

Na jaką pożyczkę hipoteczną mogą liczyć single?

Jakie mieszkania mogą wybrać z szerokiej oferty rynkowej?

Singiel z Rodziną

Cieszący się największym powodzeniem na rynku, kredyt mieszkaniowy w programie: Rodzina na swoim, niebawem będą mogli zaciągnąć także single. Po nowelizacji przepisów osoby nie pozostające w związku będą mogły skorzystać z państwowych dopłat do odsetek kredytowych przez pierwszych osiem lat spłaty. Być może już w wakacje single będą mogli sfinansować taką pożyczką zakup mieszkania o powierzchni do 50 mkw., w którym dopłaty obejmą 30 mkw. Ubiegający się o preferencyjny kredyt, w chwili zakupu mieszkania nie mogą mieć na własność żadnej nieruchomości i ukończonego 35-tego roku życia.

Niestety razem z objęciem singli programem RnS, sejm zdecydował się obniżyć wysokość limitu cenowego za metr kwadratowy mieszkania, na które można zaciągnąć taki kredyt. Dla przykładu, obecny warszawski limit dla nowych mieszkań: 9816 zł/mkw., po wejściu w życie noweli spadnie do poziomu 7011 zł/mkw., a dla lokali z rynku wtórnego do 5609 zł/mkw. Tym samym na stołecznym rynku zostanie wykluczone sfinansowanie zakupu używanego mieszkania kredytem z dopłatą. Wprowadzona zmiana spowoduje, że w dużych miastach pożyczkę w programie RnS będzie można zaciągnąć na zakup nowych mieszkań tylko w odległych od centrum dzielnicach.

Dlatego deweloperzy realizują teraz niemal wyłącznie inwestycje w segmencie popularnym oferując w nich coraz tańsze lokale. - W naszym projekcie, którego budowę właśnie rozpoczęliśmy na warszawskiej Pradze mamy mieszkania już od 25 mkw. To lokale, które kupują nasi klienci, kiedy chcą się usamodzielnic, albo szukają mieszkań w celach inwestycyjnych. W inwestycji Nowa Wileńska można już kupić lokum w kwocie niespełna 200 tys. zł brutto. Najmniejsze lokale dwupokojowe, które cieszą się największym zainteresowaniem mają powierzchnię już od 30 mkw. Co ważne dla nabywców, nawet po obniżeniu limitu ceny dla Warszawy, na część lokali, które budujemy przy Alei Solidarności nadal będzie można zaciągnąć kredyt w programie Rodzina na swoim (ceny od 7 tys. zł/mkw.) – zachwala Michał Wilczewski z firmy Budrem.

Z raportu Banku Gospodarstwa Krajowego możemy się dowiedzieć o rosnącej popularności kredytów z dopłatą. W 2007 roku, kiedy został uruchomiony program pożyczkę zaciągnęło 4 tys. osób. Rok później 6 645 kredytobiorców, ale już w 2010 roku aż 43 120 osób. Niestety program zostanie zamknięty z końcem 2012 roku.

Kredyt dla singla

Singiel mieszkający w Warszawie nie powinien mieć większych problemów z uzyskaniem kredytu na mieszkanie w wysokości 350 tys. zł, jeśli zarabia 3,5 tys. zł netto (obliczenia Aspiro). Może uzyskać kredytowanie zarówno w złotych, jak i w walucie obcej. W tym drugim przypadku jednak wysokość miesięcznej raty nie może przekraczać 42 proc. dochodów kredytobiorcy (dotąd 50 lub 65 proc.). Nowy, zgodny z ulepszoną rekomendacją S sposób liczenia zdolności kredytowej powoduje, że trzeba zarabiać 20 – 25 proc. więcej zaciągając kredyt walutowy, niż kiedy zadłużamy się w PLN.

Większość banków inaczej liczy zdolność kredytową dla pożyczek w złotych, a inaczej dla kredytu waloryzowanego walutą obcą. Z wyliczeń Aspiro wynika, że zaciągając kredyt w złotych w Banku Pocztowym, singiel musi zarabiać jedynie 3,4 tys. zł. brutto. Najtańszy kredyt w złotych proponuje mBank. Jeśli chciałby zaciągnąć pożyczkę w wysokości 350 tys. w euro, to według oceny analityków z tej firmy niekwestionowanym liderem jest Polbank, który wymaga od singla miesięcznych dochodów w wysokości 4 tys. zł.

Deweloperzy oferują

W Warszawie single mogą wybierać w dzielnicach: Wola (2 100 lokali), Mokotów (2 000 lokali) i Białołęka (1 850 lokali), gdzie jest wystawione do sprzedaży najwięcej nowych mieszkań. Największym zainteresowaniem wśród kupujących cieszą się tu mieszkania na Woli, Mokotowie oraz w Wilanowie. Cały stołeczny rynek według obliczeń analityków firmy redNet Consulting obejmuje około 16,5 tys. nowych mieszkań.

Dane przedstawione przez redNet Consulting mówią też o liczbie ok. 6 600 nowych mieszkań oferowanych do sprzedaży na rynku krakowskim. W tym mieście najchętniej kupowane są lokale na Dębnikach, Prądniku Białym i Czerwonym oraz Bronowicach.

We Wrocławiu jest teraz z kolei prawie 160 inwestycji oferujących 6 400 mieszkań (w 2010 r. było 4 000 lokali). Najwięcej mieszkań do wyboru będą mieli kupujący w dzielnicy Krzyki oraz w Fabrycznej. Wrocław jest trzecim miastem po Warszawie i Krakowie, w którym deweloperzy intensywnie inwestują.

Poszukiwane mieszkania

Analitycy Emmerson przyjrzeni się w maju, jakie mieszkania są najbardziej popularne na rynku. Okazuje się, że w Warszawie idealne mieszkanie to lokal z dwoma pokojami na Mokotowie w średniej cenie ok. 424 tys. zł. W stolicy zazwyczaj poszukiwane są nieco większe lokale (55-60 mkw.), których cena mkw. jest wyższa niż w pozostałych miastach.

W Krakowie najszybciej znajdują kupca mieszkania 45-50-metrowe z dwoma pokojami, a najpopularniejsza dzielnica to Dębniki i Podgórze. Przeciętna cena takiego lokum to 391 tys. zł. We Wrocławiu najchętniej kupowane są mieszkania w podobnej wielkości do krakowskich, a nabywcy szukają na takiej powierzchni dwóch lub (wyjątkowo w tym mieście) trzech pokoi. Najlepiej w dzielnicy Krzyki w cenie 368 tys. zł./mkw. Podobnej powierzchni (45-50 mkw.) poszukują poznaniacy, najlepiej w mieszkaniu położonym na Starym Mieście, w cenie ok. 338 tys. zł./mkw.

Więcej informacji na: www.nowawilenska.pl

PRESTIGE PUBLIC RELATIONS