

# O kredyt hipoteczny będzie trudniej

Obniżenie zdolności kredytowej, wyższe raty pożyczki i mniej mieszkań dostępnych w programie Rodzina na Swoim. Przeciętnemu Polakowi kredyt dostać będzie trudniej, a jeśli dostanie, to mniejszy niż zakładał. Jak odbije się to na rynku mieszkań?



W tej chwili banki udzielają kredytów maksymalnie na 25 lat

**JAKUB ŁUKASZEWSKI**

Wchodzące w życie od początku 2012 r. regulacje dotyczące przyznawania kredytów hipotecznych znacznie obniżą zdolność kredytową klientów banków chcących wziąć kredyt na zakup mieszkania.

## PLN bardziej dostępny niż euro

Z wyliczeń analityków Expander wynika, że najtrudniej będzie dostać kredyt w walucie obcej. Kwota kredytu walutowego, którą będziemy chcieli zaciągnąć, zarabiając na poziomie średniej krajowej, może obniżyć się nawet o 40 proc. Nieco mniejszy kłopot będą miały te osoby, które zdecydują się na pożyczkę hipoteczną w złotych. Ograniczenie dostępu do finansowania zakupu nieruchomości spowodowane będzie koniecznością dostosowania się przez banki do wymogów narzuconych przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Miesięczna rata pożyczki nie będzie mogła przekroczyć 42 proc. dochodów kredytobiorcy, który chce zaciągnąć kredyt w walucie

obcej. Poza tym obliczenia nie będą dokonywane dla rzeczywistego okresu kredytowania wpisanego do umowy. Banki będą liczyć kredyt dla maksymalnego okresu 25 lat. A ponieważ rata pożyczki udzielanej na krótszy okres jest wyższa, spadnie więc dostępna kwota kredytu. Dotyczyć to będzie pożyczek hipotecznych w złotych, jak i w walucie obcej.

## Mniej kredytów – mniejsza sprzedaż

Zdaniem Izabeli Łukomskiej-Pyżalskiej z Family House spowoduje to lekki trend spadkowy na rynku nieruchomości. - Zmiana sposobu liczenia zdolności kredytowej klientów spowoduje obniżenie ich możliwości finansowych. Krótszy okres wiąże się również z wyliczeniem wyższej miesięcznej raty. Niektóre osoby będą musiały w związku z tym odłożyć zakup nieruchomości na później, inne zweryfikować swoje plany dotyczące ceny i metrażu. - Albo zainteresować się tańszymi mieszkaniami za miastem - twierdzi Piotr Swoboda, prezes firmy Skaland. - Dużo tańsze mieszkania podmiejskie nie stracą na atrakcyj-

ności, gdyż obniżona zdolność kredytowa wręcz może skłaniać nabywców do zakupu mieszkania poza centrum. W związku z powyższym w przyszłym roku rozpoczynamy budowę II etapu Osiedla Swierkowa Polana, w którym łącznie znajdzie się 140 mieszkań. Ponadto planujemy rozpocząć sprzedaż Osiedla Nowe Koninko II, które docelowo będzie składało się z ok. 250 mieszkań.

## Banki już stosują restrykcyjne warunki

Ale zdaniem Piotra Kasprowicza z Monday Development zmiana sposobu naliczania zdolności kredytowej najbardziej dotknie klientów właśnie tych deweloperów, którzy budują tańsze mieszkania na obrzeżach miast. - Jest to grupa odbiorców o ograniczonych dochodach, która może mieć problem z zaciągnięciem pożyczki w banku. Natomiast dla deweloperów oferujących mieszkania ze średniego pułapu cenowego nowe zasady udzielania kredytów nie będą miały większego znaczenia. Na zakup mieszkań w atrakcyjnych lokalizacjach decydują się bardziej zamożni klienci, posiadający odpowiednią zdolność kredytową - uważa Ka-

sprowicz. A Adam Wędrychowicz z Linei dodaje: - Choć zmiany w kredytowaniu z pewnością wpłyną na liczbę udzielanych kredytów oraz wielkość mieszkań, na jakie będą sobie mogli pozwolić Polacy, to należy pamiętać, że wiele banków już od dwóch lat stosuje restrykcyjne warunki udzielania kredytów hipotecznych.

## Program RnS mało dostępny

W 2012 r. coraz trudniej będzie też skorzystać z programu Rodzina na Swoim. Pożyczki, do których do około połowy odsetek przez 8 pierwszych lat spłaty dopłacało państwo, cieszyły się ogromnym powodzeniem. W 2010 r. z popularnego programu RnS skorzystało ponad 43 tys. kupujących mieszkania, a do września kolejnego roku aż 41,8 tys. (dane Banku Gospodarstwa Krajowego).

Niestety wprowadzona przez rząd pod koniec sierpnia 2011 roku nowelizacja programu spowodowała drastyczne ograniczenie dostępności mieszkań, które kwalifikowałyby się do zaciągnięcia takiego kredytu. - Przed wprowadzeniem nowych przepisów RnS na wszystkie mieszkania,

jakie oferujemy w naszej inwestycji w Poznaniu, kupujący mogli zaciągnąć pożyczkę z dopłatą - wyjaśnia Teresa Witkowska, dyrektor sprzedaży w RED Real Estate Development. Obecnie na osiedlu RED Park, które budujemy na Dębcu, tylko niewielka część mieszkań kwalifikuje się do programu. W Poznaniu sprzedajemy mieszkania od 5,3 tys zł za m kw., a limit dla nowych mieszkań wynosi 5322,50 zł, więc z dopłat skorzystać można tylko w przypadku nielicznych lokali o metrażu 39-52 m kw. ●

## Tylko 10 proc. mieszkań

●● Analitycy Home Broker szacują, że w największych miastach tylko na 10 procent mieszkań znajdujących się w rynkowej ofercie można zaciągnąć taką pożyczkę. Stało się tak za sprawą obniżenia dopuszczalnego poziomu cen metra kwadratowego, tak na mieszkania nowe, jak i używane, które obejmowałby program. Poza tym wprowadzone zostało górne kryterium wieku kredytobiorcy i teraz z dopłat mogą skorzystać tylko osoby do 35. roku życia. ●