|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Nowy rok pod znakiem kredytów mieszkaniowych | Data:  05.02.2020 | Quelle Locum |

Nowy rok pod znakiem kredytów mieszkaniowych

Boom na rynku kredytów mieszkaniowych trwa. Miniony rok był rekordowy pod względem liczby udzielonych pożyczek hipotecznych, jak i średniej kwoty zobowiązania. Czy w 2020 r. również utrzyma się popyt na finansowanie nieruchomości kredytem?

Polacy przestali bać się zobowiązań

Dobra passa na rynku nieruchomości udzieliła się segmentowi kredytów hipotecznych. Jak wskazują najnowsze dane NBP, opublikowane w IV kwartale 2019 r., w III części zeszłego roku, popyt na kredyty wyniósł 38%. W raporcie głównymi przedstawionymi przyczynami wzmożonego zainteresowania pożyczkami są poprawa sytuacji makroekonomicznej kraju (wybrana przez 98% ankietowanych), która wpływa na lepszą sytuację ekonomiczną gospodarstw domowych (53% respondentów), a także pozytywne prognozy dotyczące rynku nieruchomości (53% odpowiadających). W IV kwartale 2019 r. banki przewidywały zaostrzenie polityki kredytowej oraz spadek popytu. Warto jednak zaznaczyć, że prognozy banków na kolejne miesiące cechują się małą trafnością (NBP, *Sytuacja na rynku kredytowym IV kwartał 2019 r.*). Według Biura Informacji Kredytowej, ze stycznia bieżącego roku, w grudniu 2019 r. o kredyty mieszkaniowe wnioskowało 30,6 tys. osób, o ponad 5 tys. więcej niż w analogicznym okresie 2018 r. Wzrostowi uległa także średnia kwota udzielonego kredytu, osiągając wartość 288,1 tys. zł, o 9% więcej niż w 2018 r.

- *Sytuację na rynku kredytów hipotecznych kształtuje polepszająca się kondycja gospodarstw domowych. Dzięki rosnącej płacy minimalnej i programom rządowym, społeczeństwo bogaci się, a stopa bezrobocia utrzymuje się na korzystnym, niskim poziomie. Te czynniki wpływają na wzmożoną ilość transakcji na rynku nieruchomości, a co za tym idzie* - zwiększają zainteresowanie kredytami hipotecznymi - komentuje Karolina Opach, Kierownik Działu Sprzedaży spółki Quelle Locum.

Więcej budów to więcej kredytów

Polacy nie boją się zaciągać coraz wyższych sum kredytów mieszkaniowych. Wysoka kwota pożyczek, a także ich popularność to efekt wzmożonego działania rodzimych deweloperów. Jak pokazują dane GUS, w okresie styczeń - grudzień 2019 r., przedsiębiorcy przekazali do użytku 130,9 tys. mieszkań, o 16,6% więcej niż w 2018 r. Także 167,3 tys. pozwoleń na budowę to rekord, który należy do tej branży (o 4,6% więcej niż przed dwoma laty). Zaś 142 tys. to liczba budów rozpoczętych przez deweloperów w 2019 r. (GUS, *Budownictwo mieszkaniowe w okresie I-XII 2019 r.)*. Popyt wciąż przewyższa podaż, o czym świadczy, chociażby tempo zbycia nowych lokali, a także niewielka liczba gotowych mieszkań na rynku. Zakup własnego M wspomagany kredytem zazwyczaj preferują ludzie młodzi, mieszkańcy dużych miast. Według raportu AMRON -SARFiN 3/2019, 70,09% nowych pożyczek zostało udzielonych w największych aglomeracjach kraju, między innymi 38,40% w stolicy Polski; 6,12% w Trójmieście; 4,74% w Krakowie; 4,88% w Poznaniu, oraz 7,38% we Wrocławiu.

- *Deweloperzy budują coraz więcej, a chętnych na zakup nowych inwestycji, szczególnie tych usytuowanych w atrakcyjnych lokalizacjach, nie ubywa. Dla większości Polaków mieszkanie “na swoim” to jeden z głównych sposobów na usamodzielnienie się i zapewnienie komfortu rodzinie. Biorąc pod uwagę deficyt mieszkaniowy, wynoszący ponad 2 mln, trudno się dziwić, iż popyt na kredyty hipoteczne nie maleje* -  mówi Karolina Opach.

Inwestycja warta kapitału

Rok 2019 nie przyniósł prognozowanych spadków kwoty metra kwadratowego. Pomimo tego, tempo wzrostu było dużo mniejsze, a w niektórych miesiącach odnotowywano kosmetyczne redukcje cen. Początek 2020 r. upływa bez zmian, co przy malejących stopach procentowych i wzrastającej inflacji skłania do poszukiwań bardziej opłacalnego inwestowania kapitału niż wpłata na bankową lokatę. Te czynniki wpływają na większe zainteresowanie kupnem mieszkania w celach inwestycyjnych niż w 2018 roku, gdy ceny mieszkań gwałtowniej szły w górę.

*- Decydując się na inwestycję w mieszkanie pod wynajem, należy uzbroić się w cierpliwość. Poszukiwanie najemcy wymaga zaangażowania i czasu, a lokal* *wkładu* *finansowego. Mimo to, mieszkanie w dobrej lokalizacji przyniesie większy zysk niż inwestycja w lokatę bankową* - mówi Karolina Opach, Kierownik Działu Sprzedaży w spółce Quelle Locum.