

## Barometr Hipoteczny

# Sytuacja na rynku kredytów hipotecznych

Analiza - IV kwartał 2022 r.

## IV kwartał 2022 r. na rynku kredytów hipotecznych

Skończył się bardzo trudny rok na rynku kredytów hipotecznych. Gwałtowny wzrost stóp procentowych, nowelizacja Rekomendacji S oraz niepewność ekonomiczna negatywnie przełożyły się na sytuację finansową tysięcy osób spłacających zobowiązania hipoteczne, oraz planujących zaciągnąć kredyt. Był to również wymagający rok dla banków i branży pośrednictwa kredytowego, zmagających się z potężnym załamaniem popytu.

Tworząc Barometr Hipoteczny, sprawdziliśmy przede wszystkim, jak w ciągu ostatnich 9 miesięcy zmieniała się zdolność kredytowa singla, pary, rodziny z jednym i z dwójką dzieci. Zweryfikowaliśmy również, na jakie warunki mogą liczyć osoby planujące zaciągnąć kredyt hipoteczny z częściowo stałym oprocentowaniem.

Co ważne, w ostatnich miesiącach 2022 r. pojawiły się sygnały, które mogą zapowiadać wyhamowanie, a nawet zmianę niekorzystnego trendu. Wśród nich wymienić można spadek WIBOR oraz wzrost średniej wnioskowanej kwoty kredytu hipotecznego w grudniu. Zapraszamy do zapoznania się ze szczegółami naszej analizy.



**Tomasz Masajto**

Prezes Zarządu rankomat.pl

## IV kwartał 2022 r. na rynku kredytów hipotecznych

Rok 2022 za nami. Kończymy go przy ogromnych spadkach rynku. Historyczny moment – chyba nigdy wcześniej nie zdarzyła się tak dynamiczna sytuacja. Jeszcze dwa lata temu wydawało się nam, że pandemia to najgorsze, co może przytrafić się branży. Jak się finalnie okazało, pandemia przyczyniła się do niespotykanych wzrostów popytu na kredyty.

Rok 2022 przyniósł natomiast odwrotne zjawisko. Zbieg nieszczęśliwych, niespodziewanych i dramatycznych okoliczności, sprowadził rynek finansowy gwałtownie na dół.

Jedno jest pewne – gospodarka, jak przyroda, nie lubi próżni. Sektor finansowy dysponuje narzędziami i strategiami, przewidzianymi na trudne czasy. I obecnie zaczynamy z tego umiejętnie korzystać.

Zbyt wcześnie na optymistyczne prognozy, ale zapowiadane już dzisiaj wykorzystanie pewnych instrumentów, jak np. weryfikacja Rekomendacji S, zmiana wskaźnika WIBOR na WIRON oraz coraz śmielsze korzystanie z programów rządowych, pozwalają na ostrożną nadzieję w spoglądaniu na przyszłość. Czas pokaże.

Z pewnością każde zawirowanie globalne jest katalizatorem postępu. Widzimy to również w naszej branży. Tak, jak jednym z długotrwałych efektów pandemii był rozwój technologiczny, tak obecny kryzys powoduje wzrost profesjonalizacji rynku. Polacy – i w ogóle Europejczycy – chętniej korzystają z usług ekspertów kredytowych. Zgodnie z danymi ZFPF już w blisko ¾ ogólnej liczby zaciągniętych kredytów mieli swój udział pośrednicy kredytowi. To zjawisko dowodzi rosnącej świadomości ekonomicznej kredytobiorców.

Czekamy na 2023. Wierzimy, że będzie dobrze.

Zapraszam do lektury.

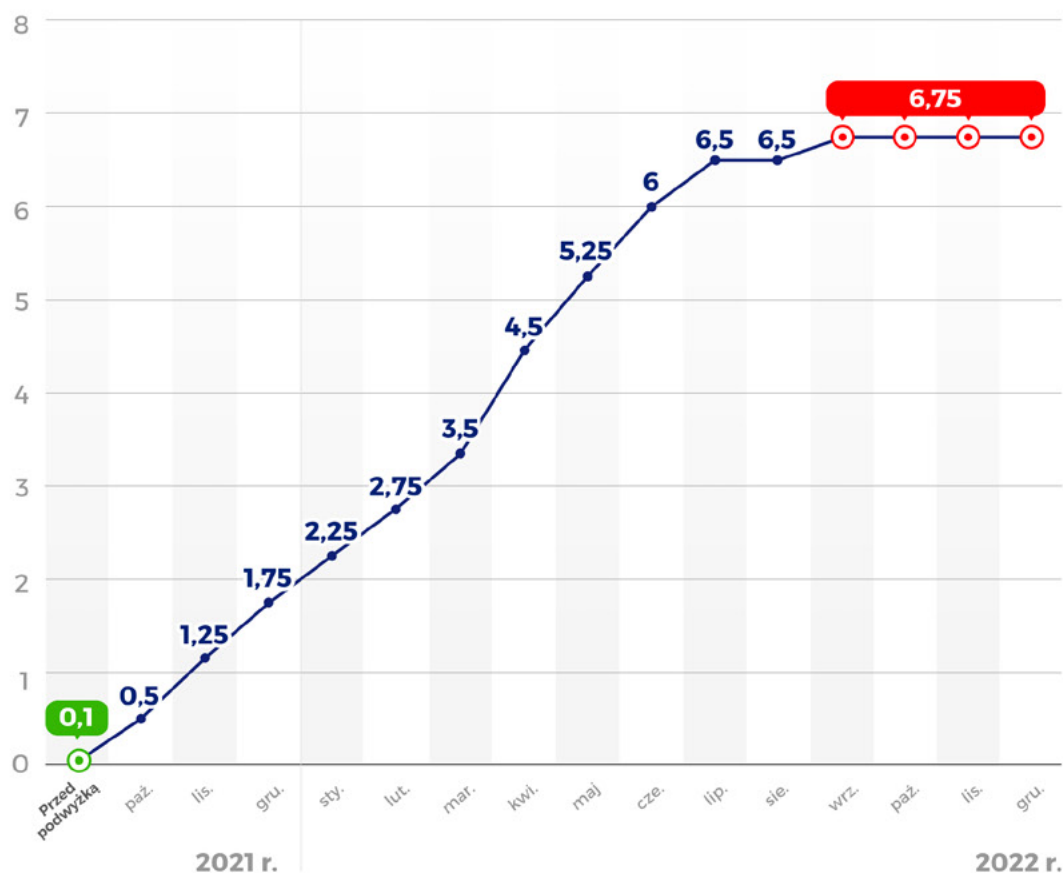


**Michał Petters**

Co-founder Lendi sp. z o.o.

# Wpływ Rekomendacji S i stóp procentowych NBP na zdolność kredytową

Stopa referencyjna NBP



Źródło: dane NBP

\* Rekomendacja Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego skierowana do banków. Stanowi zbiór dobrych praktyk dotyczących ograniczania ryzyka kredytów zabezpieczonych hipoteką.

**Znowelizowana Rekomendacja S\***, która obowiązuje od 01 kwietnia 2022 r., nałożyła na wszystkie banki:

1. obowiązek uwzględnienia przy liczeniu zdolności minimalnej zmiany poziomu stopy procentowej **o 5 p.p.** (**UKNF zapowiada obniżenie tego bufora do 2,5 p.p., co powinno poprawić zdolność kredytową kredytobiorców planujących zaciągnąć kredyt oparty na częściowo stałym oprocentowaniu**) oraz
2. obowiązek stosowania maksymalnego wskaźnika DTI **w wysokości 50%** (przy dochodach poniżej średniej krajowej max. 40%).

Minęło 15 miesięcy od pierwszej podwyżki stóp procentowych. Od października 2021 r. Rada Polityki Pieniężnej (RPP) podniosła stopy procentowe jedenaście razy (w cyklach miesięcznych). Główna stopa referencyjna NBP **wzrosła z poziomu 0,1% do poziomu 6,75%**. To wzrost aż o 665 punktów bazowych!



# Wysokość dochodów i liczba osób w gospodarstwie domowym a zdolność kredytowa

Nowelizacja Rekomendacji S i dynamiczny wzrost stóp procentowych **wyraźnie obniżyły zdolność kredytową** potencjalnych kredytobiorców. Wpływ powyższych zmian przeanalizowaliśmy standardowo dla 4 scenariuszy:

1.



Wniosek składa  
**singiel** z dochodem  
na poziomie

**5 500 zł**  
netto miesięcznie.

2.



Wniosek składa  
**para** z dochodem  
na poziomie

**9 000 zł**  
netto miesięcznie.

3.



Wniosek składa  
**para z jednym  
dzieckiem (2+1)**  
z dochodem na poziomie

**10 000 zł**  
netto miesięcznie.

4.



Wniosek składa  
**para z dwójką  
dzieci (2+2)**  
z dochodem na poziomie

**12 500 zł**  
netto miesięcznie.

Każda z osób składających wniosek jest w wieku 30 lat. Kredyt hipoteczny ma **pomóc w sfinansowaniu zakupu mieszkania** na rynku wtórnym w mieście liczącym około 500 000 mieszkańców. Kluczowe parametry oferty prezentują się następująco:

1. Okres spłaty - 30 lat.
2. Raty równe.
3. Maksymalne dostępne LTV (relacja kwoty kredytu do wartości zabezpieczenia).
4. Skorzystanie z dodatkowych produktów banku w celu obniżenia marży.

## Zmiana średniej zdolności kredytowej singla zarabiającego 5 500 zł netto miesięcznie



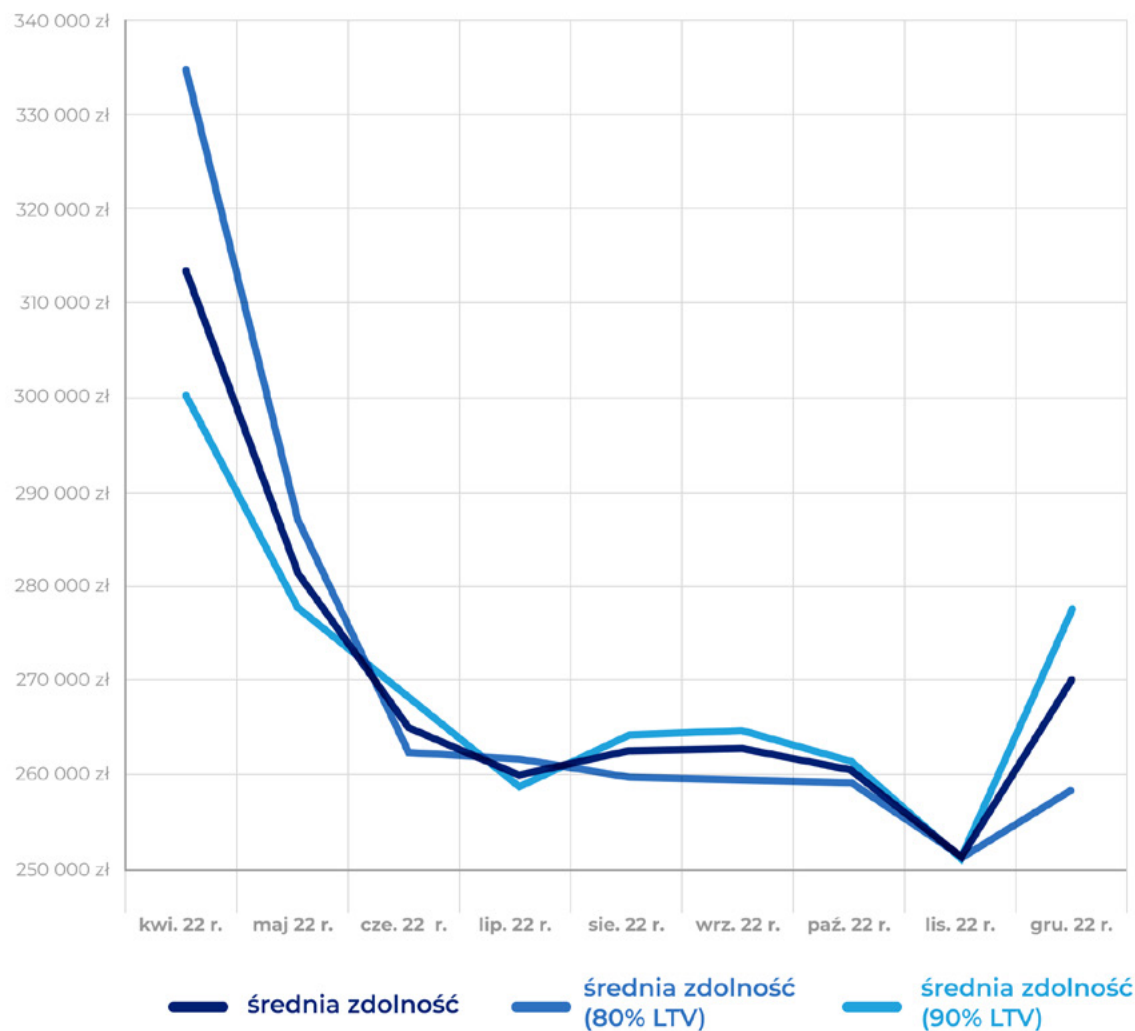
Od kwietnia do grudnia 2022 r. średnia zdolność kredytowa singla z dochodami na poziomie **5 500 zł netto miesięcznie**:

- ➔ **Spadła o blisko 42 860 zł**  
w ujęciu wartościowym.
- ➔ **Spadła o 14%**  
w ujęciu procentowym.

Zestawiając tylko grudzień z listopadem 2022 r. średnia zdolność kredytowa singla:

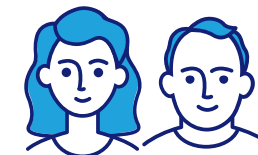
- ➔ **Wzrosła o 19 200 zł**  
w ujęciu wartościowym.
- ➔ **Wzrosła o 8%**  
w ujęciu procentowym.

Przy średniej cenie 7 000 zł za metr kwadratowy możliwości mieszkaniowe singla ubiegającego o kredyt hipoteczny zmniejszyły się w ciągu 9 analizowanych miesięcy **o 6,1 metra kwadratowego**.



Źródło: opracowanie własne Lendi.pl

## Zmiana średniej zdolności kredytowej pary zarabiającej 9 000 zł netto miesięcznie



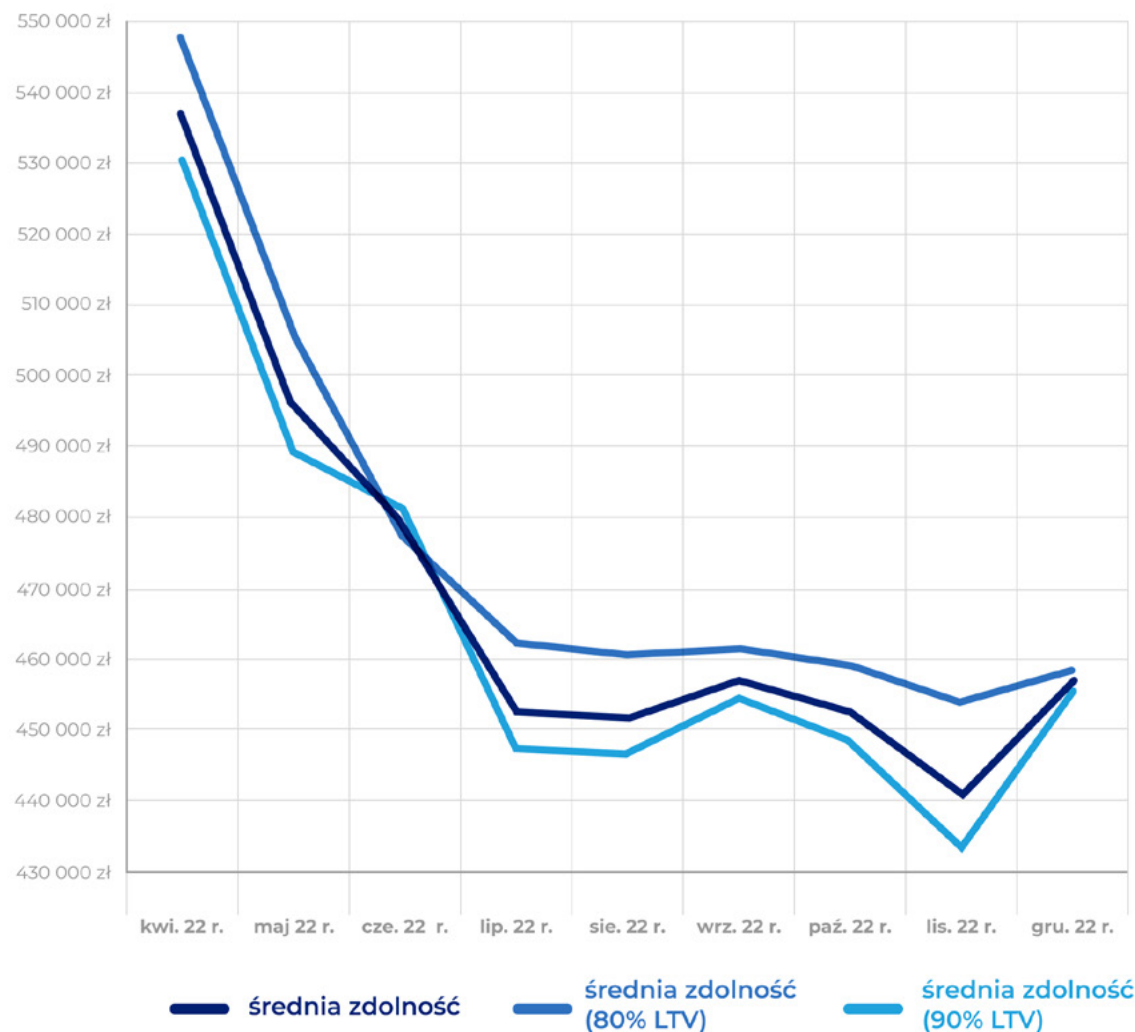
W ciągu 9 miesięcy średnia zdolność kredytowa pary z łącznymi dochodami na poziomie **9 000 zł netto miesięcznie**:

- ↓ **Spadła o 80 410 zł**  
w ujęciu wartościowym.
- ↓ **Spadła o 15%**  
w ujęciu procentowym.

Zestawiając tylko grudzień z listopadem 2022 r. średnia zdolność kredytowa pary:

- ↑ **Wzrosła o 15 700 zł**  
w ujęciu wartościowym.
- ↑ **Wzrosła o 8%**  
w ujęciu procentowym.

Przy średniej cenie 7 000 zł za metr kwadratowy możliwości mieszkaniowe modelowej pary ubiegającej się o kredyt hipoteczny zmniejszyły się w ciągu 9 analizowanych miesięcy **o 11,5 metra kwadratowego**.



Źródło: opracowanie własne Lendi.pl

## Zmiana średniej zdolności kredytowej pary z jednym dzieckiem zarabiającej 10 000 zł netto miesięcznie



Od kwietnia do grudnia 2022 r. średnia zdolność kredytowa rodziny 2+1 z łącznymi dochodami na poziomie **10 000 zł netto miesięcznie**:

➔ **Spadła o blisko 84 550 zł**  
w ujęciu wartościowym.

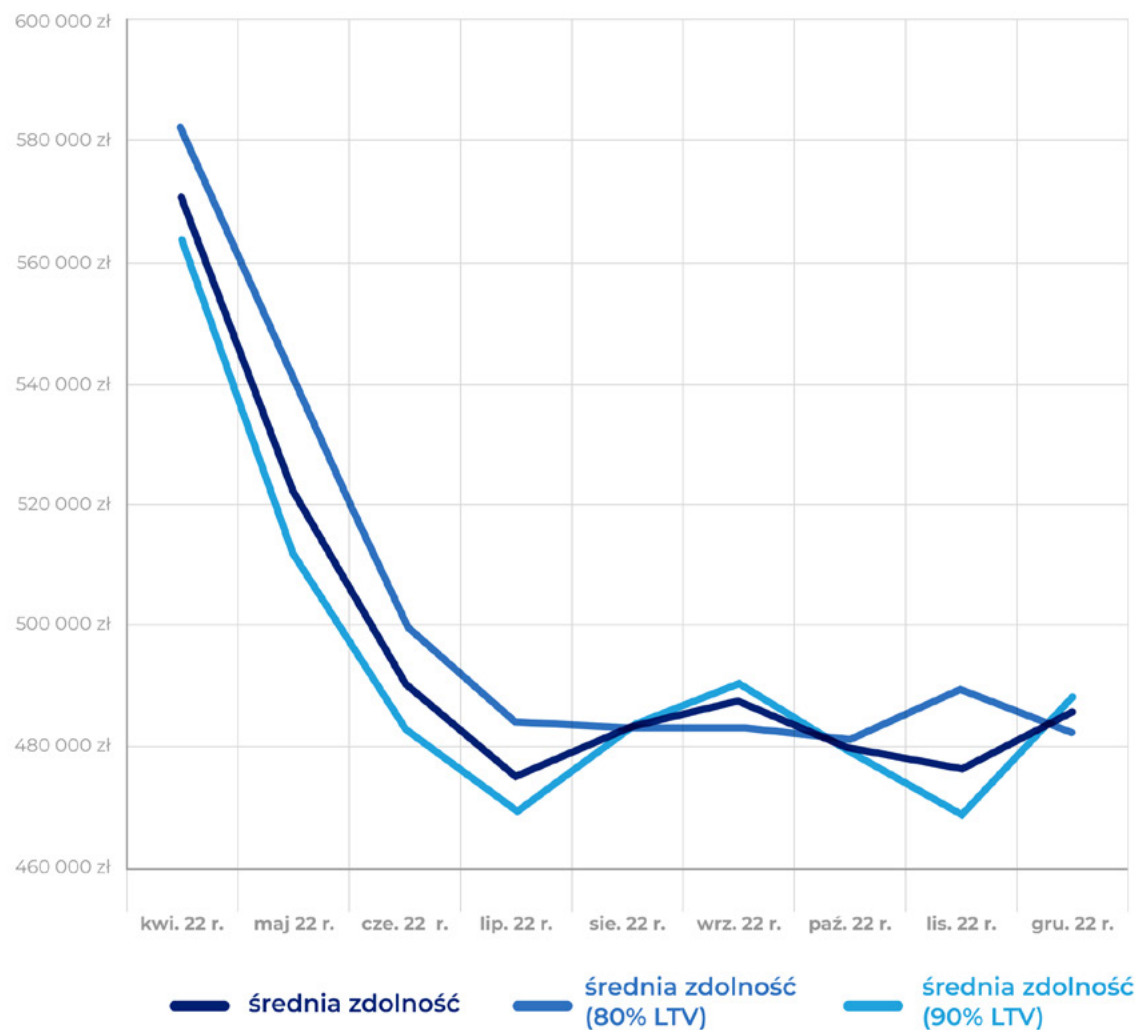
➔ **Spadła o 15%**  
w ujęciu procentowym.

Zestawiając tylko grudzień z listopadem 2022 r.  
średnia zdolność kredytowa rodziny 2+1:

➔ **Wzrosła o 9 400 zł**  
w ujęciu wartościowym.

➔ **Wzrosła o 8%**  
w ujęciu procentowym.

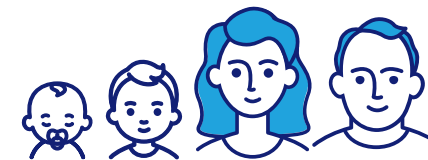
Przy średniej cenie 7 000 zł za metr kwadratowy  
możliwości mieszkaniowe modelowej pary ubiegającej  
się o kredyt hipoteczny zmniejszyły się w ciągu  
9 analizowanych miesięcy o **12,1 metra kwadratowego**.



Źródło: opracowanie własne Lendi.pl



## Zmiana średniej zdolności kredytowej pary z dwójką dzieci zarabiającej 12 500 zł netto miesięcznie



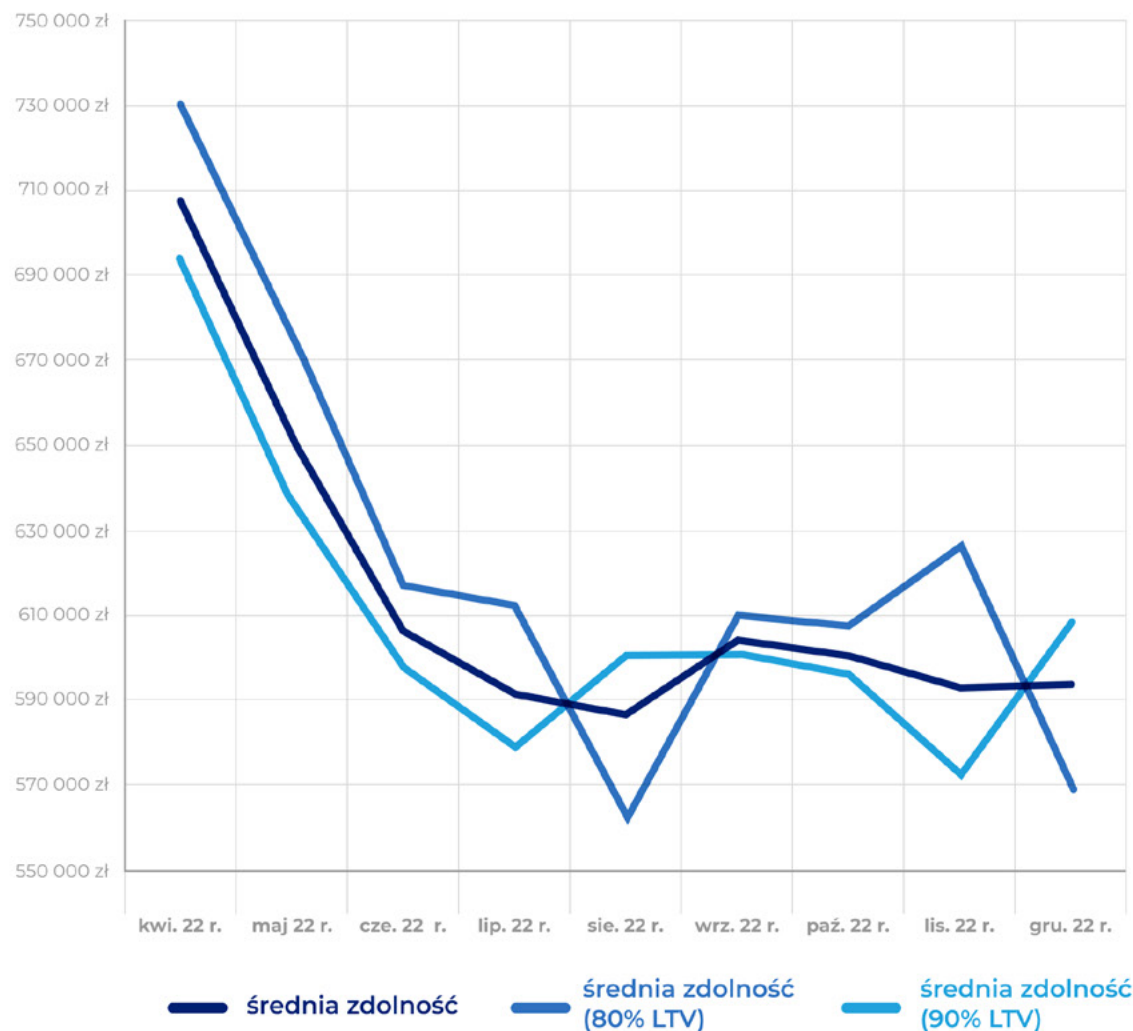
W ciągu 9 miesięcy średnia zdolność kredytowa rodziny 2+2 z łącznymi dochodami na poziomie **12 500 zł netto miesięcznie**:

- ➔ **Spadła o 113 850 zł**  
w ujęciu wartościowym.
- ➔ **Spadła o 16%**  
w ujęciu procentowym.

Zestawiając tylko grudzień z listopadem 2022 r. średnia zdolność kredytowa rodziny 2+2:

- ➔ **Wzrosła o 1 000 zł**  
w ujęciu wartościowym.
- ➔ **Wzrosła o 0,2%**  
w ujęciu procentowym.

Przy średniej cenie 7 000 zł za metr kwadratowy możliwości mieszkaniowe pary z dwójką dzieci ubiegającej się o kredyt hipoteczny zmniejszyły się w ciągu 9 analizowanych miesięcy o **16,3 metra kwadratowego**.

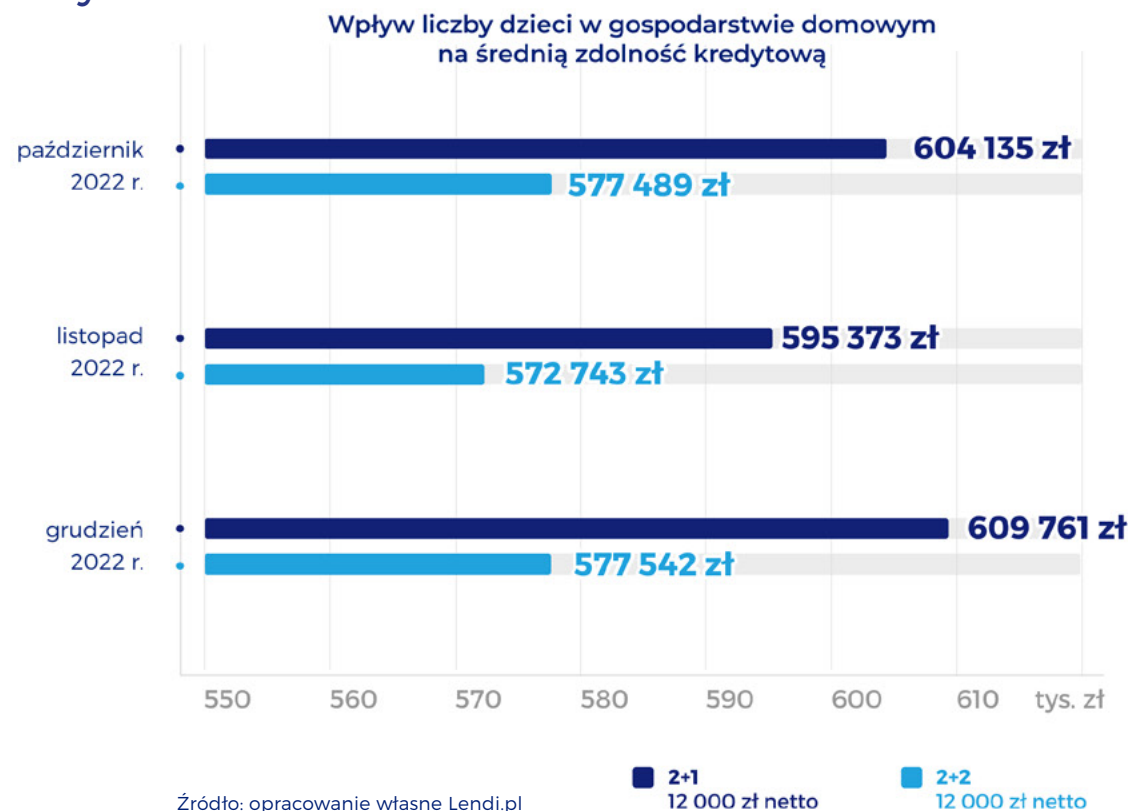


Źródło: opracowanie własne Lendi.pl

## Średnia zdolność kredytowa a liczba dzieci w gospodarstwie domowym

Aby dokładnie określić, jak liczba dzieci wpływa na średnią zdolność kredytową założyliśmy, że dochody rodziny z jednym i dwójką dzieci **są takie same i wynoszą 12 000 zł netto miesięcznie**. Z analizy wynika, że w gospodarstwie domowym z dwójką dzieci zdolność kredytowa była niższa o:

- **26 646 zł** w październiku 2022 r.
- **22 630 zł** w listopadzie 2022 r.
- **32 219 zł** w grudniu 2022 r.



Co ciekawe w jednym z banków kolejne dziecko nie wpływa na poziom zdolności kredytowej gospodarstwa domowego. W innym banku zdolność kredytowa rodziny 2+2 jest wyższa niż rodziny 2+1 – wynika to z akceptacji dodatkowego świadczenia pochodzącego z programu 500+.

**Powyższy przykład wyraźnie obrazuje, jak ważne są konsultacje z ekspertami kredytowymi, które zgodnie z ustawą o kredycie hipotecznym są dla klientów całkowicie bezpłatne.**

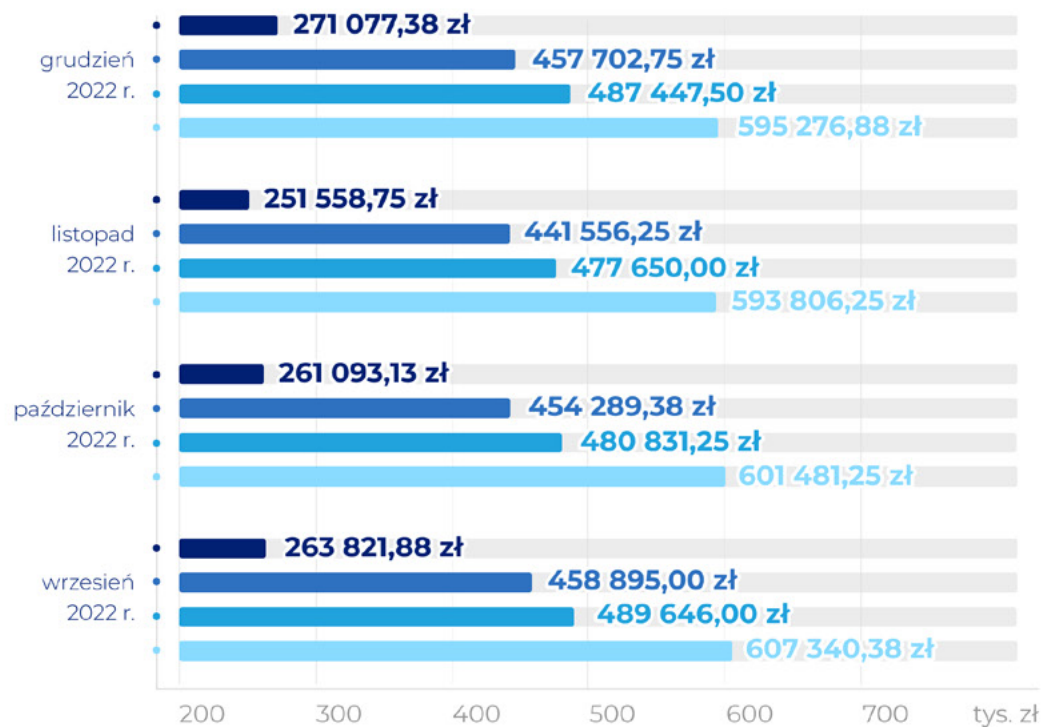
## Zdolność kredytowa dla kredytów hipotecznych z częściowo stałą stopą procentową

Pod względem wysokości oprocentowania, oferty ze zmiennym oprocentowaniem praktycznie zrównały się z ofertami z częściowo stałym oprocentowaniem, które pozwalają **„zablokować” wysokość raty kredytu na okres 5-10 lat** (w zależności od banku). W tym czasie klient nie musi martwić się wahaniami wskaźników w gospodarce.

Odwróciły się proporcje sprzedaży kredytów ze zmienną i stałą stopą procentową. Związek Banków Polskich (ZBP) poinformował, że liczba nowo udzielonych kredytów **o okresowo stałym oprocentowaniu wyniosła 12 769**, co stanowiło około 60% łącznej sprzedaży kredytów hipotecznych w III kwartale 2022 r. (do danych wliczają się również te kredyty, które zostały przeniesione ze zmiennego na stałe oprocentowanie).

Średnia zdolność kredytowa 4 modelowych kredytobiorców wnioskujących o kredyt hipoteczny z częściowo stałym oprocentowaniem znajdowała się na **zbliżonym poziomie w ciągu 4 ostatnich miesięcy**. Zauważalna jest delikatna tendencja wzrostowa w grudniu w porównaniu do listopada 2022 r.

Średnia zdolność kredytowa dla kredytów o częściowo stałej stopie w okresie od września do grudnia 2022 r.



Źródło: opracowanie własne Lendi.pl

## Wpływ poziomu LTV i zadłużenia kredytobiorcy na zdolność kredytową

Średnia zdolność kredytowa z reguły jest wyższa dla kredytów na poziomie 80% LTV z ang. Loan to Value (pożyczka do wartości), ponieważ wkład własny jest wyższy i tym samym wysokość zaciąganego kredytu jest niższa. W ostatnich miesiącach te rozbieżności nie są aż tak widoczne.

### DTI

z ang. Debt to Income (dług do dochodu)

- to wskaźnik wyrażający stosunek wszystkich zobowiązań finansowych do **wysokości uzyskiwanych dochodów**.

Oblicza się go, dzieląc sumę wszystkich **miesięcznych zobowiązań kredytowych** i **potencjalnej raty kredytu** przez dochody miesięczne netto.

$$DTI = \left( \frac{\text{suma wszystkich miesięcznych zobowiązań} + \text{potencjalna miesięczna rata kredytu}}{\text{miesięczny dochód netto}} \right) * 100\%$$

”

**Zgodnie z Rekomendacją S Komisji Nadzoru Finansowego (KNF) dopuszczalny poziom wskaźnika DTI wynosi 50%, a przy dochodach poniżej średniej krajowej maksymalnie 40%. Ograniczenie to, wraz ze wzrostem oprocentowania kredytów hipotecznych ze zmiennym oprocentowaniem, przekłada się na niższą zdolność kredytową klientów banków.**



mówi **Bartłomiej Borucki**  
Ekspert, rankomat.pl.

## Historyczna zmiana poziomu marż kredytowych

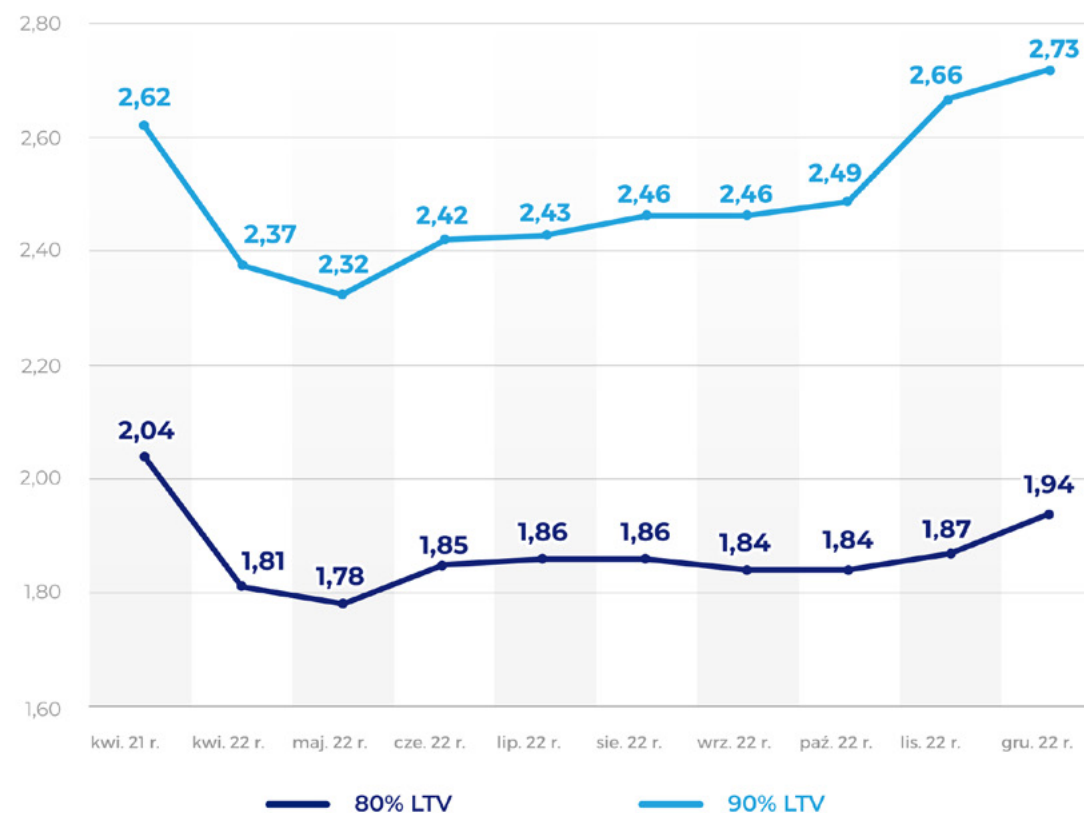
W poprzednim raporcie sygnalizowaliśmy, że marże bankowe dla kredytów opartych na zmiennym oprocentowaniu są w delikatnym trendzie wzrostowym.

**Trend ten utrzymuje się w dalszym ciągu.** Wpływ na to ma spadająca wysokość wskaźnika WIBOR. Co do zasady, kiedy poziom WIBOR obniża się, banki podwyższają marżę.

Warto w tym miejscu zaznaczyć, że marża bankowa zapisana w umowie kredytowej **obowiązuje klienta przez cały okres spłaty kredytu** i jest częścią stałą oprocentowania kredytów ze zmienną stopą procentową (tylko WIBOR jest tą częścią zmienną - czułą na sytuację w gospodarce). Co ważne, poziom marży można negocjować w trakcie ubiegania się o kredyt hipoteczny, a także w okresie jego spłaty.

**Oprocentowanie zmienne KH = marża + WIBOR**

Średnia marża bankowa – porównanie okresu przed podwyżkami (kwiecień 2021 r.) a trzema kwartalami 2022 r.



Źródło: opracowanie własne Lendi sp. z o.o.



# Historyczna zmiana wskaźników gospodarczych mających wpływ na koszt kredytu (WIBOR/WIRON)

Głównym czynnikiem wpływającym na wysokość kosztów kredytu, zaraz obok marży jest **wskaźnik WIBOR** (czyli stopa procentowa, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom komercyjnym). Jest on elementem oprocentowania i przy kredytach hipotecznych może być 3-miesięczny (3M) lub 6-miesięczny (6M).

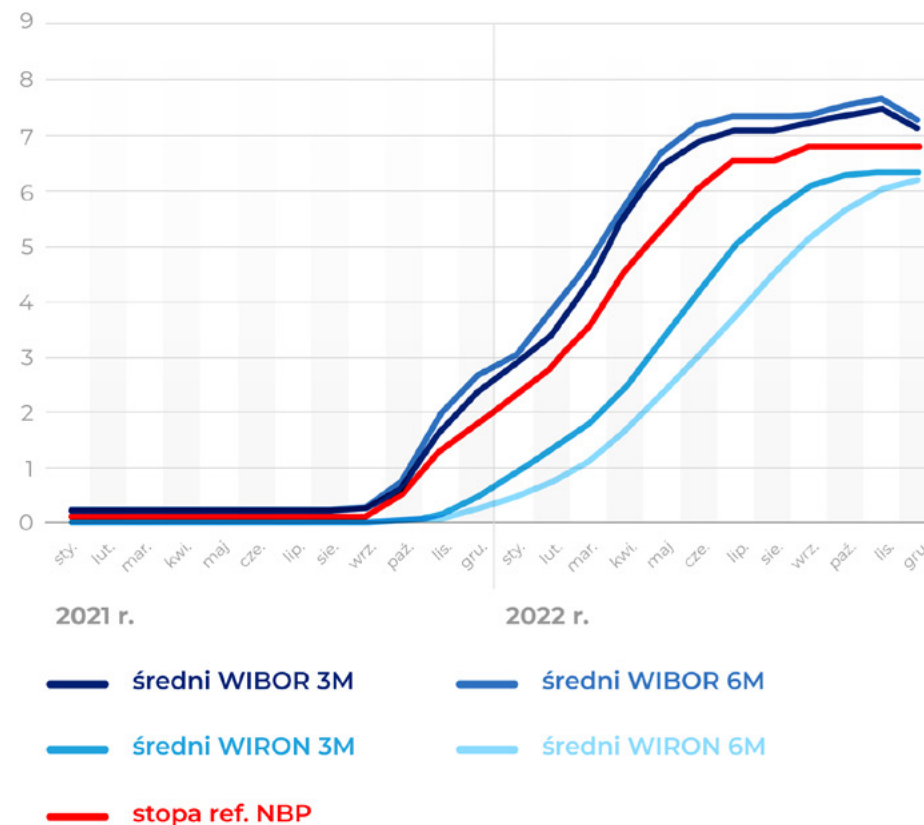
WIBOR jest silnie powiązany ze stopami procentowymi NBP i co do zasady jego wysokość znajduje się **pomiędzy stopą depozytową oraz lombardową** ustalaną przez RPP.

## WIRON

W ostatnich miesiącach uwaga opinii publicznej i kredytobiorców skupia się na wskaźniku WIRON. Od 2023 r. banki mogą wprowadzać do swojej oferty kredyty stosując wskaźnik WIRON równoległe z dotychczas oferowanymi kredytami opartymi o stawkę WIBOR.

Na początku kredyty oparte o WIRON zaciągać mogą tylko nowi klienci banków. Dotychczasowi kredytobiorcy hipoteczni będą musieli zaczekać - proces zamiany wskaźnika WIBOR na WIRON potrwa do 2025 r. Notowania wskaźnika WIBOR i WIRON podążają za główną stopą referencyjną NBP. Różnica polega na tym, że WIBOR znajduje się powyżej tej stopy, a WIRON poniżej (obserwacja w latach 2021-2022).

Średni WIBOR (3M, 6M) i średni WIRON (3M, 6M) a poziom stopy referencyjnej NBP



Źródło: opracowanie własne Lendi.pl na podstawie danych gpwbenchmark.pl

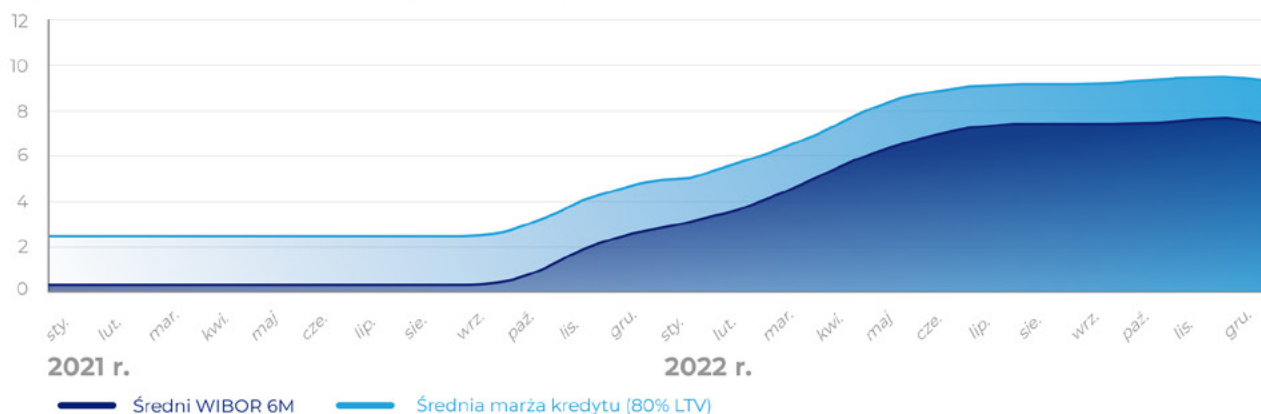
## Zmiana WIBOR 6M i LTV a oprocentowanie kredytów hipotecznych

W analizowanym okresie wyższym oprocentowaniem nominalnym charakteryzowały się **kredyty hipoteczne z 10% wkładem własnym**. Wynika to m.in. z polityki banków polegającej na podwyższaniu marży dla kredytów z LTV powyżej 80%.

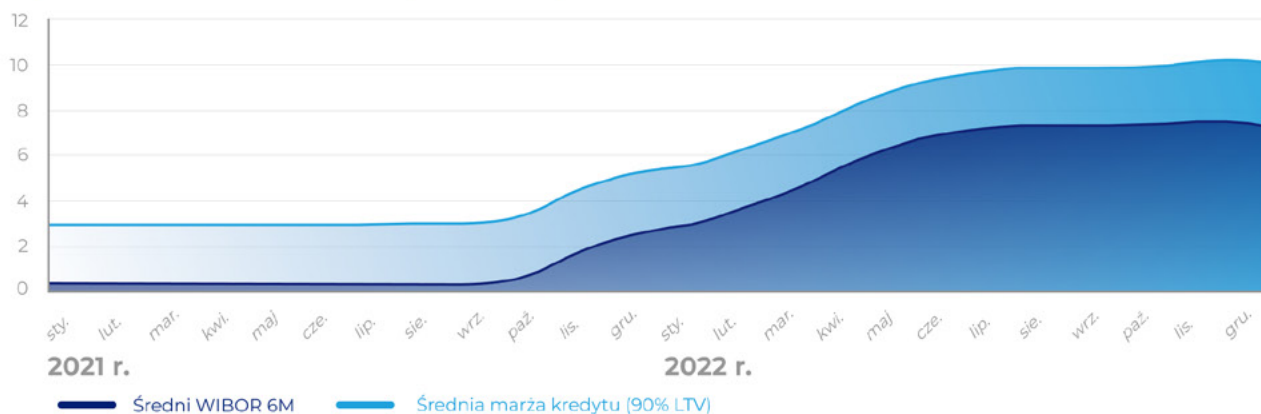
Na wyższe odsetki od pożyczonego kapitału musiały nastawić się również osoby wybierające ofertę z oprocentowaniem opartym o wskaźnik WIBOR 6M, **który najczęściej notowany jest wyżej** niż jego 3-miesięczny odpowiednik.

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) w raporcie prasowym informuje, że zmiana stóp procentowych powinna każdorazowo **wpływać na zmianę oprocentowania kredytów** opartych np. o WIBOR. W efekcie od października 2021 r. do listopada 2022 r. oprocentowanie utrzymywało się w trendzie wzrostowym.

Oprocentowanie dla 80% LTV (WIBOR 6M)



Oprocentowanie dla 90% LTV (WIBOR 6M)



Źródło: opracowanie własne Lendi.pl

## Zmiana WIBOR 3M i LTV a oprocentowanie kredytów hipotecznych

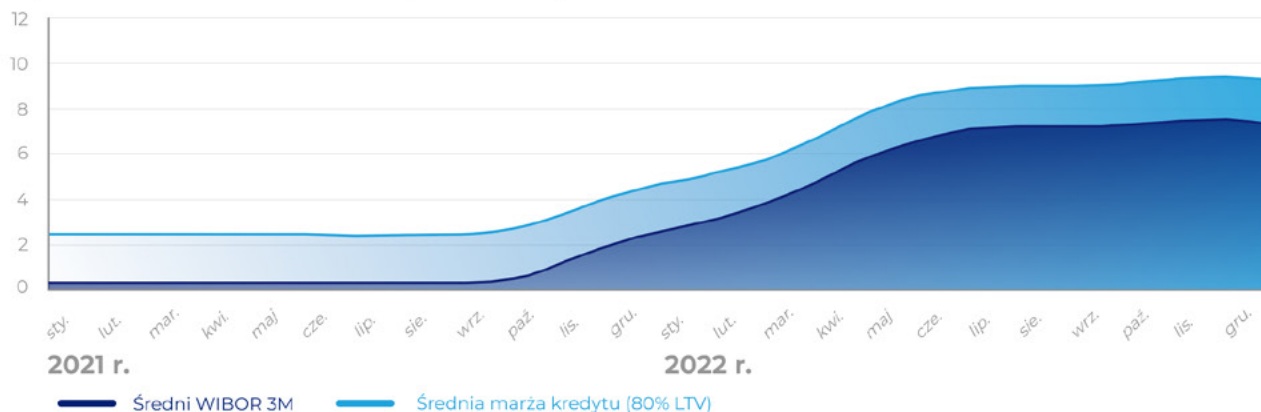
Średnie oprocentowanie kredytów hipotecznych, obliczane jako **suma marży banku i stawki WIBOR 3M**, było zbliżone do oprocentowania opartego na stawce WIBOR 6M w okresie od stycznia 2021 r. do grudnia 2022 r.

Koniec 2022 r. to nadzieja na zmianę wzrostowego trendu. WIBOR 3M na przełomie ostatnich 2 miesięcy roku **spadł z poziomu 7,61% do poziomu 7,02%**, a WIBOR 6M spadł z poziomu 7,82% do 7,14%. Średnio marże w tym okresie wzrosły:

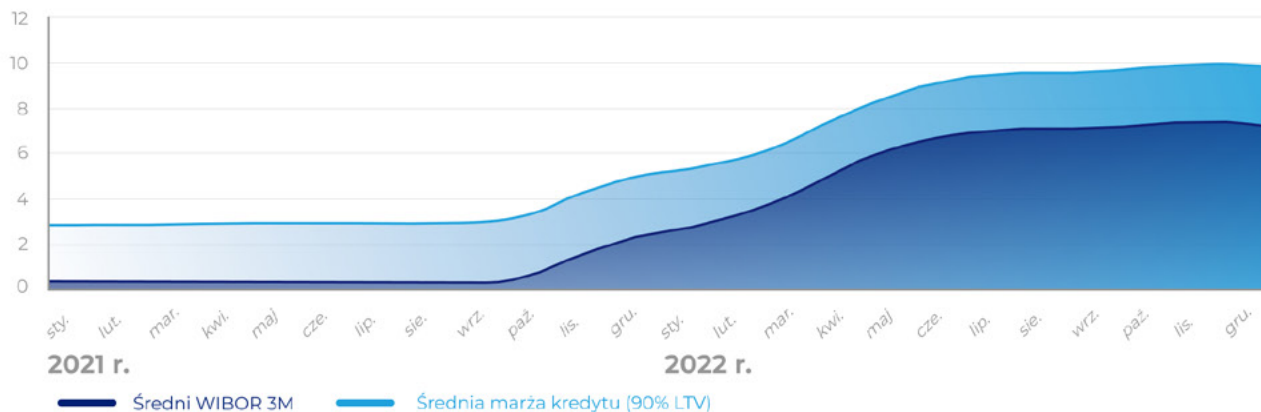
- dla 80% LTV o 0,08 p.p.
- dla 90% LTV o 0,07 p.p.

Ostatecznie na koniec 2022 r. średnie oprocentowanie kredytu opartego na zmiennym oprocentowaniu w żadnym modelu nie przekroczyło 10% w skali roku (bariera ta została przekroczona tylko w listopadzie 2022 r.).

Oprocentowanie dla 80% LTV (WIBOR 3M)

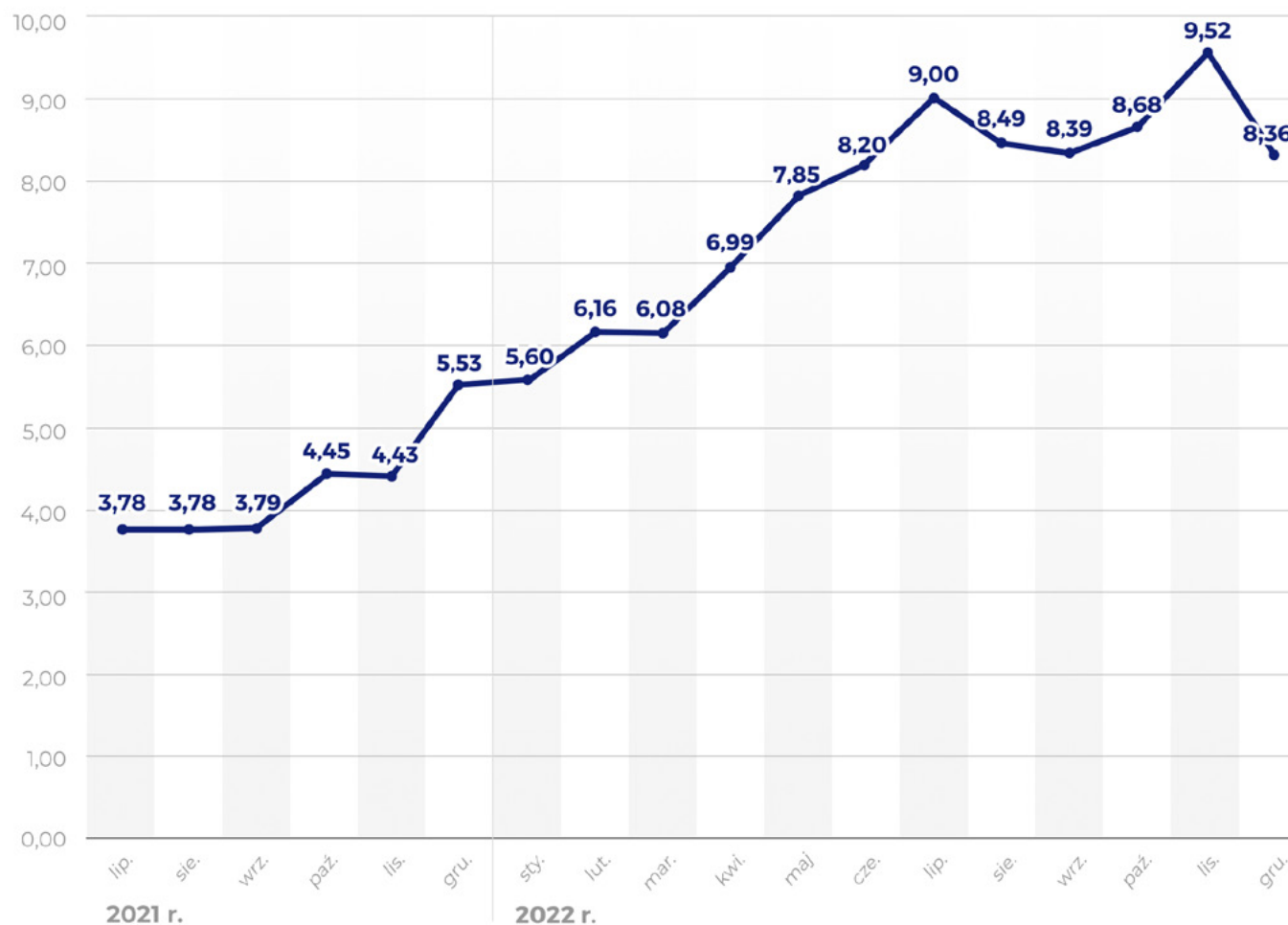


Oprocentowanie dla 90% LTV (WIBOR 3M)



Źródło: opracowanie własne Lendi.pl

## Historyczna zmiana średniego oprocentowania kredytów hipotecznych z częściowo stałą stopą procentową



Źródło: opracowanie własne Lendi.pl

”

*Od momentu pierwszej podwyżki stóp procentowych - oprocentowanie kredytów hipotecznych opartych na częściowo stałej stopie procentowej przez dłuższy czas utrzymywało się w trendzie wzrostowym.*

*W ostatnich miesiącach tendencja wyhamowała. W grudniu 2022 r. oprocentowanie nawet spadło o 1,16 p.p. względem poprzedniego miesiąca. Mimo tego, że oprocentowanie stałe wydaje się być na wysokim poziomie, kredyty ze stałą stopą procentową cieszą się obecnie dużym zainteresowaniem.*

*Zgodnie z informacją Związku Banków Polskich w III kwartale 2022 r. ok. 60% udzielonych kredytów było opartych właśnie o stałą stopę procentową.*



mówi **Piotr Borkowski**

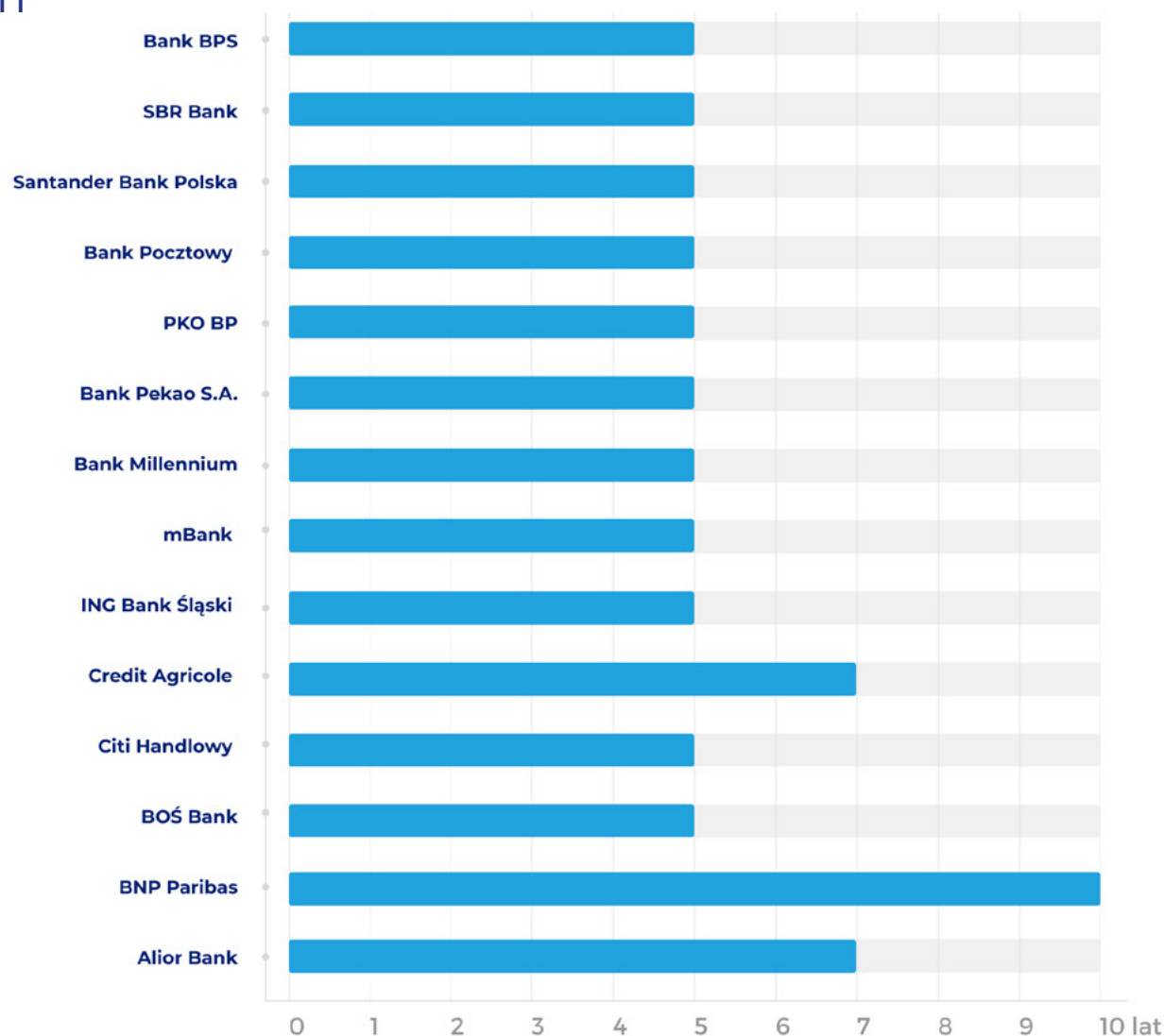
Analityk Biznesowy, Lendi sp. z o.o.

## Okres oprocentowania stałego w ofertach kredytów hipotecznych

Kredyty hipoteczne z oprocentowaniem stałym to w praktyce oferty **z oprocentowaniem CZĘŚCIOWO stałym**, ponieważ okres „zamrożenia” wysokości raty jest ograniczony. Najpopularniejszym okresem jest 5 lat, lecz są banki, które oferują dłuższy termin niezmienności raty.

W porównaniu do Barometru Hipotecznego za III kwartał 2022 r. - do listy banków **dołączyliśmy wybrane banki spółdzielcze** (Bank BPS, SBR Bank), które wdrożyły do swojej oferty kredyty hipoteczne oparte na częściowo stałej stopie procentowej – w ich przypadku okres oprocentowania częściowo stałego wynosi 5 lat.

W zależności od oferty, po zakończeniu okresu obowiązywania stałego oprocentowania, jest ono automatycznie **przekształcane na oprocentowanie zmienne** lub bank przeprowadza rekalkulację w celu ponownego ustalenia stałej stawki na kolejne lata. Drugi wariant może wiązać się z koniecznością ponownej oceny zdolności kredytowej osoby spłacającej zobowiązanie hipoteczne.



Źródło: opracowanie własne Lendi.pl na podstawie ofert bankowych

## Średnia wnioskowana kwota kredytu hipotecznego i jej zmiana w czasie

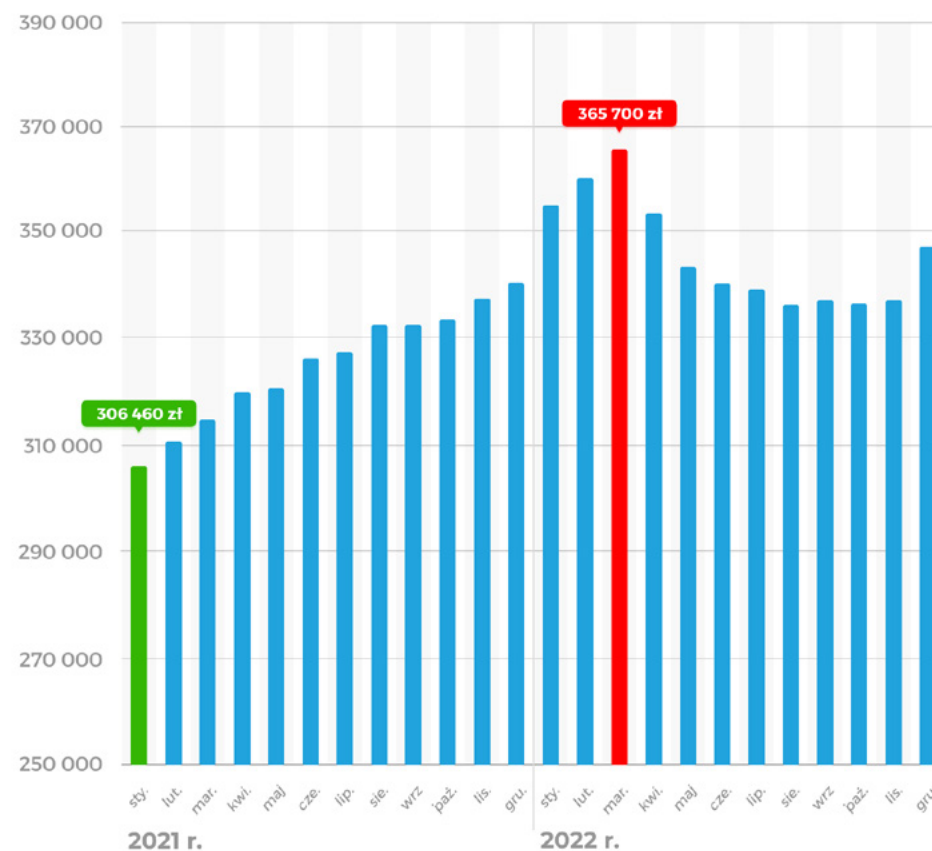
Średnia wnioskowana kwota kredytu hipotecznego od stycznia 2021 r. do marca 2022 r. nieprzerwanie rosta. Spadki po rekordowym wyniku spowodowane zostały **malejącą zdolnością kredytową wnioskodawców**. Innymi słowy, kredytobiorcy starali się pozyskać finansowanie na tańsze i często mniejsze nieruchomości lub wykazywali wyższy wkład własny.

Rekordową wartość średniomiesięcznej wnioskowanej kwoty kredytu na poziomie 365 700 zł odnotowano w marcu 2022 r. Wynik ten był skorelowany z anomalią, związaną z zaostreniem wymagań KNF wobec kredytobiorców - część osób chciała złożyć wniosek przed wdrożeniem nowych przepisów.

Na koniec 2022 r. średniomiesięczna wnioskowana kwota kredytu hipotecznego znalazła się na poziomie 347 600 zł. **To wzrost o 3% w porównaniu do listopada**. Można ostrożnie stwierdzić, że wyższa wnioskowana kwota jest wynikiem poprawiającej się zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców.

Wśród przesłanek przemawiających za wzrostem zdolności kredytowej w grudniu 2022 r. wymienić można delikatny spadek stawki WIBOR oraz **tagodzenie polityki kredytowej banków**, które m.in. zaczęły akceptować dodatkowe źródła dochodów np. w postaci świadczenia 500+ oraz obniżyły oprocentowanie kredytów opartych na częściowo stałym oprocentowaniu.

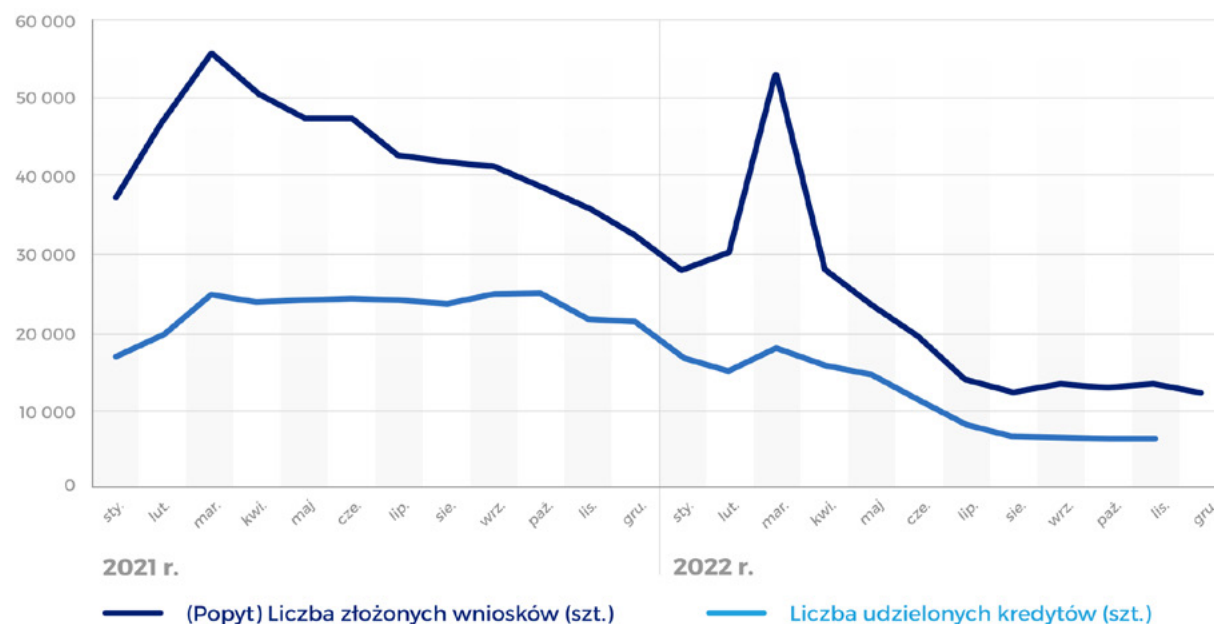
Średnia wnioskowana kwota kredytu hipotecznego od stycznia 2021 r. do grudnia 2022 r.



Źródło: opracowanie własne Lendi.pl na podstawie danych BIK



## Popyt na kredyty hipoteczne w latach 2021-2022



W okresie od marca 2021 r. do lipca 2022 r. nastąpił spadek popytu na kredyty hipoteczne. W oczy rzuca się anomalia z marca 2022 r., która prawdopodobnie **spowodowana była zmianami w Rekomendacji S**, które zaczęły obowiązywać od kwietnia 2022 r.

Drugie półrocze 2022 r. było dla branży kredytowej trudnym okresem. Liczba złożonych do banków wniosków kredytowych znalazła się na historycznie niskich poziomach. W grudniu 2022 r. o kredyt mieszkaniowy wnioskowało łącznie 12,3 tys. potencjalnych kredytobiorców - jest to spadek o ok. 63% w porównaniu do grudnia 2021 r.

Źródło: opracowanie własne Lendi.pl na podstawie danych BIK

”

**Różnica między miesięczną liczbą złożonych wniosków o kredyt hipoteczny a liczbą faktycznie uruchomionych kredytów jest zauważalna gołym okiem.**

Różnice te, poza wydaniem negatywnej decyzji kredytowej, wynikają ze składania przez klientów wniosków kredytowych w kilku bankach jednocześnie. Należy wziąć także pod uwagę przesunięcie czasowe, ponieważ bank ma ustawowe 21 dni na wydanie decyzji kredytowej od momentu złożenia kompletnego wniosku.



mówi **Izabela Stachura-Adamczyk**  
Ekspert, rankomat.pl

## Dynamika miesięcznej zmiany wysokości raty (m/m) w latach 2021-2022

| Wysokość kredytu | X 2021 r. | XI 2021 r. | XII 2021 r. | I 2022 r. | II 2022 r. | III 2022 r. | IV 2022 r. | V 2022 r. | VI 2022 r. | VII 2022 r. | VIII 2022 r. | IX 2022 r. | X 2022 r. | XI 2022 r. | XII 2022 r. |
|------------------|-----------|------------|-------------|-----------|------------|-------------|------------|-----------|------------|-------------|--------------|------------|-----------|------------|-------------|
| 200 000 zł       | 5,11%     | 13,22%     | 9,69%       | 5,22%     | 6,30%      | 10,77%      | 13,13%     | 9,38%     | 3,99%      | 1,64%       | 0,06%        | 1,05%      | 1,59%     | 0,84%      | -2,81%      |
| 300 000 zł       | 5,07%     | 13,22%     | 9,62%       | 5,29%     | 6,36%      | 10,71%      | 13,13%     | 9,36%     | 4,02%      | 1,60%       | 0,12%        | 1,03%      | 1,63%     | 0,76%      | -2,75%      |
| 400 000 zł       | 4,98%     | 13,29%     | 9,64%       | 5,27%     | 6,35%      | 10,72%      | 13,09%     | 9,39%     | 4,00%      | 1,64%       | 0,09%        | 1,08%      | 1,59%     | 0,78%      | -2,78%      |
| 500 000 zł       | 4,98%     | 13,27%     | 9,65%       | 5,26%     | 6,34%      | 10,73%      | 13,10%     | 9,37%     | 4,01%      | 1,64%       | 0,10%        | 1,06%      | 1,59%     | 0,80%      | -2,78%      |
| 600 000 zł       | 5,02%     | 13,31%     | 9,61%       | 5,26%     | 6,33%      | 10,74%      | 13,10%     | 9,39%     | 4,00%      | 1,64%       | 0,08%        | 1,07%      | 1,59%     | 0,80%      | -2,79%      |
| 700 000 zł       | 5,01%     | 13,29%     | 9,63%       | 5,25%     | 6,32%      | 10,74%      | 13,10%     | 9,38%     | 4,01%      | 1,62%       | 0,11%        | 1,06%      | 1,59%     | 0,79%      | -2,77%      |
| 800 000 zł       | 5,01%     | 13,28%     | 9,61%       | 5,27%     | 6,32%      | 10,75%      | 13,11%     | 9,37%     | 4,01%      | 1,62%       | 0,09%        | 1,07%      | 1,61%     | 0,78%      | -2,78%      |
| Średnia          | 5,03%     | 13,27%     | 9,63%       | 5,26%     | 6,33%      | 10,74%      | 13,11%     | 9,38%     | 4,00%      | 1,63%       | 0,09%        | 1,06%      | 1,60%     | 0,80%      | -2,78%      |

Źródło: opracowanie własne Lendi.pl; założenia: zakup mieszkania na rynku wtórnym, marża bankowa 2%, LTV 80%, okres spłaty 30 lat

”

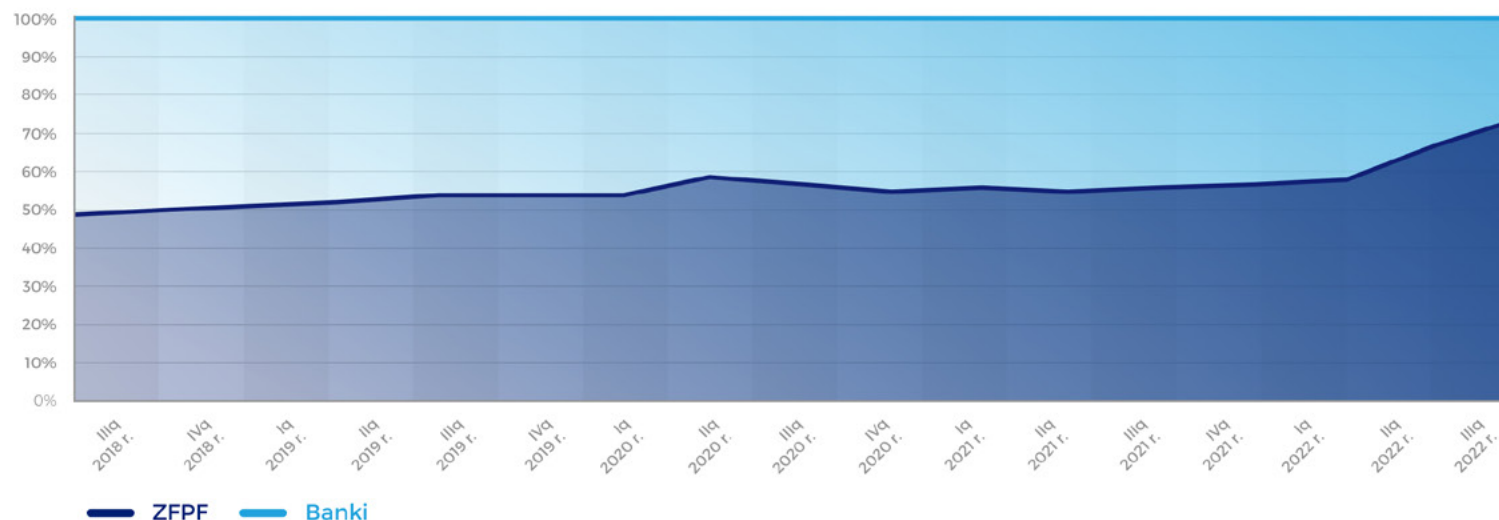
**Dla kredytów hipotecznych udzielonych w okresie historycznie niskich stóp procentowych miesięczna rata wzrosła o ponad 113%.** W ostatnich miesiącach podwyżki rat kredytów hipotecznych ze zmienną stopą procentową jednak wyhamowały. W okresie od 30 września do 31 grudnia 2022 r. WIBOR 3M spadł o 0,19 p.p. Dla kredytu z oprocentowaniem zmiennym, na kwotę 500 000 zł, na 30 lat, z LTV 80% i 2% marżą, miesięczna rata, z doliczonymi kosztami ubezpieczeń, mogła obniżyć się średnio o 69 zł - z 4 296 zł na 4 227 zł. Być może to pierwszy sygnał, że mamy do czynienia ze zbliżającym się końcem cyklu zaostrenia polityki kredytowej zapoczątkowanej w październiku 2021 r.



mówi **Piotr Borkowski**

Analitik Biznesowy, Lendi sp. z o.o.

## Popularne kanały sprzedaży kredytów hipotecznych w Polsce



W ostatnich latach zaobserwować można **coraz wyższy procentowy udział w sprzedaży kredytów hipotecznych** instytucji zrzeszonych w Związku Firm Pośrednictwa Finansowego (ZFPF) w stosunku do banków. W ujęciu wartościowym instytucje te pośredniczą obecnie w sprzedaży 3/4 wszystkich udzielanych w Polsce kredytów hipotecznych.

W analizowanym 4-letnim okresie, stosunek udzielonych kredytów w kanale pośrednim i bezpośrednim przechyla się na korzyść pierwszej opcji. Pokazuje to, że w przypadku ograniczeń stawianych przez pandemię COVID-19 czy w obliczu zaostrzania polityki kredytowej, **potencjalni kredytobiorcy szukają wsparcia u profesjonalnych ekspertów finansowych.**

Jest to szczególnie widoczne w III kwartale 2022 r., kiedy to **branża pośrednictwa kredytowego odnotowała rekord popularności.** Aż 74% kredytów hipotecznych (pod względem wartości) udzielonych w tym okresie przyznano przy wsparciu podmiotów zrzeszonych w ZFPF. To zdecydowanie pozytywna tendencja.

Źródło: opracowanie własne Lendi.pl na podstawie raportów kwartalnych ZFPF

## Podsumowanie

Rok 2021 był okresem doskonałej koniunktury na rynku kredytów hipotecznych. Niemal każdego miesiąca padały nowe rekordy średniej wnioskowanej kwoty kredytu hipotecznego, a historycznie niski koszt pieniądza zachęcał do zaciągania zobowiązań tego typu. Był to również okres rekordowych wyników **sprzedaży kredytów hipotecznych odnotowanych przez liderów pośrednictwa kredytowego w Polsce**. Rok 2022 będzie przede wszystkim kojarzyć się z załamaniem rynku kredytów hipotecznych. Warto jednak zwrócić uwagę na sygnały, które mogą ostrożnie zapowiadać zmianę tego niekorzystnego trendu:

- ✓ w grudniu 2022 r. WIBOR 3M spadł o 0,6 p.p. w stosunku do listopada – wpłynęło to na delikatną obniżkę rat kredytowych,
- ✓ kredytobiorcy mogli już doświadczyć pierwszej obniżki swoich rat kredytu hipotecznego (w zależności od banku i indeksu WIBOR 3M lub 6M),
- ✓ średnia wartość wnioskowanego kredytu przestała spadać – a nawet delikatnie wzrosła na skutek zwiększenia grudniowej zdolności kredytowej,
- ✓ od stycznia 2023 r. banki spółdzielcze wprowadzają kredyt hipoteczny z częściowo stałym oprocentowaniem – może to pobudzić wszystkie banki do delikatnego obniżenia oprocentowania (choć i tak w grudniu 2022 r. oprocentowanie kredytów opartych o częściowo stałą stopę procentową było niższe niż w listopadzie o całe 1,16 p.p.),
- ✓ w grudniu ING Bank Śląski zawiesił sprzedaż kredytów hipotecznych ze zmiennym oprocentowaniem. Przerwa ma trwać do połowy 2023 r.

W tym czasie bank planuje wprowadzić oprocentowanie zmienne oparte o indeks WIRON. Możliwe, że to początek nowego trendu na rynku kredytów hipotecznych, który będziemy bacznie obserwować.



## Planowane programy rządowe związane z rynkiem mieszkaniowym

W pewnym stopniu niska liczba złożonych wniosków o kredyt hipoteczny może wynikać z ogłoszenia w grudniu 2022 r. przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii (MRiT) programu Pierwsze Mieszkanie. Część klientów skuszona wizją rządowego wsparcia mogła odłożyć zakup swojej pierwszej nieruchomości do momentu uruchomienia programu, który wystartować ma w III kwartale 2023 r.

Program skierowany będzie tylko do osób, które planują zakupić swoje pierwsze mieszkanie. Oferuje on atrakcyjne korzyści w ramach dwóch rozwiązań:

- Pierwsze rozwiązanie to **Bezpieczny Kredyt 2%** – system dopłat do kredytu na zakup pierwszego M.
- Drugie to **Konto Mieszkaniowe** – program pomocy oszczędzającym na zakup pierwszego mieszkania.

### Zasady Bezpiecznego Kredytu 2%, o których pisze MRiT na stronie rządowej brzmią następująco:

- Budżet państwa przez 10 lat będzie dopłacał różnicę między stałą stopą ustaloną w oparciu o średnie oprocentowanie kredytów o stałej stopie w bankach kredytujących (aktualne na dzień ustalenia wysokości oprocentowania stałą stopą kredytową w dniu udzielenia kredytu i po 5 latach) a oprocentowaniem kredytu zgodnie ze stopą 2%.
- Maksymalna wysokość kredytu to 500 000 zł, a w przypadku małżeństw lub rodziców z co najmniej jednym dzieckiem – 600 000 zł na lokale na rynku pierwotnym i wtórnym. Nabywca pierwszego mieszkania będzie miał przy tym dowolność, jeśli chodzi o jego standard i położenie, bo przy kupnie nie będzie obowiązywał limit ceny za 1 metr kwadratowy.

### Natomiast zasada Konta Mieszkaniowego, o której również na swojej stronie wspomina MRiT to:

- Okres oszczędzania na koncie wynosi od 3 do 10 lat. Systematyczne wpłaty (co najmniej 11 wpłat rocznie o określonej wysokości) to gwarancja dodatkowej Premii Mieszkaniowej z budżetu państwa. Zgromadzone środki wraz z premią można będzie wydać na zakup pierwszego mieszkania, domu lub wkład finansowy w inwestycję np. w ramach spółdzielni mieszkaniowej. W przypadku zakończenia oszczędzania, na wydanie środków będzie 5 lat.

## Scenariusz na 2023 r. z perspektywy kredytów hipotecznych



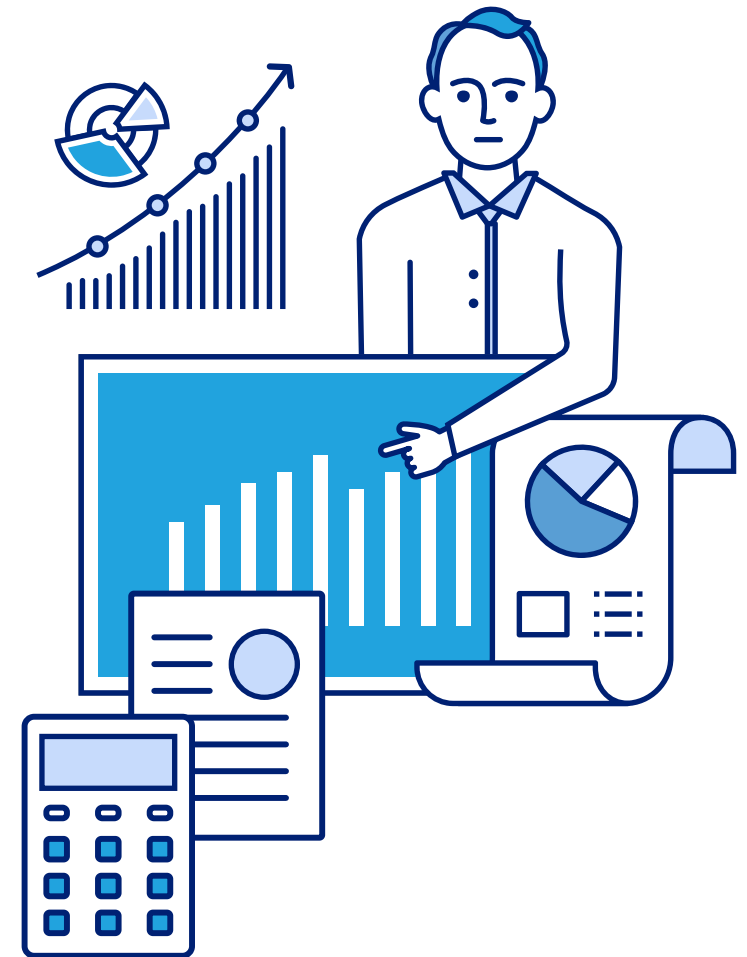
### Scenariusz pozytywny

W przypadku materializacji scenariusza pozytywnego - podwyżki stóp procentowych wyhamują, inflacja się obniży do jednocyfrowych poziomów, wzrośnie popyt na kredyty hipoteczne, sytuacja związana z pandemią COVID-19 nie będzie miała negatywnego wpływu na prowadzenie działalności przez przedsiębiorców, co z kolei przetoży się na rosnące pozytywne nastroje w społeczeństwie.



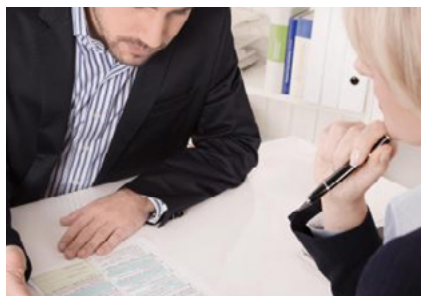
### Scenariusz negatywny

W przypadku wystąpienia scenariusza o zabarwieniu negatywnym – w dalszym ciągu będą występować cykliczne podwyżki stóp procentowych, które nie zatrzymają się na obecnie przewidywanych wartościach, inflacja zamieni się w stagflację (czyli stagnację gospodarczą połączoną z wysoką inflacją), utrzyma się negatywny trend spadku popytu na kredyty hipoteczne, deweloperzy nie wprowadzą na rynek nowych inwestycji, a banki zaostrożą akcję kredytową.





## Czytaj także:



**Jak wypełnić wniosek o kredyt hipoteczny lub gotówkowy?**



**Najpopularniejsze opinie o kredytach hipotecznych**



**Kredyt na remont mieszkania - czym jest i gdzie wziąć?**



**Wkład własny 2022 (minimalny) - co może być wkładem własnym do kredytu mieszkaniowego?**



**Jakie dokumenty są niezbędne do uzyskania kredytu hipotecznego?**



**Kredyt na wykończenie domu - czy warto wziąć na ten cel kredyt hipoteczny?**

## Wybraliśmy dla Was kilka artykułów

Jeszcze więcej informacji na temat rynku kredytów hipotecznych i nie tylko, znajdziecie na stronie: [finanse.rankomat.pl/poradniki](https://finanse.rankomat.pl/poradniki).

## Kontakt dla mediów:

**Grzegorz Demczyszak**

Specjalista ds. PR

t: 690 000 018

e: [grzegorz.demczyszak@rankomat.pl](mailto:grzegorz.demczyszak@rankomat.pl)



Raport Barometr Hipoteczny powstał na podstawie danych z platformy i porównywarki kredytów hipotecznych Lendi.pl.

Do analizy posłużyły dane w oparciu o obliczoną zdolność kredytową potencjalnych kredytobiorców dla 4 modelowych scenariuszy w okresie od 01.04.2022 r. do 31.12.2022 r.

Korzystaliśmy z informacji: Biura Informacji Kredytowej (BIK), Związku Firm Pośrednictwa Finansowego (ZFPF), Narodowego Banku Polskiego (NBP), GPW Benchmark. Analiza danych pochodzących od instytucji obejmuje okres od I kw. 2021 r. do IV kw. 2022 r. Analizowaliśmy oferty banków: Alior Bank, Bank Polskiej Spółdzielczości, Bank Millennium, Pekao S.A., Bank Pocztowy, BNP Paribas, BOŚ Bank, Citi Handlowy, Credit Agricole, ING Bank Śląski, mBank, PKO BP, Santander Bank Polska, SBR Bank.

**Rankomat.pl jest pierwszą w Polsce multiporównywarką**, oferującą możliwość porównania ubezpieczeń komunikacyjnych, podróży, nieruchomości, życia, a także produktów finansowych m.in. kredytów i pożyczek.

**Lendi jest jednym z największych brokerów finansowych na rynku** z zespołem ponad 1 700 ekspertów finansowych i posiada sieć 80 placówek franczyzowych i własnych. Firma jest również dostawcą nowoczesnych narzędzi fintechowych, pozwalających na szybkie i precyzyjne oszacowanie zdolności kredytowej i porównanie wszystkich ofert kredytowych na rynku.

**Właścicielem serwisu rankomat.pl jest:**

Rankomat.pl sp. z o.o.,  
ul. Wolska 88, 01-141 Warszawa  
e-mail: [kontakt@rankomat.pl](mailto:kontakt@rankomat.pl)