

Mieszkanie na kredyt. Ile trzeba na start

FINANSE Wysokie wymagania odnośnie wkładu własnego utrudniają zakup pierwszego mieszkania. Zamiast dopłacać młodym przy okazji usamodzielniania się łatwiej wzorem Estonii, Łotwy czy Irlandii ograniczyć stosowane wobec nich wymagania odnośnie wkładu własnego – oceniają eksperci.

Nie tylko gotówka na wkład własny, ale też pokrycie kosztów związanych z przeprowadzeniem całej transakcji zakupu mieszkania, to niezbędne minimum, aby myśleć o własnych „czterech kątach”.

- Żeby kupić mieszkanie trzeba mieć bowiem też pieniądze na notariusza, podatki, prowizję pośrednika, opłaty sądowe czy te związane z zaciągnięciem kredytu – wylicza Bartosz Turek, główny analityk HRE Investments. - W efekcie chcąc z pomocą kredytu kupić 30-metrowe „M” w mieście wojewódzkim trzeba dysponować kwotą minimum 20 tysięcy złotych.

W Warszawie czy Gdańsku minimalna kwota to nawet

ponad 40 tys. zł. W Lublinie powinno wystarczyć niepełna 30 tys. zł wkładu własnego – wynika z szacunków HRE Investments.

- Własnych środków warto mieć oczywiście więcej, aby przedstawić minimum 20-proc. wkład własny. Wtedy banki patrzą na klientów przychylniejszym okiem i mogą zaoferować trochę lepsze warunki kredytowe – wyjaśnia Bartosz Turek.

Kupując nowe mieszkanie warto dla spokoju mieć przynajmniej 3 proc. jego wartości na pokrycie kosztów transakcyjnych. W przypadku lokali używanych koszty transakcyjne są znacznie wyższe.

- Przede wszystkim wynika to z faktu, że kupując nowe mieszkanie nie trzeba ponosić kosztów pośrednic-



twa, podatku od czynności cywilnoprawnych, a i sam rachunek za notarialną umowę deweloperską jest dzielony na pół – dodaje Bartosz Turek.

46 tysięcy w Warszawie i 29 w Lublinie

Ile trzeba mieć gotówki, aby ze spokojem kupić skromne 30-metrowe miesz-

kanie w największych polskich miastach? Z najnowszych danych banku centralnego wynika, że za 30-metrową używaną kawalerkę trzeba zapłacić od około 122 tys. zł w Kielcach do 258 tys. zł w Warszawie. W przypadku lokali nowych potrzebne kwoty są wyższe – od 134 do 268 tys. zł za taki sam metraż. W efekcie żeby ze spokojem

podejść do zakupu mieszkania i móc wybierać z całej oferty kredytowej dostępnej na rynku trzeba mieć od 18 tys. zł gotówki w przypadku zakupu nowej kawalerki w Zielonej Górze po 46 tysięcy złotych na używane „M” w Warszawie.

W większości miast wojewódzkich przyszły nabywca skromnego „M” musi dysponować oszczędnościami w kwocie od 20 do 30 tysięcy złotych. Tak jest m.in. w Lublinie. Nowa kawalerka kosztuje tu średnio 175 tys. zł, a używana 161 tys. zł. To oznacza, że kupujący powinien mieć odpowiednio 22 tys. zł i 29 tys. zł w gotówce.

Lepiej obniżyć wkład niż dopłacać

Jeszcze kilka lat temu w zdobyciu niezbędnego

wkładu własnego pomagał program „Mieszkanie dla młodych”. Była to budżetowa dopłata do zakupu mieszkania, zastępująca wkład własny. W ostatnich latach działania tego programu jego popularność była tak duża, że kolejne transze pieniędzy rozchodziły się błyskawicznie. Nie dziwi więc, że część polityków wraca do tego pomysłu.

- Warto się jednak zastanowić czy podobnego efektu nie można osiągnąć w sposób znacznie prostszy, niewymagający rozbudowanej biurokracji i oszczędzający budżetowi miliardy złotych. Chodzi o obniżenie wymagań odnośnie wkładu własnego dla osób kupujących pierwsze mieszkanie – wyjaśnia Bartosz Turek.

OPRAC: JSZ

NOWA INWESTYCJA

Wolińskiego /Zemborzycka



IV Etap już w sprzedaży



Biuro sprzedaży: **ul. Diamentowa 2**
☎ 608 657 288 www.diamentowewzgorze.pl

LUBLIN ul. **Jantarowa 16**

termin oddania
31.12.2019



mieszkania
od **44** do **69** mkw
od **2** do **4** pokoi



Przedsiębiorstwo Budowlane **INKOB**
Lublin, ul. Pancerniaków 10,
tel. 81 441-03-93, fax 81 448-25-77
www.inkob.pl