**Kredyty mieszkaniowe będą droższe**

**Mimo utrzymujących się niskich stóp procentowych, oprocentowanie kredytów hipotecznych rośnie. Banki od kilku miesięcy regularnie podnoszą swoje marże.**

Oprocentowanie kredytów jest coraz wyższe, bo banki stopniowo podnoszą swoje marże

Na koszt kredytów mieszkaniowych w tym roku wpływ będzie miało wiele czynników. Rekomendacja S wprowadzająca wymóg posiadania wkładu własnego, przywrócony po rocznej przerwie program rządowych dopłat do kredytów oraz wysokość stóp procentowych.

Od początku roku, chcąc pożyczyć od banku na zakup mieszkania trzeba mieć zaoszczędzone co najmniej 5 proc. wartości nieruchomości na wkład własny. Jednocześnie na rynek wróciły preferencyjne kredyty hipoteczne z rządową dopłatą w ramach programu Mieszkanie dla Młodych. Osoby, które nie skończyły 35 roku życia mogą dostać od państwa 10-15 proc. To dla kupujących, którzy spełniają kryteria programu szansa na sfinansowanie obowiązkowego udziału własnego.

Program dopłat nie będzie miał jednak w tej chwili zbyt dużego wpływu na sprzedaż nowych mieszkań ze względu na skąpą dostępność ofert spełniających narzucone przez MdM wymogi. Jak oblicza Emmerson, w pięciu największych miastach na 33,3 tys. oferowanych mieszkań, tylko 3,8 tys. spełnia kryteria cenowe i metrażowe programu.

Największym ograniczeniem są limity cen metra kwadratowego mieszkań. W takich miastach jak Kraków, Warszawa, czy Wrocław trudno jest znaleźć oferty w odpowiednio niskich cenach. We Wrocławiu tylko 6 proc. ofert deweloperów kwalifikuje się do dopłat, w Warszawie i Krakowie jeszcze mniej, bo niespełna 4 proc. nowych mieszkań.

Tylko w Gdańsku, gdzie średnia cena metra lokalu deweloperskiego jest zbliżona do limitu cenowego przewidzianego w MdM, nie będzie kłopotu ze znalezieniem mieszkania z dopłatą. realny wybór jest jeszcze w Poznaniu, gdzie na co piąte oferowane przez deweloperów mieszkanie można sfinansować preferencyjnym kredytem.

W większości miast dostępność mieszkań kwalifikujących się do MdM jest nieduża. Limity cenowe przewidziane w nich są znacznie niższe od obowiązujących stawek rynkowych. Z możliwości skorzystania z dopłat wyłączone są osoby mieszkające w małych miejscowościach, gdzie nie powstają inwestycje deweloperskie.

W odpowiedzi na zmiany wprowadzone na rynku kredytowym deweloperzy oferują różne formy wsparcia przy zakupie. Niektóre firmy biorą na siebie spłatę za klienta odsetek od zaciągniętego kredytu w czasie budowy mieszkania. Dużym ułatwieniem dla kupujących jest też oferowane przez deweloperów gratisowe wykończenie lokali.

- Inwestycje, w których mieszkania, tak jak na naszym Osiedlu Alpha w warszawskich Skoroszach, można kupić z wykończeniem w cenie lokalu w stanie deweloperskim cieszą się dużym zainteresowaniem klientów. Kupujący, którzy teraz muszą wyłożyć własne oszczędności na wkład własny do kredytu, nie muszą poszukiwać już środków na wykończenie lokalu - wyjaśnia Teresa Witkowska, dyrektor sprzedaży w Red Real Estate Development. - Dodatkowo jeśli inwestycja jest już ukończona, mogą się do razu przeprowadzić i zaoszczędzić na odsetkach od kredytu płaconego w czasie budowy i kosztach związanych z utrzymaniem dotychczasowych mieszkań - podkreśla Teresa Witkowska.

Ostatnie miesiące 2013 roku przyniosły większy ruch na rynku kredytowym i wzrost liczby podpisywanych umów. Nie był to jednak wynik promocyjnych zabiegów banków. Powodem wzrostu zainteresowania mieszkaniami są ich atrakcyjne ceny, które zaczynają przyjmować trend wzrostowy.

Banki nie zachęcają do zaciągania zobowiązań. Podnoszą swoje marże. Analitycy portalu [Dompress.pl](http://www.dompress.pl) przewidują, że taka sytuacja utrzyma się do czasu, kiedy stopy procentowe będą pozostawały na tak niskim poziomie jak obecnie. Rada Polityki Pieniężnej zapowiada, że przynajmniej do lipca br. stopy nie powinny się zmienić. Pod koniec roku mogą jednak zacząć rosnąć. Jeśli dodatkowo banki będą nadal podwyższać marże, to może to doprowadzić do ograniczenia dostępności kredytów mieszkaniowych.

Autor: RED Real Estate Development