



” Czy zakup nieruchomości bez wkładu własnego pomoże rozwiązać problemy mieszkaniowe Polaków?

Jakub Kaczor

Koordynator Programu Wsparcia Kredytobiorców

ANALIZA CENTRUM AMRON

14 czerwca 2021





Polski Nowy Ład, czyli program społeczno-gospodarczy ogłoszony 15 maja 2021r. przez Premiera Mateusza Morawieckiego, zakłada wprowadzenie regulacji prawnych mających dać nowy zastrzyk energii gospodarce wychodzącej z pandemicznych turbulencji. O samej gospodarce w Ładzie jest niewiele, dlatego największą uwagę przyciągają dwie kwestie: dopłaty do zakupu nieruchomości w postaci bonu mieszkaniowego oraz gwarancje udzielane przez Państwo. Bony, jako że mają być realną i wyrażoną w konkretnych kwotach pomocą dla rodzin, przykuły największą uwagę recenzentów i komentatorów życia polityczno-gospodarczego w Polsce. Jednak to druga propozycja, polegająca na udzieleniu przez Państwo gwarancji zastępującej wkład własny, ma realne szanse wywrzeć największy wpływ na rynek mieszkaniowy i zachowania konsumentów.

CZY W POLSCE TRUDNO JEST UZYSKAĆ KREDYT NA ZAKUP MIESZKANIA?

Obecnie, aby zaciągnąć kredyt hipoteczny potencjalny kredytobiorca musi wykazać się zdolnością kredytową oraz posiadaniem środków na wkład własny stanowiących od 10% do 20% wartości kupowanej nieruchomości. Zakładając średnią cenę kawalerki w dużym mieście w przedziale 200 – 250 tys. zł (z wyłączeniem stolicy, gdzie ceny mieszkań często przekraczają 300 tys. zł), jest to kwota minimum 20 – 25 tys. zł. Do tego należy pamiętać o 2% podatku PCC-2 w przypadku zakupu na rynku wtórnym oraz koszcie taksy notarialnej na poziomie ok. 3 – 5 tys. zł. Osoba posiadająca zdolność kredytową na taki zakup, zaciągając kredyt, musi obecnie liczyć się z ratą w wysokości ok. 1 250 zł. Odkładając taką kwotę co miesiąc, w ciągu 2-3 lat jest w stanie uzbierać środki na wkład własny. Można to potraktować jako symulację życia z kredytem hipotecznym zaciągniętym na kolejne dekady. Będzie to procentować w przyszłości większą świadomością kredytobiorcy co do jego możliwości obsługi zobowiązań kredytowych.

Udzielanie przez rząd gwarancji zamiast wymaganego przez bank wkładu własnego może skutkować zmniejszeniem świadomości finansowej kredytobiorców. W przypadku zmian na rynku pracy lub podniesienia stóp procentowych, może się to przełożyć na większą liczbę problemów w spłacie kredytów, a następnie zwiększoną liczbę egzekucji komorniczych.

CZY BRAK WKŁADU WŁASNEGO NIE POCIĄGNIE ZA SOBĄ DODATKOWEGO KOSZTU DLA KREDYTOBIORCY?

Gwarancje rządowe będą skłaniały banki do udzielania kredytów na 100% wartości nieruchomości. Z dużym prawdopodobieństwem można założyć, że oferty tych kredytów będą mniej korzystne niż te dla klientów, którzy będą mieli wkład własny. Banki będą traktować brak własnych środków jako zwiększenie ryzyka kredytowego, co spowoduje konieczność dodatkowego zabezpieczenia się przed ewentualnymi problemami ze spłatą. W przypadku, kiedy kwota kredytu będzie równa wartości nieruchomości, sama hipoteka może nie wystarczyć. Prawdopodobnie kredyty takie będą miały najwyższe marże na rynku i wiązać się będą z koniecznością wykupienia szeregu dodatkowych produktów zabezpieczających. Finalnie może się okazać, że kredytobiorcy zapłacą więcej niż gdyby dysponowali wkładem własnym.

Jeśli grupa beneficjentów tego rozwiązania będzie wystarczająco duża, faktycznie może mieć to wpływ na zachowania rynku. Brak konieczności uzbierania środków na wkład własny może ułatwić zaciągnięcie nadmiernych zobowiązań i podejmowanie nadmiernego ryzyka. Przy obecnych stopach procentowych i utrzymującej się dobrej koniunkturze na rynku nieruchomości, ryzyko wydaje się niewielkie. Jednak jeśli ceny mieszkań zaczną spadać, a stopy procentowe rosną, zobowiązania mogą stać się zbyt duże do spłacenia.

KTO SKORZYSTA: RYNEK PIERWOTNY CZY WTÓRNY?

Można zakładać, że więcej transakcji z nowego programu obsłuży rynek pierwotny, który wykazuje większą skłonność do oczekiwania na wynik analizy kredytowej banku. Miesięczny okres od podpisania umowy przyrze-



czenia sprzedaży nieruchomości z kupującym do zawarcia umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego jest dla deweloperów standardem. Dodatkowo deweloperzy, aby zwiększyć sprzedaż, będą dostosowywać swoje inwestycje do ram formalnych, które zostaną wyznaczone przez program rządowy. Natomiast na rynku wtórnym osoby, które nie będą dysponowały środkami na wpłatę zadatku, będą miały mniejsze szanse na zakup nieruchomości w dobrej lokalizacji i w dobrej cenie. Tu zawsze wygranym będzie klient ze środkami finansowymi pozwalającymi na zarezerwowanie nieruchomości do czasu otrzymania pozytywnej decyzji kredytowej.

PODSUMOWANIE

Gospodarczo możliwość zaciągania kredytów bez wkładu własnego spowoduje zwiększony dopływ środków do rynku mieszkaniowego, co finalnie najprawdopodobniej przełoży się na podwyżkę cen nieruchomości. Zwiększony popyt spowoduje również podwyżki cen materiałów i usług budowlanych, działek budowlanych i innych elementów wchodzących w skład procesu budowy. Oczywiście nie wiadomo jeszcze, jaka będzie skala programu gwarancyjnego, grupa docelowa oraz jakie wymogi będą musieli spełnić zainteresowani, aby uzyskać gwarancję zastępującą wkład własny. Gdy wzrosną stopy procentowe i rynek zacznie wyhamowywać, część klientów nie będzie w stanie spłacić swoich rat kredytowych, a chcąc sprzedać nieruchomość może napotkać sytuację, że jest ona mniej warta niż pozostały do spłaty kredyt.

Oby beneficjenci rządowego programu dofinansowań nie stali się w przyszłości nową grupą „frankowiczów”, którzy nie wiedzieli, czym jest ryzyko wzrostu stóp procentowych oraz spadek wartości nieruchomości, a zobowiązania finansowe zaciągnęli na długie lata.



JAKUB KACZOR

Koordinator Programu Wsparcia Kredytobiorców

e-mail: jakub.kaczor@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomościami. Od ponad 10 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.