

Banki wspierają budownictwo

Z początkiem kwietnia zaczęły obowiązywać wyższe limity w programie „Rodzina na swoim”. Państwo spłaci połowę odsetek od mieszkań nawet za ponad 8 tys. zł za metr. Rząd liczy na ożywienie budownictwa.

■ **Sławomir Dolecki**

WSPÓŁPRACA: PIOTR MORTKA



Wskaźniki zostały podniesione w większości dużych miast. W stolicy będzie można kupić mieszkania, w których metr kwadratowy został wyceniony nawet na 8013,88 zł. Analitycy szacują, że w zasięgu programu znajdzie się aż 38 proc. lokali dostępnych na rynku.

Przełamywanie dekonstrukcji

Rozwój budownictwa mieszkaniowego to jeden ze sposobów na przełamywanie dekonstrukcji gospodarczej. Duży udział we wsparciu tego sektora mają banki, które nie tylko finansują inwestycje, ale stanowią główne źródło kredytowania zakupów nowych mieszkań. Kredyty hipoteczne też jednak podlegają mechanizmom rynkowym i z ich dostępnością dla statystycznego Kowalskiego jest różnie. Sytuacja na szczęście zmienia się na lepsze, choć bankowcy uważają, że tkwiący w budownictwie potencjał nie jest należycie wykorzystywany, a wsparcie budżetu państwa dla budownictwa mieszkaniowego zatrważająco maleje.

Po wielomiesięcznym załamaniu gospodarczym w niemal wszystkich branżach sytuacja powoli wraca do normy, co widać również w budownictwie mieszkaniowym, które kryzys odczuło w sposób szczególnie dotkliwy. Po znaczącym zmniejszeniu się liczby transakcji, po części spowodowanych kryzysem, po części większymi wymaganiami wobec potencjalnych kredytobiorców, a więc i mniejszą dostępnością do pożyczek bankowych, instytucje finansowe łagodzą wymagania, a developerzy przyspieszają z inwestycjami, odrabiając stracone miesiące (czytaj też „Kredyty hipoteczne wracają do łask” na str. 22–25).

Zresztą już sam początek tego roku przyniósł pierwsze optymistyczne statystyki, choć wciąż jeszcze nie dla całego kraju. Z danych wynika, że prawie połowa rynku budownictwa mieszkaniowego w Polsce przypada na trzy województwa: mazowieckie, małopolskie i wielkopolskie. Najslabiej na budowlanej mapie Polski zaznaczają się natomiast kieleckie, opolskie i lubuskie.

Mazowsze liderem

Najnowsze dane Głównego Urzędu Statystycznego pokazują, że na Mazowszu oddano do użytku w ostatnim kwartale 2009 r. 10,2 tys. mieszkań, co stanowiło prawie 2 proc. wszystkich nowych lokali oddanych w całym kraju. Jeszcze większy udział ma w nowych inwestycjach mieszkani-

„RODZINA NA SWOIM”

Rządowy program, którego celem jest wsparcie rodzin w nabywaniu pierwszego własnego mieszkania, staje się coraz popularniejszy. Kierowany jest do małżeństw lub osób samotnie wychowujących dziecko, pod warunkiem, że nie są właścicielami nieruchomości. Kredytowany jest zakup mieszkania, którego maksymalna powierzchnia nie przekracza 75 mkw. oraz dom, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza 140 mkw.

Zainteresowanie programem rośnie zarówno ze strony kredytobiorców, jak również ze strony instytucji finansowych. Kredyt preferencyjny z dopłatami oferuje już 19 banków. W styczniu 2010 r. z programu skorzystało 2,3 tys. osób, zaciągając kredyty na kwotę 421 mln zł, w lutym kredytów było 2,5 tys., a ich łączna kwota wyniosła 437 mln zł, zaś w marcu 3,3 tys. na kwotę 582 mln zł.

„Rodzina na swoim” zaczęła funkcjonować na mocy ustawy z września 2006 r. o finansowym wspieraniu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania. BGK przekazuje dopłaty ze środków budżetowych do oprocentowania kredytów mieszkaniowych. Od początku trwania programu udzielono blisko 50 tys. kredytów na ponad 8,1 mld zł.

Zgodnie z danymi publikowanymi na pierwszy kwartał 2010 r., rząd obecnie opłaca połowę odsetek wyliczanych dla stawki 6,2 proc. Jednak, co ciekawe, również w ramach rządowego programu dopłat do odsetek od kredytu, banki stosują własną politykę. Na przykład dla 30-letniego kredytu na 280 tys. zł na 50-metrowe mieszkanie w cenie 350 tys. zł Millennium proponuje ratę z dopłatami w wysokości 1164 zł i znajdzie się w środku stawki. W BNP Paribas Fortis będzie to 981 zł – to jedna z lepszych ofert. Korzystniejszą ma tylko Bank Polskiej Spółdzielczości (850 zł), na trzecie miejsce po sporej zmianie warunków awansował Bank Poczty z ratą 1001 zł. Atrakcyjne oferty ma również Euro Bank, PKO BP, Lukas Bank i Citi Handlowy, gdzie trzeba miesięcznie spłacać poniżej 1100 zł.

„Rodzina na swoim” święciła triumfy w 2009 r., gdy wartość kredytów z dopłatami wyniosła blisko 5,5 mld zł (udzielono prawie 31 tys. takich kredytów), natomiast w dwóch poprzednich latach było to łącznie 1,3 mld zł. Ewentualny spadek limitów cenowych może przystopować ten wzrost, bo znacznie zawęzi się pole manewru osób zainteresowanych programem i według analityków w wielu miastach zepchnie chętnych do peryferyjnych dzielnic. Nie zmienia to jednak faktu, że jest to propozycja ciesząca się wciąż dużym zainteresowaniem zarówno kredytobiorców, jak i banków, które coraz chętniej współpracują z Bankiem Gospodarstwa Krajowego.

Twórcy programu nie ukrywają, że kredyty z dopłatami mają stanowić także instrument zmniejszający negatywne skutki kryzysu finansowego, który dotknął sektor budownictwa mieszkaniowego.

wych, co pokazuje, że centralny rynek najszybciej dźwiga się z kryzysu. W czwartym kwartale 2009 r. rozpoczęto budowę 8,4 tys. mieszkań, co stanowiło ponad jedną czwartą wszystkich inwestycji mieszkaniowych w kraju. Na drugim miejscu, z udziałem od 9,7 do 11,1 proc. – zależnie od kategorii – znalazło się województwo małopolskie. To jedno z dwóch, obok zachodniopomorskiego, które w ostatnim kwartale ubiegłego roku odnotowało wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku. Niestety, na drugiej szali znalazły się województwa świętokrzyskie i łódzkie, które odnotowały spadek o prawie połowę w stosunku do sytuacji sprzed roku.

Warto przy tym dodać, że sytuacja mieszkaniowa w naszym kraju jest w dalszym ciągu niezadowolająca – na tysiąc osób przypada 350 mieszkań. W Niemczech, Francji, a nawet Grecji wskaźnik ten wynosi ponad 500. Szacunki w zakresie potrzeb mieszkaniowych w naszym kraju są rozbieżne i mówią o niedoborze 2–3 mln lokali. Niedobór ten będzie przez wiele lat generować duży popyt w tym sektorze. Poza tym

nasze lokale są mniejsze, niż te w krajach Zachodu – na przykład 90 proc. Niemców żyje w mieszkaniach składających się co najmniej z czterech pokoi. To porównanie nie w pełni oddaje jednak nasze zapatrywanie na rynek mieszkaniowy. Okazuje się bowiem, że przeciętne mieszkanie developerskie jest aż o 19,3 mkw. większe niż chcą kupić klienci.

Oddane do użytku w styczniu tego roku przeciętne mieszkanie miało powierzchnię 71,9 mkw., natomiast w przypadku mieszkań spółdzielczych – 60,2 mkw. Z badań prowadzonych przez Home Broker wynika, że w styczniu br. w największych miastach kupujący poszukiwali lokali o średniej powierzchni 52,6 mkw. Na taką zmianę popytu zareagowała tylko część developerów – wielu z nich starało się dzielić duże ponad 80-metrowe mieszkania na dwa i takie lokale sprzedawały się na pniu. Nie zawsze jednak możliwe jest wprowadzenie takich zmian w już rozpoczętych projektach developerskich. Wiąże się to chociażby z wymaganą liczbą miejsc postojowych w stosunku do liczby mieszkań. ▶

BANKI UCZESTNICZĄCE W PROGRAMIE „RODZINA NA SWOIM”:

- Alior Bank
- Allianz Bank
- Bank BPH
- Bank Millennium
- Bank Pocztowy
- BGŻ
- BNP Paribas Fortis
- Bank BPS
- BZ WBK
- Citi Handlowy
- Euro Bank
- Gospodarczy Bank Wielkopolski
- Getin Noble Bank
- Lukas Bank
- Mazowiecki Bank Regionalny
- MultiBank
- Pekao SA
- Pekao BH SA
- PKO BP

Banki wracają do gry

Duże zmiany pojawiły się także na rynku bankowym. Można wręcz rzec, że z punktu widzenia klienta powiało optymizmem. Banki ponownie zarzucają bowiem rynek nowymi ofertami kredytów hipotecznych. Takiego wysypu propozycji, jak w lutym i pierwszych dniach marca nie było od jesieni 2008 r. W ostatnich tygodniach zmiany wprowadziło niemal 20 instytucji. Choć jeszcze kilka miesięcy temu wydawało się, że banki nie będą aż tak mocno obniżały oprocentowania i bardziej skupią się na rywalizowaniu dodatkowymi warunkami, jak koszty ubezpieczeń i obniżki prowizji, to teraz nie ma już wątpliwości, że mamy do czynienia z wojną kredytową. Choć w gąszczu ofert pożyczek hipotecznych, a także przy dużej dynamice zmian ich warunków coraz trudniej się poruszać, to pocieszający dla klientów jest fakt, że coraz więcej jest tańszych propozycji. Jak wynika z zestawienia niezależnego doradcy finansowego Gold Finance, w lutym 2010 r. spadły średnie marże odsetkowe dla niemal wszystkich kredytów. Wyjątkiem okazały się jedynie te we frankach z wkładem własnym. Co zdumiewające, kolejny miesiąc z rzędu najbardziej spada marża kredytów w euro na 100 proc. wartości nieruchomości. *(Szerzej o tym wszystkim piszemy w artykule „Kredyty hipoteczne wracają do łask” na str. 22–25)*

Jednocześnie przy tych samych dochodach rośnie zdolność kredytowa poten-

cjalnego kredytobiorcy. W ciągu zaledwie dwóch miesięcy dla przeciętnej rodziny podniosła się aż o 22 tys. zł. Dzięki temu może ona kupić mieszkanie większe średnio o 4 mkw. W przypadku banków, które najbardziej poluzowały zasady wylczania zdolności wzrosła ona na tyle, że możliwy jest zakup dodatkowego pokoju.

Przeciętna zdolność kredytowa trzyosobowej rodziny o dochodach 5 tys. zł netto wyniosła w marcu 384,5 tys. zł dla kredytu w złotych oraz 339,8 tys. zł dla kredytu w euro. W stosunku do stycznia oznacza to wzrost w pierwszym przypadku o 22,1 tys. zł, czyli o ponad 6 proc. W przypadku euro zmiana nie jest już tak znacząca (wzrost o 6 tys. zł, czyli niespełna 2 proc.). Z danych zestawionych przez Home Broker Doradcy Finansowi wynika, że wśród przebadanych 23 banków większą zdolność kredytową można uzyskać w 17. Najbardziej spektakularnej zmiany dokonał Allianz Bank, który udziela kredytów tylko w złotych. Maksymalna zdolność wspomnianej rodziny podskoczyła tam od stycznia aż o 122 tys. zł. Dziś bank deklaruje, że jest gotów pożyczyć rodzinie o dochodach 5 tys. zł netto nawet 458 tys. zł.

Pomoc od ZBP

Ponieważ rozwój budownictwa mieszkaniowego to jeden ze sposobów na przelamywanie dekonunktury gospodarczej, a instytucje finansowe stanowią niezwykle ważne ogniwo tego procesu, zarząd Związku Banków Polskich na początku tego roku przyjął rekomendacje dotyczące działań niezbędnych dla poprawy sytuacji w tym sektorze gospodarki. Bankowcy uważają, że tkwiący w budownictwie potencjał nie jest wykorzystywany. Wydatki budżetu na budownictwo mieszkaniowe są systematycznie obniżane z 2 proc. PKB w roku 1992 do 0,078 proc. w 2009. Było jednak kilka pozytywnych wydarzeń, np. powstawanie banków hipotecznych, kas mieszkaniowych, pomysł tworzenia towarzystw budownictwa społecznego, czy Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Sukces tych działań nie jest pełny, chociaż niektóre z nich dały całkiem zadowalające rezultaty.

Autorzy rekomendacji zamierzają pomóc polskiemu rządowi i parlamentowi w wypracowaniu kompleksowej polityki mieszkaniowej. Jedno z zamierzeń ZBP dotyczy nowelizacji *Ustawy o listach zastaw-*

nych i bankach hipotecznych, która pozwoli bankom uniwersalnym emitowanie listów zastawnych oraz umożliwi wykorzystanie działających specjalistycznych banków hipotecznych jako wehikulów do emisji listów zastawnych opartych na portfelach hipotecznych innych instytucji.

Podsumowując, rekomendacje mieszkaniowe ZBP odnoszą się do trzech kluczowych obszarów:

- Wzmoczenie roli i aktywności państwa we wspieraniu budownictwa mieszkaniowego.
- Zapewnienie długoterminowego refinansowania dla kredytów hipotecznych.
- Odbudowa wzajemnego zaufania uczestników rynku obrotu nieruchomości dla bezpieczeństwa obrotu nieruchomości i jego finansowania.

Zdaniem architektów

Czy to jednak wystarczy, by można było powiedzieć, że banki rzeczywiście wspierają rozwój branży mieszkaniowej? Z rozmów przeprowadzonych z warszawskimi pracownikami projektowymi m.in. BP Kazimierski i Ryba s.j. oraz MTS-Architekci wynika, że kredyty hipoteczne przede wszystkim muszą być dostosowane do polskich realiów i budżetu przeciętnej rodziny, a rata kredytu nie może przekraczać 30 proc. wysokości jej dochodu; zabezpieczenie hipoteki mieszkania powinno być podstawowym dokumentem dla banku udzielającego kredytu, a inne wymagane od ubiegającego się o pożyczkę dokumenty powinny zostać ograniczone do niezbędnego minimum.

Wygląda jednak na to – biorąc pod uwagę wszystkie czynniki, od których zależy rozwój rynku budownictwa mieszkaniowego – że branża powoli wychodzi z kłopotów. Nie bez znaczenia pozostaje oczywiście wzrastająca dostępność kredytów. Według analityków może to być jeden z kluczowych elementów wpływających na ceny nieruchomości, które powinny w tym roku zdrożeć średnio w kraju o ok. 5 proc. Choć z drugiej strony pojawiają się głosy ekspertów, że drożej na pewno nie będzie, ale na znaczące obniżki też nie ma co liczyć. I choć łatwiej będzie o kredyt, to rok 2010 będzie co najwyżej czasem stabilizacji na rynku nieruchomości. ■

W tekście wykorzystane zostały dane z raportów i analiz, m.in. Home Broker Doradcy Finansowi oraz Open Finance.