

---

# Czy to mieszkanie jest Nasze ?

---

**Autor**  
**mgr Piotr Labiszak**

*Konferencja naukowa 09.03.2017 r. "Współczesne metody gromadzenia i przetwarzania danych geodezyjnych i gospodarczych"*

*PWSTE Jarosław*

---

## Rynek nieruchomości w Polsce rośnie.

- 1/ Podnoszenie standardu mieszkań - wyróżniająca się oferta.
- 2/ Odwrót od bloków wielkopłytowych i kamienic.
- 3/ Spadek cen na rynku wtórnym.
- 4/ Ograniczona liczba transakcji w mało atrakcyjnych lokalizacjach.
- 5/ Zmiana trendu – rozwój rynku szeregówek i bliźniaków +1/3 – 3 lata  
(portal nieruchomości RynekPierwotny.pl Jarosław Jędrzyński)



Podobne tendencje obserwujemy na rynku jarosławskim.

## Rynek kredytów hipotecznych w Polsce

*Wymogi:* zdolność kredytowa, min 20% wkładu własnego (rekomendacja S). KNF dopuszcza 10%, pozostałe 10% można ubezpieczyć.

*Programy MdM a Mieszkanie +.*  
Program Mieszkanie + - ograniczenie popytu na mieszkania własnościowe.  
Porównanie: Kredyt a leasing.



*Potencjalni kredytobiorcy MTG* – coraz częściej osoby młode będące na początku aktywności zawodowej i rodzinnej.

*Przedmiot kredytu* - mieszkania tańsze na rynku wtórnym. Obecnie mieszkania o wyższym standardzie.

*Oferta kredytowa Banków:* Porównanie wg. Gospodarka.pl źródło Metrohouse i Expander koszt kredytu 300 tys. w pierwszych 5 latach waha się od 55 766 zł. do 83 347 zł. (Marża 1,89 Millenium-3,10 % Allior) Tj. 5,5 tys. Rocznie. 460 zł miesięcznie.  
Okresowe oferty specjalne i możliwości negocjacji warunków.

## Mierz siły na zamiary/pokusa posiadania/wygodne życie

### *Inwestycja:*

Zakup, wykończenie mieszkania, umeblowanie i wyposażenie.

### *Inwestor:*

Młode małżeństwo. (Wsparcie rodziny)

### *Źródła finansowania:*

Środki własne + kredyt.

### *Etapy „życia kredytu” –*

wariant pesymistyczny ☹️

2 lata budowa, ½ roku wykończenie, ½ umeblowanie i wyposażenie- Pełnia szczęścia.

Splata kredytu bez problemów – 1 rok.

*Kolejne potrzeby* – samochód (zmiana) powiększenie rodziny, wakacje, ubrania, gadżety (telefony, TV) – brak wystarczających środków.



## Wnioski

*Elementy budowy świadomej decyzji o zakupie nieruchomości:*

1/ Dogłębna analiza potrzeb – nieruchomość, metraż, lokalizacja, cena.

2/ „Rodzinny biznes plan” - Plan A i Plan B.

3/ „Zawory bezpieczeństwa” – ubezpieczenia na życie, od utraty pracy, poważnego zachorowania, ubezpieczenie nieruchomości. PSO – program systematycznego oszczędzania.

4/ „Analiza perspektyw” – m.in. status rodzinny i majątkowy, rozwój zawodowy.

5/ „Plan wyjścia awaryjnego” – analiza możliwości sprzedaży, zamiany, podziału.



## Oferta kredytowa

### Kredyty hipoteczny

może zostać udzielony na zakup domu, lokalu mieszkalnego, domu letniskowego, wykup mieszkania komunalnego, spłatę kredytu mieszkaniowego zaciągniętego w innym banku.

Okres spłaty do 30 lat.

Marża nawet 1,70%.

Prowizja 1,90%.

Równa rata kapitałowo-odsetkowa przy kwocie 200 tys. na 30 lat wynosi 890 zł.

### Kredyt budowlano-hipoteczny

może zostać udzielony na budowę domu jednorodzinnego, domu letniskowego, budowę lokalu mieszkalnego wraz z garażem i przeprowadzenie prac wykończeniowych (developer), modernizację i remont domu lub lokalu mieszkalnego, spłatę kredytu mieszkaniowego zaciągniętego w innym banku oraz przeprowadzenie prac wykończeniowo-modernizacyjnych.

Okres spłaty do 30 lat (możliwość karencji w spłacie kapitału do 24 m-cy).

Marża nawet 1,70%.

Prowizja 1,90%.

Równa rata kapitałowo-odsetkowa przy kwocie 300 tys. na 30 lat wynosi 1390 zł.

### Kredyt mieszkaniowy MdM z finansowym wsparciem ze środków Funduszu Dopał

może zostać udzielony na zakup mieszkania, domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym i wtórnym.

Okres spłaty do 30 lat.

Marża nawet 1,90%.

Prowizja 1,99%.

Udzielany wyłącznie w PLN.

Wysokość dofinansowania, wysokość kwoty i raty kredytu uzależniona jest od indywidualnej sytuacji każdego kredytobiorcy (wiek, powierzchnia użytkowa oraz liczba osób w gospodarstwie domowym)

**Kredyt hipoteczny w ramach pakietu Eurokonto Hipoteczne Plus w formie odnawialnej linii kredytowej** może zostać udzielony na zakup domu, lokalu mieszkalnego, domu letniskowego, wykup mieszkania komunalnego, spłatę kredytu mieszkaniowego zaciągniętego w innym banku.

Okres spłaty do 30 lat.

Marża nawet 1,70%.

Prowizja 1,90%.

Rata kapitałowo-odsetkowa uzależniona od wykorzystanej kwoty limitu kredytu.

Na powyższe cele istnieje możliwość udzielenia kredytu w walucie obcej tj. EUR, GBP, USD, SEK, NOK pod warunkiem uzyskiwania dochodów w wymienionych walutach.

Marża i prowizja uzależniona od wybranej waluty.

Wymagany wkład własny 30% wartości nieruchomości na 15 lat i 40% na 20 lat.

# Dziękuję za uwagę

Bank Pekao SA  
Dyrektor Oddziału w Jarosławiu  
mgr Piotr Labiszak  
Tel. 607 319 265  
piotr.labiszak@pekao.com.pl