

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 Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Oświadczenie Prasowe

Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego
wrzesień 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 drugim kwartale 2008 r.

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

Przyrost kredytów mieszkaniowych

W drugim kwartale 2008 r. zadłużenie Polaków z tytułu kredytów przeznaczonych na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych zwiększyło się o 7,1 mld PLN.

Oznacza to duży spadek dynamiki przyrostu zadłużenia hipotecznego. W porównaniu do analogicznego kwartału roku ubiegłego, zadłużenie z tytułu nowych kredytów hipotecznych spadło o blisko 25%, podczas gdy w kwartale poprzednim odnotowano wzrost kredytowania o około 47%.

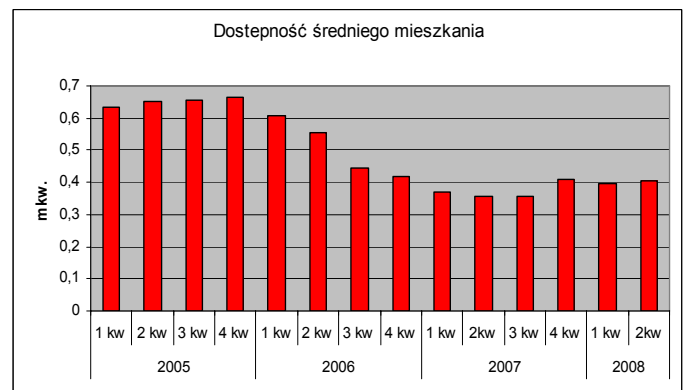
Wpływ na taką sytuację ma z jednej strony, wzrost stóp procentowych (na rynku międzybankowym, w rezultacie kryzysu subprime¹), co zmniejsza dostępność kredytów, ale również – oczekiwania konsumentów dotyczące spadków cen nieruchomości mieszkaniowych, przekładające się na odkładanie decyzji o zaciągnięciu kredytu hipotecznego.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Dostępność mieszkań

Liczba metrów kwadratowych mieszkania, którą można było nabyć za przeciętną miesięczną płacę w drugim kwartale 2008 r. wyniosła około 0,4 mkw. Wskaźnik ten utrzymuje się na zbliżonym poziomie od 3 kwartałów.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Czynnikiem, który spowodował stabilizację wskaźnika dostępności mieszkania, jest zatrzymanie tempa wzrostu cen mieszkań. W siedmiu największych miastach ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w II kwartale 2008 r. kształtowały się średnio na poziomie 7787 PLN/mkw. Oznacza to wzrost cen nieruchomości o ok. 1% w porównaniu do kwartału poprzedniego. W porównaniu do drugiego kwartału 2007 r., w II kwartale 2008 r. odnotowano spadek cen na rynku wtórnym (o 5%) oraz wzrost cen na rynku pierwotnym (o 4%).

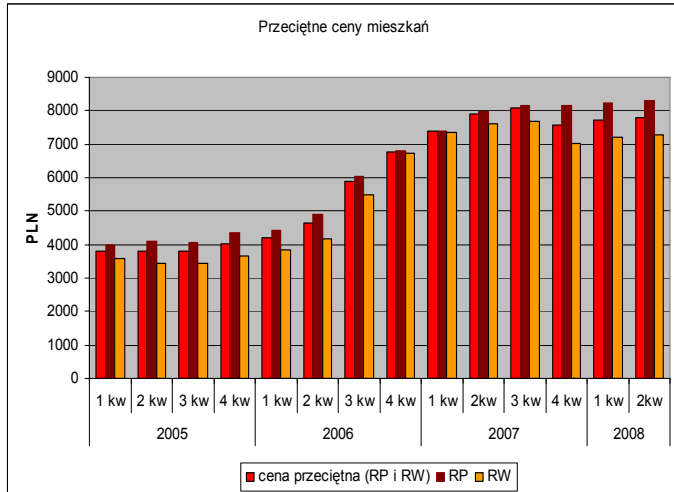
¹ Aktualności dotyczące kryzysu subprime – por. strona internetowa Fundacji: www.ehipoteka.pl





Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Zdaniem eksperta:



Witold Okarma
Wiceprezes Zarządu

Bank BGŻ S.A.

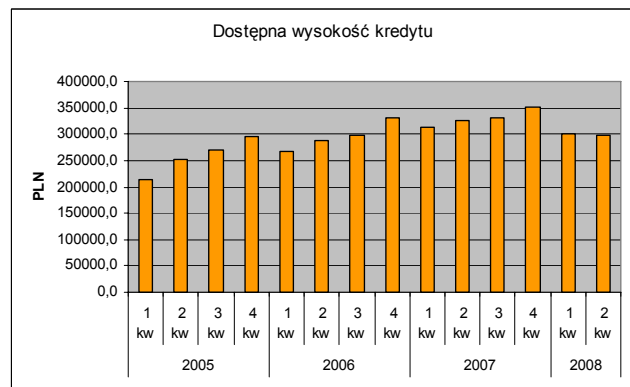
"W drugiej połowie br. klimat hipoteczny ulega stopniowemu pogorszeniu. Na rynku nieruchomości gaśnie popyt przy wciąż bardzo silnej stronie podaży. Oczywiście przy nadal niezaspokojonych dużych potrzebach mieszkaniowych społeczeństwa, możliwości zakupów redukują wysokie ceny mieszkań, podniesione koszty kredytu, czy też wysokie ceny surowców energetycznych oraz rosnące ceny usług komunalnych podnoszące koszty użytkowania nieruchomości. Ponadto nadal ma miejsce odraczanie decyzji zakupowych ze względu na oczekiwanie spadków cen czy też zwiększająca się niepewność, co do przyszłej sytuacji finansowej gospodarstw domowych.

Co więcej, w najbliższym okresie niemal przesądzone są dalsze wzrosty kosztu kredytów hipotecznych, jeśli nie ze względu na wzrost stóp

procentowych to ze względu na przewidywane zwiększanie marż kredytowych. Na wzrost marż wpłyną bowiem kłopoty z pozyskaniem środków finansowych przez banki w obliczu globalnego kryzysu płynnościowego i nasilającą się walką konkurencyjną o depozyty na rynku krajowym. Już obecnie atrakcyjne dla klienta oprocentowanie na lokacie oznacza dla banku ujemną marżę kredytową. Co więcej do wzrostu marż kredytowych może przyczynić się prawdopodobne zaostrożenie przez KNF regulacji dotyczących udzielania kredytów hipotecznych, w szczególności tych denominowanych w walutach obcych. Ewentualne zawężenie spreadów walutowych krytykowane przez KNF może zostać przerzucone przez banki na klientów przez zwiększenie marż."

Dostępność kredytu

Dostępna wysokość kredytu w drugim kwartale 2008 r. wyniosła około 298 tys. PLN. Tyle mógł uzyskać kredytobiorca o przeciętnym wynagrodzeniu, na średnich warunkach kredytowych. Jest to 9% mniej w porównaniu do drugiego kwartału 2007 r.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Oceniając dostępność kredytów, należy przede wszystkim mieć na uwadze wzrost ich oprocentowania (z 5,87% w drugim kwartale 2007 r. do 7,84% w drugim kwartale 2008 r.), przy jednoczesnym wyhamowaniu tempa wzrostu wynagrodzeń.

Kredytowa dostępność mieszkania

Drugi kwartał 2008 r. był okresem stabilizacji wskaźnika kredytowej dostępności mieszkania. Ilość mkw. możliwych do nabycia w II kwartale 2008 r. przy wykorzystaniu średniego kredytu hipotecznego wyniosła około 38 mkw (porównywalnie do kwartału poprzedzającego).

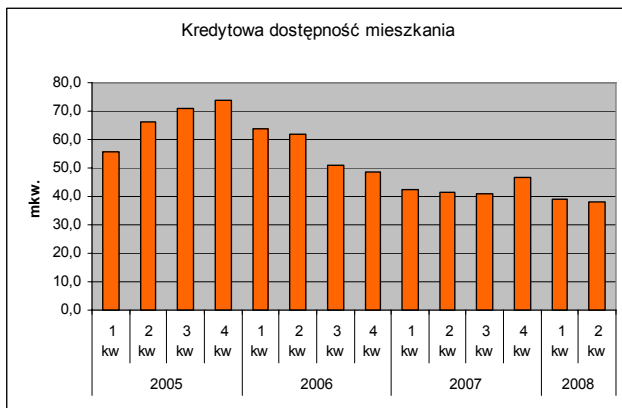




Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

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



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Obecne wydarzenia na rynkach światowych pokazują, jak ważna jest jakość zabezpieczenia kredytów hipotecznych. Najbliższe seminaria i szkolenia Fundacji, poświęcone tym zagadnieniom to:

- Kurs „Wycena dla celów kredytu hipotecznego udzielanego przez banki uniwersalne i hipoteczne” – start 25 października 2008 r.

- Ogólnopolska konferencja „Księgi wieczyste w sądach gwarantem bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami – dorobek judykatury i piśmiennictwa w konfrontacji z praktyką bankową i sądową” - 13-14 listopada 2008 r., Warszawa

Więcej informacji: www.ehipoteka.pl

Otoczenie makroekonomiczne w Polsce – 2Q 2008

W drugim kwartale 2008 r. wzrost PKB wyniósł – wg wstępnych szacunków GUS – 5,8% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Oznacza to spadek dynamiki wzrostu o 0,3 punktu procentowego wobec I kw. 2008. Głównym czynnikiem wzrostu PKB pozostaje popyt krajowy (w II kw. 2008 – 6,2%). Wartość dodana w gospodarce narodowej zwiększyła się o 6,1% w porównaniu do II kw. 2007 r., przy czym największy wzrost odnotowano w budownictwie (o 17,8%). Spożycie indywidualne wzrosło w II kw. 2008 o 5,6%.

Bezrobocie rejestrowane wyniosło na koniec II kw. 2008 r. 9,6%, co oznacza spadek o 0,5 punktu procentowego w porównaniu do I kw. 2008. Realne tempo wzrostu średniego wynagrodzenia brutto wyniosło 5,8%.

W II kw. 2008 r. inflacja wyniosła średnio 4,3%, przy czym na koniec czerwca ukształtowała się na poziomie 4,5%. Rosnący poziom inflacji jest pochodną wysokich cen surowców energetycznych, żywności oraz usług – będących m.in. konsekwencją szybkiego wzrostu płac.

Koordynator redakcji Klimatu Hipotecznego:

Agnieszka Nierodka

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

