

**KMR Kredyty hipoteczne**

Doradzamy  
już od 2003 roku

**29 banków. Największa oferta w Olsztynie**

Polecam  
*Krzysztof Rzymki*

Olsztyn, ul. Orkana 13, 89 541 38 46, 606 325 799, www.kmr.pl

Rzymki o hipotekach

# Od stycznia minimalny wkład własny wzrośnie o 50%

2016 rok to kolejny czas dużych zmian na rynku kredytów hipotecznych. Rekomendacja S Komisji Nadzoru Finansowego nałożyła na banki obowiązki i ograniczenia. Od nowego roku minimalny wkład własny przy kredytach hipotecznych będzie wynosił 15%. O konsekwencjach zmian rozmawiamy z Krzysztofem Rzymkim, niezależnym doradcą finansowym.

## Co to jest wkład własny przy zakupie nieruchomości?

Pojęcie to związane jest z udzielaniem kredytów hipotecznych. Obecnie banki nie mogą sfinansować pełnej ceny nieruchomości. Zasada jest następująca: część ceny płaci klient w gotówce, a drugą część może zapłacić bank w formie kredytu hipotecznego. Wkład własny to właśnie część kwoty, którą płaci klient.

## Jakie są więc ograniczenia?

W tym roku klient musi wnieść w gotówce (pieniądze te nie mogą pochodzić z kredytów i pożyczek) minimum 10% wartości nieruchomości. Przy cenie mieszkania 200 tys. zł. kupujący musi posiadać minimum 20 tys. zł swoich środków. W praktyce kupujący powinien dysponować znacznie większymi środkami, by pokryć koszty notariusza, podatku, wyceny itp.

## Co zmieni się od stycznia 2016 roku?

Od stycznia minimalny wkład własny, wymagany przez banki, będzie wynosił już 15%. W naszym przykładowym przypadku już za kilkadziesiąt dni klient będzie musiał posiadać w gotówce 30 tys. zł. Dla wielu osób to poważna zmiana, która wręcz uniemożliwi zakup



fot. Sxc.hu

własnego „M”.

Skala problemu może być znacząca. W 2015 roku połowa kredytów zaciąganych przez rodaków była z niskim wkładem własnym (niskim, czyli poniżej 20%).

## Sugeruje pan, by spieszyć się z zakupem nieruchomości?

Zakup mieszkania to najważniejsza finansowa decyzja w życiu i powinna być poprzedzona głębokimi przemyśleniami. Jednak ci, którzy nie mają odłożonej gotówki, mogą znaleźć się w trudnej sytuacji. Albo kupią do końca roku, albo pożegnają się z marzeniami na lata.

## Nie rozumiem. Z jednej strony mówi Pan, że trzeba się zastanowić, a z drugiej, że ci, którzy nie zdążą do końca roku, będą mieli problem.

Nie będzie łatwo w rok odłożyć kilkanaście tysięcy złotych. Kolejne złe wieści są takie, że od 2017 roku minimalny wkład własny będzie wynosił już 20%. Myślę więc, że słuszne jest twierdzenie, że „kto nie załapie się w tym roku, ten skazuje się na lata wynajmu lub mieszkania przy rodzinie”.

## Na pewno są jakieś metody obejścia tych ograniczeń.

Rzeczywiście restrykcje od 2016 roku są mniejsze niż od 2015. W tym roku obowiązuje bezwzględny obowiązek posiadania 10% wkładu własnego. Od kolejnego roku 15%, ale... z pewnymi wyjątkami. Banki będą mogły dopuścić do sytuacji, w której klient wpłaci 10%, pozostałe 5% będzie można w inny sposób za-

bezpieczyć. Dopuszczalne będą trzy formy zabezpieczeń: blokada środków na lokacie, zabezpieczenie na obligacjach Skarbu Państwa lub NBP oraz wykupienie dodatkowego ubezpieczenia. Nie wiemy jeszcze, ile będzie kosztowało takie ubezpieczenie. Część banków zapowiada, że będzie wymagała jednak bezwzględnie 15% wkładu, część się jeszcze nie wypowiedziała, kilka zaś dopuszcza możliwość 10% plus dodatkowe zabezpieczenie. Konkurencja jednak będzie mniejsza, co w gospodarce rynkowej wprost przekłada się na wzrost cen.

## Jaki sens ma zabezpieczenie środków na rachunku bankowym czy na obligacjach? Przecież można to wypłacić i przeznaczyć na wyższy wkład własny.

Jestem jednym z nielicznych profesjonalnych uczestników rynku finansowania nieruchomości, dla którego ma to sens. Wyobraźmy sobie dwóch klientów. Pierwszy spełnia wymogi rynku i wpłaca 30 tys. zł na zakup mieszkania (ma 15% wkładu), drugi wpłaca 20 tys. zł (ma 10%

chomości. Zasada jest prosta: ten, kto włoży w nieruchomości swoją gotówkę, lepiej spłaca kredyt niż ten, który nie wniósł ani złotówki.

## Czy są jednak jakieś zalety posiadania dużego wkładu?

Oczywiście, jest ich wiele. Czym wyższy wkład, tym niższy kredyt. Niższy kredyt to mniejsze koszty i raty. Banki uwielbiają takich klientów, często proponując im niższe oprocentowanie. Jeśli oszczędzasz, to w praktyce uczysz się dyscypliny. Oszczędzając np. 1 tys. zł miesięcznie, przez wiele lat poznasz swoje możliwości płatnicze – na pewno będziesz bardziej odpowiedzialnym kredytobiorcą. Niższy kredyt – mniejszy stres.

## Co Pan radzi na ostanie kilkadziesiąt dni roku?

Proszę o zachowanie rozsądku. Jeśli ktoś zaplanował zakup mieszkania w pierwszych miesiącach 2016 roku, to powinien rozważyć przyspieszenie zakupu. Odradzam kupowanie osobom, dla których jedynym motywatorem może być zmiana przepisów bankowych. Należy pamiętać, że kredyt nie jest dobrem samym w sobie. On jedynie jest narzędziem służącym do spełnienia potrzeby w postaci posiadania własnego „M”. Wiele wskazuje na to, że w 2016 stopy procentowe będą jeszcze niższe, a w 2017 stabilne. Ceny mieszkań są dużo niższe niż kilka lat temu. Liczba kredytów hipotecznych powoli się zwiększa. Analitycy spodziewają się znacznego wzrostu sprzedaży w końcu roku.

red.

znamy się  
**rast** **ZRÓB ZAKUPY**  
Prosto! Szybko! Wygodnie!

przez internet  
**e-rast.pl**

przez telefon  
**665 490 336**

Darmowa dostawa do Twojego domu  
za zakupy powyżej 80 zł

**JARO'MEBEL** Meble kuchenne, pokojowe,  
szafy z drzwiami suwanymi, garderoby,  
zabudowa poddaszy, meble łazienkowe, łóżka, montaż gratis, projekty komputerowe i wizualizacja

**Meble na... widzi mi się taki mebel!**

**RATY** Olsztyn, Jagiellończyka 45 tel. 89 533 64 60, 501 962 179