

## 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 70% 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 (bieżącą produkcję kredytów mieszkaniowych).

### Klimat Hipieczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych  
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Oświadczenie Prasowe  
Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego  
Kwiecień 2011 r.

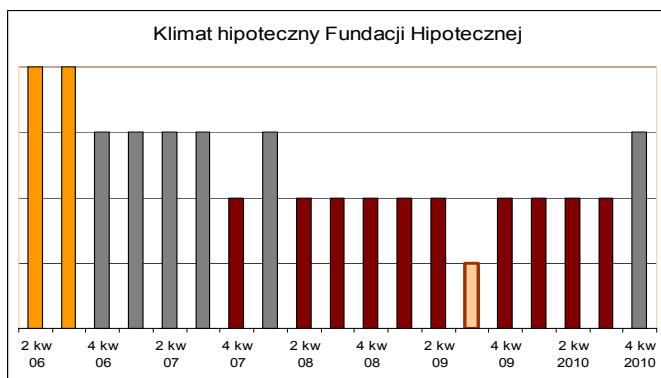
# SREBRO DLA KREDYTU HIPOTECZNEGO

Wyniki badania KLIMATU HIPOTECZNEGO, opracowanego przez Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z ekspertami bankowymi, wskazują na znaczne ożywienie rynku kredytów hipotecznych przy jednoczesnej poprawie wszystkich wskaźników dostępności kredytu dla klienta w IV kwartale 2010 r. Oznacza to, że w IV kwartale 2010 r. przeciętny klient nie tylko mógł nieco łatwiej uzyskać kredyt hipoteczny, ale średnia kwota kredytu pozwalała na zakup mieszkania o nieco większym metrażu.

W ogólnej skali przyjętej do badania *Klimatu Hipotecznego* (Czarny, Miedziany, Brązowy, Srebrny, Złoty i Platynowy), bankowcy ocenili klimat hipoteczny w IV kwartale 2010 r. na **SREBRNY**. Ostatni raz *Klimat* ukształtował się na takim poziomie w I kwartale 2008 roku.

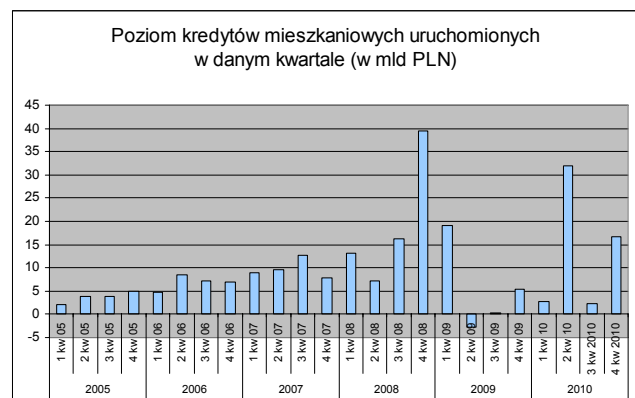
### Klimat Hipieczny historycznie

Fundacja Hipieczna już od blisko 5 lat prowadzi badania na temat dostępności kredytu hipotecznego dla konsumentów. Na początku badania *Klimat Hipieczny* kształtował się na poziomie Złotym, osiągając swoje minimum – kolor Miedziany w 3 kw. 2009. W ostatnim kwartale 2010 roku *Klimat* znacząco się polepszył – osiągając Srebro.



### Poziom uruchomionych kredytów mieszkaniowych

W IV kwartale 2010 r. banki uruchomiły kredyty mieszkaniowe na kwotę 16,7 mld zł. To znaczny przyrost w porównaniu z sytuacją obserwowaną na rynku w okresie 2009 – 2010 r., kiedy to produkcja nowych kredytów mieszkaniowych nie przekraczała wartości jednocyfrowych. 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. Warto zaznaczyć także, że w kwartale poprzedzającym (III Q 2010) odnotowano bardzo niski przyrost nowych kredytów mieszkaniowych (około 2,3 mld zł), co może świadczyć o tym, że część umów kredytowych została podpisana w III kwartale, ale faktyczna wypłata kredytu nastąpiła dopiero w IV kwartale 2010, co przełożyło się na dodatkowy wzrost wyniku w ostatnim kwartale.

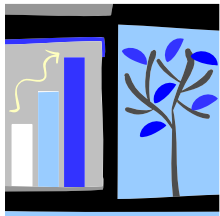


Źródło: Fundacja Hipieczna

Znaczna część banków (blisko 90%) zaostrzyła w IV kwartale 2010 r. kryteria udzielania kredytów dla gospodarstw domowych. Zdecydowana większość banków upatrywała przyczyn zaostrzenia polityki kredytowej w konieczności dostosowania zasad udzielania kredytów do wymogów Rekomendacji T. Jednocześnie, banki dokonywały obniżek marż kredytowych (53%) i pozaodsetkowych kosztów kredytowych.

Wedle danych NBP, 20% banków przewiduje **dalsze zaostrzenie polityki kredytowej**. Jednocześnie warto





## Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych  
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

zauważyć, że większość banków ocenia ryzyko związane z możliwością negatywnego rozwoju sytuacji gospodarczej w Polsce jako nieznaczne.

### Komentarz eksperta:



**Wojciech Widenka**  
Zastępca Dyrektora  
Dep. Kredytów Detalicznych  
ING Bank Śląski

W czwartym kwartale 2010 zauważyliśmy pierwsze symptomy zwiększonego zainteresowania kredytami hipotecznymi po stronie klientów. Również banki zintensyfikowały działania mające na celu zainteresowanie potencjalnych kredytobiorców własną ofertą. Jesteśmy świadkami coraz niższych cen produktów hipotecznych, a jednocześnie obserwujemy wzrost konkurencyjności poszczególnych ofert. Banki stawiają już nie tylko na walory cenowe i produktowe, ale podnoszą także jakość serwisu doradczego.

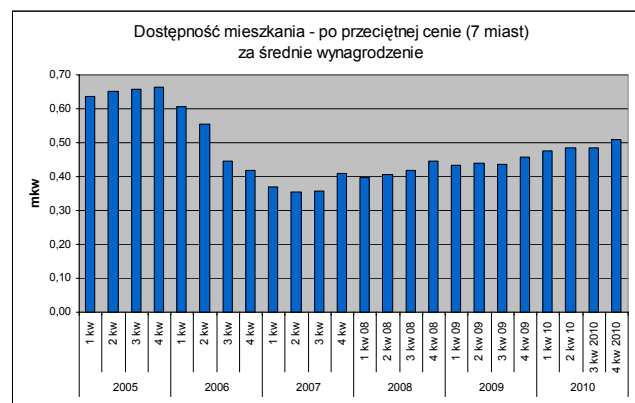
Jednocześnie, zgodnie z zaleceniami nadzoru finansowego, koniec roku przyniósł zaostrzenie kryteriów udzielania kredytów. Banki zostały zmuszone do zmiany zasad liczenia zdolności kredytowej, co utrudniło dostęp do kredytów osobom zarabiającym mniej i posiadającym ponadprzeciętne zadłużenie. Na chwilę obecną trudno jest ocenić te regulacje - o ich rzeczywistym wpływie będziemy mogli się przekonać w najbliższym czasie. Rok 2011 z pewnością przyniesie liczne zmiany w ofertach, wynikające ze zmieniających się przepisów prawnych i kolejnych zaleceń nadzorczych. Patrząc na to, jak kształtował się rynek na koniec 2010 roku, 2011 zapowiada się jako bardzo ciekawy, w szczególności z punktu widzenia klientów, którzy będą mogli wybierać spośród zróżnicowanej oferty kredytowej.

### Dostępność mieszkań

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

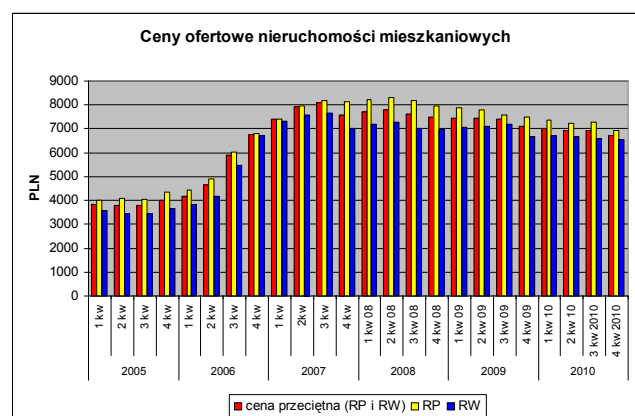
W czwartym kwartale 2010 r. dostępność mieszkań wyniosła 0,51, co oznacza, że **przeciętny klient**

(w dużym mieście) może kupić za średnie miesięczne wynagrodzenie (pomniejszone o minimum socjalne) około pół metra kwadratowego mieszkania. Jest to wynik bardzo słaby, ale warto zauważyć, że wskaźnik ten powoli, ale stale rośnie od końca 2007 r. Na poziomie powyżej 0,5 wskaźnik dostępności mieszkań był ostatnio w II kwartale 2006 roku!



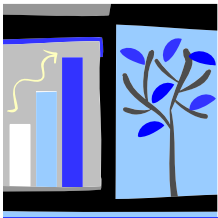
Źródło: Fundacja Hipoteczna

Poziom wskaźnika dostępności mieszkań jest w dużej mierze uwarunkowany zmianami cen mieszkań, które nadal utrzymują się na wysokim poziomie. W siedmiu największych miastach ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w IV kwartale 2010 r. wyniosły średnio 6736 PLN/mkw – co oznacza 3% spadek w porównaniu do III kw. 2010 r. Warto podkreślić, że w I kwartale 2010 roku średnia ofertowa cena mieszkania (w dużym mieście) po raz pierwszy od IV kw. 2006 r. opadła poniżej poziomu 7000 zł i stan taki utrzymał się aż do końca 2010 roku.



Źródło: Fundacja Hipoteczna





## Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych  
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

### Dostępna wysokość kredytu

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

**W czwartym kwartale 2010 r. dostępna wysokość kredytu wyniosła blisko 338 tys. PLN.**

Jest to wynik o blisko 16% wyższy w porównaniu do IV kwartału 2009 r. Wzrost dostępnej wysokości kredytów wynika z jednej strony z wzrostu poziomu średniego wynagrodzenia w gospodarce, przy jednoczesnym spadku średniego oprocentowania kredytów mieszkaniowych.



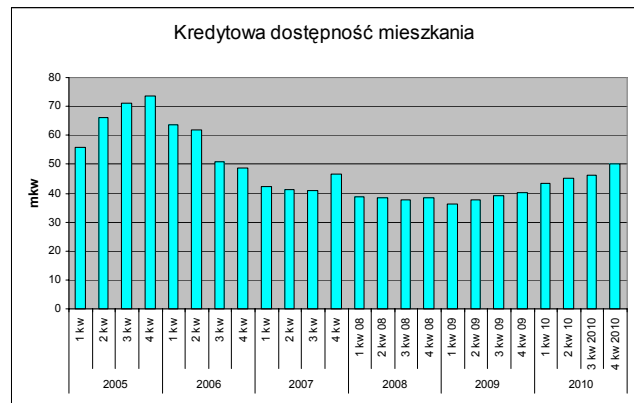
Źródło: Fundacja Hipoteczna

## 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 czwartym kwartale 2010 r. odnotowano relatywnie sporą poprawę wskaźnika kredytowej dostępności mieszkań. Klient – przy wykorzystaniu dostępnej wysokości kredytu hipotecznego – mógł kupić około 50 mkw. mieszkania (co stanowi blisko **25% wzrost wobec stanu na koniec roku 2009!**). 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. Sytuacja na rynku po wprowadzeniu Rekomendacji T oraz znowelizowanej Rekomendacji S2 pokaże, na ile wzrost ten był trwały.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

### Otoczenie makroekonomiczne w Polsce – IV kwartał 2010 r.

W IV kwartale 2010 r. wzrost PKB wyniósł – wg szacunków IBnGR – 4,4% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego (wzrost o 1 p.p. w stosunku do kwartału poprzedzającego). W ujęciu całorocznym, wzrost PKB wyniósł 3,8%. Głównym czynnikiem wzrostu PKB był popyt krajowy (wzrost o 5,2% w porównaniu do kwartału poprzedzającego). W 2010 roku najszybciej rozwijającą się częścią gospodarki był przemysł (wzrost wartości dodanej o 9,2%). Niepokojący jest jednak poziom inwestycji – odnotowujący realny spadek drugi rok z rzędu.

Bezrobocie rejestrowane wyniosło na koniec IV kwartału 2010 r. 12,3%, co oznacza spadek o 0,8 p.p. w porównaniu do III kw. 2010. Realne tempo wzrostu średniego wynagrodzenia brutto wyniosło 2,1%. Inflacja na koniec 2010 r. wyniosła 3,1% (całorocznie: 2,6%).

Koordinator redakcji Klimatu Hipotecznego:

Agnieszka Nierodka  
Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego  
a.nierodka@ehipoteka.pl

