



## Koncepcja Klimatu Hipotecznego

KLIMAT HIPOTECZNY – MIERNIK OCENY SEKTORA KREDYTÓW HIPOTECZNYCH to okresowe badanie rynku kredytów hipotecznych zainicjowane przez Radę Programową Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego, w której zasiadają przedstawiciele wiodących banków aktywnych na rynku hipotecznym w Polsce. Na ogólną ocenę Klimatu Hipotecznego składają się noty poszczególnych wskaźników cząstkowych, które w danym okresie badawczym w sposób najsilniejszy oddziałują na sektor (bieżąca produkcja kredytów mieszkaniowych).

### Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych  
©Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

Oświadczenie Prasowe  
Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego  
Lipiec 2012 r.

# BRAŹ DLA KREDYTU HIPOTECZNEGO

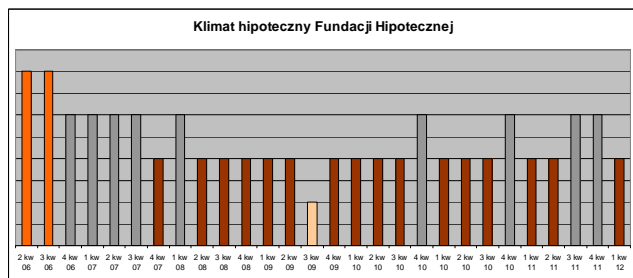
Wyniki badania KLIMATU HIPOTECZNEGO, opracowanego przez Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z ekspertami bankowymi, wskazują na spowolnienie rynku kredytów hipotecznych przy niewielkim pogorszeniu wskaźników dostępności kredytu dla klienta w I kwartale 2012 r. Oznacza to, że w I kwartale br. przeciętny klient miał większe trudności z uzyskaniem kredytu hipotecznego, ale jeśli kredyt został mu przyznany – jego kwota była nieco wyższa oraz wystarczała na sfinansowanie zakupu mieszkania o większym metrażu.

W ogólnej skali przyjętej do badania Klimatu Hipotecznego (Czarny, Miedziany, Brązowy, Srebrny, Złoty i Platynowy), bankowcy ocenili klimat hipoteczny w I kwartale 2012 r. na **BRAZOWY**.

### Klimat Hipoteczny historycznie

Fundacja Hipoteczna już od ponad 6 lat prowadzi badania na temat dostępności kredytu hipotecznego dla konsumentów. Na początku badania Klimat Hipoteczny kształtował się na poziomie Złotym, osiągając swoje minimum – Miedź – w 3 kw. 2009.

W I połowie 2011 roku Klimat powrócił do poziomu obserwowanego od końca 2009 roku, osiągając Brąz, jednak w II połowie 2011 r. poprawił się do poziomu Srebrnego. Bieżący rok rozpoczął się pogorszeniem klimatu do poziomu BRAZOWEGO.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

© 2012/07  
strona 1 z 3

### Poziom uruchomionych kredytów mieszkaniowych

W I kwartale 2012 r. saldo uruchomionych przez banki kredytów mieszkaniowych skurczyło się o ponad 6 mld zł. Jest to pierwszy ujemny wynik produkcji portfela hipotecznego od blisko 2 lat. Główną przyczyną pogorszenia sytuacji na rynku kredytowym w I kwartale bieżącego roku było przede wszystkim zaostrzenie polityki kredytowej przez większość banków oraz spadający popyt na kredyty mieszkaniowe.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Zgodnie z ankietą NBP, w I kwartale 2012 r. około 85% banków dokonało **zaostrzenia warunków przyznawania kredytów mieszkaniowych** dla gospodarstw domowych - głównie w zakresie podniesienia kosztu kredytów oraz zmiany zasad kalkulacji zdolności kredytowej.

Ponad ¼ banków odnotowała w I kw. 2012 **spadek popytu na kredyty mieszkaniowe** – wynikający głównie z zaostrzenia polityki kredytowej oraz pogorszenia się sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych.

**Okolo ¼ banków netto przewiduje dalsze zaostrzenie polityki kredytowej i spadek popytu na kredyty mieszkaniowe w II kwartale 2012.**

### Dostępność mieszkań

*Dostępność mieszkań to wskaźnik mierzący liczbę metrów kwadratowych mieszkania (w średniej dla dużych miast cenie), którą można nabyć za przeciętną miesięczną płacę.*

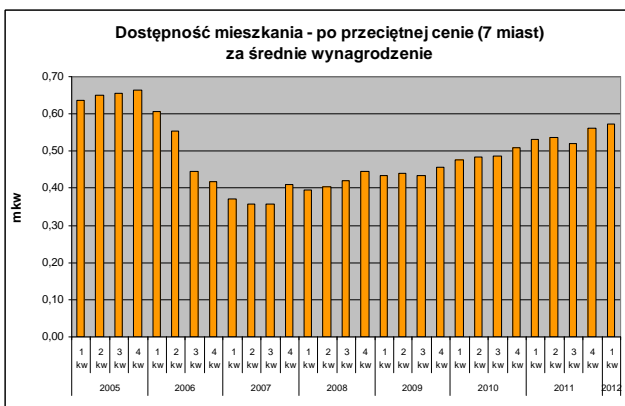




## Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych  
©Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

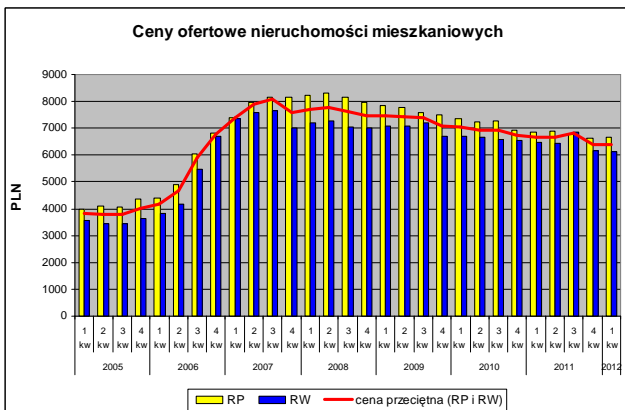
W I kwartale 2012 r. dostępność mieszkań wyniosła 0,57 mkw, co oznacza, że **przeciętny klient (w dużym mieście) może kupić za średnie miesięczne wynagrodzenie (pomniejszone o minimum socjalne) nieco ponad pół metra kwadratowego mieszkania**. Jest to wciąż bardzo słaby wynik, ale warto zauważyć, że wskaźnik ten powoli, ale stale rośnie od końca 2007 r., zaś dopiero w 2011 roku indeks wrócił do wartości powyżej 0,5 mkw!



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Poziom wskaźnika dostępności mieszkań jest w dużej mierze uwarunkowany zmianami cen mieszkań, które nadal **utrzymują się na wysokim poziomie, ale również systematycznie spadają**.

W **siedmiu największych miastach** ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w I kwartale 2012 r. wyniosły średnio 6402 PLN/mkw, co stanowi **spadek o blisko 4% w porównaniu do danych sprzed 12 miesięcy**.



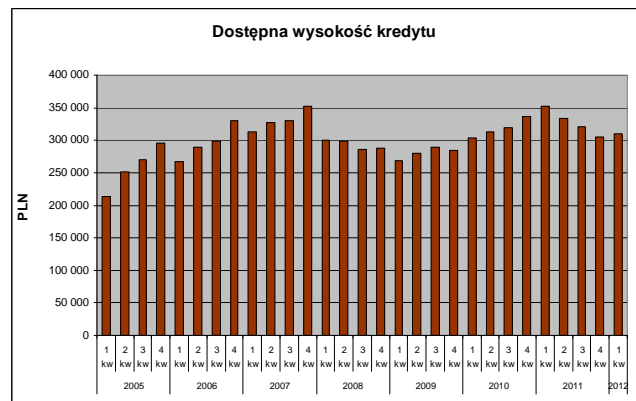
Źródło: Fundacja Hipoteczna

## Dostępna wysokość kredytu

*Dostępna wysokość kredytu to wskaźnik mierzący kwotę kredytu, jaką może uzyskać (na uśrednionych warunkach kredytowych) klient o średnim wynagrodzeniu.*

W I kwartale 2012 r. dostępna wysokość kredytu wyniosła blisko 310 tys. PLN.

Jest to wynik o blisko 2% wyższy w porównaniu do IV kwartału 2011 r. Niewielki wzrost dostępnej wysokości kredytu był głównie spowodowany podwyżką średniego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, czynnikami ograniczającymi wysokość dostępnego kredytu są natomiast dość wysokie stopy procentowe w Polsce.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

## Kredytowa dostępność mieszkania

*Kredytowa dostępność mieszkania jest to wskaźnik obrazujący, jaki metraż mieszkania o przeciętnej cenie może kupić klient o średnim wynagrodzeniu przy wykorzystaniu kredytu mieszkaniowego udzielonego na uśrednionych warunkach.*

W I kwartale 2012 r. odnotowano lekką stabilizację wskaźnika kredytowej dostępności mieszkań. **Klient – przy wykorzystaniu dostępnej wysokości kredytu hipotecznego – mógł kupić 48,3 mkw mieszkania** (wobec 47,6 mkw. w kwartale poprzedzającym). Wskaźnik nadal kształtuje się na poziomie dalekim od tego notowanego przed boomem kredytowym (w 2005 r. przeciętny kredyt wystarczał na zakup ponad 60 mkw mieszkania),

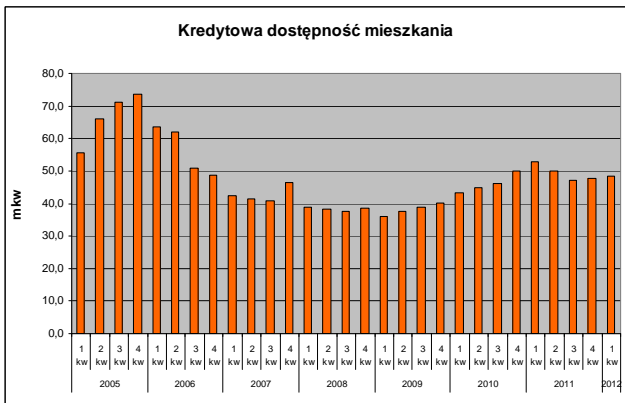




## Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych  
©Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

jednak i on poprawia się od końca 2008 r. W najbliższych miesiącach największy wpływ na dostępność mieszkań dla gospodarstw domowych będzie miał poziom stóp procentowych w Polsce.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

### Otoczenie makroekonomiczne w Polsce – I kwartał 2012 r.

W I kwartale 2012 r. wzrost PKB wyniósł – wg szacunków IBnGR – 3,8% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Głównym czynnikiem wzrostu PKB był popyt krajowy (wzrost o 3,1% w porównaniu do IV kw. 2011), zaś najszybciej rozwijającym się sektorem gospodarki w I kwartale bieżącego roku było po raz kolejny budownictwo – wzrost wartości dodanej o 9,2%.

Bezrobocie rejestrowane wyniosło na koniec I kwartału 2012 r. 13,3%, co oznacza wzrost o 0,8 p.p. w porównaniu do końca 2011 (gł. ze względu na efekt sezonowości). Tempo wzrostu średniego realnego wynagrodzenia brutto wyniosło w I kwartale 2,5% - wyraźny wzrost wobec 2011r.

Inflacja na koniec I kwartału 2012 r. wyniosła 3,9% (w całym kwartale: 4,1%). Oznacza to przekroczenie celu inflacyjnego w I kwartale o 0,4 punktu procentowego. Wzrost inflacji wynikał głównie ze wzrostu cen transportu, w tym: paliw; mieszkań i nośników energii.

opracowuje:

*Agnieszka Nierodka*

*Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego*

*a.nierodka@ehipoteka.pl*

