Informacja prasowa

# Kiedy zacząć zbierać na zakup pierwszego mieszkania?

**Kupno pierwszego mieszkania to dziś spore wyzwanie finansowe. GUS raportował, że w IV kw. 2024 średnia cena 1 m² mieszkania w Polsce wyniosła 7162 zł[[1]](#footnote-1). To ok. 360-400 tys. zł za 50-60 m², co oznacza, że 20% wkład własny wynosi blisko 70–80 tys. zł. Jednocześnie raporty rynku kredytowego pokazują, że przeciętny singiel może otrzymać obecnie kredyt hipoteczny rzędu ok. 385-480 tys. zł (zależnie od źródła dochodu), a bezdzietna para – ok. 500-625 tys. zł[[2]](#footnote-2). Widać więc wyraźnie, że im szybciej zaczniemy odkładać na mieszkanie, tym łatwiej będzie je kupić.**

## Taniej nie będzie

Mieszkania nadal drożeją – w II kw. 2024 ceny lokali były o 17,7% wyższe niż rok wcześniej[[3]](#footnote-3), a wiele prognoz wskazuje na dalszy trend wzrostowy. Z tego powodu im wcześniej zaczniemy odkładać pieniądze, tym więcej łącznie uda się zebrać. Dodatkowo oprocentowanie bankowe (a więc koszt kredytu) może się w przyszłości zmniejszyć.

Zebrane oszczędności pozwolą też skrócić okres zadłużenia i zapewnić bezpieczniejszą pozycję przy ewentualnym ubieganiu się o kredyt. Trzeba przy tym pamiętać, że młodzi Polacy stosunkowo rzadko mają już własne M – raporty wskazują, że tylko ok. 14% osób poniżej 35. roku życia dysponuje własnym lokum[[4]](#footnote-4), co świadczy o skali bariery finansowej.

## 3 powody, dlaczego warto zacząć oszczędzać jak najwcześniej

Po pierwsze – kwestie finansowe.*W warunkach rosnących cen mieszkań zwlekanie z odkładaniem na własne M powoduje, że za mieszkanie o tych samych parametrach trzeba będzie zapłacić więcej. Wyższa inflacja i popyt oznaczają, że nawet kilka lat zwłoki może oznaczać wydatek wyższy o kilkadziesiąt procent*. – zauważa Agnieszka Pachulska z warszawskiego oddziału PROFIT Development.

Druga rzecz to korzyści, jakie daje procent składany. Im dłużej odkładamy, tym więcej odsetek (lub zysków z lokat/inwestycji) uzyskamy z każdej złotówki oszczędzonej na początku. Stały rytm oszczędzania buduje też dobre nawyki finansowe.

Po trzecie,mając dłuższy horyzont czasowy, można rozłożyć wysiłek oszczędzania na lata – nie trzeba dramatycznie ograniczać wydatków w momencie, gdy podejmujemy decyzję o zakupie mieszkania. Odkładając systematycznie już od kilkuset złotych miesięcznie, po kilku latach jesteśmy w stanie uzbierać znaczną kwotę. Dlatego wielu rodziców, z myślą o przyszłości swoich dzieci, zakłada pociechom konta oszczędnościowe zaraz po ich urodzeniu. Odkładane tam pieniądze mogą kiedyś wykorzystać właśnie na zakup pierwszego mieszkania.

## Analiza kosztów zakupu nieruchomości

Pierwszy krok to ustalenie konkretnych parametrów mieszkania, o które chcemy się starać, jak lokalizacja, liczba pokoi, metraż. Na tej podstawie wyliczamy orientacyjną cenę zakupu. Przy planowaniu należy rozłożyć koszty na kilka kategorii:

**- Wkład własny (10–20%).** To kwota, którą trzeba mieć odłożoną „z góry”. Obecnie minimalny wymagany wkład to zazwyczaj 20% wartości nieruchomości.

- **Opłaty notarialne i podatki.** Jeżeli kupujemy mieszkanie od dewelopera, podpisujemy tzw. umowę deweloperską, zawieraną w formie aktu notarialnego. Z tego tytułu kupujący musi opłacić taksę notarialną. Jej maksymalną wysokość – gdzie kryterium stanowi cena nieruchomości – określono w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości. Przykładowo za nieruchomość o wartości rzędu 60 000 -1 000 000 zł, maksymalna taksa notarialna wynosi 1010 zł + 0,4% nadwyżki powyżej 60 000 zł + VAT*.*

*– Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy deweloperskiej, tj. koszty notarialne przy sporządzaniu umowy i koszty opłaty sądowej, ponoszą Strony po połowie. Opłata sądowa wynosi 150 zł, do tego należy doliczyć wynagrodzenie notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego, którego koszt oscyluje między 100 a 200 zł + VAT. Z kolei koszty związane z zawarciem umowy przyrzeczonej w wykonaniu umowy deweloperskiej ponosi w całości Nabywca i obejmują taksę notarialną oraz opłaty sądowe za wykreślenie roszczenia, założenie dla niego księgi wieczystej i wpis własności/współwłasności. Opłata sądowa to wydatek w wysokości 475 zł. Do tego dochodzi wynagrodzenie notariusza za wniosek wieczystoksięgowy, ok. 200 zł + VAT. W przypadku klientów posiłkujących się kredytem hipotecznym dodatkowym kosztem jest opłata sądowa za wpis hipoteki w wysokości 200 zł, wynagrodzenie notariusza od ustanowienia hipoteki kolejne ok. 200 zł + VAT oraz podatek PCC od ustanowienia hipoteki - 19 zł. –* szczegółowo wyjaśnia Agnieszka Pachulska z PROFIT Development.

Na rynku wtórnym dochodzi podatek PCC, wynoszący 2% wartości mieszkania. Suma wszystkich opłat notarialnych i sądowych to wydatek rzędu 1-3% wartości mieszkania.

**Remont i wykończenie.** Średni koszt kompleksowego wykończenia mieszkania (pod klucz) wynosi ok. 1000-2500 zł/m²[[5]](#footnote-5). Dla 50 m² lokalu to wydatek rzędu 50-125 tys. zł, w zależności od standardu.

**Wyposażenie i urządzenie.** Po wykończeniu trzeba kupić meble, sprzęt AGD, oświetlenie, dodatki itp. Na wyposażenie pierwszego mieszkania należy zabudżetować co najmniej kilkanaście do kilkudziesięciu tysięcy złotych.

## Jak określić realny cel finansowy?

Znając ostateczną kwotę, obliczamy, ile czasu i jaką miesięcznie kwotę trzeba odkładać, aby uzyskać zakładany cel. Pomocne mogą się okazać internetowe kalkulatory celów oszczędnościowych lub budżetu domowego. Można też ustalić mniejsze cele pośrednie, np. najpierw zebrać na 10%, potem do 20% kwoty.

Zdecydowanie im wcześniej zaczniemy odkładać środki na zakup mieszkania, tym lepiej. Wsparciem mogą się okazać programy rządowe (pozwalające uniknąć wkładu własnego lub obniżyć oprocentowanie), ale nawet przy ich pomocy kluczowe pozostaje odpowiednie przygotowanie finansowe. Kupując mieszkanie, należy też wybierać sprawdzonego dewelopera i skrupulatnie analizować umowę – to daje dodatkową gwarancję, że inwestycja zakończy się sukcesem.

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Kontakt dla mediów**

Patrycja Ogrodnik

PR Manager

[p.ogrodnik@commplace.com.pl](http://p.ogrodnik@commplace.com.pl)

tel. 692 333 175

1. https://stat.gov.pl/sygnalne/komunikaty-i-obwieszczenia/lista-komunikatow-i-obwieszczen/komunikat-w-sprawie-ceny-1m2-powierzchni-uzytkowej-budynku-mieszkalnego-za-czwarty-kwartal-2024-r-,265,45.html [↑](#footnote-ref-1)
2. https://www.gazetaprawna.pl/wiadomosci/kraj/artykuly/9786958,kredyt-mieszkaniowy-na-ile-moga-liczyc-polacy-raport.html [↑](#footnote-ref-2)
3. https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ceny-handel/wskazniki-cen/wskazniki-cen-lokali-mieszkalnych-w-2-kwartale-2024-roku,12,24.html [↑](#footnote-ref-3)
4. https://kde.edu.pl/jakie-mozliwosci-maja-mlodzi-ludzie-na-rynku-nieruchomosci/ [↑](#footnote-ref-4)
5. https://www.totalmoney.pl/artykuly/ile-kosztuje-wykonczenie-mieszkania [↑](#footnote-ref-5)