**Rekordowy popyt na kredyty mieszkaniowe**

**W marcu zgłosiliśmy się do banków po najwięcej hipotek w historii. Jest to splot wielu czynników. Chcemy skorzystać z najtańszych kredytów w historii, ratujemy oszczędności przed inflacją, ale też nadrabiamy w dużej mierze stracony 2020 rok.**

Tak wielu chętnych na kredyty mieszkaniowe trudno było się spodziewać. W samym tylko marcu po pieniądze na zakup mieszkania poszło do banku ponad 56 tys. rodaków. Tak wielu chętnych na hipoteki nie było od 10 lat – wynika z danych BIK. Wtedy jednak przeciętny kredyt zaciągaliśmy na około 210-215 tysięcy złotych, a dziś średnia wnioskowana hipoteka opiewa na 315,5 tys. złotych. Gdy przemnożymy liczbę chętnych przez to ile chcieliby pożyczyć, to okaże się, że w marcu zgłosiliśmy się do banków po najwięcej pieniędzy na zakup mieszkań w historii.

**Więcej chętnych na wyższe kwoty**

Nie dziwne więc, że najnowsze dane BIK pokazują prawie 37-proc. wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe względem marca 2020 roku. Jest to przede wszystkim efekt rosnącej liczby chętnych na hipoteczne długi (o 35% r/r). Nie bez znaczenia jest też to, że rośnie kwota, którą rodacy chcą pożyczać (o 5,9% r/r). Odczyt indeksu odrobinę zaniża to, że w marcu mieliśmy więcej niż przed rokiem dni roboczych, a BIK dane o popycie w ramach swojego badania przelicza właśnie na dni robocze.

**Popyt na hipoteki wystrzelił**

Aby pokazać ogrom marcowego popytu, można powiedzieć, że w samym tylko ubiegłym miesiącu Polacy zgłosili się po większą kwotę na zakup mieszkań (ponad 17 miliardów) niż ta, na którą opiewała sprzedaż hipotek w całym kwartale tuż przed epidemią czy nawet w rekordowym trzecim kwartale 2008 roku.

Oczywiście nie wszyscy swoje upragnione długi dostaną. Banki akceptują tylko część składanych wniosków. I choć w ostatnich miesiącach coraz większa część wnioskujących mogła zaciągnąć długi, to i tak trzeba mieć świadomość, że co do zasady około 40-50% chętnych kredytu finalnie nie zaciąga.

**Wszystkie drogi prowadzą do mieszkań**

Powodów aż tak dużego zainteresowania kredytami mieszkaniowymi jest kilka i trudno dziś wyrokować, który z nich jest dominujący. Bez wątpienia ważne jest to, że jesteśmy dziś świadkami realizacji odkładanego przez wiele miesięcy popytu. Chodzi o osoby, które w 2020 roku musiały odłożyć swoje aspiracje i marzenia o własnym „M”. Dziś o kredyty jest znowu łatwiej – większość banków akceptuje wnioski od osób posiadających w gotówce 10% ceny mieszkania, a i przychylniejszym okiem analitycy bankowi patrzą na zarobki osób zatrudnionych na tzw. śmieciówkach czy tych pozostających na samozatrudnieniu. Dlatego znowu więcej osób próbuje zadłużyć się na zakup mieszkania. Jest wśród nich potężna grupa rodaków, którym w ubiegły roku hipotek odmówiono.

Nie bez znaczenia są też przyzwoite wyniki Polskiej gospodarki, niezła sytuacja na rynku pracy i duże nadzieje na rychłą poprawę koniunktury. Przy tym oczywiście, aby te nadzieje się ziściły, niezbędne jest skuteczne wychodzenie z epidemicznych ograniczeń.

Oliwy do ognia dolewa rekordowo tani kredyt. Dziś przeciętna nowa hipoteka jest oprocentowana na 2,8%. Na początku 2020 roku na takich warunkach zakładaliśmy lokaty. A skoro już o depozytach mowa, to w nich także drzemie jeden z powodów dużego popytu na mieszkania. Przy niemal nieoprocentowanych lokatach coraz więcej osób zastanawia się nad tym gdzie mogą zarobić więcej. Rozwiązaniem tej zagwozdki naturalnie są nieruchomości, na których można sensownie zarobić – o ile zainwestujemy w sposób racjonalny. Wciąż bowiem na wynajmie standardowego mieszkania w dużym mieście można zarobić około 4% jego wartości w skali roku i to już „na rękę”.

Nieruchomości – o ile inwestujemy w nie na dłuższy czas – mają też historycznie udowodnioną zdolność do ochrony kapitału przed inflacją. Mieszkania w dłuższym terminie powinny bowiem drożeć o 1-2 pkt. proc. rocznie szybciej niż rosną przeciętne ceny w sklepach. I choć potencjalny wzrost wartości nieruchomości nie powinien być powodem do inwestowania na tym rynku, to przecież nie ma co ukrywać, że dziś i ten argument zdaje się za mieszkaniami przemawiać.

**To nie koniec dobrych danych**

Jest niemal pewne, że kolejne miesiące przyniosą kolejne dobre dane na temat popytu na kredyty mieszkaniowe. Wciąż w mocy powinny pozostać powody zarysowane powyżej, a do tego czeka nas efekt niskiej bazy.

Przypomnijmy, że rok temu w okresie od marca do sierpnia mieliśmy do czynienia z wyraźnie słabszym popytem na kredyty. Szczególnie złe dane pochodziły z kwietnia i maja. Wtedy popyt na kredyty spadł o około ¼ (r/r). W efekcie porównując tegoroczne wyniki, do tych słabych sprzed roku, możemy być świadkami bardzo dynamicznego wzrostu popytu na mieszkaniowe długi.

Napływające z rynku dane sugerują, że coraz mniej do powiedzenia ma tu epidemia. Pomimo tego, że jesteśmy świadkami trzeciej fali zachorowań, to popyt na kredyty mieszkaniowe bije kolejne rekordy. Oczywiście warto mieć tu pewną dozę pokory, ale już przykład drugiej fali zachorowań pokazał, że reakcja na kolejne doniesienia o postępach epidemii, wywołują coraz mniej gwałtowną reakcję społeczeństwa. Podczas gdy na wiosnę 2020 roku wiele osób paraliżował strach, to już druga fala przyniosła jedynie większą ostrożność.

**Nie zadłużajmy się do granic możliwości**

Przy tym trzeba podkreślić, że zadłużając się dziś, warto robić to ostrożnie. Dlaczego? Otóż mamy niemal pewność, że kredyty z czasem zdrożeją. Powinno tak być, bo Rada Polityki Pieniężnej zacznie kiedyś w końcu podnosić stopy procentowe. Gdy tak się stanie, to oprocentowanie prawie wszystkich złotowych kredytów mieszkaniowych wzrośnie, a wraz z nim wzrosną też raty.

Dzisiejsze prognozy sugerują jednak, że do zmian tych będzie dochodziło stopniowo. W efekcie jeśli ktoś ma dziś kredyt na 300 tys. złotych i 25 lat, to może się cieszyć ratą na poziomie około 1400 złotych miesięcznie. Podobnie ma być w roku kolejnym. Dopiero za dwa lata comiesięczna rata powinna być o około 100 złotych wyższa niż dziś. W roku 2025 możemy się za to spodziewać oddawania do banku po około 1,6-1,7 tys. złotych miesięcznie. Ostatecznie dzisiejsze prognozy sugerują, że w 2031 roku będziemy musieli oddawać o około 300-400 złotych więcej niż dziś. Tak przynajmniej wynika z aktualnych notowań kontraktów terminowych.

Optymista powiedziałby, że jest duża szansa na to, że wynagrodzenia – przynajmniej te średnie raportowane przez GUS - będą rosły znacznie szybciej niż raty. Przecież z najnowszej projekcji inflacji i PKB przygotowanej przez analityków NBP wynika, że pensje powinny w latach 2021-23 rosnąć o 6,2-7,5% rocznie. Nie zmienia to faktu, że zaciągając dziś kredyt warto nie wykorzystywać do cna posiadanej zdolności kredytowej i zachować część posiadanej gotówki jako poduszkę finansową na czarna godzinę. Dobrym pomysłem jest też takie planowanie domowego budżetu, aby po opłaceniu wszystkich kosztów, rachunków i rat pozostawić sobie część pensji, którą będzie można zaoszczędzić. Im ta kwota będzie wyższa, tym nasz domowy budżet będzie lepiej przygotowany na scenariusze gorsze niż te, które sugerują dzisiejsze prognozy.

Bartosz Turek, główny analityk HRE Investments