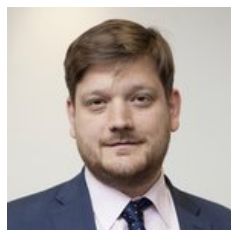


Potężny wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe

2019-10-18 09:15



Ignacy Morawski

założyciel
SpotData.pl

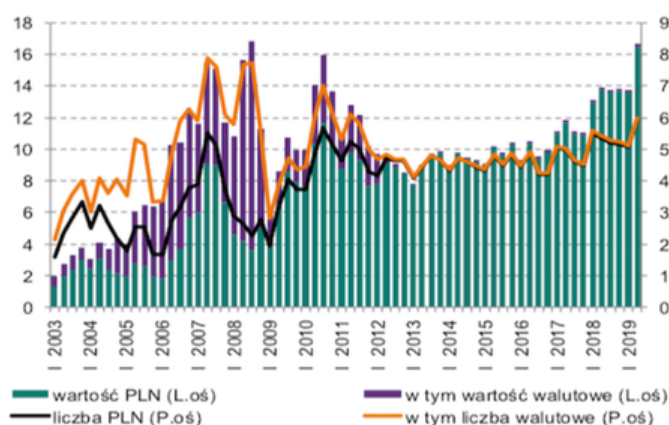
Skokowo rośnie wartość udzielanych nowych [kredytów mieszkaniowych](https://www.bankier.pl/smart/kredyt-na-mieszkanie)(<https://www.bankier.pl/smart/kredyt-na-mieszkanie>). Tak wynika z danych podawanych przez NBP. Przy tak szybkim wzroście płac, niskim bezrobociu i niskich stopach procentowych jest zjawisko naturalne. Czy generuje jakieś ryzyka? W długim okresie zapewne tak, choć niełatwo będzie zidentyfikować moment przegrzania.

[NBP opublikował w czwartek kwartalny raport o rynku nieruchomości w Polsce](https://www.bankier.pl/wiadomosc/NBP-Ceny-mieszkan-w-II-kw-nadal-rosly-7757856.html)(<https://www.bankier.pl/wiadomosc/NBP-Ceny-mieszkan-w-II-kw-nadal-rosly-7757856.html>), prawdopodobnie najciekawszą powszechnie dostępną publikacją tego typu.

Jeden z najbardziej interesujących wykresów raportu pokazuje wartość nowo udzielonych [kredytów mieszkaniowych](https://www.bankier.pl/smart/kredyt-na-mieszkanie)(<https://www.bankier.pl/smart/kredyt-na-mieszkanie>). Wskaźnik ten przekroczył w drugim kwartale 16 mld zł, co wcześniej miało miejsce tylko raz – w trzecim kwartale 2008 r., kiedy na rynku dominowały kredyty walutowe. Na uwagę zasługuje gwałtowny przyrost nowo udzielanych kredytów – o prawie 3 mld zł w ciągu kwartału. W przeszłości nieczęsto zdarzały

się takie skokowe wzrosty.

Wykres 28 Nowo podpisane umowy kredytowe: wartość i liczba



(https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_06_2019.pdf?smclient=ee5ed24c-cd33-4f08-9ad4-0bd7b4eead67&utm_source=salesmanago&utm_medium=email&utm_campaign=default)

(NBP)

największych miastach Polski spadła o 20 proc. W tym samym czasie przeciętne wynagrodzenie wzrosło realnie o ok. 40 proc. Dostępność mieszkań jest większa niż przed kryzysem finansowym, a jednocześnie kredyty są udzielane na bezpieczniejszych warunkach – z odpowiednim wkładem własnym. Europejska Rada Ryzyka Systemowego wskazała niedawno 11 europejskich krajów, w których rynki mieszkaniowe są w stanie przegrzania – wśród tych krajów nie było Polski.

Zobacz też:

[5 tys. zł miesięcznie – na jaki kredyt hipoteczny można liczyć?](https://www.bankier.pl/wiadomosc/Kredyt-hipoteczny-Jaka-zdolnosc-kredytowa-przy-zarobkach-5-tys-zl-7758351.html)
(<https://www.bankier.pl/wiadomosc/Kredyt-hipoteczny-Jaka-zdolnosc-kredytowa-przy-zarobkach-5-tys-zl-7758351.html>)

Rosnącej akcji kredytowej towarzyszy wzrost cen mieszkań. W drugim kwartale indeks hedonistyczny cen, mierzący zmianę cen po korekcie o zmianę jakości sprzedawanych mieszkań, wzrósł w największych miastach Polski o 11,5 proc. rok do roku, co było najwyższym przyrostem od początku 2008 r.

Czego innego możnaby oczekiwać? Jeżeli popyt na mieszkania jest wysoki, a koszt finansowania w ujęciu realnym bardzo niski, to wzrost cen jest naturalnym zjawiskiem. Tym bardziej, że jednocześnie nastroje konsumentów są bardzo dobre, a podwyżki stóp procentowych leżą daleko poza horyzontem przewidywań ekonomistów.

Przy tak szybkim wzroście cen zawsze pojawia się pytanie, ile jeszcze może to trwać? Nie ma dobrej odpowiedzi. To może skończyć się za kwartał lub za dziesięć lat. Warto zauważyć, że od początku 2008 r. realna cena transakcyjna mieszkań (cena nominalna skorygowana o inflację) na rynkach pierwotnych w

Z drugiej strony, bardzo różna przewaga w nominalnej zyskowności inwestycji mieszkaniowych w porównaniu do innych rodzajów inwestycji dla przeciętnego inwestora sprawia, że popyt inwestycyjny może utrzymać się długo na wysokim poziomie i w końcu doprowadzić do przegrzania

rynku. Ale kiedy będzie moment, w którym będzie można ogłosić, że do takiej sytuacji doszło? Pewnie później, niż sądzą pesymiści i wcześniej, niż sądzą optymiści. Postaram się wkrótce więcej napisać na ten temat.