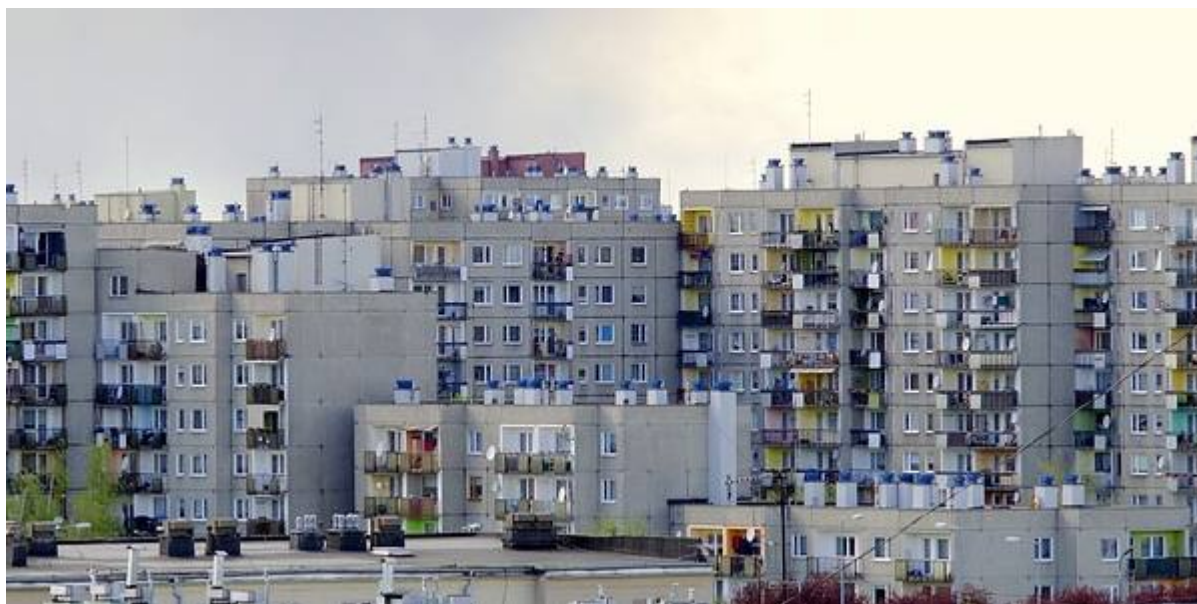


Coraz trudniej o kredyt na własne mieszkanie

31 maja 2022

Seria podwyżek stóp procentowych w połączeniu z nowymi zaleceniami Komisji Nadzoru Finansowego dla banków drastycznie obniżyły dostępność kredytów hipotecznych. Z wyliczeń Expandera wynika, że rodzina z dwójką dzieci i dochodem 6 tys. zł netto może pożyczyć tylko 40 proc. tego, co jeszcze we wrześniu 2021 roku. To się też przekłada na spadek popytu na mieszkania, szczególnie na rynku pierwotnym. Za tym może pójść spadek cen, chociaż nie nastąpi to gwałtownie.



„Dość prawdopodobne, że będziemy mieć w tym roku spadek sprzedaży na rynku pierwotnym, co wynika przede wszystkim z bardzo dużego spadku dostępności kredytów hipotecznych. Mamy spory wzrost stóp procentowych, oprocentowanie kredytów hipotecznych w niektórych przypadkach przekracza już nawet 9 proc., a do tego od kwietnia br. obowiązuje nowa rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego, która też mocno ograniczyła tę zdolność kredytową” – mówi agencji Newseria Biznes Jarosław Sadowski, główny analityk Expander Advisors.

Do końca marca br. polskie banki były zobowiązane wdrożyć nowe

zalecenia Komisji Nadzoru Finansowego, zgodnie z którymi przy wyliczaniu zdolności kredytowej banki muszą uwzględniać wyższe koszty utrzymania gospodarstwa domowego (co ma związek m.in. z wysoką inflacją). Po drugie, środki przeznaczone co miesiąc na spłatę rat i innych zobowiązań finansowych nie mogą przekraczać 40 proc. dochodów w przypadku osób o niższych zarobkach i 50 proc. przy wyższym wynagrodzeniu. Po trzecie, KNF zarekomendowała też bankom, aby do liczenia zdolności kredytowej przyjmowały oprocentowanie powiększone o 5 pkt proc. (wcześniej było to 2,5 pkt proc.).

Nowe zalecenia mają ograniczyć ryzyko kredytowe dla sektora bankowego, ale – w połączeniu z serią podwyżek stóp procentowych – jednocześnie mocno obniżyły dostępność kredytów hipotecznych. W ciągu zaledwie miesiąca zdolność kredytowa spadła o ok. 1/4, natomiast w porównaniu z wrześniem ub.r. – czyli okresem przed podwyżkami stóp procentowych – w wielu przypadkach dostępna kwota kredytu jest o ponad połowę niższa.

Jak szacuje Expander, najbardziej ucierpiały m.in. rodziny z dziećmi. Przykładowo dla małżeństwa z dwójką dzieci i dochodem 6 tys. zł netto jeszcze we wrześniu br. średnia dostępna kwota kredytu wynosiła 315 tys. zł. Obecnie jest to raptem ok. 136 tys. zł. „Przekładając to na wielkość mieszkania, ktoś, kogo jeszcze kilka miesięcy temu było stać na 60 m², teraz może pozwolić sobie tylko na zakup kawalerki, chyba że zmieni lokalizację na tańszą” – mówi Jarosław Sadowski.

Słaba dostępność kredytów hipotecznych w oczywisty sposób pociąga za sobą spadek popytu na mieszkania. Nie wszyscy, którzy planowali kupić własne M, dziś mogą sobie na to pozwolić. „Na rynku pierwotnym już obserwujemy spadki sprzedaży. Według danych, które publikują deweloperzy, te spadki przekraczają 20 proc. i pewnie w najbliższych miesiącach mogą się utrzymać na takim poziomie” – informuje analityk. „Na rynku wtórnym sytuacja jest jak na razie lepsza. Decydujące będzie jednak to, czy ci, którzy kupili mieszkania w ostatnich dwóch latach, poradzą sobie ze spłatą kredytów.

Jeżeli dzięki rządowej pomocy, np. wakacjom kredytowym czy Funduszowi Wsparcia Kredytobiorców, nie będą zmuszeni do wyprzedaży mieszkań, to na rynku wtórnym sytuacja pozostanie trochę lepsza. Natomiast jeśli nagle pojawi się duży wysyp ofert mieszkań kupionych w ostatnich dwóch latach, to na rynku raczej nie będzie tak dużego popytu, aby je wchłonąć”.

Kupno własnego M ma ułatwić rządowy program „Mieszkanie bez wkładu własnego” (MBWW), który wystartował 26 maja br. Problemem mogą być jednak niskie limity, przez co w niektórych miastach trudno będzie znaleźć lokal w cenie, która zmieści się w limicie uprawniającym do uzyskania preferencyjnego kredytu (przykładowo w Warszawie limit dla mieszkań z rynku pierwotnego wynosi w tej chwili nieco ponad 10 tys. zł, przy średniej cenie transakcyjnej w I kwartale br. na poziomie ponad 12,4 tys. zł). „Pod tym względem sytuacja wygląda najgorzej w Szczecinie, gdzie te limity są dużo poniżej średnich cen na rynku. Natomiast dość łatwo będzie znaleźć mieszkanie w miastach takich jak Olsztyn czy Opole. Tam limity są już wyższe niż średnie stawki rynkowe” – mówi Sadowski.

Według danych NBP w I kwartale br. średnie ceny transakcyjne nowych mieszkań wzrosły o 19 proc., a używanych – o 15 proc. w porównaniu do poziomu przed rokiem. Rekordzistami były Białystok i Zielona Góra, gdzie ten wzrost w ujęciu rocznym wyniósł kolejno aż 33 oraz 30 proc. „Spadków cen jeszcze nie widać, ale myślę, że one prawdopodobnie się pojawią, bo mamy duży spadek popytu, a jednocześnie w budowie wciąż jest bardzo dużo mieszkań, które będą oddawane w kolejnych kwartałach” – uważa rozmówca. „Jest też jednak i druga strona medalu, mianowicie mocno rosną ceny materiałów budowlanych. To powoduje, że deweloperom też nie opłaca się sprzedawać mieszkań zbyt tanio, bo wówczas musieliby je sprzedawać ze stratą”.

Jak podkreśla, spadki cen – jeśli wystąpią – nie będą gwałtowne. Poprzedni cykl obniżek, który rozpoczął się w 2008 roku, trwał do 2013 roku i wówczas nastąpiła stabilizacja cen.

„Komuś, kto zapłacił za mieszkanie określoną cenę, trudno się będzie pogodzić z tym, że musi je sprzedać taniej, więc na początku będzie chciał uzyskać tę cenę, którą pierwotnie planował, potem może po kilku miesiącach zdecyduje się na niewielką obniżkę, jeżeli się ktoś nie znajdzie, to znowu wprowadza obniżkę. To wszystko rozkłada się na miesiące, czasami na lata, więc nie spodziewałbym się tu dużych spadków w krótkim okresie” – podsumowuje Jarosław Sadowski.

Zdjęcie: [Arcaion](#) (CC0)

Źródło: [Newseria.pl](#)