



Warszawa, 30 listopada 2021 r.

Informacja prasowa

Raport AMRON-SARFiN Q3/2021

Rekordowy rok w hipotekach i dalsze wzrosty cen mieszkań

Chociaż rok 2021 jeszcze się nie skończył, to wiadomo już, że wyniki segmentu kredytów mieszkaniowych będą najwyższe w historii. W ciągu III kwartałów banki udzieliły łącznie 192 tys. nowych kredytów mieszkaniowych o wartości 63 mld zł, a wartość całego portfela przekroczyła barierę 500 mld zł. Kwartalnemu wzrostowi liczby i wartości nowych kredytów towarzyszyło zwiększenie średniej wartości kredytu, która wyniosła 340 tys. zł. Dalsze wzrosty odnotowano w sferze transakcyjnych cen mieszkań we wszystkich lokalizacjach, a na rynku najmu mieszkaniowego mamy już wyraźne odwrócenie trendu.

Mimo, że trzeci kwartał bieżącego roku przyniósł zaostrzenie kryteriów polityki kredytowej przez część banków, związane przede wszystkim z wejściem w życie znowelizowanej Rekomendacji S, trend dynamicznego wzrostu akcji kredytowej obserwowany w poprzednich kwartałach nie został zahamowany. Od początku lipca do końca września banki udzieliły 68 353 nowych kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości 23,229 mld zł, co oznacza kwartalny wzrost odpowiednio o 2% i 4,94%. Skala akcji kredytowej jest dobrze widoczna w odniesieniu do III kwartału poprzedniego roku, bo w porównaniu z tamtym okresem odnotowano wzrost liczby nowych kredytów mieszkaniowych o 40,12%, a wartości aż o 64,27%.

Łączna wartość portfela kredytów mieszkaniowych w Polsce po raz pierwszy przekroczyła właśnie 500 mld zł, a liczba czynnych umów kredytowych wzrosła do 2 538 814 sztuk. W ostatnim kwartale średnia wartość udzielonego kredytu hipotecznego wzrosła o 2,88%, osiągając wartość prawie 340 tys. złotych. W ciągu poprzedzających 12 miesięcy, wzrost ten wyniósł jednak aż 17,24%, a przeciętna wysokość nowo udzielonego kredytu wzrosła nominalnie o blisko 50 tys. zł.

*Utrzymująca się w trzecim kwartale niska – na poziomie 0,1% - stopa referencyjna zachęcała do sięgania po relatywnie tani kredyt hipoteczny, a z drugiej strony rosnący poziom inflacji skłaniał do inwestowania posiadanych oszczędności w nieruchomości. Już teraz wiadomo, że rok 2021 będzie rekordowym pod względem rozmiaru akcji kredytowej, która przekroczyła nasze wcześniejsze prognozy. 192 tys. kredytów o wartości 63,3 mld złotych już jest najwyższym wynikiem w historii. A przed nami jeszcze ostatni kwartał 2021 roku. Od dalszych decyzji Rady Polityki Pieniężnej może zależeć, czy przekroczymy jako sektor bankowy poziom 250 tys. udzielonych kredytów, ale przekroczenie poziomu 80 mld złotych dla nowego portfela kredytów mieszkaniowych wydają się być bardzo realne. W każdym razie, po ostatnich decyzjach rady i przy rozpędzonej inflacji, nowi kredytobiorcy powinni natomiast poważnie rozważyć kredyt ze stałą stopą procentową - mówi **dr Jacek Furga, Prezes Centrum Prawa Bankowego i Informacji, Przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych Związku Banków Polskich.***

Na rynku mieszkaniowym kontynuowane były nadal dynamiczne wzrosty cen transakcyjnych. Średnia cena transakcyjna w Warszawie na koniec trzeciego kwartału 2021 roku wyniosła 10 738 zł/m² i była wyższa o 5,03% w odniesieniu do wartości notowanej w poprzednim kwartale oraz o 12,23% w



odniesieniu do analogicznego okresu roku 2020. Wzrosty cen w pozostałych monitorowanych lokalizacjach sięgały od 4% do prawie 8% w skali kwartału oraz od 8% do prawie 14% w skali roku.

W trzecim kwartale bieżącego roku nastąpił również wyraźny zwrot w trwającym od roku spadkowym trendzie czynszów najmu we wszystkich badanych lokalizacjach. W porównaniu do wysokości średnich czynszów notowanych w II kwartale 2021 r., najwyższe wzrosty zanotowano w Warszawie i Krakowie – odpowiednio o 8,54% i 8,22%.

Trwałość zmian na rynku najmu w kolejnych kwartałach zależy od ewentualnych obostrzeń wprowadzanych przez rząd w związku z szalejącą już czwartą falą pandemii. Trudny do oszacowania na dziś jest również potencjalny wpływ rozwiązań wprowadzanych przez rząd w ramach Polskiego Ładu zarówno na wynajem mieszkań, jak również na zaciąganie kredytów hipotecznych. W ocenie Centrum AMRON te rozwiązania nie sprzyjają wyhamowaniu cen mieszkań.

*Możliwość budowania domów bez pozwolenia i jakiegokolwiek kontroli przyczyni się do dalszego wzrostu cen gruntów oraz materiałów budowlanych. Gwarancja wkładu własnego dla potencjalnych kredytobiorców może – jak szacuje rząd – zwiększyć liczbę sięgających po kredyt o 80 tys. rocznie. W takie liczby nie wierzę, ale każdy wzrost popytu na malejącą liczbę nowo uruchamianych inwestycji mieszkaniowych przez deweloperów skutek może mieć tylko jeden. Dalszy wzrost cen. - komentuje **dr Jacek Furga***

Jak zauważają bowiem eksperci Centrum AMRON, deweloperzy sygnalizujący coraz trudniejszy dostęp do nowych gruntów pod inwestycje rozpoczęli w trzecim kwartale 2021 roku budowę o 15,15% mniej mieszkań niż kwartał wcześniej. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, plasowała się praktycznie na poziomie sprzed roku. W tym samym czasie deweloperzy uzyskali o 8,20% mniej pozwoleń budowlanych niż w poprzednim kwartale, choć była to liczba o 17,85% wyższa niż przed rokiem.

W aktualnej sytuacji ostrożnie podchodzimy do pomysłu gwarancji dla kredytobiorców, czyli kredytów bez „własnego” wkładu własnego. Taki kredyt będzie miał wyższą marżę, a ze względu na brak wkładu własnego, jego wysokość będzie wyższa, co zwiększy wysokość miesięcznych obciążeń. Otwarcie się na klientów ze zwiększonym ryzykiem, bo mówimy o osobach, które nie zdołały zaoszczędzić własnych pieniędzy będzie z konieczności ostrożne. Zwiększenie dostępności do mieszkań jest potrzebne i wymaga niezbędnych rozwiązań systemowych - długoterminowych i powszechnych, w tym rozwiązań promujących kredyty o stałej stopie, wspieranie emisji listów zastawnych o stałej stopie, a także wspierających oszczędzanie na cele mieszkaniowe, które pozwalałoby m.in. właśnie gromadzić wkład własny potencjalnych kredytobiorców – podsumowuje **dr Jacek Furga**.