**Sytuacja na rynku kredytów hipotecznych – co przyniesie 2024 rok?**

**Drugie półrocze 2023 roku upłynęło pod znakiem zwiększonego popytu na kredyty hipoteczne. To efekt rządowego programu, wspierającego zakup pierwszego mieszkania – Bezpieczny kredyt 2%. Jednak z początkiem 2024 roku projekt zakończono. Co przyniesie przyszłość? Jak będą wyglądać najbliższe miesiące na rynku kredytowym?**

**To koniec programu „Bezpieczny kredyt 2%”?**

Program „Bezpieczny kredyt 2%” podbił rynek kredytów hipotecznych w drugim półroczu 2023 roku. Zakładano, że w latach 2023-2024 wsparciem zostanie objętych ok. 50 tys. kredytów, tymczasem do 21 grudnia zeszłego roku podpisano niemal 56 tys. umów z niższym oprocentowaniem. Oznacza to, że ustawowy limit wyczerpał się już po niespełna pół roku od startu programu. Rząd zdecydował się zakończyć „Bezpieczny kredyt 2%”. Do 7 stycznia br. banki mogły rejestrować wnioski złożone do 31 grudnia 2023 r. Dzień później – 8 stycznia – projekt zawieszono.

To zrodziło pytania, co dalej – czy i na jakie wsparcie będą mogli liczyć kredytobiorcy? Jak zapowiada Ministerstwo Rozwoju i Technologii, obecna formuła „Bezpiecznego kredytu 2%” zostanie zastąpiona inną, równie korzystną dla kredytobiorców – „Mieszkanie na start”. Aby ograniczyć nadużywanie nowego instrumentu przez osoby o wyższych dochodach, pomoc ma być „precyzyjnie adresowana”. Nowa formuła ma być bardziej atrakcyjna dla osób o niższych dochodach oraz dla większych rodzin.

**„Mieszkanie na start” – nowy program na horyzoncie**

Program „Mieszkanie na start” ma ruszyć w drugiej połowie 2024 roku. Według MRiT ze wsparcia skorzysta nawet 50 tys. osób. Warto zauważyć, że w Polsce funkcjonuje już program o takiej nazwie, jednak dotyczy wsparcia finansowego dla osób wynajmujących mieszkanie. Nowy projekt – podobnie jak „Bezpieczny kredyt 2%” – ma zaś wesprzeć Polaków w zakupie pierwszej nieruchomości.

Beneficjentami programu będą mogły zostać osoby, które nie miały wcześniej i nie posiadają obecnie własnego mieszkania lub domu (dopuszczalne jest posiadanie udziału nieprzekraczającego 50%, nabytego przez darowiznę lub dziedziczenie). Wyjątkiem są rodziny 2+3. W takim przypadku program ma pomóc zmienić mieszkanie na większe.

Program skierowany będzie zarówno do rodzin (bez ograniczenia wiekowego), jak i do singli (do 35 roku życia). W ramach projektu będzie można uzyskać obniżone oprocentowanie kredytu hipotecznego, którego wartość będzie różna w zależności od wielkości gospodarstwa domowego. Z największego wsparcia finansowego skorzystają rodziny 2+3 i większe. Aby uzyskać pełne wsparcie, dochód wnioskodawcy nie może przekraczać 10 tys. zł brutto w przypadku singla i 33 tys. brutto w przypadku rodziny 5-osobowej lub większej. Osoby o wyższych dochodach również będą mogły otrzymać dofinansowanie, jednak w zmniejszonej wysokości.

Program nie określa maksymalnej kwoty kredytu hipotecznego. W założeniu ma ograniczyć ją wyłącznie zdolność kredytowa wnioskodawcy. Ograniczone zostaną natomiast dopłaty – do 200 tys. dla gospodarstw 1-osobowych, do 600 tys. dla gospodarstw 5-osobowych i większych. Co ciekawe, w miastach, w których ceny mieszkań należą do najwyższych w Polsce, kwoty te będą o 10 lub 20% wyższe.

Program „Mieszkanie na start” trudno porównywać na zasadzie 1:1 do instrumentu „Bezpieczny kredyt 2%”. Ostateczna wysokość wsparcia zależy bowiem od kilku czynników – a w tym od kwoty kredytu, rodzaju wnioskodawcy czy miasta. Nie ulega jednak wątpliwości, że kredyt w ramach programu „Mieszkanie na start” będzie korzystniejszy niż klasyczny kredyt hipoteczny. Nowy projekt może na nowo rozkręcić popyt na rynku kredytowym. – prognozuje Tomasz Stoga, prezes PROFIT Development.

**Wielka reforma wskaźników referencyjnych – jak wpływa na rynek kredytowy?**

Wsparcie rządu to jedno – są także inne czynniki, które biorą pod uwagę kredytobiorcy. WIBOR już nie raz pokazał, że bywa nieprzewidywalny. Kredytobiorcy mogli przekonać się o tym w 2022 roku, kiedy to wysoka inflacja spowodowała znaczną podwyżkę stóp procentowych. W 2023 roku inflacja zaczęła spadać, co zapoczątkowało cykl obniżek stóp przez RPP. Spadł również WIBOR. Czy w 2024 roku WIBOR dalej będzie malał? Niewykluczone. Co więcej, na rynku pojawią się produkty oparte o wskaźnik WIRON, który w przyszłości ma zastąpić WIBOR.

Jesteśmy w trakcie wielkiej reformy wskaźników referencyjnych. Od początku 2023 roku na rynku mogą pojawiać się produkty z nowym indeksem WIRON, a do końca 2024 roku wskaźnik WIBOR ma zniknąć całkowicie. W ostatnich miesiącach banki skupiły się na ofertach dla firm. Według przewidywań, dopiero w 2024 roku pojawią się oferty z WIRON dla klientów detalicznych – mówi prezes PROFIT Development. – Z pewnością możemy liczyć na oferty kredytów hipotecznych oprocentowanych według stopy składanej na podstawie WIRON. Ponadto możemy oczekiwać rozwoju rynku kredytów mieszkaniowych ze stałą lub okresowo stałą stopą procentową. Oznacza to, że sytuacja na rynku kredytowym wreszcie zacznie się stabilizować, a deweloperzy będą dywersyfikować ofertę, proponując zróżnicowane projekty, atrakcyjne dla różnych grup docelowych. – wyjaśnia.

Proces stopniowej zamiany wskaźnika WIBOR na WIRON ma potrwać do 2027 roku. A co ze stopami procentowymi w 2024? 9 stycznia RPP podjęła decyzję o utrzymaniu poziomu z października 2023 roku – tj. 5,75%. Na razie nie wiadomo, co przyniosą kolejne miesiące. Według ekspertów PKO Banku Polskiego, w lutym stopy pozostaną na takim samym poziomie. Informacje o ewentualnych obniżkach dostarczy dopiero marcowa projekcja inflacji i PKB.

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Kontakt dla mediów**

Patrycja Ogrodnik

PR Manager

[p.ogrodnik@commplace.com.pl](http://p.ogrodnik@commplace.com.pl)

tel. 692 333 175