**Niski wkład własny do kredytu możesz ubezpieczyć**

**Kredytując zakup mieszkania trzeba mieć 10 proc. wkładu własnego. Od początku 2016 r. wzrośnie on do 15 proc., ale brakującą część będzie można ubezpieczyć.**

**Skąd obowiązkowy wkład własny?**

Rekomendacja S jest dokumentem opracowanym przez Komisję Nadzoru Finansowego i stanowi zbiór zasad udzielania kredytów zabezpieczonych hipotecznie. Chodzi o to, aby zapewnić bankom dobrą jakość udzielanych kredytów przy jednoczesnym zabezpieczeniu interesów samych kredytobiorców. Rekomendacja S po raz pierwszy ujrzała światło dzienne w 2006 r., ale dla obecnej sytuacji na rynku kredytowym szczególnie ważna jest nowelizacja dokumentu z 2013 r., gdzie dokonano zmian w zakresie udzielania kredytów walutowych, maksymalnego czasu spłaty udzielonego kredytu, czy wysokości wkładu własnego. Zwłaszcza te ostatnie ograniczenia mają coraz większe znaczenie przy nabywaniu nieruchomości. Zgodnie z regulacjami od 2014 r. wkład własny przy zakupie nieruchomości wynosił 5 proc. Od początku 2015 r., aby dokonać zakupu trzeba mieć 10 proc. wkładu własnego. Jednak to nie koniec. Od 1 stycznia 2016 r., a więc już za 2 miesiące wkład własny zwiększa się do 15 proc., by osiągnąć swoją docelową wysokość w 2017 r., kiedy banki zaczną wymagać 20 proc. wkładu własnego.

**Ubezpieczamy niski wkład własny**

Aby uniknąć kolejnych podwyżek wysokości wkładu własnego warto zainteresować się zakupem mieszkania jeszcze w tym roku. Wtedy mamy gwarancję, że zamiast 15 proc., wystarczy „tylko” 10 proc. – *Jeśli jednak zakup zrealizujemy w przyszłym roku, a nie będziemy w stanie zebrać więcej niż 10 proc. wkładu własnego, nie tracimy szans na uzyskanie kredytu. Zgodnie ze znowelizowaną Rekomendacją S uzyskanie kredytu na sfinansowanie 90 proc. inwestycji będzie nadal możliwe pod warunkiem ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia wkładu własnego*, mówi Tomasz Przyrowski, dyrektor doradców kredytowych w Metrohouse. Koszty obsługi takiego kredytu będą nieco jednak wyższe. Jak bardzo?

Prześledźmy to na przykładzie trzech wariantów. Za każdym razem przedmiotem zakupu jest mieszkanie w cenie 300 tys. zł. W pierwszym przypadku posiadacz tylko 10 proc. wkładu własnego musi ubezpieczyć niski wkład własny, co wiąże się z marżą kredytu wyższą o 0,25 pkt. proc. Przez ponad 5 lat jego rata uwzględnia wyższą marżę i wynosi 1284,36 zł, następnie rata spada do poziomu 1245,82 zł. Jeżeli mamy 15 proc. wkładu własnego przez pierwsze trzy lata zapłacimy ratę w wysokości 1198,38 zł, a kolejne już nieco niższe – 1162,21 zł. Posiadając pełny wymagany wkład własny oczywiście nie ma potrzeby ubezpieczania niskiego wkładu własnego, a rata wyniesie 1073,69 zł. Kupując w 2016 r. mieszkanie z 10 proc. wkładem własnym wyższa marża spowoduje wzrost kosztu całego kredytu o 2582,18 zł, a przy 15 proc. wkładu własnego 1338,29 zł.

**Co oprócz ubezpieczenia?**

Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego to nie jedyny sposób zakupu nieruchomości bez wymaganych środków. Jeszcze innym pomysłem jest ustanowienie hipoteki łącznej na innej nieruchomości. – Może to być działka budowlana, mieszkanie lub dom rodziców lub nawet osoby niespokrewnionej. Musi ona jednak wyrazić zgodę na obciążenie hipoteki. Patentem na wkład własny może też być skorzystanie z programu Mieszkanie dla Młodych. Dopłata do kredytu jest automatycznie zaliczana jako wkład własny, mówi Tomasz Przyrowski z Metrohouse. Nie warto jednak starać się o pożyczkę gotówkową na wkład własny. Po pierwsze, w ten sposób pozyskujemy środki droższe niż w przypadku kredytu hipotecznego, po drugie – może okazać się, że będąc na progu zdolności kredytowej w ten sposób stracimy szanse na uzyskanie kredytu hipotecznego.