

Koniec z kredytem na 100% wartości mieszkania!

Banki zaostrzają kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych. Niektóre z nich cofają wydane wcześniej decyzje kredytowe, stawiając klientów pod ścianą i narażając ich na straty. Najdotkliwszy dla przeciętnego kredytobiorcy może okazać się jednak wymóg posiadania wkładu własnego, sięgającego do 35% wartości nieruchomości.

Od paru tygodni w prasie pojawiają się coraz to nowsze doniesienia na temat zmian w sposobie udzielania przez banki kredytów. Nie da się nie zauważyć, że ta sytuacja przełożyła się na poczynania klientów. Część z nich zdecydowała się na szybszy zakup mieszkania, inni w pośpiechu szukają najkorzystniejszej oferty kredytowej. Zmienił się również stosunek niektórych sprzedających nieruchomości, nie chcą oni bowiem podpisywać umów przedwstępnych z klientami kredytowymi na zasadzie umowy warunkowej.

Czy zapowiadany próg wkładu własnego, wahający się pomiędzy 10% a 35%, będzie stanowił granicę nie do przejścia dla wielu Polaków?

Zdaniem Jerzego Sobańskiego - rzecznika Warszawskiego Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie Nieruchomościami, 35% to zdecydowanie za dużo.

Jeśli założymy, że średnia wielkość mieszkania dwupokojowego to 50 m², to wkład własny wyniesie powyżej 100 000 złotych. Właśnie takich lokali szukają najczęściej młodzi ludzie, których niestety nie będzie stać na wyłożenie tak dużej kwoty z własnej kieszeni. Zwłaszcza jeśli doliczymy do tego koszty dodatkowe, to jest: podatki, prace wykończeniowe mieszkania, zakup wyposażenia, opłaty dla notariusza i pośrednika- tłumaczy rzecznik WSPON-u.

Banki, obawiając się utraty klientów, nie chcą wprowadzać takich ograniczeń, ale kryzys finansowy na rynku światowym i decyzje odgórne mogą skłonić je do większej ostrożności. Dotyczy to zwłaszcza udzielania kredytów walutowych, gdyż w obecnej sytuacji pożyczki np. we frankach szwajcarskich, są dość ryzykowne. Klienci muszą się więc liczyć z faktem, że w przypadku takich kredytów - wkład własny będzie większy.

Banki posiadają wiele instrumentów, które zapewniają im bezpieczeństwo. Dlaczego więc zdecydowały się na zablokowanie kredytu na 100% wartości nieruchomości, co im grozi?

Jedynym poważnym problemem dla banków może być spadek wartości nieruchomości przy jednoczesnym problemie ze spłatą kredytu przez kredytobiorców np. z powodu utraty pracy. Duży spadek wartości nieruchomości - do 30% jest co prawda mało prawdopodobny. Jednak jeśli do niego doszło, to banki mogłyby mieć większy kłopot z odzyskaniem pożyczonych pieniędzy ze sprzedaży w założonej cenie nieruchomości. Taka sytuacja może ewentualnie dotyczyć kredytów udzielanych w 2006 r. i w pierwszej połowie 2007 r. Czyli w fazie dużego wzrostu cen na rynku nieruchomości i okresie udzielania kredytów na 100, a nawet więcej procent wartości zakupu- twierdzi Jerzy Sobański.

Ograniczenie dostępności kredytów, spowoduje spadek popytu na nieruchomości. W szczególności dotyczy to nabywców z segmentu średniego. Im pozostanie zakup mieszkania przy wsparciu finansowym osób drugich na przykład rodziny. Ludzi zamożnych nadal stać będzie na wyłożenie wymaganej kwoty udziału własnego.

W sytuacji, gdy warunki udzielania kredytów zmieniają się z dnia na dzień, wiele osób zwraca się z prośbą o radę do pośredników. Nasili się to, gdy przyjdą odgórne decyzje, zaostrzające kryteria kredytowania. Wtedy zarówno pośrednikom w nieruchomościach, jak i pośrednikom kredytowym, pozostanie tylko doradzanie klientowi, który z banków podchodzi do sprawy mniej restrykcyjnie.