

<p>Artykuł ekspercki:</p> <p>Kredyt bez wkładu własnego?</p>	<p>Data:</p> <p>10.06.2022</p>
---	---------------------------------------

Kredyt bez wkładu własnego?

Poprzez cykliczne podnoszenie stóp procentowych przez NBP, sytuacja kredytobiorców staje się coraz bardziej skomplikowana. Rząd reaguje na niepokoje społeczne i wprowadza pakiety pomocowe z myślą o nowych klientach. Jeden z takich programów już wystartował - jest nim "Mieszkanie bez wkładu własnego".

Program MBWW ma za zadanie zwiększyć dostępność kredytowania własnego mieszkania. Jak ma działać? Na stronie programu możemy przeczytać, że Państwo będzie gwarantować wkład własny do kredytu - do 20 proc. i do kwoty 100 tys. zł, przez minimalnie 15 lat, a mieszkanie, które będziemy chcieli kupić, nie będzie mogło być droższe niż 500 tys. zł. Dodatkowo, będzie można skorzystać z tzw. spłaty rodzinnej, która zakłada, że gdy w rodzinie objętej programem pojawi się drugie dziecko, BGK spłaci 20 tys. kredytu, a w przypadku trzeciego i kolejnego dziecka, będzie to już 60 tys. zł. Należy jednak podkreślić, że program MBWW to program gwarancji - nie jest to dofinansowanie sensu stricto i za tę gwarancję będzie trzeba zapłacić prowizję. Spekuluje się również, że

.....

beneficjenci programu mogą zaciągać kredyty z wyższą marżą, niż w przypadku standardowych kredytów hipotecznych - informuje HRE Investments.

Trudna sytuacja kredytobiorców

Program tego typu był przez rząd zapowiadany od dawna. W swojej początkowej wersji miał przede wszystkim rozwiązać problem tych osób, które mają zdolność kredytową, ale nie są w stanie uzbierać odpowiednich środków potrzebnych na pokrycie wkładu własnego. Sytuacja kredytobiorców na przestrzeni ostatnich miesięcy znacząco się jednak zmieniła i obecnie główną przeszkodą na drodze do posiadania własnej nieruchomości jest już nie tyle wkład własny, co sama zdolność kredytowa. Sytuacja wielu osób jest obecnie bardzo trudna. - *W latach 2020-2021 przy sprzyjającej koniunkturze udzielono około 330 tys. kredytów hipotecznych. Teraz jednak ta koniunktura zaczęła wywracać się do góry nogami i nie brakuje osób, których cyklicznie wzrastająca rata kredytu po prostu przygniata. Dla przykładu - klient, który zaciągał w czerwcu 2021 roku kredyt na 50 metrowe mieszkanie w Bielsku Białej w kwocie 300 tys zł. miał wtedy do spłacenia ratę 1500 zł, a więc przy średnich polskich dochodach spokojnie mógł sobie na to pozwolić. Załóżmy, że po zakupie mieszkania wziął jeszcze kredyt gotówkowy na dokończenie remontu - nie jest to science fiction, w końcu materiały budowlane drożeją skokowo w nieprawdopodobnym tempie. W tym momencie, po podwyżkach stóp procentowych, suma jego rat wzrosła do 4300 zł. Żeby się utrzymać, to tak naprawdę musiałby iść do drugiej pracy. Przy kolejnych podwyżkach, które niewątpliwie nastąpią, taka osoba byłaby zmuszona teoretycznie pójść na trzeci, a może i nawet czwarty etat - analizuje*



Bogusz Bąk, dyrektor departamentu kredytów hipotecznych w Reliance Polska, autor kanału „Bogusz o finansach”.

Średnio 40 proc. mieszkań

Istotnie wzrosły też ceny mieszkań, dlatego też na kilkanaście dni przed startem programu rząd zmienił jego założenia, po to by zwiększyć dostępność lokali dla klientów. Po podniesieniu limitów ilość mieszkań objętych programem wzrosła z kilku do kilkunastu procent, co już powinno dać realny wybór zainteresowanym. Ta zmiana spowoduje, że w miastach wojewódzkich oferta mieszkań "łapiących się" w ustalone limity wzrosła średnio o około 1/3 - podaje HRE Investments. - *Limity są określone na podstawie kosztów budowy metra kwadratowego mieszkania na danym obszarze, a nie na podstawie cen faktycznie zapłaconych za nieruchomości. Mają być aktualizowane co pół roku przez wojewodów, ale przy szybkim wzroście kosztów budowy, materiałów oraz samych mieszkań, można założyć, że nie będą one przystawać do realiów rynkowych. W skali całego kraju w miastach wojewódzkich do programu kwalifikuje się na ten moment średnio około 30-40 proc. mieszkań wystawionych na sprzedaż, chociaż sytuacja potrafi być diametralnie różna w poszczególnych lokalizacjach - mówi Marek Szmolke, wiceprezes spółki realizującej inwestycję Start City.*

Odsetek mieszkań zależny od miasta

Według danych podawanych przez urzędy marszałkowskie oraz portale ogłoszeniowe, na rynku pierwotnym w Warszawie takich lokali będzie 13 proc., w Krakowie 9 proc., we Wrocławiu 21 proc., w Gdańsku 19 proc., w Łodzi 28 proc., w Poznaniu 48 proc., a w Katowicach aż 61 proc. Najwięcej mieszkań, które będą



mogły zostać objęte programem znajdziemy w Gorzowie Wielkopolskim (78 proc.), w Opolu (75 proc.) i w Bydgoszczy (69 proc.). Jeśli chodzi natomiast o rynek wtórny, to najwięcej dostępnych lokali będzie w Gorzowie Wielkopolskim (aż 96 proc. całego rynku), w Opolu (90 proc.) oraz w Zielonej Górze (68 proc.). Najmniej - w Szczecinie (zaledwie 3 proc.), w Łodzi (4 proc.) oraz w Lublinie (12 proc.). - *Rząd postanowił mocno zliberalizować swój program i dostosować go do obecnych realiów. W pierwotnej wersji limity nie przystawały do realnych cen obowiązujących w niektórych lokalizacjach, szczególnie w największych miastach. W skrajnych przypadkach były one tak niskie, że osoby, które chciałyby skorzystać z tego programu, miałyby do wyboru dosłownie 1 do 2 procent mieszkań na całym rynku - i to tylko takie położone na obrzeżach dużych miast lub w mniejszych, sąsiadujących miejscowościach - mówi Bartłomiej Rzepa, członek zarządu spółki realizującej inwestycję Osiedle Symbioza.*

Pierwotnie rząd zakładał, że z gwarancją udzielanych będzie po 80 tys. kredytów rocznie. To oznacza, że jeszcze w tym roku powinno z niego skorzystać około 40 tys. klientów. Na drodze do sukcesu programu może jednak stanąć cykl szybkich podwyżek stóp procentowych wprowadzanych przez NBP, który spowodował, że o kredyt jest dziś znacznie trudniej. Dodatkowo, wszystko finalnie zależeć będzie od samych banków i tego, jaką ofertę przygotują dla swoich klientów.

