

BUSINESS INSIDER

lendi

R A P O R T

BEZPIECZNY KREDYT 2%

Kluczowe informacje
o kredytach mieszkaniowych



SPIS TREŚCI

Kliknij w tytuł, aby przejść do danej sekcji

1. Krótkotrwała hossa i załamanie na rynku hipotek.....	5
2. Dla kogo jest program „Bezpieczny kredyt 2 proc.”.....	10
3. Upragnione odbicie rynku kredytów mieszkaniowych.....	12
4. Zdolność kredytowa, a program „Bezpieczny kredyt 2 proc.”.....	15
5. Raty w programie „Bezpieczny kredyt 2 proc.”.....	17
6. Wybór odpowiedniego kredytu.....	20

”

Zakup mieszkania jest jedną z najważniejszych decyzji, jakie większość z nas podejmuje w życiu. To oczywiste, że wybór nieruchomości oraz formy jej finansowania powinny być poprzedzone chłodną analizą rynku i dostępnych instrumentów finansowych. Jestem pewien, że lektura raportu Lendi oraz redakcji Business Insider Polska pomoże Państwu w podjęciu optymalnej decyzji.

Mikołaj Kunica,
redaktor naczelny Business Insider



Nabycie swojego pierwszego mieszkania stanowi niezwykle wyzwanie dla wielu osób, zwłaszcza dla młodych. W dzisiejszych czasach, kiedy **ceny nieruchomości stale rosną, a koszty kredytów hipotecznych mocno obciążały budżet**, spełnienie tego marzenia często staje się trudne. Jednakże, aby wesprzeć tych, którzy pragną zrealizować swoje plany mieszkaniowe, wprowadzono **innowacyjny program dopłat do kredytów mieszkaniowych**. W niniejszym raporcie znajdziesz szczegółowe informacje dotyczące tego programu i jak możesz z niego skorzystać.





”

Po okresie względnej stabilności na rynku nieruchomości i powiązonym z nim rynku kredytów mieszkaniowych, nastął czas pandemii COVID-19, która całkowicie zmieniła sytuację. Współistniejące ze sobą rynki doświadczyły gwałtownych zmian. Banki wprowadziły surowe restrykcje, a jednocześnie rząd obniżał stopy procentowe do wartości zbliżonych do zera.

Piotr Borkowski, ekspert Lendi

Od wiosny 2020 r. do jesieni 2021 r. stopy procentowe były niemalże zerowe: stopa referencyjna NBP wynosiła 0,1 proc., najniżej w historii, w porównaniu do 1,5 proc. przez pięć lat poprzedzających pandemię.

Jednocześnie mieszkania drożały po kilka procent rocznie, podobnie jak średnie wynagrodzenia Polaków. To wszystko przekładało się na dobrą sytuację na rynku hipotek. W latach 2018 i 2019 średnio miesięcznie było **po 36, tys. wniosków** o udzielenie kredytów mieszkaniowych **na kwotę około 9,5 mld zł** – wynika z danych Biura Informacji Kredytowej.

Krótkotrwała hossa i załamanie na rynku hipotek

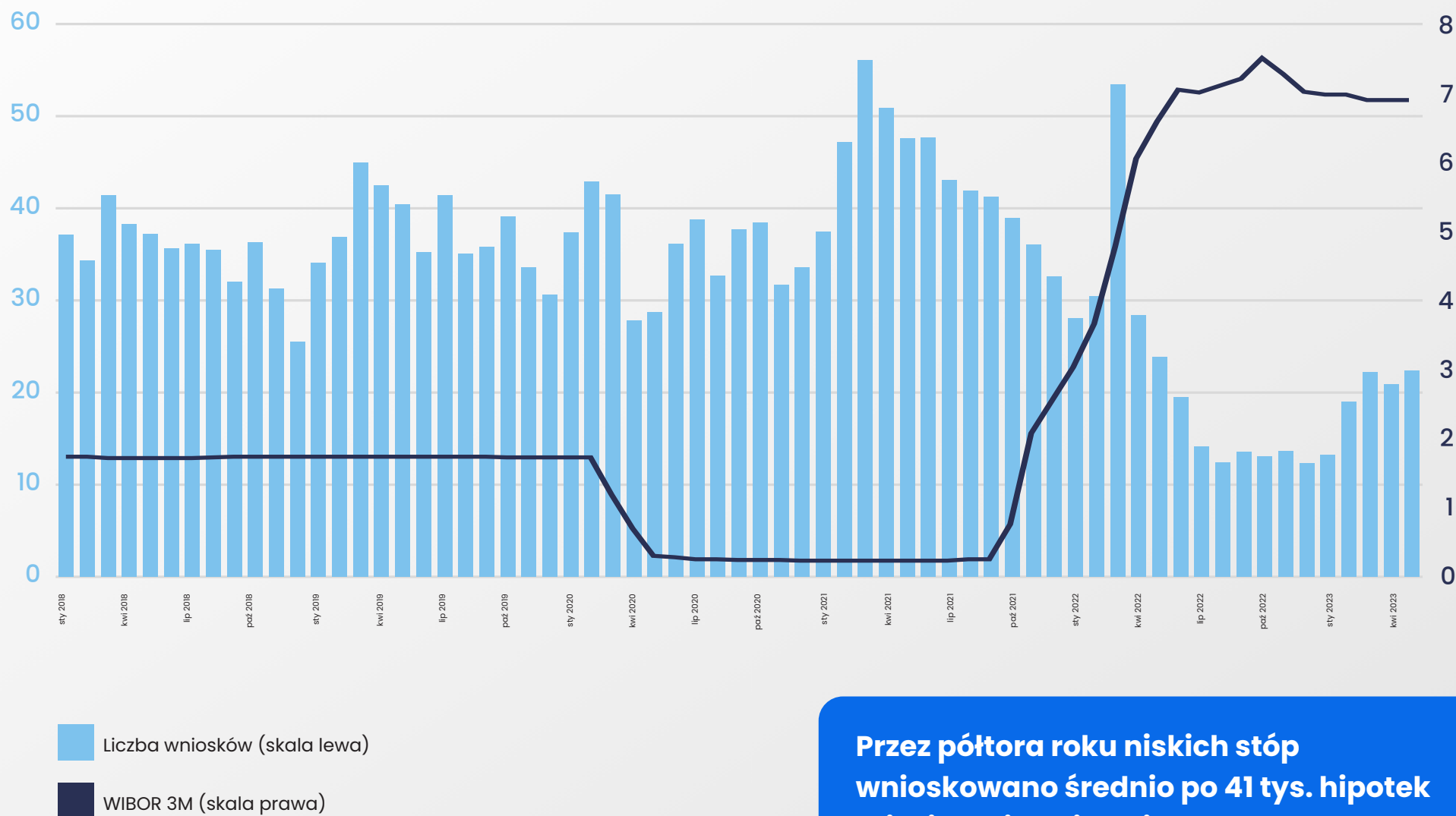
Hossa hipoteczna rozkręciła się także dlatego, że z powodu braku atrakcyjnych lokat klienci kierowali pieniądze na rynek mieszkań, wspomagając się kredytem.

”

– Pandemia i obniżki stóp przyniosły

hipoteczną hossę. W czasie pandemii obniżenie stóp procentowych miało pozytywny wpływ na zainteresowanie kredytami hipotecznymi i na zwiększenie zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców. Klienci masowo składali wnioski o kredyty – wskazuje Piotr Borkowski.

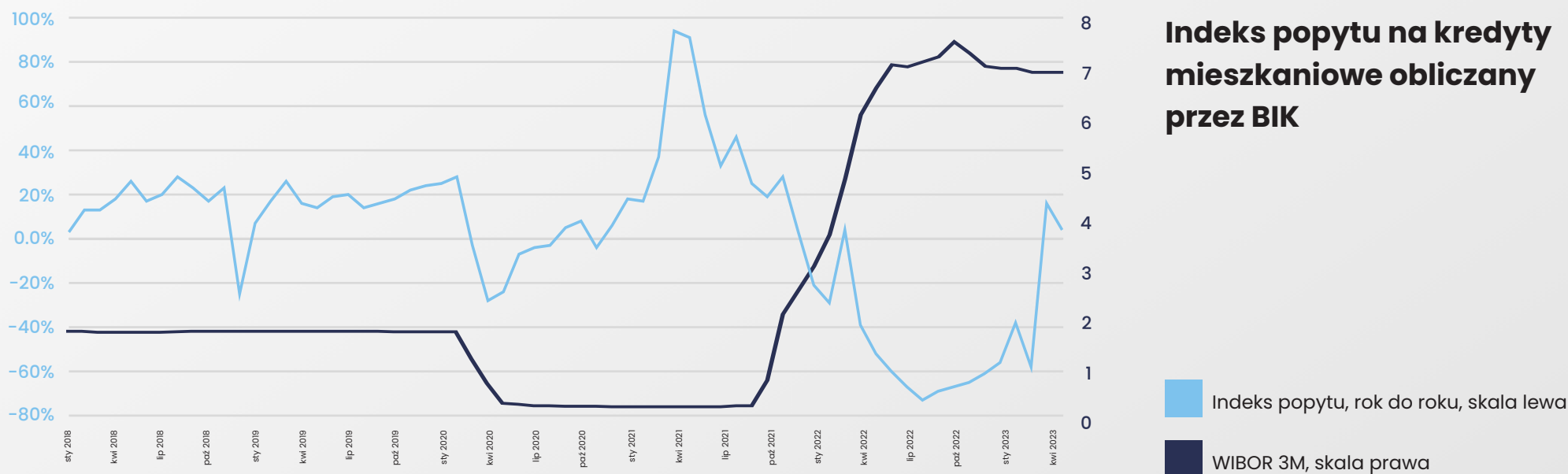
Liczba wniosków o kredyty mieszkaniowe na tle WIBOR



**Przez półtora roku niskich stóp
wnioskowano średnio po 41 tys. hipotek
miesięcznie opiewających na 12,8 mld zł.**

Po wprowadzeniu zmian do Rekomendacji S przez Komisję Nadzoru Finansowego w lipcu 2021 r., liczba wniosków kredytowych stopniowo spadała. Jednak kluczowym czynnikiem, który wyhamował rynek, był cykl 11 podwyżek stóp procentowych, rozpoczęty w październiku 2021 r. **Rada Polityki Pieniężnej wywindowała stopę referencyjną do poziomu 6,75 proc.**, który trwa do dziś. To spowodowało tąpnięcie w liczbie składanych wniosków kredytowych. Na domiar złego od kwietnia 2022 r. zaczął obowiązywać powiększony bufor, który banki stosują do liczenia zdolności kredytowej. W efekcie w drugim półroczu 2022 r. wnioskowano jedynie po średnio **12-13 tys. hipotek miesięcznie opiewających na około 4,5 mld zł.**

W efekcie **gwałtownie spadła liczba i wartość udzielanych kredytów mieszkaniowych.** Udzielano ledwie po nieco ponad 6 tys. umów miesięcznie opiewających na około 2,1 mld zł. To najgorsze wyniki od 13 lat, co jest niepokojące biorąc pod uwagę wzrost cen nieruchomości w tym czasie. Dla porównania w 2019 r., przy 1,5-proc. stopie referencyjnej, średnio miesięcznie podpisywano 20 tys. umów na 5-6 mld zł. Z kolei w czasie niemal zerowych stóp udzielano po około 21,5 tys. umów miesięcznie opiewających na 6,9 mld zł.

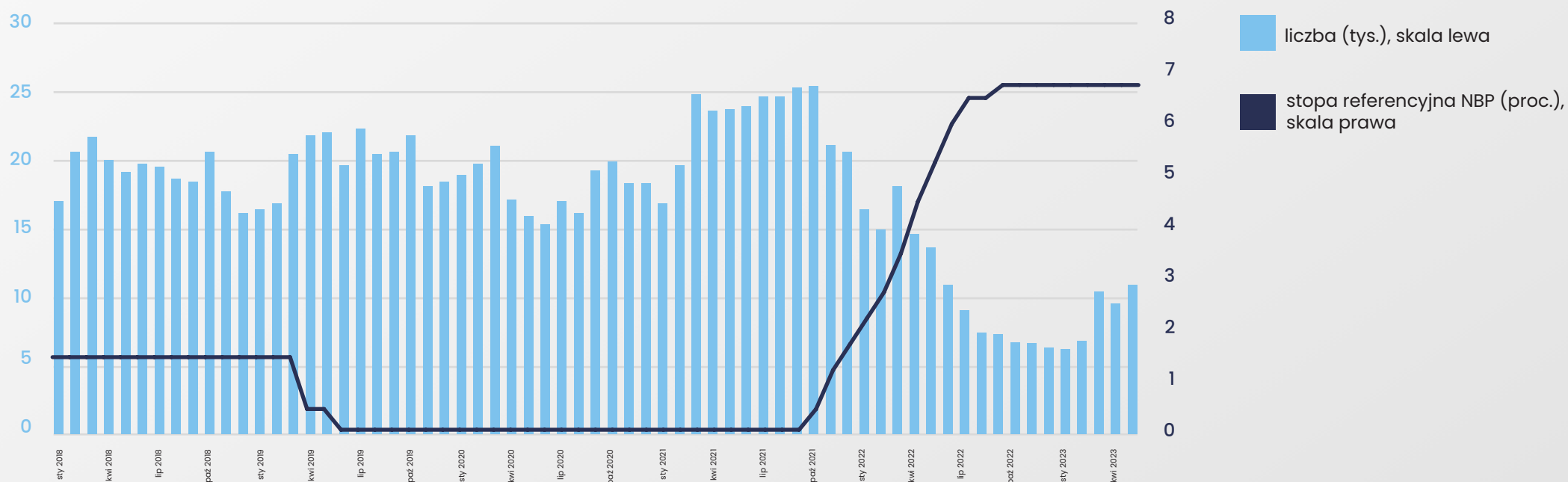




Ostatnio nadeszło lekkie, ale już zauważalne odbicie. Poprawiła się nieco zdolność kredytowa, dzięki nadal silnemu, dwucyfrowemu wzrostowi średnich płac w Polsce, jednocześnie nieznacznie obniżyły się wskaźniki WIBOR, a KNF pozwoliła bankom na zmniejszenie bufora do szacowania zdolności kredytowej.

W maju udzielono już 10,9 tys. hipotek na 4 mld zł, czyli odpowiednio o 75 proc. i 94 proc. więcej niż w styczniu.

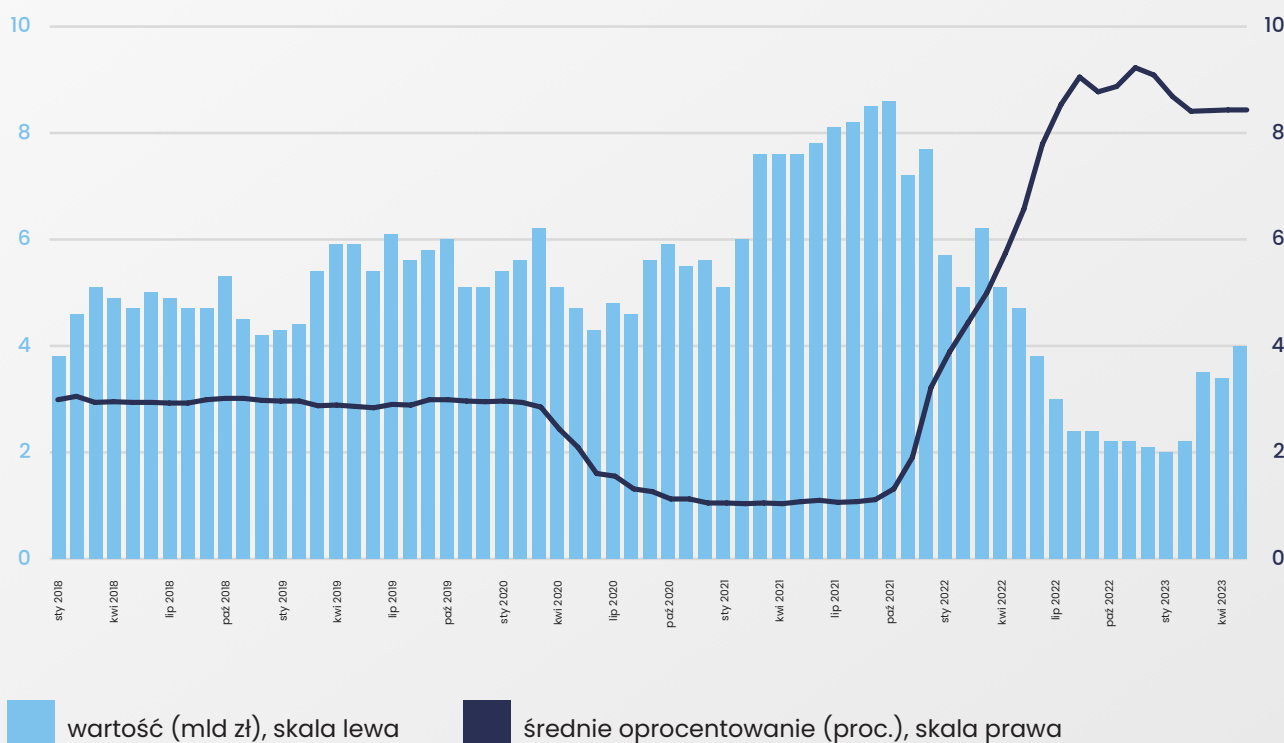
Miesięczna sprzedaż kredytów mieszkaniowych klientom indywidualnym



Jednak sporą część klientów nadal nie stać na wymaganą wysokość kredytu, bo stopy procentowe są wysokie, a inflacja pochłania dużą część codziennych wydatków zmniejszając dochody rozporządzalne. Poza tym niektórzy czekali na wprowadzenie rządowego programu „Bezpieczny kredyt 2 proc.” (BK2), który wystartował 3 lipca. Dlatego potencjalny popyt odroczony może być spory i kolejne miesiące powinny przynieść duże ożywienie na rynku hipotek. Z programu BK2 może w tym

roku skorzystać kilkadziesiąt tysięcy osób. Według Waldemara Budy, ministra rozwoju i technologii, co roku wsparcie może uzyskać 30–40 tys. osób. W pięciu latach funkcjonowania programu liczba osób z niego korzystających może nawet sięgnąć 200 tys. Dla porównania w 2019 r., ostatnim roku przed turbulencjami, udzielono prawie 240 tys. hipotek.

Miesięczna sprzedaż kredytów mieszkaniowych klientom indywidualnym



Dla kogo jest program „Bezpieczny kredyt 2 proc.”?



BK2 to rządowy program, w którym dopłaty do rat kapitałowo-odsetkowych będą realizowane przez pierwsze 10 lat. Klienci biorący w nim udział będą mieli dzięki temu niższe oprocentowanie niż w standardowym kredycie. W praktyce może wynosić około **2,6-2,9 proc.**, w niektórych bankach może być dosłownie dwuprocentowe.



Dopłatami zostaną objęte kredyty na maksymalnie 500 tys. zł dla singla lub 600 tys. zł dla małżeństwa oraz pary lub singla z dzieckiem,



Nie ma ograniczonej puli pieniędzy, przeznaczonych na dopłaty, w pierwszym roku,



Kredyt może być udzielony na pierwsze mieszkanie,



Przyjmowanie wniosków potrwa do 2027 r.,



Nie obowiązuje limit ceny za jeden metr kwadratowy nabywanej nieruchomości,



Z oferty mogą skorzystać osoby przed 45. rokiem życia. Jeśli kredyt udzielany jest obojgu osobom prowadzącym gospodarstwo domowe, warunek wieku będzie musiała spełnić przynajmniej jedna z nich.

Maksymalny wkład własny to 200 tys. zł, co oznacza, że **finansowana może być nieruchomość o wartości maksymalnie 700 tys. zł w przypadku singla i 800 tys. zł dla pary**. Jednak jeżeli klient nie ma środków na wpłatę początkową może skorzystać z gwarancji Banku Gospodarstwa Krajowego. Kredyt można przeznaczyć m.in. na zakup mieszkania lub domu, budowę i wykończenie domu, a nawet zakup działki wraz z budową na niej domu.

Aby ubiegać się o preferencyjny kredyt klient musi potwierdzić spełnienie warunków oświadczeniem, m.in.: że

- nie posiada prawa własności do mieszkania lub domu,
- nie przysługuje mu spółdzielcze prawo dot. lokalu mieszkalnego lub domu
- w ciągu ostatnich trzech lat i na moment złożenia wniosku nie jest i nie był stroną umowy innego kredytu hipotecznego (przeznaczonego na zakup mieszkania lub domu).

W przypadku złożenia nieprawdziwego oświadczenia klient może stracić dopłaty, podobnie jak w przypadku m.in. wynajęcia, sprzedaży nieruchomości lub niewprowadzenia się do domu lub mieszkania w ciągu dwóch lat od nabycia prawa własności lub zgłoszenia zakończenia budowy.



reklama

**Przejdź do formularza i sprawdź,
czy otrzymasz Bezpieczny Kredyt 2%**



Upagnione odbicie rynku kredytów mieszkaniowych

Sprawdźmy, jak ostatnio wyglądała zdolność kredytowa i jaka może być w przypadku skorzystania z programu BK2. Weźmiemy pod lupę cztery warianty, w każdym kredyt o zmiennej stopie procentowej zaciągany jest na 30 lat, ma sfinansować zakup mieszkania na rynku wtórnym, miasto ok. 500 tys. mieszkańców, raty równe, maksymalny wskaźnik LTV (wielkości kredytu do wartości nieruchomości) w danym banku. Przyjeliśmy, że klienci gotowi są skorzystać z innych produktów banku, aby obniżyć marżę.

Oto cztery modele kredytobiorców, których zdolność kredytową analizujemy:



singiel
5,5 tys. zł netto



para bez dzieci
9 tys. zł netto



para z jednym dzieckiem
10 tys. zł netto



para z dwojgiem dzieci,
12,5 tys. zł netto

Ogólnie widać, że zdolność kredytowa odbiła z dołków zanotowanych pod koniec 2022 r.

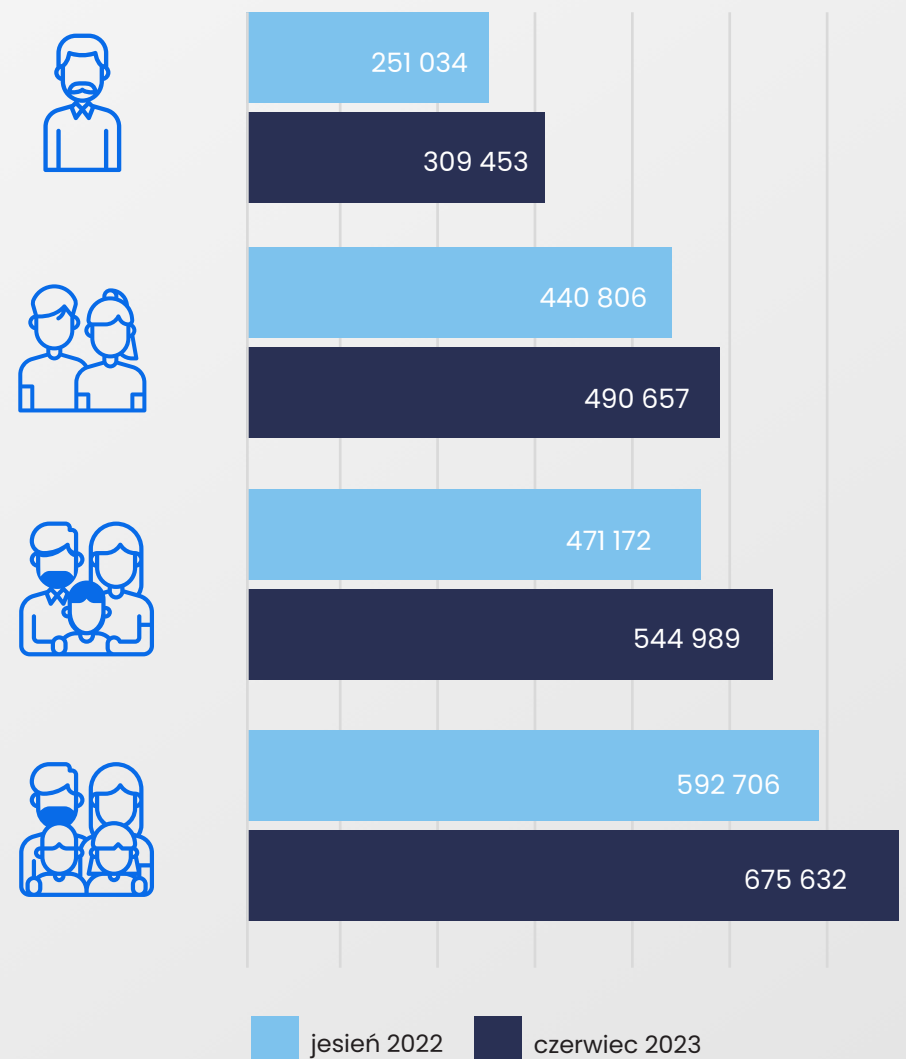
Na przykład od wiosny 2022 r. średnia zdolność kredytowa **singla** powróciła do poprzedniego poziomu, zanim nastąpiły spadki wywołane podwyżkami stóp, i teraz może liczyć na kredyt rzędu 310 tys. zł, to o 57 tys. zł więcej niż jesienią 2022 r.

Obecna zdolność kredytowa bezdzietnej **pary** to średnio ponad 490 tys. zł, czyli o 47 tys. zł mniej niż w kwietniu 2022 r. Jednak i tu od kilku miesięcy rośnie, od jesieni 2022 r. urosła o 63 tys. zł.

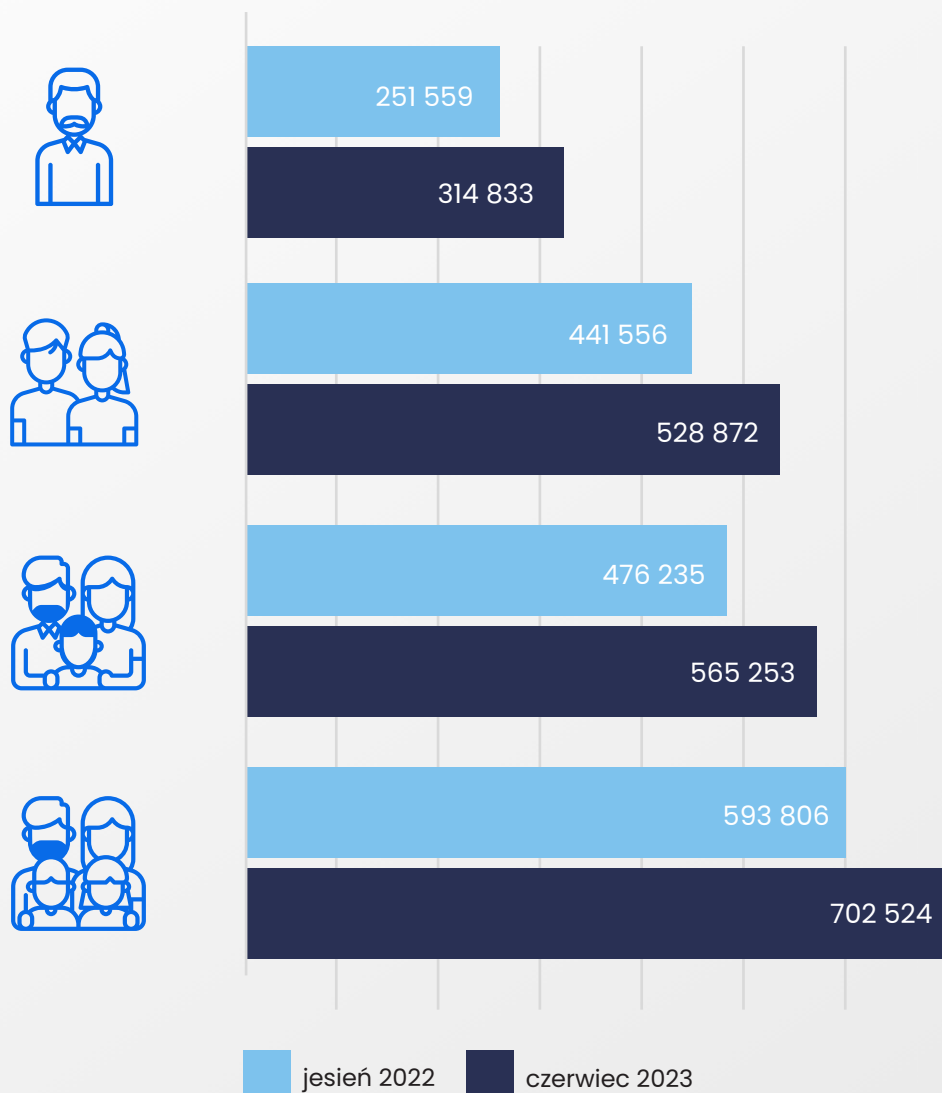
W przypadku **pary z jednym dzieckiem** zdolność kredytowa wynosi teraz mniej więcej 545 tys. zł, co jest kwotą mniejszą o ponad 25 tys. zł niż niespełna półtora roku temu, ale jest już o 66 tys. zł wyższa niż w dołku, który w tym przypadku przypadł na styczeń bieżącego roku.

Z kolei **para mająca dwoje dzieci** może liczyć teraz na kredyt mieszkaniowy warty średnio 675 tys. zł, czyli o 62 tys. zł mniej niż wiosną 2022 r. Ale i w tym przypadku poprawa od dołka jest spora: obecna kwota odbiła o 76 tys. zł.

Średnia zdolność kredytowa, hipoteka o zmiennym oprocentowaniu (zł)



Średnia zdolność kredytowa, hipoteka o okresowo stałym oprocentowaniu (zł)



W przypadku kredytów o okresowo stałej stopie procentowej trendy są podobne. Zdolność kredytowa w przypadku takich umów najniższa była zwykle jesienią 2022 r. lub na początku bieżącego roku, ale kolejne miesiące przynosiły poprawę.

Teraz **singiel** może liczyć średnio na około 315 tys. zł kredytu mieszkaniowego, **małżeństwo bez dzieci** na 529 tys., **małżeństwo z jednym dzieckiem** na 565 tys. zł, a **z dwójką** na 703 tys. zł. To oznacza wzrost od dołka odpowiednio o: 63 tys. zł, 87 tys. zł, 89 tys. zł i 109 tys. zł.

Potencjalnie dużo wyższa zdolność kredytowa

Na jaką zdolność kredytową mogą liczyć beneficjenci programu BK2?

Warto wspomnieć, że niedawno Komisja Nadzoru Finansowego poinformowała o nowelizacji Rekomendacji S, która reguluje zasady liczenia zdolności kredytowej. W programie BK2 w najbardziej optymistycznym scenariuszu może być liczona tak, jakby oprocentowanie wynosiło 2 proc. plus bufor rzędu 2,5 pkt proc., czyli sporo mniej niż rynkowe 6,9 proc. plus bufor 2,5 pkt proc. To konieczna zmiana, bez której uczestnicy programu nie mogliby liczyć na uzyskanie większego finansowania, niż w normalnych warunkach.

Istotne jest wskazanie, że dzięki nowelizacji odstępuje się od zasady rekomendowania bankom żądania wkładu własnego oraz niekredytowania pełnej wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie. Oznacza to, że w przypadku kredytu z gwarancją Banku Gospodarstwa Krajowego, nie jest wymagany wkład własny od klienta, a wartość kredytu może pokryć pełną wartość nieruchomości.



Banki zatem mają otwartą drogę, aby uwzględnić pozytywne cechy programu BK2 przy liczeniu zdolności. **To przede wszystkim niskie oprocentowanie przez 10 lat** (dopłaty do rat finansowane przez państwo) i **stałe oprocentowanie kredytu** (ustalane raz na pięć lat). Na razie banki nie ujawniają szczegółów, ale eksperci Lendi szacują, że **zdolność powinna być tutaj wyższa o około 30 proc.** wobec obecnych wartości. Jednak ważne jest zrozumienie, że określenie dokładnej zdolności kredytowej i potencjalnego wzrostu wymaga konsultacji z ekspertem kredytowym. Ekspert będzie mógł uwzględnić wszystkie istotne czynniki, takie jak dochody, wydatki, historię kredytową i inne czynniki wpływające na zdolność.

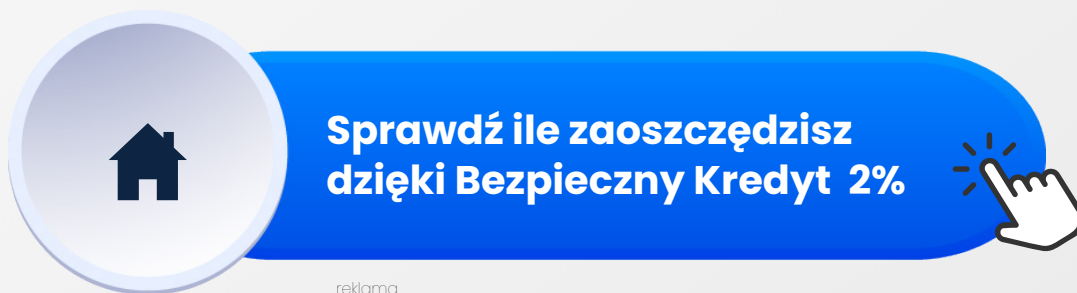
Zatem możemy wstępnie przyjąć, że singiel korzystający z programu BK2 (wszystkie inne założenia jak wymienione wyżej) mógłby uzyskać zdolność rzędu 410 tys. zł, bezdzietne małżeństwo 688 tys. zł, małżeństwo z dzieckiem 735 tys. zł, a z dwójką już ponad 910 tys. zł. To maksymalnie optymistyczne założenia, w praktyce może się okazać, że zdolność aż tak wielka nie będzie, bo banki muszą uwzględnić ryzyko związane np. z zakończeniem dopłat (gdy klient złamie warunki programu lub podał niezgodne ze stanem faktycznym deklaracje).



Podane kwoty dotyczą teoretycznej zdolności kredytowej, uzyskanej dzięki uwzględnieniu niższych rat w programie BK2. Jednak w praktyce maksymalna wartość możliwego do uzyskania kredytu dla jego beneficjentów – zgodnie z warunkami zapisanymi ustawie – to 500 tys. zł dla singla i 600 tys. zł dla pary.

Beneficjenci mogą liczyć na sporo niższe raty

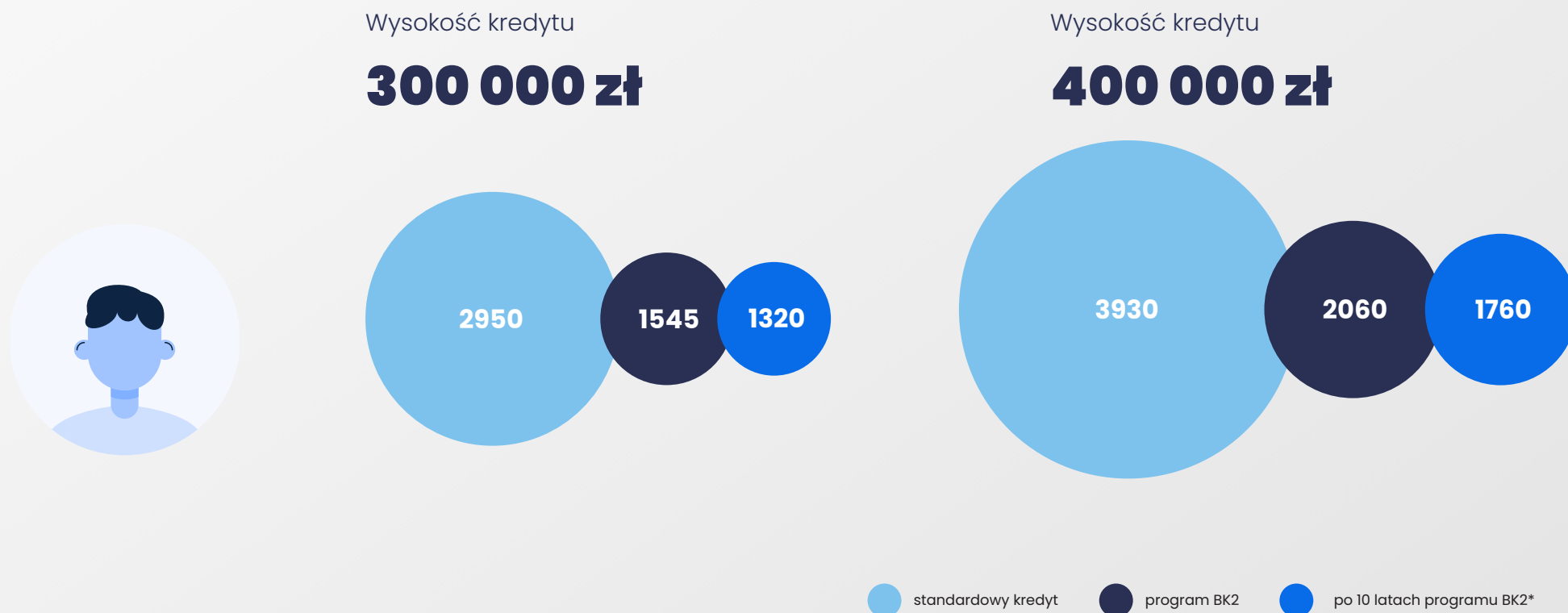
Jakie mogą być raty w programie BK2? Obecnie dla średniej kwoty wnioskowanego kredytu hipotecznego, wartego około 380 tys. zł, o standardowym okresie spłaty 30 lat, miesięczna rata wynosi około 3734 zł. To pierwsza rata dla kredytu z malejącą ratą. – W ramach programu BK2 miesięczna rata wyniesie około 1956 zł, co oznacza obniżkę o 1777 zł w porównaniu do standardowego kredytu – wylicza Piotr Borkowski z Lendi.



Na wykresie przedstawiamy scenariusze dla singla oraz dla pary. Do obliczenia wysokości rat przyjęliśmy oprocentowanie rynkowe o stałej stopie procentowej 8,5 proc. przez pierwsze 10 lat. Przyjęliśmy, że kredyt zaciągany jest na 30 lat. Na przykład singiel zaciągający standardowy kredyt na 300 tys. zł musiałby płacić pierwszą ratę w wysokości około 2950 zł, ale dzięki dopłatom

w ramach programu BK2 byłoby to tylko 1545 zł. W przypadku pary i hipoteki opiewającej na 600 tys. zł standardowa rata wynosiłaby 5900 zł, z programem zaś tylko 3090 zł. Te przykłady pokazują, że w optymistycznym scenariuszu raty będą niższe o blisko 50 proc. niż w typowym kredycie bez dopłat.

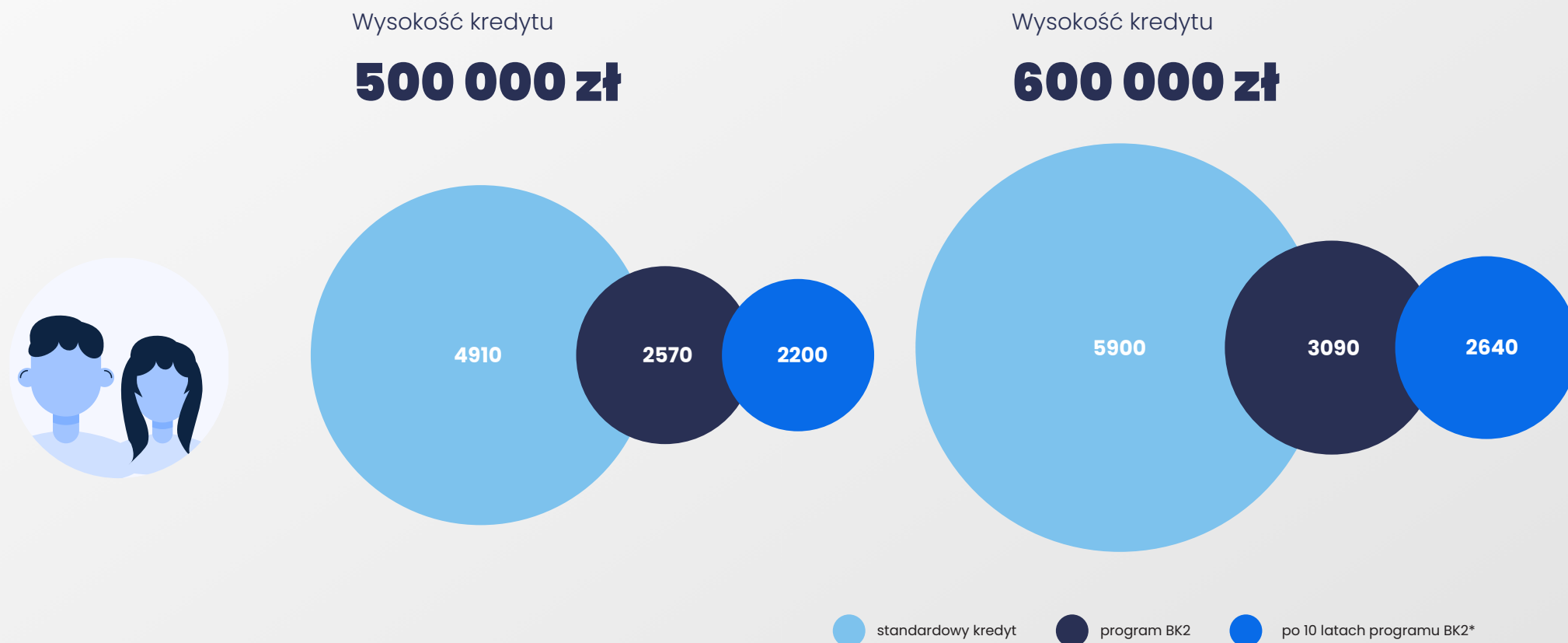
Pierwsze raty w zwykłym kredycie i w ramach BK2 zaciąganych przez singla (zł)



Dopłaty do rat nie będą jednak trwać zawsze. Co czeka kredytobiorców po 10 latach wsparcia? Niskie oprocentowanie przez dekadę oraz obowiązujący model rat malejących powinny powodować, że w tym czasie spora część kapitału powinna zostać spłacona. Spróbujmy oszacować wysokość rat po okresie wsparcia, przy założeniu, że za 10 lat oprocentowanie kredytów hipotecznych wyniesie 5 proc. Z szacunków

ekspertów Lendi wynika, że po zakończeniu dopłat raty byłyby niższe o około 15 proc., niż pierwsza rata w ramach programu BK2. Na przykład w przypadku singla i kredytu na 300 tys. zł rata zmalałaby do 1320 zł z 1545 zł. Rata pary i kredytu zaciągniętego na 600 tys. zł rata po zakończeniu dopłat wynosiłaby 2640 zł w porównaniu do 3090 zł na początku. Sporo jednak zależy od stóp procentowych, które wtedy będą obowiązywać.

Pierwsze raty w zwykłym kredycie i w ramach BK2 zaciąganych przez parę (zł)



Eksperci Lendi pomogą w wyborze odpowiedniego kredytu

Wiadomo na pewno, że od poniedziałku, 3 lipca, skorzystać z programu BK2 mogą klienci takich banków jak: PKO BP, Pekao, VeloBank i Alior. W kolejnych dniach dołączyć będą mogli także klienci zrzeszających banków spółdzielczych (SGB i BPS). Później ofertę wprowadzą jeszcze m.in. Bank Ochrony Środowiska oraz Santander i mBank. Wprawdzie niektóre banki (takie jak BNP Paribas, Millennium i ING Bank Śląski) wskazywały, że jeszcze zastanawiają się nad przystąpieniem, to według słów ministra Waldemara Budy do końca roku w zasadzie wszystkie banki, które dziś oferują kredyty mieszkaniowe, wejdą w ten program.



Przy wyborze kredytu warto zwrócić się o pomoc do specjalistów. Tym bardziej, że rynek ten coraz bardziej się profesjonalizuje i klienci mogą liczyć na merytoryczne wsparcie. Widać, że doradztwo kredytowe staje się coraz bardziej popularne.

Udział kredytów hipotecznych udzielonych przez pośredników kredytowych zrzeszonych w ZFPF (Związek Firm Pośrednictwa Finansowego) systematycznie rośnie. W niektórych kwartałach docierał **nawet do 70 proc.**, sprzedaż pozostałych **30 proc. przebiegała bezpośrednio w bankach.**



Skorzystaj z bezpłatnej konsultacji z ekspertem Lendi i wybierz najkorzystniejszą dla siebie ofertę.



reklama



reklama

Ważne jest, aby dostosować dodatkowe produkty, takie jak ubezpieczenia, do indywidualnych potrzeb każdego kredytobiorcy przy zaciąganiu kredytu hipotecznego, ponieważ jest to długoterminowe zobowiązanie. Aby sprostać tym wymaganiom, eksperci finansowi z grupy Lendi proponują dodatkowe korzyści do programu BK2 Oto niektóre z tych korzyści:



Ubezpieczenie nieruchomości

z atrakcyjną zniżką w wysokości do 25 proc. – dzięki temu ubezpieczeniu kredytobiorcy będą mogli skorzystać z obniżonych stawek ubezpieczenia, co pomoże im chronić swoją nieruchomość w bardziej opłacalny sposób.



Ubezpieczenie na życie

dedykowane tylko dla klientów z grupy LENDI – to ubezpieczenie zapewni dodatkowe zabezpieczenie finansowe dla kredytobiorców i ich rodzin, zapewniając ochronę w przypadku nieprzewidzianych sytuacji.



Produkty na życie i dożycie

które gwarantują wypłatę wpłaconych pieniędzy, kiedy umowa ubezpieczeniowa się skończy, innymi słowy produkty które pozwolą skrócić okres kredytowania nawet o siedem lat – eksperci finansowi z grupy Lendi mogą zaoferować specjalne produkty ochronno-oszczędnościowe, które pozwalają kredytobiorcom zredukować czas spłaty kredytu. Dzięki temu klienci mogą wcześniej uwolnić się od zobowiązania i zaoszczędzić na odsetkach.

Wprowadzenie tych dodatkowych korzyści w programie BK2 pozwala kredytobiorcom dostosować swoje kredytowe doświadczenie do swoich potrzeb i zapewnia większą elastyczność oraz ochronę finansową na przestrzeni długoterminowego kredytowania.



Umów się na bezpłatną rozmowę z ekspertem Lendi



reklama

Raport powstał w oparciu o dane z platformy i porównywarki kredytów hipotecznych Lendi.pl. Do analizy posłużyły dane w oparciu o obliczoną zdolność kredytową potencjalnych kredytobiorców dla 4 modelowych scenariuszy w okresie od 01.04.2022 r. do 30.06.2023 r. Korzystaliśmy z informacji: Biura Informacji Kredytowej (BIK), Narodowego Banku Polskiego

(NBP), GPW Benchmark. Analiza danych pochodzących od instytucji obejmuje okres od I kw. 2021 r. – II kw. 2023 r. Analizowaliśmy oferty banków: Alior Bank, Bank Polskiej Spółdzielczości, Bank Millennium, Pekao S.A., Bank Pocztowy, BNP Paribas, BOŚ Bank, Citi Handlowy, Credit Agricole, ING Bank Śląski, mBank, PKO BP, Santander Bank.

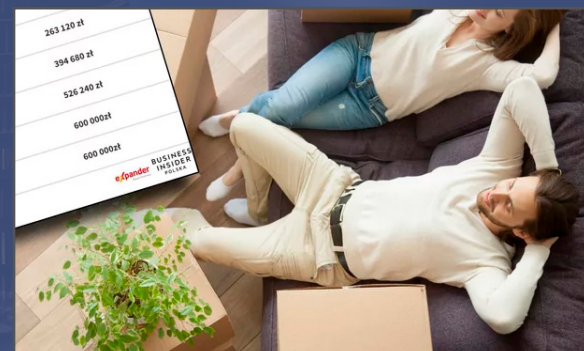
Czytaj także:



Wystrzał popytu na mieszkania w czerwcu. Oto jak to wpłynęło na ceny



Jak dostać kredyt na 2 proc.? Siedem rzeczy, które musisz wiedzieć



Bezpieczny kredyt 2 proc. KNF zmieniła rekomendację, oto jak wzrośnie zdolność [WYLICZENIA]

BUSINESS INSIDER
OPŁACA SIĘ WIEDZIEĆ

lendi
To, co naprawdę się liczy.