**Jaki kredyt i dopłaty**

**Kredyty są coraz tańsze, a ostateczny kształt nowego programu dopłat wciąż nieznany**

Prace nad nowym projektem dopłat do kredytów Mieszkanie dla Młodych nadal trwają. Kiedy w czerwcu projekt MDM trafił do Sejmu, ustawa miała zostać pilnie przegłosowana. Tymczasem przeciągają się konsultacje społeczne i zgłaszane są kolejne zmiany. Dziś jeszcze nie wiadomo, czy dopłaty dotyczyć będą tylko do nowych, czy także do używanych lokali i budowy domów.

Nie ustalono też definitywnie, jak liczone będą limity ceny metra dla poszczególnych miast, które kwalifikować będą lokal do dopłat w ramach programu. Jeśli utrzymane byłyby początkowe założenia projektu ustawy, wybór mieszkań byłby skromny. W Warszawie na przykład tylko co dziesiąte mieszkanie kwalifikowałoby się do MDM. Jeśli ustawowe limity cen nie zostaną dostosowane do warunków rynkowych, z dopłat i tak będzie trudno skorzystać.

**W oczekiwaniu na dopłaty**

Ponieważ ostateczny kształt nowego programu dopłat nie jest znany, część osób planujących zakup nieruchomości zawiesiło na razie swoje plany. Jak wskazują deweloperzy, w tej chwili mieszkania kupują głównie osoby, które decydują się na poprawę warunków mieszkaniowych i takie, które inwestują w nie środki wycofane z lokat. Niższe ceny mieszkań i mała opłacalność lokat bankowych powodują, że nabywcy nieruchomości traktują je jako alternatywę do bankowej formy lokowania kapitału.

- W ostatnich miesiącach widoczne jest zainteresowanie większymi mieszkaniami. Obecnie zyskują na popularności mieszkania trzypokojowe, które kupują osoby chcące polepszyć standard zamieszkania. Wiele osób kupuje inwestycyjnie, szukając promocji. W naszych inwestycjach w Poznaniu i Warszawie w specjalnej ofercie mamy teraz wykończenie mieszkania w cenie. W poznańskim Red Parku kompleksowo wykończone mieszkanie (pow. 30-54 mkw.) można kupić w cenie już od 5850 zł/mkw. W warszawskim Osiedlu Alpha gotowe, wykończone mieszkania mamy w cenie, w której konkurencja oferuje lokale w stanie deweloperskim - tłumaczy Teresa Witkowska, dyrektor sprzedaży w Red Real Estate Development.

**Kredyty tylko z wkładem własnym**

Osoby chcące skorzystać z nowego programu dopłat do kredytów Mieszkanie dla Młodych, który ma zacząć obowiązywać od początku 2014 roku, nie będą mogły już niestety zaciągnąć kredytu bez wkładu własnego. Od nowego roku ma wejść w życie poprawiona rekomendacja S, która wprowadza m.in. o wymóg wkładu własnego. Dziś jeszcze część banków pozwala na zadłużanie się na 100 proc. wartości nieruchomości. Ci którzy nie posiadają oszczędności i nie chcą czekać na program dopłat z pewnością zdecydują się na zakup jeszcze w tym roku.

Tymczasem kredyty hipoteczne są coraz tańsze. Kolejne cięcie stóp procentowych dokonane przez Radę Polityki Pieniężnej wpłynęło na poprawę sytuacji zarówno osób spłacających już kredyty, jak i potencjalnie nimi zainteresowanych. Niższe oprocentowanie, a tym samym niższa miesięczna rata pozwala też zwiększyć zdolność kredytową przyszłych kredytobiorców.

**Pożyczymy taniej**

Jak oblicza Comperia.pl, dla kredytu w wysokości 200 tys. zł zaciąganego na 30 lat, w lipcu średnia rzeczywista roczna stopa oprocentowania kredytów w złotych wyniosła 5,17 proc. W porównaniu z poprzednim miesiącem obniżyło się o 0,06 pkt. procentowego. Jeśli chodzi o średnie oprocentowanie kredytów hipotecznych denominowanych w euro, to w lipcu wzrosło ono do 6,56 proc., podczas gdy przed miesiącem przyjmowało wartość 6,35 proc.

Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych jest dziś bardzo korzystna dla osób zadłużonych w złotych. Najniższe w historii stopy procentowe Narodowego Banku Polskiego przekładają się na niskie oprocentowanie tych zobowiązań, a co za tym idzie, na niższą wysokość rat spłaty.

Autor: RED Real Estate Development