

Uzyskanie w banku finansowania zakupu domu stanowi teraz nie lada wyzwanie, dlatego droższe nieruchomości nie znajdują szybko nabywców

Przeciętny nabywca może dziś zaciągnąć kredyt hipoteczny w maksymalnej wysokości 400 tys. zł. Uzyskanie wyższej kwoty pożyczki w banku stanowi problem. Średnia wartość kredytu mieszkaniowego, zaciągniętego w I kw. br. według raportu AMRON i ZBP wyniosła 208 tys. zł. Żeby dostać pożyczkę, która pozwoli na zakup domu trzeba wykazać się dochodami znacznie wyższymi niż przeciętne. Poza tym banki prześwietlają wtedy historię wszystkich zobowiązań kredytowych, jakie wnioskujący o większą kwotę wcześniej zaciągał, a nawet zakupy ratalne.

Analitycy portalu Bankier.pl sprawdzili który z banków miał w maju br. najlepszą ofertę kredytu hipotecznego dla małżeństwa z dzieckiem, którego łączne dochody wynoszą 12 tysięcy złotych netto z tytułu umów o pracę na czas nieokreślony. Okazuje się, że chcąc zawrzeć umowę z bankiem na 30 lat, posiłkując się 20 proc. wkładem własnym i wnioskując o kwotę pół miliona złotych, w jednym banku para mogła uzyskać tylko 400 tys. zł, a w innym miała szansę dostać pożyczkę nawet na 1,5 mln zł. kredyt w tej ostatniej kwocie oferował BOŚ Bank. Najostrożniejsze w ocenie zdolności kredytowej osób z dochodami 12 tys. zł netto okazały się Pekao Bank Hipoteczny i Deutsche Bank PBC, które mogły pożyczyć zaledwie trzy razy mniej.

Poza zupełnie rozbieżnymi maksymalnymi kwotami kredytu, jakie w różnych bankach mogło uzyskać małżeństwo, różnił się też łączny koszt kredytu. Najlepszą ofertę i najniższy koszt obsługi kredytu (399, 2 tys. zł) zaproponował Eurobank. Kolejne miejsca w rankingu najtańszych kredytów zajęły: HSBC Bank Polska (całościowy koszt kredytu 400, 4 tys. zł), BNP Paribas Bank Polska (420,2 tys. zł) i Bank DnB Nord (423,2 tys. zł).

- Rankingi kredytowe pokazują, że bankowe systemy kwalifikujące wnioski klientów do udzielenia kredytów działają na zupełnie różnych zasadach. Warto zatem sprawdzić kilka ofert zanim zdecydujemy się na konkretną – komentuje Wojciech Stisz, specjalista ds. Marketingu w BARC Warszawa S.A. – Niestety w obecnych warunkach rynkowych to banki rozdają karty, szczególnie jeśli chodzi o wyższe kwoty pożyczek. Nasi klienci zainteresowani zakupem segmentu na oddanym już do użytku Osiedlu Przytulnym w Wawrze, nawet przy bardzo wysokich dochodach, mają kłopot z uzyskaniem kredytu w odpowiedniej wysokości. Często muszą poszukiwać alternatywnego finansowania, bo pożyczanie od banku wyższej kwoty niż standardowo zaciągana na zakup nieruchomości, okazuje się niemożliwe – dodaje.

### **Szukamy małych domów**

Niewielkie zainteresowanie nabywców zakupem domów i segmentów zwiększa możliwość negocjacji i powoduje pojawianie się na rynku tzw. okazji. W opinii ekspertów, podstawową przeszkodę dla kupujących stanowią wysokie ceny. Poza tym, przyczyną spadku zainteresowania domami jest zmniejszenie się siły nabywczej potencjalnych nabywców i ich zdolności kredytowej po 2008 roku.

W Warszawie poszukujący domów najbardziej interesują się nieruchomościami w cenie do ok. 800 tys. Oferta nowych domów jest tu dość ograniczona. Wyjątkiem są dwie dzielnice: Wawer i Białoleka, w których planujący zakup mają w czym wybierać (177 ofert na portalu Tabelaoferet.pl). Niestety większość oferty deweloperskiej nie jest dostosowana do obecnych potrzeb kupujących. Największym zainteresowaniem wśród nabywców cieszą się dziś domy o powierzchni od 120 do 150 mkw. A takich na rynku brakuje, dostępne domy i segmenty są z reguły większe.

Eksperci rynku nieruchomości zauważają też nowy trend związany z powrotem do miast. Jeszcze kilka lat temu o własnym domu z ogródkiem za miastem marzyło wiele osób. Poza tym takie rozwiązanie było znacznie tańsze. Modę na wyprowadzanie się z miasta skutecznie zniwelowała jednak codzienna gehenna komunikacyjna związana z koniecznością dojazdu do pracy. Dlatego w tej chwili więcej osób poszukuje ofert na obszarach miejskich.

### **Własny trawnik - bezcenne**

W ciągu ostatniego roku ceny ofertowe na rynku domów niewiele się zmieniły. Według wyliczeń specjalistów z firmy Północ Nieruchomości w styczniu tego roku w poszczególnych miastach zarysowały się tylko symboliczne zmiany średnich stawek wywoławczych. Przeciętna cena nieznacznie spadła w Warszawie, z 6200 zł/mkw. w styczniu 2010 roku do 6150 zł/mkw. na początku tego roku. Podobnej wartości spadek został odnotowany we Wrocławiu (z 4700 zł/mkw. na 4650 zł/mkw.).

W Krakowie i Katowicach stawki z kolei nieco wzrosły. W Krakowie z 5000 zł/mkw. do 5050 zł/mkw., a w Katowicach z 4550 zł/mkw. do 4700 zł/mkw. W Poznaniu, Łodzi, Gdańsku i Szczecinie nastąpiła niewielka korekta cen domów. Taniej o 250 zł kupią 1 mkw. domu lub segmentu nabywcy w Szczecinie (spadek z 4150 zł/mkw. na 3900 zł/mkw.). W Poznaniu (4700 zł/mkw.) i Gdańsku (4850 zł/mkw.) wydadzą o 50 zł mniej za 1 mkw. w porównaniu z cenami sprzed roku.

Więcej na: [www.barc.com.pl](http://www.barc.com.pl)

Biuro sprzedaży BARC Warszawa S.A.

ul. Świętojerska 5/7, 00-236 Warszawa (Budynek Instytutu Wzornictwa Przemysłowego)

**BARC**