

<p><b>Artykuł ekspercki:</b></p> <p>Czy zakup mieszkania będzie trudniejszy?</p>	<p><b>Data:</b></p> <p>07.06.2022</p>
--	---------------------------------------

## Czy zakup mieszkania będzie trudniejszy?

**Era tanich, niezwykle opłacalnych kredytów hipotecznych prawdopodobnie dobiegła już końca. Rząd deklaruje pakiety pomocowe z myślą o obecnych kredytobiorcach, a to sygnał ostrzegawczy dla osób, które dopiero zaczynają myśleć o zakupie własnego M. Jak zmienił się rynek kredytów hipotecznych w Polsce?**

### **Mniejsza zdolność kredytowa, mniej chętnych na kredyt**

Rzeczpospolita podaje, że zdolność kredytowa osób kupujących mieszkania spadła o ponad 40 proc., a do banków wpływa mniej wniosków o kredyty, jednak są one rozpatrywane zdecydowanie szybciej niż podczas największego boomu - *Jeszcze w 2021 r. do banków trafiało bardzo wiele wniosków o kredyt hipoteczny. Marże wynosiły wtedy 2-2,5 proc., a WIBOR 0,1 proc., przez co klientom nie straszne były wysokie ceny nieruchomości. Teraz mamy jednak wyraźną stagnację, głównie przez cykliczne podnoszenie stóp procentowych oraz zapowiedzi kolejnych podwyżek. W niektórych przypadkach stanowi to problem nie do przeskoczenia. Posłużę się*

.....

*przykładem. Krakowska rodzina 2+2, która chce w tym momencie kupić i wykończyć 60-metrowe mieszkanie w stanie deweloperskim musi się liczyć z łącznym wydatkiem około 870 tys. zł, z czego, zakładając 20 proc. wkład własny, kredyt pokryje 696 tys. zł. Oznacza to, że przy obecnych stopach procentowych miesięczna rata za taki zakup będzie wynosić 4 800 zł na 30 lat, a rodzice muszą w związku z tym wykazać miesięczny dochód na poziomie 13 tys. zł. Oczywiście, z każdym kolejnym miesiącem będzie się on znacznie zwiększał - mówi Bogusz Bąk, dyrektor departamentu kredytów hipotecznych w Reliance Polska, autor kanału „Bogusz o finansach”.*

### **Rządowe wsparcie nie dla wszystkich**

Wzmocnienie programu dopłat do kredytów, darmowe wakacje kredytowe i zastąpienie WIBOR-u korzystniejszą stawką - to kilka z zaprezentowanych przez rząd pakietów pomocowych przeznaczonych dla kredytobiorców, razem tworzących Fundusz Wsparcia Kredytobiorców. Te rozwiązania stanowią pomoc dla tych osób, które kupiły mieszkanie posiłkując się kredytem i przez cykl podwyżek stóp procentowych mają problemy z jego ratalną spłatą. Nie można im się dziwić - rata przeciętnego kredytu mieszkaniowego wzrosła o około 70 proc. - podaje HRE Investments. - *Wiele wskazuje na to, że cykl podwyżek jeszcze się nie zakończył i niebawem kredytobiorcy zostaną jeszcze bardziej obciążeni. Rosnące stopy procentowe przekładają się również na zdolność kredytową i w praktyce wykluczają znaczną liczbę potencjalnych nabywców z rynku nieruchomości. Kredyty są dużo droższe, niż jeszcze rok temu i Polakom coraz trudniej sobie na nie pozwolić. W ciągu kilku miesięcy grupa klientów, których dotyczy ten problem urosła dwukrotnie. Rozwiązaniem może być dla nich proponowany przez rząd projekt kredytów bez wkładu własnego. Będzie on jednak obejmował tylko niewielki procent*



wszystkich inwestycji - mówi Bartłomiej Rzepa, członek zarządu spółki realizującej inwestycję Osiedle Symbioza.

## **Droższe mieszkania i kredyty**

O tym jak poważny jest to problem świadczą m.in. szacunki HRE Investments, z których wynika, że jeszcze w 2020 roku przeciętny kredytobiorca wydawał na ratę około 29 proc. swojego dochodu, natomiast dziś jest to już około 40-45 proc. Według Expandera i Rentier.io oprocentowanie kredytów hipotecznych z niskim wkładem własnym bije rekordy. Z przedstawionego przez nich raportu wynika, że gdy banki uwzględnią w swoich ofertach obecny poziom stawek WIBOR, to średnie oprocentowania kredytów z 10 proc. wkładem własnym wyniesie finalnie ponad 9 proc. Jest to najwyższy poziom od czasu, gdy Expander zbiera takie dane, czyli od września 2006 r. - *To bardzo alarmujące liczby, bo coraz wyższe oprocentowanie powodować będzie dalszy spadek dostępności kredytów hipotecznych. Coraz mniej Polaków będzie stać na zakup własnego mieszkania, a one same najpewniej nie przestaną w tym roku drożeć - szczególnie te w najlepszych lokalizacjach. Jednak z powodu galopującej inflacji, wciąż traktujemy lokale mieszkalne jako swoistą lokatę kapitału, co oznacza, że z rynku będą znikać nieruchomości w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach, kupowane nie za pomocą kredytu, lecz za własne oszczędności* - mówi Grzegorz Woźniak, prezes spółki Quelle Locum, realizującej inwestycję Park Leśny Bronowice. W porównaniu do poziomu sprzed roku ceny ofertowe mieszkań wzrosły o średnio 17,6 proc. Pozwoliły więc uchronić ulokowany w nich kapitał przed inflacją, która w kwietniu wyniosła 12,4 proc. r/r. - podaje Expander i Rentier.io w swoim najnowszym raporcie.



## Co, jeśli nie WIBOR?

Warta zaznaczenia jest też inna kwestia. Pieniądze na Fundusz Wsparcia Kredytobiorców nie biorą się z powietrza, a pochodzą z kas banków, toteż każdy rządowy pakiet pomocy oznacza dla nich ni mniej, ni więcej, niż wzrastające koszty lub mniejsze przychody. Przykładowo, zastąpienie WIBOR-u innym, niższym wskaźnikiem, oznacza automatycznie niższe oprocentowanie kredytów, a więc w efekcie mniej pieniędzy dla podmiotów je wydających. Co to oznacza w praktyce? Najpewniej fakt, że banki będą musiały sobie te niedogodności w pewien sposób "odbić". Część kosztów zostanie więc przerzucona na klientów - głównie nowych. Banki do wyboru mają w związku z tym trzy rozwiązania - obniżenie oprocentowania depozytów, zwiększenie wpływów z opłat bankowych lub podniesienie oprocentowań samych kredytów.

Zdolność kredytowa osób kupujących mieszkania przy wsparciu banku, mocno spadła. Klienci, którzy nie dostaną aprobaty instytucji bankowej, będą teraz naturalnymi kandydatami na najemców, toteż sam wynajem powinien odżyć po pandemicznym kryzysie i wygląda na to, że osoby inwestujące w nieruchomości mogą dziś zacierać ręce. W przeciwieństwie do osób myślących o własnym M - oni powinni swoje ręce włożyć głęboko do kieszeni, by sprawdzić jakimi dokładnie środkami dysponują i odpowiednio wykalkulować, czy w obecnej sytuacji mogą sobie pozwolić na taki zakup.

