**Mieszkanie na kredyt**

**Choć zapotrzebowanie na mieszkania w naszym kraju jest bardzo duże, pożyczamy na nie ostrożnie.**

W porównaniu z mieszkańcami innych państw europejskich, mieszkamy na bardzo skromnej powierzchni. Pod tym względem w nasz kraj zajmuje jedno z ostatnich miejsc w Unii Europejskiej. W ciągu ostatnich lat tylko nieznacznie podniósł się nasz standard zamieszkania, ale wciąż co drugi Polak mieszka na powierzchni, która według UE wskazuje na przeludnienie. Mniejszy metraż zajmują tylko obywatele Rumunii, Węgier i Bułgarii, wynika z danych Eurostatu. Na drugim biegunie są Holendrzy i Belgowie, gdzie w warunkach przeludnienia żyje tylko 1-2 proc. osób. Średnio w krajach Unii Europejskiej dotyczy to 18 proc. obywateli.

Tymczasem na naszym rynku nieruchomości wybór nowych mieszkań jest niezły, a ceny coraz niższe. Analitycy sądzą, że trudno jest już oczekiwać znacznych przecen, a jedynie drobnej korekty. O trafności tych ocen świadczyć może fakt, że w niektórych miastach doszło ostatnio do podwyżek średnich stawek ofertowych mieszkań deweloperskich. Jak informuje redNet Property Group, nowe lokale podrożały ostatnio w Katowicach, we Wrocławiu, Warszawie i Krakowie. W stolicy mieszkania w nowych inwestycjach kosztowały w lutym br. średnio ponad 7,6 tys. zł za mkw.

**Niskie koszty kredytu**

Do tego kredytobiorcom sprzyja sytuacja w bankach. Ogólne oprocentowanie hipotek spada. Jak podaje Comperia.pl, średnie marże kredytów złotowych narzucane przez banki są stabilne. W ciągu ostatniego miesiąca w przypadku oferty standardowej kredytu w wysokości 300 tys. zł z 20-proc. wkładem własnym, marze wzrosły średnio jedynie o 0,01 proc.

W przypadku ofert łączonych z innymi produktami banku instytucje finansowe nakładają przeciętnie 1,59 proc. własnej marży. Podobnie jak w przypadku oferty w PLN, marzec nie przyniósł też zmian, jeśli chodzi o kredyty oferowane w USD i w euro. Choć mówimy tu o kredytowym marginesie, bo kredyty walutowe praktycznie zniknęły z oferty banków. Ich udział w rynku w ostatnim roku sięgał niecałych 5 proc.

Oprocentowanie kredytów jest dziś rekordowo niskie, dzięki spadającej od pół roku stawce WIBOR, która w głównym stopniu decyduje o całkowitym oprocentowaniu kredytów. Większa niż w poprzednich miesiącach, marcowa obniżka stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej zadecydowała, o tym że znów znacznie zmalały koszty dla zobowiązań kredytowych w złotych.

**Łatwiej o kredyt, ale nie na 100 proc. ceny**

Poza tym, klienci banków będą mogli niebawem liczyć na łagodniejsze traktowanie i lepszą ocenę zdolności kredytowej. W tym względzie banki zaczynają już wprowadzać pewne zmiany, zanim jeszcze weszły w życie znowelizowane rekomendacje Komisji Nadzoru Finansowego.

Tu warto nadmienić, że nie wszystkie zmiany na rynku kredytowym sprzyjać będą nabywcom nieruchomości. Zgodnie z projektem zmian, ten rok jest ostatnim, w którym można będzie zaciągnąć kredyt mieszkaniowy bez wkładu własnego. Od przyszłego roku Komisja Nadzoru Finansowego prawdopodobnie zabroni ich udzielania. W 2014 roku kredytobiorcy będą musieli posiadać 10-proc. wkład własny, a od 2015 roku 20-procentowy. W tej chwili kredyty na 100 procent wartości nieruchomości są jeszcze dostępne w wielu bankach.

- Klienci poszukują najlepszych dla siebie ofert bankowych, by móc jak najkorzystniej sfinansować zakup mieszkania. Jeśli posiadają wkład własny mogą liczyć na niższą marżę w banku. Przeznaczają na to swoje oszczędności i często problemem staje się wykończenie mieszkania. Żeby wyeliminować tego typu trudności na osiedlu Alpha, które budujemy w warszawskich Skoroszach wprowadziliśmy autorski program Rodzina na gotowym, w ramach którego prowadzimy bezpłatne wykończenie mieszkań pod klucz. W budynkach, które zostaną oddane do użytku we wrześniu br. mamy w sprzedaży mieszkania (48-55 mkw.) z wykończeniem już od 6520 zł/mkw., a większe lokale w oddanym do użytkowania etapie od 5990 zł/mkw. także wykończone pod klucz

- tłumaczy Teresa Witkowska, dyrektor Red Real Estate Development.

**Pożyczamy poniżej 200 tys. zł**

Według danych Amron, kredyty zaciągamy od dawna średnio na kwotę poniżej 200 tys. zł, a większość kredytobiorców pożycza niższe sumy. To niezbyt dużo, bo wysokość przeciętnego kredytu sięga poziomu trzykrotnego rocznego dochodu rodziny zarabiającej równowartość dwóch średnich krajowych pensji.

W nieruchomości obciążonej hipoteką mieszka co dziesiąty Polak. Nie jesteśmy jednak w czołówce. W krajach takich jak Holandia, Niemcy, Hiszpania, czy Dania, gdzie warunki zamieszkania są najlepsze, zadłużonych jest więcej osób.

Poza tym, liczba zaciąganych zobowiązań hipotecznych w naszym kraju spada. W ostatnim kwartale minionego roku ilość kredytów hipotecznych zmalała o ponad 12 proc. rok do roku, a w trzecim kwartale 2012 roku zaciągnięto o jedną piątą kredytów mniej niż rok wcześniej. Końcowe trzy miesiące ubiegłego roku to już siódmy kwartał z rzędu, kiedy liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych jest mniejsza niż w analogicznym okresie rok wcześniej.

Autor: RED Real Estate Development