**Kredyty wracają do czasów sprzed pandemii**

**Banki luzują restrykcje, a klienci decydują się na coraz wyższe zobowiązania kredytowe.**

**Sytuacja na rynku kredytów hipotecznych wygląda znacznie lepiej niż na początku pandemii. Banki luzują restrykcje, a klienci decydują się na coraz wyższe zobowiązania kredytowe. Eksperci firmy Gold Finance zaprezentowali najnowsze dane za III kw. 2020 r.**

Wartość nowych umów kredytowych w II kwartale 2020 r. (13,47 mld) pozwala stwierdzić, że był to najsłabszy kwartał sprzedażowy od 12-stu miesięcy. – *Nastroje w III kw. uległy znaczącej poprawie w związku z poluzowaniem polityki kredytowej przez banki oraz wzmożonej akcji klientów na rynku nieruchomości. Według szacunków czynionych na bazie wyników sprzedażowych marek Gold Finance i Alex T. Great oceniamy, że wartość nowych umów kredytowych w III kw. br. przekroczy 15 mld zł,* mówi Tomasz Przyrowski, prezes zarządu sieci Gold Finance.

**Najwyższe kredyty udzielane w Warszawie**

W III kw. najwyższe zobowiązania kredytowe zaciągali nabywcy nieruchomości w Warszawie. Ta informacja nie jest szczególnie zaskakująca, gdyż według opracowania Barometr Metrohouse i Gold Finance średnia cena mieszkania na rynku wtórnym przekracza już 10,6 tys. zł. – *W stolicy odsetek udzielonych kredytów powyżej 500 tys. zł wzrósł z 21 proc. w II kw. do 24 proc. Z drugiej strony stołeczni kredytobiorcy są zainteresowani także niższymi pułapami kredytów. Co piąty wypłacony kredyt był w wysokości niższej niż 200 tys. zł. W wielu przypadkach niska wartość wnioskowanego kredytu świadczy o wysokim wkładzie własnym przy zakupie nieruchomości,* mówi Tomasz Przyrowski, prezes zarządu Gold Finance. W koszyku pięciu największych miast kredyty ponad 500 tys. zł stanowią 19 proc, a w przypadku pozostałych lokalizacji zaledwie 4 proc. udziału. W mniejszych lokalizacjach aż 63 proc. wypłacanych kredytów stanowią te w wysokości do 300 tys. zł. W 5-ciu największych miastach (oprócz Warszawy) odsetek takich kredytów wynosi 40 proc.

Choć w Warszawie średnia kwota udzielanego kredytu wzrosła w porównaniu do poprzedniego kwartału o kilkanaście tysięcy złotych, to nadal nie przekracza 400 tys. zł. Średnio na zakup nieruchomości pożyczamy tu 377 tys. zł. Jest to o ponad 48 tys. więcej niż w przypadku zakupów w innych największych miastach w kraju. W pozostałych miejscowościach kwota kredytu jest nieco wyższa od średniej sprzed miesiąca i wynosi 289 tys. zł.

 **Możemy pożyczyć więcej**

Dobrą informacją dla przyszłych kredytobiorców jest wzrost zdolności kredytowej. Według wyliczeń Gold Finance rodzina z dwójką dzieci przy założeniu miesięcznych dochodów w wysokości 8000 zł może liczyć już na 703 tys. zł. zdolności kredytowej. W przypadku związku bez dzieci średnia zdolność wyliczana dla naszego koszyka banków wynosi już 877 tys. zł i jest wyższa o 70 tys. zł niż w poprzednim kwartale. Natomiast singiel zarabiający 5000 zł może liczyć na prawie 550 tys. zł, co mając na uwadze ceny nieruchomości w dużych miastach, daje to mu dość nieograniczone pole manewru przy wyborze lokalu do zakupu. Należy jednak pamiętać, że bank nie sfinansuje nam całości zakupu. Musimy być przygotowani na co najmniej 20-procentowy wkład własny.

**Pandemia nie burzy planów zakupowych**

Eksperci kredytowi twierdzą, że nawet mimo pandemii popyt na kredyty utrzymuje się na dość wysokim poziomie. Konieczność izolacji w czterech ścianach wiosną tego roku sprawiła, że zauważyliśmy pewne niedogodności, które wcześniej nam nie przeszkadzały, co z kolei spowodowało chęć dokonania pewnych zmian w dotychczasowej przestrzeni życiowej. Zakup nowego domu czy mieszkania bez uzyskania kredytu hipotecznego bardzo często jest niemożliwy. – *Dla bezpieczeństwa codziennego funkcjonowania, w dobie ogólnych zawirowań na rynku pracy i zachowania płynności finansowej, zgromadzone oszczędności z ostrożności wolimy zostawić nietknięte. Dlatego też klienci szukają finansowania z jak najmniejszym wkładem własnym. Często decydują się na gorsze warunki cenowe kredytu tylko z tego powodu, aby nie angażować zbytnio zasobów posiadanych oszczędności,* mówi Sylwia Karbowska, dyrektor oddziału Gold Finance w Szczecinie.

Choć sytuacja przyszłych kredytobiorców jest lepsza niż na wiosnę, to kredyt mieszkaniowy jest dziś udzielany z obostrzeniami, z którymi jeszcze przed marcem tego roku nie mieliśmy do czynienia. – *Koronawirus zmienił podejście instytucji bankowych, jeśli chodzi o akceptację dochodów klientów, a warunki udzielania kredytów z zabezpieczeniem hipotecznym zostały wyraźnie zaostrzone. Banki bardziej wnikliwie analizują sytuację klientów, trudności z uzyskaniem kredytu mogą mieć osoby pracujące w branżach uznanych za ryzykowne bądź też zatrudnione na umowa zlecenie czy o dzieło. Powoduje to większą niepewność wśród klientów i potrzebę dokładnej analizy dostępnych ofert finansowania oraz odpowiednie zabezpieczenie się w postaci stosownych klauzul ochronnych w podpisywanych umowach przedwstępnych czy też rezerwacyjnych,* tłumaczy Sylwia Karbowska z Gold Finance.

Duże znaczenie dla dalszego projektowania polityki kredytowej banków będą mieć restrykcje związane z drugą falą pandemii, którymi jest dotkniętych coraz więcej branż. Mimo łagodzenia polityki kredytowej banki uważnie śledzą rozwój sytuacji zarówno na płaszczyźnie jej następstw dla kondycji gospodarstw domowych, jak i kształtowania się cen nieruchomości.