



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 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
grudzień 2008 r.

BRAZ DLA KREDYTU HIPOTECZNEGO

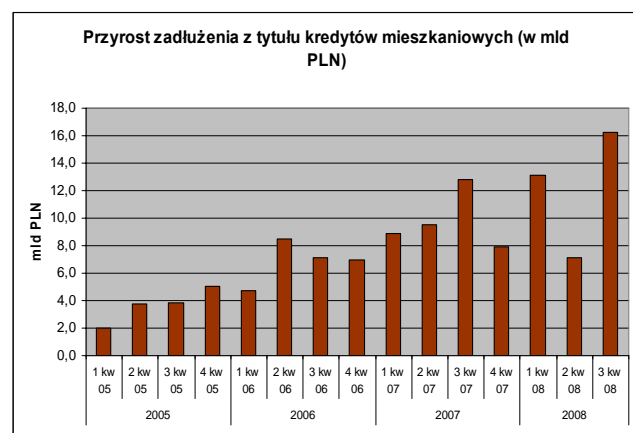
Wyniki badania KLIMATU HIPOTECZNEGO, opracowanego przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z ekspertami bankowymi, wskazują na stabilizację dostępności kredytu hipotecznego przy jednoczesnym spadku sprzedaży kredytów w trzecim kwartale 2008 r.

W ogólnej skali przyjętej do badania Klimatu Hipotecznego (Czarny, Miedziany, Brązowy, Srebrny, Złoty i Platynowy), bankowcy ocenili klimat hipieczny w trzecim kwartale 2008 r. na **BRAZOWY**.

Przyrost kredytów mieszkaniowych

W trzecim kwartale 2008 r. zadłużenie Polaków z tytułu kredytów przeznaczonych na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych zwiększyło się o 16,2 mld PLN.

Oznacza to znaczny wzrost dynamiki przyrostu zadłużenia hipotecznego. W porównaniu do analogicznego kwartału roku ubiegłego, zadłużenie z tytułu nowych kredytów hipotecznych wzrosło o 27%, podczas gdy w kwartale poprzednim odnotowano spadek kredytowania o około 25%.



Źródło: Fundacja Hipieczna

Komentarz członków Rady Programowej Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego:

W III kwartale zaobserwować można było nominalny wzrost stanu zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych, jednakże wolumen nowo udzielonych kredytów spadł. Wzrost portfela w III kw. wynika z osłabienia się złotego – w odniesieniu do kredytów indeksowanych do waluty obcej, zaś księgowanych w złotych, osłabienie PLN prowadzi do wzrostu zadłużenia wyrażonego w złotych. Ponadto wzrost portfela wynika z zaciągania przez konsumentów kredytów refinansowych i konsolidacyjnych – zatem dochodzi tu do alokacji środków w ramach już istniejącego portfela.

Mimo, że pod koniec kwartału wzrosła liczba klientów ubiegających się o kredyt (ze względu na planowane obostrzenia w polityce kredytowej, które zostały wprowadzone przez większość banków od października 2008), to jednak liczba zawartych umów spadała. Sytuacja taka wynika z faktu, że coraz większy odsetek konsumentów nie spełnia podwyższonych kryteriów zdolności kredytowej (np. wymogu wkładu własnego). Ocenia się, że jeżeli KNF wprowadzi w życie zapowiadaną Rekomendację T, trend ten może się jeszcze pogłębić. Ponadto, ze względu na małą dostępność CHF na rynku, drogie są także kredyty walutowe, będące do tej pory alternatywą dla wielu kredytobiorców.

Według wstępnych ocen, IV kwartał potwierdzi tendencję obserwowaną w III kwartale. W październiku zaobserwowano dalszy spadek udzielonych kredytów – 24,8 tys. wobec 27 tys. we wrześniu.

Dostępność mieszkań

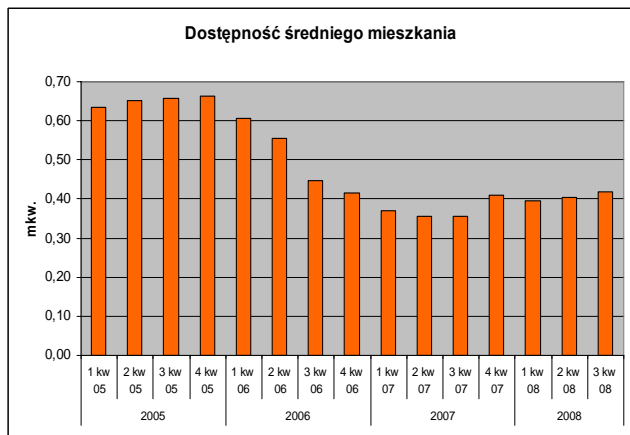
Liczba metrów kwadratowych mieszkania, którą można było nabyć za przeciętną miesięczną płać w trzecim kwartale 2008 r. wyniosła 0,42 mkw. Wskaźnik ten utrzymuje się na zbliżonym poziomie od 3 kwartałów.





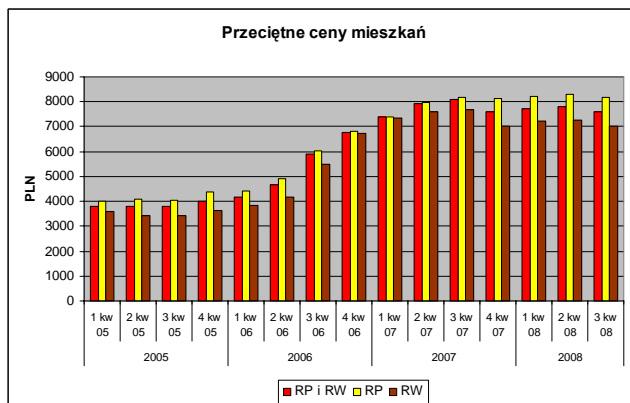
Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego



Źródło: Fundacja Hipoteczna

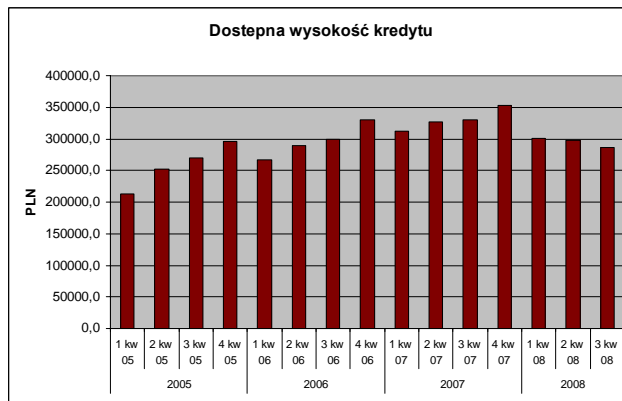
Czynnikiem, który spowodował stabilizację wskaźnika dostępności mieszkania, jest powolny spadek cen mieszkań. W siedmiu największych miastach ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w III kwartale 2008 r. kształtowały się średnio na poziomie 7603 PLN/mkw. Oznacza to spadek cen nieruchomości o ok. 2% w porównaniu do kwartału poprzedniego (spadki odnotowano zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym).



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Dostępność kredytu

Dostępna wysokość kredytu w trzecim kwartale 2008 r. wyniosła około 286 tys. PLN. Tyle mógł uzyskać kredytobiorca o przeciętnym wynagrodzeniu, na średnich warunkach kredytowych. Jest to 14% mniej w porównaniu do trzeciego kwartału 2007 r.



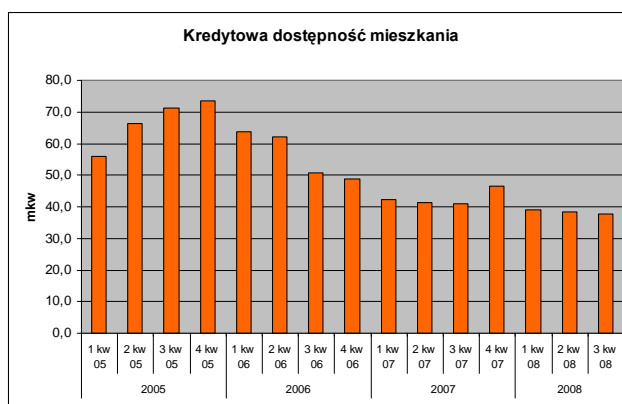
Źródło: Fundacja Hipoteczna

Oceniając dostępność kredytów, należy przede wszystkim mieć na uwadze wzrost ich oprocentowania (z 6,25% w II kwartale 2007 r. do 8,44% w II kwartale 2008 r.).

Kredytowa dostępność mieszkania

Trzeci kwartał 2008 r. był okresem lekkiego spadku wskaźnika kredytowej dostępności mieszkania. Ilość mkw. możliwych do nabycia w III kwartale 2008 r. przy wykorzystaniu średniego kredytu hipotecznego wyniosła około 37,6 mkw (wobec 38,3 mkw. w kwartale poprzedzającym).

Na stabilizację poziomu kredytowej dostępności mieszkania przede wszystkim miało wpływ zahamowanie tempa wzrostu cen nieruchomości mieszkaniowych.



Źródło: Fundacja Hipoteczna





Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Otoczenie makroekonomiczne w Polsce – 3Q 2008

W trzecim kwartale 2008 r. wzrost PKB wyniósł – wg wstępnych szacunków IBnGR – 4,4% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Jest to najniższy poziom od 11 kwartałów. Głównym czynnikiem wzrostu PKB pozostaje popyt krajowy (w III kw. 2008 – 5,6%). Największy wzrost wartości dodanej odnotowano w budownictwie – około 10%. Spożycie indywidualne wzrosło w III kw. 2008 o około 5%.

Bezrobocie rejestrowane wyniosło na koniec III kw. 2008 r. 8,9%, co oznacza spadek o 0,6 punktu procentowego w porównaniu do II kw. 2008. Realne tempo wzrostu średniego wynagrodzenia brutto wyniosło 6,1%.

W III kw. 2008 r. inflacja wyniosła średnio 4,7%, przy czym na koniec września ukształtowała się na poziomie 4,5%. Najszybciej rosły ceny związane z użytkowaniem mieszkań oraz ceny nośników energii.

Aktualności:

W połowie grudnia 2008 r. polski list zastawny zyskał notyfikację Komisji Europejskiej jako europejski instrument „eligible bond” – inaczej covered bond – czyli obligacja o kwalifikowanej jakości zabezpieczenia. Tym samym zakończona została wielomiesięczna procedura notyfikacyjna, o którą dla polskiego listu zastawnego zawnioskowało polskie Ministerstwo Finansów.

Eksperti rynku hipotecznego zgodnie podsumowują, iż w 2009 r. wzrost akcji kredytowej uwarunkowany będzie dostępnością długoterminowego kapitału. W tym kontekście list zastawny (również jego europejskie odpowiedniki) jest niezmiernie użyteczny w przełamywaniu barier płynności. W ostatnich miesiącach również NBP ujął list zastawny na liście instrumentów lombardowych; spodziewane są dalsze decyzje uwzględnienia go jako instrumentu repo.

Banki, szczególnie po notyfikacji KE, powinny być zainspirowane do zakupu listów zastawnych, nie tylko z uwagi na kwalifikowane bezpieczeństwo, możliwość zastawienia pod kredyt lombardowy NBP, ale również preferencyjne (o połowę niższe) wymogi kapitałowe wg Dyrektywy CRD.

Pełna lista notyfikowanych przez KE instrumentów znajduje się pod adresem:

http://ec.europa.eu/internal_market/investment/legal_texts/instruments_en.htm

Koordynator redakcji Klimatu Hipotecznego:

Agnieszka Nierodka

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

