|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Kredyty hipoteczne coraz tańsze | Data:  22.09.2017 | Grupa Geo |

Kredyty hipoteczne coraz tańsze

Deweloperzy ostatnimi czasy systematycznie biją rekordy w ilości sprzedawanych nowych mieszkań. Taka sytuacja ma bezpośredni wpływ na wzrost liczby zaciąganych kredytów hipotecznych. Mimo że banki podwyższają swoje marże, z raportów wynika, że średnie oprocentowanie kredytów hipotecznych od kwietnia 2016 roku spada. Z czego wynika taka sytuacja?

Na oprocentowanie kredytu hipotecznego składają się dwie zmienne, jest to stawka WIBOR i marża konkretnego banku. Zmiana wartości choćby jednego z nich powinna skutkować wzrostem oprocentowania. Marże idą w górę, WIBOR pozostaje na tym samym poziomie, natomiast kredyty tanieją. Analitycy wskazują na trzy czynniki, które mają bezpośredni wpływ na tę tendencję.

Wyższy wkład własny

Zgodnie z zapisami Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego banki stopniowo wprowadzały wyższy wkład własny wymagany przy zaciąganiu kredytu hipotecznego. Taka podwyżka nie wpłynęła jednak negatywnie na ilość przyznawanych kredytów. Co więcej, wkład własny bywa większy, ponieważ jak wynika z raportów AMRON SARFiN, w ostatnich latach zauważalnie rośnie udział kredytów udzielanych na mniej niż 80% wartości nieruchomości.

- *Wyższy wkład własny wpływa na ostateczne oprocentowanie. Zgromadzone środki są gwarancją niższej pożyczki, ponieważ przekroczenie ustawowych 20% może skutkować obniżeniem marży nawet o 0,1 punktu procentowego* - tłumaczy Piotr Kijanka, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu w Grupie Deweloperskiej Geo.

Wyższe kwoty kredytu

Te dane jednak nie tłumaczą w pełni tendencji spadku oprocentowań. Drugim czynnikiem mającym wpływ na sytuację jest z pewnością fakt, że wartość przyznawanych kredytów zwiększa się. Jak informują dane BIK, w porównaniu z rokiem poprzednim był to wzrost na poziomie 13%.

- *Z roku na rok rośnie liczba przyznawanych kredytów hipotecznych, a wraz z tym również ich wartość. Podobnie jak w przypadku wkładu własnego zdarzają się sytuacje, w których bank podwyższa marże, ale decydując się na pożyczenie większej kwoty, oprocentowanie będzie np. o 0,1 p.p . niższe niż przed podwyżką* - wyjaśnia ekspert z Grupy Deweloperskiej Geo.

Częstsze zakupy inwestycyjne

Kolejnym czynnikiem jest bez wątpienia trend panujący na rynku od kilku lat. Kupowane nowe mieszkania coraz częściej przeznaczane są na wynajem. Nawet jeżeli większość takich zakupów dokonywana jest za gotówkę, niektórzy inwestorzy decydują się na kredyt.

- *To grupa osób o wysokich dochodach, a co za tym idzie wysokiej zdolności kredytowej.* - zauważa Piotr Kijanka. - *Bank bierze pod uwagę te kryteria i ocenia potencjalnego kredytobiorcę, co również ma wpływ na wysokość marży. Nie bez znaczenia jest fakt, że zamożni inwestorzy korzystają z usług doradców finansowych, którzy pomagają dobrać im optymalną ofertę* - dodaje.

Analitycy przewidują, że banki systematycznie będą podwyższać swoje marże, zatem wkrótce tendencja może się odwrócić, a kredyty minimalnie zdrożeją. Nie należy w najbliższej przyszłości jednak spodziewać się istotnych zmian na rynku kredytów. Koszt kredytu może jednak znacząco wzrosnąć w przypadku podwyżek stóp procentowych, które możliwe są już w 2018 roku. Póki co kredytobiorcy mogą być spokojni.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87