**470 tys. zł kredytu dla rodziny**

**W ostatnim czasie kredyty mieszkaniowe stają się coraz tańsze. To dobra wiadomość zarówno dla zadłużonych, jak i osób planujących pożyczyć na mieszkanie. Rzeczywista roczna stopa oprocentowania (RRSO) kredytów mieszkaniowych w złotych (na 200 tys. zł na 30 lat) wyniosła w kwietniu 5,86 proc., informuje Comperia.pl. Miesiąc wcześniej przeciętne oprocentowanie przekraczało jeszcze 6 proc.**

Na kwietniowym posiedzeniu Rada Polityki Pieniężnej pierwszy raz od pół roku wstrzymała się z obniżkami stóp procentowych. Wcześniejsze pięciokrotnie dokonywane redukcje przyniosły znaczny spadek oprocentowania kredytów hipotecznych w naszej rodzimej walucie. Do tego stopnia, że od trzech miesięcy zobowiązania w PLN są niżej oprocentowane niż kredyty w euro. Jak obliczają analitycy Comperia.pl, średnie oprocentowanie kredytu w europejskiej walucie (na 200 tys. zł na 30 lat) w kwietniu przyjęło średnią wartość 6,20 proc.

**Raty niższe o ponad 17 proc.**

Obniżki stóp procentowych dla kredytów w złotych przyniosły redukcję miesięcznej raty w przypadku kredytu zaciągniętego w złotych w wysokości 300 tys. zł średnio o 340 zł (17,5 proc.), podaje Home Broker.

W przypadku kredytów w euro i frankach szwajcarskich stopy procentowe pozostają na tym samym poziomie. Wysokość miesięcznej raty uzależniona jest głównie od kursu tych walut. Mówimy tu jednak o marginesie kredytowym, bo w tej chwili banki udzielają prawie wyłącznie kredytów w złotych.

Dzięki obniżce oprocentowania stać nas na wyższe kredyty. Analitycy Invigo zbadali zdolność kredytową singla osiągającego przeciętne miesięczne krajowe wynagrodzenie, tj. ok. 3 708 zł brutto, a ok. 2 650 zł na rękę. Jeśli taka osoba nie ma żadnych innych zobowiązań może dziś liczyć na ponad 222 tys. zł kredytu. Maksymalna rata jaką kredytobiorca może opłacać w przypadku kredytu w złotych wynosi 1300 zł.

**O 50 tys. zł więcej kredytu**

Z danych Invigo wynika, że rodzina z dwójką dzieci, przy przeciętnych dochodach w wysokości 5 300 zł miesięcznie do wypłaty, może otrzymać maksymalny kredyt w wysokości 470 tys. zł. To przeszło 50 tys. zł więcej niż jeszcze w marcu tego roku.

Niewątpliwie o kredyt jest teraz coraz łatwiej, ale nie oznacza to, że są one ogólnie dostępne. Analitycy Expandera przypominają, że najłatwiej o kredyt hipoteczny było na przełomie 2007 i 2008 roku, przed kryzysem. Wtedy część Polaków mogła liczyć na kwotę nawet o połowę wyższą niż obecnie.

Dla osób o niskiej zdolności kredytowej szansą jest planowana zmiana Rekomendacji S, która ma przynieść inny sposób obliczania zdolności kredytowej. Obecnie w przypadku każdego kredytu banki zobligowane są przyjąć 25 letni okres spłaty, niezależnie od tego na ile lat faktycznie zaciągane jest zobowiązanie. Po zmianie przepisów do obliczania zdolności kredytowej poszczególne instytucje finansowe będą mogły przyjmować własne kryteria. Dostępna kwota kredytu powinna więc wzrosnąć.

**Zakupy za gotówkę**

Wciąż ograniczony dostęp do kredytowania zakupu nieruchomości powoduje, że ilość transakcji bez udziału kredytów jest znaczna. W marcu co piąte mieszkanie sprzedawane za pośrednictwem Home Broker było nabywane za gotówkę. Jak zwracają jednak uwagę przedstawiciele tej firmy, obecny koszt kredytu hipotecznego jest na tyle niski, że może to wpływać na obniżanie się udziału transakcji gotówkowych.

Na rynku deweloperskim także wzrasta liczba osób, które kupują mieszkania ze środków własnych, bądź z niewielkim udziałem kredytu. - Klienci zainteresowani zakupem większych lokali, którzy przeważnie zmieniają dotychczasowe mieszkanie na wygodniejsze, zwykle dysponują kapitałem na pokrycie znacznej części należności. Takich osób jest teraz wyraźnie więcej, podczas gdy wcześniej dominowali klienci kupujący swoje pierwsze, przeważnie niewielkie M. Obecnie do naszych biur sprzedaży w Poznaniu i Warszawie trafia zdecydowanie więcej chętnych do kupna dużych lokali. Nabywców znajdują nawet lokale czteropokojowe - zauważa Teresa Witkowska, dyrektor sprzedaży w Red Real Estate Development.

Wyjaśnia, że w inwestycjach realizowanych w poznańskim Dębcu i warszawskich Skoroszach konstrukcja budynków pozwala łączyć mieszkania. Jeśli więc osoby planujące zamieszkać na stołecznym osiedlu Alpha lub Red Park w Poznaniu potrzebują dużych powierzchni deweloper łączy dwa mniejsze lokale.

**Ceny stabilne, mało nowych inwestycji**

Według redNet Property Group nowe lokale w największych aglomeracjach kosztują średnio nieco poniżej 6 tys. zł za metr. W marcu niewielki spadek cen na rynku nowych mieszkań zanotowany został we Wrocławiu (do ok. 6,2 tys. zł/mkw.). W Warszawie 1 mkw. nowego mieszkania kosztuje prawie 7,6 tys. zł. W ostatnim miesiącu stawka wywoławcza spadła o 1 proc.

Z kolei w Krakowie (6,5 tys. zł za mkw.), Poznaniu (6,2 tys. zł za mkw.) oraz w Gdańsku (6,1 tys. zł za mkw.) w marcu doszło do nieznacznej podwyżki stawek, o 1 proc. W Łodzi ceny nie zmieniły się, w tym mieście kupimy nowe mieszkanie za ok. 4,7 tys. zł za mkw.

Spadki cen mieszkań wyhamowały, a deweloperzy nie spieszą się do rozpoczynania nowych projektów. Już od 10 miesięcy na rynku nowych mieszkań trwa regres, jeśli chodzi o liczbę rozpoczynanych inwestycji. W marcu br. firmy deweloperskie zaczęły budowę o 37,6 proc. mniej mieszkań niż w analogicznym okresie przed rokiem.

Autor: RED Real Estate Development