



## Konceptcja 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  
Grudzień 2009 r.

# MIEDŹ DLA KREDYTU HIPOTECZNEGO

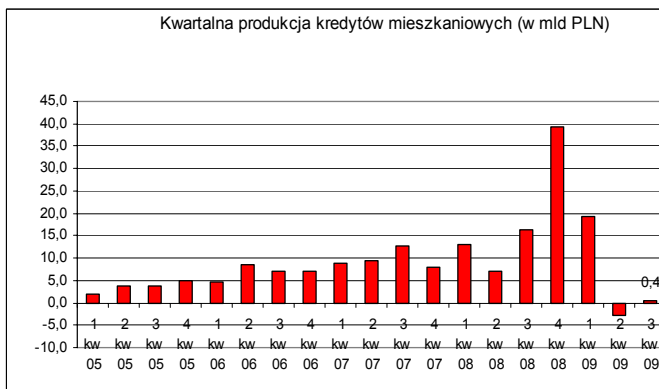
Wyniki badania KLIMATU HIPOTECZNEGO, opracowanego przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z ekspertami bankowymi, wskazują na znaczny spadek produkcji kredytów hipotecznych przy jednoczesnej poprawie wskaźników dostępności kredytu w III kwartale 2009 r.

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

## Przyrost kredytów mieszkaniowych

W trzecim kwartale 2009 r. stan zobowiązań z tytułu kredytów przeznaczonych na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych zwiększył się zaledwie o 0,4 mld PLN.

Warto podkreślić, że w kwartale poprzedzającym odnotowano ujemny poziom produkcji kredytów mieszkaniowych, co oznacza, że więcej kredytów spłacono, niż zaciągnięto nowych. Stan taki był także pochodną niekorzystnych zmian kursowych. Obecnie zauważamy sygnały lekkiej poprawy na rynku hipotecznym, wynikające głównie ze stabilizacji cen nieruchomości mieszkaniowych (bądź lekkiego ich spadku) oraz dodatkowego popytu generowanego w ramach programu „Rodzina na swoim”.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

© 2009 /12  
strona 1 z 3

W nowym 2010 roku Fundacja życzy Państwu samych szlachetnych klimatów - w złotych, srebrnych i platynowych tonacjach.



## Komentarz eksperta:

dr Agnieszka Drewicz – Tułodziecka

Prezes Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego

2009 rok kończymy niestety w klimacie miedzianym, ocierając się w kwartale poprzedzającym o kolor czarny (por. ujemny poziom kwartalnej produkcji w II kw. 2009).

Dane odnotowane na koniec III kwartału 2009 r. wskazują na nieznaczną poprawę sytuacji na rynku kredytowania hipotecznego – powoli odbudowuje się popyt na kredyt (poprawiła się dostępna wysokość kredytu hipotecznego – wynosi ok. 311 tys. zł przy przeciętnych warunkach kredytowych, a to za sprawą obniżania oprocentowania kredytów). Również na najbliższe miesiące polityka kredytowa banków tchnie większym optymizmem.

Trzeba jednak zaznaczyć, że nadal obserwujemy bariery dla szybszego rozwoju rynku. Po stronie popytowej poprawie sytuacji na rynku nie sprzyja niepewna sytuacja makroekonomiczna – zwłaszcza na rynku pracy; zauważalne jest nadal silne oczekiwanie klientów na spadek cen nieruchomości i przez to – wstrzymywanie ich zakupów. Po stronie podażowej kredytu problemem nadal pozostaje wysoki koszt kapitału. Konsekwencją droższego kosztu pozyskania kapitału na tradycyjnie niżżej oprocentowane kredyty we frankach szwajcarskich,



FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

www.ehipoteka.pl



## Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych  
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

*jest systematycznie spadający udział kredytów CHF (w III kwartale stanowiły one zaledwie około 11% nowych kredytów), na rzecz portfela PLN i EUR.*

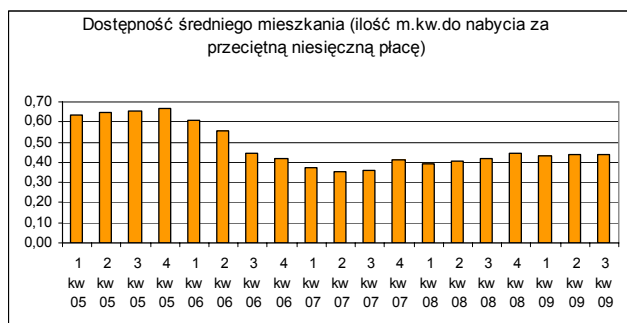
*W najbliższym czasie duże znaczenie dla rozwoju rynku hipotecznego będzie miało – poza czynnikami ekonomicznymi – otoczenie prawne rynku. W nadchodzącym roku sektor spodziewa się wprowadzenia nowej Rekomendacji T nadzoru finansowego. Znamienne jest, że perspektywa kolejnych obostrzeń regulacyjnych nie wpłynęła na rynek w takim stopniu jak zapowiedź Rekomendacji S w 2006 r., kiedy to znaczny odsetek konsumentów przyspieszył swą decyzję o zaciągnięciu kredytu mieszkaniowego (akcja kredytowa z tego względu wzrosła wówczas o kilkadziesiąt procent).*

*Ponadto Fundacja bacznie obserwuje regulacje dla kredytu hipotecznego planowane na poziomie europejskim – największe znaczenie w tym zakresie mogą mieć potencjalne zmiany w dyrektywie kapitałowej CRD i polityka nadzoru w jej implementacji – zwłaszcza w kontekście podniesienia wag ryzyka – czyli tak newralgicznych wymogów, związanych z ceną kapitału na akcje kredytową.*

*Zapraszamy do śledzenia analiz i stanowisk Fundacji w tym zakresie – od stycznia 2010 r. na [www.ehipoteka.pl](http://www.ehipoteka.pl)*

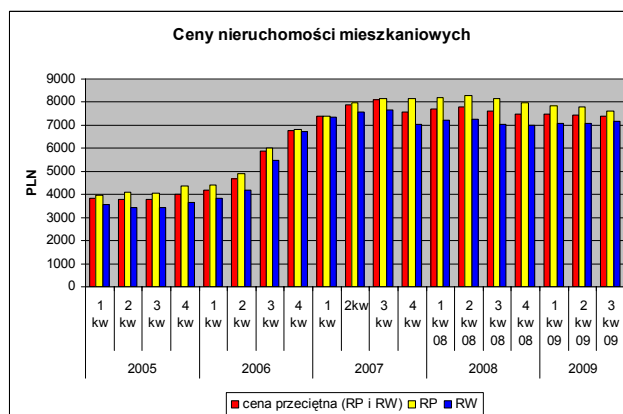
## Dostępność mieszkań

**Liczba metrów kwadratowych mieszkania, którą można było nabyć za przeciętną miesięczną płać w trzecim kwartale 2009 r. wyniosła blisko 0,44 mkw. Wynik ten utrzymuje się na porównywalnym poziomie od 4 kwartałów.**



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 III kwartale 2009 r. kształtowały się średnio na poziomie 7391 PLN/mkw, co oznacza spadek w porównaniu do kwartału poprzedniego, kiedy to średnia cena ukształtowała się na poziomie 7434 PLN/mkw.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

## Dostępność kredytu

**Dostępna wysokość kredytu w trzecim kwartale 2009 r. wyniosła blisko 311 tys. PLN.**

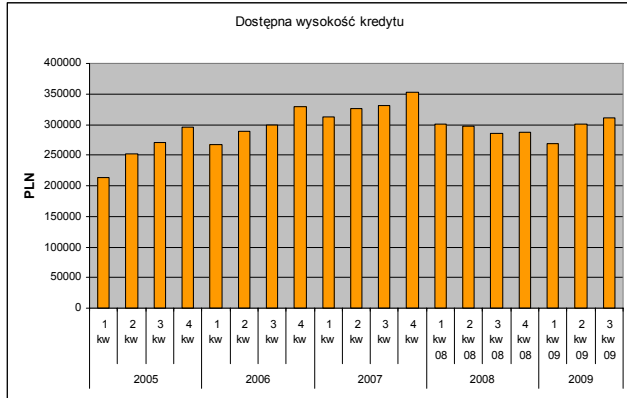
Tyle mógł uzyskać kredytobiorca o przeciętnym wynagrodzeniu, na średnich warunkach kredytowych. Jest to wynik o blisko 4% wyższy w porównaniu do kwartału poprzedzającego oraz o 9% wyższy w porównaniu do trzeciego kwartału 2008 r. Rezultat taki wynika ze spadku przeciętnego oprocentowania kredytów w ostatnich dwóch kwartałach, przy jednocześnie stabilnym poziomie płac.





## Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych  
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

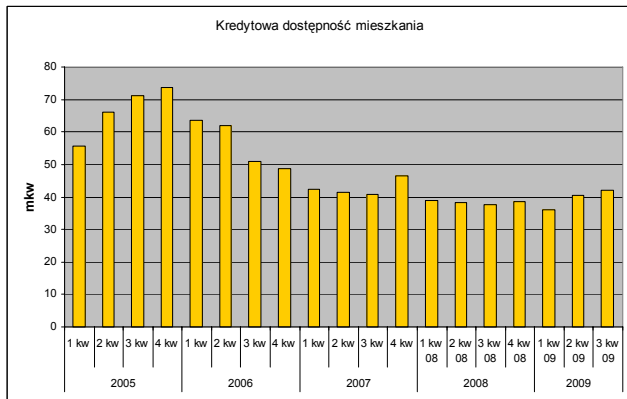


Źródło: Fundacja Hipoteczna

## Kredytowa dostępność mieszkania

**W trzecim kwartale 2009 r. odnotowano lekką poprawę wskaźnika kredytowej dostępności mieszkań.**

Ilość mkw. możliwych do nabycia w III kwartale 2009 r. przy wykorzystaniu średniego kredytu hipotecznego wyniosła około 42 mkw (wobec 40 mkw. w kwartale poprzedzającym).



Źródło: Fundacja Hipoteczna

## Otoczenie makroekonomiczne w Polsce – 3.Q 2009

W III kwartale 2009 r. wzrost PKB wyniósł – wg szacunków IBnGR – 1,8% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Głównym czynnikiem wzrostu PKB jest popyt zagraniczny, popyt krajowy odnotował zaś spadek (w III kw.

2009 – o 0,7%), będący wynikiem ujemnego wzrostu nakładów brutto na środki trwałe oraz zmiany stanu zapasów. Wzrosła natomiast konsumpcja (o 2,3%).

Bezrobocie rejestrowane wyniosło na koniec III kwartału 2009 r. 10,9%, co oznacza wzrost o 0,3 punktu procentowego w porównaniu do II kw. 2009. Realne tempo wzrostu średniego wynagrodzenia brutto wyniosło 1,1%.

Inflacja na koniec III kwartału wyniosła 3,4%, przy czym najbardziej wzrosły ceny transportu, napojów alkoholowych i wyrobów tytoniowych.

Koordinator redakcji Klimatu Hipotecznego:

Agnieszka Nierodka

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

