



„ Bezpieczny kredyt 2% i jego wpływ na ceny nieruchomości

Barbara Mariańska

Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON

ANALIZA CENTRUM AMRON

7 sierpnia 2023





Pod koniec maja parlament zakończył prace dot. Ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe. Ustawa obowiązuje od 1 lipca 2023 r. i wprowadza w życie nowy program o nazwie Pierwsze Mieszkanie. Jedną z podstaw programu jest nowa forma kredytu – Bezpieczny kredyt 2%, który od 3 lipca 2023 r. jest już możliwy do uzyskania w wybranych bankach. Według BGK obecnie są to: PKO Bank Polski S.A., Bank Pekao S.A., Alior Bank S.A., VeloBank S.A., SGB Bank S.A., Bank BPS S.A. i banki spółdzielcze Zrzeszenia BPS, Bank Spółdzielczy Rzemiosła w Krakowie i Bank Spółdzielczy w Brodnicy¹.

Bezpieczny kredyt 2% - założenia

W ramach uzyskanego Bezpiecznego kredytu 2% kredytobiorca ma mieć zagwarantowany kredyt ze stałą stopą bazową 2%. Zgodnie z założeniami program przewiduje dopłaty do kredytu przez pierwsze 10 lat, tak aby stopa bazowa w tym okresie nie wynosiła więcej niż wspomniane 2%. Innymi słowy, dopłata będzie wynosiła tyle ile różnica między stałą stopą ustaloną w oparciu o średnie oprocentowanie kredytów o stałej stopie w bankach kredytujących, a oprocentowaniem kredytu zgodnie ze stopą 2%. Do stopy bazowej banki kredytujące doliczają swoją marżę.

By móc ubiegać się o Bezpieczny kredyt 2%, należy spełniać kilka warunków:

- w dniu składania wniosku kredytobiorca musi mieć mniej niż 45 lat (w przypadku małżeństw warunek musi spełnić jedno z nich);
- adresatami programu są osoby kupujące lub budujące swoje pierwsze mieszkanie lub dom (dot. obu małżonków w przypadku małżeństw) – z programu nie mogą skorzystać osoby posiadające już jakąś nieruchomość;
- nieruchomości mogą być zakupione zarówno na rynku wtórnym, jak i pierwotnym, a kredyt może być również udzielony na zakup działki i budowę domu (na tej działce);
- nie ma limitów dot. ceny za metr kwadratowy;
- maksymalna kwota kredytu wynosi:
 - 500 000 zł – dla singla,
 - 600 000 zł – dla małżeństw lub rodziców z dzieckiem,aby wykorzystać ww. maksymalne kwoty kredytu należy posiadać dochód netto na poziomie:
 - 7-8 tys. zł/miesięcznie – dla singla,
 - 9-10 tys. zł/miesięcznie – dla małżeństw lub rodziców z dzieckiem,
- wkład własny nie może przekraczać 200 000 zł.

Stając się kredytobiorcą Bezpiecznego kredytu 2% należy pamiętać o kilku dodatkowych aspektach, aby nie utracić prawa do dopłat:

- nieruchomość należy zamieszkać przed upływem 2 lat od zakupu,
- nie można sprzedać nieruchomości wcześniej niż po 10 latach,

¹ <https://www.bgk.pl/osoby-prywatne/mieszkalnictwo/bezpieczny-kredyt-2/#c28119> (dostęp: 27.07.2023)



- w okresie otrzymywania dopłat nie jest możliwa zmiana sposobu użytkowania nieruchomości lub jej wynajem,
- nie ma możliwości nadpłaty kredytu ani całkowitej jego spłaty przed upływem 3 lat.

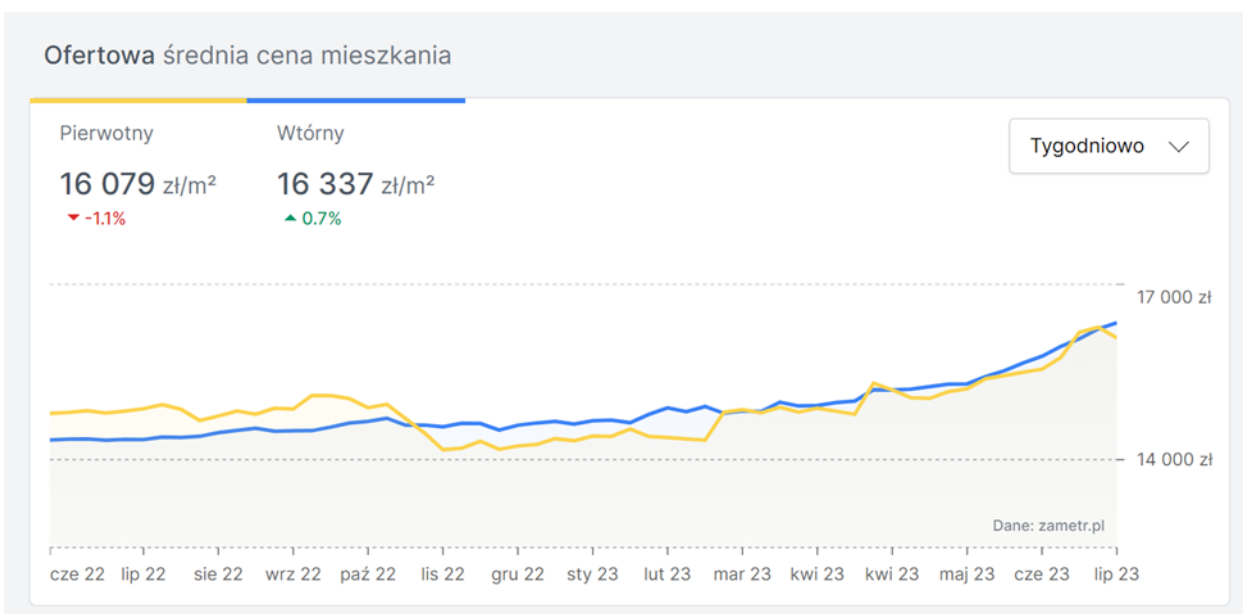
Warto zaznaczyć, że w przypadku oferty banków PKO BP S.A., Pekao S.A. oraz Alior Bank S.A. można nie posiadać żadnego wkładu własnego (banki uczestniczą w programie Kredyt bez wkładu własnego).

W związku z powyższym, dysponując maksymalnymi możliwymi kwotami opisanymi w założeniach, potencjalni kredytobiorcy mogą poszukiwać mieszkań w zakresach cenowych dochodzących do nawet 700 - 800 tys. złotych. Wydaje się to być kwota dająca szerokie możliwości wyboru nieruchomości na rynku nawet w największych aglomeracjach. Jednak czy po uruchomieniu programu rzeczywiście mamy do wyboru taką samą pulę dostępnych mieszkań we wskazanym zakresie cenowym?

Czy uruchomienie Bezpiecznego Kredytu 2% wpłynęło na ceny nieruchomości?

Już w trakcie prac nad formułowaniem założeń Bezpiecznego kredytu 2% wielu ekspertów i analityków rynku nieruchomości było sceptycznie nastawionych do tego programu. Częstą opinią było, iż wprowadzenie takiej formy kredytu wpłynie na wzrost cen ofertowych nieruchomości. Popyt na mieszkania zwiększy się dzięki lepszej dostępności kredytów mieszkaniowych dla szerokiego grona ludzi, przy jednoczesnym braku wzrostu podaży nieruchomości, co będzie główną przyczyną wzrostu cen na rynku. Im bliżej uruchomienia programu, tym bardziej widoczny stawał się jego wpływ na ceny, co pokazują analizy zmian cen ofertowych dostępne w sieci. Od momentu ogłoszenia programu w połowie grudnia 2022 r. ceny nieruchomości rosną z miesiąca na miesiąc. Na poniższym wykresie widać, jak zmieniają się średnie ceny ofertowe mieszkań w Warszawie.

RYSUNEK 1. DYNAMIKA ZMIAN ŚREDNICH CEN OFERTOWYCH MIESZKAŃ W WARSZAWIE

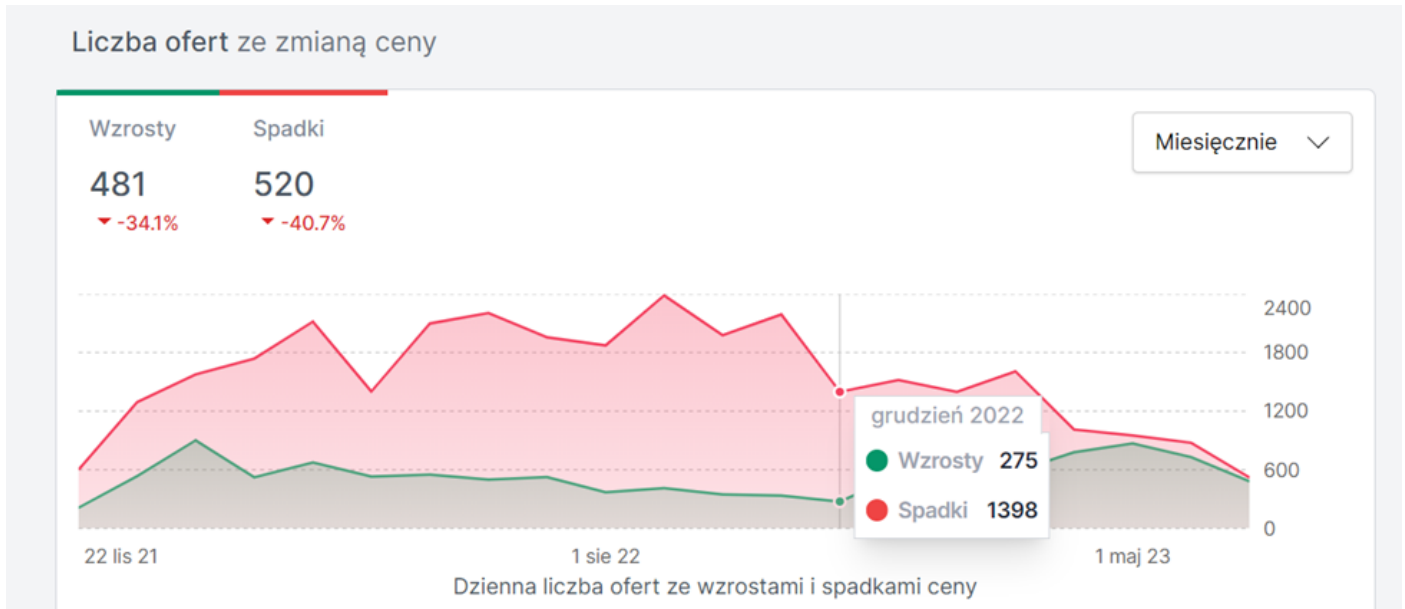


Źródło: <https://zametr.pl/ceny-mieszkan/warszawa> (dostęp: 25.07.2023 r.)



W Warszawie wzrost cen zauważalny był już od grudnia 2022 r. Ceny ofertowe zaczęły wzrastać jeszcze szybciej od marca 2023 r. i obecnie zarówno na rynku wtórnym, jak i pierwotnym osiągają średnią wartość około 16 tys. zł/m². W połowie grudnia średnia cena jednostkowa wynosiła około 14,5 tys. zł/m². To wzrost aż o 10% na przestrzeni jedynie 6 miesięcy. Zjawisko potwierdza też analiza liczby ofert ze zmianą ceny.

RYСУNEK 2. LICZBA OFERT ZE ZMIANĄ CENY NA WARSZAWSKIM RYNKU NIERUCHOMOŚCI

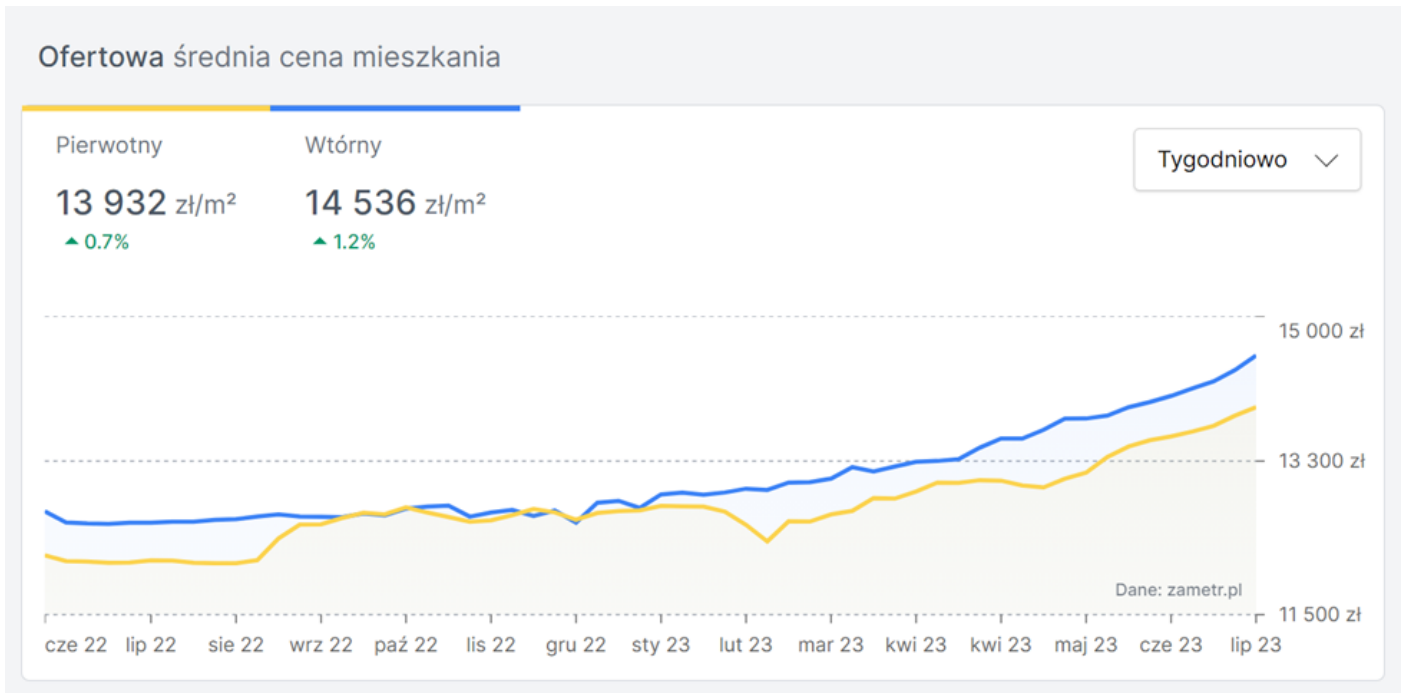


Źródło: <https://zametr.pl/ceny-mieszkan/warszawa> (dostęp: 25.07.2023 r.)

Od grudnia 2022 r. spadków cen ofertowych na portalach ogłoszeniowych jest coraz mniej, przy jednoczesnym wzroście liczby drożących ofert. Do niedawna zauważyć można było znaczną przewagę ogłoszeń taniejących mieszkań. W zeszłym roku z miesiąca na miesiąc było coraz mniej ofert ze wzrastającymi cenami. Obecnie zauważyć można znacznie mniejszą liczbę ogłoszeń ze spadkiem cen (w lipcu było to jedynie 520 ogłoszeń), a nieco więcej ogłoszeń ze wzrostem cen niż w ostatnich miesiącach (481 ogłoszeń w lipcu). Obie wartości są obecnie na podobnym poziomie. Takiej sytuacji nie można było doświadczyć ani razu od końca 2021 r. Czy na innych dużych rynkach w Polsce sytuacja wygląda podobnie? Poniżej zaprezentowana została analiza sytuacji na rynku mieszkań w Krakowie i Gdańsku.

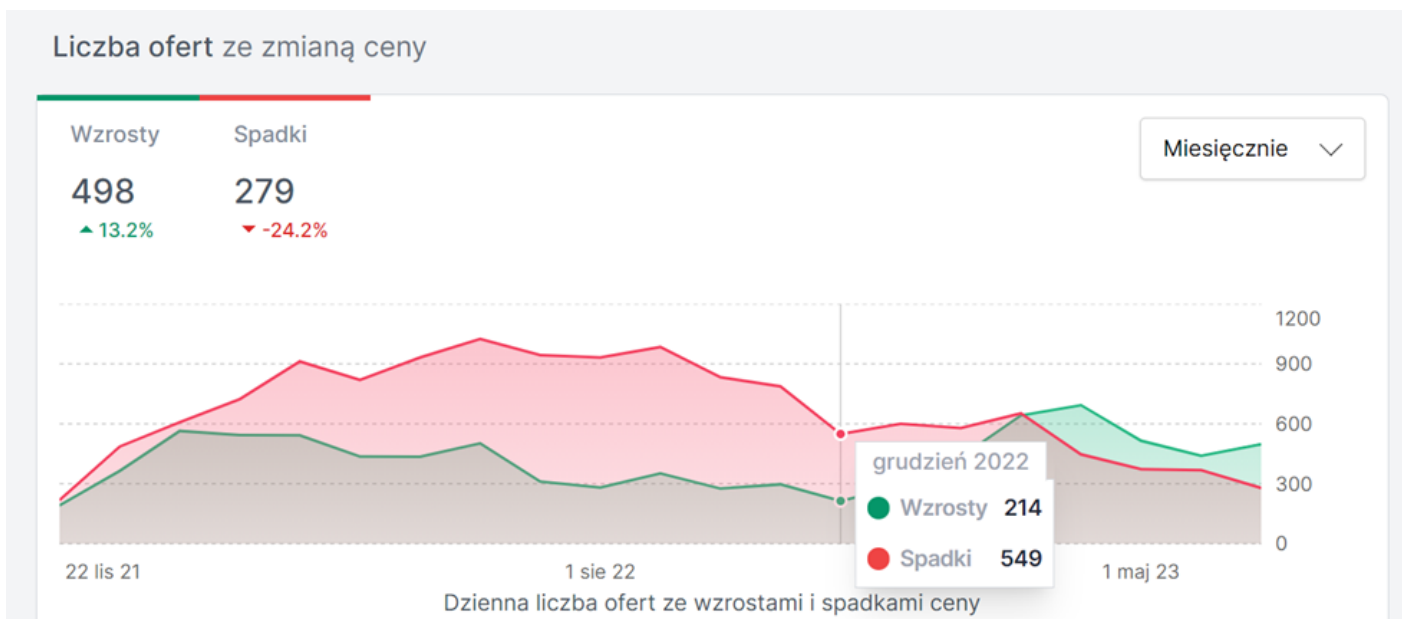


RYСУNEK 3. DYNAMIKA ZMIAN ŚREDNICH CEN OFERTOWYCH MIESZKAŃ W KRAKOWIE



Źródło: <https://zametr.pl/ceny-mieszkan/krak%C3%B3w> (dostęp: 25.07.2023 r.)

RYСУNEK 4. LICZBA OFERT ZE ZMIANĄ CENY NA KRAKOWSKIM RYNKU NIERUCHOMOŚCI

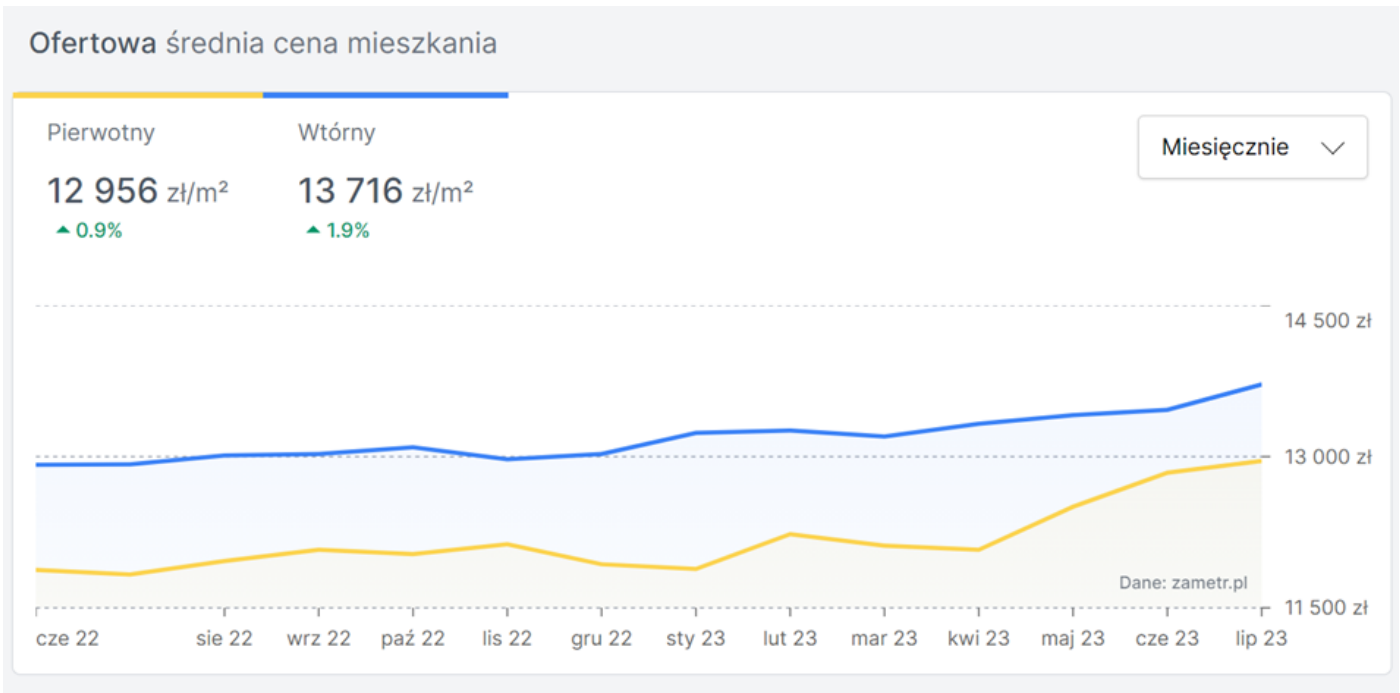


Źródło: <https://zametr.pl/ceny-mieszkan/gda%C5%84sk> (dostęp: 25.07.2023 r.)

Dwa powyższe wykresy przedstawiają sytuację na rynku mieszkaniowym w Krakowie. Wpływ ogłoszenia Bezpiecznego kredytu 2% w grudniu 2022 r. odzwierciedlają zarówno zmiany średnich cen mieszkań, jak i liczba ofert ze zmianą ceny. Pół roku temu średnia cena mieszkania w Krakowie zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórny wynosiła 12,5 tys. zł/m². Obecnie (w lipcu 2023 r.) ceny te wzrosły do 14 tys. zł/m² na rynku pierwotnym i 14,5 tys. zł/m² na rynku wtórny. Na portalach ogłoszeniowych od marca 2023 liczba ogłoszeń ze wzrostami cen przewyższa liczbę ogłoszeń ze spadkami cen mieszkań. Znacznie częściej w ostatnich miesiącach mieszkania drożeją, niż tanieją.

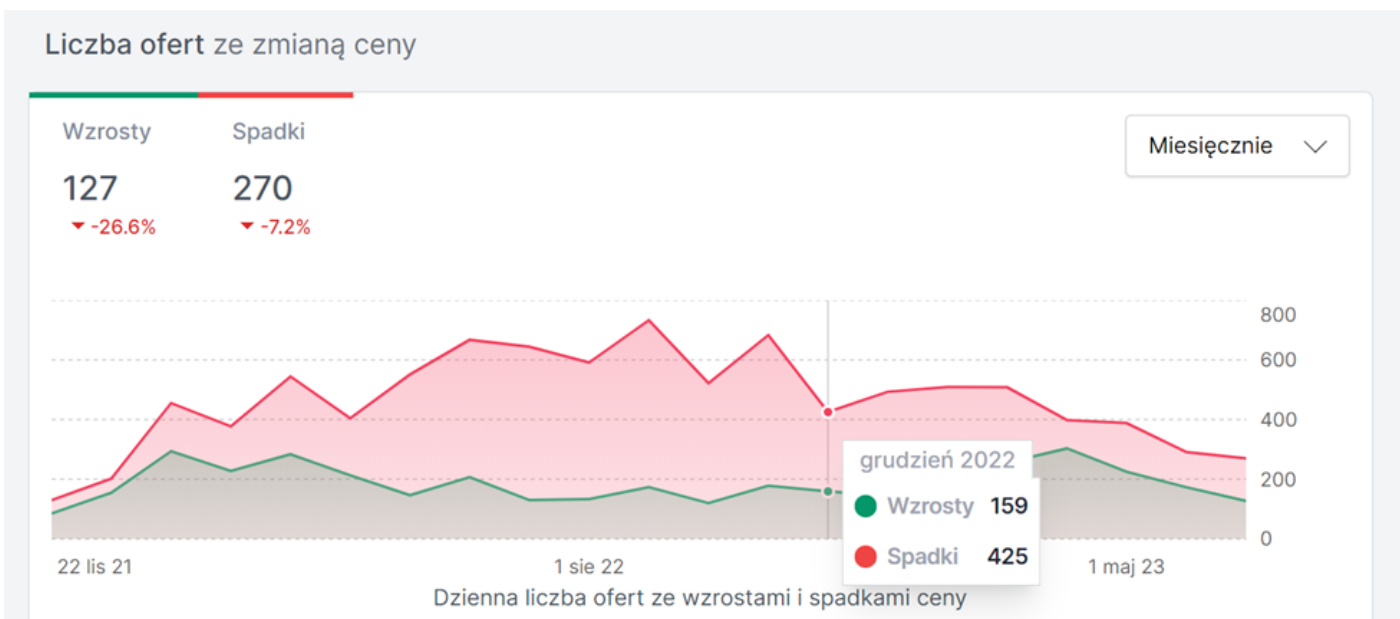


RYSUNEK 5. DYNAMIKA ZMIAN ŚREDNICH CEN OFERTOWYCH MIESZKAŃ W GDAŃSKU



Źródło: <https://zametr.pl/ceny-mieszkan/gda%C5%84sk> (dostęp: 25.07.2023 r.)

RYSUNEK 6. LICZBA OFERT ZE ZMIANĄ CENY NA GDAŃSKIM RYNKU NIERUCHOMOŚCI



Źródło: <https://zametr.pl/ceny-mieszkan/gda%C5%84sk> (dostęp: 25.07.2023 r.)

Na Gdańskim rynku nieruchomości również zauważyć można podobne tendencje, co w Warszawie i Krakowie, choć nieco mniej dynamiczne. Średnia cena ofertowa mieszkań między grudniem 2022 r. a lipcem 2023 r. wzrosła o 8% na rynku pierwotnym i 5% na rynku wtórnym. Tak jak w dwóch największych miastach Polski, w Gdańsku również spada znacznie spadła liczba ofert z malejącą ceną nieruchomości.



Przytoczone dane wprost pokazują, że Bezpieczny kredyt 2%, który ma być wsparciem w drodze do celu, jakim jest posiadanie własnego mieszkania, znacznie zmienił rynek nieruchomości w sposób ograniczający pulę dostępnych na rynku mieszkań. Mieszkania w ciągu ostatnich 6 miesięcy drożały w znacznie szybszym tempie, niż przed ogłoszeniem nowego programu kredytowego. Przeglądając oferty nieruchomości na portalach ogłoszeniowych można również zauważyć, że znacznie zwiększył się odsetek ofert w przedziale cenowym 700-800 tys. zł (czyli maksymalnej możliwej wartości środków do dyspozycji kredytobiorców Bezpiecznego kredytu 2%). Widać zatem, jak rynek dopasowuje się do nowych warunków kredytowych.

Podsumowanie

Bezpieczny kredyt 2% to kolejny program, który dowodzi, że tego typu działania rządowe, teoretycznie wspierające zdolność kredytową Polaków, powodują przede wszystkim wzrost popytu na mieszkania. To zjawisko wykorzystują sprzedający, windując ceny ofertowe mieszkań. Pozytywny aspekt wprowadzonego programu odczują jedynie ci, którzy skorzystają z Bezpiecznego kredytu 2%, natomiast dla pozostałej, przeważającej grupy kupujących (tych, którzy nie spełniają warunków uzyskania takiego kredytu) możliwość zakupu własnego mieszkania znów staje się bardziej odległą.



BARBARA MARIŃSKA

Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON

e-mail: barbara.marianska@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 perspektywę 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.