

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 (bieżąca produkcję kredytów mieszkaniowych).

Klimat Hipieczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Oświadczenie Prasowe
Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego
Luty 2007 r.

Ochłodzenie Klimatu Hipotecznego

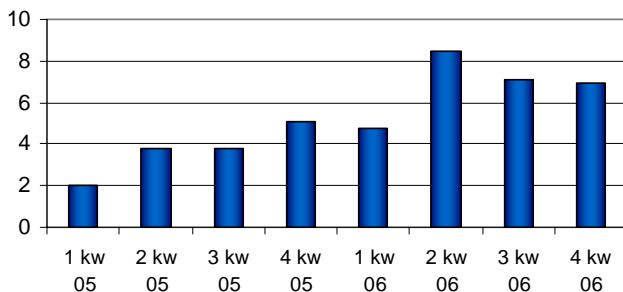
Wyniki badania KLIMATU HIPOTECZNEGO, opracowanego przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z ekspertami bankowymi, wskazują na niewielki spadek koniunktury sektora hipotecznego w czwartym kwartale 2006 r. w porównaniu do wyników w trzecim i drugim kwartale ubiegłego roku. W sześciostopniowej skali przyjętej do badania Klimatu Hipotecznego (Czarny, Miedziany, Brązowy, Srebrny, Złoty i Platynowy) bankowcy ocenili klimat hipieczny w czwartym kwartale 2006 r. na SREBRNY.

Przyrost kredytów mieszkaniowych

W czwartym kwartale 2006 r. zadłużenie Polaków z tytułu kredytów przeznaczonych na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych zwiększyło się o prawie 7 mld PLN.

Jest to około 40% więcej niż w czwartym kwartale 2005 r. Jednak w porównaniu do trzeciego kwartału 2006 r. jest to gorszy wynik sektora bankowego.

Przyrost zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld PLN)



Źródło: Fundacja Hipieczna

Udział kredytów mieszkaniowych w ogólnym zadłużeniu gospodarstw domowych wobec banków komercyjnych wzrósł z 40% w trzecim kwartale **do 42,5% na koniec 2006 r.**

Eksperti bankowi podkreślają, iż podobnie jak w trzecim kwartale 2006 r., w końcówce roku istotne znaczenie dla wzrostu produkcji kredytów hipotecznych miały zmiany sytuacji zarówno na rynku hipotecznym, jak i mieszkaniowym. Dobra koniunktura na rynku hipotecznym miała swoje podłoże m.in. w ogólnym wzrostowym trendzie gospodarczym.

Do wzrostu produkcji kredytów mieszkaniowych w czwartym kwartale ubiegłego roku przyczyniło się również uchwalenie ustawy zmieniającej od stycznia 2007 r. zasady opodatkowania sprzedaży nieruchomości i likwidacja tzw. ulgi odsetkowej, która umożliwiała odliczanie wydatków poniesionych na spłatę odsetek od kredytu mieszkaniowego. Wzrost produkcji dokonał się głównie w grudniu, czyli ostatnim miesiącu obowiązywania ulgi.

Zdaniem eksperta

Robert Pikula

Dyrektor Centrum Kredytowego
Bank Zachodni WBK S.A.
Członek Grupy Ekspertkiej
Klimatu Hipiecznego

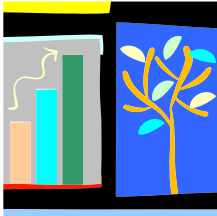


„Informacja o niewielkim spadku koniunktury sektora hipotecznego w IV kwartale 2006 r. może być dla banków bodźcem do podjęcia jeszcze bardziej agresywnych działań w celu pozyskania klientów. Większość prognoz na najbliższe 2-3 lata przedstawia obiecujące perspektywy dla kraju stwarzając tym samym korzystne środowisko dla rozwoju branży budowlanej. Jednak bez szybkich zmian w obszarach planów przestrzennego zagospodarowania, definicji budownictwa społecznego czy nowelizacji prawa budowlanego nie będzie możliwy tak dynamiczny rozwój jak dotychczas. W najbliższym okresie roczny wzrost cen nie będzie tak wysoki jak dotychczas - na poziomie 10-15 procent.

Przy dobrych perspektywach banki kontynuować będą jeszcze ostrzejszą rywalizację o klienta. Ograniczenia wynikające z rekomendacji „S” i dalszy wzrost cen nieruchomości może spowodować, że standardowy 30-letni okres kredytowania nie będzie wystarczał, aby klienci posiadali zdolność kredytową.

W obawie przed utratą potencjalnych klientów banki będą się coraz częściej wprowadzać uproszczone formy badania





Kontakt:
Magdalena Mikołajczyk
tel. +48 22 870 73 60
m.mikolajczyk@ehipoteka.pl

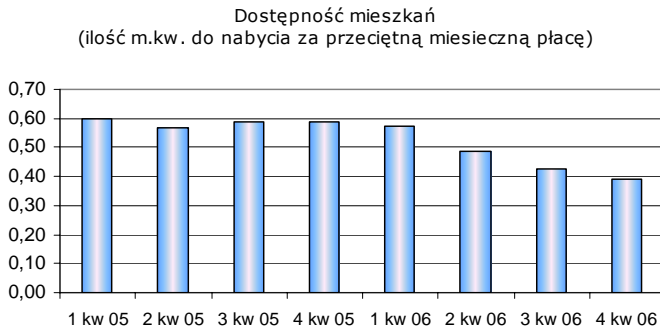
Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

zdolności kredytowej czy możliwości kredytowania na ponad 100 procent wartości nieruchomości. Jednak wydłużenie okresów kredytowania i to nawet do 50 lat będzie pewnie czynnikiem, który zdecyduje o wyborze konkretnej oferty. Czy oznacza to, że w pogoni za zwiększaniem udziału w rynku kredytów hipotecznych banki udzielać będą kredytów, które spłacane będą przez dwa pokolenia? Jak realny jest ten scenariusz pokaże najbliższa przyszłość."

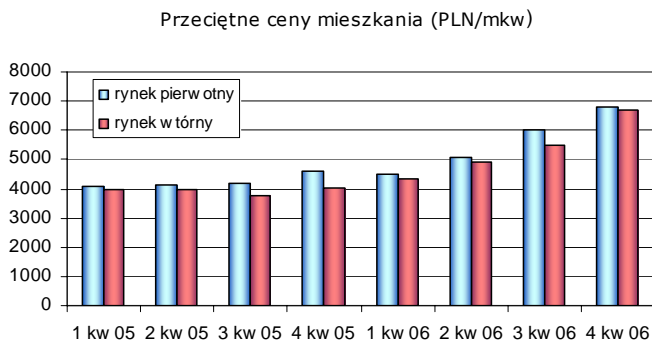
Dostępność mieszkań

Ilość mkw. mieszkania, którą można było nabyć za przeciętną miesięczną płacę w czwartym kwartale 2006 r. wyniosła około 0,4. Jest to o ponad 30% mniej niż w czwartym kwartale 2005 r.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Czynnikiem, który spowodował istotny spadek dostępności mieszkania w omawianym okresie, był wzrost cen mieszkań. W pięciu największych miastach ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym na koniec 2006 r. kształtowały się średnio na poziomie 6761,5 PLN/mkw., co oznacza prawie 60% w porównaniu z analogicznym okresem 2005 r. Wskaźnik dostępności mieszkań kształtowałby się na jeszcze niższym poziomie, gdyby nie wzrost wynagrodzeń w czwartym kwartale 2006 r. (o 4,5% w porównaniu do czwartego kwartału 2005 r.).



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Zdaniem eksperta

dr hab. Jacek Łaszek

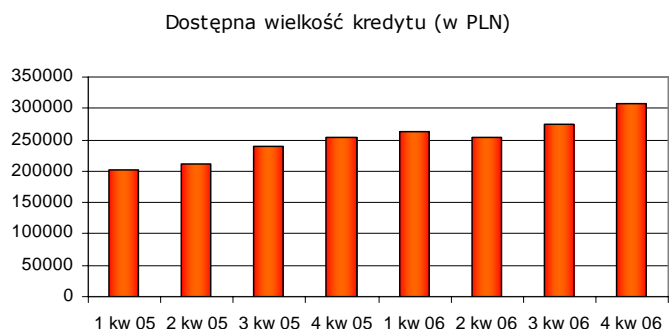
Pracownik SGH
Członek Grupy Ekspertkiej
Klimatu Hipotecznego

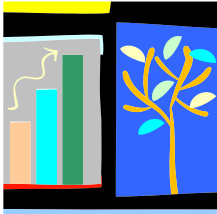


„Gwałtowny wzrost cen nieruchomości, jaki ma miejsce w największych miastach to skutek wieloletnich zaniedbań polityki mieszkaniowej (strona podażowa) połączonej ze znaczącym wzrostem dostępności kredytów, oczekiwaniami dalszego wzrostu cen mieszkań oraz spekulacją. Sytuacja na poszczególnych rynkach może kształtować się bardzo indywidualnie w zależności od siły oddziaływania omawianych czynników. Generalnie jednak oderwany od fundamentów wzrost cen nieruchomości musi zakończyć się korektą, a jej dobrym indykatorem wydaje się być wskaźnik kredytowej dostępności mieszkania, który od pewnego czasu ulega i nadal będzie ulegał pogorszeniu. Dodatkowo mieszkanie jest w znacznym stopniu dobrem kapitałowym, więc na zachowania inwestorów wpływ ma rynek akcji. Problemem jest tylko skala korekty i jej rozkład w czasie. Doświadczenia międzynarodowe pokazują tutaj wiele możliwych scenariuszy.”

Dostępność kredytu

Dostępna wysokość kredytu w czwartym kwartale 2006 r. wyniosła prawie 301 tys. PLN. Tyle mógł uzyskać kredytobiorca o przeciętnym wynagrodzeniu, w warunkach kredytowych, które banki oferowały pod koniec 2006 r. (oprocentowanie 5,7%, okres spłaty 30 lat, nadwyżka środków ponad minimum socjalne 853,66 PLN). Jest to o 20% więcej w porównaniu do czwartego kwartału 2005 r.





Kontakt:
Magdalena Mikołajczyk
tel. +48 22 870 73 60
m.mikolajczyk@ehipoteka.pl

Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

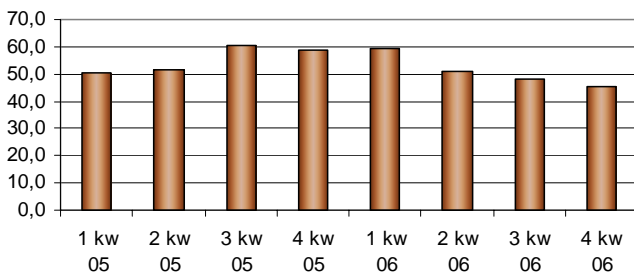
Źródło: Fundacja Hipoteczna

Do wzrostu dostępnej wysokości kredytu przyczynił się nie tylko wspomniany już wcześniej wzrost wynagrodzeń z badanym okresie, ale również niewielki spadek oprocentowania kredytów. Te pozytywne zmiany rynkowe wpłynęły pozytywnie na ocenę zdolności kredytowej kredytobiorców hipotecznych.

Kredytowa dostępność mieszkania

Ilość mkw. możliwych do nabycia w czwartym kwartale 2006 r. przy wykorzystaniu kredytu hipotecznego wyniosła prawie 46 mkw. Jest to ponad 20% mniej niż w porównywalnym okresie 2005 r.

Wielkość mieszkania możliwa do nabycia przy wykorzystaniu kredytu hipotecznego (w mkw.)



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Pomimo wzrostu dostępnej wielkości kredytu, jednoczesny wzrost cen nieruchomości wpłynął istotnie na obniżenie zdolności nabywczej kredytobiorców pod koniec 2006 r.

Ocena wpływu nowych regulacji na Klimat Hipoteczny

Zdaniem sektora bankowego zmiany w otoczeniu prawnym (oprócz uchwalenia ustawy zmieniającej od stycznia 2007 r. zasady opodatkowania sprzedaży nieruchomości i likwidacja tzw. ulgi odsetkowej) nie miały istotnego wpływu na przyspieszenie bądź opóźnienie decyzji o zaciągnięciu kredytu hipotecznego. Niewrażliwe na rynek w czwartym kwartale 2006 r. okazały się:

- ustawa o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania, czyli rządowy system dopłat do kredytów mieszkaniowych
- Ustawa o zmianie ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zakładająca wprowadzenie jasnych zasad naliczania opłat za wykreślenie praw z księgi wieczystej
- projekt nowelizacji rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych

stawek taksy notarialnej przewidujący obniżenie stawek (średnio o ok. 50%).

Otoczenie makroekonomiczne w Polsce Nadal bardzo korzystne!

Ostatni kwartał 2006 roku przebiegał nadal pod znakiem bardzo szybkiego wzrostu gospodarczego. Wedle GUS w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego, przyrost PKB wyniósł 5,8%. Wzrost PKB w ujęciu rocznym oszacowano na poziomie 5,6%.

Koniec 2006 r. upłynął także pod znakiem powolnej, ale ciągłej poprawy na rynku pracy – zarówno od strony podażowej, jak i popytowej. Bezrobocie rejestrowane ukształtowało się na poziomie 14,9% (spadek o 2,7 punktu procentowego w porównaniu do grudnia 2005 r.), czemu towarzyszył wzrost liczby zatrudnionych – o 2,6%.

Na uwagę zasługuje także niski poziom inflacji – w grudniu 2006 r. wyniósł on 1,4%, zaś w ujęciu całorocznym – 1,0%.

Zgodnie z prognozami, najbliższe kwartały powinny upłynąć pod znakiem ciągłego wzrostu gospodarczego, chociaż jego tempo nie będzie już tak wysokie, jak w 2006 roku. Na koniec bieżącego roku oczekuje się wzrostu inflacji (w granicach celu inflacyjnego), zaś w roku 2008, wzrost PKB może ukształtować się na poziomie poniżej 5%.

