

Kredyt na mieszkanie

Wolimy

kupować mieszkania, niż je wynajmować mimo, że wynajem stał się teraz, w większości przypadków, tańszym rozwiązaniem. Z analiz Expandera za IV kw. 2007 r. wynika, że we wszystkich dużych miastach, poza Katowicami, miesięczny koszt najmu mieszkania był niższy niż rata kredytu na jego zakup zaciągniętego we frankach szwajcarskich na okres 30 lat. Tylko w wypadku jeśli umowa kredytowa zostałaby podpisana na 45 lat, miesięczna rata byłaby niższa niż opłata za wynajem. Jednak o taki kredyt mogą stracić się tylko osoby do 30 roku życia.

Czego szukają młodzi?

Minimalna

cena metra kwadratowego mieszkań w stolicy na poziomie 6,5 tys. zł nie odstrasza młodych ludzi. Z analizy ofert Polanowscy Nieruchomości wynika, że młodzi, poszukują tu mieszkań, których cena nie przekracza 280-330 tys. zł. Za tą sumę mogą kupić kawalerkę typu studio lub mieszkanie dwupokojowe położone w dzielnicach odleglejszych od centrum, gdzie cena za metr kwadratowy jest niższa.

Potwierdza

to Bożena Wygonowska, Pełnomocnik RED Real Estate Development – Osoby chcące kupić swoje pierwsze mieszkanie poszukują zwykle niewielkich lokali w przystępnych cenach. Jeśli zdecydują się na lokalizację poza centrum, za kwotę jaką dysponują, mogą kupić mieszkanie o znacznie większej powierzchni. Często naszymi klientami są osoby, które wybierają takie właśnie rozwiązanie. Na budowanym przez nas osiedlu Alpha, położonym w Ursusie (200 m. od Alei Jerozolimskich), można kupić mieszkanie 2 pokojowe (42m²) już od 330 tys. zł brutto, a 3 pokojowe (58 m²) od 430 tys. zł brutto.

Jaką mamy zdolność kredytową?

Kilkukrotny

wzrost oprocentowania kredytów hipotecznych spowodował spadek zdolności kredytowej kupujących mieszkania. W raporcie za II kw. 2008 r. Expander i Szybko.pl podają, ile banki pożyczą 4-osobowej rodzinie o łącznych dochodach 3500 zł netto, kredytując nieruchomość w całości, na okres 30 lat. Maksymalna kwota kredytu w złotych jakiego udzieliłyby banki w tym przypadku w czerwcu 2008 wyniosłaby od 195 tys. (Bank BPS) do 351 tys. (Kredyt Bank).

Z

wyników Ogólnopolskiego Badania Zdolności Kredytowej przeprowadzonego przez Ekspandera w listopadzie ubiegłego roku w największych miastach w kraju wynika, że średnia wartość zdolności kredytowej ankietowanych wyniosła 414 tys. zł. Jest to suma, która wystarcza na zakup 2-pokojowego mieszkania w Warszawie, Krakowie lub Wrocławiu. W Poznani i Gdańsku za tą sumę można kupić mieszkanie 3-pokojowe, a w Katowicach nawet 4-pokojowe. Badanie wykazało, że przeciętna polska rodzina dysponuje wkładem własnym na poziomie 55 tys. zł. Oznacza to, że kupowane na kredyt mieszkanie może kosztować 470 tys. zł.

Gold

Finanace podaje, że w ubiegłym roku na mieszkania pożyczylismy od banków ponad 56 mld zł. Kredyty hipoteczne zaciągnęło ok. 311 tysięcy kredytobiorców. Średnia wartość pojedynczego zobowiązania kredytowego wyniosła ok. 200-250 tys. zł., co oznacza, że jest to o prawie 30 proc. więcej niż rok wcześniej.

Pomimo

tego, że coraz więcej musimy pożyczyć na własne lokum, kredyt to przeważnie jedyny sposób na jego zakup. Obecnie, mimo ponad 2 milionowego zapotrzebowania na mieszkania w naszym kraju, tempo ich sprzedaży nieco spadło. Należałoby się zatem spodziewać także i spadku zainteresowania kredytami hipotecznymi. Jednak, jak podaje Dziennik w artykule z 30 lipca br. pt.: „Wraca moda na kredyty”, w czerwcu łączna wartość udzielonych kredytów wyniosła ponad 5 mld zł. Jest to niemal tyle samo, ile w najbardziej rekordowych miesiącach boomu mieszkaniowego w 2007 i 2006 r.