

Rekomendacja S

W 2014 roku każdy starający się o kredyt hipoteczny będzie musiał dysponować minimum 5-procentowym udziałem własnym. Określa to „rekomendacja S” Krajowego Nadzoru Finansowego. Jak wpłynie na dolnośląski rynek nieruchomości?

Mirosław Juszcak

licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości ŚWIAT NIERUCHOMOŚCI
BRACIA JUSZCZAK



Dzisiaj, co najmniej połowa naszych klientów chce w całości sfinansować kupno mieszkania kredytem. Jednak rzadko się to udaje. W ostatnich miesiącach 2013 roku zauważyłem zwiększony ruch, szczególnie na rynku pierwotnym, gdyż na nowe mieszkania łatwiej otrzymać kredyt w wysokości 100 procent ceny nieruchomości, niż na używane. Banki wyżej wyceniają wartość mieszkań na rynku pierwotnym, niż wtórnym. W przypadku mieszkań używanych różnica między wyceną bankową, a ceną rynkową sięga 5 - 10 procent. Wynika to ze spodziewanego spadku cen na rynku wtórnym. Powód spadków to rekomendacja S oraz program „Mieszkanie dla młodych” wspierający rynek pierwotny.

Uważam, że obowiązek wkładu własnego w finansowaniu kupna nieruchomości jest dobrym rozwiązaniem. 5 - 10-procentowy udział własny daje poczucie bezpieczeństwa, gdy wartość nieruchomości nagle spadnie i będzie mniejsza, niż dług. W przypadku kredytu równego cenie kupna, bank może zażądać (i robi to), aby (w chwili spadku wartości mieszkania) kredytobiorca pokrył różnicę z własnej kieszeni. Może to być nawet kilkadziesiąt tysięcy złotych. Skąd, z dnia na dzień, wziąć taką gotówkę. Zagrożenie nie istnieje, gdy kredytem sfinansujemy tylko części wartości kupowanej nieruchomości. Jednak nie należy przesadzać z wysokością obowiązkowego wkładu własnego, gdyż może to zahamować obrót na rynku nieruchomości. 10 procent to maksimum na jakie stać większość naszych klientów. Dotyczy to zwłaszcza osób kupujących pierwszą nieruchomość. I bez obowiązkowego udziału własnego, kredyty są drogie, chociaż oprocentowanie bardzo spadło. Głównie dlatego, że banki wprowadziły wysokie marże i dodatkowe koszty np. obowiązkowe ubezpieczenia kredytobiorców na życie, od utraty pracy, braku żyrentów itp. To nie wróży nic dobrego dla rynku nieruchomości.

Sebastian Kostek

deweloper, właściciel MIKOS-Invest
Osiedle Stoneczne



Wprowadzana rekomendacja S zapewne wpłynie na rynek nieruchomości, jednak już dziś większość banków wymaga wkładu własnego na poziomie 10 procent.

Jeżeli chodzi o nasze osiedle to większość klientów decydując się na zakup domu posiada już wkład własny. Wychodząc na przeciw oczekiwaniom klientów w ramach odciążenia finansowego - wykańczamy domy pod klucz w cenie standardu deweloperskiego.