**Rośnie zdolność kredytowa i popularność MdM**

**Od kilkunastu miesięcy płacimy niższe raty kredytów hipotecznych w złotych. To zasługa utrzymujących się na niskim poziomie stóp procentowych. Od kiedy ich wartość zaczęła spadać, raty kredytów są coraz niższe. W porównaniu wysokością spłaty z sierpnia 2012 roku, osoby które zaciągnęły zobowiązanie hipoteczne płacą dziś ratę o 20 proc. niższą.**

Jednocześnie rośnie zdolność kredytowa pożyczających na mieszkania. Jak oblicza Home Broker, 3-osobowa rodzina z dochodami w wysokości 5 tys. zł netto może dziś dostać na mieszkanie 417 tys. zł. Rok temu mogła zaciągnąć 25-letni kredyt średnio na 395 tys. zł, a w sierpniu 2012 roku bank przyznałby jej tylko 362 tys. zł.

Sytuacja na rynku kredytowym jest ustabilizowana. W najbliższym czasie koszty kredytów mieszkaniowych powinny utrzymywać się na dotychczasowym poziomie, prognozuje Comperia.pl. Będzie to skutkiem łagodnej polityki pieniężnej prowadzonej przez najważniejsze banki centralne oraz braku znaczących zmian w ofertach banków udzielających takich zobowiązań.

Analitycy informują, że ostatnio spadła przeciętna marża kredytów z wysokim wkładem własnym, co najmniej 25 procentowym. W przypadku kredytów z niższym wkładem, banki utrzymują marże na stabilnym poziomie. Na podwyżkę zdecydował się czołowy bank na rynku kredytów hipotecznych - PKO BP. Zmiana wprowadzona przez ten bank spowodowała wzrost średniej marży kredytów udzielanych w ramach programu Mieszkanie dla Młodych z 1,96 proc. do 2 proc., podaje Expander.

**Weź dopłatę**

O kredyt z rządową dopłatą ubiega się coraz więcej osób. W tej chwili preferencyjne kredyty w MdM udzielane są w sześciu bankach. Szacuje się, że z państwowych subwencji skorzysta ok. 10-15 proc. kredytobiorców. Największą popularnością program dopłat cieszy się w Warszawie, Gdańsku i [Poznaniu](http://biuro.biuroprasowe.pl/word/?typ=epr&id=3185&hash=528d02cc8bcf69d41c2dc33b297acbee). W pierwszym kwartale tego roku najwięcej wniosków o dofinansowanie złożono w Warszawie. Miło, że kryteria programu spełnia w tylko mniej więcej co dziesiąte stołeczne mieszkanie deweloperskie, to w stolicy MdM jest najbardziej popularny.

Dostępność mieszkań z dopłatą na warszawskim rynku pierwotnym powinna się teraz nieco zwiększyć. Od początku kwietnia br. o 4,5 proc. zwiększył się limit cenowy, kwalifikujący mieszkania do programu. W Warszawie można teraz dostać dopłatę na lokal, którego cena za metr nie przekracza 6126,90 zł. Ta stawka wciąż nie przystaje do cen obowiązujących na warszawskim rynku. Metr kwadratowy mieszkania, według danych portalu Dompress.pl, deweloperzy wyceniają dziś średnio na ponad 7 100 zł.

Program dopłat obejmuje w Warszawie głównie mieszkania w inwestycjach znajdujących się na Białołęce. W innych dzielnicach nadal trudno jest znaleźć oferty spełniające kryteria MdM. Deweloperzy proponują jednak własne rozwiązania. - Na Osiedlu Alpha w warszawskich Skoroszach wprowadziliśmy autorski program sprzedaży - Rodzina na gotowym - w którym oferujemy mieszkania z wykończeniem gratis. W ukończonych budynkach klienci mogą kupić mieszkanie z wykończeniem wliczonym w cenę. Zamiast lokalu deweloperskiego proponujemy teraz w tej samej kwocie gotowe do wprowadzenia mieszkanie - tłumaczy Teresa Witkowska, dyrektor sprzedaży w Red Real Estate Development.

Należy zatem przeanalizować korzyści, jakie niosą różne propozycje deweloperów. Tym bardziej, że korzystając z dopłat musimy dotrzymać wielu zobowiązań. Osoba, która dostanie dofinansowanie, w okresie pięciu lat nie może sprzedać subsydiowanego mieszkania ani go wynająć, czy użyczyć. Nie można też zmienić przeznaczenia użytkowania lokalu w sposób uniemożliwiający zaspokajanie własnych potrzeb mieszkaniowych (np. na [lokal](http://biuro.biuroprasowe.pl/word/?typ=epr&id=3185&hash=528d02cc8bcf69d41c2dc33b297acbee) usługowy).

Program stworzony został dla osób kupujących swoją pierwszą nieruchomość. Kupując mieszkanie z dopłatą przez pięć lat nie można również wejść w posiadanie innego lokalu [mieszkaniowego](http://biuro.biuroprasowe.pl/word/?typ=epr&id=3185&hash=528d02cc8bcf69d41c2dc33b297acbee), wyjątkiem jest tylko spadek. Jeśli dojdzie do któregoś z wymienionych zdarzeń, kredytobiorca musi zwrócić dofinansowanie.

Autor: RED Real Estate Development