|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:Pożyczamy na mieszkanie coraz wyższe kwoty | Data:14.03.2018 | P.B StartC:\Users\prime\Downloads\logo-start.png |

Pożyczamy na mieszkanie coraz wyższe kwoty

Rosnące ceny nieruchomości sprawiają, że Polacy zadłużają się na coraz wyższe kwoty. Analitycy wskazują, że ma to również związek z rekordowo niskim poziomem stóp procentowych oraz poprawą ogólnej sytuacji gospodarczej. Co może ostudzić popyt na kredyty mieszkaniowe?

Moda na kredyt

Z każdym rokiem widać wśród Polaków wyraźny wzrost zainteresowania kredytami hipotecznymi. Z raportu AMRON-SARFiN, opublikowanego przez Związek Banków Polskich, wynika, że ubiegły rok był rekordowy pod względem liczby i wartości udzielonych kredytów. Banki zawarły przeszło 190 tys. umów o kredyt mieszkaniowy o łącznej wartości 44 mld zł. Dla porównania w roku poprzednim udzieliły 178 409 takich pożyczek na sumę 39,496 mld zł (Raport AMRON-SARFiN 4/2017).

Z najnowszych danych Banku Informacji Kredytowej, wynika, że w lutym tego roku wartość BIK Indeks, informująca o popycie na kredyty mieszkaniowe, wzrosła w porównaniu do analogicznego okresu w 2017 roku o 13,4%. Łącznie o kredyt zawnioskowało w samym ubiegłym miesiącu 34,36 tys. osób, a więc o 1,52 tys. więcej niż w lutym 2017 roku (Bank Informacji Kredytowej, BIK Indeks, Popyt na kredyty, 08.03.2018).

*- Zwiększa się liczba osób zainteresowanych zakupem mieszkania na kredyt, dlatego że ceny najmu w Polsce są stosunkowo wysokie. Wolimy płacić ratę kredytu niż comiesięczny czynsz* - zwraca uwagę Marek Szmolke, prezes Grupy Deweloperskiej START. - *Wśród osób decydujących się na kredyt, są również ci, którzy zadłużają się w celach inwestycyjnych. Sprzyja temu niski poziom stóp procentowych* - dodaje.

Wzrosły ceny mieszkań, wzrósł kredyt

Polacy chętnie korzystają z kredytów hipotecznych, a przy tym zaciągają je na coraz to wyższe kwoty. Jak podaje BIK, w lutym 2018 roku było to 243,29 tys. zł. Porównując poprzedni miesiąc z tym samym okresem w roku 2017, wzrost ten wynosi 8,4%. Główny analityk Biura Informacji Kredytowej takiego stanu rzeczy upatruje m.in. we wzroście cen nieruchomości (Bank Informacji Kredytowej, BIK Indeks, Popyt na kredyty, 08.03.2018).

Według danych GUS średnia cena 1 mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania, wynosiła w IV kwartale 2017 roku 4145 zł, a więc o 145 zł więcej niż w roku poprzednim (GUS, Budownictwo mieszkaniowe I-IV kwartał 2017 roku). Z raportu opublikowanego przez Bankier.pl wynika, że w styczniu 2017 roku za mieszkanie w Krakowie średnio trzeba było zapłacić 7230 zł za mkw., a więc o 179 zł więcej niż w analogicznym okresie w roku poprzednim. Mieszkania zdrożały również we Wrocławiu. W styczniu 2017 roku mkw. powierzchni mieszkania kosztował tam 6437 zł, to jest o 446 zł więcej w stosunku do roku 2016. Spadek cen odnotowano natomiast w stolicy, gdzie za mkw. zapłaciliśmy o 443 zł mniej niż w tym samym czasie w roku 2016 (Raport Bankier.pl, Ceny ofertowe mieszkań - luty 2018).

- *Wzrost cen nieruchomości ma związek z wyższym standardem wykończenia lokali, jest także uzależniony od lokalizacji inwestycji. Drożeją zwłaszcza mieszkania położone w atrakcyjnych częściach miasta, gdzie jest coraz mniej działek budowlanych. Na obrzeżach ceny pozostają raczej na stabilnym poziomie* - twierdzi Marek Szmolke. - *Wartość wnioskowanej kwoty kredytu się zwiększa, ponieważ Polacy zaczynają interesować się większymi lokalami, już nie 2, a 3 pokoje to dla wielu osób priorytet* - dodaje.

Czego obawiają się kredytobiorcy?

Sytuację na rynku kredytów hipotecznych może ostudzić wzrost poziomu stóp procentowych, które od dłuższego czasu są na rekordowo niskim poziomie. Jak podaje NBP, stopa referencyjna, od której uzależnione są raty kredytów mieszkaniowych, wynosi 1,5%. Podwyżka stóp procentowych wpłynęłaby na zwiększenie rat kredytów hipotecznych, a także zmniejszenie ich dostępności. Jednak prezes NBP zapewnia, że najprawdopodobniej do 2020 roku taka sytuacja nie nastąpi.

*- Pamiętajmy, że zakup mieszkania to czas chłodnej analizy. To, że bank obliczy naszą zdolność kredytową na 400 tys., nie oznacza wcale, że powinniśmy zadłużyć się na tę kwotę. Przemyślmy sobie, ile tak naprawdę wynosi nasza zdolność kredytowa, ile pieniędzy wydajemy na życie i czy rzeczywiście nie warto czasem zrezygnować z czegoś np. z lokalizacji w centrum miasta, czy z 4-pokojowego mieszkania, aby w sytuacji wzrostu stóp procentowych i podniesienia miesięcznych rat kredytu w dalszym ciągu być wypłacalnym wobec banku* - komentuje prezes Grupy Deweloperskiej START.

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

**Więcej informacji**:
Katarzyna Krupicka
e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl
tel. 12 313 00 87