|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Hipoteczny boom – Polacy kupują coraz więcej mieszkań | Data:  02.07.2020 | Quelle Locum |

Hipoteczny boom - Polacy kupują coraz więcej mieszkań

Deweloperzy w obliczu zastanej sytuacji ekonomiczno-politycznej będą zmuszeni podnieść ceny mieszkań. Na obecny i przyszły stan faktyczny wpływ wywrze Polski Ład,  Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, a przede wszystkim narastający popyt na kredyty hipoteczne.

Historyczne wyniki

W maju bieżącego roku Indeks Popytu na Kredyty Mieszkaniowe osiągnął91,5%. Oznacza to, że zainteresowanie kredytami w ubiegłym miesiącu wzrosło o ponad 90% w porównaniu do analogicznego okresu w roku poprzednim, co jest rekordowym odczytem w historii Instytucji. W dni robocze banki i SKOK-i zgłaszały do BIK średnio powyżej 2,5 tysiąca wniosków kredytowych, których wartość szacuje się na ponad 800 milionów złotych dziennie.

Choć w maju 2021 r. Polacy starali się o 47,6 tys. kredytów, co jest znacznie niższą liczbą w porównaniu do marca, w którym wnioskowano o 56 tys. kredytów, a w kwietniu 51 tys., to mając na względzie liczbę dni roboczych maja, których było mniej niż w miesiącach wcześniejszych, daje to najlepszy wynik w ciągu ostatnich miesięcy. - *Polacy nie chcą zwlekać z zakupem nieruchomości, wobec czego banki poluzowały politykę kredytową, przywracając 10-procentowy wkład własny i niskie stopy oprocentowania, co napędziło ogromny popyt na nieruchomości, a tym samym wpłynęło na wzrost ich cen* ***-*** mówi Karolina Opach, kierownik działu sprzedaży w spółce Quelle Locum. *- Poza tym ciągły wzrost inflacji wiążę się z chęcią zabezpieczenia majątku, co skłania klientów do inwestowania w nieruchomości, a to nie odbije się bez echa, gdyż wzrost popytu inwestycyjnego wpływa na dalsze ograniczenie podaży mieszkań, czyli kolejne wzrosty cenowe* - dodaje.

Polski Ład napędzi popyt?

Rekordowy popyt może być także związany z większym optymizmem i wiarą w szybką odbudowę gospodarki, czego gwarantem ma być Polski Ład. Nowy program ma zapewnić młodym małżeństwom (20-40 lat) wirtualny wkład własny uzależniony od liczby posiadanych dzieci (2 dzieci - 20 tys. zł , 3 dzieci - 60 tys. zł, za każde następne 20 tys. zł, z limitem do 160 tys. zł), co może wbrew pozorom nie wpłynąć pozytywnie na rynek, gdyż nie rozwiązuje głównego problemu, czyli wzrostu podaży mieszkań, a wręcz przeciwnie nagrzewa oczekiwania i popyt. -*Ceny mieszkań rosną dużo szybciej na rynku wtórnym niż pierwotnym. W przypadku deficytu mieszkań powinno się wspierać przede wszystkim ich produkcję, czyli rynek pierwotny, nie zaś stymulować tylko obrót nimi. Od kilkukrotnej zmiany właściciela tego samego mieszkania nie przybędzie lokali, a więc nie wzrośnie liczba rodzin dysponujących swoimi mieszkaniami. Kierując wsparcie na oba rynki, rząd bierze na siebie ryzyko wzrostu cen, zwłaszcza na rynku wtórnym* - komunikuje PZFD.

Na horyzoncie pokazuje się takżeGwarancyjny Fundusz Deweloperski powołany dzięki ustawie uchwalonej 20.04.2021 r., zgodnie z którą od każdej wpłaconej kwoty do otwartego rachunku powierniczego spółki deweloperskie będą musiały odprowadzać do funduszu gwarancyjnego 1%, a w przypadku zamkniętego rachunku powierniczego 0,1%. *- nowo powołany fundusz, w teorii nie powinien wpływać  na wzrost cen mieszkań, ale z pewnością wzmoże on koszty procedowania kolejnych wątków administracyjnych, które i tak są już skomplikowane, co w konsekwencji podniesie koszt nieruchomości* - twierdzi Grzegorz Woźniak, prezes spółki Quelle Locum.

**Więcej informacji:**

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87