

# Kredyty hipoteczne bez rządowej lokomotywy

W pierwszych trzech miesiącach tego roku rynek kredytów mieszkaniowych odnotował niespotykany od czasu boomu w latach 2006–2008 wzrost liczby zaciągniętych zobowiązań. Nagłe przyspieszenie akcji kredytowej, które w porównaniu z poprzednim kwartałem przyniosło poprawę wyników o 20 proc., związane było z uruchomieniem puli środków na dopłaty w programie Mieszkanie dla młodych.

**Tomasz Sadłocha**

związany z firmą Ochnik Development

Od stycznia do marca tego roku podpisanych zostało ponad 50 tys. umów kredytowych, a w ujęciu kwartalnym wartość przyznanych kredytów na zakup mieszkań wzrosła o 12 proc. W tej liczbie zawartych zostało prawie 15 tys. umów kredytowych w ramach MdM na łączną kwotę dofinansowania 414,4 mln zł. Preferencyjne kredyty z dopłatą stanowiły niemal 30 proc. wszystkich zobowiązań. W wyniku ogromnego zainteresowania rządowymi subwencjami do kredytów środki przeznaczone na ten rok wyczerpały się już w styczniu.

**Incydentalne zrywy akcji kredytowej**

W kwietniu kredytobiorcy znów mogli składać wnioski o dofinansowanie do kredytu z pieniędzy zarezerwowanych na wypłaty realizowane w 2018 roku. Chętnych było tak wielu, że już w pierwszym tygodniu wyczerpana została kolejna transza środków stanowiąca połowę przyszłorocznej puli. Ostatnie wnioski o dofinansowanie będzie można składać od stycznia 2018 roku.

Incydentalne wzrosty akcji kredytowej wywoływane nagłymi szturmami nabywców mieszkań po dopłaty, kiedy wznowiana jest dostępność środków w programie MdM, nie mają jednak decydującego wpływu na ogólne wyniki sprzedaży hipotek. Choć w niektórych miesiącach pro-

gram dopłat podbija sprzedaż kredytów nie wpływa na poprawę statystyk w sposób trwały.

Pomimo spektakularnych wyników sektora bankowego w kredytowaniu hipotecznym w pierwszym kwartale br. prognozy na rok 2017 nie są zbyt optymistyczne. Przewidywany jest niższy poziom sprzedaży kredytów mieszkaniowych niż w 2016 roku. Rozpędzony rynek nowych mieszkań bije zaś co roku nowe rekordy sprzedaży. I w tym kontekście szczególnie widoczna jest stagnacja w sektorze hipotecznym.

**Hossa w mieszkaniówce, zastój w hipotekach**

Hossa na rynku mieszkaniowym nie pociąga za sobą wzrostu liczby zaciąganych kredytów hipotecznych w ujęciu rocznym. Przeciwnie. W minionym roku podpisane zostało 178,4 tys. umów, a udzielone kredyty opiewały na wartość prawie 39,5 mld zł. W 2016 roku banki udzieliły o 1,6 proc. zobowiązań mniej niż rok wcześniej. Trudno więc mówić o boomie w hipotekach, szczególnie że dziś zdolność kredytowa przeciętnej rodziny jest niemal najwyższa w historii.

Co roku wyraźnie zwiększa się za to udział gotówkowych zakupów mieszkań deweloperskich. To efekt sytuacji na rynku finansowym i braku atrakcyjnej oferty depozytywnej. Stąd, jego zdaniem, możemy obserwować masowe inwestowanie w zakup mieszkań z przeznaczeniem na wynajem. Zakup nieruchomości staje się jedną z najpopularniejszych i najbezpiecz-

niejszych form inwestowania długoterminowego. Dla wielu osób, które lokują w mieszkania zaoszczędzone środki jest także formą zabezpieczenia emerytalnego.

**Masowe, gotówkowe zakupy inwestycyjne mieszkań**

Wysyp gotówki na rynek deweloperski pokazują raporty rynkowe. W minionym roku, według szacunków NBP, w sześciu największych miastach w Polsce na mieszkania z rynku deweloperskiego kupujący wydali ponad 14 mld zł gotówki. Oznacza to, że dwa na trzy nowe mieszkania sprzedawane zostały bez wsparcia kredytowego.

Popyt na mieszkania jest bardzo duży, rynek deweloperski święci kolejne sukcesy i rozwija się w galopującym tempie. W pierwszym kwartale tego roku w porównaniu z tym samym okresem w 2016 roku liczba wydanych pozwoleń na budowę wzrosła o ponad 42 proc., rozpoczynanych budów o prawie 29 proc., a mieszkań oddanych do użytkowania o 8 proc.

Choć trudno będzie deweloperom pobić ubiegłoroczny wynik sprzedaży mieszkań, nic nie wskazuje na to żeby ten rok miał być pod tym względem gorszy. Pod koniec roku znów pomocny będzie MdM. Kilka tysięcy mieszkań firmy sprzedadzą na konto ostatniej transzy środków z programu. Banki zapowiadają możliwość przygotowania dokumentów przed początkiem 2018 roku. A pierwsze dni przyszłego roku będą już ostatni raz areną walki o dopłaty.

Popyt na mieszkania jest bardzo duży, rynek deweloperski święci kolejne sukcesy i rozwija się w galopującym tempie. W pierwszym kwartale tego roku w porównaniu z tym samym okresem w 2016 roku liczba wydanych pozwoleń na budowę wzrosła o ponad 42 proc., rozpoczynanych budów o prawie 29 proc., a mieszkań oddanych do użytkowania o 8 proc.