



## 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  
Lipiec 2011 r.

## BRĄZ DLA KREDYTU HIPOTECZNEGO

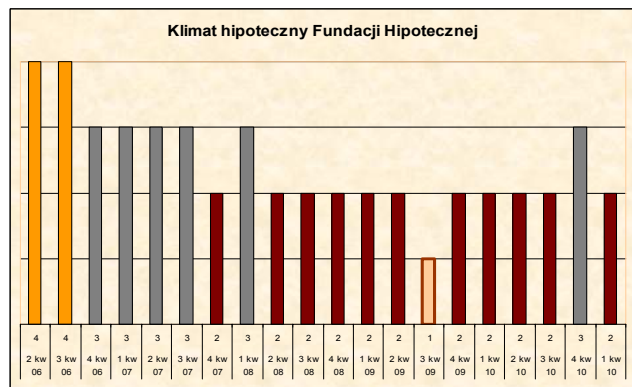
Wyniki badania KLIMATU HIPOTECZNEGO, opracowanego przez Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z ekspertami bankowymi, wskazują na ponowne spowolnienie rynku kredytów hipotecznych przy jednoczesnej poprawie wszystkich wskaźników dostępności kredytu dla klienta w I kwartale 2011 r. Oznacza to, że w I kwartale 2011 r. przeciętny klient nie tylko mógł nieco łatwiej uzyskać kredyt hipoteczny, ale średnia kwota kredytu pozwalała na zakup mieszkania o nieco większym metrażu. Z drugiej jednak strony, ponownie mocno spadła 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 I 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.

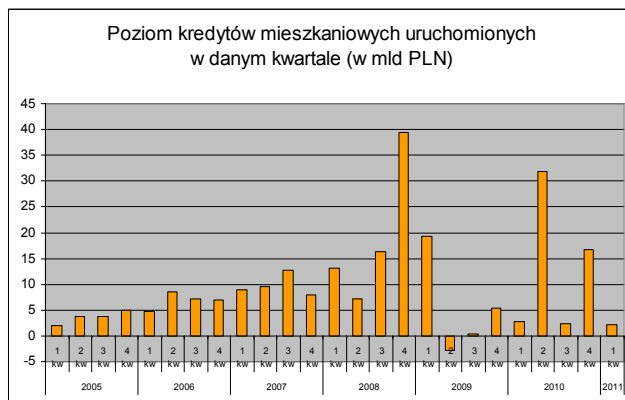
W pierwszym kwartale 2011 roku Klimat – po przejściowym polepszeniu w IV kw. 2010 r. – znów powrócił do poziomu obserwowanego od końca 2009 roku, osiągając Brąz.



## Poziom uruchomionych kredytów mieszkaniowych

W I kwartale 2011 r. banki uruchomiły kredyty mieszkaniowe na kwotę 2,2 mld zł. **To spadek w porównaniu z sytuacją obserwowaną na rynku w kwartale poprzedzającym**, kiedy to wartość nowego pieniądza kredytowego przekroczyła 16 mld zł. Pojawiły się wówczas wątpliwości, czy taki wzrost nie jest jedynie efektem przesunięcia części akcji kredytowej z III na IV kwartał (np. umowy podpisano w III kw., ale faktyczna wypłata kredytu nastąpiła w IV kw., co przełożyło się na dodatkowy wzrost portfela w tym okresie). Wyniki I kwartału 2011 r. potwierdzają, że te wątpliwości były uzasadnione.

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 I kwartale 2011 r. blisko ¼ ogółu banków złagodziła kryteria przyznawania kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych, ale w ujęciu netto 12% banków **zastrzyło politykę kredytową**. Jako główną przyczynę zaostrzenia kryteriów przyznawania kredytów, banki podawały wzrost udziału kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych.

Blisko 34% banków odnotowało w I kw. 2011 r. spadek popytu na kredyty mieszkaniowe (w kwartale





## Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych  
©Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

poprzedzającym banki oczekiwały wzrostu popytu). W opinii banków, głównym powodem spadku popytu na kredyty mieszkaniowe jest zmiana sytuacji ekonomiczno-gospodarczej gospodarstw domowych oraz czynniki sezonowe.

Okolo 25% banków netto przewiduje niewielkie złagodzenie polityki kredytowej w II kw. 2011 r. Ponad ¾ banków oczekuje też wzrostu popytu na kredyty mieszkaniowe, ale nie będzie to wzrost znaczny.

### Komentarz eksperta:



**Łukasz Molenda**  
**dyrektor ds. Kredytów dla Ludności**  
**BZ WBK**

Pierwsze miesiące każdego roku cechują się z reguły mniejszym zainteresowaniem klientów ofertą kredytów hipotecznych. W tym roku dodatkowym czynnikiem oddziaływującym na rynek były obawy klientów związane z wpływem wdrożenia Rekomendacji T na podaż tych kredytów. Wzrost zainteresowania nastąpił jednak bardzo szybko i, moim zdaniem, będzie utrzymywał się raczej na stabilnym poziomie w najbliższych miesiącach. Powodów dla takiej prognozy jest kilka. Po pierwsze, popyt gospodarstw domowych utrzyma się na poziomie z dwóch ostatnich lat, gdyż pod względem standardu mieszkaniowego oraz liczby mieszkań na jednego mieszkańca nadal odstawiamy od średniej europejskiej. Po drugie, stabilizacja, a nawet zauważalny w niektórych lokalizacjach spadek cen nieruchomości, przy wzroście średniego wynagrodzenia, sprzyjać będzie poszukiwaniu poprawy sytuacji mieszkaniowej przez gospodarstwa

domowe. Zjawisko to powinno neutralizować wpływ rosnących stóp procentowych i regulacji nadzorczych ograniczających dostępność kredytu.

W I kwartale również banki wykazały się zdecydowaniem w zakresie zwiększania akcji kredytowej w tym segmencie rynku, poprzez przygotowanie atrakcyjnych ofert, głównie cenowych, komunikowanych w licznych kampaniach promocyjnych.

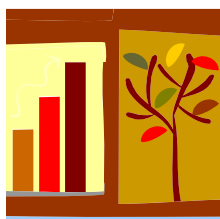
Na rynku nadal dominować będą kredyty złotowe, co jest zauważalnym trendem już od dłuższego czasu, a wpływ na to będą miały dodatkowo podjęte oraz planowane działania regulacyjne w stosunku do kredytów walutowych. Zauważalny będzie wzrost zainteresowania ofertą z dopłatami „Rodzina na Swoim”, jednak raczej jako krótkoterminowy efekt „last minute” z uwagi na wdrażane ograniczenia w samym Programie.

### Dostępność mieszkań

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

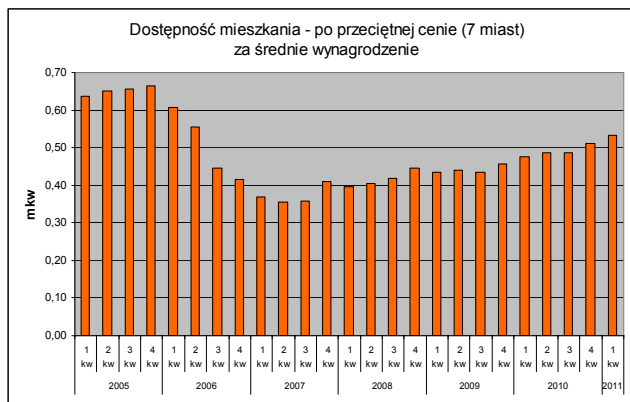
W pierwszym kwartale 2011 r. dostępność mieszkań wyniosła 0,53 mkw, co oznacza, że **przeciętny klient (w dużym mieście) może kupić za średnie miesięczne wynagrodzenie (pomniejszone o minimum socjalne) nieco ponad pół metra kwadratowego mieszkania**. Jest to wynik bardzo słaby, ale warto zauważyć, że wskaźnik ten powoli, ale stale rośnie od końca 2007 r. (wobec I kwartału 2010 r. zanotowano wzrost wskaźnika o **ponad 11%**, wobec 4 kw. 2010 r. – o 4%).





## Klimat Hipoteczny

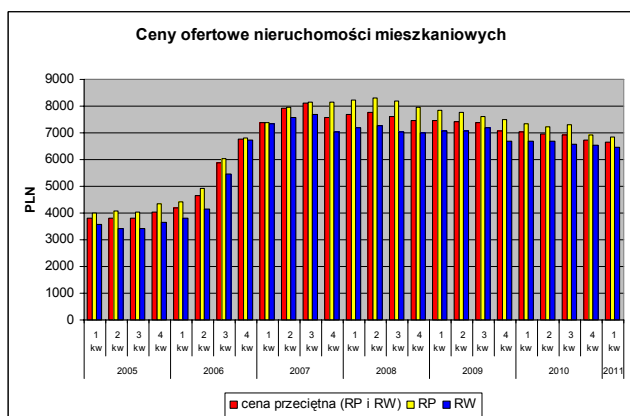
miernik oceny sektora kredytów hipotecznych  
©Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego



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 2011 r. wyniosły średnio 6658 PLN/mkw, co stanowi spadek o 5% w porównaniu do danych sprzed 12 miesięcy.



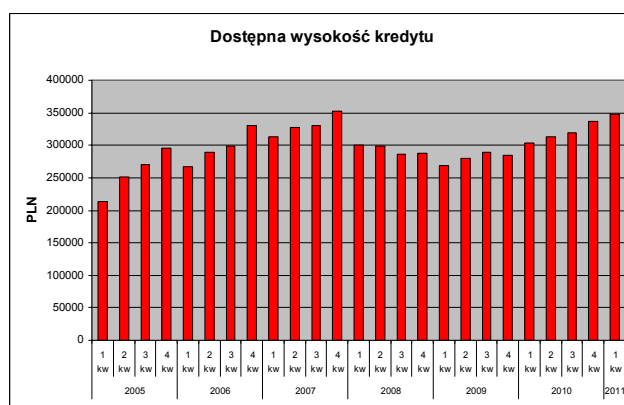
Źródło: Fundacja Hipoteczna

## Dostępna wysokość kredytu

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

**W pierwszym kwartale 2011 r. dostępna wysokość kredytu wyniosła ponad 348 tys. PLN.**

Jest to wynik o ponad 14% wyższy w porównaniu do I kwartału 2010 r. oraz o około 3% wyższy w porównaniu do IV kwartału 2010 r. Wzrost dostępnej wysokości kredytu był głównie spowodowany podwyżką przeciętnej płacy w gospodarce (do 3 544 zł z 3 435 zł w kwartale poprzedzającym), który zrekompensował podwyżkę oprocentowania kredytów złotych.



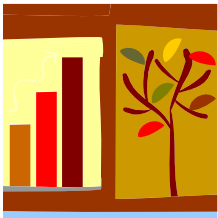
Źródło: Fundacja Hipoteczna

## 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.*

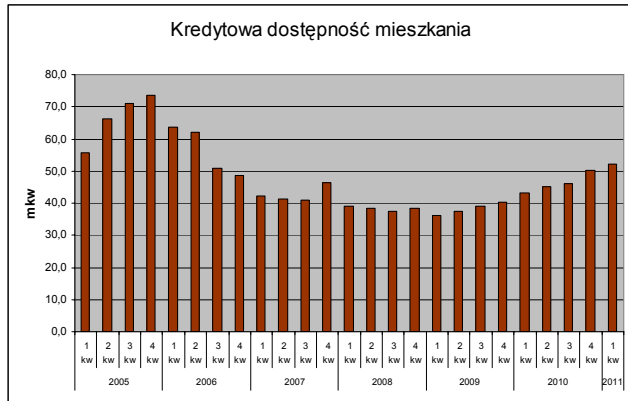
W pierwszym kwartale 2011 r. odnotowano lekką poprawę wskaźnika kredytowej dostępności mieszkań. **Klient – przy wykorzystaniu dostępnej wysokości kredytu hipotecznego – mógł kupić ponad 52 mkw mieszkania** (wobec 50 mkw. w kwartale poprzedzającym). Wskaźnik nadal kształtuje się na poziomie dalekim od 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.





## Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych  
©Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego



Źródło: Fundacja Hipoteczna

### Otoczenie makroekonomiczne w Polsce – I kwartał 2011 r.

W I kwartale 2011 r. wzrost PKB wyniósł – wg szacunków IBnGR – 4,3% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Głównym czynnikiem wzrostu PKB był popyt krajowy (wzrost o 4,3% w porównaniu do kwartału poprzedzającego). Najszybciej rozwijającym się sektorem gospodarki w drugim kwartale bieżącego roku było budownictwo – wzrost wartości dodanej w I kw. 2011 o 12,6%.

Bezrobocie rejestrowane wyniosło na koniec I kwartału 2011 r. 13,1%, co oznacza wzrost o 0,8 p.p. w porównaniu do IV kw. 2010. Realne tempo wzrostu średniego wynagrodzenia brutto wyniosło 1,7%. Średnie wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wyniosło 3544 złotych.

Inflacja na koniec I kwartału 2011 r. wyniosła 4,3% (w całym kwartale: 3,8%). Oznacza to przekroczenie celu inflacyjnego w I kwartale o 0,8 punktu procentowego. Wzrost inflacji wynika głównie ze wzrostu cen paliw, płynnych, żywności oraz podniesienia stawki VAT.

opracowuje:

Agnieszka Nierodka

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

[a.nierodka@ehipoteka.pl](mailto:a.nierodka@ehipoteka.pl)

