

<b>Informacja prasowa:</b> Kredyt "bez wkładu własnego" ma być łatwiej dostępny	<b>Data:</b> 10.11.2021
--	----------------------------

## Kredyt "bez wkładu własnego" ma być łatwiej dostępny?

**Kredyt bez wkładu własnego to jeden ze sztandarowych pomysłów współtworzących Polski Ład. W ramach programu rząd ma zamiar dofinansowywać hipoteki kredytobiorców, jednak by móc skorzystać z takiego wsparcia, trzeba będzie spełnić szereg kryteriów. Problemem mogą okazać się też limity cen mieszkań, szczególnie w dużych miastach.**

### **Wsparcie pod licznymi warunkami**

Choć program jest wciąż na etapie prac parlamentarnych, to niezależnie od tego, jaką ostatecznie przyjmie formę, trzeba mieć świadomość, że nie każdy będzie mógł z niego skorzystać. Beneficjentem rządowej pomocy można zostać tylko wtedy, gdy nie ma się jeszcze własnego domu lub mieszkania. Od tej zasady istnieje jednak wyjątek. Warunek braku posiadania własnej nieruchomości ma nie dotyczyć osób, które mają co najmniej dwójkę dzieci i mieszkają w zbyt małej nieruchomości. Za taką uznawane są na przykład 50-metrowe lokale w przypadku dwójki dzieci, 75-metrowe, gdy w rodzinie jest trójka dzieci oraz mieszkania 90-metrowe przy posiadaniu czwórki potomstwa.



Co natomiast z wymaganiami dotyczącymi samego kredytu? Jest ich kilka. Okres udzielenia pożyczki nie może być krótszy niż 15 lat, walutą kredytu musi być polski złoty, a jego zabezpieczenie ma opiewać na co najmniej 10% ceny nieruchomości. Ponadto gwarancja kredytowa i wkład własny nie mogą łącznie przekroczyć 20% ceny, a maksymalna kwota zabezpieczenia to 100 tys. złotych (za jego udzielenie BGK ma pobierać 1% prowizji). Co jednak ważniejsze, ceny nieruchomości kupowanych z takim wsparciem, muszą się mieścić w pewnych określonych z góry limitach. I to właśnie tutaj uwidacznia się największy problem całego projektu.

### **Kontrowersyjne limity cen**

O jakich limitach mowa? Miejsce, w którym zostanie postawiona granica, będzie w dużej mierze uzależnione od tego, czy nieruchomość nabywana jest na rynku pierwotnym, czy też wtórnym. Ważnym kryterium będzie również sama lokalizacja mieszkania. Progi te muszą być relatywnie wysokie, żeby Polacy w ogóle mieli w czym wybierać. W największych aglomeracjach, na czele z Warszawą, Krakowem czy Wrocławiem limit cen na poziomie 8 tys. złotych zdaniem wielu osób może być niewystarczający. - *Deweloperzy z pewnością nie będą obniżać cen tylko po to, by dopasować się do programu, jeśli rentowność projektu spadnie. Pamiętajmy, że koszty budowy oraz ceny gruntów idą cały czas w górę* - mówi Witold Indrychowski, prezes spółki Merari. - *Przy zbyt niskich ustalonych limitach, byłoby to wsparcie wyłącznie dla osób o niskich dochodach oraz osiedli położonych na obrzeżach miast* - dodaje. Sceptycznie do nowego programu podchodzi również Karolina Opach, kierownik działu sprzedaży w spółce Quelle Locum: - *Według nas nie ma potrzeby wprowadzania tego typu oferty na rynek.*



*Deweloperzy nie będą musieli dostosowywać cen mieszkań do ustalonych limitów, gdyż popyt utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie. Z naszych obserwacji wynika, że nowe inwestycje wyprzedają się już w początkowym etapie budowy. Poza tym zainteresowanie nieruchomościami wzmacnia brak alternatywnych źródeł lokowania kapitału. Mieszkania będą więc nadal atrakcyjne dla inwestorów i nawet niedawne wzrosty stóp procentowych nie zmienią tej sytuacji.*

### **3% w Krakowie i 13% w Warszawie**

Przy wyliczeniach limitów nie będą brane pod uwagę kwoty faktycznie płacone za nieruchomości, ale archiwalne dane na temat tego, ile w przeszłości kosztowało wybudowanie mieszkań na danym terenie. Zdaniem rządzących takie rozwiązanie ma na celu zminimalizowanie ryzyka sztucznego rozdmuchiwania cen przez deweloperów oraz zniechęcenie zamożnych osób do uczestnictwa w programie. W czym więc tkwi problem? Bartosz Turek, analityk HRE Investments uważa, że takie dane są po prostu przestarzałe i nijak mają się do cen, które są obecnie standardem na rynku. Mieszkania i grunty są dziś dużo droższe, niż miało to miejsce kilka lat temu. Alarmujący jest również fakt, że w wyliczeniach nie bierze się pod uwagę wszystkich kosztów ponoszonych przy okazji inwestycji mieszkaniowej, co jeszcze bardziej zaniża wskaźniki.

Z szacunków HRE Investments wynika, że limity cen mogą być nieadekwatne do tego, ile faktycznie trzeba będzie zapłacić za lokal. Dobrymi przykładami są pod tym względem duże polskie aglomeracje. W tego typu ośrodkach miejskich zaledwie kilka procent spośród wszystkich mieszkań rzeczywiście kwalifikowałoby się do takiego programu. Jak podaje RynekPierwotny.pl, w Warszawie byłoby to



13% dostępnej oferty mieszkań, w Katowicach - 6%, w Łodzi - 5%, natomiast w Krakowie - zaledwie 3%.

*- Niełatwo będzie deweloperom oferować mieszkania w cenach spełniających kryteria programu, zwłaszcza w dużych miastach i atrakcyjnych lokalizacjach, gdzie ceny gruntów są bardzo wysokie, a ich liczba jest ograniczona - mówi Bartłomiej Rzepa, członek zarządu spółki realizującej inwestycję Osiedle Symbioza.*

Jeszcze trudniej będzie znaleźć mieszkanie z dopłatą na rynku wtórnym, gdzie według obliczeń RynekPierwotny.pl, takich lokali jest dziś w Krakowie zaledwie 2%. Przeciwny limitom cen jest również Witold Indrychowski, prezes spółki Merari: *- Dopłaty do kredytów to w gruncie rzeczy bardzo ciekawy pomysł, który mógłby w pewien sposób odświeżyć rynek, ale uważam, że nie ma sensu różnicowanie cen mieszkań ze względu na ustalone limity. Osoba bardziej zamożna, mająca w planach zakup mieszkania np. w centrum miasta również powinna mieć prawo do dopłat, tym bardziej że z reguły odprowadza przecież wyższe podatki.*

.....

**Więcej informacji:**

Aleksandra Maśnica

e-mail: [aleksandra.masnica@primetimepr.pl](mailto:aleksandra.masnica@primetimepr.pl)

tel. 12 313 00 87

.....