

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 Hipieczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Oświadczenie Prasowe
Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego
listopad 2007 r.

SREBRO DLA KREDYTU HIPOTECZNEGO

Wyniki badania KLIMATU HIPOTECZNEGO, opracowanego przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z ekspertami bankowymi, wskazują na utrzymanie dostępności kredytu hipotecznego w trzecim kwartale 2007 r. na poziomie zbliżonym do ubiegłego kwartału.

W ogólnej skali przyjętej do badania Klimatu Hipotecznego (Czarny, Miedziany, Brązowy, Srebrny, Złoty i Platynowy), bankowcy nadal ocenili klimat hipieczny w trzecim kwartale 2007 r. na SREBRNY.

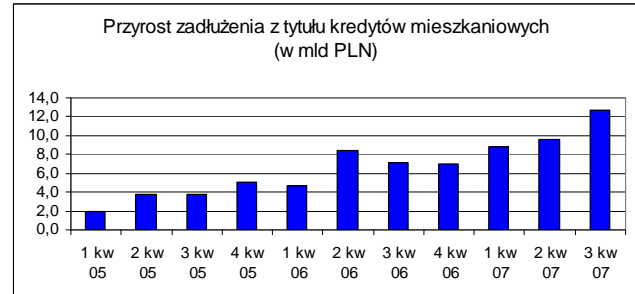
Przyrost kredytów mieszkaniowych

W trzecim kwartale 2007 r. zadłużenie Polaków z tytułu kredytów przeznaczonych na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych zwiększyło się o 12,8 mld PLN.

Dynamika przyrostu zadłużenia hipotecznego w trzecim kwartale 2007 r. była o blisko 35% wyższa niż w drugim kwartale br. W porównaniu do analogicznego kwartału roku ubiegłego, zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wzrosło o blisko 80%.

Można jednak przypuszczać, że III kwartał 2007 r. to ostatni okres tak szybkiego wzrostu poziomu kredytowania na cele mieszkaniowe. Z jednej strony, oczekiwany wzrost stóp procentowych, zmniejszy dostępność kredytów, z drugiej jednak – rosną także koszty ich refinansowania, co również przełoży się na cenę kredytu.

Zmiana sytuacji na rynku kredytowym nie powinna być jednak oceniana negatywnie. Można bowiem mówić nie tyle o pogorszeniu klimatu na rynku hipotecznym, co raczej o jego stabilizacji. Ostatnie lata były rekordowe pod względem wzrostu zadłużenia hipotecznego, jednak ocenia się, że utrzymanie tego poziomu mogłoby doprowadzić do przegrzania rynku, co w rezultacie mogłoby zaowocować kryzysem na rynku hipotecznym i nieruchomości.



Źródło: Fundacja Hipieczna

Udział kredytów mieszkaniowych w ogólnym zadłużeniu gospodarstw domowych wobec banków komercyjnych wzrósł w trzecim kwartale 2007 r. do poziomu 46% (z 43,4% w drugim kwartale 2007 r.).

Dostępność mieszkań

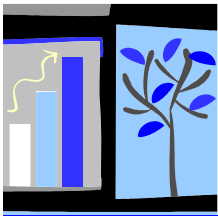
Liczba metrów kwadratowych mieszkania, którą można było nabyć za przeciętną miesięczną płacę w drugim kwartale 2007 r. wyniosła około 0,36 mkw. Jest to około 20% mniej niż w trzecim kwartale 2006 r.



Źródło: Fundacja Hipieczna

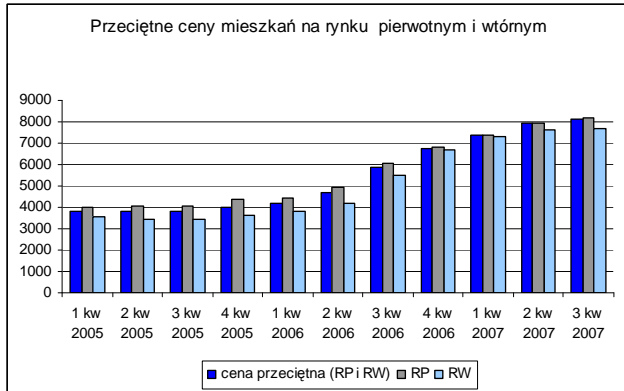
Czynnikiem, który spowodował istotny spadek dostępności mieszkania (w porównaniu do sytuacji sprzed 12 miesięcy), był dalej utrzymujący się – choć zwalniający – wzrost cen mieszkań. W siedmiu największych miastach ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym kształtowały się średnio na poziomie 7921 PLN/mkw w trzecim kwartale 2007 r. Oznacza to niewielki, bo 2-procentowy wzrost cen w porównaniu do poprzedniego kwartału.





Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Zdaniem eksperta:

Andrzej Saniewski
Dyrektor AIG United Guaranty
w Polsce



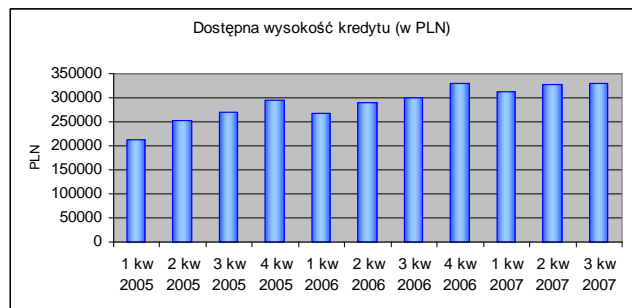
Rynek kredytów mieszkaniowych rozwija się bardzo dynamicznie. Jednak przed bankami staną wkrótce istotne wyzwania związane z zapewnieniem dalszego wzrostu. Najważniejsze z nich to:

- zmniejszenie dostępności kredytowej wynikające ze wzrostu cen nieruchomości oraz podwyżki stóp procentowych;
- ryzyko ewentualnej korekty cen na rynku nieruchomości;
- konieczność zapewnienia finansowania dla rosnącego portfela kredytowego;
- zwiększone wymagania kapitałowe dla kredytów hipotecznych.

Zdaniem wielu ekspertów w przyszłym roku wskaźnik oprocentowania WIBOR 3M przekroczy 6%, co oznacza średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego powyżej 7%. Tak wysoki poziom stóp procentowych może ograniczyć liczbę nowych kredytów, co doprowadzi do zmniejszenia popytu na rynku mieszkaniowym i spadku cen nieruchomości. Dodatkowo, wzrost oprocentowania znacząco podniesie wysokość miesięcznych rat dla dotychczasowych kredytobiorców i część z nich może mieć problemy z terminowym regulowaniem swoich zobowiązań. Pozytywnym elementem jest za to wzrost płac i dochodów netto kredytobiorców, co powinno w dużej mierze zniwelować negatywny efekt wzrostu stóp procentowych.

Dostępność kredytu

Dostępna wysokość kredytu w trzecim kwartale 2007 r. wyniosła około 330 tys. PLN. Tyle mógł uzyskać kredytobiorca o przeciętnym wynagrodzeniu, na warunkach kredytowych, które banki oferowały w drugim kwartale 2007 r. (oprocentowanie 6,2%, okres spłaty 30 lat, nadwyżka środków ponad minimum socjalne 936 PLN). Jest to 10% więcej w porównaniu do trzeciego kwartału 2006 r.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

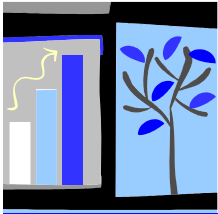
Oceniając dostępność kredytów, należy mieć na uwadze niewielki wzrost ich oprocentowania (z 5,61% w pierwszym kwartale 2007 r. do 6,23% w trzecim kwartale 2007 r.).

Kredytowa dostępność mieszkania

Trzeci kwartał 2007 r. był okresem stagnacji wskaźnika kredytowej dostępności mieszkania. Ilość mkw. możliwych do nabycia w trzecim kwartale 2007 r. przy wykorzystaniu średniego kredytu hipotecznego wyniosła około 41 mkw. Jest to o około 20% mniej niż w porównywalnym okresie 2006 r.

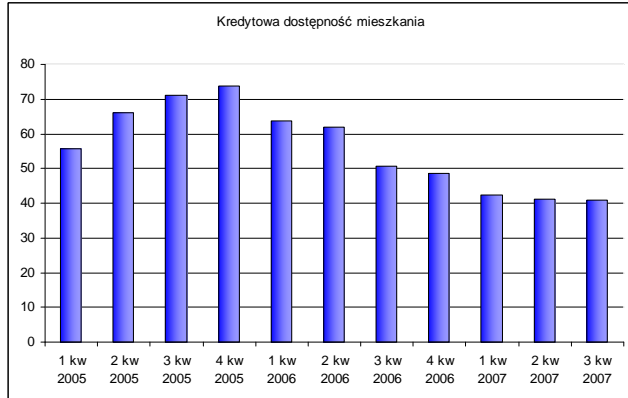
Z drugiej strony, jest to jednak wskaźnik porównywalny z tym odnotowanym w poprzednim kwartale (41,3 mkw.). Stabilizacja poziomu kredytowej dostępności mieszkania wynika głównie z faktu niższego, niż w poprzednich miesiącach, tempa wzrostu cen nieruchomości mieszkaniowych.





Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Otoczenie makroekonomiczne w Polsce

Trzeci kwartał 2007 r. był drugim kwartałem z kolei, kiedy zaobserwowano lekkie spowolnienie wzrostu gospodarczego. Wzrost PKB w III kwartale 2007 roku wyniósł (według szacunków IBnGR) 5,6% w stosunku do analogicznego kwartału roku poprzedniego. W stosunku do II kwartału 2007 roku, stanowiło to jednak spadek o zaledwie 0,2 punktu procentowego. Szczególnie duży wpływ na skalę wzrostu gospodarczego w tym okresie miały wciąż wysokie nakłady inwestycyjne – które wzrosły o nieco ponad 20% w por. do analogicznego okresu 2006 r. oraz poziomu konsumpcji (w tym spożycia indywidualnego), będącego z kolei rezultatem nadal poprawiającej się sytuacji na rynku pracy.

Utrzymuje się tendencja spadkowa w odniesieniu do wskaźnika bezrobocia rejestrowanego, który osiągnął poziom 11,6% – co w odniesieniu do poprzedniego kwartału oznaczało spadek o blisko 1 punkt procentowy. Przeciętne zatrudnienie w III kwartale 2007 wzrosło o około 3,3%.

Po lekkim zaostrzeniu polityki pieniężnej w II i III kwartale 2007 r., trzeci kwartał przyniósł nieznaczne obniżenie wskaźnika inflacji – do poziomu 2,0% r/r (wobec 2,4% r/r zanotowanej w II kwartale 2007 r.). Inflacja na koniec III kwartału 2007 r. wyniosła 2,3% i niewykłuczone są kolejne podwyżki stóp procentowych NBP.

