

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
Marzec 2012 r.

SREBRO DLA KREDYTU HIPOTECZNEGO

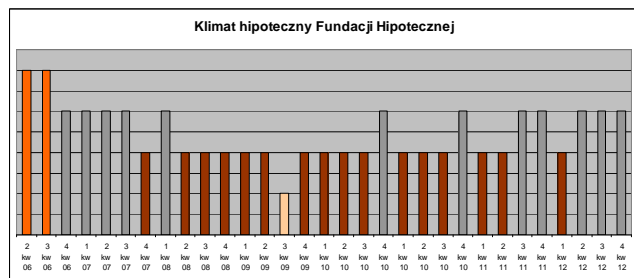
Wyniki badania KLIMATU HIPOTECZNEGO, opracowanego przez Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z ekspertami bankowymi, wskazują na lekką poprawę produkcji kredytów hipotecznych w IV kwartale 2012 r. przy jednoczesnej stabilizacji wskaźników dostępności kredytu dla klienta.

W ogólnej skali przyjętej do badania Klimatu Hipotecznego (Czarny, Miedziany, Brązowy, Srebrny, Złoty i Platynowy), klimat hipoteczny w IV kwartale 2012 r. oceniamy na SREBRNY.

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.

Rok 2012 rozpoczął się pogorszeniem Klimatu do poziomu Brązowego, po czym nastąpiła jego stabilizacja na poziomie SREBRNYM.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Niewielki wzrost nowych kredytów mieszkaniowych

W IV kwartale 2012 r. saldo uruchomionych przez banki kredytów mieszkaniowych **wzrosło o niecałe pół miliarda złotych**. Wynik ten jest skutkiem

zaostrzenia przez banki polityki udzielania kredytów oraz stagnacją popytu na kredyty mieszkaniowe.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Zgodnie z ankietą NBP, w IV kwartale 2012 r. **1/3 banków zaostrzyła kryteria udzielania** kredytów mieszkaniowych. W szczególności, banki dokonały podwyżek marż kredytowych (36% banków), ponadto podniesiono pozaodsetkowe koszty kredytów mieszkaniowych oraz wymogi dot. wkładu własnego.

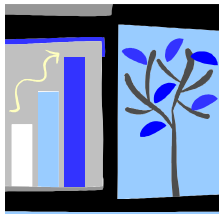
W IV kwartale 2012 r. banki **nie odczuły istotnych zmian w popycie** na kredyty mieszkaniowe, większość nich spodziewa się jednak spadku popytu w I kw. 2013 r.

Średnia pensja wystarcza na zakup nieco ponad 1/2 metra kw. mieszkania w dużym mieście.

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

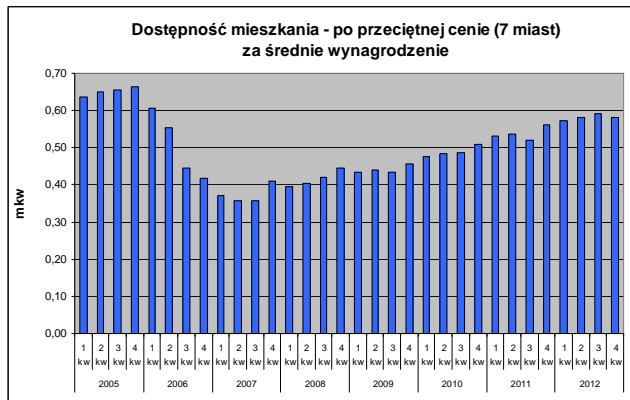
W IV kwartale 2012 r. dostępność mieszkań wyniosła 0,58 mkw, co oznacza, że **przeciętny klient (w dużym mieście) może kupić za średnie miesięczne wynagrodzenie (pomniejszone o minimum socjalne) nieco ponad pół metra kwadratowego mieszkania**. W ciągu ostatnich 4 kwartałów wskaźnik dostępności mieszkania był stabilny, utrzymując się w przedziale 0,56-0,59. Warto podkreślić, że dopiero w 2011 roku indeks wrócił do wartości powyżej 0,5 mkw - ze względu na zahamowanie tempa wzrostu cen mieszkań.





Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

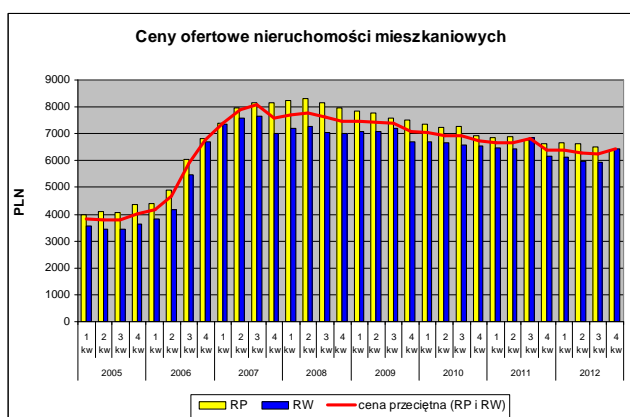


Źródło: Fundacja Hipoteczna

Ceny ofertowe – na rynku wtórnym niewielki wzrost, na pierwotnym – kontynuacja powolnych spadków.

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 IV kwartale 2012 r. wyniosły średnio 6427 PLN/mkw – co oznacza, że lekkie odbicie odnotowano na rynku wtórnym, jednak na rynku pierwotnym ceny nadal spadają.



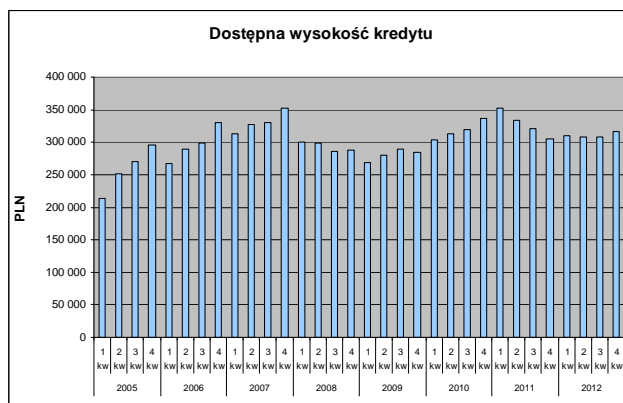
Źródło: Fundacja Hipoteczna

Banki gotowe udzielać średnio kredytu na poziomie 316 000 zł.

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

W IV kwartale 2012 r. dostępna wysokość kredytu wyniosła ponad 316 tys. PLN.

Jest to wynik lepszy w porównaniu do kwartału poprzedzającego (wówczas wskaźnik wyniósł ok. 308 tys. zł), co jest spowodowane niewielkim spadkiem średniego oprocentowania kredytów.



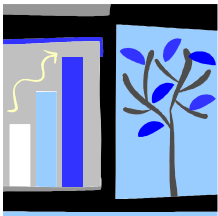
Źródło: Fundacja Hipoteczna

Średni kredyt wystarcza na zakup niecałych 50 mkw. 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.***

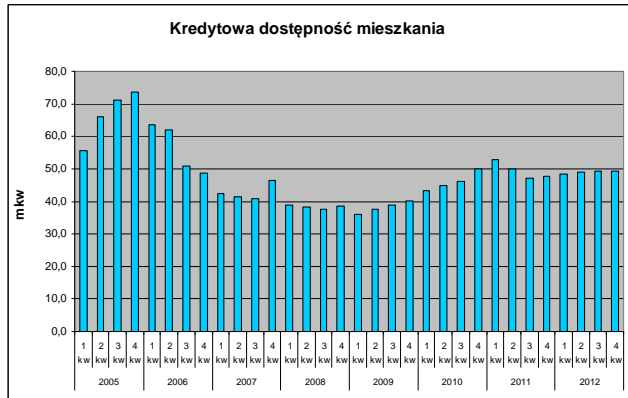
W IV kwartale 2012 r. klient – **przy wykorzystaniu dostępnej wysokości kredytu hipotecznego – mógł kupić 49,2 mkw mieszkania** (wobec 49,5 mkw. w kwartale poprzedzającym). Wskaźnik nadal kształtuje się na niskim poziomie, jednak – wraz z postępującym spadkiem cen nieruchomości - i on poprawia się od końca 2008 r.





Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Otoczenie makroekonomiczne w Polsce – IV kwartał 2012 r.

W IV kwartale 2012 r. wzrost PKB wyniósł – wg szacunków IBnGR – 0,8% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego – co było najniższym poziomem wskaźnika od I kw. 2009 lat. Głównym czynnikiem wzrostu PKB był popyt zagraniczny (podobnie jak w kwartale poprzedzającym), zaś najszybciej rozwijającym się sektorem gospodarki były usługi rynkowe – wzrost wartości dodanej o 2,2%. Najgorszą sytuację odnotowano ponownie w budownictwie, gdzie tempo wzrostu wartości dodanej wyniosło (-) 2,6%.

Bezrobocie rejestrowane wyniosło na koniec IV kwartału 2012 r. 13,4%, co oznacza wzrost o 1 p.p. w porównaniu do końca III kw. 2012 r. Tempo wzrostu średniego realnego wynagrodzenia brutto wyniosło 0,7%.

Inflacja na koniec IV kwartału 2012 r. wyniosła 2,4 spadając z poziomu 3,8% (w całym IV kwartale: 2,9%). 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

