**Rekordowy rynek kredytów hipotecznych**

**Wartość akcji kredytowej przekroczyła 16 mld zł.**

**II kwartał 2019 r. na rynku kredytów hipotecznych był wyjątkowo udany. Zwykle wiosenne miesiące są lepsze pod względem wolumenu nowych umów kredytowych od I kwartału, ale analizowany okres był rekordowy – wartość akcji kredytowej przekroczyła 16 mld zł.**

*- W drugim kwartale 2019 wbrew oczekiwaniom rynku, większość banków podwyższyło warunki cenowe dla udzielanych przez siebie kredytów. Obserwujemy lekki wzrost marż kredytowych i coraz mocniejsze promowanie przez banki klientów korzystających z dodatkowych produktów bankowych tzw. cross-sell’u. Nowością na rynku jest także uzależnienie wysokości marży od lokalizacji nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, które wprowadziło PKO BP. Najbardziej zauważalny wzrost marż dotyczy kredytów z najniższym 10% wkładem własnym. W przypadku kredytów z 20% lub większym wkładem własnym warunki cenowe są niemal identyczne kwartał do kwartału,* mówi Andrzej Łukaszewski, ekspert finansowy Gold Finance.

Z obserwacji agencji Metrohouse i Gold Finance wynika, że z rynku kredytowego powoli zaczynają odpływać klienci inwestycyjni, którzy kredytowali zakup nieruchomości pod wynajem przy minimalnym wkładzie własnym. Wynika to głównie z aktualnych warunków cenowych kredytów hipotecznych i rosnących kosztach zakupu nieruchomości. Rata takiego kredytu zaczyna przewyższać przychody z najmu. *– Inflacja utrzymuje się na umiarkowanym poziomie pomimo wyraźnego wzrostu cen. Możemy jednak w niedalekiej przyszłości dotknąć celu inflacyjnego co może spowodować wzrost stóp procentowych. Na razie kredytobiorcy nadal mogą cieszyć się z niskiego oprocentowania ich kredytów i niezmiennej wysokości ich rat kredytowych,* dodaje Andrzej Łukaszewski z Gold Finance.

**Nieco niższa zdolność kredytowa…**

W porównaniu do I kwartału 2019 r. średnia zdolność kredytowa liczona dla przykładowej rodziny w modelu 2+2 oraz dla pary uległa niewielkiemu obniżeniu. W obu przypadkach jest to 7 tysięcy złotych, co raczej ma znikomy wpływ na zmiany w decyzjach zakupowych kredytobiorców. Jednak w przypadku singla zdolność kredytowa uległa obniżeniu już o 23 tysiące złotych. Przy miesięcznych dochodach gospodarstwa domowego na poziomie 8 tys. zł netto rodzina 2+2 otrzyma od banku maksymalnie 623 tys. zł. kredytu, a para 778 tys. zł. W przypadku singla zarabiającego 5 tys. zł zdolność kredytowa wyniesie 473 tys. zł.

**… a raty coraz wyższe**

Kupując mieszkanie należy przygotować się, że zapłacimy nieco wyższe raty niż w I kw. 2019 r. Przy mieszkaniu w cenie 300 tys. zł rata miesięczna kredytu wyniesie 1301 zł, a gdy cena mieszkania wyniesie 500 tys. zł miesięczny koszt kredytu to 2169 zł (kredyt na 30 lat, wkład własny 10 proc.). Oczywiście nasze wyliczenia oparte są na uśrednionych wartościach, ale jednocześnie dają pogląd na poziom kosztów, na jaki należy przygotować się kupując mieszkanie w określonej cenie.

**Średnia wartość kredytu hipotecznego**

W Warszawie 65 proc. kredytów udzielonych za pośrednictwem ekspertów Gold Finance mieści się w zakresie 200-400 tys. zł, choć w stolicy najczęściej wnioskowaliśmy o kwoty od 200 do 300 tys. zł (41 proc.). W koszyku 5-ciu największych metropolii nie ma dominującego zakresu. Najwięcej kredytobiorców z tych miast zgłasza zainteresowanie kredytami od 200 do 400 tys. zł. Ciekawostką jest dość wysoki odsetek kredytów pomiędzy 400 a 500 tys. zł (14 proc.). W pozostałych lokalizacjach 60 proc. kredytów mieści się w przedziale 100-300 tys. zł.

**Ile pożyczamy?**

Ciekawe obserwacje przynosi analiza średniej kwoty kredytu udzielanego za pośrednictwem Gold Finance. W II kw. 2019 w Warszawie średnia spadła do bardzo niskiego poziomu 221 tys. zł podczas, gdy jeszcze przed rokiem nabywcy nieruchomości w Warszawie zadłużali się na średnim poziomie 391 tys. zł. Wytłumaczeniem tej sytuacji jest wysoki udział wkładu własnego przy zaciąganiu kredytu, znamienny zwłaszcza dla Warszawy, gdzie gotówki w obrocie na rynku nieruchomości jest najwięcej. W koszyku największych polskich miast średni nowy kredyt hipoteczny jest bliski poziomu 300 tys. zł., a w pozostałych miastach nieznacznie przekracza 250 tys. zł.