**Restrykcyjne banki, stabilne ceny**

**Ostrożność banków jest największą przeszkodą w drodze do własnego mieszkania.**

W ostatnim czasie ceny mieszkań ustabilizowały się. Wahania stawek miały charakter raczej kosmetyczny. Dziś kupimy mieszkania znacznie taniej niż kilka lat temu. Na rynku deweloperskim najbardziej atrakcyjne cenowo oferty można znaleźć w segmencie budownictwa popularnego. Nowe mieszkania w większości przypadków są teraz tańsze od tych z drugiej ręki. Nie należy się już raczej spodziewać, żeby najbardziej poszukiwane na rynku lokale o metrażu 35 – 55 mkw. można było kupić w znacząco niższej cenie. Tym bardziej, że coraz częściej słychać głosy zwiastujące raczej odbicie cen.

Z ostatnich danych ZBP wynika, że stawki transakcyjne mieszkań nie legły w ciągu ostatnich miesięcy specjalnym zmianom. W drugim kwartale br. osoby zaciągające kredyty mieszkaniowe płaciły za 1 mkw. mniej więcej tyle samo, jak na początku roku. Różnice, które występowały były niewielkie. Największy wzrost cen odnotowany został we Wrocławiu, gdzie 1 mkw. kosztował średnio o 74 zł więcej. Stawka transakcyjna zmalała najbardziej w Poznaniu, w którym kupujący wykładali za mieszkania przeciętnie o 43 zł mniej za metr.

**Trudno liczyć na dopłatę**

W Warszawie mieszkanie kupowane latem kosztowało średnio niewiele ponad 400 tys. zł. Jak czytamy w raporcie Związku Banków Polskich, za metr kwadratowy w stolicy płaciliśmy ok. 7165 zł. Oznacza to, że w przyszłym roku w stolicy trudno będzie skorzystać ze wsparcia finansowego w ramach programu Mieszkanie dla młodych. Żeby dostać dopłatę trzeba będzie znaleźć mieszkanie, którego cena nie będzie przekraczać 6 095 zł/mkw. W ten sposób w Warszawie program obejmie jedynie niedużą liczbę najtańszych inwestycji.

Program dopłat niewiele zmieni na rynku. Dlatego już teraz deweloperzy proponują nowe rozwiązania. Red Real Estate Development w swoich inwestycjach w Warszawie i Poznaniu wprowadził nowy standard sprzedaży, oferując wykończenie mieszkania pod klucz w cenie. Na stołecznym osiedlu przy Skoroszewskiej w zakupionym mieszkaniu można od razu zamieszkać, bo jego budowa dobiegła już końca. I nie jest to oferta, która dotyczy tylko dużych lokali. Najmniejsze dostępne dwójki mają powierzchnię ok. 50 mkw. Kupując lokal kredytem można sfinansować w tym przypadku także wykończenie.

**Banki nie chcą ryzykować**

A trzeba przyznać, że kredytobiorcy nie mają teraz w bankach łatwo. Okazuje się jednak, że głównym powodem spadku liczby zaciąganych kredytów są same banki. Z raportu Związku Banków Polskich (ZBP) wynika, że w drugim kwartale bieżącego roku banki udzieliły tylko o blisko 6 proc. więcej kredytów niż w pierwszych trzech miesiącach 2013 roku. Istotne przy tym, że początek tego roku miał najgorszy od czterech lat bilans, jeśli chodzi o liczbę zaciąganych kredytów.

W ocenie przedstawicieli Związku Banków Polskich proces decyzyjny przy akceptacji wniosków kredytowych, restrykcyjne wymaganie formalne w połączeniu z ogromną ostrożnością banków sprawiły, że wiele osób kupujących mieszkania sięga po własne oszczędności. Część kredytobiorców ogranicza również wielkość zobowiązań.

Ostatnie obniżki stóp procentowych teoretycznie powinny przyczynić się do wzrostu zdolności kredytowej potencjalnego klienta banku. Okazuje się jednak, że na wyższe kwoty mogą wciąż liczyć tylko osoby nieźle zarabiające. Szczególnie utrudniony dostęp do kredytów mają w tej chwili osoby prowadzące działalność gospodarczą i zatrudnione na tzw. umowach śmieciowych. Nie mniej, wysokość przeciętnie zaciąganego kredytu na mieszkanie wzrosła w ostatnich miesiącach o kilka procent do ponad 200 tys. zł.

**Niskie oprocentowanie hipotek**

Nadzieję na poprawę sytuacji na rynku kredytowym daje udany lipiec, który może być początkiem lepszego drugiego półrocza tego roku. Kredytobiorcom sprzyjają teraz mniejsze oprocentowanie, dzięki niskim stopom procentowym, które przekłada się na mniejsze obciążenie miesięczną ratą spłaty. Ale uwaga, banki udzielają teraz głównie kredytów w złotych. Udział kredytów walutowych to niespełna 1 proc. całego portfela nowych zobowiązań.

Istotną wiadomością dla wielu osób chcących zamieszkać na swoim może okazać się to, że od 2014 roku będą musiały posiadać minimum 5 proc. wartości nieruchomości na wkład własny. Już teraz banki zaczynają bardziej restrykcyjnie podchodzić do kredytobiorców, którzy nie dysponują żadnymi zaoszczędzonymi środkami. Z danych Związku Banków Polskich wynika, że zaciąganych jest coraz mniej kredytów z mniejszym niż 20 proc. wkładem własnym. Wśród umów podpisanych między kwietniem a czerwcem tego roku połowa kredytobiorców pokryła samodzielnie ponad jedną piątą ceny kupowanej nieruchomości.

Jest i dobra wiadomość. Banki będą mogły wydłużyć z 25 do 30 lat przyjmowany teraz okres spłaty zobowiązania do wyliczenia zdolności kredytowej ubiegających się o kredyt. Nie należy jednak spodziewać się, że pozwoli to na istotną poprawę zdolności kredytowej, choć trochę powinna się ona zwiększyć.

Autor: RED Real Estate Development