



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
lipiec 2008 r.

SREBRO DLA KREDYTU HIPOTECZNEGO

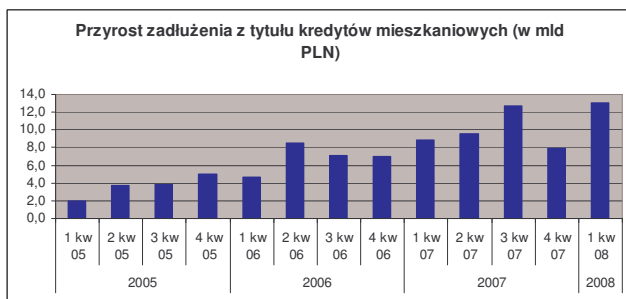
Wyniki badania KLIMATU HIPOTECZNEGO, opracowanego przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z ekspertami bankowymi, wskazują na polepszenie klimatu hipotecznego w pierwszym kwartale 2008 r. w porównaniu do czwartego kwartału 2007.

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

Przyrost kredytów mieszkaniowych

W pierwszym kwartale 2008 r. zadłużenie Polaków z tytułu kredytów przeznaczonych na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych zwiększyło się o 13,1 mld PLN.

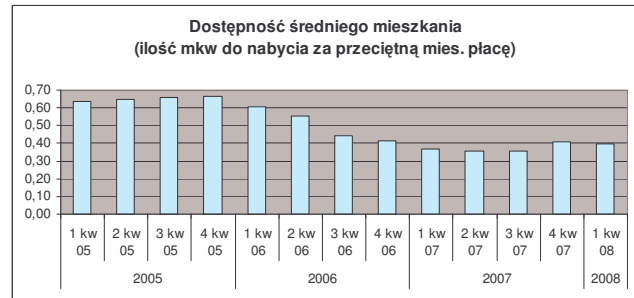
Oznacza to ponowny wzrost dynamiki przyrostu zadłużenia hipotecznego w pierwszym kwartale 2008 r. W porównaniu do analogicznego kwartału roku ubiegłego, zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wzrosło o blisko 48%, podczas gdy w kwartale poprzednim wzrost ten wyniósł zaledwie około 14%. Trzeba jednak wziąć pod uwagę fakt, że część tego portfela to kredyty refinansujące dotychczasowe zadłużenie bądź kredyty konsolidacyjne – niestety w Polsce nie sprowadzone dokładne statystyki na ten temat.



Źródło: Fundacja Hipieczna

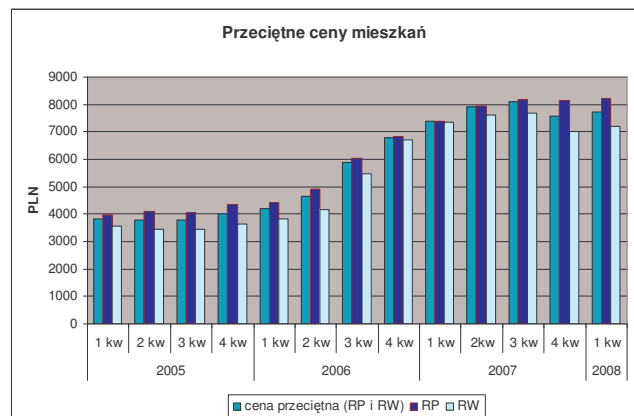
Dostępność mieszkań

Liczba metrów kwadratowych mieszkania, którą można było nabyć za przeciętną miesięczną płacę w pierwszym kwartale 2008 r. wyniosła około 0,4 mkw. Jest to około wielkość porównywalna ze stanem na czwarty kwartał 2007 r. i nieco wyższa od stanu na I kwartał 2007 r.



Źródło: Fundacja Hipieczna

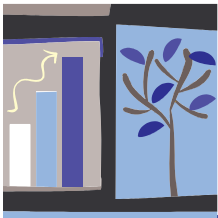
Czynnikiem, który spowodował miał największy wpływ na wskaźnik dostępności mieszkania (w porównaniu do sytuacji sprzed 12 miesięcy), była stabilizacja tempa wzrostu cen mieszkań. W siedmiu największych miastach ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym kształtowały się średnio na poziomie 7711 PLN/mkw w pierwszym kwartale 2008 r. Oznacza to 2% wzrost cen w porównaniu do kwartału poprzedniego, przy czym klienci oczekują dalszych spadków cen.



Źródło: Fundacja Hipieczna

Dostępność kredytu

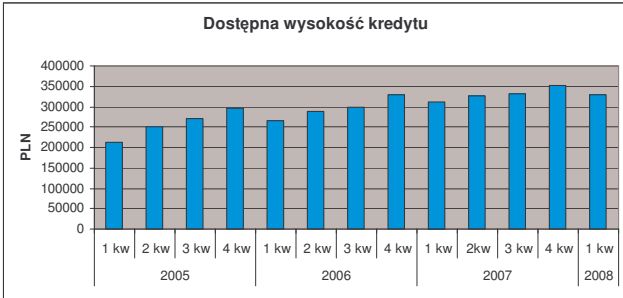
Dostępna wysokość kredytu w pierwszym kwartale 2008 r. wyniosła około 330 tys. PLN. Tyle mógł uzyskać kredytobiorca o przeciętnym wynagrodzeniu, na średnich warunkach kredytowych (oprocentowanie 6,2%, okres spłaty 30 lat, nadwyżka środków ponad minimum socjalne 936 PLN). Jest to 5% więcej w



Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

porównaniu do pierwszego kwartału 2007 r. i o 6% mniej w porównaniu do okresu poprzedzającego.



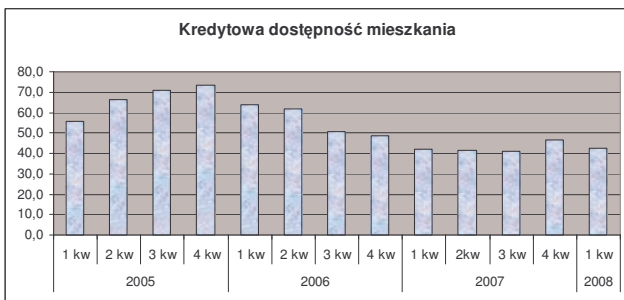
Źródło: Fundacja Hipoteczna

Oceniając dostępność kredytów, należy mieć na uwadze istotny wzrost ich oprocentowania (z 6,64% w czwartym kwartale 2007 r. do 7,21% w pierwszym kwartale 2008 r.), z drugiej zaś strony – stabilny wzrost przeciętnych wynagrodzeń.

Kredytowa dostępność mieszkania

Pierwszy kwartał 2008 r. był okresem niewielkiego spadku wskaźnika kredytowej dostępności mieszkania. Ilość mkw. możliwych do nabycia w pierwszym kwartale 2008 r. przy wykorzystaniu średniego kredytu hipotecznego wyniosła około 43 mkw (wobec 46 mkw w kwartale poprzednim).

Na niewielki spadek poziomu kredytowej dostępności mieszkania przede wszystkim miał wpływ wzrost stóp procentowych owocujący spadkiem kwoty kredytu dostępnego dla przeciętnego konsumenta.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Otoczenie makroekonomiczne w Polsce

Pierwszy kwartał 2008 r. charakteryzował się nadal stabilnym wzrostem gospodarczym. Wzrost PKB w I kwartale 2008 roku wyniósł (według szacunków IBnGR) 5,8% w stosunku do analogicznego kwartału roku poprzedniego. Szczególnie duży wpływ na skalę wzrostu gospodarczego w tym okresie miały wciąż wysokie nakłady inwestycyjne – które wzrosły o nieco ponad 21% w por. do analogicznego okresu 2006 r. oraz poziomu konsumpcji (w tym spożycia indywidualnego – wzrost o 4,8%), będącego z kolei rezultatem nadal poprawiającej się sytuacji na rynku pracy oraz optymistycznych oczekiwań konsumentów odnośnie koniunktury gospodarczej w Polsce.

Nadal umacnia się tendencja spadkowa w odniesieniu do wskaźnika bezrobocia rejestrowanego, który osiągnął poziom 11,1% - co w odniesieniu do poprzedniego kwartału oznaczało spadek o 0,3 punktu procentowego. Przeciętne zatrudnienie w III kwartale 2007 wzrosło o około 3,3%.

Pod koniec 2007 r. zaobserwowano silne przyspieszenie procesów inflacyjnych, które utrzymało się także w pierwszym kwartale 2008 r. - średnia stopa inflacji wyniosła wówczas 4,1 %. W rezultacie – w kolejnych okresach prognozowane jest zaostrzenie polityki pieniężnej.

Komentarze, pytania, uwagi prosimy adresować:

Koordynator redakcji Klimatu Hipotecznego

Agnieszka Nierodka
a.nierodka@ehipoteka.pl
tel. (022) 870 73 60

Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego