**Bez oszczędności nie kupisz mieszkania**

**Od nowego roku młodym ludziom kupującym swoje pierwsze mieszkanie państwo dopłaci do kredytu nawet 20 proc. jego wartości. Z drugiej strony od wszystkich pożyczających banki wymagały będą oszczędności na wkład własny.**

Największą barierą dla osób chcących kupić mieszkanie jest w tej chwili uzyskanie kredytu hipotecznego. Na brak chętnych na zakup mieszkań deweloperzy bynajmniej nie narzekają. Twierdzą, że gdyby wzrosła dostępność kredytowa, ze znalezieniem nabywców na mieszkania oferowane w realnych, rynkowych cenach nie byłoby najmniejszego problemu. Aby ułatwić klientom zakup projektują mieszkania o wyraźnie mniejszych metrażach niż kilka lat temu, tym samym obniżając ich ceny całkowite.

- Wielu klientów wybiera mieszkanie, robi rezerwację i musi wstrzymać się z zakupem ze względu na zbyt niską zdolność kredytową. Największym powodzeniem kupujących wciąż cieszą się małe dwójki. Można je jeszcze kupić zarówno w naszej stołecznej, jak i poznańskiej inwestycji, mimo że obie budowy dobiegają już końca. Na osiedlu Alpha w warszawskich Skoroszach mamy jeszcze dwa pokoje o metrażu 44 mkw., a na poznańskim Dębcu dostępna jest nawet 39- metrowa dwójka - wylicza Teresa Witkowska, dyrektor sprzedaży w Red Real Estate Development.

**Rząd wesprze młodych**

Od przyszłego roku wsparciem w zakupie mieszkań przez młodych ludzi ma być program rządowych dopłat - Mieszkanie dla Młodych (MDM). Ma działać na podobnych zasadach jak zakończona już Rodzina na swoim. Ruszy z początkiem stycznia 2014 roku. Kupujący swoje pierwsze mieszkanie będą mogli liczyć na państwowe finansowe wsparcie w formie dopłaty do kredytu w wysokości od 10 do 20 proc. kupowanego mieszkania w zależności od ilości dzieci w rodzinie.

Nowy program, który ma obowiązywać przez 5 lat zawierał będzie teraz wyraźniejsze elementy prorodzinne. Dodatkowe wsparcie otrzymają osoby i rodziny z wychowujące dziecko (15 proc.). Premiowane będzie też trzecie lub kolejne dziecko, które pojawi się w rodzinie w ciągu 5 lat od dnia nabycia mieszkania (łącznie 20 proc. dopłaty do kredytu).

Tymczasem kredyty hipoteczne z miesiąca na miesiąc są coraz tańsze. Ich oprocentowanie spada już dziesiąty miesiąc z rzędu. Jak informują analitycy Comperia.pl, średnia rzeczywista roczna stopa procentowa (RRSO) kredytów w złotych wyniosła w czerwcu 5,23 proc., podczas gdy w maju była równa 5,55 proc.

To efekt czerwcowej decyzji Rady Polityki Pieniężnej, która kolejny raz zadecydowała o obniżeniu stóp procentowych. Wskaźnik ten jest teraz na historycznie najniższym poziomie, a tym samym oprocentowanie kredytów hipotecznych.

**Wkład własny obowiązkowy od stycznia**

Niekorzystne informacje dla kredytobiorców ma z kolei Komisja Nadzoru Finansowego. Według jej nowej rekomendacji banki tylko do końca tego roku będą udzielać kredytów na mieszkanie osobom, które nie posiadają zgromadzonych oszczędności. Od początku 2014 roku nie będziemy już mogli kupić nieruchomości za pożyczone od banku pieniądze nie posiadając wkładu własnego do kredytu.

W przyszłym roku banki będą udzielały kredytów maksymalnie w wysokości 95 proc. wartości kupowanej nieruchomości. W kolejnym - 2015 roku kupujący mieszkania będą musieli mieć już zaoszczędzone 10 proc. jego ceny na wkład własny, a w 2016 roku – 15 proc. lub 10 proc., jeśli zapłacą ubezpieczenie za brakujący udział własny.

Ostatecznie w 2017 roku kredyt hipoteczny będą mogły uzyskać wyłącznie osoby, które będą posiadały oszczędności w wysokości co najmniej 20 proc. wartości kupowanej nieruchomości, albo 10 proc. w przypadku opłacenia ubezpieczenia.

Niewątpliwie utrudni to dostęp do kredytów osobom na początku drogi zawodowej, które nie mają jeszcze zgromadzonych oszczędności. Zmiany dotkną większość kredytobiorców, bo jak twierdzą przedstawiciele Związku Banków Polskich, obecnie 60 proc. kredytów mieszkaniowych udzielanych jest w kwocie przekraczającej 80 proc. wartości nieruchomości.

**Więcej dostępnego kredytu**

Nowe zasady określają także sposób wyliczania zdolności kredytowej, która będzie mogła być liczona przy założeniu maksymalnego 30-letniego okresu kredytowania. To dobra wiadomość dla kredytobiorców, bo to o 5 lat dłużej niż teraz. W efekcie wzrośnie maksymalna dostępna kwota kredytu.

Niestety najnowsze regulacje wprowadzają też ograniczenie okresu spłaty kredytu do maksymalnie 35 lat, a nadzór zaleca nawet, żeby banki rekomendowały okres nie dłuższy niż 25 lat. Poza tym instytucje finansowe muszą uwzględniać w swoich wyliczeniach moment, kiedy kredytobiorca wejdzie w wiek emerytalny.

Można więc przypuszczać, że zmiany zdopingują wiele osób do zadłużenia się na mieszkanie na starych zasadach jeszcze w tym roku. Kiedy jeszcze nie muszą wykazywać się wkładem własnym i obciążać budżetu wyższą ratą ze względu na krótszy dopuszczalny okres spłaty zobowiązania.

Autor: RED Real Estate Development