupionych na kredyt mieszkań i wysokości raty wynikającej z takiego posunięcia, którą jesteśmy zobligowani płacić. Weźmy 2-pokojowe mieszkanie o powierzchni 54m.kw. i ponad 1800zł stałej raty. Czy da się za taką kwotę wynająć „nowe” podobne mieszkanie w tym samym mieście czyli w Poznaniu ? Zdecydowanie tak. Wystarczy przejrzeć ogłoszenia i okaże się, że nie ma z tym najmniejszego problemu, a standard nie pozostawia nic do życzenia. Przykład 80 metrowego dużego mieszkania na kredyt i rata grubo ponad 3000zł. Wynajem w tej samej cenie ? Proszę bardzo. I to w cenie zdecydowanie niższej. Pozostaje tylko kwestia, że wynajmując nie budujemy swojej przyszłej wartości, ale oddajemy nasze środki do kieszeni kogoś innego. Z drugiej strony spłacając kredyt też nie mieszkamy w do końca swoim mieszkaniu (przynajmniej do ostatniej raty), a nasze pieniądze trafiają również do obcej kieszeni (w tym przypadku do kieszeni banku). Tylko czy aby nie zapominamy, że pewne rzeczy możemy wręcz dzięki najmowi zyskać. Tak. Zyskać. Ktoś w tym miejscu mógłby zapytać jakie. Spiesząc z pomocą w rozważaniach i wyprzedzając to pytanie postaram się kilka takich elementów wymienić.

- Nie musimy wiązać się z jednym miejscem na stałe czy wiele lat, co dla niektórych (szczególnie w dzisiejszych czasach) jest bardzo ważne, ponieważ w każdej chwili chcą zachować swobodę działania, np. ze względów planowanego rozwoju zawodowego czy opcji co najmniej średnio terminowych podróży zagranicznych.
- Brak kosztów dodatkowych wykończenia i urządzenia nieruchomości.
- Brak konieczności przeprowadzania okresowych remontów i ponoszenia z tego tytułu sporych wydatków.
- Nieruchomość w ujęciu najmu nie starzeje się. Nikt nam nie zabroni np. co 5 lat zmieniać mieszkania na nowsze w stosunku do poprzedniego.

- Łatwość w dostosowaniu metrażu do potrzeb indywidualnych związanych z planowaniem rodziny. Zwiększa się potrzeba posiadania i wykorzystania większej przestrzeni – jeżeli tylko nas na to stać, to bez problemu wynajmujemy większy lokal.
- Minimalizujemy niemal do zera wpływ nieodpowiadającego nam sąsiedztwa w czasie.
- I, co chyba najważniejsze po stronie plusów związanych z najmem w stosunku do spłacania kilkudziesięcioletniego kredytu, w żadnym momencie nie przejmujemy się jak będzie kształtował się rynek nieruchomości za 10, 20 czy kolejnych 30 lat, ponieważ wartość samej nieruchomości, którą akurat w danym okresie wynajmujemy, w ogóle nas nie interesuje w perspektywie przyszłej wyceny lub odsprzedaży.

Najem będzie też posiadał szereg mankamentów, a ostatecznie, jeżeli całe przez życie zdecydujemy się na taką formę zamieszkiwania i nie zdecydujemy o nabyciu mieszkania, nigdy też nie staniemy się właścicielem tego typu nieruchomości. Inna sprawa, że wynajmując długoterminowo przy jednoczesnym budowaniu zaplecza finansowego w postaci oszczędności, może się okazać, że w pewnym momencie stać nas na zakup własnego mieszkania za posiadane środki. Znajdziemy się wtedy w grupie numer 1 osób opisanych na samym wstępie opracowania. Co więcej jeżeli nasz proces wynajmu-oszczędzania będziemy prowadzić od samego początku w przemyślany i rzetelny sposób niejednokrotnie okaże się, że własną nieruchomość kupimy szybciej niż od samego początku spłacając kredyt, a łączne koszty poniesione na taki zabieg (biorąc pod uwagę i przeznaczane środki na najem, jak i te odkładane) w długim okresie czasu będą mniejsze niż zakup od razu na samym początku w pełni za pomocą kredytu hipotecznego. Jest to jednak pewnego rodzaju forma długoterminowej strategii inwestycyjnej, której dokładny opis zajął by w tym miejscu zdecydowanie za dużo miejsca, a samo w sobie nie jest to przedmiotem przedstawianych, w akurat tym momencie rozważań.

JAKA DECYZJA MOŻE OKAZAĆ SIĘ DLA NAS NAJKORZYSTNIEJSZA ?

Decydując się na zakup mieszkania z użyciem kredytu hipotecznego musimy liczyć się z szeregiem konsekwencji naszej decyzji. Finalnie jednak zawsze na sam koniec okresu związanego ze spłatą zobowiązania finansowego, na jakie się zdecydowaliśmy zakończymy niewątpliwie cały proces posiadaniem swojej własności. Czy jest to operacja opłacalna finansowo w czasie, pewnie nikt nie postawi jednoznacznej odpowiedzi. Przynajmniej nie zrobi tego nikt kto ma pojęcie o rynku finansowym, jego nieprzewidywalności w długim horyzoncie czasowym i podchodzi do tematu w sposób świadomy. W końcu nieruchomości zawsze były, w dzisiejszych czasach zdecydowanie są, a w przyszłości pewnie nadal pozostaną w dużej mierze dobrem spekulacyjnym. Czy chcemy czy nie historia pokazała już bardzo często właśnie taki ich charakter. Wiele w tym przypadku zależy od naszych indywidualnych preferencji i nastawienia do całego tematu. Musimy sami określić na starcie swojej planowanej niezależności i posiadania miejsca do zamieszkania, co tak naprawdę jest dla nas najistotniejsze. Jakie mamy podejście do budowania naszej własności oraz jak zapatrujemy się na koszty bieżące i przyszłe wynikające z dziś podejmowanych decyzji finansowych. Jeżeli godzimy się zapłacić w wieloletniej perspektywie nawet ponad dwukrotność rzeczywistej wartości za nieruchomość mieszkaniową, którą nabywamy obecnie i nie mamy z tego powodu moralnego kaca, a także decyzję taką podejmujemy świadomie i jesteśmy też świadomi występujących zagrożeń jakie się z tym wiąże w czasie, to dlaczego tego nie zrobić. W końcu mamy do tego prawo, a przesłanki, którymi się będziemy przy takiej właśnie decyzji kierować, mogą być jak najbardziej adekwatne i

trafione w stosunku do naszej sytuacji i określonych potrzeb. Z drugiej strony mamy też prawo do mieszkania jak na swoim, ale bez większych zobowiązań względem zamieszkiwanej nieruchomości, dokonując tego przez korzystanie z wynajmu od właściciela. Na pewno są zwolennicy jednej jak i drugiej metody, a nie chodzi mi tutaj, żeby jednoznacznie rozstrzygać co jest lepsze i dlaczego. Według niektórych lepsze będzie spłacanie kredytu i oczekiwanie upragnionego momentu zastania właścicielem wtedy już w pełni swojej nieruchomości. Choćby przedstawić im w danym kontekście większą sensowność i opłacalność innego rozwiązania, będą obstawać przy swoim i mają do tego pełne prawo. Inni natomiast będą zwolennikami zachowania sobie większej wolności mieszkaniowej i nie będzie im przeszkadzać, jeżeli nawet nigdy nie staną się posiadaczami nieruchomości na rynku mieszkalnym na własność. Dla nich z kolei argumenty związane z budową zabezpieczenia i nabywaniem prawa własności w czasie będą kompletnie nietrafione i również oni mają prawo obstawać przy swoim. Bez wątplenia każda ze stron ma argumenty świadczące za rozwiązaniem, jakie wybiera. I to jest chyba najważniejsze, że na zawsze aktualnym i nieraz niezwykle gorącym rynku nieruchomości mieszkaniowych, każdy bez względu na preferowaną wersję zamieszkiwania „na swoim” w długim horyzoncie, może dobrać formę najbardziej właściwą oraz zgodną z jego oczekiwaniami i preferencjami. Najważniejsze w tym wszystkim staje się dokonywać wyborów świadomie i na podstawie racjonalnych przesłanek, którymi będziemy się kierować. Świadomość decyzji finansowej w tym przypadku nabiera jeszcze większego znaczenia w porównaniu z innymi podejmowanymi na co dzień. I właśnie o wzbudzenie takiej świadomości, jej kształtowanie i utwierdzenie w przekonaniu, że nie ma złych decyzji, a jedynie w niewłaściwy sposób podjęte tutaj chodzi. Mam nadzieję, że przytoczona wypowiedź pobudziła do nieco innego spojrzenia na ten i wiele innych tematów, a także spowodowała większą kreatywność w aspekcie kształtowania świadomości dokonywania wyborów w trudnych i długoterminowych procesach związanych z rynkiem finansowym. Jeżeli tak się stało, to mój cel został w 100% osiągnięty. Natomiast przemyślenia i refleksje, które każdy po przeczytaniu tego opracowania mógł wysnuć dla siebie, niech pozostaną cenną i przydatną wiedzą stosowaną indywidualnie również w wielu innych sytuacjach świadomego podejmowania decyzji.

Dziękuję Ci za Twój poświęcony na lekturę czas i pozdrawiam Ciebie serdecznie drogi Czytelniku.

Szymon Jasiński

Analityk

Perfect Niezależne Doradztwo Finansowe S.A.

tel. 883 - 686 – 683

szymon.jasinski@perfect.pl

Nota prawna dotycząca powyższego opracowania:

Niniejszy dokument jest jedynie materiałem informacyjnym do użytku odbiorcy. Nie powinien być rozumiany jako materiał o charakterze doradczym lub jako podstawa do podejmowania decyzji inwestycyjnych. Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek decyzje inwestycyjne podjęte na podstawie niniejszego opracowania. Przedstawiane instrumenty lub rozwiązania nie gwarantują osiągnięcia określonego celu i wyniku inwestycyjnego, a uczestnik ponosi pełne ryzyko wynikające z korzystania z opisanych form lokowania kapitału.

Artykuł nie powinien też być rozumiany jako rekomendacja inwestycyjna. Wszystkie opinie i prognozy przedstawione w tym opracowaniu są jedynie wyrazem opinii autora w dniu publikacji i mogą ulec zmianie bez dodatkowego powiadomienia.