

Kredyty hipoteczne a ceny mieszkań



W wyniku kryzysu finansowego banki mają coraz większe trudności z pozyskiwaniem pieniędzy na rynku międzybankowym. Dla kredytobiorców oznacza to wyższe marże bankowe i mniej korzystne warunki kredytów.

Ustalenie

przez Komisję Nadzoru Finansowego wysokości udzielania kredytów hipotecznych, maksymalnie do 80 proc. wartości nieruchomości, uderzy w kredytobiorców. Aby dostać kredyt na zakup mieszkania, będziemy musieli udowodnić w banku, że mamy co najmniej 20 proc. wkładu własnego.

Zmiana

warunków przyznawania kredytów hipotecznych utrudni wielu osobom dostęp do pożyczek. Ponieważ ponad 50 proc., ze 165 tys. udzielonych w I połowie br. kredytów hipotecznych to pożyczki na 100 proc. wartości nieruchomości, liczba zaciąganych kredytów może spaść nawet o połowę.

Już

przed kryzysem na rynku finansowym mogliśmy zaobserwować spowolnienie sprzedaży nieruchomości i stabilizację cen. Czy zatem skutkiem kryzysu bankowego będzie obniżka cen mieszkań? - Spadek cen będzie dotyczył przewartościowanych mieszkań, których jest sporo na rynku. Te lokale, które zostały wycenione wg wartości rynkowej, adekwatnej do standardu wykonania i lokalizacji, utrzymają cenę na tym samym poziomie - uważa Bożena Wygonowska, pełnomocnik RED Real Estate Development. - Dotychczas nie zmniejszyło się zainteresowanie zakupem lokali na realizowanym przez nas osiedlu Alpha w Ursusie. Nasza inwestycja jest atrakcyjna dla klientów ze względu na relatywnie niskie ceny lokali w stosunku do jakości wykonania i korzystne warunki płatności. Większość wpłaty klienci dokonują dopiero po odbiorze kluczy - dodaje.

W

Polsce brakuje półtora miliona mieszkań w stosunku do średniej unijnej, dlatego raczej nie należy spodziewać się znacznych spadków ich wartości, bo chętnych na zakup nie zabraknie. Poza tym, z danych GUS wynika, że w I półroczu br. zmniejszyła się liczba wydawanych pozwoleń na budowę w stosunku do I półrocza ubiegłego roku. Przełoży się to na ograniczenie realizacji nowych projektów deweloperskich w kolejnych latach i wpłynie na zmniejszenie podaży.

Należy

także pamiętać, że od dawna notowany jest systematyczny wzrost zamożności Polaków, a w ciągu ostatniego roku nastąpił w naszym kraju jedenastoprocentowy wzrost płac.

Zanim

sytuacja na rynku międzybankowym unormuje się, minie zapewne wiele miesięcy. Obecnie banki podejmują bardzo radykalne decyzje wobec kredytobiorców. Wiele osób, które wcześniej mogły wziąć kredyt, będą musiały najpierw zebrać pieniądze na wkład własny. Zaostrzenie polityki kredytowej może nie wpłynąć radykalnie na obniżenie cen mieszkań, a jedynie spowolnić rozwój rynku nieruchomości.