

Kończący się rok był na rynku kredytów hipotecznych okresem odrodzenia, normalizacji i zmian prawnych. 2011 powinien być kontynuacją tych trendów.

Nareszcie Polacy zadłużają się głównie w polskiej walucie, banki nie rozdają na lewo i prawo kredytów w obcej walucie na kwotę wyższą od wartości zabezpieczenia, a rząd zamierza w końcu wycofać się z programu Rodzina na Swoim, który przez niektórych komentatorów zaczął być określany mianem programu „Deweloperzy na Swoim”. Według danych Związku Banków Polskich 2010 r. może zakończyć się przekroczeniem bariery 50 mld zł udzielonych kredytów. Byłaby to wartość wartością pośrednią pomiędzy boorem sprzed kryzysu (56-57 mld zł) i zapaścią z roku 2009 (39 mld zł).

Upadek Lehman Brothers i idący za nim spadek zaufania między bankami oraz stanowcze działania Komisji Nadzoru Finansowego doprowadziły do zlikwidowania patologii, którą bez wątpienia było udzielanie kredytów w obcej walucie na 130 czy nawet 150 proc. wartości nieruchomości. Dziś jeśli jakiś bank pożycza na ponad 100 proc. ceny mieszkania to po pierwsze w złotych, po drugie czyni to bardzo ostrożnie i z pakietem ubezpieczeń, a po trzecie, nadwyżkę można zwykle wykorzystać na koszty związane z kredytem i zakupem mieszkania, a nie na cel dowolny.

Kończący się rok 2010 i nadchodzący 2011 łączy jedno: zmiany legislacyjne. Po pierwsze cały czas czekamy na przyjęcie przez rząd nowelizacji ustawy „o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania”, czyli zmian w programie Rodzina na Swoim. Wbrew wcześniejszym zapowiedziom nowelizacja nie wejdzie w życie od 1 stycznia 2011 r., bo projekt utknął w Komisji Prawniczej. Najważniejsze planowane zmiany to wykluczenie z RnS transakcji na rynku wtórnym oraz obniżenie limitów cen mieszkań dopuszczonych do programu o ponad 14 procent. Ma to przygotować rynek do wygaszenia programu zaplanowanego na koniec 2012 roku.

Niemąły wpływ na rynek hipotek będzie miała też przygotowywana przez KNF nowa rekomendacja S II. Jej głównym celem jest ograniczenie dostępu do kredytów walutowych. Komisja chce, by w każdym z banków mogły one stanowić maksymalnie połowę portfela kredytowego. I choć ostateczny kształt rekomendacji nie jest jeszcze znany, to stanowisko KNF jest jasne i nie ma wątpliwości, że jej członkowie są przeciwnikami zadłużania się w obcej walucie i będą to stanowisko forsować.

Kredytobiorcy muszą się także przygotować na to, że w przyszłym roku najprawdopodobniej przyjdzie im płacić wyższe raty. A to w związku z oczekiwanymi wzrostami stóp procentowych. 2010 był okresem historycznie najniższych stóp, efektem ich wzrostu będą wyższe koszty kredytu, a co za tym idzie – niższa zdolność kredytowa osób chcących zaciągnąć pożyczkę.

Karolina Kopianiuk, **Wealth Solutions**