

Elementarz domowego budżetu

ODC. 7. M jak mieszkanie

JAK DOŚCIĄĆ KREDYT HIPOTECZNY

Mieszkanie na kredyt

Biorąc kredyt hipoteczny, wiążemy się z bankiem na kilkadziesiąt lat. Na dobre i na złe. Dlatego tę decyzję musimy bardzo dobrze przemyśleć

Obecnie ponad 1,7 mln osób spłaca kredyty mieszkaniowe. Choć zakończył się program „Rodzina na swoim”, dzięki któremu można było uzyskać kredyt z dopłatami państwa, banki też przykreśliły szubę, a i sami Polacy z powodu niepewnej sytuacji gospodarczej nie chcą teraz dodatkowo się zadłużać, liczba podpisanych umów kredytowych stale rośnie.

Ile kosztuje nas kredyt?

Wiemy już, jak bank będzie liczył naszą zdolność kredytową. A od czego zależy wysokość rat? Na oprocentowanie naszego kredytu wpływa kilka czynników: przede wszystkim WIBOR dla polskiej waluty (lub LIBOR, EURIBOR dla franków szwajcarskich, euro), marża banku oraz ewentualne dodatkowe usługi (np. ubezpieczenie niskiego wkładu własnego).

W ciągu ostatnich trzech miesięcy zeszłego roku Polacy zaciągnęli 47,5 tys. kredytów – wynika z danych Związku Banków Polskich. W sumie jesteśmy zadłużeni w bankach już na ponad 316 mld zł. Średnia wartość takiego kredytu wynosi 183 tys. zł. Chodzi więc o naprawdę duże pieniądze. I właśnie dlatego o takim kredycie powinniśmy wiedzieć jak najwięcej. Dla własnego dobra.

Mało kogo stać dzisiaj na zakup mieszkania lub domu za gotówkę. Pieniądze na zakup własnego M pochodzą głównie z kredytów hipotecznych, czyli ich zabezpieczeniem jest nabywana nieruchomości, a zapis o zadłużeniu znajduje się w księdze wieczystej. Co to oznacza? Że w razie niespłacenia kredytu mieszkanie przechodzi na własność banku, który może je sprzedać, aby odebrać swoje należności.

Kredyty hipoteczne wyróżnia to, że w większości przypadków nie my decydujemy o wielkości sumy, którą bank ma nam pożyczyć. Nasze apetyty ogranicza nasza zdolność kredytowa – czyli wysokość rat, jakie jesteśmy w stanie spłacić.

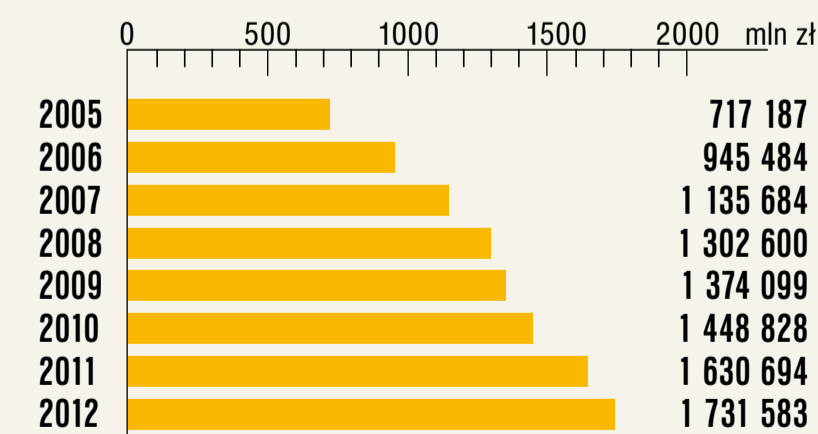
Szykują się zmiany

Obowiązująca właśnie Rekomendacja T wydana przez Komisję Nadzoru Finansowego zakłada, że zaciągający kredyt nie może przeznaczyć na spłatę pożyczki więcej niż 50 proc. swoich miesięcznych dochodów. W przypadku osób zarabiających powyżej średniej krajowej limit ten jest wyższy – wynosi 65 proc. dochodów.

To niejedynie ograniczenie – Rekomendacja S wprowadziła zapis mówiący o tym, że zdolność kredytowa klienta ma być liczona w taki sposób, jakby zaciągał on kredyt hipoteczny na maksymalny okres 25 lat. Teraz jednak szykują się zmiany tych przepisów. Kredytobiorcom będzie nieco łatwiej – maksymalny czas kredytu będzie wydłużony do 30 lat. Nie będzie można uzyskać kredytu na 100 proc. wartości nieruchomości. Od 1 stycznia 2014 r. wymagany wkład prawdopodobnie będzie wynosił 10 proc. wartości kupowanej nieruchomości, od 1 stycznia 2015 r. – co najmniej 20 proc.



LICZBA CZYNNYCH UMÓW O KREDYT MIESZKANIOWY W LATACH 2005-2012



walutowania ich na złotówki – najczęściej jednak przyjdzie nam zapłacić określony procent od wartości naszego kredytu.

Banki często oferują obniżenie marży w zamian za korzystanie z innych produktów, np. konta, ubezpieczenia czy pro-

gramu regularnego oszczędzania. Trzeba to jednak dokładnie policzyć, ponieważ może się zdarzyć, że koszt takiego ubezpieczenia czy konta będzie wyższy od korzyści, jakie możemy mieć właśnie z obniżenia marży.

Państwo pomoże w kupnie mieszkania

PIERWSZY BYŁ PROGRAM „RODZINA NA SWOIM”

– rządowy projekt przewidujący dopłaty do odsetek kredytu hipotecznego. Ale ten skończył się w 2012 r. Już za kilka miesięcy będzie obowiązywał nowy system wsparcia w zakupie własnego M – „Mieszkanie dla młodych”. Nie będzie to jednak jedyna forma państwowej pomocy, z jakiej będzie można skorzystać, kupując własne lokum.

Program „Rodzina na swoim” cieszył się ogromnym powodzeniem. Skorzystało z niego ok. 200 tys. osób. Suma rządowych dopłat wyniosła prawie 1,5 mld zł. Program przewidywał spłatę przez osiem lat połowy odsetek od zaciągniętego kredytu hipotecznego.

W jego miejsce prawdopodobnie od stycznia 2014 r. pojawi się nowy program – jego założenia już zostały przyjęte przez rząd. Nie będzie miał jednak formy dopłat do odsetek, ale jednorazowej dopłaty do wkładu własnego. Na pomoc będą mogli liczyć małżeństwa, osoby samotne i samotnie wychowujące dzieci, które kupują pierwsze mieszkanie. Warunkiem skorzystania z programu jest wiek – kupujący lokal nie może mieć więcej niż 35 lat. Dofinansowanie wyniesie 10 proc. wartości mieszkania dla bezdzietnych małżeństw i singli, 15 proc. dla rodzin z dziećmi, 20 proc. dla rodzin z trójką i więcej dzieci. Tylko na przyszły rok na ten cel zaplanowano 600 mln zł.

To niejedyna forma wsparcia dla osób, które planują zakup mieszkania. Ministerstwo Finansów niedawno przedstawiło kolejną propozycję. Chce zwolnić z 19-procentowego podatku od zysków kapitałowych odsetki od oszczędności na cele mieszkaniowe. Z możliwości tej będą mogły skorzystać osoby, które przez co najmniej pięć lat będą gromadziły na specjalnym rachunku środki przeznaczone później na zakup mieszkania czy domu.

JAK KREDYT, TO W ZŁOTÓWKACH

Jeszcze niedawno kredyty walutowe święciły triumfy. Teraz zaciągnięcie kredytu we frankach czy euro jest bardzo trudne i na takie rozwiązanie mogą pozwolić sobie jedynie osoby o najwyższych dochodach.

Kredyty w obcych walutach – głównie w euro i frankach szwajcarskich – spłaca niemal połowa z liczącej 1,7 mln rzeszy osób mających kredyty hipoteczne. W zdecydowanej większości ci, którzy kredyt wzięli w latach 2007–2008, kiedy frank kosztował nawet poniżej 2 zł, a banki chętnie udzielały kredytów w tej walucie.

Kredyty walutowe są przeważnie niżej oprocentowane niż złotówkowe, co oznacza zarówno niższe raty miesięczne, jak i mniejszą łączną kwotę do spłaty. Cena, jaką musimy za to zapłacić, może być jednak wysoka.

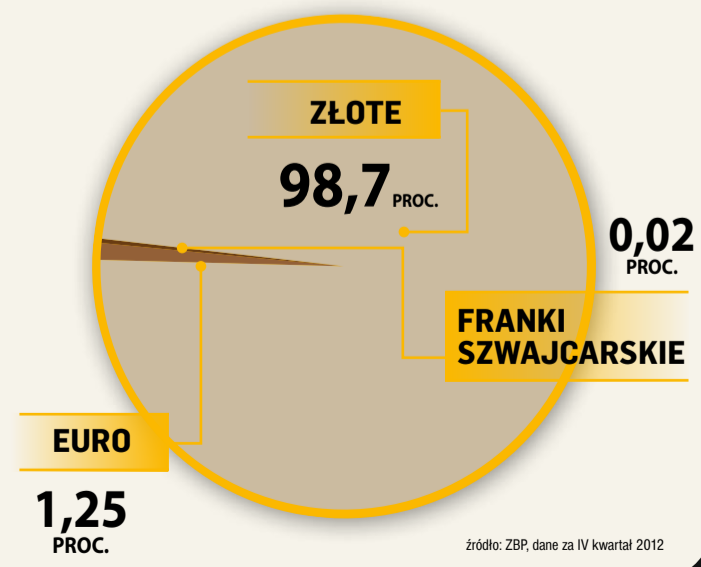
Po pierwsze, banki bardziej surowo oceniają naszą zdolność kredytową i mogą nam przyznać niższą kwotę. Po drugie, dochodzi ryzyko kursowe. Decydując się na kredyt hipoteczny, zwykle zaciągamy go na kilkadziesiąt lat. W tym czasie kurs waluty może się zmienić. Najlepszy przykład? Choćby połowa 2008 r., kiedy kurs franka osiągał 2 zł, a kilka miesięcy później, wraz z wybuchem kryzysu, poszybował w górę i już w lutym 2009 r. frank kosztował 3,33 zł. To spowodowało wzrost rat, a także zwiększenie wartości samego zadłużenia.

Ostatnie lata to dla osób zadłużonych w walutach obcych prawdziwa huśtawka. By ułożyć kredytuobiorcom, wprowadzono możliwość spłaty rat w walucie, w jakiej kredyt został zaciągnięty, co pozwala omijać bankowy spread. Co to takiego?

To różnica między kursem kupna a kursem sprzedaży. Może ona podnosić wysokość raty nawet o kilka procent. Możliwość spłaty kredytów bezpośrednio w walucie, w jakiej zostały zaciągnięte, dają wydana przez Komisję Nadzoru Finansowego Rekomendacja S II z grudnia 2008 r. oraz nowelizacja prawa bankowego z 2011 r. Otwierają one furtkę kredytuobiorcom, którzy mogą kupować waluty w kantorach i wpłacać je co miesiąc do banku, oszczędzając tym samym na wysokości raty nawet kilkadziesiąt złotych. W tym celu należy podpisać w banku aneks do umowy i otworzyć specjalne konto walutowe. Co ważne, zgodnie z przepisami prawa bankowego nie powinno się to wiązać z dodatkowymi opłatami.

W JAKIEJ WALUCIE POLACY OBECNIE SIĘ ZADŁUŻAJĄ

WARTOŚCIOWY UDZIAŁ NOWO PRZYNYCHANYCH KREDYTÓW



HONESTA FAMA MELIOR PECUNIA: - Szczerza opinia lepsza niż pieniądze



Rozwiązanie krzyżówki

1 2 3 4 5

Rozwiązanie krzyżówki nr 6 z 29.05.2013 r. Hasło: ENERGIA
Lauret: **DANUTA ROGALA, BIELSKO-BIAŁA**

Nagródą jest karta podarunkowa do sieci sklepów EURO RTV AGD o wartości 100 zł

Rozwiązanie krzyżówki wyslij SMS-em na numer **72150**, w treści wpisując: F1.NBP7.hasło.krzyzowki.imie.nazwisko.adres Nie używaj polskich znaków.
Koszt jednego SMS-a to 2 zł netto (2,46 zł brutto).
Termin nadsyłania zgłoszeń do tego numeru – 8.06.2013 r. włącznie.
Nazwisko zwycięzcy dzisiejszej krzyżówki zostanie opublikowane w FAKCIE 12.06.2013 r. Nadesłanie rozwiązania SMS-em oznacza zgodę na publikację danych, czyli imienia, nazwiska oraz miejsca zamieszkania. Pełny regulamin do wglądu w redakcji FAKTU.
UWAGA! Spośród osób, które nadesłały prawidłowe odpowiedzi na wszystkie 9 krzyżówek, rozlosujemy nagrodę główną – kartę podarunkową o wartości 1000 zł na zakupy w sklepie EURO RTV AGD.