**Dopłata nie pokryje już wkładu własnego do kredytu**

**W przyszłym roku single i rodziny bezdzietne będą musiały zgromadzić środki na pokrycie minimalnego wkładu własnego do kredytu. Rządowa dopłata już nie wystarczy**

Osoby pożyczające na mieszkanie zobligowane są obecnie do wniesienia co najmniej 5 proc. wkładu własnego do zaciąganego kredytu. Korzystający z programu Mieszkanie dla młodych są w uprzywilejowanej sytuacji. Nie muszą mieć zgromadzonych oszczędności, bo obowiązkowy wkład własny pokrywa im dopłata do kredytu. W przyszłym roku to jednak się zmieni.

Od początku 2015 roku minimalny wkład własny będzie wynosił już nie 5 a 10 proc. wartości nieruchomości. I na tym się nie skończy. Komisja Nadzoru Finansowego zdecydowała już, że w 2016 roku kredytobiorcy będą musieli obowiązkowo wnosić wkład własny w wysokości przynajmniej 15 proc., a w 2017 roku zostanie on podwyższony do 20 proc.

Stąd już w styczniu przyszłego roku nie wszystkim kupującym mieszkania w ramach MdM dopłata pokryje wymagany przez banki - 10 proc. wkład własny do kredytu. Zgromadzone środki własne będą musieli posiadać przede wszystkim single i małżeństwa bezdzietne, którym rząd dopłaca najmniej (tylko 10 proc.). Chodzi o to, że 10 proc. dopłaty do kredytu nie odpowiada 10 proc. wartości kupowanego mieszkania. Dopłaty liczone są bowiem na podstawie tzw. średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 mkw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla danej gminy i w rzeczywistości rząd dopłaca nieco mniej.

Poza tym, co jest jeszcze bardziej istotne, państwo dopłaca tylko do 50 mkw. w nabywanym lokalu. A co jeśli kupujący zdecyduje się na przykład na lokal o maksymalnej dopuszczalnej w programie wielkości - 75 mkw.? Singlom i rodzinom bezdzietnym dopłata wystarczy tylko na pokrycie niespełna 2/3 wymaganego wkładu własnego. A trzeba zwrócić uwagę, że w ramach MdM zwykle kupowane są mieszkania, których metraż przekracza 50 mkw. Statystyki Banku Gospodarstwa Krajowego, odpowiedzialnego za program, mówią, że lokale na które zaciągane są kredyty z dopłatą mają średnią wielkość ponad 53 mkw.

Co więcej, z danych BGK wynika również, że z rządowych dopłat korzystają właśnie w głównej mierze single i pary bez dzieci. I to właśnie tej największej grupie beneficjentów MdM-u w przyszłym roku dopłaty nie wystarczą na wkład własny do kredytu.

Najwięcej wniosków o dopłaty płynie z województwa pomorskiego i mazowieckiego. Na Pomorzu limit cenowy w programie ustawiony jest na tak wysokim poziomie, że większość mieszkań w ofercie deweloperów kwalifikuje się do dopłat. Z kolei na Mazowszu limity przyjęte w MdM tak mocno odbiegają od realiów rynkowych, że w Warszawie tylko co dziesiąte mieszkanie wystawione na sprzedaż przez deweloperów można kupić z dopłatą. Zdecydowana większość stołecznych lokali, które obejmuje program znajduje się w inwestycjach powstających na Białołęce.

Wojciech Stisz z firmy Barc Warszawa SA., która buduje mieszkania na Białołęce przyznaje, że pod względem dostępności ofert z dopłatą ta stołeczna dzielnica jest bezkonkurencyjna. - Niewielka różnica między średnią ceną ofertową mieszkań w inwestycjach położonych na Białołęce, a limitem cenowym w MdM dla Warszawy (6126 zł/mkw.) sprawia, że wiele firm wprowadza korekty stawek, tak żeby program mógł objąć jak największą część mieszkań w poszczególnych projektach - przyznaje Wojciech Stisz. - Dzięki promocyjnym cenom, jakie wprowadziliśmy w inwestycji Tarasy Dionizosa, wszystkie mieszkania na osiedlu, zarówno gotowe, jak i powstające w drugim etapie realizacji projektu można kupić z dopłatą - zapewnia przedstawiciel firmy Barc.

Niestety środki przeznaczone w tym roku na dopłaty nie zostaną w pełni wykorzystane. Dlatego Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju szykuje zmiany w programie. Mają one na celu zwiększenie rządowego wsparcia dla rodzin z dziećmi, do których głównie dedykowany jest MdM. Według zapowiedzi resortu, dopłata do wkładu własnego dla rodzin posiadających dwójkę dzieci ma wzrosnąć z 15 do 20 proc. wartości mieszkania. Rodziny z trójką lub większą liczbą dzieci będą mogły liczyć nawet na 25 proc. dopłaty (teraz 20 proc.).

Większe dopłaty będą jednak przyznawane tylko rodzinom z co najmniej dwójką dzieci. Tymczasem podwyższenie od nowego roku minimalnego wkładu własnego do kredytu zmusza innych kredytobiorców do oszczędzania. W najgorszej sytuacji są osoby, które nie mogą liczyć na rządową dopłatę. Jeśli nie mają własnych środków, będą musiały sporo odłożyć. Żeby zaciągnąć kredyt hipoteczny na zakup nieruchomości o wartości 300 tys. złotych już w styczniu przyszłego roku muszą dysponować kwotą 30 tys. zł na pokrycie wkładu własnego.

Autor: Barc Warszawa SA.

[www.barc.com.pl](http://www.barc.com.pl/)