

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 wiodących banków aktywnych na rynku hipotecznym 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 produkcja kredytów mieszkaniowych).

Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

Oświadczenie Prasowe
Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego
Grudzień 2012 r.

SREBRO DLA KREDYTU HIPOTECZNEGO

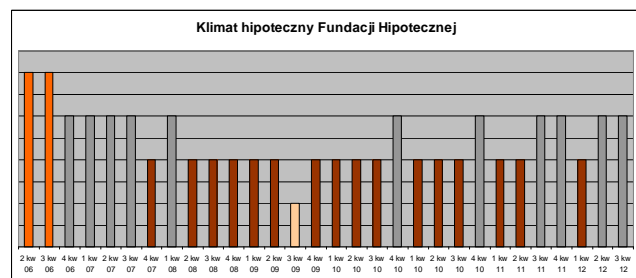
Wyniki badania KLIMATU HIPOTECZNEGO, opracowanego przez Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z ekspertami bankowymi, wskazują na spadek produkcji kredytów hipotecznych w III kwartale 2012 r. przy jednoczesnej stabilizacji lub nawet polepszeniu wskaźników dostępności kredytu dla klienta.

W ogólnej skali przyjętej do badania Klimatu Hipotecznego (Czarny, Miedziany, Brązowy, Srebrny, Złoty i Platynowy), bankowcy ocenili klimat hipoteczny w III kwartale 2012 r. na **BRĄZOWY**.

Klimat Hipoteczny historycznie

Fundacja Hipoteczna już od 7 lat prowadzi badania na temat dostępności kredytu hipotecznego dla konsumentów. Na początku badania Klimat Hipoteczny kształtował się na poziomie Złotym, osiągając swoje minimum – Miedź – w 3 kw. 2009.

Bieżący rok rozpoczął się pogorszeniem Klimatu do poziomu Brązowego, po czym nastąpiła jego poprawa do barwy SREBRNEJ.

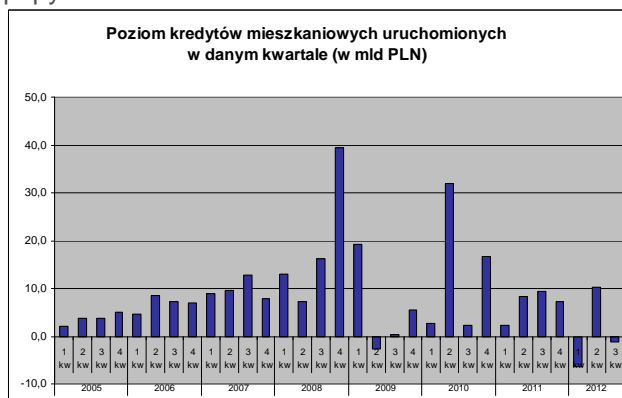


Źródło: Fundacja Hipoteczna

Poziom uruchomionych kredytów mieszkaniowych

W III kwartale 2012 r. saldo uruchomionych przez banki kredytów mieszkaniowych ponownie się

skurczyło. Wynik ten wynika z mocnych zmian kursowych, ponadto zmniejszenie portfela kredytowego było skutkiem zaostrzenia przez banki polityki udzielania kredytów oraz spadkiem popytu.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Zgodnie z ankietą NBP, w III kwartale 2012 r. odsetek banków, które dokonały **zaostrzenia** warunków przyznawania kredytów mieszkaniowych wzrósł się do 38% netto, podczas gdy 1/2 ogółu banków deklarowała złagodzenie kryteriów kredytowych. **Około 1/3 banków podniosła w III kw. marże kredytowe, zaś 13% - zaostrzyła wymogi dotyczące wkładu własnego.**

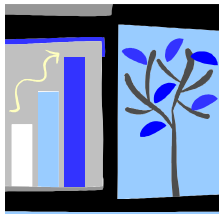
Wbrew wcześniejszym oczekiwaniom, w III kw. 2012 r. 14% ankietowanych banków odnotowało **spadek popytu na kredyty mieszkaniowe** – był on pochodną przede wszystkim niekorzystnych prognoz sytuacji na rynku mieszkaniowym oraz zmian w wydatkach konsumpcyjnych gospodarstw domowych.

Dostępność mieszkań

Dostępność mieszkań to wskaźnik mierzący liczbę metrów kwadratowych mieszkania (w średniej dla dużych miast cenie), którą można nabyć za przeciętną miesięczną płacę.

W III kwartale 2012 r. dostępność mieszkań wyniosła 0,59 mkw, co oznacza, że **przeciętny klient (w dużym mieście) może kupić za średnie miesięczne wynagrodzenie (pomniejszone o minimum socjalne) nieco ponad pół metra kwadratowego mieszkania.** W ciągu ostatnich 4 kwartałów wskaźnik dostępności mieszkania był stabilny, utrzymując się w przedziale 0,56-0,59. Warto podkreślić, że dopiero w 2011 roku indeks

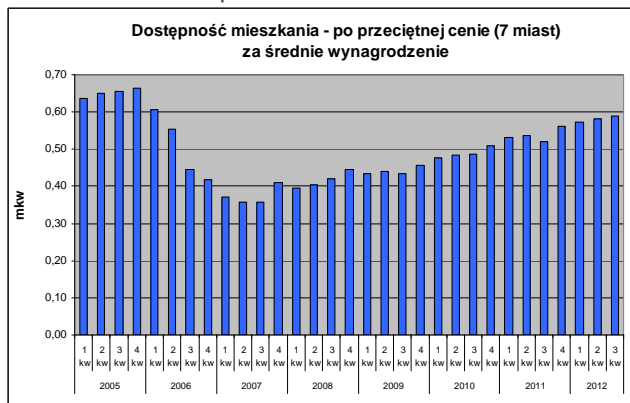




Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

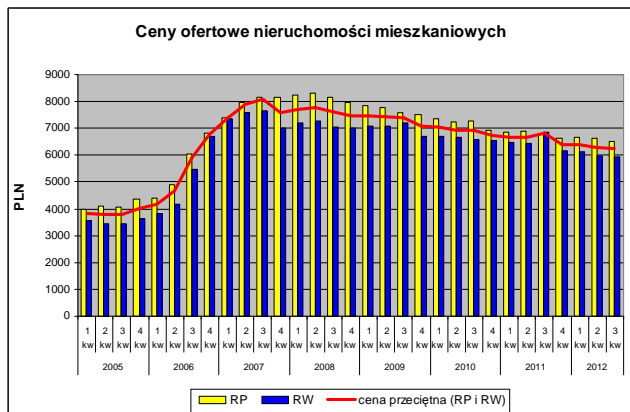
wrócił do wartości powyżej 0,5 mkw - ze względu na zahamowanie tempa wzrostu cen mieszkań.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Poziom wskaźnika dostępności mieszkań jest w dużej mierze uwarunkowany zmianami cen mieszkań, które nadal **utrzymują się na wysokim poziomie, ale również systematycznie spadają.**

W siedmiu największych miastach ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w III kwartale 2012 r. wyniosły średnio 6226 PLN/mkw, co stanowi **spadek o ponad 8% w porównaniu do danych sprzed 12 miesięcy.**



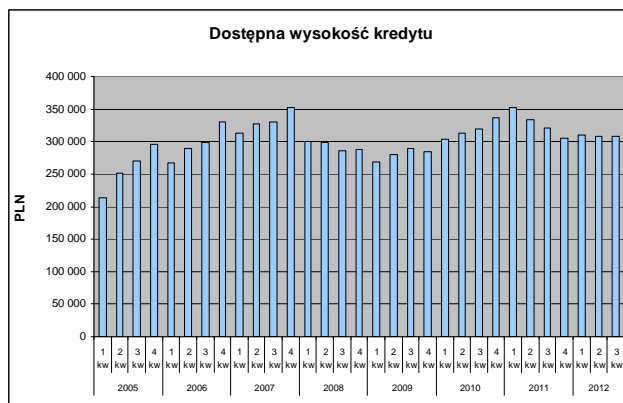
Źródło: Fundacja Hipoteczna

Dostępna wysokość kredytu

Dostępna wysokość kredytu to wskaźnik mierzący kwotę kredytu, jaką może uzyskać (na uśrednionych warunkach kredytowych) klient o średnim wynagrodzeniu.

W III kwartale 2012 r. dostępna wysokość kredytu wyniosła ponad 308 tys. PLN.

Jest to wynik nieco słabszy w porównaniu do kwartału poprzedzającego (wówczas wskaźnik wyniósł 307,6 tys. zł), co jest spowodowane niewielkim spadkiem średniego oprocentowania kredytów.



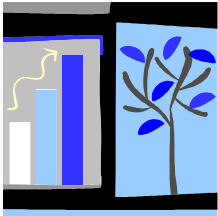
Źródło: Fundacja Hipoteczna

Kredytowa dostępność mieszkania

Kredytowa dostępność mieszkania to wskaźnik obrazujący, jaki metraż mieszkania o przeciętnej cenie może kupić klient o średnim wynagrodzeniu przy wykorzystaniu kredytu mieszkaniowego udzielonego na uśrednionych warunkach.

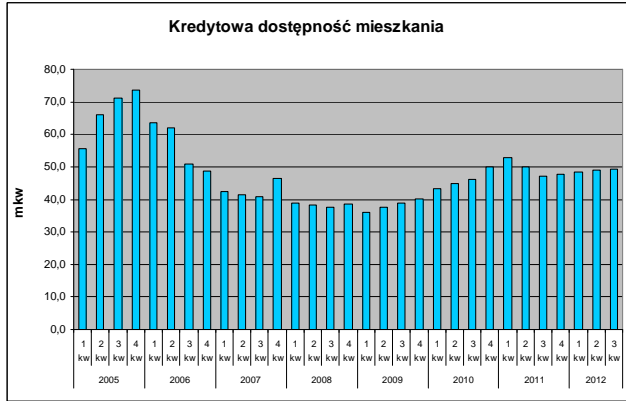
W III kwartale 2012 r. odnotowano lekką stabilizację wskaźnika kredytowej dostępności mieszkań. **Klient – przy wykorzystaniu dostępnej wysokości kredytu hipotecznego – mógł kupić 49,5 mkw mieszkania** (wobec 48,9 mkw. w kwartale poprzedzającym). Wskaźnik nadal kształtuje się na poziomie dalekim od tego notowanego przed boomem kredytowym (w 2005 r. przeciętny kredyt wystarczał na zakup ponad 60 mkw mieszkania), jednak i on poprawia się od końca 2008 r. W najbliższych miesiącach największy wpływ na dostępność mieszkań dla gospodarstw domowych będzie miał poziom stóp procentowych w Polsce oraz tempo wzrostu wynagrodzeń.





Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Otoczenie makroekonomiczne w Polsce – III kwartał 2012 r.

W III kwartale 2012 r. wzrost PKB wyniósł – wg szacunków IBnGR – 1,9% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego – co było najniższym poziomem wskaźnika od 3 lat. Głównym czynnikiem wzrostu PKB był popyt zagraniczny (podobnie jak w kwartale poprzedzającym), zaś najszybciej rozwijającym się sektorem gospodarki w III kwartale bieżącego roku były usługi – wzrost wartości dodanej o 3,5%. Najgorszą sytuację odnotowano natomiast w budownictwie, gdzie tempo wzrostu wartości dodanej wyniosło (-) 4,1%.

Bezrobocie rejestrowane wyniosło na koniec III kwartału 2012 r. 12,4%, co oznacza brak zmian w porównaniu do końca II kw. 2012 r. Tempo wzrostu średniego realnego wynagrodzenia brutto było w III kwartale 2012 ujemne (po raz pierwszy w roku) i wyniosło (-) 0,2%.

Inflacja na koniec III kwartału 2012 r. wyniosła 3,8%, spadając z poziomu 4,3% (w całym III kwartale: 3,9%). Wzrost inflacji wynikał głównie ze wzrostu cen transportu, w tym: paliw; mieszkań i nośników energii.

opracowuje:

Agnieszka Nierodka

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

a.nierodka@ehipoteka.pl