

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 Hipieczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Oświadczenie Prasowe
Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego
Lipiec 2009 r.

BRĄZ DLA KREDYTU HIPOTECZNEGO

Wyniki badania KLIMATU HIPOTECZNEGO, opracowanego przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z ekspertami bankowymi, wskazują na lekki spadek dostępności kredytu hipotecznego przy jednoczesnej stabilizacji pozostałych wskaźników w I kwartale 2009 r.

W ogólnej skali przyjętej do badania Klimatu Hipotecznego (Czarny, Miedziany, Brązowy, Srebrny, Złoty i Platynowy), bankowcy ocenili klimat hipoteczny w I kwartale 2009 r. na BRĄZOWY.

Przyrost kredytów mieszkaniowych

W pierwszym kwartale 2009 r. nominalny stan zobowiązań Polaków z tytułu kredytów przeznaczonych na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych zwiększył się o 19,4 mld PLN.

Należy jednak mocno podkreślić, że znaczny wpływ na ten wynik mają zmiany kursowe (osłabienie złotego) – podobnie jak w IV kwartale 2008 r.



Źródło: Fundacja Hipieczna

Komentarz eksperta:



Wojciech Papierak

Wiceprezes Zarządu Banku PKO BP S.A.
p.o. Prezesa Zarządu Banku PKO BP S.A.

W I kwartale br. na rynku kredytów hipotecznych w dalszym ciągu można było zauważyć negatywne skutki kryzysu finansowego z poprzedniego kwartału, związane z wysoką niepewnością uczestników rynku co do przyszłej sytuacji gospodarczej. Utrudniało to poprawną wycenę ryzyka przez banki i skutkowało trudnościami w zakresie pozyskiwania finansowania akcji kredytowej. W związku z rosnącymi kosztami finansowania i nasilającymi się ograniczeniami kapitałowymi, część banków zmuszona była do dalszego ograniczania akcji kredytowej - w głównej mierze, problem ten dotyczył banków, udzielających kredytów walutowych, w rezultacie czego, rynek kredytów walutowych zmniejszył się w I kwartale br., w porównaniu do IV kwartału 2008r., o 62%.

Oznaki ożywienia na rynku dało się zauważyć dopiero pod koniec kwartału, kiedy część banków nieznacznie złagodziła politykę kredytową w zakresie kredytów złotych, w konsekwencji czego, sprzedaż kredytów złotych w całym kwartale nieznacznie przekroczyła sprzedaż z IV kwartału ub.r.

Długoterminowe perspektywy rynku kredytowego są generalnie korzystne, za czym przemawia kilka okoliczności:

- utrzymująca się nadwyżka liczby zawieranych małżeństw nad liczbą oddawanych mieszkań oznacza wzrost potrzeb mieszkaniowych, które stopniowo będą przekształcać się w efektywny popyt,



Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

- *stabilizacja cen mieszkań, a nawet powolny ich spadek,*
- *stopniowe wygaszanie negatywnych skutków obecnego kryzysu finansowego,*
- *stopniowe przywracanie zaufania do sektora bankowego i stabilności gospodarczej.*

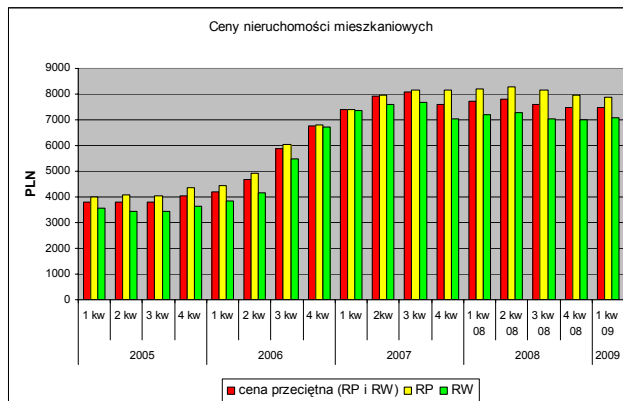
Dostępność mieszkań

Liczba metrów kwadratowych mieszkania, którą można było nabyć za przeciętną miesięczną płacę w pierwszym kwartale 2009 r. wyniosła blisko 0,44 mkw, co stanowiło porównywalny wynik do wobec IV kwartału 2008.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

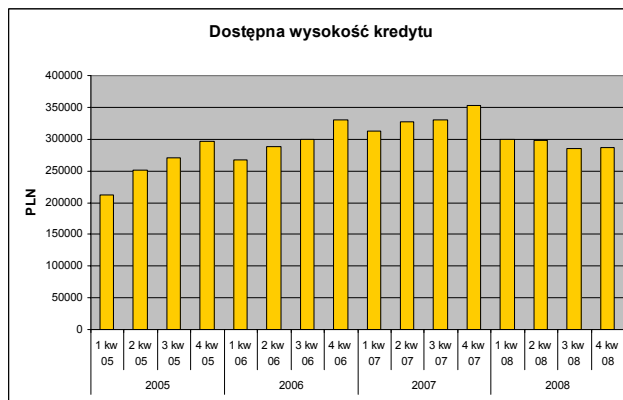
Największy wpływ na kształtowanie wskaźnika dostępności średniego mieszkania miała stabilizacja cen mieszkań. W siedmiu największych miastach ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w I kwartale 2009 r. kształtowały się średnio na poziomie 7467 PLN/mkw, co oznacza niewielki spadek w porównaniu do kwartału poprzedniego, kiedy to średnia cena ukształtowała się na poziomie 7474 PLN/mkw (większy spadek odnotowano na rynku pierwotnym, na rynku wtórnym – minimalny wzrost cen).



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Dostępność kredytu

Dostępna wysokość kredytu w pierwszym kwartale 2009 r. wyniosła około 270 tys. PLN. Tyle mógł uzyskać kredytobiorca o przeciętnym wynagrodzeniu, na średnich warunkach kredytowych. Jest to wynik o 6% niższy w porównaniu do czwartego kwartału 2008 r.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Kredytowa dostępność mieszkania

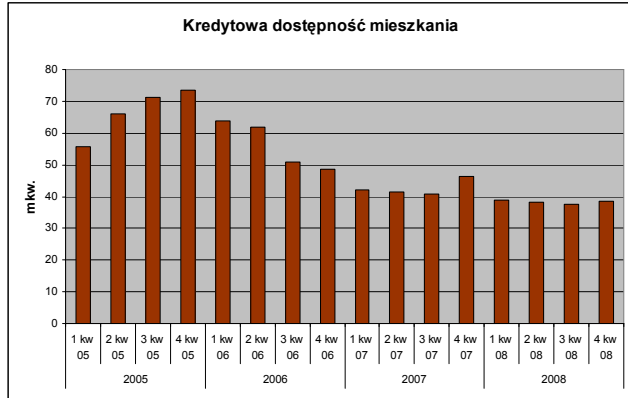
W pierwszym kwartale 2009 r. odnotowano pogorszenie wskaźnika kredytowej dostępności mieszkań.

Ilość mkw. możliwych do nabycia w I kwartale 2009 r. przy wykorzystaniu średniego kredytu hipotecznego wyniosła około 36,1 mkw (wobec 38,4 mkw. w kwartale poprzedzającym).



Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Otoczenie makroekonomiczne w Polsce – 1Q 2009

W I kwartale 2009 r. wzrost PKB wyniósł – wg szacunków IBnGR – 0,5% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Stanowi to istotny spadek tempa wzrostu gosp. w porównaniu do kwartału poprzedzającego (2,9%) i jest to poziom najniższy od 13 kwartałów. Głównym czynnikiem wzrostu PKB pozostaje popyt krajowy (w I kw. 2009 – 2,2%), przy czym podkreślić należy, że nadal utrzymuje się wysoki poziom wydatków konsumpcyjnych (3%) .

Bezrobocie rejestrowane wyniosło na koniec I kwartału 2009 r. 11,2%, co oznacza wzrost o 1,7 punktu procentowego w porównaniu do IV kw. 2008. Realne tempo wzrostu średniego wynagrodzenia brutto wyniosło 2,4% (w kwartale poprzedzającym – 3,9%).

Inflacja na koniec I kwartału wyniosła 3,6%, przy czym najbardziej wzrosły ceny nośników energii, wydatki związane z użytkowaniem mieszkań oraz ceny napojów alkoholowych i wyrobów tytoniowych.

Koordynator redakcji Klimatu Hipotecznego:

Agnieszka Nierodka

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

