**Tanie kredyty, wyższe limity**

**Kredyty mieszkaniowe są dziś najtańsze w historii, a limity cen w programie dopłat Mieszkanie dla młodych coraz wyższe**

Najniższe w historii oprocentowanie kredytów hipotecznych to efekt, trwającego już od dwóch lat, cyklu obniżek stóp procentowych dokonywanych przez Radę Polityki Pieniężnej. Co więcej, obserwatorzy rynku spodziewają się ich dalszej redukcji. Niestety marże banków, które są obok stóp procentowych, drugim czynnikiem składającym się na ogólne oprocentowanie kredytów, nie maleją. Wręcz przeciwnie, są dziś wyższe niż przed dwoma laty.

W czasie wakacji 2012 roku, kiedy RPP zaczynała obniżać stopy procentowe, przeciętna marża narzucana przez banki wynosiła 1,5 proc., a dziś, jak podają analitycy, kształtuje się średnio na poziomie ok. 1,8 - 1,9 proc. Pomimo wyższej marży, oprocentowanie kredytów mieszkaniowych spadło do nienotowanego dotąd, niskiego poziomu. Przekłada się to na niższe raty spłacanych kredytów zaciąganych w złotych, a w przypadku osób ubiegających się o kredyt, na wyższą zdolność kredytową.

Banki dają więcej

Osoby chcące zadłużyć się na mieszkanie mogą dziś łatwiej niż wcześniej pożyczyć większą sumę. Banki nie skąpią pożyczkobiorcom. Jak oblicza Invigo, czteroosobowa rodzina, osiągająca miesięczny dochód na poziomie 5,5 tys. zł, czyli dwukrotnej średniej krajowej, dostanie w banku aż 540 tys. zł.

Od października br. łatwiej jest też dostać od państwa dopłatę do kredytu. W większości miast wzrosły limity cen, kwalifikujące mieszkania do programu Mieszkanie dla młodych. Znacząco na nowelizacji zyskali kupujący mieszkania w Warszawie, gdzie limit zwiększył się o 7 proc. A należy przypomnieć, że jak dotąd najwięcej preferencyjnych kredytów z dopłatą udzielanych jest właśnie w Warszawie i Gdańsku. Teraz szczególnie w Warszawie łatwiej będzie wyszukać w ofercie deweloperów odpowiednio nisko wycenione mieszkanie, żeby przy jego zakupie można było skorzystać z dopłat. Zainteresowani rządowymi subwencjami znajdą teraz takie lokale w warszawskich dzielnicach, w których były one dotąd niedostępne.

**Jest w czym wybierać**

Na koniec września deweloperzy mieli w Warszawie w sprzedaży ponad 18 tys. mieszkań. Oferta rośnie ale i sprzedaż utrzymuje się na rekordowo wysokim poziomie. - Mieszkania sprzedają się obecnie znacznie lepiej niż w ubiegłym roku. Wiele osób decyduje się na zakup, chcąc skorzystać z dopłat do kredytu, szczególnie w naszej warszawskiej inwestycji Tarasy Dionizosa, w której wszystkie mieszkania wraz z miejscem parkingowym kwalifikują się do programu dopłat. Do zakupu zachęcają też bardzo nisko oprocentowane kredyty mieszkaniowe. Klienci wciąż jednak ostrożnie wydają pieniądze. Największym powodzeniem cieszą się niezmiennie niewielkie lokale dwupokojowe o pow. do 40 mkw., oraz mieszkania trzypokojowe o metrażu 55 - 60 mkw., które wybierają rodziny z dziećmi - wyjaśnia Wojciech Stisz reprezentujący firmę Barc Warszawa SA.

Duży wybór stołecznych mieszkań niewątpliwie sprzyja wzrostowi sprzedaży, zwłaszcza że na rynek wchodzą w przeważającej większości niewielkie, ekonomiczne, ale funkcjonalne mieszkania, których najbardziej poszukują klienci. Rośnie też pula lokali objętych programem dopłat, choć limit wyznaczony w MdM dla Warszawy, wynoszący obecnie 6583 zł/mkw., jest wciąż znacznie niższy od średniej ceny transakcyjnej w Warszawie, która wynosi ponad 7.200 zł/mkw.

**W przyszłym roku gorsze warunki w bankach**

Osoby planujące sfinansowanie mieszkania kredytem jeszcze w tym roku mają możliwość zaciągnięcia zobowiązania z 5 procentowym, obligatoryjnym wkładem własnym. Od nowego roku będą musiały obowiązkowo posiadać kapitał w wysokości 10 proc. wartości nabywanej nieruchomości na pokrycie udziału własnego w kredycie.

Kolejnym powodem do przyspieszenia decyzji o zakupie mogą być prognozy analityków rynku kredytowego, mówiące o planowanym przez banki podniesieniu marż kredytów hipotecznych. W ten sposób banki będą chciały zrekompensować utratę zysków spowodowaną niskim poziomem stóp procentowych. Obserwatorzy rynku wzrostu marż bankowych spodziewają się już w pierwszym kwartale przyszłego roku.

Autor: Barc Warszawa SA.