Kiedy mieszkanie wraca do oferty

Informacja prasowa, Poznań, 14 czerwca 2016

**Marka dewelopera może być jednym z najważniejszych kryteriów wyboru przy zakupie nowego mieszkania. W takiej sytuacji należy pamiętać, aby regularnie sprawdzać aktualne propozycje wybranej przez nas firmy. Choć brzmi to przewrotnie, czasami do oferty mogą wrócić lokale już wcześniej oznaczone jako kupione. Istnieją trzy główne powody takiego stanu rzeczy: relokacja zawodowa, odrzucenie wniosku kredytowego lub rozstanie klientów.**

Trzeba zdawać sobie sprawę, że zakup mieszkania to długotrwały proces. Od rozpoczęcia poszukiwań wymarzonego lokalu do notarialnego przeniesienia własności zwykle mija kilka miesięcy, a w niektórych przypadkach nawet ponad rok. To sprawia, że czasami sytuacja zawodowa i życiowa klientów, którzy decydują się na zakup nieruchomości, ulega zmianie w większym stopniu niż byliby w stanie to przewidzieć na początku.

**Za chlebem**

Choć jeszcze kilka lat temu to miejsce zamieszkania decydowało o tym, gdzie szukamy pracy, teraz ta relacja stopniowo się odwraca. Zgodnie z zachodnimi wzorcami Polacy są coraz bardziej skłonni do przeprowadzek za pracą. Według badań blisko ¾ Polaków rozważających zmianę pracy jest gotowych do relokacji. Najważniejszą motywacją w tym względzie są zarobki wyższe od dotychczasowych. Dla większej wypłaty mogłoby przeprowadzić się 40% szukających pracy.

*– Doświadczamy aktualnie dużych zmian w sposobie funkcjonowania rynku pracy i zmiany modelu myślenia pracowników, co ma dla nas zarówno pozytywne, jak i negatywne konsekwencje* – mówi Agata Olszyńska, dyrektor sprzedaży i marketingu w Nickel Development. – *Z jednej strony widzimy, że wraz z dynamicznym rozwojem Poznania, przybywa tu również coraz więcej specjalistów oraz menedżerów średniego i wyższego szczebla, którzy poszukują swojego lokum. Z drugiej strony rynek pracy w innych dużych polskich miastach jest również zachęcający* - dodaje*.*

Przeciętna wysokość zarobków na koniec 2015 r. daje Poznaniowi czwarte miejsce w Polsce. Więcej można zarobić w Warszawie, Katowicach i Gdańsku. Niestety dynamika wzrostu wynagrodzeń w ostatnich trzech latach sugeruje, że Poznań może niedługo stracić swoją lokatę w tym rankingu na rzecz Krakowa lub Wrocławia, gdzie wynagrodzenia od 2012 r. wzrosły odpowiednio o 15,3% i 18,6%. Natomiast w Poznaniu zaledwie o 6,2%

*– Czasem zdarza się, że nasi klienci dostają propozycję pracy w innym mieście i na tym przerywamy rozmowy. Jednak wcale nie jest to regułą –* mówi Agata Olszyńska z Nickel Development*. –* *Staramy się dowiedzieć więcej o sytuacji klienta i zmienić naszą propozycję na taką, która będzie dla niego najkorzystniejsza w nowych okolicznościach. Wielokrotnie, po przedstawieniu przez nas opcji zakupu wybranego mieszkania i oddania go w najem, klienci przestają myśleć o rezygnacji –* dodaje.

**Wniosek odrzucony**

Drugim możliwym scenariuszem powrotu „kupionego” mieszkania do oferty jest odrzucenie wniosku kredytowego klienta. Dotyczy to zwłaszcza tych osób, które mają spore zarobki i nie spodziewają się kłopotów, ale bank ma problemy z oszacowaniem ich zdolności kredytowej oraz ryzyka. W tej grupie znajdują się pracujący na terminowych umowach o pracę, w oparciu o umowy cywilno-prawne, przedsiębiorcy z krótką historią prowadzenia działalności oraz uzyskujący nieregularne zarobki, np. tylko trzy, cztery razy w roku, w różnej wysokości.

Czasem za odrzuceniem wniosku stoi negatywny wpis w Biurze Informacji Kredytowej (BIK) lub Krajowym Rejestrze Długów (KRD). Może on dotyczyć opóźnienia w spłacie jakiegoś wcześniejszego zadłużenia o charakterze kredytowym lub nawet niezapłaconych rachunków i faktur.

Zdarzają się też sytuacje, w których wnioski są odrzucane masowo, w związku ze zmianami sytuacji makroekonomicznej w kraju. Ostatnio byliśmy świadkami takiego obrotu spraw w grudniu 2015 r. Wówczas to po zapowiedziach rządu o nowych obciążeniach, które mają zostać nałożone na sektor bankowy, kredytodawcy zmieniali swoje oferty, a wnioski złożone w tym czasie były odrzucane nawet bez analizy.

– *W przypadku odrzucenia wniosku staramy się przeanalizować, jakie mogły być przeszkody w uzyskaniu pozytywnej decyzji banku. Jeśli klient sam prowadził rozmowy lub korzystał z usług samodzielnie wybranego doradcy kredytowego, sugerujemy ponowną próbę, ale z doradcą współpracującym z naszym biurem sprzedaży* – wyjaśnia Olszyńska. – *Nie są wyjątkiem sytuacje, w których nasi doradcy mają dostęp do dedykowanych ofert i właśnie dzięki temu pomagają znaleźć finansowanie zakupu wybranego przez kilienta mieszkania.*

**Kochaj albo rzuć**

Trzecia przyczyna „zwrotu” mieszkania to rozstania klientów. Dotyczy to zarówno rozwodów, jak i rozejścia się par w związkach nieformalnych. Oficjalne statystyki mówią o ok. 60 tys. rozwodów rocznie, z czego przeważająca większość przypada na duże miasta, gdzie pary rozchodzą się trzy razy częściej niż na wsi.

*– Podobnie jak sytuacja zawodowa może być dynamiczna, tak historia miłosna może być czasem przewrotna. Niestety zdarza się, że nawet najbardziej zakochane na etapie zakupu pary potem nie odnajdują już nici porozumienia –* zwraca uwagę szefowa sprzedaży w Nickel Development. – *W tak bardzo delikatnych sprawach staramy się być elastyczni wobec klientów, bo z pewnością rozstania nie są dla nich łatwym przeżyciem. Dzięki temu część osób decyduje się kontynuować zakup i urządzanie mieszkania w pojedynkę.*

**I co teraz?**

Rezygnacja z zakupu jest zwykle odstąpieniem od warunków umowy zawartej z deweloperem, więc jej konsekwencją jest kara umowna, której wysokość jest uzależniona od ceny nieruchomości, będącej przedmiotem transakcji. Trzeba jednak pamiętać, że odstąpienie to wybór, który pozwala uniknąć większych kosztów w późniejszym okresie.

Jeśli klient ma zamiar odstąpić od zakupu z jednej z opisanych tutaj przyczyn, musi zapłacić karę ujętą w zapisach umowy. Jednak w wybranych przypadkach można karę negocjować z deweloperem. Jak to bywa w negocjacjach – trzeba mieć jednak coś do zaoferowania. Czasem rozwiązaniem jest zakup innego mieszkania z aktualnej oferty dewelopera. Dobrą opcją jest też znalezienie innego nabywcy, który „przejmie” mieszkanie będące przedmiotem transakcji. Mamy na to zwykle określony czas i nie zawsze się to udaje.

Takie mieszkanie, z którego zrezygnowali klienci, wraca wówczas do oferty i często stanowi łakomy kąsek dla poszukujących lokalu, który będzie szybko dostępny. Aktualnie dostępny jest taki lokal na Osiedlu Księżnej Dąbrówki, w etapie Książęca, który już od dłuższego czasu jest ukończony. To wygodne 75-metrowe mieszkanie, gotowe do wprowadzenia się. Jego atutami są południowa wystawa, taras i ogród, a także bardzo praktyczny układ funkcjonalny. Cena tej nieruchomości to 330.000 zł.

Dąbrówka, gdzie zlokalizowana jest „powracająca nieruchomość” jest jedną z najlepiej rozwiniętych miejscowości na przedmieściach Poznania. Znajdziemy tam pełną infrastrukturą społeczną, ze szkołą, galerią handlową, przychodnią lekarską oraz kościołem. Lokalizacja po zachodniej stronie Poznania, przy węźle obwodnicy miasta, sprawia że mieszkańcy Dąbrówki mogą cieszyć się równocześnie bliskością metropolii i spokojem oraz wolnym tempem życia w małej miejscowości.

###

Więcej informacji udzielają:

**Agata Olszyńska**

Dyrektor Sprzedaży i Marketingu

NICKEL Development

kom.: +48 505 043 457

email: agata.olszynska@nickel.com.pl

**Konrad Bugiera**

Właściciel

Konrad Bugiera | Doradztwo Komunikacyjne

kom.: +48 663 850 702

email: **kb@konradbugiera.com**

--

O NICKEL Development:

NICKEL Development to poznańska firma deweloperska, działająca na rynku od 17 lat. Inwestycje podejmowane przez firmę charakteryzują się świadomym doborem lokalizacji oraz dobrze rozumianym designem – nastawionym na mieszkańców i ich konkretne potrzeby. Flagowe inwestycje NICKEL Development to:

**Warzelnia** – prestiżowe osiedle domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz wielorodzinnych willi miejskich, zbudowane w granicach Poznania, na terenie należącym wcześniej do majątku Mycielskich, znanych poznańskich browarników z przełomu XIX i XX w. Centralnym punktem osiedla jest będący w trakcie restauracji zabytkowy budynek browaru. Otwarcie osiedla odbyło się na jesienią 2014 r. Szczegóły na stronie internetowej **warzelnia.com**

**Botaniczna** – nowoczesne osiedle w pobliżu centrum Poznania, w odległości zaledwie kilkuset metrów od ogrodu Botanicznego oraz Jeziora Rusałka. To idealna lokalizacja dla osób intensywnie korzystających z miejskiego stylu życia, a jednocześnie poszukujących możliwości aktywnego spędzania wolnego czasu. Oddanie do użytkowania I etapu osiedla rozpoczęło się w marcu 2016 r. W sprzedaży są mieszkania z 2 etapów osiedla. Szczegóły na stronie internetowej **botaniczna.com**

**Osiedle Księżnej Dąbrówki** – osiedle domów jednorodzinnych oraz budynków wielorodzinnych w Dąbrówce pod Poznaniem. To lokalizacja o bardzo dobrym dostępie do infrastruktury drogowej, zapewniająca dogodny dojazd do wszystkich dzielnic Poznania. Zostało ono stworzone z myślą o osobach, którym zależy na spokoju i dobrym klimacie osiedla, doceniającym bliskość terenów wypoczynkowych i rekreacyjnych. Deweloper rozbudowuje osiedle od 2000 r. Obecnie budowany jest dziewiąty etap inwestycji – Rycerska II. Szczegóły dotyczące osiedla na stronie internetowej **dabrowki.com.**