

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 (bieżącą produkcję kredytów mieszkaniowych).

Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Oświadczenie Prasowe

Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego
Czerwiec 2010 r.

BRĄZ DLA KREDYTU HIPOTECZNEGO

Wyniki badania KLIMATU HIPOTECZNEGO, opracowanego przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z ekspertami bankowymi, wskazują na spadek dynamiki produkcji kredytów hipotecznych przy jednoczesnej poprawie wskaźników dostępności kredytu w I kwartale 2010 r.

W ogólnej skali przyjętej do badania Klimatu Hipotecznego (Czarny, Miedziany, Brązowy, Srebrny, Złoty i Platynowy), bankowcy ocenili klimat hipoteczny w I kwartale 2010 r. na BRĄZOWY.

Przyrost kredytów mieszkaniowych

W pierwszym kwartale 2010 r. banki udzieliły kredytów mieszkaniowych na kwotę blisko 1,9 mld PLN (na koniec I kwartału portfel kredytów mieszkaniowych wyniósł około 217.5 miliarda zł). 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.

Produkcja kredytów hipotecznych na poziomie 1,9 mld złotych oznacza duży spadek dynamiki w porównaniu do kwartału poprzedzającego – kiedy udzielono 5,4 mld nowych kredytów mieszkaniowych. Obecna sytuacja jest wciąż pochodną wysokich cen mieszkań (zbyt wysokich w relacji do zdolności nabywczych polskich gospodarstw domowych) oraz obaw dotyczących dalszego rozwoju sytuacji makroekonomicznej (w szczególności: perspektyw rynku pracy).



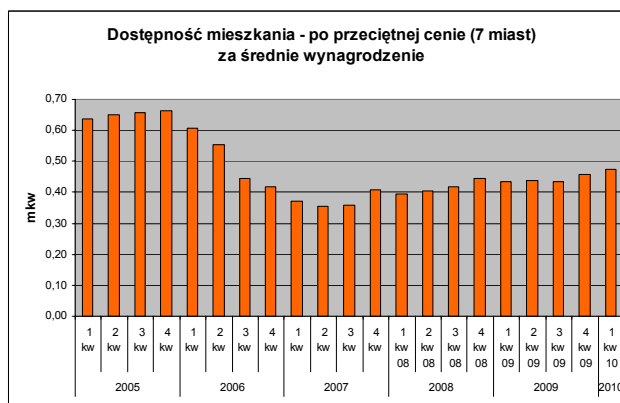
Źródło: Fundacja Hipoteczna

Zmiany dokonane w polityce kredytowej banków w ciągu I kwartału 2010 można ocenić jako nieznaczne. Zgodnie z wynikami ankiety NBP, faktycznie dokonana przez banki zmiana kryteriów przyznawania kredytów nie była atak liberalna, jak oczekiwano pod koniec 2009 r. W nadchodzącym II kwartale 2010 oczekuje się nieznacznego jedynie wzrostu popytu na kredyty mieszkaniowe.

Dostępność mieszkań

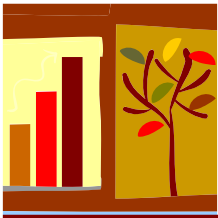
Dostępność mieszkań to wskaźnik mierzący liczbę metrów kwadratowych mieszkania (w średniej dla dużych miast cenie), którą można nabyć za przeciętną miesięczną płacę.

W pierwszym kwartale 2010 r. dostępność mieszkań wyniosła blisko 0,48 mkw, co oznacza, że **przeciętny mieszkaniec dużego miasta może kupić za średnie miesięczne wynagrodzenie (pomniejszone o minimum socjalne) niecałe pół metra kwadratowego mieszkania.** Jest to wynik bardzo słaby, ale mimo wszystko o blisko 3% lepszy w porównaniu do kwartału poprzedzającego.



Źródło: Fundacja Hipoteczna



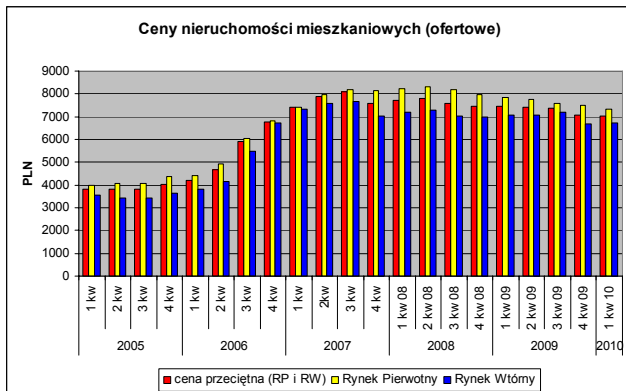


Klimat Hipoteczny

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.

W siedmiu największych miastach ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w I kwartale 2010 r. wyniosły średnio 7029 PLN/mkw, co oznacza nieznaczny spadek o 1% w porównaniu do kwartału poprzedzającego oraz o nieco ponad 6% w porównaniu do I kwartału 2009.



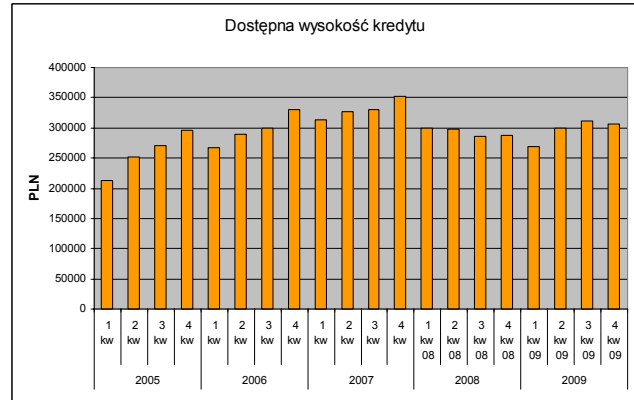
Źródło: Fundacja Hipoteczna

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 2010 r. średnie wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wyniosło – wedle danych GUS – nieco ponad 3340 złotych.

W pierwszym kwartale 2010 r. dostępna wysokość kredytu wyniosła blisko 305 tys. PLN.

Jest to wynik o blisko 7% wyższy w porównaniu do IV kwartału 2009 r.

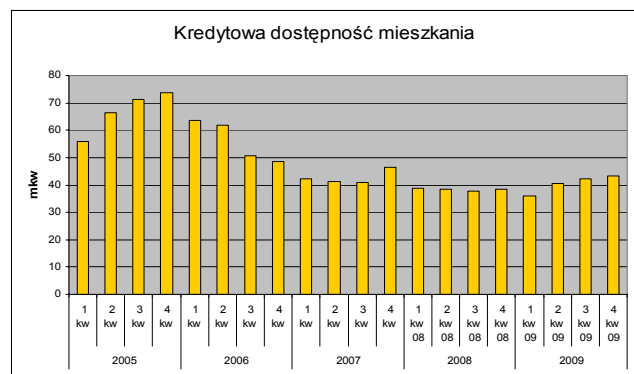


Źródło: Fundacja Hipoteczna

Kredytowa dostępność mieszkania

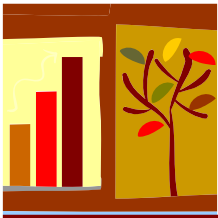
Kredytowa dostępność mieszkania jest to wskaźnik obrazujący, jaki metraż mieszkania o przeciętnej cenie może kupić klient o średnim wynagrodzeniu przy wykorzystaniu kredytu mieszkaniowego udzielonego na uśrednionych warunkach.

W pierwszym kwartale 2010 r. odnotowano lekką poprawę wskaźnika kredytowej dostępności mieszkań. Klient – przy wykorzystaniu dostępnej wysokości kredytu hipotecznego – mógł kupić ponad 43 mkw mieszkania (wobec 40 mkw. w kwartale poprzedzającym). Wzrost wskaźnika wynikał głównie ze spadku cen mieszkań. Wskaźnik ten pozytywnie świadczy o roli kredytu hipotecznego w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych.



Źródło: Fundacja Hipoteczna





Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Otoczenie makroekonomiczne w Polsce – 1.Q 2010

W I kwartale 2010 r. wzrost PKB wyniósł – wg szacunków IBnGR – 3,5% 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. Najszybciej rozwijającym się sektorem gospodarki w pierwszym kwartale bieżącego roku był przemysł – wzrost wartości dodanej w I kw. 2010 o 8,7%.

Bezrobocie rejestrowane wyniosło na koniec I kwartału 2010 r. 12,9%, co oznacza wzrost o 1 punkt procentowy w porównaniu do IV kw. 2009. Realne tempo wzrostu średniego wynagrodzenia brutto wyniosło 1,1%. Średnie wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wyniosło 3340,89 złotych.

Inflacja na koniec I kwartału 2010 r. wyniosła 3,0% (na koniec marca: 2,6%).

Nowości prawnosystemowe

14-15 października 2010 r. - IX edycja konferencji „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.

Ogólnopolskie spotkanie środowiska sędziów i użytkowników ksiąg wieczystych (banki, kancelarie prawne, notariusze, inne zawody związane z rynkiem nieruchomości) poświęcone będzie **prezentacji nowych przepisów związanych ze skutecznym ustanawianiem zabezpieczeń na nieruchomościach i wyzwaniom dla praktyki wieczystoksięgowej po reformie.**

- Już za kilka miesięcy 20 lutego 2011 r. wchodzi w życie nowe przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

- Elektroniczna księga wieczysta : od czerwca 2010 r. istnieje możliwość wglądu do księgi wieczystej on – line. Wystarczy znać numer księgi, posiadać łącze internetowe(wejść na stronę: www.ekw.ms.gov.pl) aby ustalić stan prawny nieruchomości, obciążenia, ujawnionego właściciela, istnienie wzmianek zapowiadających zmianę treści księgi.

Więcej o programie konferencji na stronie Fundacji:
www.ehipoteka.pl

Koordynator redakcji Klimatu Hipotecznego:

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

