

ALERT RYZYKA

26 października 2021 r.

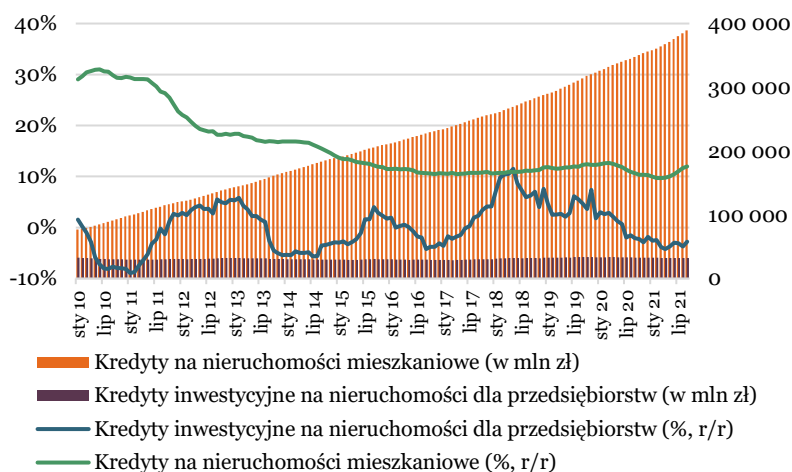
We wrześniu 2021 r. wolumen złotych kredytów mieszkaniowych wzrósł o 12,0% r/r, do 389 mld zł. Ujemna była za to dynamika złotych kredytów na nieruchomości dla przedsiębiorstw: wolumen tych kredytów spadł w skali roku 15 raz z rzędu (tym razem o 2,8%), niemal się nie zmieniając w ujęciu miesięcznym.

O kredyt mieszkaniowy zawnioskowało łącznie 41,25 tys. potencjalnych kredytobiorców, w porównaniu do 37,69 tys. we wrześniu 2020 r. (wzrost o 9,5% r/r i o 3,5 tys.). Jednak w porównaniu do sierpnia br. ich liczba nieoczekiwanie spadła o 1,5%. Średnia wartość wnioskowanego kredytu we wrześniu br. wyniosła 333,0 tys. zł i była wyższa o 14,1% r/r.

ZADYSZKA POPYTU NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Z danych NBP wynika, że we wrześniu 2021 r. utrzymała się wysoka dynamika wolumenu kredytów złotych kredytów mieszkaniowych. Siłę koniunktury w tym segmencie rynku potwierdzają też dane BIK, wskazujące na dużą liczbę klientów składających wnioski o kredyt, a także wysoką przeciętną kwotę wnioskowanego kredytu. Podobnego ożywienia popytu nie ma w przypadku kredytów o charakterze inwestycyjnym na nieruchomości dla przedsiębiorców, co jest skutkiem braku odbudowy skłonności tych podmiotów do inwestowania w budynki i budowlę.

Złotowe kredyty na nieruchomości w okresie styczeń 2010 r. – wrzesień 2021 r.



Źródło: NBP.

KOMENTARZ

Obserwowane w ostatnim czasie podwyżki cen nieruchomości wywołane są nie tylko silnym popytem, ale i ograniczeniami po stronie podaży: rekordowo szybkim wzrostem cen materiałów budowlanych (jak wynika z danych Grupy PSB, średnia dynamika tych cen w okresie wrzesień 2019 r. – wrzesień 2021 r. wyniosła 21,7%), ale także reagującą z opóźnieniem produkcją (w budownictwie mieszkaniowym w pierwszych trzech kwartałach 2021 r. deweloperzy przekazali do eksploatacji 97,3 tys. mieszkań, czyli o 3,8% r/r mniej, choć rozpoczęli budowę 128,0 tys. mieszkań, a więc o 36,5% r/r więcej). Wraz z powracającym do normalnego funkcjonowania po pandemii COVID-19 rynkiem wynajmu ograniczy to skłonność do zakupu nieruchomości.

Wpływ na popyt na kredyt na nieruchomości dodatkowo ograniczy zapoczątkowanie procesu zacieśnienia polityki pieniężnej przez RPP. Wyższe rynkowe stopy procentowe będą mieć negatywny wpływ na zdolność kredytową nowych klientów, dodatkowo ograniczaną przez wdrożenie znowelizowanych wymogów Rekomendacji S i skrócenie maksymalnego okresu, dla którego badana jest zdolność kredytowa, a także pogorszą spłacalność zobowiązań już zaciągniętych, i to zwłaszcza przez tych klientów, którzy zaciągnęli kredyty w warunkach rekordowo niskiego oprocentowania. By ograniczyć te ryzyka, niezbędne może stać się zaostrzenie warunków i kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych. Banki komercyjne uczyniły to już w II kwartale tego roku m.in. poprzez podnoszenie marż dla kredytów o podwyższonym ryzyku. Można sądzić, że proces ten będzie kontynuowany także w ostatnich miesiącach 2021 r.