

PORÓWNANIE OPŁACALNOŚCI

nabycia mieszkania z rynku pierwotnego i najmu z zasobów SIM

Założenia przyjęte na potrzeby przykładowego wyliczenia:	
1.	przedmiotem transakcji sprzedaży/najmu jest mieszkanie położone w Sosnowcu, o powierzchni 52 m ² ;
2.	o mieszkanie stara się młode małżeństwo bez dzieci;
3.	średnia cena dla nieruchomości z rynku pierwotnego: 7297 zł (źródło: rynekpierwotny.pl);
4.	średnia cena utworzenia jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach SIM: 7000 zł (źródło: obliczenia własne);
5.	okres kredytowania w wariantcie zakupu nieruchomości na rynku pierwotnym: 30 lat;
6.	wartość wkładu własnego wymaganego do uzyskania kredytu: 20%;
7.	wartość partycypacji wnoszonej przy zawarciu umowy najmu: 20%;
8.	w wariantcie najmu z zasobów SIM, czynsz miesięczny obliczany jako 4% wskaźnika przeliczeniowego w skali roku, na dzień wykonania obliczenia: 21,07 zł/m ² ;
9.	poziom spłacanego kredytu w stawce za 1 m ² czynszu: 70%.



PORÓWNANIE OPŁACALNOŚCI

nabywania mieszkania z rynku pierwotnego i najmu z zasobów SIM

KRYTERIUM	ZAKUP NA RYNKU PIERWOTNYM	NAJEM Z DOJŚCIEM DO WŁASNOŚCI W ZASOBACH SIM
Wymagana kwota wkładu gotówkowego na początek	75.888,80 zł	72.800,00 zł
Możliwość kredytowania wkładu własnego/partycypacji	Nie	Tak
Miesięczna rata kredytu/czynsz	2.227,38 zł*	1.095,64 zł (po wartości odtworzeniowej); 1.213,33 zł (po wartości utworzenia lokalu); 534,18 zł (rata kredytu zaciągniętego na pokrycie partycypacji)
Konieczność ponoszenia opłat za media ponad kwotę raty/czynszu	Tak	Tak

*wyliczone w kalkulatorze kredytu hipotecznego totalmoney.pl



PORÓWNANIE OPŁACALNOŚCI

nabycia mieszkania z rynku pierwotnego i najmu z zasobów SIM

KRYTERIUM	ZAKUP NA RYNKU PIERWOTNYM	NAJEM Z DOJŚCIEM DO WŁASNOŚCI W ZASOBACH SIM
Czy bada się zdolność kredytową?	Tak	Nie
Minimalne zarobki do uzyskania kredytu/zawarcia umowy najmu	5.000,00 zł netto (zdolność kredytowa). Obliczone na podstawie direct.money.pl.	Reguluje Gmina w kryteriach naboru (zdolność czynszowa).
Maksymalne zarobki do uzyskania kredytu/zawarcia umowy najmu	Nie dotyczy	8.248,00 zł netto
Odpłatność za miejsce parkingowe	Jednorazowo w formie zakupu, średnia cena ok. 30.000,00 zł. Transakcja powiązana z zakupem lokalu mieszkalnego.	Miesięczny czynsz, średnia cena ok. 100-150 zł
Suma opłat miesięcznych	2.227,38 zł (kredyt) + 250 zł (czynsz) + 350 zł (media) = 2.827,38 zł	1.095,64 zł (czynsz) + 350 zł (media) + 150 zł (parking) + 534,18 zł (kredyt) = 2.129,82 zł



PORÓWNANIE OPŁACALNOŚCI

nabycia mieszkania z rynku pierwotnego i najmu z zasobów SIM

KRYTERIUM	ZAKUP NA RYNKU PIERWOTNYM	NAJEM Z DOJŚCIEM DO WŁASNOŚCI W ZASOBACH SIM
Koszt całkowity dojścia do własności	Przy obecnym oprocentowaniu kredytów (8%) - 857.760,26 zł + 75.888,80 zł (wpłacony wkład własny) = 933.649,06 zł	Wartość rynkowa lokalu w chwili wyodrębnienia, z uwzględnieniem dotychczasowej spłaty, tj. $14,75 \text{ zł (kredyt spłacany w czynszu)} \times 52\text{m}^2 \times 12 \text{ miesięcy} \times 30 \text{ lat} =$ $276.120,00 \text{ zł} + 206.927,62 \text{ zł} =$ $483.047,62 \text{ zł}$ $206.927,62 \text{ zł} =$ całkowity koszt kredytu na partycypację na 30 lat. Różnica pomiędzy wartością rynkową a kwotą wpłaconą może być przedmiotem kredytu hipotecznego.
Kogo obciąża ryzyko wzrostu kosztów kredytu	Kredytobiorca	SIM

