

## Euro zamiast złotych

**W**prowadzenie w Polsce euro największe znaczenie będzie miało dla kredytobiorców hipotecznych, zarówno tych już spłacających swoje zobowiązania, jak i tych, którzy umowy kredytowe podpiszą w przyszłości. Niestety, skutki zamiany złotego na euro nie dla wszystkich dotychczasowych kredytobiorców będą identyczne, albo podobnie korzystne.

**P**ierwszym etapem integracji ze strefą euro będzie włączenie złotego do mechanizmu ERM 2, czyli wypełnienie jednego z czterech kryteriów konwergencji o charakterze monetarnym. Innym kryterium, istotnym z punktu widzenia rynku nieruchomości, będzie kryterium stóp procentowych. Oznacza to, że co najmniej dwa lata przed przyjęciem euro, kurs złotego zostanie przyporządkowany do korytarza walutowego, czyli ściśle określonego przedziału wahań, który nie przekroczy +/- 15 proc. od ustalonego parytetu wymiany złotego na euro. Poza tym, w okresie przygotowawczym, NBP będzie zobligowany do dostosowywania stóp procentowych do poziomów obowiązujących w eurolandzie. Tym samym, na długo przed wejściem do strefy euro, Polacy otrzymają gwarancję względnej stabilności złotego oraz coraz niższego oprocentowania kredytów, w tym przede wszystkim hipotecznych.

## Tańsze kredyty droższe mieszkania

**W** momencie przyjęcia przez Polskę wspólnej waluty, wszystko co do tej pory podlegało wycenieniu w złotych, zostanie przeliczone na euro po ustalonym wcześniej kursie przystąpienia. Dla kredytów wcześniej denominowanych w euro nie będzie to miało większego znaczenia. Z kolei kredyty zaciągnięte w złotych zostaną przewalutowane na euro, przy czym kurs wymiany nie będzie tu miał istotnej wagi. Wynika to z faktu identycznego stosunku wysokości zarobków kredytobiorcy do salda kredytu, zarówno przed jak i po dacie przyjęcia przez Polskę euro. Pozytywnym aspektem przejścia na euro będzie spadek oprocentowania kredytów, a więc odczuwalne zmniejszenie miesięcznych rat, w wyniku zamiany stóp procentowych WIBOR na EURIBOR. Kredyty zaciągnięte w innych walutach niż złote i euro, np. we franku szwajcarskim, nie zostaną przewalutowane. Saldo aktualnego zadłużenia oraz wysokość raty, będą wyrażane w euro.

**K**orzyści krajowej mieszkaniówki wynikające z ewentualnego przystąpienia Polski do strefy euro to spadek kosztów pozyskiwania kapitału, tak dla gospodarstw domowych planujących kupno własnego mieszkania, jak i przedsiębiorców działających na rynku nieruchomości. Poza tym, można spodziewać się znacznego zwiększenia dostępności kredytów, wzrostu zdolności kredytowej przeciętnej polskiej rodziny oraz poprawy zdolności obsługi zadłużenia.

**J**ak wynika z badań przeprowadzanych w ostatnich latach przez instytucje rządowe, główne obawy Polaków wynikające z perspektywy przyjęcia przez Polskę euro, dotyczą ryzyka wzrostu cen, wynikającego z nieuzasadnionego ich podnoszenia przez handlowców, przedsiębiorców czy producentów. Niewykluczone więc, że te obawy w połączeniu z odwilżą na rynku kredytowym, mogą stanowić ożywczy impuls dla polskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Jarosław Jędrzyński  
analityk rynku nieruchomości portalu RynekPierwotny.com.