Więcej chętnych kredytobiorców

Pomimo łagodniejszej polityki kredytowej banków, liczba zaciąganych pożyczek na zakup mieszkania w ostatnim kwartale spadła. Kredyty udzielane są na znacznie niższe sumy, niż w okresie boomu na rynku mieszkaniowym. Mimo to więcej osób niż w zeszłym roku, planuje w najbliższych dwóch latach zaciągnięcie pożyczki hipotecznej.



W I kwartale tego roku, w porównaniu do drugiego półrocza zeszłego roku, zmniejszyła się liczba udzielonych kredytów hipotecznych, wynika z analiz jakie przeprowadził Związek Banków Polskich w oparciu o dane z systemów AMRON i SARFiN. Raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości ZBP mówi, że w pierwszych trzech miesiącach br. podpisano 48,3 tys. umów kredytowych. To ponad 10 tys. (30 proc.) więcej niż w analogicznym okresie 2009 r.

Zaznaczyć jednak należy, że I kw. 2009 roku był najgorszym od lat, jeśli chodzi o liczbę udzielanych kredytów. Do poziomu zaciąganych pożyczek z 2008 roku jest jeszcze bardzo daleko. Wtedy bowiem kwartalnie brano 82 – 83 tys. kredytów hipotecznych. Obecnie notowany jest ich spadek do połowy tej ilości.

Odbicie, które miało miejsce w drugim półroczu 2009 r., kiedy liczba nowych kredytów osiągnęła poziom ok. 53 tys. analitycy rynku komentują jako efekt odłożonego popytu z I półrocza 2009 r. Osoby, które wstrzymały się z decyzją na początku ubiegłego roku, zdecydowały się kupić mieszkanie przed jego końcem. W I kwartale 2010 r. kupujący znów zaciągnęli o ok. 8 procent mniej kredytów niż jesienią 2009 r. Szczególnie, że ok. 12 procent wszystkich pożyczek stanowiły kredyty konsolidacyjne i refinansowe.

Mniejsza wartość pożyczki i ofensywa euro

W 2008 roku królowały pożyczki we frankach i tylko co trzeci kredyt zaciągany był w rodzimej walucie. Średnia wartość udzielonego kredytu wynosiła ponad 205 tys. zł. W 2009 r. wartość ta była podobna, ale na rynku zaczął rządzić złoty. Od początku 2009 r. kredyty w złotówkach stanowiły ponad 60 procent wszystkich pożyczek. Na koniec I kwartału 2010 r. ich udział osiągnął ponad 77 procent., ale średnia wartość kredytu w złotych spadła poniżej 180 tys. zł.

W tym roku wyraźnie zarysowuje się tendencja wskazująca na zwiększanie się średniej wartości kredytów w walutach obcych, przede wszystkim w euro. Średnia wartość kredytu w tej walucie wynosi obecnie 374 tys. zł. Analitycy spodziewają się, że do końca tego roku udział euro może wzrosnąć z niespełna 20 proc. do 40 proc. udzielanych kredytów.

Rządowa dopłata wciąż atrakcyjna

Z kredytami udzielanymi w euro rywalizują najbardziej opłacalne, pożyczki z państwową dopłatą. Kredyty, do których państwo dopłaca odsetki przez 8 lat, są coraz bardziej popularne. Z danych ZBP wynika, że w I kw. Tego roku zostało ich udzielonych prawie 8,1 tys. w stosunku do 4,2 tys. z I kw. 2009 roku. Ich popularność potwierdzają deweloperzy.

- Niemal wszyscy (98 proc.) kupujący mieszkania na naszym osiedlu Alpha w Ursusie finansują transakcje kredytem, z reguły na 100 proc. wartości nieruchomości. Rzadziej z udziałem 10 proc. lub 20 proc. wkładu własnego. Najczęściej wybierają preferencyjne pożyczki udzielane w ramach programu Rodzina na swoim. Sprzyja temu fakt, że wszystkie lokale w rozpoczynającym się właśnie drugim etapie realizacji naszej inwestycji kwalifikują się do ich zaciągnięcia. Na mieszkania decydują się najczęściej osoby kupujące swoje pierwsze lokum. Dlatego teraz dostosowaliśmy powierzchnię i ceny lokali do ich obecnych możliwości i zdolności kredytowych – twierdzi Teresa Witkowska, dyrektor sprzedaży w RED Real Estate Development.

Większe zainteresowanie kredytami

Około 60 proc. osób planujących w latach 2010 – 2012 zakup nieruchomości, chce wziąć na ten cel pożyczkę. Wykorzystanie oszczędności planuje tylko 36 proc. respondentów, którzy wzięli udział w badaniu Polski rynek mieszkaniowy – popyt i preferencje nabywców firmy Nowy Adres i instytutu badawczego Gfk Polonia. W 2009 roku przy zakupie nieruchomości mieszkaniowych z oszczędności korzystało aż 57 proc. osób, a 48 proc. z kredytu hipotecznego. Połowa kredytów hipotecznych w 2009 r. zaciągana była na 60 – 100 proc. wartości kupowanej nieruchomości. Można przypuszczać, że osoby, które odłożyły w ubiegłym roku decyzję o zakupie mieszkania, gromadziły przez ten czas oszczędności. Przyszli kupujący optymistycznie oceniają teraz swoje możliwości finansowe. Wśród osób, które chcą wspomóc się kredytem hipotecznym, co trzecia uważa, że wystarczy jej pożyczka na 31 – 60 proc. wartości nieruchomości. Podobna liczba (32 proc.) planuje zaciągnięcie kredytu w wysokości 61 – 100 proc. wartości nieruchomości. Należy też zauważyć, że osoby zamierzające zakupić nieruchomości zdają sobie sprawę z tego, że jesienią, po wejściu w życie przepisów rekomendacji T, obniży się ich zdolność kredytowa.