Materiał prasowy 8.11.2023 r.

**Sytuacja na rynku kredytów hipotecznych. Czy ożywienie potrwa dalej?**

**Rok 2023 jeszcze się nie skończył, ale już teraz możemy go zaliczyć do jednych z bardziej dynamicznych w historii kredytów hipotecznych w Polsce. Chociaż zeszły trudno było zaliczyć do udanych, to według danych Związku Firm Pośrednictwa Finansowego w obecnym doszło do znacznego ożywienia. W drugim kwartale bieżącego roku sprzedano hipoteki o wartości 6,3 mld zł. To daje imponujący wzrost o ponad 47% w porównaniu z wynikami z zeszłego kwartału. Jakie czynniki spowodowały ożywienie, czego oczekują kredytobiorcy i jaka przyszłość czeka kredyty hipoteczne? Ekspert Związku Firm Pośrednictwa Finansowego (ZFPF) dzieli się spostrzeżeniami na temat obecnej sytuacji oraz prognoz na przyszły rok.**

**Co wpłynęło na zmiany na rynku?**

Początek 2023 roku przyniósł dobre wieści dla osób starających się o kredyty hipoteczne. Urząd Komisji Nadzoru Finansowego złagodził warunki oceny zdolności kredytowej oraz wskazał, że najniższy, minimalny poziom bufora (2,5 punktu procentowego) powinien być stosowany dla kredytów z tymczasowo stałą stopą procentową. Dla wielu Polaków oznaczało to wzrost ich zdolności kredytowej, co w połączeniu   
z zaprzestaniem podnoszenia stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego przez RPP przyczyniło się do zwiększania popytu na hipoteki. Od początku lipca 2023 roku można też składać wnioski o kredyty hipoteczne w ramach rządowego programu „Bezpieczny Kredyt 2 proc”. Jak podało w oficjalnym komunikacie prasowym Biuro Informacji Kredytowej[[1]](#footnote-1), aż cztery na dziesięć udzielonych w sierpniu kredytów mieszkaniowych udzielono właśnie w ramach tego programu. Rolę wspomnianych czynników jako kluczowych w kształtowaniu sytuacji na rynku hipotek potwierdza również ekspert Związku Firm Pośrednictwa Finansowego:

– *Największe zmiany na rynku kredytów hipotecznych w 2023 roku, to obniżenie bufora ostrożnościowego dotyczącego liczenia zdolności kredytowej przez Komisję Nadzoru Finansowego oraz wprowadzenie oferty Bezpieczny Kredyt 2 proc. Te dwie zmiany najbardziej przyczyniły się do wzrostu sprzedaży kredytów hipotecznych na rynku. Nie bez znaczenia jest również fakt spadku stóp procentowych. Zwiększony popyt z kolei spowodował znaczny wzrost cen nieruchomości w ostatnim czasie –* tłumaczy **Leszek Zięba, ekspert ZFPF, mFinanse.**

Ożywienie potwierdzają też dane ZFPF. Zarówno w pierwszym, jak i w drugim kwartale 2023 roku wartość sprzedaży kredytów hipotecznych będącą udziałem firm członkowskich wzrosła. W pierwszym trymestrze odnotowano wzrost o 15% w porównaniu do analogicznego okresu w zeszłym roku, a w drugim zanotowano wynik aż o 47% wyższy kw./kw.

**Kredytobiorcy pod presją czasu**

Zainicjowanie nowego programu rządowego oraz związana z tym większa dostępność oferty kredytów hipotecznych wpłynęły na zwiększony popyt ze strony osób zainteresowanych kupnem mieszkania. Równolegle wzrosły ceny nieruchomości. Jak wynika z raportu jednej z firm zrzeszonych w ZFPF[[2]](#footnote-2), ceny mieszkań wzrosły przeciętnie o 2% we wrześniu, a licząc od stycznia - aż 11%. Wśród 17 badanych miast, w tym Warszawy, Krakowa, Wrocławia czy Łodzi, nie ma ani jednego, w którym przeciętna cena byłaby niższa niż w styczniu. Co to oznacza w praktyce? To, że potencjalni nabywcy muszą liczyć się z tym, że w kolejnych miesiącach cena ich wymarzonej nieruchomości może drastycznie wzrosnąć, a tym samym przekroczyć ich dostępny budżet. Nie mówiąc o sytuacjach, w których wolne mieszkania szybko znikają   
z rynku, gdyż popyt jest tak silny, że nie nadąża za nim podaż. Kupujący znaleźli się więc pod presją czasu. Ich sytuacji nie ułatwia także konieczność szybkiego znalezienia odpowiedniego finansowania – dopasowanego do możliwości i jednocześnie najkorzystniejszego, co zauważa ekspert ZFPF:

– *Obecnie kredytobiorcy wybierają najlepszą dla siebie ofertę wśród wielu dostępnych na rynku, co nie jest łatwym zadaniem. Równie kłopotliwe bywa sprostanie wielu wymaganiom stawianym przez banki. Muszą również znaleźć nieruchomość, którą chcą nabyć. Doświadczeni eksperci są w stanie podpowiedzieć, gdzie szukać mieszkań i domów, ponieważ współpracują z deweloperami i agencjami nieruchomości. Są również w stanie, w jednym miejscu, porównać dostępne na rynku oferty, wyjaśnić czym się różnią, podpowiedzieć rozwiązania ułatwiające wybór najlepszej z nich, a finalnie przeprowadzić sprawnie klienta przez proces kredytowy. W ostatnich miesiącach dużym wyzwaniem dla Klientów jest również długi czas oczekiwania w bankach na podjęcie decyzji kredytowej i uruchomienie kredytu. Tu również eksperci pośredników służą swoją podpowiedzią, ponieważ wiedzą z doświadczenia, jak wygląda w tym zakresie sytuacja   
w poszczególnych bankach* – wyjaśnia **Leszek Zięba, ekspert ZFPF, mFinanse.**

**Jaka przyszłość czeka hipoteki?**

Eksperci są zgodni, że popyt na kredyty hipoteczne w najbliższych miesiącach nie zmaleje. Spadek poziomu WIBOR-u, dezinflacja i wzrosty realnych wynagrodzeń znacząco napędziły koniunkturę, a wzięciem hipotek zainteresowani byli nie tylko beneficjenci rządowego programu, ale też inni Polacy, którym wzrosła zdolność kredytowa. Jednocześnie obawę tych pierwszych może wzbudzać to, że wartość udzielonych kredytów preferencyjnych w ramach programu „Bezpieczny Kredyt 2 proc.” już ponad dwukrotnie przekroczyła plan na 2023 roku. W dokumencie zapisanym w Ocenie Skutków Regulacji, jaki został dołączony do projektu rządowej ustawy, spodziewano się udzielenia kredytów o łącznej wartości 3,2 mld złotych do końca bieżącego roku, a tymczasem według informacji z 12 października[[3]](#footnote-3) ta liczba wynosi już 6,9 mld złotych. Biorąc pod uwagę ostatnie wyniki wyborów, kwestią niejasną na ten moment pozostaje to, czy nowy rząd uwzględni zmiany w ustawie i dofinansowanie programu z dodatkowego budżetu. Jak tę sytuację ocenia ekspert ZFPF?

– *W najbliższych miesiącach pośrednicy będą mierzyć się z niesłabnącą popularnością oferty „Bezpieczny Kredyt 2 proc.” i wszystkimi wyzwaniami, jakie z niej wynikają, a które dotyczą współpracy z poszczególnymi bankami. Jeśli zaś chodzi o szerszą perspektywę, to należy liczyć się z ograniczeniami wynikającymi   
z limitów założonych dla tego programu rządowego w 2024 roku. Wtedy okaże się na ile popyt na inne oferty kredytowe (poza tym programem), pozwoli pośrednikom na osiągnięcie wzrostu wolumenów sprzedażowych w kredytach hipotecznych* –komentuje **Leszek Zięba, ekspert ZFPF, mFinanse.**    
– *Możemy mieć nadzieję, że gospodarka ma już najgorsze za sobą, inflacja będzie nadal się obniżać, a popyt wewnętrzny wzrośnie. Zwiększy to zainteresowanie przedsiębiorców finansowaniem kredytami w bankach, a przeciętny „Kowalski” będzie bardziej skłonny na finansowanie konsumpcji w większym stopniu przy udziale kredytów, pożyczek gotówkowych, limitów w rachunkach czy kartach kredytowych.*

*To sprawi, że pośrednicy bardziej zaznaczą swoją obecność na rynku w tych kategoriach produktowych   
i znajdą klientów zarówno wśród przedsiębiorców, jak i konsumentów. Pozwoli to na zrekompensowanie ewentualnych spadków przychodów ze sprzedaży kredytów hipotecznych po wstrzymaniu sprzedaży tych z programu „Bezpieczny Kredyt 2 proc.” z uwagi na limity.*

Sytuacja polityczno-gospodarcza i niepewność związana z dostępnością funduszy może wzbudzać wśród kredytobiorców wiele wątpliwości. Mogą być zdeterminowani, aby podjąć decyzje zakupowe i złożyć wszystkie wymagane dokumenty jeszcze w obecnym roku. Taki pośpiech niestety wiąże się z ryzykiem wyboru niewłaściwej nieruchomości czy złożenia błędnych wniosków.

1. <https://media.bik.pl/informacje-prasowe/820560/newsletter-kredytowy-bik-najnowsze-dane-o-sprzedazy-kredytow-w-polsce-2023-09-26> [↑](#footnote-ref-1)
2. <https://expander.pl/raport-expandera-i-rentier-io-ceny-mieszkan-pazdziernik-i-iii-kw-2023/> [↑](#footnote-ref-2)
3. <https://heritagere.pl/analizy/bezpieczny-kredyt-2-dwukrotnie-przekroczyl-plan/356> [↑](#footnote-ref-3)