**Albo dopłata, albo wkład własny**

**Od przyszłego roku nie dostaniemy kredytu na całość mieszkania. Trzeba będzie mieć własne oszczędności lub skorzystać z rządowej dopłaty do wkładu własnego.**

Z początkiem 2014 roku zacznie obowiązywać program Mieszkanie dla Młodych. Państwo wesprze młode osoby w wieku do 35 lat przy zakupie swojego pierwszego mieszkania (do 75 lub 85 mkw.) lub domu (do 100 lub 110 mkw.). Pomoc polegała będzie na dofinansowaniu wkładu własnego do kredytu hipotecznego. Bedzie można dostać od 10 do 20 proc. dopłaty w zależności od tego ile ma się dzieci.

Jednocześnie z nowym programem dopłat zaczną obowiązywać regulacje, które uniemożliwią bankom udzielanie kredytów na 100 proc. wartości mieszkania. Osoby, które nie posiadają zgromadzonych oszczędności na wkład własny i nie spełniają kryteriów nowego rządowego programu dopłat w styczniu będą miały kłopot z uzyskaniem środków na zakup nieruchomości.

**Obowiązkowe 5 proc. wkładu własnego**

Jeszcze tylko do końca grudnia bieżącego roku jest czas na zaciągnięcie kredytu na całość mieszkania. Jeśli więc ktoś bierze pod uwagę taką opcję musi się pośpieszyć, bo procedury związane z przyznaniem finansowania trwają co najmniej miesiąc. W 2014 roku trzeba będzie posiadać minimum 5 proc. wartości nabywanej nieruchomości jako udział własny przy zakupie na kredyt, bo bank będzie mógł pokryć tylko 95 proc. ceny mieszkania.

Własnych środków nie będą musiały mieć tylko osoby, które będą kupować mieszkania w ramach programu Mieszkanie dla Młodych. Nowy program dopłat otworzy drzwi do własnego mieszkania, nawet tym którzy nie mają zgromadzonych własnych pieniędzy. Single i rodziny bezdzietne dostaną od państwa 10 proc. dopłaty do kupowanego mieszkania, a rodziny z dzieckiem 15 proc. Na dodatkowe 5 proc. mogą liczyć kredytobiorcy, którym w ciągu pięciu lat od zakupu lokalu na świat przyjdzie trzecie lub kolejne dziecko.

**Limity cenowe blokują drogę do dopłat**

Niestety teraz możemy mieć większy kłopot z uzyskaniem dopłat niż w Rodzinie na swoim. Limity cenowe dla MdM zostały ustalone na takim poziomie, że niewielka część oferty deweloperów kwalifikować się będzie do dopłat, a tylko takie mieszkania obejmie program. Lokale z rynku wtórnego zostały z niego wykluczone. Z wyliczeń Reas wynika, że do nowego programu kwalifikować się będzie w Warszawie tylko 10 proc. nowych mieszkań, w Poznaniu 16 proc., we Wrocławiu już więcej bo ok. 25 proc, ale w Krakowie tylko 6 proc. oferty deweloperów znajdzie się w uprzywilejowanej sytuacji.

Kredytobiorcom trudniej też obecnie spełnić wymagania stawiane przez banki, które m.in. w rygorystyczny sposób liczą zdolność kredytową swoich klientów. A będzie jeszcze gorzej, bo od 2014 roku kredyty na mieszkania nie będą udzielane na dłuższy okres niż 35 lat. Przy krótszym okresie kredytowania, wzrośnie rata miesięcznej spłaty, a zdolność kredytowa jeszcze bardziej skurczy.

**Więcej chętnych na zakup**

W związku z tym, do biur sprzedaży deweloperów puka teraz więcej klientów. - Wiele osób zamierza kupić mieszkanie jeszcze w tym roku, zanim zaczną obowiązywać nowe zasady przyznawania kredytów. Zainteresowanie mieszkaniami wzrosło szczególnie wśród osób z niską zdolnością kredytową - zauważa Teresa Witkowska, dyrektor sprzedaży w Red Real Estate Development.

Przyznaje, że w tej chwili oferta rynku pierwotnego jest bardzo atrakcyjna cenowo, a dodatkowo coraz więcej firm oferuje mieszkania z wykończeniem. Tłumaczy, że w inwestycjach, które firma prowadzi w Warszawie i Poznaniu bezpłatne wykończenie jest w cenie lokalu. Do mieszkań na Osiedlu Alpha w warszawskich Skoroszach (w cenie od 6520 zł/mkw. z wykończeniem) klienci mogą się od razu wprowadzić, bo budowa inwestycji dobiegła już końca.

Osoby, które zdecydują się na zakup takich mieszkań jeszcze w tym roku, nie tylko nie będą musiały wykładać własnych środków na ich wykończenie, ale i bank nie zażąda od nich 5 proc. wkładu własnego, jeśli będą zaciągać kredyt.

Od stycznia 2014 roku nie będzie już to możliwe. Osoby, które będą chciały np. w Warszawie kupić nowe, najpopularniejsze wśród nabywców mieszkanie dwupokojowe o powierzchni 50 mkw. będą musiały mieć ok. 18 tys. zł na wkład własny. Jak podaje w swoim najnowszym raporcie portal [Dompress.pl](http://www.dompress.pl/), na stołecznym rynku pierwotnym mieszkania wystawione na sprzedaż przez deweloperów kosztują średnio 7 200 zł za metr. Taka dwójka będzie zatem wyceniona na ok. 360 tys. zł.

Autor: RED Real Estate Development