
Choć marże kredytów są stabilne to rosnące stopy procentowe powodują, że nasza zdolność kredytowa spada. Trzyosobową rodzinę o miesięcznych dochodach w wysokości 3,3 tys. zł na rękę (40 tys. zł netto rocznie) stać jest na zakup mieszkania w cenie ok. 240 tys. zł. W dużym mieście za taką kwotę może udać się już znaleźć skromne dwa pokoje. Miesięczne obciążenie domowego budżetu wyniesie w tym przypadku ponad 1,2 tys. zł.

Analitycy Home Broker założyli tu, że kredyt zaciągnięty będzie w złotych na 25 lat przy oprocentowaniu 6,5 proc., a kredytobiorcy nie pożyczą całości sumy. Muszą dysponować 25 proc. wkładem własnym. Poza tym, utrzymanie samochodu i czynsz za mieszkanie nie może kosztować więcej niż po 500 zł miesięcznie. Zaciągający kredyt nie mogą być też obciążeni żadnymi dodatkowymi zobowiązaniami.

Średnia kwota przy zawieranych transakcjach (242 tys. zł) zanotowana przez Home Broker nie odbiega zbytnio od tej, jaką potencjalny nabywca planuje dziś wydać na mieszkanie. Z ankiety przeprowadzonej przez tą firmę wynika, że przy zakupie mieszkania jesteśmy przygotowani przeciętnie na wydatek rzędu 287 tys. zł.

Od kwietnia o 43 tys. zł kredytu mniej

Zakup mieszkania na kredyt staje się dla nas coraz trudniejszy. Z każdym miesiącem maleje średnia zdolność kredytowa. Czteroosobowa rodzina o dochodach 5 tys. zł netto miesięcznie może zaciągnąć dziś kredyt w kwocie o 43 tys. zł niższej niż jeszcze trzy miesiące temu, wyliczają analitycy Domu Kredytowego Notus. Rodzina z dwójką dzieci nie posiadająca żadnych zobowiązań, biorąc pożyczkę w złotych na 100 proc. wartości nieruchomości może teraz liczyć maksymalnie na 351,5 tys. zł.

A taką sumę w Warszawie nie kupimy zbyt dużego mieszkania, odpowiedniego dla czwórki osób. Cena transakcyjna w stolicy wynosi bowiem 7,5 tys. zł/mkw. (dane AMRON). Dlatego poszukujący mieszkań często rozglądają się za tańszymi ofertami, które można znaleźć pod Warszawą. W Piastowie w kwocie 339 tys. zł można na przykład kupić trzypokojowy lokal o powierzchni ponad 56 mkw. W swoim zakończonym już projekcie Rezydencja Kościuszki firma Barc Warszawa SA ma jeszcze w ofercie ostatnie trójki. W inwestycji położonej przy głównej ulicy w Piastowie i co istotne usytuowanej w pobliżu stacji szybkiej kolejki miejskiej, ceny mieszkań zaczynają się od 5200 zł/mkw. W sprzedaży są też lokale z antresolami, które można kupić już od 4700 zł za metr.

Nasza zdolność kredytowa sukcesywnie obniża się z kilku powodów. Na początku tego roku do jej spadku doprowadziły nakazy Komisji Nadzoru Finansowego. Banki zostały zobowiązane do bardziej rygorystycznego wyliczania wysokości pożyczek, jakich mogą udzielić klientom. W ostatnich miesiącach za dalszy spadek naszych możliwości zadłużenia się na zakup mieszkania odpowiada zaś rosnąca stawka WIBOR, główny element składowy oprocentowania kredytu. To ten współczynnik, który przyjmuje coraz większą wartość znacząco wpływa na wyższe raty i tym samym mniejsze możliwości zaciągania zobowiązań hipotecznych.

Marże bankowe, drugi składnik oprocentowania pozostają na niezmiennym poziomie. Banki stosują promocje, ale choć o kredyt hipoteczny coraz trudniej, to marże kredytów promocyjnych raczej nie będą już niższe. Mogą nawet wzrosnąć, prognozują analitycy Comperia.pl.

Przy promocji - 1,35 proc. marży

Średnia marża kredytu w złotych w kwocie 300 tys. zł z 20 proc. wkładem własnym wyniosła w czerwcu br. 2,13 proc. i nie zmieniła się w ciągu miesiąca. Z ofert promocyjnych banków można było skorzystać przy przeciętnej marży 1,35 proc. Ostatni czas można pod tym względem uznać za okres stabilizacji.

Jak podaje Comperia.pl, w ofercie standardowej w euro średnia marża pożyczki hipotecznej wyniosła z kolei 5,43 proc., a w promocyjnej, pakietowej sprzedaży 3,56 proc.

Przeciętny koszt finansowania nieruchomości standardowym kredytem w dolarze wyniósł w czerwcu 8,40 proc. i pozostał niezmienny od czterech miesięcy. Szansą na redukcję marży o połowę było wykupienie przez kredytobiorcę dodatkowych produktów banku.

Autor: **Barc Warszawa S.A.**