

## 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  
Styczeń 2012 r.

# SREBRO DLA KREDYTU HIPOTECZNEGO

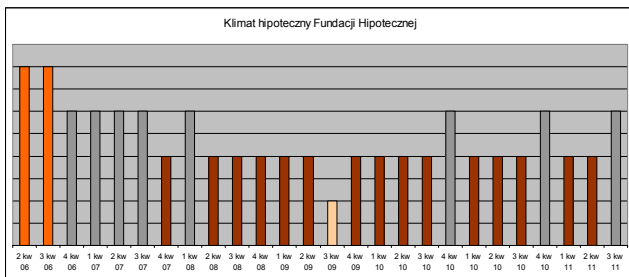
Wyniki badania KLIMATU HIPOTECZNEGO, opracowanego przez Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z ekspertami bankowymi, wskazują na ożywienie rynku kredytów hipotecznych przy niewielkim pogorszeniu wskaźników dostępności kredytu dla klienta w III kwartale 2011 r. Oznacza to, że w III kwartale 2011 r. przeciętny klient mógł uzyskać kredyt hipoteczny w nieco niższej kwocie niż w kwartałach poprzedzających, a także sfinansować kredytem zakup mieszkania o większym metrażu.

W ogólnej skali przyjętej do badania Klimatu Hipotecznego (Czarny, Miedziany, Brązowy, Srebrny, Złoty i Platynowy), bankowcy ocenili klimat hipoteczny w III kwartale 2011 r. na SREBRNY.

## Klimat Hipoteczny historycznie

Fundacja Hipoteczna już od ponad 6 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 III kwartale 2011 r. poprawił się do poziomu SREBRNEGO.

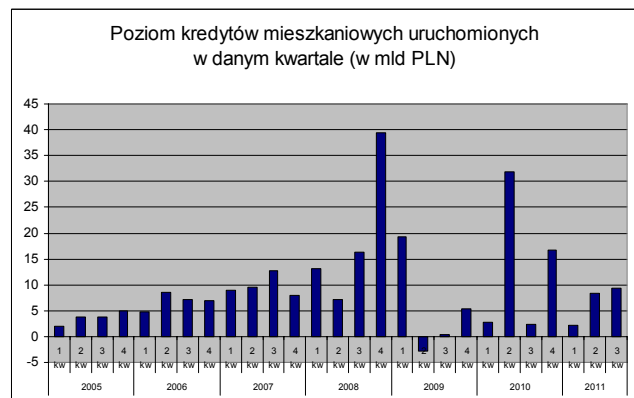


Źródło: Fundacja Hipoteczna

## Poziom uruchomionych kredytów mieszkaniowych

W III kwartale 2011 r. banki uruchomiły kredyty mieszkaniowe na kwotę nieco ponad 9 mld zł (po odjęciu wpływu zmian kursowych), co stanowiło **wzrost w porównaniu do kwartału poprzedzającego** (kiedy odnotowano przyrost kredytów na kwotę około 8,5 mld zł). Główną przyczyną ożywienia sytuacji na rynku kredytowym w II połowie roku była – poza czynnikami sezonowymi – zapowiedź wprowadzenia do końca roku kolejnych regulacji, które mogą przyczynić się do ograniczenia dostępności kredytu hipotecznego dla gospodarstw domowych. Świadomi nadchodzących zmian klienci niejednokrotnie **przyśpieszali decyzję o zaciągnięciu kredytu**.

Trzeba podkreślić, że wskazana wielkość dotyczy wartości „nowego” pieniądza kredytowego, który **wpłynął na rynek**, bez uwzględniania na przykład kredytów refinansowych czy konsolidacyjnych. W rozliczeniu nie są ponadto brane pod uwagę przypadki, gdy podpisano umowę, ale kredyt nie został wypłacony.

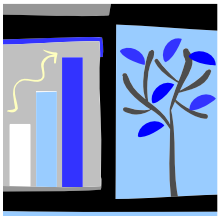


Źródło: Fundacja Hipoteczna

Zgodnie z ankietą NBP, w III kwartale 2011 r. około 13% banków zadeklarowało **zaostrzenie warunków przyznawania kredytów mieszkaniowych** dla gospodarstw domowych - głównie w zakresie procedur oceny zdolności kredytowej.

Ponad ¼ banków odnotowała w III kw. 2011 **spadek popytu na kredyty mieszkaniowe** – za główny czynnik ograniczający popyt na kredyty mieszkaniowe banki uznały prognozy odnośnie do sytuacji na rynku mieszkaniowym; ponadto spadek





## Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych  
©Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

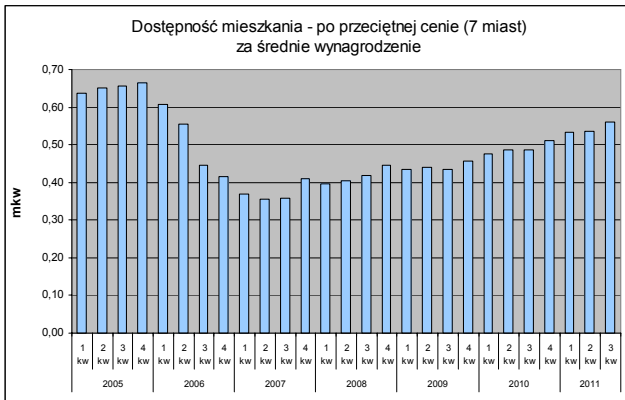
popytu tłumaczy się wykorzystywaniem przez gospodarstwa domowe alternatywnych źródeł finansowania nabycia nieruchomości oraz pogorszenie się sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych.

**Około 60% banków netto przewiduje zaostrzenie polityki kredytowej w IV kw. 2011 r.** Około 1/3 banków netto oczekuje spadku popytu na kredyty mieszkaniowe w IV kwartale.

## 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 trzecim kwartale 2011 r. dostępność mieszkań wyniosła 0,56 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!

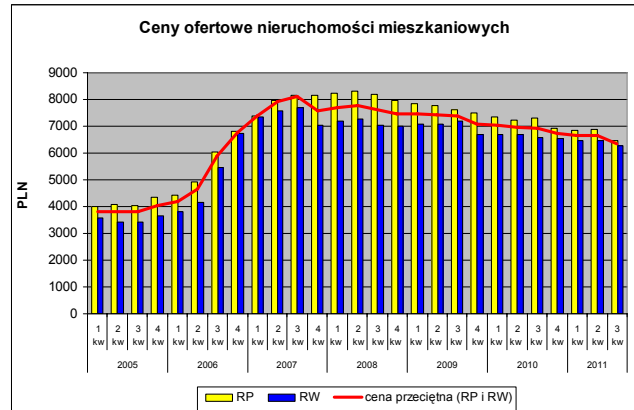


Źródło: Fundacja Hipoteczna

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 III kwartale 2011 r. wyniosły średnio 6364 PLN/mkw, co

stanowi **spadek o ponad 8% w porównaniu do danych sprzed 12 miesięcy.**



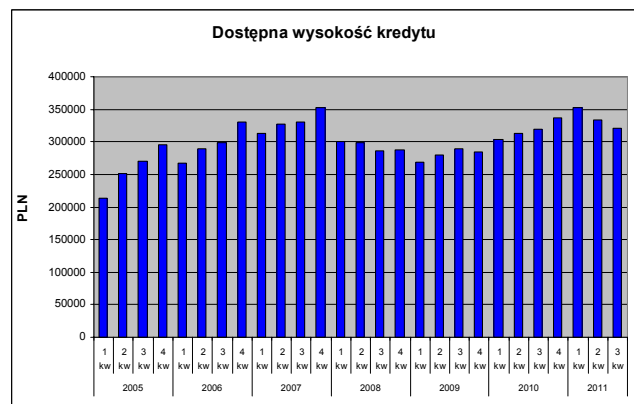
Źródło: Fundacja Hipoteczna

## Dostępna wysokość kredytu

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

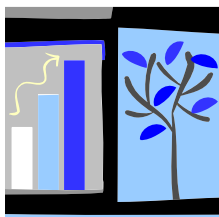
**W trzecim kwartale 2011 r. dostępna wysokość kredytu wyniosła ponad 320 tys. PLN.**

Jest to wynik o około 4% niższy w porównaniu do II kwartału 2011 r. Niewielki spadek dostępnej wysokości kredytu był głównie spowodowany **podwyżką średniego oprocentowania** kredytów złotowych (z 6,75% z 6,50% w III kw. 2011).



Źródło: Fundacja Hipoteczna





## Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych  
©Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

### Kredytowa dostępność mieszkania

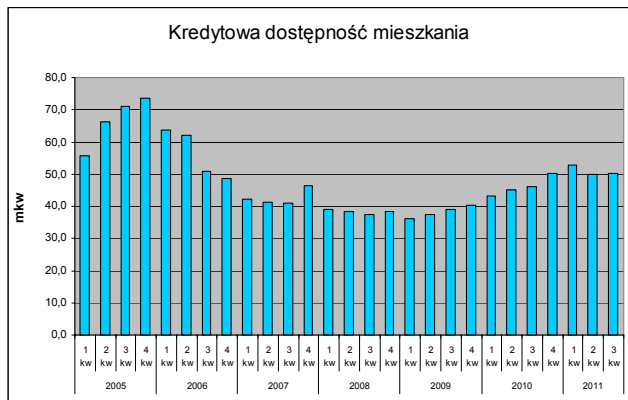
**Kredytowa dostępność mieszkania jest to wskaźnik obrazujący, jaki metraż mieszkania o przeciętnej cenie może kupić klient o średnim wynagrodzeniu przy wykorzystaniu kredytu mieszkaniowego udzielonego na uśrednionych warunkach.**

W trzecim kwartale 2011 r. odnotowano stabilizację wskaźnika kredytowej dostępności mieszkań. **Klient – przy wykorzystaniu dostępnej wysokości kredytu hipotecznego – mógł kupić 50,3 mkw mieszkania** (wobec 50 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.

Inflacja na koniec III kwartału 2011 r. wyniosła 3,9% (w całym kwartale: 4,1%). Oznacza to przekroczenie celu inflacyjnego w I kwartale o 0,4 punktu procentowego. Wzrost inflacji wynikał głównie ze wzrostu cen paliw, nośników energii i żywności.

opracowuje:

Agnieszka Nierodka  
Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego  
a.nierodka@ehipoteka.pl



Źródło: Fundacja Hipoteczna

### Otoczenie makroekonomiczne w Polsce – III kwartał 2011 r.

W III kwartale 2011 r. wzrost PKB wyniósł – wg szacunków IBnGR – 4,0% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Głównym czynnikiem wzrostu PKB był popyt krajowy (wzrost o 4,3% w porównaniu do III kw. 2010), zaś najszybciej rozwijającym się sektorem gospodarki w III kwartale bieżącego roku było po raz kolejny budownictwo – wzrost wartości dodanej o 12,8%.

Bezrobocie rejestrowane wyniosło na koniec III kwartału 2011 r. 11,8%, co oznacza wzrost o 0,1 p.p. w porównaniu do końca II kw. 2011. Tempo wzrostu średniego realnego wynagrodzenia brutto wyniosło w III kwartale 1,3%.

