# Kto się nie boi zaostrzonych kryteriów udzielania kredytów hipotecznych?

**W IV kwartale 2021 r. na rynku nieruchomości mieszkaniowych utrzymywała się wysoka aktywność - notowano dalsze wzrosty cen mieszkań jak i średnich, transakcyjnych stawek najmu m2 mieszkań. Był to okres, w którym w Polsce oddano do użytkowania 70,4 tys. mieszkań, co stanowi historycznie wysoką liczbę i wzrost o 7,2% w stosunku do IV kwartału 2020 r. Głównym ryzykiem sektorowym były w tym czasie rosnące ceny i koszty budowy mieszkań\*. Od 2022 r. doszły do tego dwa kolejne czynniki – wzrost stóp procentowych oraz napięta sytuacja geopolityczna. Czy kupujący i deweloperzy mają powody do obaw?**

Dla banków wzrost stóp procentowych i pogorszenie się prognoz sytuacji gospodarczej stanowiły asumpt do zaostrzania kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych, co było widoczne już pod koniec ubiegłego roku. Dziś klienci banków muszą się liczyć z coraz mniejszą zdolnością kredytową, którą instytucje – na skutek nacisków Komisji Nadzoru Finansowego, nakazującej bankom zaostrzenie polityki kredytowej – badają jeszcze bardziej skrupulatnie. Nie zmienia to faktu, że Polacy nadal szukają skutecznych sposobów na ochronę kapitału, a inwestowanie w nieruchomości wciąż plasuje się pod tym względem na podium.

## Inwestycje w nieruchomości – czy to się jeszcze opłaca?

Jak zauważa Paweł Kuczera, prezes zarządu w firmie Horyzont Inwestycji. – *Inwestycje na rynku nieruchomości, mimo różnych zawirowań w sferze gospodarczo-ekonomicznej, to nadal jeden z najbezpieczniejszych sposobów pomnażania kapitału. Ceny mieszkań i gruntów od lat nieustannie rosną i nic nie wskazuje, żeby w najbliższym czasie miało się to zmienić. Dlatego doświadczeni inwestorzy mogą liczyć na satysfakcjonujące stopy zwrotu*. – uspokaja ekspert. To ważna informacja zwłaszcza dla inwestorów aktywnych, w przypadku których inwestowanie w nieruchomości jest głównym źródłem dochodu.

Dla tych, którzy muszą się liczyć z zaostrzonymi procedurami banków, w tym ze sprawdzaniem zdolności kredytowej przy obecnym poziomie oprocentowania powiększonym o 5 pp, marzenie o nabyciu nieruchomości może się stać nierealne. Trzeba jednak obiektywnie zauważyć, że popyt na kredyty malał jeszcze przed podwyżkami stóp. Co więcej, dla ekspertów nie było to zaskoczeniem, ale wynikało z faktu, że w pierwszym kwartale 2021 roku banki dokonały liberalizacji dostępu do hipotek o niemal nienotowanej wcześniej skali i powszechności\*\*. Ponadto nie można zapominać, że inwestycje na rynku nieruchomości są finansowane nie tylko za pomocą kredytów.

## Połowa transakcji za gotówkę

Jak wynika z danych NBP, w 2021 r. Polacy na zakup mieszkań wydali w gotówce 16,7 mld zł. Dane dotyczą tylko nowych mieszkań w siedmiu największych miastach Polski. Ponadto kwota nie zawiera wkładów własnych, wartych 4,9 mld zł, które są niezbędne w przypadku transakcji kredytowych. Uwzględniając tę wartość, na zakup nieruchomości na rynku pierwotnym, przeznaczyliśmy w ubiegłym roku 21,6 mld zł gotówki, co oznacza najwyższy wynik w historii. – *Biorąc pod uwagę malejącą zdolność kredytową i trudniejszy dostęp do kredytów, a także mało atrakcyjne oferty depozytowe banków, można się z dużym prawdopodobieństwem spodziewać, że udział zakupów mieszkań za gotówkę może się zwiększać.* – prognozuje Mateusz Wodzik p.o. dyrektor finansowy z firmy RealCo. – *Ten trend zaobserwowaliśmy m.in. w przypadku jednej z naszych realizacji - Młyna Maria, gdzie transakcje kredytowe stanowiły zaledwie 10%, a pozostałe 90% finansowane były za gotówkę.* – dodaje. Stawki WIBOR, będące podstawą oprocentowania hipotek, rosną systematycznie od września 2021. Jeśli dołożyć do tego spadek dostępności kredytów od 1 kwietnia 2022 r., transakcji gotówkowych może przybywać. To dzięki nim finansowana jest spora część lokali nabywanych w celach inwestycyjnych.

## Nie liczmy na spadek cen

Sytuacja w lutym i marcu 2022 r. na rynku nieruchomości przypominała tę sprzed dwóch lat, po wybuchu pandemii. Wiele osób wstrzymywało się wówczas z decyzją o zakupie nieruchomości mniej więcej do maja. Obecna ostrożność potencjalnych kupujących to wyzwanie dla deweloperów. Z dużą pewnością można stwierdzić, że nie będą próbowali zachęcać klientów do podjęcia szybkiej decyzji o zakupie dużymi rabatami. Dlaczego? Powodów jest kilka. Jednym z nich jest coraz mniejsza dostępność gruntów inwestycyjnych, przekładająca się na bardzo wysokie ceny zakupu. Kolejną kwestią są długotrwałe i generujące wysokie koszty procedury związane z uzyskiwaniem pozwoleń na budowę oraz coraz droższe a jednocześnie mniej dostępne niektóre materiały budowlane. Co więcej, w lipcu tego roku wchodzi w życie nowelizacja Ustawy Deweloperskiej. Jej zapisy również spowodują wzrost cen, podobnie jak te wynikające z nowych wytycznych zmieniających warunki techniczne budowy lokali mieszkalnych i domów, które są obecnie na etapie opiniowania i mogą zacząć obowiązywać już od jesieni.

## Na celowniku inwestorów mieszkania na wynajem

Wysoka inflacja, która według prognoz NBP wyniesie w tym roku prawie 11%, sprawia, że lokowanie kapitału w nieruchomościach to wciąż koronny argument dla sporej części inwestorów. Zainteresowaniem cieszą się zwłaszcza lokale na wynajem, co wiąże się m.in. z potrzebą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych setek tysięcy uchodźców, ale nie tylko. Czym się kierować przy zakupie nieruchomości pod wynajem? –*Dziś wygrywają ci deweloperzy, którzy oferują nieruchomości premium, położone w topowych lokalizacjach, w kluczowych miastach w Polsce. Klienci z tego segmentu preferują kameralne inwestycje. Ważne jest dla nich także to, co widzą za oknami. Mieszkanie w centrum miasta z widokiem na park – taka inwestycja zawsze będzie w cenie.* – zauważa Mateusz Wodzik z RealCo Property Investment & Development. *Klienci interesują się także obiektami zabytkowymi, doceniając wyjątkowość i niepowtarzalność budynków, które dzięki przebudowie i rozbudowie, zyskują nowe życie*. *Tak było w przypadku wspomnianego Młyna Maria we Wrocławiu, który jest jednym z bardziej spektakularnych projektów na skalę krajową*. – dodaje ekspert RealCo.

Co w przypadku osób, które chcę kupić nieruchomość na własne potrzeby? Warto pamiętać, że kredyt obliczony na 25-30 lat wiąże się z ryzykiem wzrostu kosztu jego obsługi, jednak obecne wysokie oprocentowanie ma raczej charakter epizodyczny. Nie ma co liczyć w najbliższym czasie na spadek cen mieszkań. Mając wkład własny, odkładanie decyzji o zakupie nieruchomości jest więc bezzasadne.

\* NBP: Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2021 r. <https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_12_2021.pdf>

\*\* https://heritagere.pl/wp-content/uploads/2021/12/Indeks\_HRE\_TT\_3Q-2021.pdf