|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Zakup mieszkania obciążonego hipoteką, czy warto? | Data:  28.04.2017 | Grupa Geo |

Zakup mieszkania obciążonego hipoteką, czy warto?

Przeglądając oferty, czasami możemy znaleźć lokale z rynku wtórnego, ale w stanie deweloperskim lub zaledwie kilkuletnie. Mogą być one konkurencją dla rynku pierwotnego, ale podstawową różnicą między nimi jest fakt, może być obciążone kredytem hipotecznym. Czy warto inwestować w taką nieruchomość? O czym należy pamiętać?

Choć coraz bardziej popularny jest zakup nowego mieszkania za gotówkę, Polacy wciąż zaciągają kredyt hipoteczny, by zrealizować marzenie o własnym M. Liczba ta systematycznie spada, ale wciąż jest pokaźna. W 2011 było to 231 tys. zatwierdzonych wniosków, w 2013 - 176 tys., a w 2016 - 178 tys. Niewiele osób z kolei zdaje sobie sprawę z tego, że niespłacone mieszkanie można sprzedać.

Ważny wierzyciel hipoteczny

Różne zdarzają się sytuacje, wymarzone M już po paru latach może nie spełniać oczekiwań i przeprowadzka stanie się konieczna. Jeżeli nowy lokal z rynku wtórnego może być realną alternatywą dla mieszkania prosto od dewelopera, musimy pamiętać, że z jego zakupem będzie wiązać się szereg formalności, które wydłużą w czasie taką transakcję.

Z treścią księgi wieczystej należy zapoznać się już na wstępnym planowaniu kupna. Bardzo istotny jest dział IV. Znajdują się tam wszystkie wpisy hipoteczne wraz z oznaczeniem wierzycieli, na których rzecz zostały ustanowione zabezpieczenia. Najczęściej są to banki, ale równie dobrze może to być osoba fizyczna lub prawna.

- *Najlepiej przy takim zakupie operować gotówką* - radzi Piotr Kijanka, dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu w Grupie Deweloperskiej Geo. - *To najłatwiejszy sposób, kwota ze sprzedaży pokryje część nieuregulowanego kredytu. Trzeba się jednak przygotować na to, że niektóre banki naliczają prowizję za wcześniejszą spłatę, nawet do 5% kwoty kredytu* - dodaje.

Wizyta w banku

*- Procedura sprzedaży i kupna obciążonej nieruchomości nie jest skomplikowana, ale wymaga czasu i załatwiania wielu formalności. Proces ten, krok po kroku wyjaśni nam specjalista, dlatego warto skorzystać z pomocy doradcy finansowego lub prawnika. Pomoże on także rozwiać wszelkie wątpliwości i zrozumieć niuanse takiej transakcji* - mówi Piotr Kijanka.

Pierwsze, co powinno się ustalić to wysokość zadłużenia. To bardzo istotna kwestia, ponieważ w niektórych przypadkach może być ona wyższa niż kwota zaciągniętego kredytu. Takie zaświadczenie wyda instytucja, w której spłacany jest kredyt. Po uregulowaniu należności w wyznaczonym terminie, do dwóch tygodni sprzedający otrzyma zaświadczenie o zgodzie na wykreślenie hipoteki, które powinien dostarczyć kupującemu. Wówczas należy złożyć wniosek o wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej.

Łatwiej bezpośrednio u dewelopera

Decydując się na zakup lokalu z rynku wtórnego, należy wnikliwie zbadać stan prawny nieruchomości. W przypadku lokali obciążonych hipoteką należy dodatkowo ustalić z wierzycielem warunki jej wykreślenia. Jeżeli zakup finansujemy kredytem, to ustanowienie zabezpieczenia na rzecz banku może nastąpić dopiero po wykreśleniu wcześniejszych wpisów w dziale IV. W naszych realiach sądom zajmuje to od kilku tygodni do kilku miesięcy. W tym czasie będziemy ponosić dodatkowe koszty związane z ubezpieczeniem pomostowym, które stanowi zabezpieczenie kredytu do czasu prawomocnego wpisu hipoteki.

- *Choć nowe lokale własnościowe są konkurencją dla rynku pierwotnego, mieszkanie od dewelopera to znacznie mniej formalności i łatwiejsze procedury prawne* - wyjaśnia ekspert w Grupie Deweloperskiej Geo. - *Jeżeli rozważamy zbliżone do siebie oferty z rynku wtórnego i pierwotnego, to zwykle* *lepszym rozwiązaniem będzie zakup własnego M bezpośrednio od firmy deweloperskiej -* dodaje.

Nie wszystkie mieszkania obciążone hipoteką mogą być przedmiotem opisanych wyżej transakcji. W przypadku kredytów walutowych wysokość zadłużenia często przekracza wartość nieruchomości, która stanowi ich zabezpieczenie. Środki pochodzące ze sprzedaży mieszkania nie wystarczą więc na całkowitą spłatę zadłużenia. W skrajnych przypadkach ta luka jest na tyle duża, że właściciele stają się faktycznie “niewolnikami swoich nieruchomości” bez żadnych szans na ich zbycie.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87