**Historycznie niskie oprocentowanie kredytów**

**Osoby, które planują zakup mieszkania mają do tego teraz najlepsze warunki, kredyty hipoteczne są najtańsze w historii**

Rada Polityki Pieniężnej już po raz piąty zdecydowała się obniżyć stopy procentowe, w wyniku czego oprocentowanie kredytów mieszkaniowych spadło do najniższego w historii poziomu. Dzięki temu zmalała stawka WIBOR, która ma główny wpływ na ogólny koszt oprocentowania (stawka WIBOR + marża bankowa).

Kredyty hipoteczne są dziś najniżej oprocentowane od 6 lat, wynika z danych Home Broker. W przypadku kredytu udzielanego na 30 lat w kwocie 300 tys. zł przy 25-proc. wkładzie własnym banki narzucają dziś marżę przekraczającą 1,5 proc., a przeciętne oprocentowanie kredytu hipotecznego wynosi 5,2 proc. Zaciągając takie zobowiązanie trzeba liczyć się z miesięczną ratą w kwocie 1654 zł, podczas gdy w marcu 2008 roku zapłacilibyśmy 2021 zł, wylicza Home Broker.

O 38 tys. zł wyższa zdolność kredytowa

Osoby, które chcą kupić mieszkanie, mogą pożyczyć teraz na nie, nie tylko taniej, ale i więcej. W miarę jak kredyty tanieją podnosi się zdolność kredytowa potencjalnych klientów banków. W wyniku spadku oprocentowania trzyosobowa rodzina o dochodach 5 tys. zł netto może teraz pożyczyć o 38 tys. zł więcej niż w grudniu minionego roku. W końcu 2012 roku banki przyznałyby jej kredyt na 30 lat w wysokości 365 tys. zł, a dziś prawie 403 tys. zł, wynika z danych Home Broker.

Złą wiadomością dla kredytobiorców są rosnące marże bankowe. Od sierpnia 2012 roku, kiedy stopy procentowe zaczęły maleć, instytucje finansowe zaczęły narzucać wyższe marże własne, które dotąd wzrosły średnio o prawie o 0,3 proc. Na marże, w wysokości poniżej 1 proc., jakie banki oferowały jeszcze rok temu nie można już dziś liczyć.

Pożyczamy niskie sumy – średnio 183 tys. zł

Pomimo wzrostu wynagrodzeń i spadku cen mieszkań, kredyty wciąż bierzemy z rozwagą, nie pożyczając na mieszkania zbyt dużych sum. Coraz mniej kredytów udzielanych jest na 100 proc. wartości lokalu. Wybieramy mniejsze mieszkania i zaciągamy niższe kredyty. W ostatnim kwartale minionego roku najwięcej zobowiązań zamykało się w przedziale 100–200 tys. zł. Takie kredyty stanowiły blisko 35 proc. całej puli kredytów hipotecznych udzielonych w ostatnich trzech miesiącach 2012 roku.

Przedstawiciele Związku Banków Polskich zwracają uwagę, że systematycznie przybywa też kredytów do 100 tys. zł. Od września do grudnia ubiegłego roku co czwarty kredyt udzielany był w takiej wysokości. Zadłużaliśmy się przeciętnie na 183 tys. zł, znacznie mniej niż wcześniej.

Wybieramy tańsze mieszkania

– Klienci bardzo skrupulatnie analizują dziś koszty związane z wieloletnią spłatą kredytów mieszkaniowych. Dlatego coraz częściej wybierają mniej kosztowne mieszkania zlokalizowane poza centrum miasta, ale w miejscach dobrze z nim skomunikowanych. Największym powodzeniem cieszą się nieduże, funkcjonalne lokale do 50 mkw. W inwestycjach, w których podobnie jak w naszym poznańskim projekcie, na osiedlu Red Park powstającym przy Lasku Dębiec, zaprojektowane zostały w większości takie właśnie mieszkania, wciąż nie brakuje klientów – tłumaczy Teresa Witkowska, dyrektor sprzedaży w Red Real Estate Development.

Zaciągamy głównie kredyty w złotych. To efekt polityki banków, które ograniczają dostęp do kredytów walutowych i wycofują je ze swoich ofert. Nie ma jednak większego powodu walczyć o kredyt w euro, bo miesięczna rata jego spłaty jest w tej chwili zbliżona do kredytu w złotych.

Euro i złoty kosztuje podobnie

Jak podaje Comperia.pl, średnie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych w złotych wyniosło w lutym br. 6,47 proc., a w euro – 6,60 proc. (dla kredytu w wysokości 200 tys. zł na 30 lat). Analitycy zwracają uwagę, że kredyty złotówkowe obciążone są mniejszymi kosztami całkowitymi i że wyliczenia rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania, tzw. RRSO, są w ich przypadku bardziej zachęcające niż dla euro. Poza tym, nie istnieje ryzyko związane z kursem waluty.

Do tego banki bardziej skłonne są do negocjacji i chętniej oferują przy kredytach w złotych różnego rodzaju oferty specjalne. Walutowe produkty kredytowe skierowane są teraz wyłącznie do wąskiego grona osób zarabiających znacznie powyżej przeciętnej. Jeśli chcemy zaciągnąć zobowiązanie walutowe w euro, bo o takim praktycznie możemy dziś tylko mówić, musimy zarabiać kilkanaście tys. zł miesięcznie.