

Artykuł: 4 miliony Polaków chętnych na kredyt 2%	Data: 06.07.2023
--	----------------------------

4 miliony Polaków chętnych na kredyt 2%

W lipcu wystartował nowy program rządowy, wspomagający młodych Polaków w zakupie ich pierwszego mieszkania. Potencjalnych zainteresowanych można liczyć w milionach, a sama inicjatywa ma szanse na powodzenie.

Powolne odkręcanie kredytowego kurka

Seria cyklicznych podwyżek stóp procentowych, które od jesieni 2021 r. były wprowadzane przez NBP, zmieniła sektor kredytów hipotecznych o 180 stopni. Same kredyty stały się dostępne praktycznie wyłącznie dla obywateli dobrze usytuowanych, zarabiających kilkakrotnie więcej, aniżeli przeciętny Kowalski. Jednocześnie nieruchomości nie taniały - wręcz przeciwnie. W efekcie wiele osób planujących zakup mieszkania musiało odłożyć planowanie kupna nieruchomości na później, gdyż ze swoją nikłą zdolnością kredytową nie byli w stanie pozwolić sobie na nabycie żadnego lokum. Być może dzięki "Bezpiecznemu Kredytowi 2%" to "później" przypadnie już na czas tegorocznych wakacji - program wystartował 1



lipca i budzi wśród konsumentów duże zainteresowanie. Wiele wskazuje na to, że rządowa interwencja w rynek tym razem może mieć nań realny wpływ - w przeciwieństwie do uprzednich prób. - *“Bezpieczny Kredyt 2%” to program adresowany do osób mających maksymalnie 45 lat, które nie mają i nie miały w przeszłości mieszkania ani domu jednorodzinnego. Pomoc Państwa polega na tym, że bank przez 10 pierwszych lat spłaty kredytu hipotecznego będzie dopłacał nam do raty, na skutek czego oprocentowanie ma wynosić zaledwie 2 procent. Mamy również gwarancję, że przez 5 lat ta rata na pewno się nie zmieni. O udział warto się ubiegać od razu, bo obowiązują roczne limity. Z informacji rządowych wynika, że będzie to około 30 do 40 tys. rocznie* - mówi Bartłomiej Rzepa, członek spółki realizującej inwestycję Osiedle Symbioza.

Do trzech razy sztuka?

Poprzednie pomysły rządu, mające w zamierzeniu pomóc Polakom w uzyskaniu własnego dachu nad głową były, oględnie mówiąc, mało trafione. “Mieszkanie dla Młodych” i “Mieszkanie Plus” nie przyniosły oczekiwanych rezultatów. Według portalu Money.pl z “Mieszkania dla Młodych” - od początku do końca jego funkcjonowania skorzystało zaledwie około 110 tys. uczestników, natomiast “Mieszkanie Plus” zostało przez NIK wprost określone jako fiasko - “Realizacja rządowego programu Mieszkanie Plus nie przyniosła oczekiwanych efektów, tym samym nie wpłynęła znacząco na poprawę warunków i rozwiązanie problemów mieszkaniowych lokalnych społeczności.” - czytamy na oficjalnej stronie. Ostatecznie, do użytku oddano nieco ponad 15 tys. lokali, a kolejne 20,5 tys. w momencie spisania raportu znajdowało się w budowie, podczas gdy rząd



deklarował, że do końca 2019 roku wybuduje ich 100 tysięcy. "Bezpieczny Kredyt 2%" ma jednak szansę nie podzielić losu swoich poprzedników. Według HRE Investments potencjalnych beneficjentów może być nawet 4 miliony, co dałoby ogromne przełożenie na funkcjonowanie całego sektora nieruchomości. - *Rząd tym razem postanowił zadbać o zdolność kredytową obywateli, zamiast budować nowe mieszkania. Z zapowiedzi ministerstwa wynika, że osoby korzystające z programu „Bezpieczny Kredyt 2%” będą mogły liczyć nie tylko na dopłaty do rat, ale również na bardziej liberalne podejście do samego badania ich zdolności. Oprocentowanie takiego długu będzie jednak najprawdopodobniej wyższe niż widniejące w nazwie. Jednak nawet jeśli wyniesie trochę ponad 3 procent, to i tak ma być taniej niż to, co dziś oferują banki - mówi Bartłomiej Rzepa.*

Ceny mogą wzrosnąć

HRE Investments szacuje, że w gronie potencjalnych odbiorców "bezpiecznego kredytu" jest około trzech milionów dorosłych mieszkających z rodzicami i 1 milion najemców, czyli w sumie około cztery miliony Polaków. "Tylko niewielki odsetek z tych osób może podjąć w najbliższych latach decyzję o tym, aby z pomocą preferencyjnego kredytu wyprowadzić się na swoje. Można być jednak pewnym, że chętnych nie zabraknie" - czytamy w przygotowanej przez firmę analizie. Warto zaznaczyć, że na ten moment przystąpienie do programu zadeklarowało 6 banków: PKO BP, Pekao S.A., Alior Bank, BOŚ Bank, Bank BPS i Santander BP.



Małżeństwa i osoby samotnie wychowujące dzieci będą mogły z pomocą “Bezpiecznego Kredytu 2%” wnioskować nawet o 600 tysięcy zł preferencyjnego kredytu. Dla reszty limitem będzie wartość o 100 tys. zł niższa. Do tych pieniędzy można dodać też wkład własny, ale nie przekraczający 200 tysięcy złotych.

Pieniądze te możemy przeznaczyć na zakup mieszkania z rynku wtórnego lub pierwotnego, domu jednorodzinnego lub działki, na której samodzielnie postawimy własne „cztery kąty”. Zakładając maksymalny dozwolony budżet, w Warszawie klienci są w stanie pozwolić sobie na zakup około ⅓ puli wszystkich lokali wystawionych obecnie na sprzedaż - wynika z szacunków HREIT. Pojawiają się jednak pewne symptomy, sugerujące, że skutkiem ubocznym wprowadzenia programu może być wzrost średnich cen mieszkań - *Ceny nieruchomości w Polsce w roku 2022 były o około 17 proc. wyższe niż w roku ubiegłym. Obecnie cena za metr kwadratowy w Warszawie wynosi średnio ponad 13 tys. zł, a w Krakowie 12,5 tys. zł. Wysokie stopy procentowe, a co za tym idzie niższy popyt, zwiastowały korektę cen mieszkań, co było w nieznacznym stopniu widoczne w drugiej połowie roku 2022. Obecna, stabilizująca rynek sytuacja zwiększenia popytu na mieszkania, spowoduje wzrost cen nieruchomości. Po pierwszych informacjach, jakie udało się wyczytać z projektu programów ułatwiających otrzymanie kredytów, deweloperzy przestali obniżać ceny mieszkań. Dziś, gdy mamy już „na stole” brzegowe parametry “Pierwszego Mieszkania”, planują oni podwyżki - mówi Patryk Komisarczyk z Reliance Polska.*

“Bezpieczny Kredyt 2%” to wciąż inicjatywa, która niesie ze sobą szereg niewiadomych. Przede wszystkim mogą rosnąć obawy związane z tym, jak dotychczas radziły sobie poprzednie rządowe pomysły skierowane do sektora





nieruchomości. Ta najnowsza ma jednak zgoła inny charakter i wydaje się, że jest on bardziej przyjazny niż poprzednie. Zarówno dla konsumentów, jak i całej branży.

