


<p>Artykuł ekspercki:</p> <p>Mieszkanie na kredyt – co nas czeka w 2019 roku?</p>	<p>Data:</p> <p>29.01.2019</p>	<p>Quelle Locum</p> 
--	---------------------------------------	--

Mieszkanie na kredyt - co nas czeka w 2019 roku?

Wszystko wskazuje na to, że miniony rok okaże się rekordowy pod względem wolumenu oraz wartości udzielonych w naszym kraju kredytów mieszkaniowych. Eksperci twierdzą, że będzie to najlepszy wynik od dekady, a więc od szczytu poprzedniej prosperity. Niestety niewiele świadczy o tym, żeby rynek hipotek w nowym roku miał “pójść za ciosem”.

Rok kredytów

Z raportu AMRON-SARFiN wynika, że od stycznia do września 2018 roku banki udzieliły 160 893 kredytów mieszkaniowych na łączną kwotę ponad 40 mld zł, co stanowiło odpowiednio 84,40 proc. i 90,25 proc. wyników za cały 2017 rok. Przy czym w drugim kwartale ubiegłego roku liczba udzielonych pożyczek była o 2,67 proc. niższa niż w pierwszym kwartale, a w trzecim o 3,05 proc. niższa niż w drugim. Pomimo ewidentnego spadku kwartał do kwartału, wyniki akcji



kredytowej prezentowały się dużo korzystniej niż w analogicznym okresie w roku 2017. W III kwartale ubiegłego roku podpisano o 13,59 proc. więcej umów kredytowych niż w tym samym czasie w 2017. Wzrosła również wartość udzielanych kredytów, która była wyższa o 23,93 proc. aniżeli w roku poprzednim. Kompletne dane za 2018 roku nie są jeszcze znane, ale według prognoz AMRON-SARFiN, w ciągu całego 2018 roku banki powinny być udzielić ponad 200 tys. kredytów mieszkaniowych na łączną kwotę przekraczającą 50 mld zł.

- W ubiegłym roku na pozytywną sytuację na rynku kredytów hipotecznych wpływ miały przede wszystkim rekordowo niskie stopy procentowe, dzięki którym kredyty pozostawały wciąż stosunkowo tanie. Taka sytuacja zachęcała do zakupu mieszkań w celach inwestycyjnych, gdyż trzymanie kapitału na niskoprocentowanych lokatach przestawało być rentowne - tłumaczy Grzegorz Woźniak ze spółki Quelle Locum, realizującej inwestycję Park Leśny Bronowice. - Zwróćmy uwagę na to, że wzrost wartości udzielanych kredytów ma związek ze wzrostem cen mieszkań. Jednakże polskie społeczeństwo staje się coraz bogatsze i dużo lepiej znosi taką sytuację niż jeszcze 10 lat temu - dodaje.

Wyraźne ochłodzenie?

Pomimo bardzo dobrych wyników za rok poprzedni oraz wciąż sporego zainteresowania pożyczkami na mieszkania, głównie za sprawą niskich stóp procentowych, dobra passa wydaje się wyhamowywać.



Z najnowszych danych Biura Informacji Kredytowej, wynika, że w grudniu 2018 roku wartość BIK indeks, informująca o popycie na kredyty mieszkaniowe, spadła w porównaniu do analogicznego okresu w 2017 roku o 48 punktów procentowych. Jak podają analitycy, wartość ta pierwszy raz od grudnia 2016 r. przyjęła wartość ujemną. Łącznie o kredyt zawnioskowało w ubiegłym miesiącu tylko 25,54 tys. osób, a więc o 15,09 tys. mniej niż rok wcześniej. Przy czym wartość wnioskowanej kwoty wynosiła 265,35 tys. zł, a więc była o ponad 52 tys. zł wyższa niż w tym samym czasie w 2017 roku (*Biuro Informacji Kredytowej, BIK Indeks, Popyt na kredyty, 08.01.2019*).

Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl, przewiduje, że ta nieznacznie spadkowa tendencja utrzyma się również w bieżącym roku. Wynika to m.in. z faktu koniunkturalnego przesilenia na rynku mieszkaniowym, widocznego zwłaszcza w jego pierwotnym segmencie. Sprzedaż lokali deweloperskich w ubiegłym roku skurczyła się o około 15 proc., w 2019 roku spadek ten będzie kontynuowany, wpływając destrukcyjnie na rynek hipotek. Innego zdania są jednak deweloperzy.

- Miniony rok był dla nas bardzo dobrym rokiem; w naszej inwestycji Park Leśny Bronowice nie zaobserwowaliśmy spadku sprzedaży, a wręcz przeciwnie - wzrost. Nasi klienci w głównej mierze posiłkowali się kredytami hipotecznymi. Jesteśmy zdania, że sytuacja ta nie ulegnie zmianie w 2019 roku - twierdzi Grzegorz Woźniak ze spółki Quelle Locum. - Oczywiście trend ten może odwrócić wzrost stóp procentowych i zaostrzenie polityki pieniężnej, ale póki, co jesteśmy dobrej myśli - dodaje.



Kiedy wzrosną stopy procentowe?

Z zapowiedzi władz NBP wynika, że w 2019 roku stopy procentowe pozostaną na dotychczasowym rekordowo niskim poziomie, co oznacza, że stopa referencyjna, od której uzależnione są raty kredytów mieszkaniowych, nadal będzie wynosiła 1,5 proc.

Wszystko wskazuje na to, że wzrost stóp procentowych może nastąpić dopiero w 2020 roku. Analityk portalu RynekPierwotny.pl zauważa, że gdyby rzeczywiście tak się stało, to spadek rynku hipotek w bieżącym roku powinien być jednocyfrowy i nie przekroczyć skali kilku procent. Dopiero pierwsza podwyżka stóp procentowych, która uznana zostanie za początek dłuższej fazy zacieśniania polityki pieniężnej Banku Centralnego, spowoduje silniejsze, a więc dwucyfrowe tąpnięcie rynku kredytów mieszkaniowych.

Więcej informacji:

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87

