**Zdolność kredytowa wyższa o 30 proc.**

**Kredyty mieszkaniowe są dziś rekordowo nisko oprocentowane i łatwiej dostępne.**

Choć jest jeszcze w czym wybierać, w ostatnim czasie poważnie spadła ilość wprowadzanych na rynek projektów mieszkaniowych. Deweloperzy, którzy nie spieszą się dziś do rozpoczynania nowych inwestycji, w najbliższym czasie prawdopodobnie postawią na mieszkania, których ceny nie będą przekraczać 350 tys. zł. Taka jest bowiem obecnie maksymalna zdolność kredytowa przeciętnego nabywcy nieruchomości i miażdżąca większość udzielanych kredytów nie przekracza tej kwoty.

- Droższe mieszkania kupowane są najczęściej za gotówkę. Jeśli klienci zaciągają na nie kredyty to tylko na niewielką część ich wartości. W tym roku wyraźnie zmalała liczba osób kupujących swoje pierwsze mieszkanie, z reguły nabywane za pieniądze pożyczone z banku. Zwiększyła się natomiast ilość klientów kupujących lokale ze środków własnych, pochodzących najczęściej ze sprzedaży mniejszych, wcześniej posiadanych mieszkań. Zarówno w naszym osiedlu Red Park na poznańskim Dębcu, jak i na osiedlu Alpha w warszawskich Skoroszach sprzedają się teraz większe, nawet czteropokojowe mieszkania, które kupowane są przeważnie bez wsparcia kredytowego - zwraca uwagę Teresa Witkowska, dyrektor sprzedaży w Red Real Estate Development.

Możliwości potencjalnego kredytobiorcy w ostatnim czasie znacznie wzrosły w wyniku decyzji Rady Polityki Pieniężnej. Jak podaje Invigo, kredyt mieszkaniowy w złotych na 30 lat w wysokości 200 tys. zł w kwietniu tego roku był średnio oprocentowany 4,74 proc. Dzięki obniżce stóp procentowych przez RPP koszt takiego zobowiązania jest dziś znacznie niższy niż we wrześniu 2012 roku, kiedy przeciętne oprocentowanie wynosiło 6,16 proc.

**Koszty kredytu niższe o 26 proc.**

W ciągu ostatnich siedmiu miesięcy całkowity koszt kredytu w złotych zmniejszył się o 26 proc., a wysokość miesięcznej raty obniżyła się o ponad 14 proc., oblicza Invigo. Co nie mniej istotne dla nabywców, dzięki stopniowej obniżce stóp procentowych przez RPP, średnio o 30 proc. wzrosła też zdolność kredytowa kupujących mieszkania za pożyczone od banków pieniądze. Całkowity koszt przykładowego kredytu (na 200 tys. zł na 30 lat) obniżył się o ponad 63 tys. zł.

Analitycy zwracają również uwagę na to, że miesięczna rata spłaty takiego zobowiązania hipotecznego zaciągniętego w złotych i w euro jest dziś podobna. W przypadku kredytu w złotych, przy oprocentowaniu 4,74 proc., rata wynosi 1044 zł, a dla kredytu w euro, przy oprocentowaniu 3,83 proc., miesięczna wysokość spłaty to 1019 zł.

Stawka WIBOR 3M jest obecnie najniższa w historii i dlatego oprocentowanie kredytów w PLN jest tak niskie. Po majowej obniżce stóp procentowych, analitycy oczekują jeszcze dalszych obniżek w ciągu następnych miesięcy.

Dodatkowo banki znacząco obniżyły wymagania dochodowe wobec kredytobiorców i przestały podwyższać swoje marże. W ostatnich tygodniach, po raz pierwszy od końca 2011 roku, nie doszło do wzrostu średniej marży kredytów hipotecznych.

**Od przyszłego roku obowiązkowy wkład własny**

Ważną informacją dla osób, które nie posiadają oszczędności, a chcą pożyczyć na mieszkanie jest planowane przez nadzór finansowy wprowadzenie od przyszłego roku obowiązkowego wkładu własnego.

W tej chwili, jak podaje Expander, aż 13 z 23 zbadanych banków jest gotowych w 100 proc. sfinansować zakup nieruchomości. Choć kredyt bez wkładu własnego jest dla wielu osób jedynym rozwiązaniem, to jest często znacznie droższy. Przeciętna marża kredytów w złotych bez wkładu własnego wynosi 1,7 proc., a w przypadku posiadania 25 proc. wkładu sięga 1,49 proc.

Jeśli nie mamy oszczędności, niektóre instytucje finansowe stosują podwyższone marże czy prowizje i nie wymagają już opłacania ubezpieczenia niskiego wkładu. Inne proponują klientom kredyt na takich samych warunkach jak z wkładem własnym, ale w zamian oferują wykupienie ubezpieczenia niskiego wkładu, którym rekompensują sobie większe ryzyko związane z udzielaniem kredytów na 100 proc. wartości nieruchomości.

Autor: RED Real Estate Development