



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 banków kredytujących ponad 80% rynku hipotecznego 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
Wrzesień 2011 r.

BRĄZ DLA KREDYTU HIPOTECZNEGO

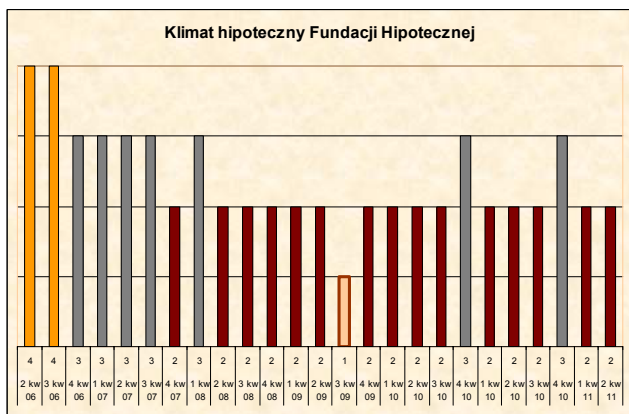
Wyniki badania KLIMATU HIPOTECZNEGO, opracowanego przez Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z ekspertami bankowymi, wskazują na ożywienie rynku kredytów hipotecznych przy niewielkim pogorszeniu wskaźników dostępności kredytu dla klienta w II kwartale 2011 r. Oznacza to, że w II kwartale 2011 r. przeciętny klient mógł uzyskać kredyt hipoteczny w nieco niższej kwocie niż w kwartałach poprzedzających. Z drugiej strony, wzrosła dynamika kredytowania na cele mieszkaniowe.

W ogólnej skali przyjętej do badania Klimatu Hipotecznego (Czarny, Miedziany, Brązowy, Srebrny, Złoty i Platynowy), bankowcy ocenili klimat hipoteczny w II kwartale 2011 r. na **BRĄZOWY**.

Klimat Hipoteczny historycznie

Fundacja Hipoteczna już od 5 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.

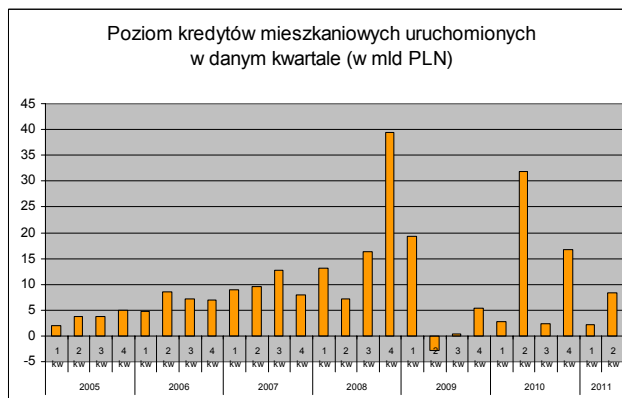
W II połowie 2011 roku Klimat – po przejściowym polepszeniu w IV kw. 2010 r. – znów powrócił do poziomu obserwowanego od końca 2009 roku, osiągając Brąz.



Poziom uruchomionych kredytów mieszkaniowych

W II kwartale 2011 r. banki uruchomiły kredyty mieszkaniowe na kwotę 8,5 mld zł (po odjęciu wpływu zmian kursowych), co stanowiło istotny wzrost w porównaniu do kwartału poprzedzającego (2,2 mld zł). Główną przyczyną ożywienia sytuacji na rynku kredytowym była najprawdopodobniej – poza czynnikami sezonowymi – zapowiedź ograniczenia programu „Rodzina na Swoim” oraz wprowadzenie do końca roku kolejnych regulacji, które mogą przyczynić się do ograniczenia dostępności kredytu hipotecznego dla gospodarstw domowych. Świadomi nadchodzących zmian klienci niejednokrotnie przyspieszali decyzję o zaciągnięciu kredytu.

Trzeba podkreślić, że wskazana wielkość dotyczy wartości „nowego” pieniądza kredytowego, który wpłynął na rynek, bez uwzględniania na przykład kredytów refinansowych czy konsolidacyjnych. W rozliczeniu nie są ponadto brane pod uwagę przypadki, gdy podpisano umowę, ale kredyt nie został wypłacony.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Zgodnie z ankietą NBP, w II kwartale 2011 r. blisko ¼ ogółu banków zadeklarowała złagodzenie warunków przyznawania kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych, ale w ujęciu netto 12% banków **zaostrzyło politykę kredytową**. Zaostrzenie dotyczyło głównie procedur oceny zdolności kredytowej, z drugiej strony – ponad połowa ogółu ankietowanych banków deklarowała złagodzenie polityki kredytowej w zakresie pobieranych marż.





Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

Blisko 40% banków odnotowało w II kw. 2011 r. wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe (w kwartale poprzedzającym banki oczekiwały wzrostu popytu na wyższym poziomie niż zarejestrowano). W opinii banków, głównym powodem zwiększenia popytu na kredyty mieszkaniowe były prognozy odnośnie do sytuacji na rynku mieszkaniowym oraz zmiany warunków udzielania kredytów.

Okolo 20% banków netto przewiduje zaostrzenie polityki kredytowej w III kw. 2011 r. Okolo 35% banków netto oczekuje wzrostu popytu na kredyty mieszkaniowe.

Komentarz eksperta:



Jacek Oblękowski
Wiceprezes Zarządu Banku
nadzorujący Obszar Rynku Detalicznego
PKO Bank Polski

Nie ulega wątpliwości, że informacje o modyfikacjach w programie „Rodzina na Swoim” wpłynęły na zwiększone zainteresowanie kredytami mieszkaniowymi w lipcu i sierpniu br. Podobne zjawisko może wystąpić także w IV kwartale br. ze względu na planowane zaostrzenia w polityce kredytowej banków z uwagi na wdrażanie Rekomendacji S tj. uwzględnianie w zdolności kredytowej prawdopodobnej zmiany poziomu dochodów kredytobiorcy po nabyciu uprawnień emerytalnych, obliczanie zdolności kredytowej przy założeniu, że okres spłaty kredytu wyniesie 25 lat, a także ograniczenia wysokości dochodu, który może być przeznaczony na spłatę kredytów walutowych.

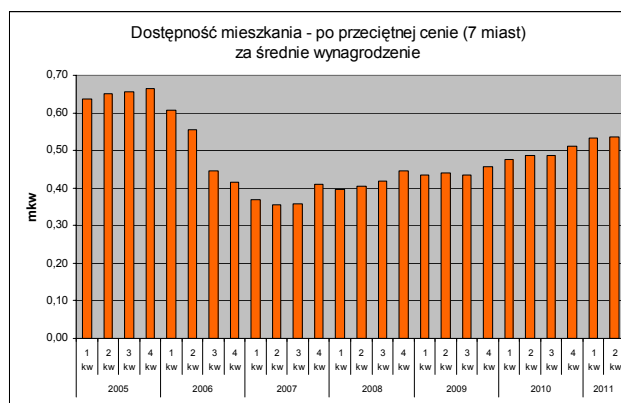
Dodatkowym czynnikiem zwiększającym popyt mogą być również przeprowadzane co roku jesienne kampanie promocyjne kredytów mieszkaniowych, zaś czynnikiem zmniejszającym popyt - wycofanie się większości banków z oferty kredytów w walutach wymiernalnych (w tym w CHF-ie), czego efektem jest zwiększona rywalizacja banków na polu kredytów złotych.

Nie należy jednak oczekiwać, aby wzrost zainteresowania kredytami był znaczący, ponieważ popyt na nieruchomości, a tym samym – na kredyty, jest nadal dość skutecznie ograniczany wysokimi cenami nieruchomości i stosunkowo niskim wskaźnikiem dostępności mieszkań.

Dostępność mieszkań

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

W drugim kwartale 2011 r. dostępność mieszkań wyniosła 0,54 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 wynik bardzo słaby, ale warto zauważyć, że wskaźnik ten powoli, ale stale rośnie od końca 2007 r. (wobec I kwartału 2010 r. zanotowano wzrost wskaźnika **o ponad 11%**).



Źródło: Fundacja Hipoteczna



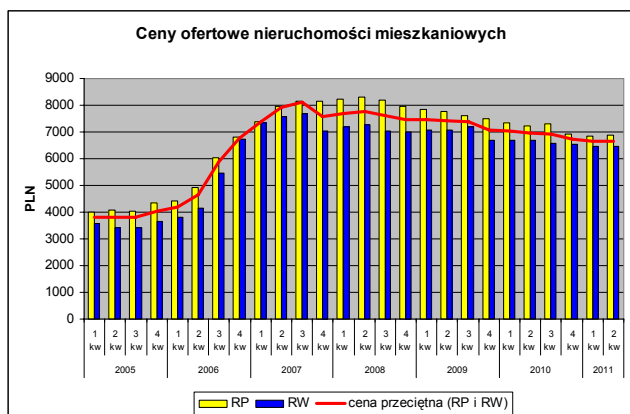


Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

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 II kwartale 2011 r. wyniosły średnio 6669 PLN/mkw, co stanowi spadek o 4% w porównaniu do danych sprzed 12 miesięcy.



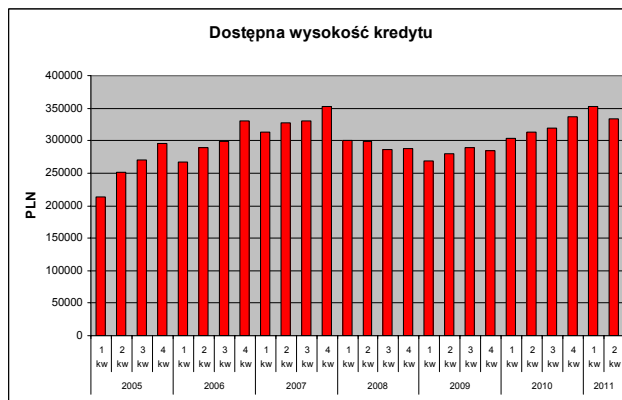
Źródło: Fundacja Hipoteczna

Dostępna wysokość kredytu

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

W drugim kwartale 2011 r. dostępna wysokość kredytu wyniosła ponad 333 tys. PLN.

Jest to wynik o ponad 6% wyższy w porównaniu do II kwartału 2010 r. oraz o około 5% niższy w porównaniu do I kwartału 2011 r. Niewielki spadek dostępnej wysokości kredytu był głównie spowodowany podwyżką średniego oprocentowania kredytów złotych (z 6,24% do 6,50% w II kw. 2011).

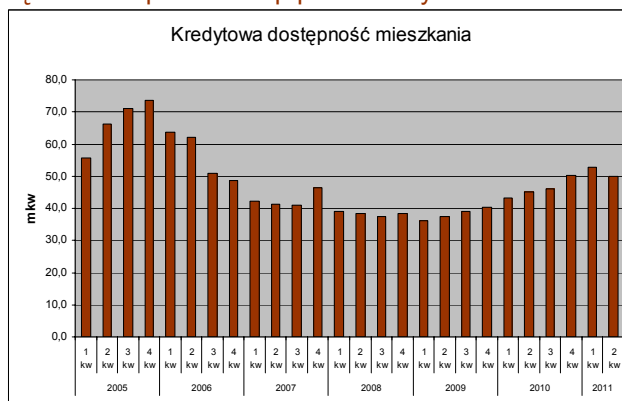


Źródło: Fundacja Hipoteczna

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 drugim kwartale 2011 r. odnotowano lekki spadek wskaźnika kredytowej dostępności mieszkań. **Klient – przy wykorzystaniu dostępnej wysokości kredytu hipotecznego – mógł kupić 50 mkw mieszkania** (wobec blisko 53 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), 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





Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

Otoczenie makroekonomiczne w Polsce – II kwartał 2011 r.

W II kwartale 2011 r. wzrost PKB wyniósł – wg szacunków IBnGR – 4,1% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Głównym czynnikiem wzrostu PKB było spożycie ogółem (wzrost o 3,7% w porównaniu do kwartału poprzedzającego). Najszybciej rozwijającym się sektorem gospodarki w drugim kwartale bieżącego roku było budownictwo – wzrost wartości dodanej w II kw. 2011 o 14,6%.

Bezrobocie rejestrowane wyniosło na koniec II kwartału 2011 r. 11,8%, co oznacza spadek o 1,3 p.p. w porównaniu do I kw. 2011. Realne tempo wzrostu średniego wynagrodzenia brutto wyniosło w II kwartale 1,7%.

Inflacja na koniec II kwartału 2011 r. wyniosła 4,2% (w całym kwartale: 4,6%). Oznacza to przekroczenie celu inflacyjnego w I kwartale o 0,7 punktu procentowego. Wzrost inflacji wynika głównie ze wzrostu cen paliw i żywności.

opracowuje:

Agnieszka Nierodka

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

a.nierodka@ehipoteka.pl

