

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 Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Oświadczenie Prasowe
Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego
Marzec 2009 r.

BRAŹ DLA KREDYTU HIPOTECZNEGO

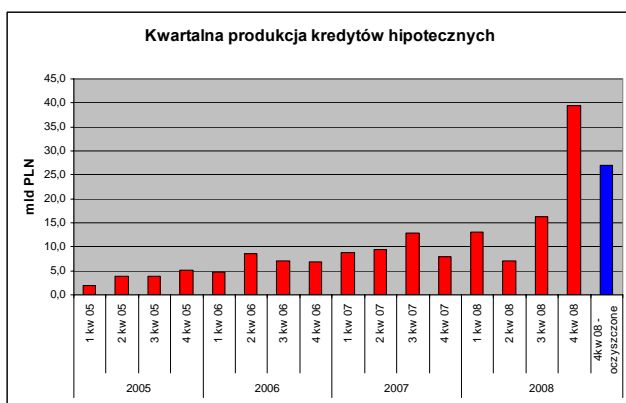
Wyniki badania KLIMATU HIPOTECZNEGO, opracowanego przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z ekspertami bankowymi, wskazują na stabilizację dostępności kredytu hipotecznego przy jednoczesnym spadku sprzedaży kredytów w IV kwartale 2008 r.

W ogólnej skali przyjętej do badania Klimatu Hipotecznego (Czarny, Miedziany, Brązowy, Srebrny, Złoty i Platynowy), bankowcy ocenili klimat hipoteczny w IV kwartale 2008 r. na **BRAŹOWY**.

Przyrost kredytów mieszkaniowych

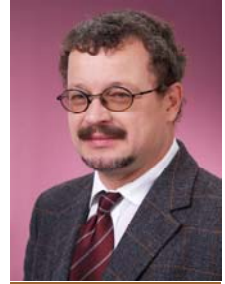
W czwartym kwartale 2008 r. nominalny stan zobowiązań Polaków z tytułu kredytów przeznaczonych na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych zwiększył się o **39,4 mld PLN**.

Należy jednak mocno podkreślić, że tak duży wzrost stanu zadłużenia, jest w głównej mierze pochodną osłabienia się złotego w IV kwartale 2008 r. Po odjęciu wpływu kursów walutowych, przyrost zadłużenia hipotecznego w IV kwartale można oszacować na około 20 mld PLN.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Komentarz eksperta:



dr Jacek Łaszek
Doradca Prezesa
Narodowy Bank Polski
Członek Grupy Ekspertkiej Klimatu Hipotecznego

W IV kwartale 2008 r. Klimat Hipoteczny utrzymał się na poziomie zbliżonym do III kwartału 2008 r. Statystyki za IV kwartał 2008 r. wskazują na bardzo wysoki wzrost zadłużenia na cele mieszkaniowe, jednak wielkość ta wynika głównie ze zmian kursowych, tj. osłabienia złotego. Po odjęciu wpływu tego czynnika, przyrost nowych kredytów hipotecznych w IV kwartale 2008 r. można oszacować na około 20 mld zł. Ogólnie w 2008 r. udzielono kredytów mieszkaniowych na sumę ok. 57 miliardów złotych - o 2 % więcej niż w okresie styczeń - grudzień 2007 r.

W IV kwartale wskaźnik kredytowej dostępności mieszkania uległ nieznacznej poprawie, jednak jego poziom nadal wskazuje, że notowany w poprzednich kwartałach wzrost cen nieruchomości czeka korekta, której pierwsze przejawy zauważono w IV kwartale. Ze względu na znaczne niedopasowanie efektywnego popytu do podaży, a także biorąc pod uwagę wzrost liczby niesprzedanych mieszkań oraz problemy z finansowaniem inwestycji oraz konsumentów - w kolejnych miesiącach oczekuje się dalszego spadku cen nieruchomości.

Dostępność mieszkań

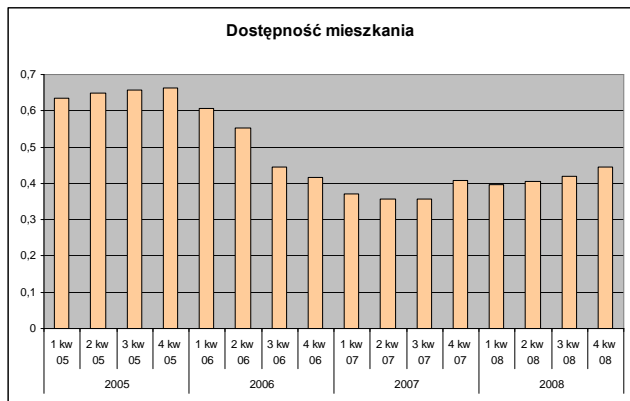
Liczba metrów kwadratowych mieszkania, którą można było nabyć za przeciętną miesięczną płać w czwartym kwartale 2008 r. wyniosła **0,44 mkw**, co stanowiło blisko 5% wzrost w porównaniu o trzeciego kwartału 2008.





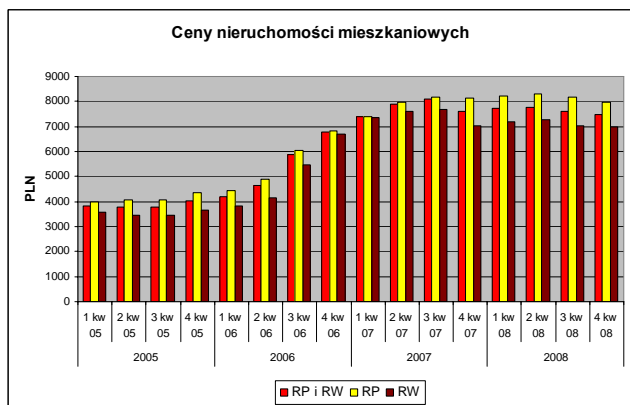
Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego



Źródło: Fundacja Hipoteczna

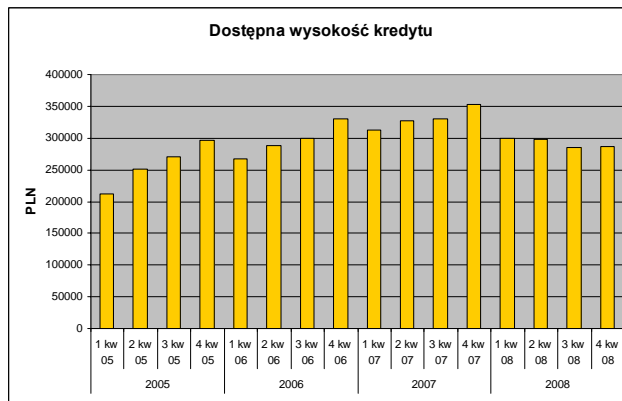
Czynnikiem, który spowodował niewielką poprawę wskaźnika dostępności mieszkania, jest powolny spadek cen mieszkań. W siedmiu największych miastach ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w IV kwartale 2008 r. kształtowały się średnio na poziomie 7474 PLN/mkw. Oznacza to spadek cen nieruchomości o ok. 2% w porównaniu do kwartału poprzedniego (spadki odnotowano zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym).



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Dostępność kredytu

Dostępna wysokość kredytu w czwartym kwartale 2008 r. wyniosła około 287 tys. PLN. Tyle mógł uzyskać kredytobiorca o przeciętnym wynagrodzeniu, na średnich warunkach kredytowych. Jest to porównywalny stan jak w poprzednim kwartale, ale o 18% mniej w porównaniu do czwartego kwartału 2007 r.



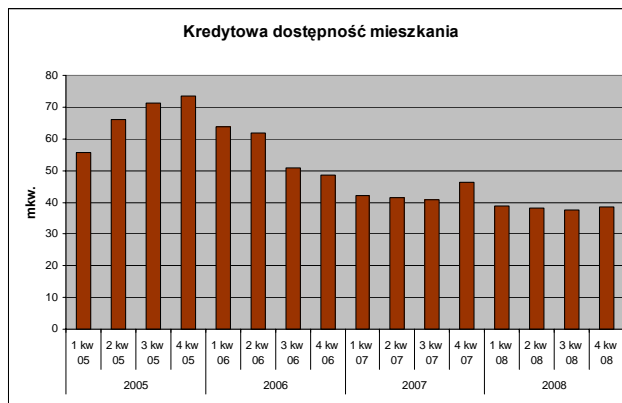
Źródło: Fundacja Hipoteczna

Oceniając dostępność kredytów, należy przede wszystkim mieć na uwadze wzrost ich oprocentowania (z 6,64% w IV kwartale 2007 r. wobec 8,73% w IV kwartale 2008 r.).

Kredytowa dostępność mieszkania

Czwarty kwartał 2008 r. był okresem niewielkiej poprawy wskaźnika kredytowej dostępności mieszkania. Ilość mkw. możliwych do nabycia w IV kwartale 2008 r. przy wykorzystaniu średniego kredytu hipotecznego wyniosła około 38,4 mkw (wobec 37,6 mkw. w kwartale poprzedzającym).

Na stabilizację poziomu kredytowej dostępności mieszkania przede wszystkim miało wpływ zahamowanie tempa wzrostu cen nieruchomości mieszkaniowych.



Źródło: Fundacja Hipoteczna





Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Otoczenie makroekonomiczne w Polsce – 4Q 2008

W czwartym kwartale 2008 r. wzrost PKB wyniósł – wg szacunków GUS – 2,9% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Stanowi to istotny spadek tempa wzrostu gosp. w porównaniu do kwartału poprzedzającego (4,8%) i jest to poziom najniższy od 12 kwartałów. Głównym czynnikiem wzrostu PKB pozostaje popyt krajowy (w IV kw. 2008 – 3,2%).

Bezrobocie rejestrowane wyniosło na koniec 2008 r. 9,5%, co oznacza wzrost o 0,6 punktu procentowego w porównaniu do III kw. 2008. Realne tempo wzrostu średniego wynagrodzenia brutto wyniosło 3,9% (a w całym roku – 5,5%).

W grudniu 2008 r. inflacja wyniosła średnio 3,3%, w za cały rok – 4,2%.

Koordynator redakcji Klimatu Hipotecznego:

Agnieszka Nierodka

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

