|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Coraz wyższe raty kredytów mieszkaniowych | Data:  1.12.2017 | Grupa Geo |

**Coraz wyższe raty kredytów mieszkaniowych**

Kredyt hipoteczny to dla zdecydowanej większości Polaków jedyny sposób na zakup własnego mieszkania. Rozwój gospodarczy i ekonomiczny kraju sprawia, że zdolność kredytowa przeciętnego Kowalskiego wzrasta. Jak długo ta sytuacja się utrzyma i jak będzie wyglądać rynek kredytów w przyszłym roku?

Czynnych kredytów mieszkaniowych w Polsce jest obecnie ponad 2 mln (stan na I-II kwartał 2017, źródło AMRON SARFiN). Analizując lata poprzednie, można zaobserwować wzrost ilości przyznawanych kredytów. Jest ich coraz więcej, ale także kwoty, na które są zaciągane rosną.

Duże możliwości

Analitycy Open Finance zauważyli, że przeciętna trzyosobowa rodzina może pożyczyć na nowe mieszkanie ponad 461 tysięcy złotych. Za taką sumę można kupić nawet 100-metrowe lokum w Krakowie. Warunkiem jest jednak posiadanie wkładu własnego, który może wynieść nawet 100 tys. złotych. Ponieważ obliczona wartość jest medianą, oznacza to, że połowa banków chciałaby modelowej rodzinie pożyczyć więcej, a połowa zaoferowałaby niższą kwotę. Biorąc pod uwagę dane z 2016 roku, jest to o 36,7 tys. złotych więcej. Progres ten zawdzięczamy rosnącym wynagrodzeniom.

Tak wysokie możliwości kredytowe zachęcają Polaków do uzyskania wyższych kwot kredytów niż przed rokiem. W październiku 2017 r. banki oraz SKOK-i przesłały do BIK zapytania o kredyty mieszkaniowe na kwotę wyższą o 10,7% w porównaniu z październikiem 2016 r. Natomiast po trzech kwartałach bieżącego roku, jak informuje Biuro Informacji Kredytowej, zanotowano prawie 14-procentowy wzrost popytu na kredyty hipoteczne, względem analogicznego okresu w 2016 r.

- *Istotne są tu dwa czynniki, które wpływają na niesłabnące zainteresowanie kredytami* - zauważa Piotr Kijanka, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu w Grupie Deweloperskiej Geo. - *Z jednej strony rozwija się gospodarka, mamy najniższe od lat bezrobocie i coraz wyższe wynagrodzenia Polaków. Z drugiej zaś, ważny jest poziom stóp procentowych, które utrzymują się na rekordowo niskim poziomie i mają bezpośredni wpływ na wysokość raty. W takiej sytuacji, nawet wyższe wymagania co do wkładu własnego nie są w stanie zniechęcić Polaków do zaciągania nowych kredytów* - wyjaśnia.

Czy będzie drożej?

Należy być jednak czujnym. Kiedy Rada Polityki Pieniężnej zdecyduje o podniesieniu stóp procentowych, a może to nastąpić już w 2018 roku, rata kredytu zdrożeje. Nawet pojedyncza podwyżka o 25 punktów bazowych może oznaczać koszt wyższy o kilkadziesiąt złotych w przeliczeniu na każde 100 tys. zł pożyczone na 30 lat.

Open Finance przewiduje, że do zmian dojdzie w ciągu kilkunastu miesięcy. Już teraz pierwszą grupą, która doświadcza wyższych rat kredytowych, są osoby uczestniczące w rządowym programie Rodzina na Swoim. Koniec rządowych dopłat oznacza w ich przypadku raty wyższe średnio o 30%.

- *To program, który w latach 2007-2013 umożliwił wielu rodzinom zakup mieszkania na kredyt* - przypomina Piotr Kijanka. - *Jego założeniem było ośmioletnie wsparcie finansowe BGK, który spłacał połowę raty odsetkowej kredytobiorcy. W każdym miesiącu rata była niższa nawet o kilkaset złotych. Natomiast wytyczne programu przewidują, że w chwili ustania dopłat, kredytobiorca musi pogodzić się ze skokowym wzrostem raty* - dodaje.

W ten sposób, w ciągu najbliższych trzech lat (2018-2020) ponad 140 tys. polskich rodzin będzie musiało poradzić sobie ze wzrostem raty kredytowej o kilkadziesiąt procent.

Zmiany na rynku kredytów hipotecznych są nieuchronne. W ostatnich latach kredytobiorcy doświadczali jedynie spadających kosztów obsługi kredytów, dlatego zapowiadane podwyżki mogą być dla wielu z nich sporym zaskoczeniem.

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

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87