Materiał prasowy, 22.02.2024 r.

**Wynajem mieszkania a kredyt na własny kąt. Jakie rozwiązanie wybierają Polacy?**

**Tylko w styczniu 2024 roku liczba ofert dostępnych mieszkań na wynajem w portalu Otodom wynosiła ponad 22 tysiące. Jest to o 38% więcej niż na koniec stycznia 2023 roku[[1]](#footnote-1). Oznacza to, że zainteresowanie rynkiem wynajmu nie słabnie. Zwykle młodzi ludzie nie mogą pozwolić sobie na zakup mieszkania, więc decydują się na wynajem. Wysoka inflacja powoduje, że moment, w którym stać ich na własną nieruchomość, czy nawet zaciągnięcie kredytu hipotecznego, oddala się. Z drugiej strony pojawia się też obawa przed utratą płynności finansowej w trakcie spłaty kredytu. Wielu Polaków nie radzi sobie z regulowaniem zobowiązań. Według danych Intrum zaległości wobec banków stanowią aż 25% wszystkich długów. Poza tym z raportu „Analiza rynku mieszkaniowego IV kwartał 2023” przygotowanego przez Polski Instytut Ekonomiczny (PIE) wynika, że w ciągu roku średnie ceny mieszkań w 17 największych miastach w Polsce wzrosły o ok. 14%[[2]](#footnote-2). To powoduje, że zainteresowany zakupem musi zgromadzić większe oszczędności, a także wykazać się wyższą zdolnością kredytową, jeśli chce uzyskać kredyt hipoteczny. W dzisiejszym poradniku „Finanse w Praktyce” przeanalizujemy, co jest lepszym rozwiązaniem – wynajem mieszkania czy zaciągnięcie zobowiązania na jego zakup.**

*- W Polsce panuje presja posiadania własnego mieszkania. W Europie dużo wyższy odsetek obywateli wybiera wynajem. Nie zawsze wynika to jednak z trendów, ale również z kosztów nabycia nieruchomości czy trudności w dostępie do kredytów. Niektórzy obawiają się zaciągania zobowiązań, bo nie wiedzą, czy podołają ich spłacie* – zauważa **Justyna Krysiewicz-Rećko, ekspert Intrum.**

**Wynajem czy kredyt na mieszkanie – co wybierają Polacy?**

Wybory Polaków w dużej mierze zależą od aktualnej sytuacji rynkowej. Z badania, które przeprowadziła firma Biostat na zlecenie HOMtu w 2023 roku, wynika, że 40% respondentów rozważa wynajem zamiast zakupu ze względu na ograniczony dostęp do kredytów hipotecznych. 59% nie jest w stanie zapłacić za wynajem kwoty równej potencjalnej racie. 43% ankietowanych rozważało najem mniejszego lokalu ze względu na wysokość czynszu. Koszty zmusiły 46% badanych do wyboru mniej atrakcyjnej lokalizacji, a 40% do zamieszkania poza granicami miasta [[3]](#footnote-3).

Według ponad 60% ekspertów uczestniczących w badaniu do raportu „Najem 2030. Kierunki rozwoju najmu mieszkań w Polsce”, w ciągu najbliższych lat spadnie presja społeczna na posiadanie własnego mieszkania. Wynikać to będzie z wysokich cen nieruchomości i niskiej dostępności kredytów. Z raportu można wywnioskować, że Polacy zaczną się przenosić do średniej wielkości miast, gdzie ceny najmu są niższe[[4]](#footnote-4).

Większość Polaków preferuje posiadanie mieszkania. Natomiast wielu sytuacja finansowa i rynkowa zmusza do korzystania z wynajmu.

**Kredyt hipoteczny na mieszkanie – czy to dobry wybór?**

Jak wynika z raportu AMRON-SARFiN 3/2023, liczba aktywnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce na koniec III kwartału 2023 r. wyniosła ponad 2 mln[[5]](#footnote-5). Ponadto znaczną część Polaków stać na zakup bez zaciągania zobowiązania. Według portalu rynekpierwotny.pl – ok. 60% transakcji jest gotówkowych.

Kredyt hipoteczny pozwala uzyskać brakujące środki na zakup nieruchomości, ale jednocześnie wiąże się z poniesieniem wysokich kosztów. Da się go zaciągnąć na nawet 35 lat, a przez taki okres spłacający może mierzyć się z różnymi problemami. Istnieje ryzyko poważnego zachorowania, utraty pracy, obniżenia zarobków i wiele innych. Kredyt hipoteczny to w wielu przypadkach słuszny wybór, ale wymaga rozsądnego podejścia, aby nie dopuścić do zadłużenia, którego nie będziemy w stanie spłacić.

Jak Polacy radzą sobie ze spłatą kredytów hipotecznych? Z raportu BIK, podsumowującego 2023 rok dowiadujemy się, że na koniec listopada ponad 3% takich zobowiązań zaciągniętych w złotówkach miało opóźnienia powyżej 90 dni. W przypadku kredytów we frankach było to przeszło 10%. W sumie problemy ze spłatą miało około 100 tys. kredytobiorców. Wartość niespłaconych kredytów hipotecznych osiągnęła rekordowy poziom – ponad 700 mln zł[[6]](#footnote-6). Każdy, kto nie spłaca zobowiązania, musi się liczyć z ryzykiem zajęcia nieruchomości, na której ustanowiono zabezpieczenie hipoteczne.

*- Nie każdego stać na kredyt, natomiast, w przypadku odpowiednich zabezpieczeń i mając stabilną sytuację finansową, warto wziąć pod uwagę takie zobowiązanie. Kluczowe znaczenie ma odpowiednie przygotowanie i świadomość ryzyk, które wiążą się z jego spłacaniem. Nie każdy kredytobiorca był świadomy, że w wyniku wzrostu stóp procentowych może spłacać nawet ponad 2 razy wyższe raty. Nie zdawali sobie również sprawy z ryzyka kursowego, które towarzyszy spłacaniu zobowiązań w walutach obcych. Jeśli zamierzasz zaciągnąć długoterminowy kredyt hipoteczny, warto wybrać ubezpieczenia, które obejmują m.in. pokrycie naprawy ewentualnych szkód w nieruchomości, spłatę całości lub części kredytu w razie śmierci jednego z kredytobiorców czy też regulowanie rat przez pewien okres w razie utraty pracy* - tłumaczy **Justyna Krysiewicz-Rećko, ekspert Intrum.**

**Zalety zakupu mieszkania na kredyt:**

* Możesz nabyć nieruchomość bez wieloletniego oszczędzania.
* Wartość mieszkania rośnie z roku na rok, więc odkładanie zakupu wiązałoby się z czasem z wyższym wydatkiem.
* Możesz dostosować okres spłaty do możliwości finansowanych, ewentualnie w razie potrzeby korzystać z wakacji kredytowych.
* Jeśli zapłacisz kredyt przed terminem, znacznie ograniczysz koszty zobowiązania.
* Taki kredyt jest znacznie tańszy niż inne zobowiązania bankowe czy pozabankowe.

**Natomiast do wad zakupu mieszkania na kredyt zaliczamy:**

* To zobowiązanie na nawet kilkadziesiąt lat.
* W przypadku problemów ze spłacaniem rat możesz stracić nieruchomość ze względu na zabezpieczenie hipoteczne.
* Musisz mieć odpowiednio wysoką zdolność kredytową – spełniać wymagania banku m.in. pod kątem wysokości zarobków i ich źródła.
* Możliwe zmiany stóp procentowych – obecnie możliwe są zobowiązania z okresowo stałą stopą, ale to również trzeba przekalkulować pod względem opłacalności.

*- Zaciągnięcie kredytu hipotecznego wymaga odpowiedzialnego zarządzania środkami, aby podołać kolejnym ratom. Warto zbudować poduszkę finansową na wszelki wypadek. Zaleganie z płatnościami może doprowadzić do odebrania nieruchomości* – podkreśla **Justyna Krysiewicz-Rećko, ekspert Intrum.**

**Wynajem mieszkania – wady i zalety**

Trudno ustalić, jaki odsetek Polaków korzysta z najmu. Z danych Eurostatu z 2022 roku wynika, że 13% Polaków wynajmuje nieruchomość[[7]](#footnote-7). Według wielu ekspertów są one jednak niedoszacowane. Z drugiej strony z badania przeprowadzonego przez CBOS wynika, że zaledwie 3 na 100 respondentów wynajmuje dom lub mieszkanie [[8]](#footnote-8). Większość nie decyduje się na zakup ze względu na brak środków lub zdolności kredytowej. Inni nie chcą się osiadać na stałe w danym mieście, planują zmieniać miejsce zamieszkania choćby pod kątem pracy. Niektórzy są przeciwni długoterminowym zobowiązaniom, obawiają się ich. Nie chcą popaść w zadłużenie.

**Zalety wynajmu mieszkania:**

* Nie trzeba mieć dużego kapitału – wystarczą środki na kaucję zwrotną i najbliższe opłaty.
* Można wynająć mieszkanie w pełni urządzone, bez konieczności inwestowania we własne meble i sprzęty.
* Duży wybór lokalizacji, którą można zmieniać w razie potrzeb.
* Mniejsza odpowiedzialność za utrzymanie nieruchomości, np. najemca nie odpowiada za remonty.

**Wady wynajmu:**

* Brak stabilności – nawet jeśli mieszkanie bardzo podoba się najemcy i chce dalej z niego korzystać, nie ma gwarancji, że właściciel da mu taką możliwość.
* Ograniczenia personalizacji mieszkania – można z niego korzystać zgodnie z umową.
* Ryzyko trafienia na uciążliwego wynajmującego.
* Brak wpływu na powiększanie majątku – jeśli spłaca się raty kredytu, to kolejne przybliżają do pełnej własności nieruchomości. Nie osiąga się tego, płacąc czynsz z tytułu najmu.

**Wynajem czy kredyt – co się bardziej opłaca?**

Trudno udzielić jednoznacznej odpowiedzi. W każdym przypadku należy przeanalizować aktualną sytuację rynkową. Takiej kalkulacji dokonali specjaliści serwisu Otodom. Wzięli pod uwagę mieszkania o metrażu 50-55 mkw. w największych miastach w Polsce. Porównali wysokość czynszu za najem z ratą kredytu, przy założeniu posiadania 20% wkładu własnego. Zweryfikowali również, ile powinien wynosić wkład własny, aby rata była równa miesięcznym opłatom za wynajem. Okazało się, że:

* W Białymstoku, Gdyni, Krakowie i Toruniu, koszty kredytu zrównałyby się miesięcznym opłatom za wynajem przy ok. 50% wkładu własnego. To oznacza, że bardziej opłacalny jest najem.
* W Katowicach, Szczecinie i Wrocławiu do zrównania wystarczy ponad 30% wkładu własnego.
* W mniejszych miastach jak Sosnowiec, Zabrze i Rybnik wystarczy poniżej 30% wkładu własnego, aby koszty raty i czynszu były niższe niż opłaty za najem[[9]](#footnote-9).

Porównanie to bierze pod uwagę tylko miesięczne koszty. Natomiast trzeba uwzględnić preferencje. Jednemu zależy na powiększaniu majątku, a innemu na mobilności, którą daje najem.

1. Raport z rynku najmu, Otodom. Styczeń 2024 [↑](#footnote-ref-1)
2. „Analiza rynku mieszkaniowego. IV kwartał 2023” – Polski Instytut Ekonomiczny, styczeń 2024. [↑](#footnote-ref-2)
3. Badanie Biostat na zlecenie HOMtu, 2023. [↑](#footnote-ref-3)
4. Raport „Najem 2030. Kierunki rozwoju najmu mieszkań w Polsce”. 2023. [↑](#footnote-ref-4)
5. Raport AMRON-SARFiN 3/2023 [↑](#footnote-ref-5)
6. Finansowanie konsumentów przez banki i instytucje pożyczkowe, podsumowanie 2023 r. i perspektywy na 2024 r. [↑](#footnote-ref-6)
7. Eurostat, 2022. [↑](#footnote-ref-7)
8. CBOS: Sytuacja mieszkaniowa Polaków, 2022. [↑](#footnote-ref-8)
9. Kupić czy wynająć? Co się obecnie bardziej opłaca? Otodom.pl, 2022. [↑](#footnote-ref-9)