



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 (bieżącą produkcję kredytów mieszkaniowych).

Klimat Hipieczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych

©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Oświadczenie Prasowe

Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Kwiecień 2010 r.

BRAZ DLA KREDYTU HIPOTECZNEGO

Wyniki badania KLIMATU HIPOTECZNEGO, opracowanego przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z ekspertami bankowymi, wskazują na wzrost produkcji kredytów hipotecznych przy jednoczesnej poprawie wskaźników dostępności kredytu w IV kwartale 2009 r.

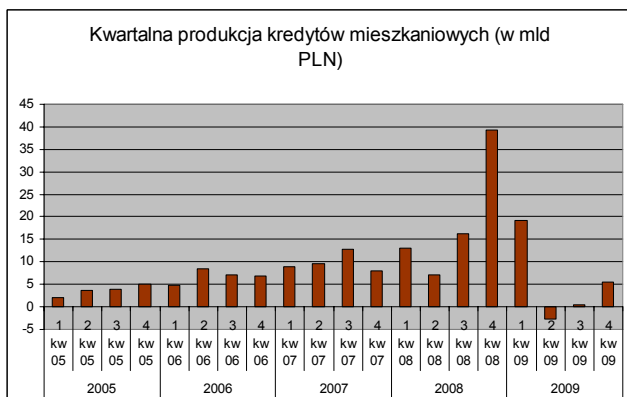
W ogólnej skali przyjętej do badania Klimatu Hipotecznego (Czarny, Miedziany, Brązowy, Srebrny, Złoty i Platynowy), bankowcy ocenili klimat hipieczny w IV kwartale 2009 r. na **BRAZOWY**.

Przyrost kredytów mieszkaniowych

W czwartym kwartale 2009 r. stan zobowiązań z tytułu kredytów przeznaczonych na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych zwiększył się o 5,4 mld PLN.

Stanowi to duży wzrost w porównaniu do kwartału poprzedzającego – kiedy to udzielono zaledwie 0,4 mld nowych kredytów mieszkaniowych.

Obecnie zauważamy sygnały lekkiej poprawy na rynku hipiecznym, wynikające głównie ze stabilizacji cen nieruchomości mieszkaniowych (bądź lekkiego ich spadku), dodatkowego popytu generowanego w ramach programu „Rodzina na swoim” oraz lekkiego poluzowania warunków oferty kredytowej przez banki.



Źródło: Fundacja Hipieczna

Komentarz eksperta:



Dr Krzysztof Czerkas

Zarząd Banku
BRE BANK HIPOTECZNY SA

"Na relatywnie wysoką dynamikę przyrostu zobowiązań z tytułu kredytów przeznaczonych na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych wpłynęło szereg czynników. Po pierwsze : banki wznowiają rozwój akcji kredytowej. Akcja kredytowa to przecież podstawowe źródło dochodu banku . Po drugie : okazało się że nie da rady sprzedawać różnych produktów bankowych typu: ubezpieczenia, karty kredytowe, depozyty, prowadzenie rachunku bankowego bez zaprezentowania klientom oferty kredytu hipiecznego. Po trzecie: można powiedzieć, że szereg banków wyznaje obecnie zasadę : zdążyć przed Rekomendacją T i stąd biorą się działania na rzecz uatrakcyjnienia oferty kredytowej.

Swoje zrobiło też podniesienie progów cenowych w programie "Rodzina na swoim" w zeszłym roku oraz pewna liberalizacja ustawy o ochronie praw lokatorów która może być pewnym impulsem do rozwoju rynku wynajmu mieszkań w Polsce. Uproszczone też opodatkowanie takiego wynajmu.

Wydaje się też na podstawie badań socjologicznych, że w społeczeństwie polskim dominuje raczej optymizm. Mamy wzrost gospodarczy i zahamowanie tempa wzrostu bezrobocia. Chyba sporo osób wierzy, że Polska jest zieloną wyspą na oceanie kryzysu i kryzys ten przejdzie w miarę bezboleśnie. Taki optymizm społeczeństwa sprzyja inwestycjom długoterminowym jakimi są inwestycje mieszkaniowe. Dla części ludzi młodych własne mieszkanie to podstawowa kwestia w realizacji planów życiowych i aspiracji konsumpcyjnych. Ceny mieszkań nadal są atrakcyjne zwłaszcza w porównaniu z latami 2006-2007. Co będzie później - nie wiadomo."



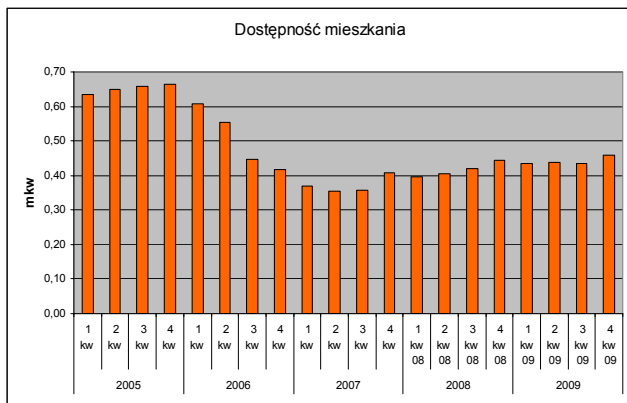


Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

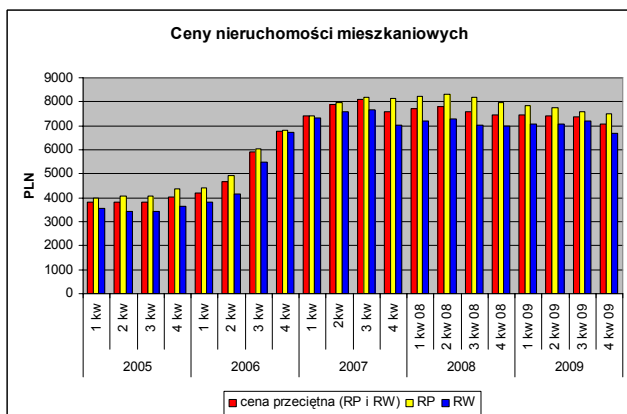
Dostępność mieszkań

Dostępność mieszkań – czyli liczba metrów kwadratowych mieszkania, którą można było nabyć za przeciętną miesięczną płacę - wyniosła w czwartym kwartale 2009 r. blisko 0,46 mkw. Jest to wynik o blisko 5% lepszy w porównaniu do kwartału poprzedzającego.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Największy wpływ na kształtowanie wskaźnika dostępności średniego mieszkania miał spadek cen mieszkań. W siedmiu największych miastach ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w IV kwartale 2009 r. wyniosły średnio 7090 PLN/mkw, co oznacza znaczny spadek w porównaniu do kwartału poprzedniego, kiedy to średnia cena ukształtowała się na poziomie 7391 PLN/mkw.

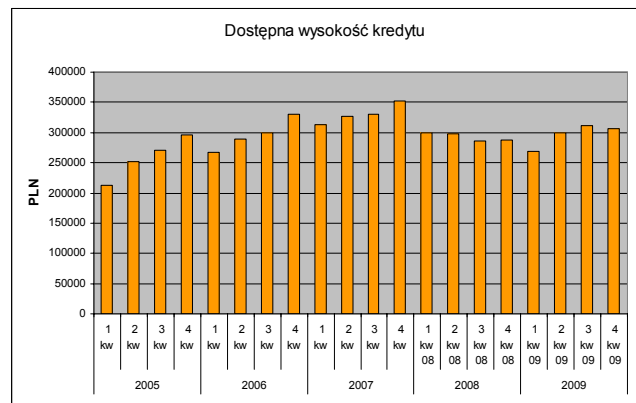


Źródło: Fundacja Hipoteczna

Dostępność kredytu

Dostępna wysokość kredytu w czwartym kwartale 2009 r. wyniosła blisko 307 tys. PLN.

Tyle mógł uzyskać kredytobiorca o przeciętnym wynagrodzeniu, na średnich warunkach kredytowych. Jest to wynik o 9% wyższy w porównaniu do czwartego kwartału 2008 r.

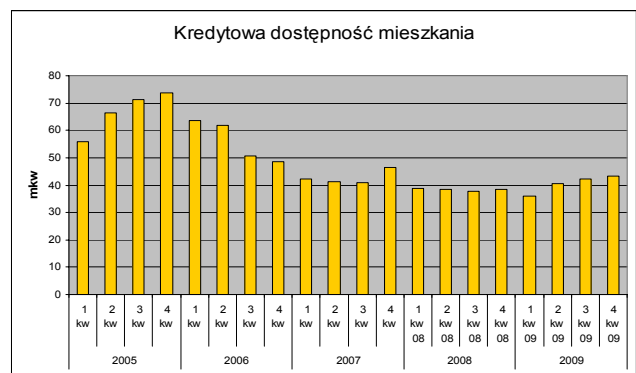


Źródło: Fundacja Hipoteczna

Kredytowa dostępność mieszkania

W czwartym kwartale 2009 r. odnotowano lekką poprawę wskaźnika kredytowej dostępności mieszkań.

Oznacza to, że w IV kwartale 2009 r. konsument – przy wykorzystaniu dostępnej wysokości kredytu hipotecznego – mógł kupić ponad 43 mkw mieszkania (wobec 42 mkw. w kwartale poprzedzającym). Wzrost wskaźnika wynikał głównie ze spadku cen mieszkań, przy jednoczesnym niewielkim wzroście średniej płacy.



Źródło: Fundacja Hipoteczna





Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Otoczenie makroekonomiczne w Polsce – 4.Q 2009

W IV kwartale 2009 r. wzrost PKB wyniósł – wg szacunków IBnGR – 2,9% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego (Wzrost o 0,8 p.p. w stosunku do kwartału poprzedzającego). Głównym czynnikiem wzrostu PKB było spożycie ogółem i popyt zagraniczny. Najszybciej rozwijającym się sektorem gospodarki w czwartym kwartale (i w całym roku 2009) było budownictwo – wzrost wartości dodanej w IV kw. 2009 o 7,0%.

Bezrobocie rejestrowane wyniosło na koniec IV kwartału 2009 r. 11,9%, co oznacza wzrost o 1 punkt procentowy w porównaniu do III kw. 2009. Realne tempo wzrostu średniego wynagrodzenia brutto wyniosło 1,4% (średniorocznie: 2,5%).

Inflacja na koniec IV kwartału 2009 r. wyniosła 3,5%.

Koordinator redakcji Klimatu Hipotecznego:

Agnieszka Nierodka

Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego
a.nierodka@ehipoteka.pl

