

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

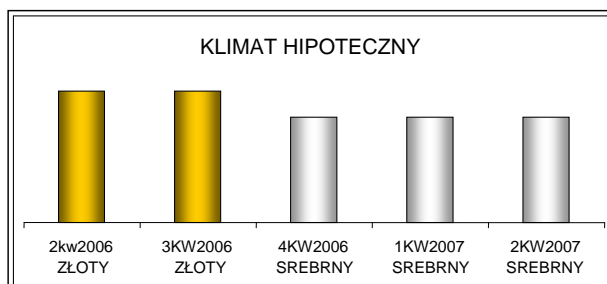
miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Oświadczenie Prasowe
Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego
Październik 2007 r.

SREBRO DLA KREDYTU HIPOTECZNEGO

Wyniki badania KLIMATU HIPOTECZNEGO, opracowanego przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z ekspertami bankowymi, wskazują na spadek dostępności kredytu hipotecznego w drugim kwartale 2007 r.

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



Źródło: Fundacja Hipieczna

Przyrost kredytów mieszkaniowych

W drugim kwartale 2007 r. zadłużenie Polaków z tytułu kredytów przeznaczonych na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych zwiększyło się o ponad 9,5 mld PLN.

Dynamika przyrostu zadłużenia hipotecznego w drugim kwartale 2007 r. była znacznie niższa w porównaniu z pierwszym kwartałem br. (7% więcej niż w pierwszym kwartale 2007 r. i 12 % więcej niż w drugim kwartale 2006 r.).



Źródło: Fundacja Hipieczna

Udział kredytów mieszkaniowych w ogólnym zadłużeniu gospodarstw domowych wobec banków komercyjnych wzrósł w drugim kwartale do poziomu 43,4% (z 42,5% w czwartym kwartale 2006 r.).

Ocena wpływu wahań kursowych na klimat hipieczny

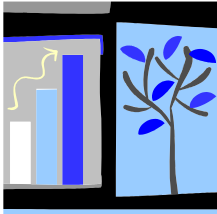
Popularność walutowych kredytów hipiecznych w Polsce jest nadal znacząca, chociaż wydaje się, że najsilniejszy boom mamy, jak na razie, za sobą. Wedle danych Ekspandera, udział nowych kredytów walutowych wyniósł w maju 2007 r. 77,5%, podczas gdy jeszcze półtora roku temu sięgał on 90%.

Mniejsze zainteresowanie kredytami walutowymi wynika z co najmniej 2 czynników. Po pierwsze, ze względu na obowiązującą od lipca 2006 r. Rekomendację S - w przypadku klienta zainteresowanego kredytem walutowym, banki liczą zdolność kredytową w odniesieniu do 120% faktycznej kwoty kredytu. Rozwiązanie takie, mające chronić konsumentów przed negatywnymi skutkami ryzyka walutowego, w rezultacie odcięło część z nich od możliwości ubiegania się o kredyt w walucie obcej.

Ponadto na zmniejszenie zainteresowania kredytami walutowymi, wśród których zdecydowanie przeważają denominowane we franku szwajcarskim, wpłynął fakt kilkakrotnego podnoszenia stóp przez bank centralny Szwajcarii, przez co ukształtowały się one na poziomie najwyższym od 6 lat. Mimo, że oprocentowanie kredytu w CHF jest nadal o około 1.5 p.p. niższe niż w przypadku PLN, to dotychczasowe podwyżki stóp (na które statystyczny konsument zwraca większą uwagę niż kwestia kursu walutowego) i oczekiwania kolejnych, skutecznie zniechęciły część kredytobiorców do zadłużania się w walucie obcej.

Warto jednak zauważyć, że także w Polsce mieliśmy do czynienia ze wzrostami stóp procentowych i spodziewane są kolejne, przez co możliwy jest powrót do preferowania przez konsumentów kredytów





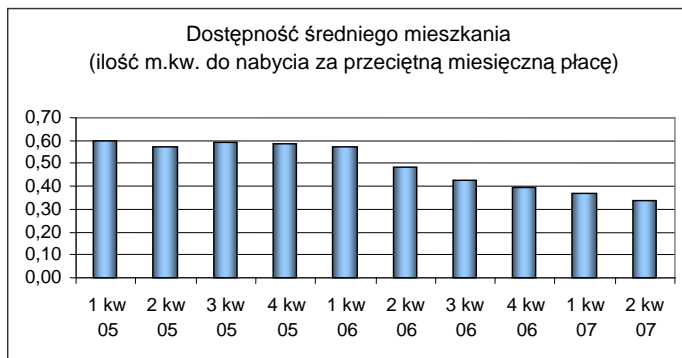
Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

walutowych. Warto jednak przy tym zaznaczyć, że ewentualne zawirowania na polskiej scenie politycznej mogłyby osłabić kurs złotego, co w połączeniu ze wzrostami stóp procentowych mogłoby przejściowo zaszkodzić konsumentom.

Dostępność mieszkań

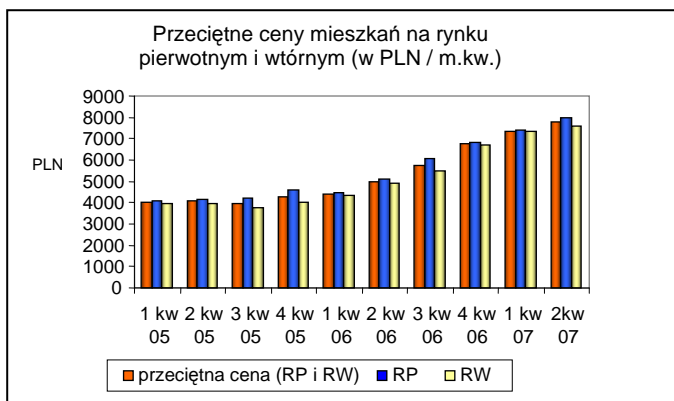
Ilość m.kw. mieszkania, którą można było nabyć za przeciętną miesięczną płacę w drugim kwartale 2007 r. wyniosła około 0,34. Jest to o ponad 30% mniej niż w drugim kwartale 2006 r.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Czynnikami, który spowodował istotny spadek dostępności mieszkania w omawianym okresie, był dalej utrzymujący się wzrost cen mieszkań. W siedmiu największych miastach ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym kształtowały się średnio na poziomie 7781 PLN/m.kw. w drugim kwartale 2007 r., co oznacza prawie 56% w porównaniu z drugim kwartałem 2006 r.

Do spadku przyczynił się również w niewielkim stopniu, odnotowany po raz pierwszy w tym roku, spadek wynagrodzeń w gospodarce (o 2,4% w porównaniu do pierwszego kwartału 2007 r.).



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Zdaniem eksperta

Dorota Podgrocka – Stępień

**Wicedyrektor Departamentu Kredytów Hipotecznych
BRE Bank S.A.
Członek Rady Programowej
Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego**

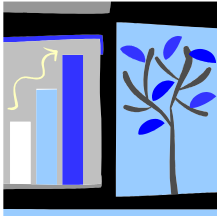
„W II kwartale 2007 r. nadal zauważalny był wzrost cen nieruchomości, jednak najwyższe stopy wzrostu odnotowały miasta, w których poziom cen nie osiągnął jeszcze wartości najwyższych w Polsce - zwłaszcza Łódź i Poznań. Należy tłumaczyć to efektem konwergencji, czyli wyrównywania różnic cenowych pomiędzy mniejszymi, a większymi i bardziej rozwiniętymi gospodarczo miastami, w których już wcześniej wystąpiły znaczne wzrosty cenowe, a ceny nieruchomości osiągnęły wysokie wartości. W Warszawie, Krakowie, Wrocławiu i Gdańsku zaobserwowano natomiast stabilizację na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Popyt na lokalnych rynkach utrzymuje się na stosunkowo stałym poziomie, zaś jego niewielkie zmiany nie powodują dużych wahań cenowych. Wysoki przeciętny poziom cen, jaki osiągnęły mieszkania w tych miastach (przy stosunkowo niedużych zmianach wysokości wynagrodzeń) skutkuje zmniejszającą się zdolnością kredytową kredytobiorców, a tym samym maleje możliwość finansowania zakupu nieruchomości mieszkaniowych, zwłaszcza w sytuacji braku własnych środków finansowych (wkładu własnego).

Obserwowana w II kwartale 2007 r. sytuacja na lokalnych rynkach nieruchomości w większych miastach Polski może być zapowiedzią dłużej utrzymującej się stabilizacji. Na ostateczny wynik może mieć wpływ zarówno przyszły stan koniunktury gospodarczej w Polsce, jak i kierunek działalności sektora budowlanego oraz bankowego.”

Dostępność kredytu

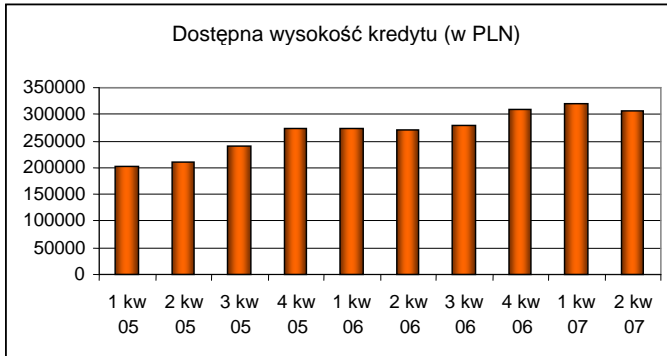
Dostępna wysokość kredytu w drugim kwartale 2007 r. wyniosła prawie 305 tys. PLN. Tyle mógł uzyskać kredytobiorca o przeciętnym wynagrodzeniu, w warunkach kredytowych, które banki oferowały w drugim kwartale 2007 r. (oprocentowanie 5,87%, okres spłaty 30 lat, nadwyżka środków ponad minimum socjalne 892 PLN). Jest to 13% więcej w porównaniu do drugiego kwartału 2007 r.





Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Do spadku dostępnej wysokości kredytu przyczynił się nie tylko wspomniany już wcześniej spadek wynagrodzeń w badanym okresie, ale również niewielki wzrost oprocentowania kredytów (z 5,64% na koniec 2006 r. do 5,87% w drugim kwartale 2007 r.).

Kredytowa dostępność mieszkania

Drugi kwartał 2007 r. był kolejnym okresem spadku kredytowej dostępności mieszkania. Ilość m.kw. możliwych do nabycia w drugim kwartale 2007 r. przy wykorzystaniu kredytu hipotecznego wyniosła jedynie 39,2 m.kw. Jest to 27,5% mniej niż w porównywalnym okresie 2006 r.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Otoczenie makroekonomiczne w Polsce

W drugim kwartale 2007 r. nadal obserwowano szybki wzrost gospodarczy, chociaż nieco słabszy niż w poprzednich kwartałach. Według szacunków IBnGR, wzrost PKB w tym okresie wyniósł 5,8%, co stanowiło spadek o nieco ponad 1 punkt procentowy w porównaniu do kwartału poprzedniego. Szczególnie duży wpływ na skalę wzrostu gospodarczego w tym okresie miała wysokość nakładów inwestycyjnych – które wzrosły o blisko 22% w por. do analogicznego okresu 2006 r. oraz popytu krajowego – na poziomie 7,5%. Na wciąż wysokim poziomie utrzymała się także konsumpcja indywidualna, która wzrosła o 6%. Wysoki wskaźnik konsumpcji nadal wskazuje na poprawiającą się sytuację na rynku pracy oraz szybki wzrost płac (w tempie 5,4% w II kwartale).

Utrzymuje się tendencja spadkowa w odniesieniu do wskaźnika bezrobocia rejestrowanego, który osiągnął poziom 12,4% - najniższy od kilku lat. Przeciętne zatrudnienie w lipcu 2007 ukształtowało się na poziomie o 4,7% wyższym niż w roku poprzednim. Warto zauważyć, że z rynku coraz częściej docierają sygnały o trudnościach w pozyskaniu siły roboczej.

Efektom szybkiego wzrostu gospodarczego i rosnących żądań płacowych jest jednak rosnący wskaźnik inflacji – w czerwcu 2007 r. ukształtował się on na poziomie 2,6% r/r (2,4% w skali całego II kwartału). Najwyższy wzrost cen zaobserwowano w działach: żywność i wyroby niealkoholowe oraz mieszkania.

W efekcie dokonano się zaostrzenie polityki pieniężnej – w czerwcu 2007 r. wszystkie stopy procentowe zostały podniesione o 25 punktów bazowych, przez co stopa referencyjna wyniosła 4,5%.

W lipcu inflacja nieco zwolniła, zaś oczekiwania inflacyjne gospodarstw domowych zaczęły powoli spadać.