



## 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 częściowych, które w danym okresie badawczym w sposób najsilniejszy oddziałują na sektor (bieżącą produkcję kredytów mieszkaniowych).

### Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych  
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

### Oświadczenie Prasowe

Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego  
Wrzesień 2010 r.

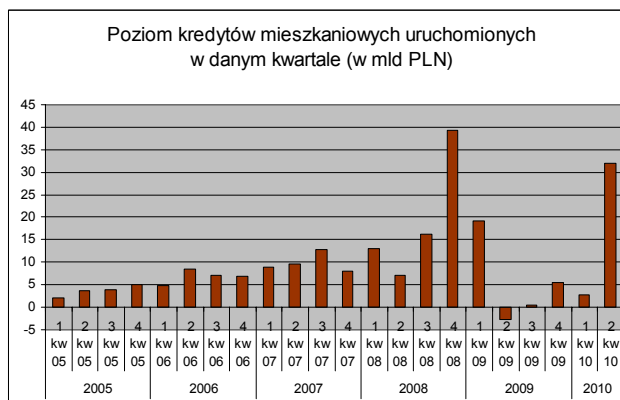
# BRAZ DLA KREDYTU HIPOTECZNEGO

**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 II kwartale 2010 r. Oznacza to, że w II 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 II kwartale 2010 r. na BRAZOWY.**

## Poziom uruchomionych kredytów mieszkaniowych

W II kwartale 2010 r. banki uruchomiły kredyty mieszkaniowe na kwotę 31,9 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.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Poprawa sytuacji na rynku kredytowym wynika z kilku czynników – zwiększył się optymizm co do dalszych perspektyw wzrostu gospodarczego i sytuacji na rynku pracy (por. ramka „Otoczenie makroekonomiczne w Polsce”), średnie ceny nieruchomości na rynkach większych miast ustabilizowały się bądź spadły, co przełożyło istna wzrost popytu na kredyt. Jednocześnie uczestnicy rynku oczekiwali wprowadzenia nowych ograniczeń wynikających z wprowadzenia pełnej Rekomendacji T KNF (od sierpnia 2010 r.), co częściowo mogło wpłynąć na przyspieszenie decyzji o zaciągnięciu kredytu mieszkaniowego. Trzeba jednak podkreślić, że efekt ten był znacznie słabszy niż w 2006 r., kiedy to zapowiedź wprowadzenia nowej Rekomendacji S doprowadziła do znacznego boomu kredytowego.

Część banków dokonała w II kwartale 2010 r. nieznaczного złagodzenia kryteriów udzielania kredytów. Wedle danych NBP, 70% ankietowanych banków obniżyło marże kredytowe, zaś 14% banków podniosło maksymalny poziom LTV (czyli relacja kwoty kredytu do wartości nieruchomości). Jednocześnie, w III kwartale 2010 r. oczekuje się zaprzestania polityki kredytowej.





## Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych  
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

### Komentarz eksperta:



**Tadeusz Swat**  
Dyrektor Departamentu Klienta Rynku  
Mieszkaniowego  
PKO BP SA

Od początku 2010 r. możemy zaobserwować wzrost akcji kredytowej w zakresie kredytów hipotecznych. W okresie styczeń-lipiec br. sprzedaż kredytów dla klientów detalicznych wzrosła w odniesieniu do analogicznego okresu roku ubiegłego o 30% (sprzedaż rynku wg ZBP 25,5 mld PLN w odniesieniu do 19,3 mld PLN w 2009 r.)

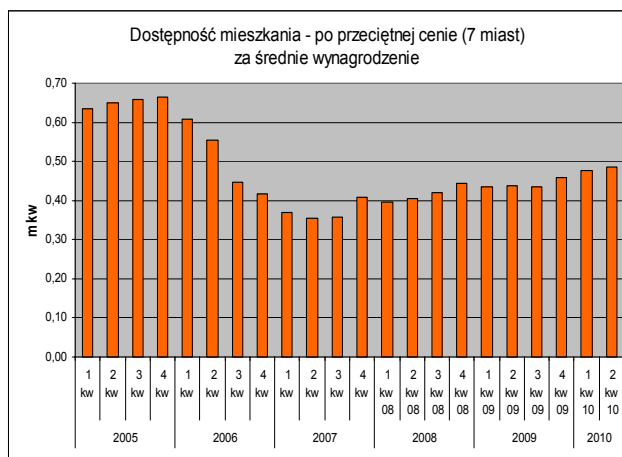
Pozytywny wpływ na wysokość popytu miała liberalizacja warunków udzielania kredytów hipotecznych. W II kw. 2010 r. nastąpiło nieznaczne złagodzenie polityki cenowej - około 70% banków obniżyło marże kredytowe. Banki kontynuowały również działania w zakresie obniżania wymaganego wkładu własnego. Nadal natomiast zastrzaniu ulegały metody kalkulacji zdolności kredytowej co jest efektem dostosowania do zaleceń Rekomendacji T.

III kwartał upłynął pod hasłem zmian w ofertach kredytów w walutach obcych. Weszła w życie Rekomendacja T, jednak wbrew oczekiwaniom jedynie niewielka część banków wprowadziła korekty w zakresie maksymalnej wysokości kredytu. Banki, które dotychczas koncentrowały swoją ofertę na kredytach w walutach obcych rozpoczęły modyfikację oferty cenowej zmierzającą do zmiany struktury walutowej posiadanego portfela kredytów hipotecznych. W bieżącym kwartale można więc zaobserwować podwyżki marż kredytowych w walutach obcych (przede wszystkim w euro) przy jednoczesnych dalszych udogodnieniach cenowych dla kredytów w złotówkach.

### 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 2010 r. dostępność mieszkań wyniosła 0,49 mkw, co oznacza, że **przeciętny klient (w dużym mieście) może kupić za średnie miesięczne wynagrodzenie (pomniejszone o minimum socjalne) niecałe 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 około 2%).



Źródło: Fundacja Hipoteczna

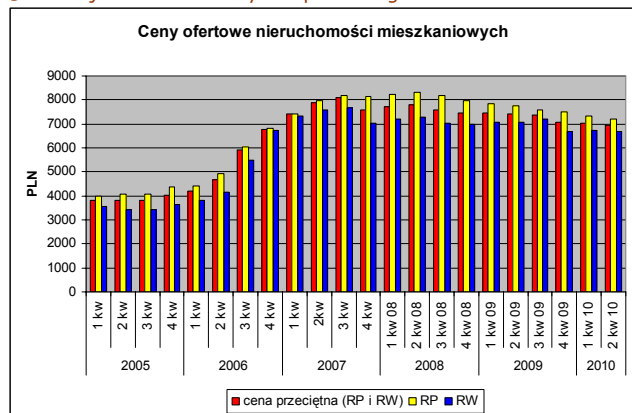
Poziom wskaźnika dostępności mieszkań jest w dużej mierze uwarunkowany zmianami cen mieszkań, które nadal utrzymują się na wysokim poziomie. W siedmiu największych miastach ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w II kwartale 2010 r. wyniosły średnio 6946 PLN/mkw, co stanowi spadek o 7% w porównaniu II kwartału 2009. Warto podkreślić, że jest to pierwszy raz od 14 kwartałów, kiedy średnia cena mieszkania nie przekroczyła poziomu 7000 zł (ostatnio - w IV kwartale 2006 r. wyniosła 6773 zł)!





## Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych  
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego



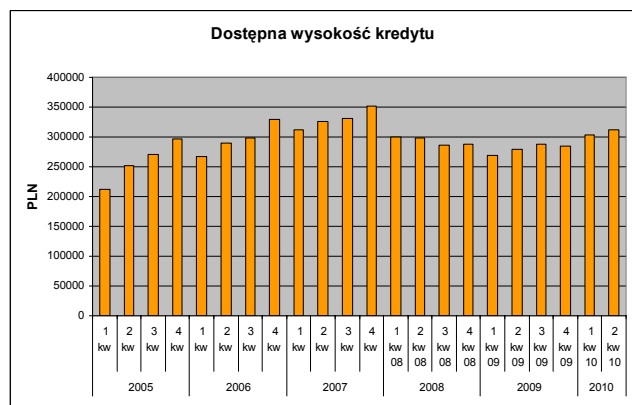
Źródło: Fundacja Hipoteczna

## 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 2010 r. dostępna wysokość kredytu wyniosła blisko 313 tys. PLN.**

Jest to wynik o blisko 2% wyższy w porównaniu do I kwartału 2010 r.



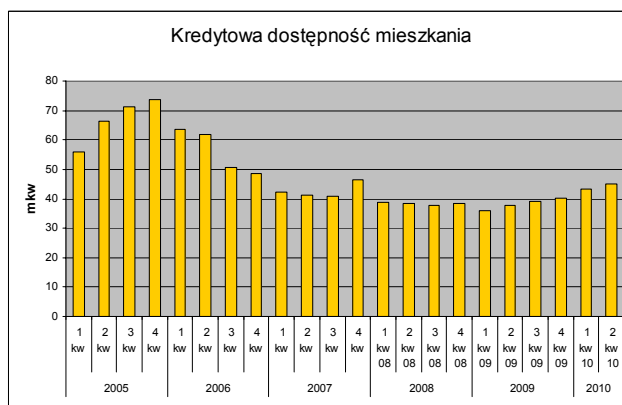
Źródło: Fundacja Hipoteczna

## 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 2010 r. odnotowano lekką poprawę wskaźnika kredytowej dostępności mieszkań. Klient – przy wykorzystaniu dostępnej wysokości kredytu hipotecznego – mógł kupić ponad 45 mkw mieszkania (wobec 43 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. Sytuacja na rynku po wprowadzeniu Rekomendacji T (oraz prawdopodobnie - znowej Rekomendacji S2) pokaże, na ile wzrost ten był trwały.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

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

W II kwartale 2010 r. wzrost PKB wyniósł – wg szacunków IBnGR – 3,9% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego (wzrost o 0,9 p.p. w stosunku do kwartału poprzedzającego). Głównym czynnikiem wzrostu PKB było spożycie ogółem (wzrost o 2,7% w porównaniu do kwartału poprzedzającego). Najszybciej rozwijającym się sektorem gospodarki w drugim kwartale bieżącego roku był przemysł – wzrost wartości dodanej w II kw. 2010 o 11,9%.

Bezrobocie rejestrowane wyniosło na koniec I kwartału 2010 r. 11,6%, co oznacza spadek o 1,3 p.p. w porównaniu do IV kw. 2009. Realne tempo wzrostu średniego wynagrodzenia brutto wyniosło 2,7% (wzrost o 1,6 p.p. w porównaniu do I kw. 2010). Średnie wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wyniosło 3433,32 złotych (dane za lipiec 2010 r). Inflacja na koniec II kwartału 2010 r. wyniosła 2,3% (na koniec czerwca: 2,3%).





## Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych  
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

### Nowości prawnosystemowe

Już 14-15 października 2010 r. odbędzie się IX Ogólnopolska Konferencja : „Księgi wieczyste i hipoteka w praktyce sądowej i bankowej. Dorobek orzecznictwa, bieżące wyzwania bezpieczeństwa obrotu i finansowania hipotecznego”, organizowana przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z Ministerstwem Sprawiedliwości.

Głównym tematem konferencji będzie wchodząca w życie już 20 lutego 2011 r. systemowa nowelizacja Ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Na konferencji poruszone zostaną m.in. zagadnienia:

- Rozporządzanie opróżnionym miejscem hipotecznym,
- Administrator hipoteki
- Zamiana wierzytelności hipotecznych
- Nowe przepisy o wygaśnięciu hipoteki
- Przepisy przejściowe: istnienie „starych” i „nowych” hipotek

Szczegóły na temat konferencji na stronie Fundacji:

[www.ehipoteka.pl](http://www.ehipoteka.pl)



Koordynator redakcji Klimatu Hipotecznego:

Agnieszka Nierodka  
Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego  
[a.nierodka@ehipoteka.pl](mailto:a.nierodka@ehipoteka.pl)

