

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 częściowych, 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
marzec 2008 r.

BRĄZ 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 w czwartym kwartale 2007 r.

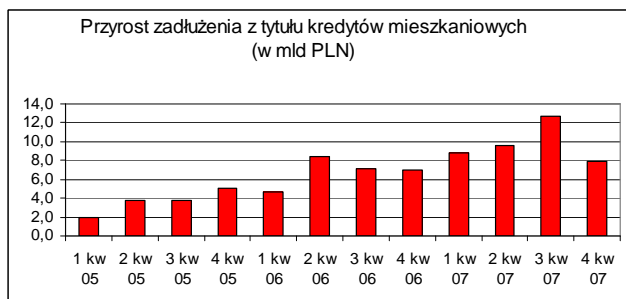
W ogólnej skali przyjętej do badania Klimatu Hipotecznego (Czarny, Miedziany, Brązowy, Srebrny, Złoty i Platynowy), bankowcy ocenili klimat hipieczny w czwartym kwartale 2007 r. na BRĄZOWY.

Przyrost kredytów mieszkaniowych

W czwartym kwartale 2007 r. zadłużenie Polaków z tytułu kredytów przeznaczonych na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych zwiększyło się o 7,9 mld PLN.

Oznacza to duży spadek dynamiki przyrostu zadłużenia hipotecznego w czwartym kwartale 2007 r. W porównaniu do analogicznego kwartału roku ubiegłego, zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wzrosło o blisko 14%, podczas gdy w kwartale poprzednim wzrost ten wyniósł około 80%.

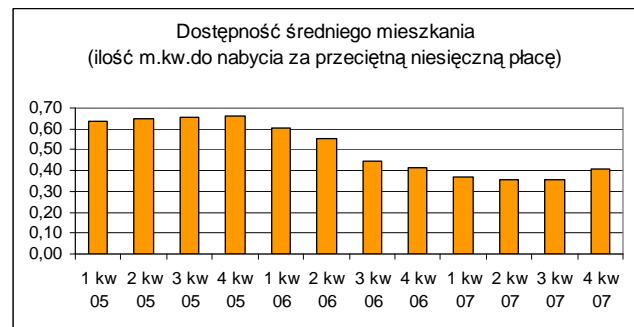
Wpływ na taką sytuację ma z jednej strony, wzrost stóp procentowych, co zmniejsza dostępność kredytów, z drugiej jednak – rosną także koszty ich refinansowania, co również przekłada się na cenę kredytu.



Źródło: Fundacja Hipieczna

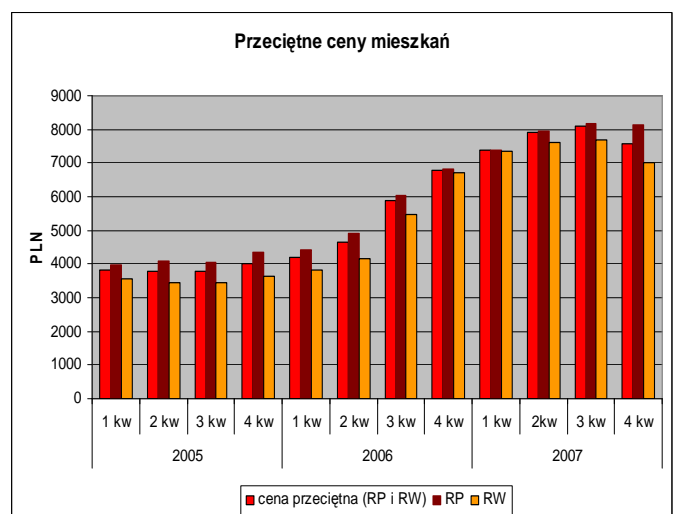
Dostępność mieszkań

Liczba metrów kwadratowych mieszkania, którą można było nabyć za przeciętną miesięczną płacę w czwartym kwartale 2007 r. wyniosła około 0,4 mkw. Jest to około wielkość porównywalna ze stanem na czwarty kwartał 2006 r i nieco wyższa od stanu na III kwartał 2007 r.



Źródło: Fundacja Hipieczna

Czynnikami, który spowodował stabilizację wskaźnika dostępności mieszkania (w porównaniu do sytuacji sprzed 12 miesięcy), był zatrzymanie tempa wzrostu cen mieszkań, a nawet ich niewielki spadek. W siedmiu największych miastach ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym kształtowały się średnio na poziomie 7586 PLN/mkw w czwartym kwartale 2007 r. Oznacza to pierwszy od kilku kwartałów spadek cen na rynku nieruchomości (o 4% w porównaniu do kwartału poprzedniego).



Źródło: Fundacja Hipieczna





Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Zdaniem eksperta:



Kazimierz Kirejczyk
Prezes REAS

Ostatni kwartał 2007 roku był pod wieloma względami niepodobny do innych czwartych kwartałów w poprzednich latach. Zwykle w ostatnim kwartale obserwowaliśmy najwyższe tempo sprzedaży mieszkań, wyraźny wzrost cen, a w konsekwencji – najwyższy w skali roku przyrost portfela kredytów hipotecznych. Tymczasem w porównaniu z pierwszymi dwoma kwartałami 2007 roku tempo sprzedaży wyraźnie spadło, zaś ceny ofertowe generalnie ustabilizowały się. Znalazło to odbicie w wyraźnym spadku tempa przyrostu kredytów mieszkaniowych.

Rok 2007 przyniósł najlepszy od kilkunastu lat wynik pod względem liczby oddanych mieszkań, która – według szacunków REAS - przekroczyła 130 tysięcy mieszkań i domów. Jednak jeszcze bardziej spektakularny był wzrost liczby mieszkań i domów jednorodzinnych, na które wydano pozwolenia na budowę: wstępne dane pozwalają szacować, że będzie to ok. 250 tysięcy, z czego ponad sto tysięcy przypadnie na firmy deweloperskie. Liczba rozpoczętych jednostek mieszkalnych powinna osiągnąć poziom 185 tysięcy w skali kraju.

W tym świetle nie dziwi fakt, że między III a IV kwartałem 2007 zaobserwowaliśmy na rynku pierwotnym znaczący wzrost podaży, która w ostatnich latach rosła relatywnie powoli. Szczególnie zauważalne było to w takich miastach jak Trójmiasto i Wrocław. Do efektu tego dodatkowo przyczynił się fakt, że deweloperzy przez pewien czas wstrzymywali się z wprowadzaniem na rynek realizowanych inwestycji, licząc na odwrócenie się trendu.

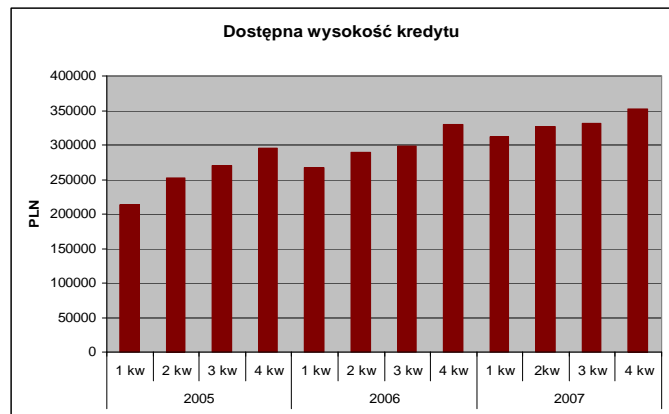
W IV kwartale pojawiło się również zjawisko dyskretnych obniżek cen: bezpłatnego dodawania do kupowanego mieszkania miejsc garażowych, komórek lokatorskich, refundacji podatku VAT. Pod względem warunków zakupu wrócił także atrakcyjny dla nabywców schemat 10/90, w którym pierwsza wpłata wynosi jedynie 10% wartości mieszkania, a pozostałe 90% płatne jest przy odbiorze nieruchomości. Taki schemat wymagać będzie oczywiście o wiele większego zaangażowania

zewnątrznych środków na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich.

Na rynku zapanowała niepewność. Część ekspertów ogłasza definitywny koniec hossy na rynku mieszkaniowym, wieszcząc jego załamanie i bankructwa deweloperów. Ich zdaniem nieuchronne są wyraźne spadki cen, sięgające nawet kilkudziesięciu procent. Inni specjaliści przewidują jednak, że ceny będą w dalszym ciągu rosły, wprawdzie nieco wolniej niż dotychczas, lecz konsekwentnie. Prognozy REAS są umiarkowanie optymistyczne – stabilizacja cen w okresie około dwóch lat przy jednoczesnym wyraźnym wydłużeniu okresu sprzedaży, a potem stopniowa poprawa koniunktury. Jednak na rzeczywistą sytuację na rynku największy wpływ będzie miała przyszła sytuacja gospodarcza w kraju i postawa instytucji finansowych wobec kredytowania nieruchomości mieszkaniowych.

Dostępność kredytu

Dostępna wysokość kredytu w czwartym kwartale 2007 r. wyniosła około 350 tys. PLN. Tyle mógł uzyskać kredytobiorca o przeciętnym wynagrodzeniu, na średnich warunkach kredytowych (oprocentowanie 6,2%, okres spłaty 30 lat, nadwyżka środków ponad minimum socjalne 936 PLN). Jest to 7% więcej w porównaniu do czwartego kwartału 2006 r.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Oceniając dostępność kredytów, należy mieć na uwadze niewielki wzrost ich oprocentowania (z 5,61% w pierwszym kwartale 2007 r. do 6,64% w czwartym kwartale 2007 r.), z drugiej zaś strony – ciągły wzrost przeciętnych wynagrodzeń (3105 PLN w czwartym kwartale 2007 r. – wzrost o nieco ponad 7% wobec okresu poprzedzającego).

Kredytowa dostępność mieszkania



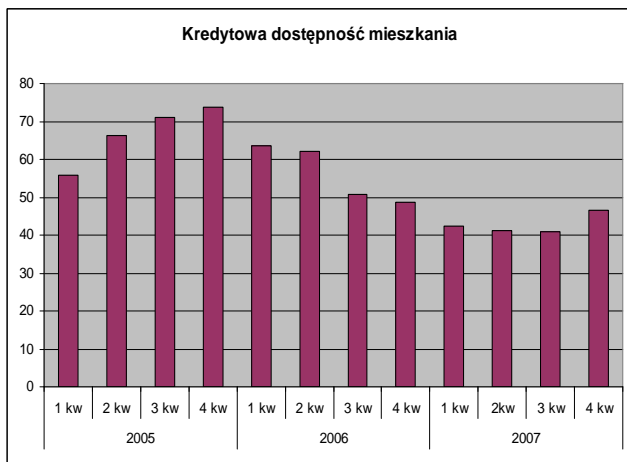


Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Czwarty kwartał 2007 r. był okresem niewielkiego wzrostu wskaźnika kredytowej dostępności mieszkania. Ilość mkw. możliwych do nabycia w czwartym kwartale 2007 r. przy wykorzystaniu średniego kredytu hipotecznego wyniosła około 46 mkw (wobec 41 mkw w kwartale poprzednim).

Na niewielki wzrost poziomu kredytowej dostępności mieszkania przede wszystkim miało wpływ zahamowanie tempa wzrostu cen nieruchomości mieszkaniowych, połączone z nadal silnym wzrostem płac.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Otoczenie makroekonomiczne w Polsce

Czwarty kwartał 2007 r. charakteryzował się nadal stabilnym wzrostem gospodarczym. Wzrost PKB w IV kwartale 2007 roku wyniósł (wedle szacunków IBnGR) 5,5% w stosunku do analogicznego kwartału roku poprzedniego. Szczególnie duży wpływ na skalę wzrostu gospodarczego w tym okresie miały wciąż wysokie nakłady inwestycyjne – które wzrosły o nieco ponad 21% w por. do analogicznego okresu 2006 r. oraz poziomu konsumpcji (w tym spożycia indywidualnego), będącego z kolei rezultatem nadal poprawiającej się sytuacji na rynku pracy.

Umacnia się tendencja spadkowa w odniesieniu do wskaźnika bezrobocia rejestrowanego, który osiągnął poziom 11,4% - co w odniesieniu do poprzedniego kwartału oznaczało spadek o blisko 0,2 punktu procentowego. Przeciętne zatrudnienie w III kwartale 2007 wzrosło o około 3,7%.

Spadkowi bezrobocia towarzyszył wysoki wzrost przeciętnych realnych wynagrodzeń brutto - 6,2 % w czwartym kwartale, a w całym roku - 6,4%.

Pod koniec 2007 r. zaobserwowano silne przyśpieszenie procesów inflacyjnych w ostatnich miesiącach 2007 roku - w czwartym kwartale średnia stopa inflacji wyniosła 3,5 %. W całym 2007 roku średnia stopa inflacji ukształtowała się na poziomie 2,5 proc.

Koordynator redakcji Klimatu Hipotecznego:

Agnieszka Nierodka

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