

Artykuł: Polskie kredyty najdroższe w Europie	Data: 21.08.2024
---	----------------------------

Polskie kredyty najdroższe w Europie

Zakup nieruchomości za granicą nie musi wiązać się z koniecznością posiadania całej kwoty w gotówce. W wielu krajach dostępne są atrakcyjne warunki kredytowe, często korzystniejsze niż te, z jakimi spotykamy się w Polsce. Warto przyrzeć się możliwościom, jakie oferują banki, ponieważ warunki finansowania zagranicą mogą otworzyć drzwi do inwestycji, które wcześniej wydawały się zamknięte.

Polskie hipoteki na tle Europy

Z danych Europejskiego Banku Centralnego wynika, że Polska wyróżnia się na tle Europy najwyższym wskaźnikiem średniego oprocentowania kredytów hipotecznych. Ze swoimi 7,83 proc. plasujemy się na niechlubnym szczycie zestawienia, a tuż za naszymi plecami są Węgry z 7,3 proc. oraz Rumunia z 5,96 proc. Taka sytuacja sprawia, że dla wielu Polaków, marzących o własnym mieszkaniu, obciążenie kredytowe staje się niezwykle trudne do udźwignięcia. Wysokie stopy procentowe, wynikające z polityki monetarnej i inflacyjnej, skutkują nie tylko wyższymi ratami kredytowymi, ale także utrudniają osiągnięcie satysfakcjonującej zdolności kredytowej. - Warto jednak pamiętać, że kredytu



hipotecznego dla obywatela UE udzielają również banki położone za granicą jego ojczystego państwa, co może stanowić atrakcyjną alternatywę dla osób poszukujących korzystniejszych warunków finansowania. Szczególnie, że banki w krajach takich jak Hiszpania czy Cypr oferują znacznie niższe oprocentowanie, co może być atrakcyjną alternatywą dla osób poszukujących bardziej opłacalnych rozwiązań finansowych - mówi Agnieszka Mikos, ekspertka ds. nieruchomości zagranicznych Polkainwestuje.pl

Koszty uruchomienia kredytu w Hiszpanii

Przykładem kraju, który szczególnie mocno przyciąga do siebie polskich inwestorów, jest Hiszpania, w której, według EBC, średnie oprocentowanie kredytów wynosi 4,21 proc. Ponadto, Bank ING przewiduje w tym roku spadek tamtejszej maksymalnej stopy procentowej do 2,5 proc., podczas gdy Bankinter zapewnia 12-miesięczny Euribor w wysokości 2,2 proc. do końca roku. Generalnie oczekuje się, że po osiągnięciu szczytu w 2023 r. stopy procentowe w 2024 roku ustabilizują się lub zaczną spadać.

Pomimo atrakcyjnego oprocentowania, w budżecie należy również uwzględnić kilka innych kosztów. Poza ceną samej nieruchomości musimy doliczyć do niej podatki, opłaty prawne i notarialne, czy koszty administracyjne. Jak podaje hiszpański portal Idealista, kupując nieruchomość na rynku wtórnym, np. w Andaluzji, nabywca zobowiązany jest do zapłaty podatku od przeniesienia własności (ITP) w wysokości 7 proc. wartości nieruchomości. Jest to preferencyjna stawka, która dotyczy jedynie tego regionu, dlatego warto sprawdzić lokalne regulacje, jeśli rozważamy zakup w innych częściach kraju. Z kolei na rynku



pierwotnym w całej Hiszpanii, kupując nieruchomości bezpośrednio od dewelopera, należy zapłacić podatek VAT w wysokości 10 proc. oraz podatek od czynności cywilnoprawnych (AJD), który w zależności od wspólnoty autonomicznej waha się od 0,5 proc. do 2 proc. (Idealista.com).

- Koszty prawne to rzeczywiście istotna część wydatków. Należy m.in. liczyć się z koniecznością zapłacenia wynagrodzenia dla prawnika, który zazwyczaj pobiera 1 proc. wartości transakcji. Dodatkowo, opłaty notarialne mogą wynosić od około 1000 € do 2200 €. Wpis do księgi wieczystej to zaś koszt rzędu 500-1000 €, w zależności od specyfiki nieruchomości i lokalizacji. Banki pobierają także opłatę za uruchomienie kredytu, zazwyczaj wynoszącą około 1 proc. od wartości kredytu. Osoby, które nie mają statusu rezydenta w Hiszpanii, mogą liczyć na kredyt w wysokości 50-60 proc. wartości nieruchomości, co z kolei oznacza konieczność posiadania wyższego wkładu własnego. Inwestorzy muszą być także przygotowani na pozostałe koszty administracyjne, takie jak opłaty za media oraz koszty uzyskania numeru NIE (Numer Identyfikacji Obcokrajowca), który jest niezbędny do przeprowadzenia transakcji zakupu nieruchomości w Hiszpanii - mówi Agnieszka Mikos.

Cypr kredytową okazją?

Cypr to kolejny kraj, który warto rozważyć, szukając korzystnych warunków kredytowych za granicą. Staje się on z roku na rok coraz bardziej atrakcyjnym miejscem dla zagranicznych inwestorów. Z danych opublikowanych przez Bank Centralny Cypru wynika, że średnie oprocentowanie kredytów hipotecznych wynosi tam obecnie 4,91 proc. Warto jednak zaznaczyć, że wartość ta może się różnić w zależności od banku, rodzaju kredytu, a także od warunków



nadawanych przez konkretne instytucje finansowe. - Banki cypryjskie oferują kredyty hipoteczne z różnymi opcjami oprocentowania z maksymalnym okresem spłaty do 35 lat, natomiast wysokość wkładu własnego dla obcokrajowców wynosi zazwyczaj od 20 do 50 proc. wartości nieruchomości. Do kosztów zakupu należy doliczyć opłaty administracyjne, takie jak podatek od przeniesienia własności (od 3 do 8 proc. wartości nieruchomości) oraz VAT w wysokości 19 proc., który może zostać obniżony do 5 proc. w przypadku zakupu pierwszego domu. Dodatkowe koszty obejmują ubezpieczenie nieruchomości, które wynosi około 350 € rocznie, oraz ubezpieczenie na życie, które może wynosić od 800 € wzwyż, w zależności od wysokości kredytu i okresu spłaty - mówi ekspertka ds. nieruchomości zagranicznych Polkainwestuje.pl.

Zakup nieruchomości za granicą może otworzyć przed inwestorami wiele atrakcyjnych możliwości, w tym dostęp do korzystniejszych warunków kredytowych niż te dostępne w Polsce. Aby maksymalnie wykorzystać te szanse, warto skorzystać z doświadczenia ekspertów, którzy pomogą przejść przez cały proces zakupu i pozyskania finansowania bankowego. Dzięki ich wiedzy i wsparciu inwestycja w nieruchomość za granicą może stać się nie tylko opłacalna, ale także bezpieczna i pozbawiona stresu.

