|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Polacy zaciągają najwięcej kredytów na mieszkania | Data:  17.01.2018 | Grupa Geo |

Polacy zaciągają najwięcej kredytów na mieszkania

W 2017 roku Polacy bardzo chętnie wspomagali zakup mieszkania kredytem hipotecznym. Jak wskazują analitycy, miniony rok jest dla banków najlepszym od sześciu lat. Wzrosła liczba, a także wartość udzielanych kredytów. Jak długo utrzyma się ta sytuacja?

To był rok kredytów mieszkaniowych

Dobra passa na rynku nieruchomości udzieliła się również kredytom hipotecznym. Z raportu AMRON-SARFiN, wynika, że w 2017 roku przyznano ich rekordową liczbę. W III kwartale było to ponad 45,8 tys. umów. W porównaniu do tego samego okresu w roku 2016 zanotowano wzrost o 7,5%. Ponadto od lipca do września, a więc w ciągu dziewięciu miesięcy, liczba udzielonych pożyczek wyniosła 145,9 tys. Jak podaje Biuro Informacji Kredytowej w październiku i listopadzie złożono około 61,4 tys. wniosków, a więc o 4 tys. więcej niż w tych samych miesiącach w roku 2016. Z kolei w badaniu przeprowadzonym przez Millward Brown, aż 56% ankietowanych stwierdziło, że ich plany kredytowe dotyczą właśnie nieruchomości.

*- Czynnikiem, który kształtuje sytuację na rynku kredytów hipotecznych jest dobra sytuacja gospodarcza kraju, wzrost wynagrodzeń, bezrobocie utrzymujące się na niskim poziomie, jak również niski poziom stóp procentowych -* twierdzi Joanna Zaremba-Śmietańska, prezes Grupy Deweloperskiej Geo.

Pożyczamy coraz więcej

Polacy zaciągają kredyty na coraz wyższe kwoty. Jak podaje BIK, w listopadzie 2017 roku średnia wartość wnioskowanego kredytu była wyższa o 5,5% niż rok wcześniej i wynosiła 239 260 zł, co przełożyło się na ogólny wzrost wartości udzielanego kredytu.

Według AMRON-SARFiN w III kwartale 2016 roku przeciętna wartość takiego zobowiązania to 224 450 zł. Natomiast w analogicznym okresie 2017 roku było to 238 956 zł, co oznacza wzrost o 14 506 zł.

W dalszym ciągu największym powodzeniem cieszą się kredyty o wartości od 100 do 200 tys. zł. Od lipca do września stanowiły one 34,81% wszystkich umów. Zwiększyła się jednak liczba kredytów na kwotę pomiędzy 300-400 tys. zł. Ich udział w ogólnej liczbie kredytów hipotecznych stanowił w minionym roku 15,18%, a więc o 0,64 punktów procentowych więcej.

*- Wnioskowanie o wyższe kwoty kredytu ma związek z bardzo niskimi stopami procentowymi, a także z rosnącymi wynagrodzeniami. Polakom żyje się obecnie coraz lepiej, dlatego często zależy im na zakupie większego mieszkania, w atrakcyjnej lokalizacji, a takie nieruchomości są znacznie droższe* - komentuje prezes Grupy Deweloperskiej Geo.

Osób zainteresowanych kredytem hipotecznym, nie zniechęcają nawet wyższe marże ani wkład własny na poziomie 20%. Z analizy Open Finance wynika, że trzyosobowa rodzina, w której dwie osoby dorosłe pracują i łącznie zarabiają około 5,8 tys. zł, może otrzymać od banku ponad 466 tys. zł. To o 44 tys. więcej niż w roku 2016. W tym przypadku wkład własny oscyluje wokół 100-150 tys. zł.

Gdy stopy procentowe wzrosną

Od dłuższego czasu stopy procentowe utrzymują się na historycznie niskim poziomie. Jak podaje NBP, stopa referencyjna wynosi 1,5%. Dla porównania w 2012 roku było to około 4%, a w 2008 - około 6%. Tak niskie stopy procentowe nie zachęcają do trzymania pieniędzy na lokatach bankowych, gdyż nie przynoszą one oczekiwanych zysków. Poza tym rata kredytu w wielu przypadkach jest niższa niż miesięczny czynsz najmu. Dlatego najlepszym sposobem budowania kapitału wydaje się inwestowanie w nieruchomości. Wiele osób wspomaga się w tym celu kredytem hipotecznym.

Jednak sytuacja może się nieco skomplikować, gdy dojdzie do podwyższenia stóp procentowych. Kupowanie mieszkań na wynajem może przestać być już tak rentowne. Efektem byłyby wyższe raty kredytów mieszkaniowych, a także ich mniejsza dostępność.

Z analizy przeprowadzonej przez Open Finance wynika, że przy pojedynczej podwyżce poziomu stóp procentowych o 0,25%, rata 30-letniego kredytu udzielonego na kwotę 300 tys. zł wzrosłaby o około 45 zł. Przy podwyżce o 1 punkt procentowy, trzeba byłoby oddać do banku o około 190 zł więcej niż obecnie. A gdyby stopy procentowe podniosły się do poziomu 4,5%, rata takiego kredytu zwiększyłaby się aż o 635 zł. Zdaniem NBP do takiej sytuacji mogłoby dojść przy wzroście inflacji do poziomu 4-5%, co według prognoz jest prawie niemożliwe. Analitycy wskazują, że w 2019 roku prawdopodobieństwo tego zdarzenia wynosi 10-20%.

Wzrasta popularność zakupów mieszkaniowych przy wsparciu kredytu hipotecznego. Polacy pożyczają na mieszkanie coraz więcej pieniędzy. Sprzyjają temu bardzo niskie stopy procentowe, ogólna sytuacja gospodarcza i rosnące płace. Zwiększony wkład własny oraz wyższe marże nie mają większego wpływu na decyzję nabywców. Wszystko wskazuje na to, że w bieżącym roku tendencja ta powinna się utrzymać na podobnym poziomie i sytuacja na rynku kredytów hipotecznych w dalszym ciągu będzie korzystna.

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

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87