



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 oddziaływały 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
Wrzesień 2012 r.

BRAŹ DLA KREDYTU HIPOTECZNEGO

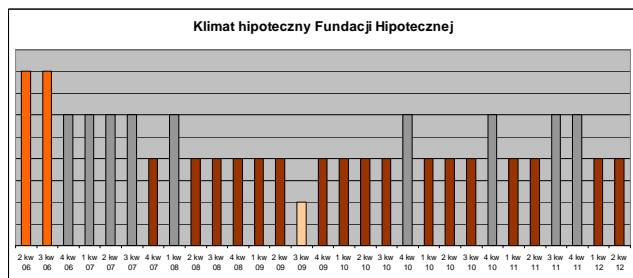
Wyniki badania KLIMATU HIPOTECZNEGO, opracowanego przez Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z ekspertami bankowymi, wskazują na spowolnienie rynku kredytów hipotecznych przy niewielkim pogorszeniu wskaźników dostępności kredytu dla klienta w I kwartale 2012 r. Oznacza to, że w I kwartale br. przeciętny klient miał większe trudności z uzyskaniem kredytu hipotecznego, ale jeśli kredyt został mu przyznany – jego kwota była nieco wyższa oraz wystarczała na sfinansowanie zakupu mieszkania o większym metrażu.

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

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.

W I połowie 2011 roku Klimat powrócił do poziomu obserwowanego od końca 2009 roku, osiągając Brąz, jednak w II połowie 2011 r. poprawił się do poziomu Srebrnego. Bieżący rok rozpoczął się pogorszeniem klimatu do poziomu BRAŹOWEGO.

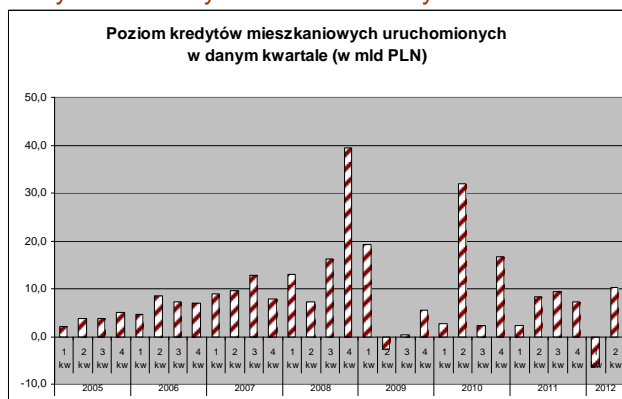


Źródło: Fundacja Hipoteczna

© 2012/09
strona 1 z 3

Poziom uruchomionych kredytów mieszkaniowych

W II kwartale 2012 r. saldo uruchomionych przez banki kredytów mieszkaniowych zwiększyło się o ponad 10 mld zł. Wynik ten stanowi znaczącą poprawę wobec stanu odnotowanego w I kw. 2012, kiedy doszło do znaczącego skurczenia się salda kredytów mieszkaniowych. Wzrost portfela kredytowego w II kw. spowodowany był przede wszystkim lekkim poluzowaniem kryteriów udzielania kredytów oraz czynnikami sezonowymi.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Zgodnie z ankietą NBP, w II kwartale 2012 r. odsetek banków, które dokonały **zaostrzenia** warunków przyznawania kredytów mieszkaniowych zmniejszył się do około 13% netto, podczas gdy blisko ¼ ogółu banków deklarowała złagodzenie kryteriów kredytowych. Ponad 1/3 banków obniżyła w II kw. marże kredytowe.

Wbrew wcześniejszym oczekiwaniom, w II kw. 2012 r. ok. ¼ ankietowanych banków odnotowała **wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe**.

Niemal ½ ogółu banków przewiduje dalszy wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe w III kwartale 2012, ale nie będzie on znaczny.

Dostępność mieszkań

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

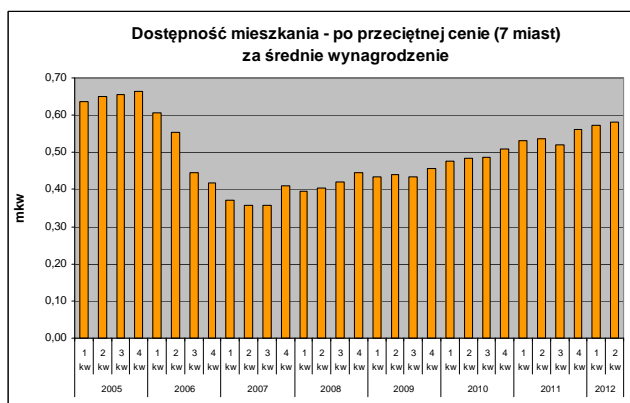




Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

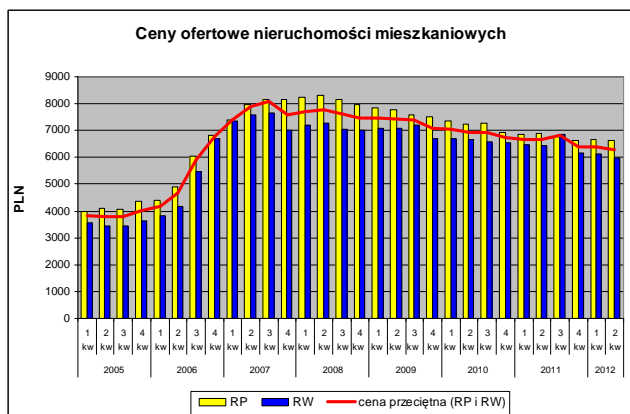
W II kwartale 2012 r. dostępność mieszkań wyniosła 0,58 mkw, co oznacza, że **przeciętny klient (w dużym mieście) może kupić za średnie miesięczne wynagrodzenie (pomniejszone o minimum socjalne) nieco ponad pół metra kwadratowego mieszkania**. Jest to wciąż bardzo słaby wynik, ale warto zauważyć, że wskaźnik ten powoli, ale stale rośnie od końca 2007 r., zaś dopiero w 2011 roku indeks wrócił do wartości powyżej 0,5 mkw!



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 II kwartale 2012 r. wyniosły średnio 6297 PLN/mkw, co stanowi **spadek o blisko 6% w porównaniu do danych sprzed 12 miesięcy**.



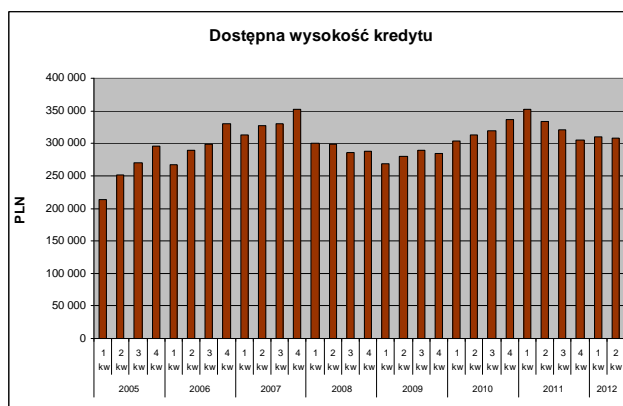
Źródło: Fundacja Hipoteczna

Dostępna wysokość kredytu

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

W II kwartale 2012 r. dostępna wysokość kredytu wyniosła blisko 308 tys. PLN.

Jest to wynik nieco słabszy w porównaniu do kwartału poprzedzającego (wówczas wskaźnik wyniósł blisko 310 tys. zł), co jest spowodowane niewielkim wzrostem średniego oprocentowania kredytów.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Kredytowa dostępność mieszkania

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

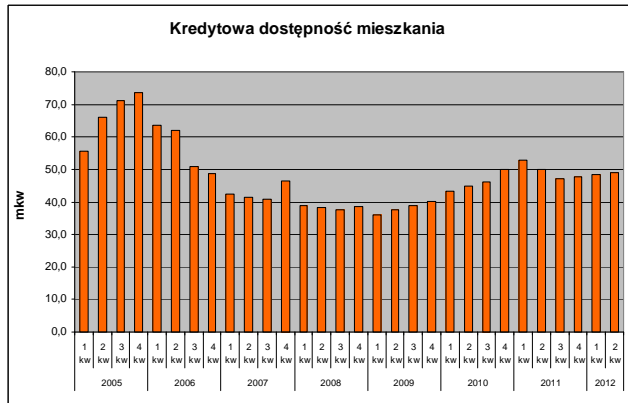
W II kwartale 2012 r. odnotowano lekką stabilizację wskaźnika kredytowej dostępności mieszkań. **Klient – przy wykorzystaniu dostępnej wysokości kredytu hipotecznego – mógł kupić 48,9 mkw mieszkania** (wobec 48,3 mkw. w kwartale poprzedzającym). Wskaźnik nadal kształtuje się na poziomie dalekim od tego 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 – II kwartał 2012 r.

W I kwartale 2012 r. wzrost PKB wyniósł – wg szacunków IBnGR – 3,0% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Głównym czynnikiem wzrostu PKB był popyt krajowy (wzrost o 3,1% w porównaniu do I kw. 2012), zaś najszybciej rozwijającym się sektorem gospodarki w II kwartale bieżącego roku były usługi – wzrost wartości dodanej o 3,1%.

Bezrobocie rejestrowane wyniosło na koniec II kwartału 2012 r. 12,4%, co oznacza spadek o 0,9 p.p. w porównaniu do końca I kw. 2012 (gł. ze względu na efekt sezonowości). Tempo wzrostu średniego realnego wynagrodzenia brutto wyniosło w II kwartale 0,7% - wyraźny spadek wobec tempa 2,5%, odnotowanego w I kw. 2012 r.

Inflacja na koniec II kwartału 2012 r. wyniosła 4,3% (w całym kwartale: 4,0%). Oznacza to przekroczenie celu inflacyjnego o 0,8 punktu procentowego. 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

