

Co rodzina zrobiła ze zdolnością kredytową?

Jeśli kupowaliśmy mieszkanie na początku roku, mogliśmy na nie pożyczyć przeciętnie o kilkadziesiąt tysięcy złotych więcej niż teraz

JUSTYNA SUCHECKA

W ostatnich miesiącach zdolność kredytowa znacznie spadła, stać nas na zakup coraz tańszych mieszkań. To efekt m.in. zmian w programie „Rodzina na swoim”. Ostatnich kilka miesięcy upłynęło w bankach pod znakiem spadających marż i rosnącego oprocentowania kredytów. Towarzyszył temu m.in. szybujący kurs franka i nowelizacja programu Rodzina na swoim. Nieco niższe ceny mieszkań, które możemy obecnie zaobserwować na rynku nieruchomości, nie są w stanie zrekompenzować kredytobiorcom pogarszających się możliwości zakupu. Banki, które od początku roku obniżyły marżę, jednocześnie zmniejszyły kwoty dostępnych kredytów hipotecznych. Analitycy Expander wyliczyli, że maksymalna zdolność kredytowa 4-osobowej rodziny o dochodzie 8 tys. zł netto spadła od początku roku o 47 tys. zł. w przypadku kredytów w złotych, a w euro o 56 tys. zł.

Wielka zmiana

W lipcu została uchwalona nowelizacja programu „Rodzina na swoim”, w ramach którego można skorzystać z rządowych dopłat do kredytów hipotecznych. Zmiany weszły w życie pod koniec sierpnia. Nowe przepisy znacząco obniżyły maksymalną cenę metra kwadratowego mieszkania kwalifikującego się do uzyskania rządowego wsparcia - o 42,9 proc. dla mieszkań z drugiej ręki i o 28,6 proc. w przypadku nowych lokali. Jak szacują analitycy Home Broker, według nowych zasad na kredyt z dopłatą będzie można kupić zaledwie 10 proc. mieszkań oferowanych na rynku.

Co jeszcze się zmieniło? Uzyskanie kredytu z dopłatami w programie „Rodzina na swoim” zostało umożliwione singlom. Najważniejsze są jednak liczby. - Zmia-

nom uległy średnie wskaźniki przeliczeniowe kosztu odtworzenia m kw. powierzchni użytkowej nabywanej nieruchomości, czyli jednym słowem zmniejszyła się maksymalna cena m kw. powierzchni użytkowej nabywanej nieruchomości i kosztu budowy domu w programie „Rodzina na swoim” - tłumaczy Łukasz Dutkiewicz, specjalista do spraw kredytów hipotecznych Goldenegg.

Co to oznacza dla kupujących? - Zmniejszenie maksymalnej ceny za metr kwadratowy powierzchni użytkowej wymarzonego mieszkania ograniczyło zdecydowanie dostęp do uzyskania kredytu z dopłatami. O ile w miastach wojewódzkich znalezienie nieruchomości, która będzie mogła być finansowana z pomocą dopłat rządowych do odsetek, nie stanowi większego problemu, o tyle poza granicami tych miast graniczy to z cudem - mówi Dutkiewicz. - Praktycznie niemożliwym jest znalezienie własnego mieszkania w miastach przyległych do stolic województw, gdzie cena zakupu jest porównywalna z ceną w stolicy danego województwa, a mimo to obowiązujące wskaźniki są diametralnie niższe. Przykładowo dla województwa wielkopolskiego wskaźniki w IV kwartale 2011 roku odpowiednio wynoszą - 5 322,50 zł (rynek pierwotny) i 4 258,00 zł (rynek wtórny) dla nieruchomości znajdujących się na terenie Poznania. Dla reszty Wielkopolski wskaźniki wynoszą - 3 417,50 zł (rynek pierwotny) i 2 734,00 zł (rynek wtórny).

Kto by nie chciał być w rodzinie

Z danych uzyskanych przez Open Finance z Banku Gospodarstwa Krajowego wynika, że w pierwszym półroczu tego roku w ramach programu „Rodzina na swoim” udzielono w kraju prawie 27,5 tys. kredytów, o 54 proc. więcej niż w analogicznym okresie 2010 roku. Najwięcej pożyczali mieszkańcy Warszawy.

Preferencyjne pożyczki udzielane są przede wszystkim na kupno nieruchomości na rynku wtórnym (56,1 proc.). Niespełna 25 proc. kredytów przyznanych zostało na mieszkania z rynku pierwotnego, a na budowę domu 19 proc. Teraz, kiedy nabywcy nie będą mogli znaleźć na rynku zbyt wielu mieszkań, na które będą mogli zaciągnąć pożyczki z dopłatą, ich ilość drastycznie się zmniejszy.

Czy efekty zmian są już widoczne? Zdaniem Dutkiewicza już od września zauważyć można zmniejszenie zainteresowania zakupem nieruchomości. - Po wprowadzeniu ograniczeń część osób jednak postanawia zrezygnować lub odłożyć decyzję o zakupie nowego mieszkania na późniejszy termin - mówi.

- Po wprowadzeniu pod koniec 2008 roku większej dostępności kredytu z dopłatami, bardzo szybko wzrosła liczba udzielanych kredytów tego typu - mówi Jakub Pyżalski, prezes zarządu Family House. - Nic w tym dziwnego, skoro realne oprocentowanie takiego kredytu jest faktycznie o połowę niższe. „Rodzina na swoim” stała się więc naprawdę ciekawym rozwiązaniem dla planujących zakup nieruchomości za pomocą kredytu hipotecznego i w tym momencie przepisem na pierwsze własne M. Wielu naszych klientów korzystało z takiej formy finansowania. Obecnie sytuacja wygląda trochę inaczej. Od września, kiedy weszły nowe zasady, drastycznie spadła liczba mieszkań, których zakup może być objęty dofinansowaniem z budżetu państwa. Limity cen kwalifikujące do rządowej pomocy spadły, powodując samoistne wygaszenie programu. W przypadku naszej spółki, mimo że mamy jedne z najbardziej konkurencyjnych cen na rynku, tylko niektóre mieszkania mogą być objęte rządową dopłatą.

A gdzie druga ręka?

Czy deweloperzy będą starali się dopasować do zmian w programie?

Pyżalski: - Nie należy się spodziewać, że deweloperzy zaczną obniżać swoje ceny tylko z tego powodu, że limity zostały znacznie obniżone. Trzeba pamiętać, że program całkowicie wygaśnie z dniem pierwszego stycznia 2013 roku, w związku z czym klienci muszą liczyć się z tym, że po tym terminie będą musieli sami spłacać swoje zadłużenie. Chyba że rząd czymś nas zaskoczy i zaproponuje inną formę pomocy, zwłaszcza młodym ludziom, nabywającym pierwsze, wymarzone M.

Zdaniem Pyżalskiego młodzi ludzie nie zrezygnują z zakupu mieszkań: - Część faktycznie może odłożyć tę decyzję w czasie, inni zmieniają swoje preferencje, ale pozostaną osoby które po prostu skorzystają z normalnego kredytu hipotecznego.

Jeszcze trudniej będzie na rynku wtórnym. Zgodnie z nowymi postanowieniami, wskaźnik dla rynku wtórnego, który służy wyliczaniu limitów cen mieszkań, zmalał blisko o połowę z 1,4 do 0,8. A to oznacza, że po wprowadzeniu nowych zasad dofinansowywania kredytów, w poszczególnych miastach z dopłatą będzie można kupić tylko najtańsze lokale. Na niektórych rynkach znalezienie mieszkań kwalifikujących się do dopłat stanie się niemożliwe. Jak oceniają analitycy Home Broker: w Białymstoku, Gdyni, Krakowie, Lublinie, Poznaniu, Szczecinie i Wrocławiu w przypadku używanych mieszkań program praktycznie przestanie działać, bo w tych miastach kupujący nie znajdą lokali w odpowiednio niskich cenach, które zmieszczą się w nowych limitach. W ostatnich dwunastu miesiącach średnia cena transakcyjna używanego mieszkania wg Home Broker wynosiła w Poznaniu 5394 zł za m kw. To o ponad 1000 zł więcej za m kw., niż wynikałoby to ze wskaźników dla Poznania. ●