

Jak ugryźć „Bezpieczny kredyt 2 proc.”?

Preferencyjne kredytowanie w ramach programu „Bezpieczny kredyt 2 proc.” jawi się jak świąteczny prezent dla wszystkich, którzy szukają swojego pierwszego gniazdka. Czy jest tak w istocie? Kto może z tego programu skorzystać, jakie są obwarowania i przede wszystkim... kogo na to stać? Spróbowałam zebrać dla Państwa najważniejsze informacje na ten temat.

Katarzyna Rulkiewicz

W Polsce wciąż silne jest przywiązanie do tego, żeby posiadać własną nieruchomość. Nic dziwnego, skoro opłata za wynajem często jest bliska poziomowi raty kredytu hipotecznego, a zasady najmu długoterminowego nie są należycie uregulowane. Dlatego większość osób stojących u progu dorosłości chce „ustatkować się” na swoim. Poszukiwania właściwego lokum to jedno, ale uzyskanie finansowania to zupełnie inna sprawa.

Teraz z pomocą przyszedł program „Pierwsze mieszkanie”. Daje on możliwość wzięcia kredytu hipotecznego na pierwszą nieruchomość na bardzo preferencyjnych warunkach. Z tego powodu (a także ograniczeń wiekowych, o których później) jest idealnym rozwiązaniem dla młodych, którzy szukają swojego pierwszego lokum. Warto jednak pamiętać, że „kredyt 2 proc.” to pewnego rodzaju chwyt marketingowy, bo fakt, że jest tak przedstawiany, wcale nie oznacza, że zapłacimy bankom tylko 2 proc. wartości kredytu. Zapłacimy sporo więcej i będzie to – jak zawsze – uwidocznione w RRSO.

Na czym polega kredyt na 2 proc.?

Najprościej mówiąc, te medialne 2 proc. bierze się z dopłat do oprocentowania kredytu, jakie beneficjenci programu będą otrzymywali od Banku Gospodarstwa Krajowego. To właśnie BGK będzie dopłacał do naszej comiesięcznej raty kwotę, która wyniknie ze współczynnika dopłat ustalanego raz na kwartał na podstawie średniej kwartalnej stałej stopy procentowej, na jaką zostały udzielone nowe kredyty hipoteczne w bankach. Różnica między tym wskaźnikiem a 2 proc. będzie wpływała na konto banku, pomniejszając nasz dług i jednocześnie pokrywając koszty banku.

O czym jeszcze warto pamiętać? Cóż, dopłata obowiązuje TYLKO przez 10 pierwszych lat okresu kredytowania. Dobrą wiadomością jest jednak fakt, że ustawa nakłada obowiązek

uiszczania rat malejących, co oznacza, że proporcjonalnie nasze raty po tej dekadzie będą mniejsze, niż gdybyśmy wzięli kredyt ze stałą ratą. Po 10 latach nasz kredyt automatycznie stanie się kredytem spłacanym w ratach równych, chyba że zgłosimy się do naszego banku z odpowiednim wnioskiem.

Ustawa przewiduje jeszcze jeden mechanizm, który sprawi, że „lądowanie” po dekadzie dopłat będzie nieco łagodniejsze. Jeśli pierwsza rata kredytu po upływie tego czasu będzie większa niż pierwsza rata kredytu z dopłatą, możemy poprosić nasz bank o wydłużenie okresu kredytowania o kolejne 5 lat. Dotyczy to jednak osób, które nie przekroczą wtedy 50. roku życia.

2 proc., czyli ile w końcu będzie kosztować mnie ten kredyt?

Warto nadmienić, że ustawa wcale nie ustala efektywnego oprocentowania po uwzględnieniu dopłat na poziomie 2 proc. Co to oznacza? To oznacza, że banki będą kształtować swoje ceny na podstawie aktualnych warunków rynkowych. A prościej mówiąc – banki mają prawo dodać do 2 proc. swoją marżę, czyli oprocentowanie kredytu może np. w zależności od banku wynieść 2 proc. albo 2,20, czy nawet 3,15 proc. Oprocentowanie naszego kredytu będzie stałe w okresie pierwszych 5 lat, potem stopa procentowa będzie dostosowana na kolejne 5 lat.

Jak już ustaliliśmy, efektywne końcowe oprocentowanie kredytu nie musi równać się 2 proc. Poza marżę, bank ma prawo pobrać prowizję, oczekiwać ubezpieczenia nieruchomości, polis na życie czy innych opłat. Trzeba wziąć to pod uwagę, bo w tym wypadku ostatecznym kryterium cenowym powinno być dla nas RRSO. Pamiętajmy także, że dopłaty dostaniemy przez 10 lat, a resztę kredytu będziemy spłacać samodzielnie. I trzeba to dokładnie policzyć.

Dla kogo kredyt z dopłatami?

Jest to program, którego celem jest sfinansowanie pierwszego mieszkania dla młodych osób, dlatego logiczne wydają się obostrzenia odnośnie do beneficjentów programu.

Program przewiduje dwa główne ograniczenia:

1. Dopłaty przysługują tylko osobom poniżej 45. roku życia, a jeśli kredytobiorców jest więcej niż jeden, to najmłodszy kredytobiorca nie może mieć ukończonych 45 lat.
2. Prawo do nieruchomości. Kredytobiorca nie może mieć prawa do nieruchomości – zarówno prawa własnościowego (własność i współwłasność), jak i spółdzielczego. I dotyczy to nie tylko stanu „na teraz”, ale też przeszłości. Ani kredytobiorca, ani osoba prowadząca z nim gospodarstwo domowe nie mogli w przeszłości posiadać nieruchomości.

Od drugiego punktu są jednak wyjątki. Pierwszy dotyczy sytuacji osoby, która nabyła prawo do nieruchomości, dziedzicząc je, ale zdążyła się go „pozbyć” przed osiągnięciem 18 roku życia. Drugi wyjątek dotyczy sytuacji, gdy kredytobiorca lub osoba będąca z nim w gospodarstwie domowym posiada prawo do maksymalnie 50 proc. nieruchomości, które nabyła jako spadek, ale w tej nieruchomości nie mieszka od ponad roku.

Co można kupić?

Katalog jest tak naprawdę bardzo szeroki, nie ma ograniczeń dotyczących powierzchni czy typu nieruchomości. Jedyne ograniczenie dotyczy zakupu części udziałów w nieruchomości. Można natomiast:

- kupić mieszkanie lub dom na rynku pierwotnym lub wtórnym, a nawet go za te pieniądze wykończyć,
- kupić spółdzielcze prawo mieszkaniowe do domu lub mieszkania, w tym pieniądze można przeznaczyć na wkład budowlany w spółdzielni,
- kupić działkę, na której chcemy postawić dom,
- przeznaczyć pieniądze z kredytu na budowę domu. Tu jednak uwaga! Jeśli pieniądze z kredytu przeznaczamy na budowę domu, a działka jest naszym wkładem własnym, to wartość działki powiększona o kwotę kredytu nie może przekroczyć 1 mln zł.

Maksymalna kwota kredytu, wkład własny i zdolność

Jak już wcześniej wspomniałam, w programie nie ma żadnych „haczyków”, jeśli chodzi o metraż mieszkania czy domu. Jest natomiast ograniczenie maksymalnej kwoty kredytu. I tak, można wnioskować o maksymalnie 500 tys. zł, jeśli jest się singlem lub 600 tys. zł w przypadku małżeństw czy gospodarstw domowych, w których wychowuje się przynajmniej 1 dziecko.

Ograniczenie dotyczy także wysokości wkładu własnego. Może on wynosić maksymalnie 200 tys. zł z tym, że jeśli wystąpi taka sytuacja, to nasza najwyższa kwota kredytu wzrasta adekwatnie do 700 tys. zł dla singla i 800 tys. zł dla rodziny.

A jaki jest minimalny wkład? Nawet... zero! Jak to możliwe? Dzięki gwarancjom z programu „Mieszkanie bez wkładu własnego”. Nie będę tu w szczegółach przybliżać tego programu, warto jednak o nim pamiętać, jeśli nie uzbieraliśmy jeszcze pieniędzy na pełne 20 proc. wkładu własnego.

Kolejną sprawą jest kwestia zdolności kredytowej, bo przecież trzeba ją mieć, żeby kredyt w ogóle dostać. Dzięki temu, że Komisja Nadzoru Finansowego znowelizowała rekomendację S, dającą bankom wytyczne, jak liczyć zdolność, osoby ubiegające się

o kredyt z dopłatą będą mogli liczyć na łagodniejsze traktowanie. KNF pozwolił bankom wziąć pod uwagę wysokość raty kredytu już po dopłatach. Prościej mówiąc, bank będzie sprawdzał, czy stać nas na zapłacenie raty w wysokości 2,2 tys. zł, zamiast 3,5 tys. zł (to różnica w racie dla kredytu na 500 tys. zł na 30 lat).

Ile trzeba zarabiać, żeby mieć zdolność kredytową? Zobaczmy, jak to wygląda w przypadku Łodzi. Średnia cena kawalerki w naszym mieście to ok. 230 tys. zł, a zarobki, jakie powinniśmy udokumentować to minimum 3,2 tys. zł netto. Z kolei nieco większe mieszkanie – 50 m kw. kosztuje około 330 tys. zł. Żeby wziąć je na kredyt na 2 proc., potrzebne nam min. 4,6 tys. zł co miesiąc. I wreszcie mieszkanie większe – dla rodziny o metrażu 65 m kw. W Łodzi kosztuje średnio ok. 430 000 zł i potrzebne nam będzie min. 6 tys. zł dochodu, aby było nas na nie stać w programie (na podstawie szacunków HREIT).

Są marchewki, a gdzie kij?

Cóż, jak większość programów z dopłatami, tak i ten podlega licznym obwarowaniom. Lista jest dość długa. Po pierwsze, do mieszkania kupionego na kredyt z dopłatą musimy się wprowadzić w ciągu 2 lat od nabycia prawa własności lub zakończenia budowy domu. Jeśli tego nie zrobimy, nie tylko nie dostaniemy więcej dopłat, ale będziemy też musieli zwrócić te już wypłacone i to wraz z odsetkami. To możliwie najczęstszy scenariusz, jaki można sobie wyobrazić. Ale dopłaty będziemy musieli oddać także, jeśli w ciągu 10 lat, w których nam przysługują:

- nieruchomość sprzedamy (z wyjątkiem sytuacji rozszerzenia wspólności ustawowej oraz zbycia na rzecz drugiego z kredytobiorców),
- wynajmiemy lub użyczymy (nawet jej część) nieruchomość,
- otworzymy w niej działalność gospodarczą,
- nabędziemy prawo do innej nieruchomości inaczej niż w drodze dziedziczenia,
- nie będziemy mieszkać w mieszkaniu/domu przez minimum 12 miesięcy,
- ogłosimy upadłość konsumencką,
- stroną umowy kredytowej przestanie być osoba, która jako jedyna spełniała kryterium wieku (chyba, że nastąpi to w wyniku śmierci tej osoby),
- zmieniliśmy sposób oprocentowania ze stałego na zmienne,
- w prawomocnym wyroku skazano nas za przestępstwo wyłudzenia kredytu lub zatajenia informacji w związku z udzieleniem kredytu z dopłatami.

Dodatkowym przypadkiem, w którym możemy stracić dopłatę, jest wcześniejsza spłata kredytu. Jeśli zrobimy to przed upływem 3 lat, to stracimy dopłaty. Wyjątkiem jest tu sytuacja, w której nadpłacimy część objętą gwarancją (pisałam o niej wyżej) lub kwota nadpłaty plus nasz wkład własny nie przekroczyła 200 tys. zł. Dotyczy to także sytuacji, jeśli łączna kwota nadpłaty plus kwota miesięcznej raty jest mniejsza niż pierwsza rata

kredytu pomniejszona o dopłatę.

Z tej perspektywy, program powinien spełnić swoje zadanie. Już dziś widać, jak ogromną popularnością cieszy się on wśród potencjalnych beneficjentów. Według najnowszych danych (za portalem Interia, *Klienci zasypali banki lawiną wniosków. z 21 września 2023 r.*) tylko w ciągu pierwszych trzech miesięcy do banków trafiło około 52 tys. wniosków.

Panaceum 10/2023