

gratka

nieruchomości

RAPORT₂₀₁₅



Rynek najmu
w Polsce

Kredyt na mieszkanie
w 2016 roku

Polski rynek
nieruchomości
okiem ekspertów

MdM w dużym mieście

Podsumowanie rynku kredytów hipotecznych w 2015 roku

Za nami rok 2015 pełen nowych regulacji na rynku kredytowym oraz zaskakujących zdarzeń na rynku walutowym. Ostatnie miesiące okazały się dość burzliwe przede wszystkim dla posiadaczy kredytów hipotecznych. Jednym z powodów był wprowadzony przez Komisję Nadzoru Finansowego wymóg posiadania 10-procentowego minimalnego wkładu własnego. Dla potencjalnego kredytobiorcy, zainteresowanego kredytem mieszkaniowym w wysokości 300 tys. złotych, oznaczało to konieczność wniesienia kwoty 30 tys. złotych ze środków własnych. To dość znaczne obciążenie, zważywszy na fakt, że w 2014 r. operacja taka kosztowała dwa razy mniej, czyli 15 tys. złotych.

Wyższy wkład własny

Obowiązek zapłaty wyższego wkładu własnego nie wpłynął jednak negatywnie na zain-

teresowanie kredytami hipotecznymi. Jak wynika z raportu Związku Banków Polskich AMRON SARFiN, podsumowującego rynek hipoteczny po III kwartałach 2015 roku, od stycznia do września ubiegłego roku podpisano 132 618 umów kredytowych na łączną kwotę 28,7 mld złotych. Warto zaznaczyć, że w analogicznym okresie 2014 roku liczba zawartych umów była mniejsza i wyniosła 131 094, a ich wartość 27,7 mld złotych.

Niestety według zaleceń Rekomendacji S w 2016 r. nastąpi dalszy wzrost wymaganego wkładu własnego i będzie wynosić odpowiednio 15 proc., a w 2017 r. 20 proc. Nowe regulacje pozostawiają jednak bankom możliwość dalszego udzielania kredytów z 10 proc. wkładem własnym przy opcji z dodatkowym ubezpieczeniem brakującej kwoty. Dobrą informacją dla osób nie



Artykuł sponsorowany



posiadających wystarczających środków jest to, że już grudniu 2015 r. część banków zapowiedziała, że nadal będzie udzielać kredyty z 10 proc. wkładem własnym, oczywiście przy spełnieniu wymogów stawianych przez KNF, czyli zastosowaniu odpowiedniego ubezpieczenia. Pamiętajmy również o funkcjonowaniu programu MdM, w ramach którego istnieje możliwość rządowego dofinansowania wkładu własnego nawet do 30 proc.

Niskie stopy procentowe, tanie kredyty

Rok 2015 należy uznać za jeden z najlepszych okresów dla posiadaczy zobowiązań mieszkaniowych wyrażonych w PLN. W marcu ubiegłego roku miała bowiem miejsce obniżka stóp procentowych dokonana przez Narodowy Bank Polski i to aż o 50 pkt. bazowych. Na skutek tego wydarzenia podstawowa stopa NBP (stopa referencyjna), będąca jednocześnie benchmarkiem dla stóp obowiązujących na rynku międzybanko-

wym, zaczęła wynosić równe 1,50 proc. Operacja ta sprawiła, że stopa WIBOR 3M, która wraz z marżą kredytową stanowi oprocentowanie kredytów hipotecznych, od marca 2015 zaczęła poruszać się w wąskim przedziale 1,65 - 1,73 proc.

Bardzo niska wartość stopy WIBOR 3M oraz stabilny poziom marż kredytowych sprawiły, że w 2015 roku kredyty hipoteczne w PLN były jednymi z najtańszych w historii polskiego rynku finansowego.

Zły rok dla frankowiczów

W zupełnie innej sytuacji znaleźli się posiadacze kredytów denominowanych we frankach szwajcarskich. Na skutek niekorzystnych zmian, które miały miejsce na rynku walutowym, podwyższeniu uległa zarówno miesięczna rata związana ze spłatą zobowiązania, jak i całkowite saldo zadłużenia.

Na długo w pamięci kredytobiorców frankowych pozostanie głośne wydarzenie ze stycznia 2015 roku, kiedy to na skutek decyzji SNB (Szwajcarski Bank Narodowy), dotyczącej uwolnienia kursu franka szwajcarskiego względem innych walut, kurs wymiany CHF/PLN wzrósł z poziomu 3,50 zł do ponad 4,30 zł, momentami przekraczając poziom 5 złotych. Sytuacja ta wywołała nagły wzrost rat płaconych przez kredytobiorców oraz salda zadłużenia.

Problem okazał się poważny także dla samych banków, w przypadku których nastąpił spadek wartości zabezpieczeń (nieruchomości) w stosunku do udzielonych kredytów.

Niedługo po tym wydarzeniu w mediach burzliwie dyskutowano na temat tzw. pomocy dla frankowiczów. Najwięksi ekonomiści oraz politycy wyprzedzali się w formułowaniu pomysłów rozwiązujących tę kwestię. Wśród haseł, które pojawiały się najczęściej, było przewalutowanie po kursie z dnia uruchomienia kredytu, umorzenie części zadłużenia, czy powołanie specjalnych funduszy mających wspierać kredytobiorców, którzy znajdują się w trudnej sytuacji materialnej.

Oczywiście najbardziej gorące dyskusje dotyczyły tematu źródeł finansowania tej pomocy. Najczęściej stawianym pytaniem pozostawała kwestia, czy tylko banki powinny ponieść koszty wprowadzenia programu wspierającego frankowiczów, oraz ewentualnie w jakiej wysokości miałyby w nich partycypować.

Należy zaznaczyć, że problem zobowiązań frankowych może stanowić duże zagrożenie dla stabilności całego sektora finansowego. Z raportu AMRON SARFiN wynika, że udział kredytów zagrożonych, denominowanych w CHF w pierwszych trzech kwartałach 2015 roku był nieco wyższy, niż takich sa-

mych zobowiązań udzielonych w PLN. W samym III kwartale zmienne te przyjmowały wartości 3,42 proc. (kredyty złotowe) i 3,54 proc. (kredyty frankowe). Nie oznacza to jednak, że wszyscy frankowicze są w bardzo trudnej sytuacji, ponieważ to oni w ostatnich latach płacili dużo niższe raty w stosunku do osób posiadających kredyty w złotych.

Do końca 2015 r. rząd nie sformułował ostatecznego stanowiska w sprawie kredytów udzielanych we frankach i przełożył wprowadzenie ewentualnej pomocy na 2016 rok.

Nowelizacja MdM pobudziła rynek

Ostatnie dwanaście miesięcy to również kontynuacja rozpoczętego w 2014 roku rządowego programu Mieszkanie dla Młodych, który miał wspierać



młodych ludzi w zakupie nieruchomości. Jednak prawdziwy rozkwit tego rozwiązania nastąpił dopiero od września 2015 roku, kiedy to na skutek nowelizacji ustawy program objął swoim zasięgiem nieruchomości z rynku wtórnego.

W samym tylko listopadzie kredytobiorcy złożyli wnioski o dopłaty z MdM na łączną kwotę 125,1 mln zł. W poprzednich miesiącach zainteresowanie programem było ponad trzykrotnie niższe. Warto zaznaczyć, że pula środków jest jednak ograniczona. Według danych BGK na dzień 31.12.2015 (na podstawie przekazanych wniosków nabywców) poziom wykorzystanego limitu środków na 2016 r. osiągnął 50,24 proc. Szacuje się, że przy tak rosnącej skali zaintereso-

wania środków może zabraknąć nawet do połowy 2016 roku.

Podsumowując powyższe rozważania, bez wątpienia należy stwierdzić, że rok 2015 przyniósł spore zamieszanie na rynku kredytów hipotecznych. Z jednej strony był on wyjątkowo przychylny dla osób zadłużonych w polskim złotym, a z drugiej budził wiele emocji wśród posiadaczy kredytów walutowych.

Widmo podatku bankowego

Ostatnie miesiące 2015 roku okazały się również okresem dość nieprzewidywalnym dla całego sektora bankowego. Wraz z nowym rządem pojawiły się nowe pomysły dotyczące całej branży finansowej. Widmo zbliżającego się podatku bankowego wywołało niepokój wśród banków. Na koniec roku część z nich pogorszyła warunki cenowe dla kredytów hipotecznych. Dodatkowo w ostatnich dniach 2015 roku pojawiła się informacja, że podatek bankowy został ustalony na najwyższym zakładanym poziomie 0,44% wartości aktywów, co negatywnie odbije się nie tylko na bankach, ale również na samych klientach.

O ile rok 2015 możemy zaliczyć do dość stabilnego okresu dla branży kredytów hipotecznych, to ostatnie miesiące skłaniają nas do głębszych refleksji na temat przyszłości sektora bankowego. Przed bankami stoją duże wyzwania związane z utrzymaniem rentowności oraz minimalizacją kosztów prowadzenia działalności, co bez wątpienia przełoży się na cenę dla klienta korzystającego z różnorodnych usług bankowych: kont, kart, kredytów czy lokat. W 2016 roku Kredytobiorcy będą zmuszeni dostosować się do nowych warunków kredytowania. Spodziewamy się jednak, że będzie to również czas dalszego rozkwitu programu MdM oraz niskich stóp procentowych, czyli niskich rat dla posiadaczy kredytów w złotówkach.



Autor: Magdalena Mrozowska,
wiceprezes zarządu Feniks Finance