



Bez oszczędności bank nie da kredytu

ABC kredytów hipotecznych



Partner cyklu

FINANSE | Aby pożyczyć na mieszkanie, trzeba zgromadzić kilkanaście procent jego wartości.

GRAŻYNA BŁASZCZAK

Czasy, kiedy banki udzielały kredytu hipotecznego w wysokości wystarczającej nie tylko na zakup mieszkania, ale też na jego wyposażenie, minęły bezpowrotnie. Dziś, aby bank w ogóle zaczął rozważać pożyczanie pieniędzy, klient musi mieć wkład własny, czyli 10 proc. wartości mieszkania. Na tym jednak nie koniec. Kupującego lokal czy dom na kredyt czeka wiele dodatkowych wydatków.

Lepiej już zacząć oszczędzać

Ile pieniędzy trzeba wyłożyć z własnej kieszeni, aby dostać kredyt w banku? Michał Krajkowski, główny analityk firmy Notus Doradcy Finansowi, mówi, że oprócz obowiązkowego wkładu własnego należy mieć również środki na koszty transakcji oraz na tzw. opłaty okołokredytowe.

- Dzisiaj w wielu bankach musimy zapłacić prowizję w wysokości 1-2 proc. za przyznanie kredytu. Dodatkowo konieczne jest wykupienie ubezpieczenia nieruchomości. Czasami bank chce także ubezpieczenia na życie. Jeśli dodamy do tego takse notarialną, ewentualny podatek od czynności cywilnoprawnych na rynku wtórnym, to kwota środków własnych, którą musimy mieć, aby kupić nieruchomość, nie może być mniejsza niż około 15 proc. wartości tej nieruchomości - szacuje główny analityk Notusa.

O jeszcze wyższej sumie, którą trzeba zgromadzić przed pójściem do banku, mówi Paweł Majtkowski, główny analityk Centrum Finansów Aviva. Wyliczył on, że kupujący lokum na kredyt potrzebują nawet 18 proc. ceny mieszkania, by móc starać się o pożyczkę. - Podstawowym kosztem dodatkowym



• ILE WYNOŚI WKŁAD WŁASNY NA MIESZKANIE W POSZCZEGÓLNYCH KRAJACH

jest prowizja od kredytu wynosząca około 2 proc. Do tego dochodzą opłaty notarialne, za sporządzenie wypisów oraz koszty wpisu hipoteki. W przypadku przeciętnego mieszkania zbiera się nawet 1 proc. jego ceny. Jeśli zatem kupujemy lokum od dewelopera, musimy dysponować w gotówce równowartością 13 proc. jego ceny - podaje Paweł Majtkowski.

Sporo więcej trzeba mieć w kieszeni, gdy kupuje się nieruchomość na rynku wtórnym. Wtedy dochodzą jeszcze: prowizja dla pośrednika w obrocie nieruchomościami (na ogół

10 procent

wartości nieruchomości wynosi minimalny wkład własny, który trzeba mieć, udając się do banku po kredyt hipoteczny

wynosi 2-3 proc.) oraz podatek od czynności cywilnoprawnych, tzw. PCC (2 proc. wartości lokum).

- Nabywający mieszkanie musi w tym przypadku dysponować nawet 18 proc. jego ceny. Zatem w przypadku lokum o wartości 300 tys. zł trzeba mieć 54 tys. zł. Co ważne, muszą to być realne oszczędności przyszłego kredytobiorcy, bo wkład własny nie może pochodzić z innych kredytów czy pożyczek

- podkreśla główny analityk Centrum Finansów Aviva.

Jak wylicza, aby zbierać 54 tys. zł na wkład własny (przy założeniu, że cena mieszkania wynosi 300 tys. zł), trzeba oszczędzać przez pięć lat po 850 zł miesięcznie i tak lokować te pieniądze, aby przynosiły 3 proc. odsetek rocznie (co dziś jest rarytasem).

Ile potrzebujesz na nowe trzy pokoje

Marzena Zbierska, ekspert serwisu TargiMieszkanie.net, wylicza, że koszty związane z zakupem 60-metrowego mieszkania na kredyt, poza wkładem własnym, mogą sięgnąć nawet kilkunastu tysięcy złotych.

- Część kosztów trzeba ponieść jeszcze przed zaciągnięciem kredytu, a inne dopiero przy podpisywaniu umowy notarialnej lub tuż po - mówi Marzena Zbierska.

I podaje przykład. W 2014 r. za 60-metrowe mieszkanie trzeba było średnio zapłacić 282,3 tys. zł. To przeciętna stawka na rynku pierwotnym według informacji Narodowego Banku Polskiego za ostatni kwartał 2014 r. (wyliczona na podstawie danych z dziesięciu miast).

- Można więc przyjąć, że cena modelowego mieszkania na rynku pierwotnym wynosi 280 tys. zł. Zatem wkład własny

to 28 tys. zł. Ale nie będzie to jedyny wydatek związany z zaciągnięciem kredytu - przekonuje ekspertka portalu TargiMieszkanie.net.

Do tego dochodzi jeszcze prowizja banku za udzielenie kredytu, która w większości ofert nie przekracza 2 proc. (czyli w tym przypadku jest to 5600 zł). Bank może również oczekiwać wyceny kredytowanej nieruchomości (30-400 zł) oraz ubezpieczenia mieszkania od zdarzeń losowych (około 300 zł).

- Umowa deweloperska wymaga aktu notarialnego. W przypadku nieruchomości o wartości 280 tys. zł maksymalna taksa notarialna to 945 zł. Osobno pobierana jest opłata za wypisy, zatem trzeba mieć 1,2 tys. zł. Do tego dochodzi podatek VAT oraz opłata sądowa za wpis rozszczenia nabywcy do księgi wieczystej: 150 zł. Koszty aktu notarialnego, w sumie prawie 2,8 tys. zł, rozkładają się po połowie na kupującego i dewelopera, więc trzeba być przygotowanym na wydatek 1,4 tys. zł - mówi Marzena Zbierska.

Ostateczna umowa przenosząca własność nieruchomości na kupującego to kolejne 2 tys. zł. Sumę tę wyklada sam kupujący. Zawiera ona takse notarialną i opłatę za wypisy (wraz z podatkiem VAT).

Opłata sądowa za utworzenie księgi wieczystej i wpis

• OPINIA

Anna Stankiewicz

ekspert eurobanku
ds. kredytów hipotecznych

Od początku tego roku, zgodnie z nowelizacją rekomendacji S, bank może udzielić kredytu hipotecznego na maksymalnie 90 proc. wartości nieruchomości. Nie przekłada się to bezpośrednio na wysokość wymaganego wkładu własnego, gdyż nie jest on wyznaczany od wartości nieruchomości, ale od wysokości inwestycji, czyli ceny zakupu lub kosztorysu budowy. W wielu bankach wymagany wkład własny to 10 proc. wartości inwestycji. Pozostałe koszty, związane z zakupem lub budową nieruchomości i zaciągnięciem kredytu hipotecznego, zależą przede wszystkim od rodzaju inwestycji czy korzystania z pośrednictwa przy zakupie.

Przykładowe koszty to m.in.:

- prowizja dla biura nieruchomości (ok. 2-3 proc.),

- wycena wartości nieruchomości (od ok. 200 do 1000 zł w zależności od jej rodzaju),
- podatek od czynności cywilnoprawnych w wysokości 2 proc. przy nieruchomości z rynku wtórnego oraz opłaty notarialne,
- prowizja za udzielenie kredytu w banku (od 0 do ok. 2-3 proc.),
- opłata sądowa za wpis hipoteki do księgi wieczystej (200 zł) i podatek (19 zł), ubezpieczenie nieruchomości (od ok. 0,08 do 0,1 proc. wartości nieruchomości rocznie),
- ewentualnie ubezpieczenia dodatkowe, np. na życie czy od utraty pracy (koszt nawet kilku procent od wartości kredytu, jeśli są płatne za kilka lat z góry). Tym samym koszty dodatkowe mogą kształtować się na poziomie od 10 do nawet 20 proc. ©©

właściciela pochłania 260 zł. W sumie pozabankowe koszty zakupu nowego mieszkania o wartości 280 tys. zł (tak przyjęliśmy w przykładzie) wynoszą ok. 4,5 tys. zł.

Gdy kupujesz używane

Jeśli planujemy zakup mieszkania za 280 tys. zł na rynku wtórnym, sytuacja wygląda nieco inaczej.

- Gdy znalezienie odpowiedniej oferty zlecimy pośrednikowi, zapłacimy prowizję. Jej wysokość jest określona w umowie z pośrednikiem. Najczęściej jest to 3 proc. plus 23 proc. VAT. Zatem w przypadku mieszkania z ceną 280 tys. zł będzie to ponad 10 tys. zł. Po drugie, zawarcie umowy kupna-sprzedaży będzie wy-

magalo zapłacenia podatku od czynności cywilnoprawnych, który wynosi 2 proc. wartości umowy, czyli w naszym przykładzie 5,6 tys. zł. Taksa notarialna, opłata za odpisy aktu notarialnego oraz opłaty sądowe związane z wpisem do księgi wieczystej i ustanowieniem hipoteki to kolejne 2-2,5 tys. zł - wylicza Marzena Zbierska. - Koszty transakcyjne związane z zakupem mieszkania na rynku wtórnym mogą więc sięgnąć 18 tys. zł.

Trzeba jednak pamiętać, że aby wprowadzić się do używanego mieszkania, często wystarczy je tylko odświeżyć. Natomiast w przypadku nowego lokalu trzeba dołożyć jeszcze co najmniej kilkaset złotych do ceny metra kwadratowego, aby w lokum można było zamieszkać. ©©

Pieniądze odkładają nieliczni. Pora to zmienić.

PRZYSZŁE EMERYTURY Są pomysły, jak skłonić Polaków do dodatkowego oszczędzania. Potrzebne są do tego zmiany w przepisach.

Dodatkowo na emeryturę (w ramach trzeciego filaru) systematycznie oszczędza od dwóch do ośmiu procent Polaków. Niskie świadczenia (w porównaniu z placą) to nie tylko indywidualny problem przyszłych emerytów, ale także kłopot dla gospodarki i rynku finansowego. Jak zachęcić Polaków do dodatkowego oszczędzania? Czy zaczną to robić dopiero wtedy, gdy emerytury będą wynosić 30-40 proc. płacy?

Niestety, ludzie niechętnie odkładają pieniądze, choć eksperci często powtarzają, że w przyszłości świadczenia będą niskie. Argumenty doty-

czące gospodarki właściwie nikogo nie przekonują. Wydaje się, że jedynym rozwiązaniem jest wprowadzenie takich zmian w przepisach, które w pewnym stopniu wymuszałyby oszczędzanie.

Pojawiły się pomysły, by składka odprowadzana w ramach trzeciego filaru składała się przede wszystkim z wpłat pracowników i pracodawców. Z dwóch propozycji: quasi-obowiązkowości oszczędzania w trzecim filarze i dopłat budżetowych do składek najuboższych - pierwsza jest bardziej akceptowana.

Tak przynajmniej wynika z niedawnej dyskusji na temat potrzebnych zmian w systemie emerytalnym, jaka odbyła się na konferencji programowej Izby Domów Maklerskich. Okazało się, że nawet wśród osób zajmujących się finansami co siódma nie ma oszczęd-

ności emerytalnych. Niektórzy z mniej przeczornych przyznawali, że trudno będzie ich zachęcić do oszczędzania w trzecim filarze, bo obawiają się

Większość oszczędności emerytalnych należy do 10 proc. zamożnych Polaków

podobnych zmian jak te, które dotknęły OFE.

- Większość oszczędności emerytalnych należy do 10 proc. najlepiej uposażonych Polaków - wyliczał prof. Da-

riusz Filar z Uniwersytetu Gdańskiego. - O nich się nie martwię, ale o pozostałych - tak.

Rafał Wiatr, wiceprezes Domu Maklerskiego Banku Handlowego, zwrócił uwagę, że nawet jeśli każdy z nas odkładałby około 20 proc. swoich zarobków przez kilkadziesiąt lat (tyle wpłacamy na emeryturę do ZUS), a potem chciał te pieniądze zamienić na świadczenie dożywotnie, to mógłby liczyć na rentę miesięczną w wysokości 40 proc. swojej płacy.

- Jeśli ktoś chce mieć wyższe świadczenie, musi albo więcej oszczędzać, albo krócej je pobierać - przypomniał Rafał Wiatr.

Małgorzata Rusewicz, prezes Izby Gospodarczej Towarzystwa Emerytalnych, przypomniała propozycje zmian w trzecim filarze, jakie ekonomi-

ści Capital Strategy przedstawił w raporcie „Jak mobilizować dodatkowe oszczędności emerytalne?”.

- To nowy program dobrowolnego oszczędzania w firmach i instytucjach, do którego automatycznie byłby zapisywany każdy nowy pracownik. Miałby prawo do rezygnacji między drugim i ósmym tygodniem od chwili zapisu, a także w kolejnych „okienkach” co cztery lata. Program byłby finansowany z trzech źródeł. Pierwsze to składki pracownika: 1 proc. wynagrodzenia brutto w pierwszym roku funkcjonowania oraz 2 proc. od drugiego roku; drugie źródło: składki pracodawcy jako obowiązkowe uzupełnienie składki pracownika (w takiej samej wysokości) oraz dotacja budżetowej (40 zł miesięcznie, nie mniej niż składka pracownika).

W opinii Piotra Piłata z Ministerstwa Finansów przy tego typu konstrukcji wątpliwości będą dwie kwestie: dopłaty z budżetu oraz wpłaty, jakie musiałby uiścić budżet państwa jako pracodawca dla osób zatrudnionych w sektorze publicznym. Efektem rozmów na konferencji są rekomendacje. Znalazł się w nich postulat stworzenia powszechnego, konkurencyjnego, efektywnego kosztowo i inwestycyjnie programu dobrowolnego oszczędzania na emeryturę. Ma on być trwały, przejrzysty i bezpieczny zarówno dla klientów, jak i instytucji finansowych. Rozwiązanie powinno być jak najbardziej powszechne i uwzględniać w jak największym zakresie możliwości osób mniej zarabiających, samozatrudnionych oraz wykonujących pracę w ramach umów cywilnoprawnych.

- Aleksandra Fandrejewska