
Wyniki badań analityków rynku wskazują, iż w ciągu ostatniego roku statystyczne mieszkanie straciło na wartości poniżej 0,5 %. To oznacza realną stabilizację cen i doskonały moment na zakup lub zamianę mieszkania. Nie grożą nam gwałtowne spadki ani wzrosty cen lokali, dlatego warto właśnie teraz pomyśleć o sprzedaży swojego starego „M” i zakupie nowego. Obecnie taka transakcja nie narazi nas na ryzyko związane z niekorzystną zmianą cen lokali pomiędzy spieniężeniem posiadanego i zapłatą za nowy.

Trudny wybór, trudniej o kredyt

W ubiegłym roku deweloperzy rozpoczęli budowę o 50% większej liczby mieszkań niż rok wcześniej. Dzięki temu potencjalni nabywcy mają zdecydowanie większy wybór nowych lokali. Decyzja o zakupie konkretnego mieszkania będzie z pewnością trudniejsza, ale uzyskanie kredytu może okazać się większym zmartwieniem.

Gdy ponad rok temu banki poluzowały politykę kredytową, wszyscy spodziewali się kolejnych udogodnień dla ich klientów. Tymczasem wraz z wytycznymi Komisji Nadzoru Finansowego banki znów zostały zmuszone do zaostrzenia zasad przyznawania kredytów. Rekomendacja „T” zakłada m.in., iż maksymalny bezpieczny poziom zobowiązania z tytułu spłaty rat zaciąganych kredytów i pożyczek nie powinien przekraczać 50% dochodów osób o średnich zarobkach. Od przyszłego roku obowiązywać będzie również nowelizacja rekomendacji „S”, zgodnie z którą raty wszystkich zobowiązań jednego kredytobiorcy nie będą mogły przekroczyć 42% jego dochodów. KNF zaleca utworzenie limitów na udzielanie kredytów walutowych. Według wytycznych, banki nie powinny udzielić więcej kredytów walutowych niż 50 proc. całkowitej wartości puli kredytów hipotecznych.

Komisja Nadzoru Finansowego ma realny wpływ na warunki przyznawania kredytów, dlatego każde jej wytyczne budzą ogromne zainteresowanie. Należy jednak pamiętać, iż rekomendacje nie mają na celu utrudniania Polakom zakupu własnego mieszkania, lecz ograniczenie ryzyka związanego z zaciągnięciem takiego kredytu – mówi Bartłomiej Rzepa, prezes Wawel Service.

Zaostrzenia czekają również rekomendację „J”. Według zaleceń Komisji, banki będą zobowiązane do prowadzenia baz danych na temat rynku nieruchomości. Dlatego przed przyznaniem kredytu hipotecznego, bank może zapytać nas o szczegółowe elementy wykończenia kupowanego mieszkania. Wszystko po to, by ochronić klienta przed przeplaceniem, a bank przez przewartościowaniem inwestycji.

Wyższe stopy, większe raty

Jak zapowiada Rada Polityki Pieniężnej, już wkrótce czekają nas kolejne podwyżki stóp procentowych. Analitycy wskazują, że obecny wzrost oprocentowania kredytu hipotecznego o 0,25% będzie miał istotny wpływ na wysokość raty. Przykładowo, gdy klient zaciągnął kredyt w wysokości 300 tys. zł na 30 lat, jego miesięczna rata może wzrosnąć o niespełna 50 zł, co w perspektywie roku daje pokaźną sumę.

Myślę, że ostatnia podwyżka stóp procentowych to dopiero początek całego cyklu takich wzrostów. Jak wiadomo konstytucyjnym obowiązkiem RPP jest stanie na straży wartości pieniądza, a ostatnie dane GUS o inflacji są bardzo niepokojące. Podwyżki stóp nie muszą jednak przełożyć się na cenę kredytu gdyż banki mogą je zneutralizować poprzez obniżkę marży – mówi Bartłomiej Rzepa.

Rodzina na Swoim już niedługo

Rząd planuje zmiany w programie dopłat do kredytu. Najważniejszą z nich jest wykluczenie z programu nieruchomości z rynku wtórnego. Obecnie aż 60 proc. kredytów udzielanych było właśnie dla wsparcia takich transakcji, co po wejściu w życie zmian nie będzie już możliwe. Kolejną zmianą jest ustalenie maksymalnego wieku beneficjentów. Według nowych zasad, kredyt z rządową dopłatą dostaną wnioskodawcy do 35 roku życia. Jak wskazują analitycy, taka decyzja pomniejszy grono przyszłych beneficjentów o 25%. Zmianie ulegną także limity cen kwalifikujące mieszkania do programu. Oznacza to znaczne zmniejszenie się puli mieszkań, które będzie można sfinansować kredytem z dopłatą.

Program Rodzina na Swoim skłonił do zakupu mieszkania tysiące rodzin. Zmiany, jakie szykuje rząd z pewnością utrudnią skorzystanie z preferencyjnego kredytu. Dlatego warto pośpieszyć się i skorzystać z rządowych dopłat na starych zasadach – mówi Bartłomiej Rzepa.

Wbrew wcześniejszym deklaracjom rząd nie zgodził się natomiast na propozycję rozszerzenia programu na jednoosobowe gospodarstwa domowe - tzw. singli. Na dopłatę mogą liczyć jedynie młode małżeństwa i osoby samotnie wychowujące dzieci. Program Rodzina na Swoim zmierza ku końcowi, który ma nastąpić w 2012 roku.

Zamień stare na nowe

Do zakupu mieszkania właśnie teraz może zachęcić oferta niektórych deweloperów, którzy w rozliczeniu za nowy lokal, przyjmują stary.

- Program „Zamień stare na nowe” to najnowsza usługa Wawel Service. Z oferty będą mogły skorzystać osoby, które zakup nowego mieszkania w naszej inwestycji chcą sfinansować środkami ze sprzedaży przez dewelopera posiadanej nieruchomości. Takie rozwiązanie nie obciąża klientów dodatkowymi kosztami związanymi z prowizją dla pośrednika - mówi Bartłomiej Rzepa.

Zgodnie z badaniami przeprowadzonymi przez jedną z firm doradczych w ostatnim kwartale o połowę wzrosła liczba osób planujących zakup mieszkania. Wybór lokali jest szeroki, a oferta deweloperów znacznie wybiega poza samą ich sprzedaż. Może zatem to dobry moment by pomyśleć nad kupnem nowego „M”?

Prime Time PR