



Raport AMRON-SARFiN 1/2024: rośnie zdolność kredytowa i wartość kredytów hipotecznych

Pierwszy kwartał 2024 r. na rynku kredytów hipotecznych przyniósł spadek liczby udzielonych kredytów hipotecznych o 6,33%, w porównaniu do końca roku 2023. Wartość kredytów udzielonych w tym okresie była niższa o 4,52% od wartości notowanej w IV kwartale 2023 roku, jednak w porównaniu do wyników analogicznego okresu ubiegłego roku wzrosła aż o 259,67%. Wzrosła również zdolność kredytowa Polaków, głównie za sprawą rosnących wynagrodzeń, w sytuacji utrzymywania się stabilnych, choć wysokich stóp procentowych i spadającej inflacji.

W I kwartale 2024 r. Polacy zawarli łącznie 64 504 umowy kredytowe na cele mieszkaniowe, co stanowiło ponad 6% spadek ich liczby w stosunku do IV kwartału 2023 r. Połowę tych kredytów stanowiły zobowiązania w ramach rządowego programu Bezpieczny Kredyt 2%, które nie zostały zrealizowane w roku poprzednim, a sam spadek jest związany z wyjątkowo wysoką akcją kredytową w końcówce 2023 r., pobudzaną wyborczym hitem, jakim był Bezpieczny Kredyt 2%. O 4,52% w relacji do poprzedniego kwartału zmniejszyła się także łączna wartość udzielonych kredytów i wynosiła 26,876 mld zł. Pomimo spadków kwartalnych, rynek zanotował oczywisty wzrost w porównaniu do analogicznego okresu 2023 r., kiedy to akcja kredytowa była na znacznie niższym poziomie – wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych wzrosła o 193,63%, a ich wartość o prawie 260%.

Początek roku 2024 r. to także wzrost zdolności kredytowej Polaków, czego odzwierciedleniem jest wyższy o 2,38 pkt. niż w IV kwartale 2023 r. Indeks Dostępności Mieszkaniowej, utrzymujący się obecnie na poziomie 131,07 pkt.

– Podejmowaniu decyzji o zaciąganiu kredytu mieszkaniowego sprzyja psychologiczne oswojenie się z co prawda wysokim, lecz stabilnym poziomem inflacji i stóp procentowych, zwłaszcza w kontekście pojawiających się w przestrzeni publicznej opinii ekspertów o spodziewanych obniżkach stóp procentowych NBP. Nawet jeśli perspektywa czasowa tej obniżki liczona jest w kwartałach, a nie miesiącach. Nie bez znaczenia jest również wzrost wynagrodzeń – komentuje dr Jacek Furga, przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich i prezes Centrum Procesów Bankowych i Informacji Sp. z o.o.

Na rynku kredytów hipotecznych zauważono zmniejszającą się liczbę czynnych umów kredytowych, która od stycznia 2022 roku jest mniejsza o 257 tys. i wynosi 2 291 tys., a przeciętna wartość portfela zmalała o ponad 27 mld złotych – do kwoty 484 mld zł. Oznacza to, że jest obecnie więcej spłacanych kredytów niż nowo udzielanych. Spadek nie dotyczy jednak przeciętnej wartości kredytów mieszkaniowych w I kwartale 2024 r., która wyniosła 417 385 zł i jest wyższa o 23% w skali roku, czyli nominalnie o 78 tys. zł.



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Pierwszy kwartał 2024 r. przyniósł również pewne niepokojące obserwacje, w tym m.in. wzrost udziału kredytów o wskaźniku LtV powyżej 80%, odnotowany już szósty raz z rzędu.

– Odsetek kredytów o wskaźniku LtB powyżej 80% wzrósł ponad dwukrotnie z poziomu 17% w roku 2022 do poziomu 38,30%. To oczywisty skutek kolejnego produktu poprzedniego rządu – gwarancji rządowej dla brakującego wkładu własnego kredytobiorcy. Ale to jednocześnie jeden z sygnałów psucia rynku kredytów hipotecznych. Wkład własny kredytobiorcy pełnił i powinien pełnić nadal istotną rolę dotyczącą oceny zdolności kredytowej potencjalnego kredytobiorcy – ostrzega dr Jacek Furga.

Jako oznakę słabszej kondycji finansowej nowych kredytobiorców wymienia się także wydłużanie zapadalności nowo udzielanych kredytów. W I kwartale 2024 r. spadły udziały kredytów o okresie zapadalności do 15 lat o 4,16 p.p. i jednocześnie o 4,17 p.p. wzrosła wysokość udziału kredytów o okresie zapadalności między 25 i 35 lat. Ponadto, podczas gdy spada udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkankowych i stanowi 2,14%, to w przypadku kredytów tzw. frankowych udział zagrożonych kredytów wyniósł aż 16,02% i podnosi się w stosunku do poprzedniego kwartału o 3,65 p.p. Specjaliści uważają, że przyczyną nie jest słaba kondycja kredytobiorców frankowych, a ich świadoma decyzja o niespłacaniu zobowiązania w związku z wejściem w spór sądowy z bankiem. Łącznie liczba pozwów w tych sprawach wynosi ponad już 160 tys. spraw.

Rośnie liczba nowych budów, która w analizowanym okresie wynosiła 60 078, czyli o prawie 20% więcej niż w poprzednim kwartale. Więcej o 3,27% wydano też pozwoleń na budowę nowych lokali mieszkalnych w porównaniu do ostatniego kwartału 2023 r. Początek tego roku był także czasem podwyżek średniej transakcyjnej ceny za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w Warszawie to już 13 986 zł/m², czyli o 5,54% w porównaniu do wartości zanotowanej w IV kwartale 2023 roku. Znaczące wzrosty cen widać także przy porównaniu cen 1 m² rok do roku i są one efektem wprowadzenia programu Bezpieczny Kredyt 2%: Poznań o 21,76%, Wrocław o 20,57%, Kraków 20,49%, Warszawa 19,50% i Gdańsk – jako najniższy wzrost – o 14,84%.

Na pewną ulgę mogli liczyć wynajmujący mieszkania. Co prawda w Warszawie stawki czynszów są najwyższe, ale ich wzrost w ujęciu kwartalnym nie przekroczył 1%. Z kolei w innych dużych miastach, jak Wrocław czy Kraków ceny najmu r/r spadły o prawie 2%, a w Łodzi nawet o 3,29%. Zaskoczeniem był wzrost cen w Katowicach aż o 4,24%.

Pełna wersja Raportu AMRON-SARFiN 1/2024 jest dostępna na stronie [www Związku Banków Polskich](http://www.ZwiazkuBankowPolskich.pl) i Centrum AMRON.