

Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Oświadczenie Prasowe Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego
październik 2006 r.

Złoty Klimat Hipoteczny

Wyniki pierwszego badania KLIMATU HIPOTECZNEGO, opracowanego przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z ekspertami bankowymi, potwierdzają dobrą kondycję polskiego sektora hipotecznego.

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 90% 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).

Przyrost kredytów mieszkaniowych

W pierwszym półroczu 2006 r. **zadłużenie Polaków z tytułu kredytów przeznaczonych na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych zwiększyło się o ponad 13 mld zł.** Jest to dwukrotnie więcej niż rok temu w tym samym okresie.

Spośród wszystkich obecnych zobowiązań gospodarstw domowych wobec sektora bankowego aż 40% stanowią kredyty mieszkaniowe.

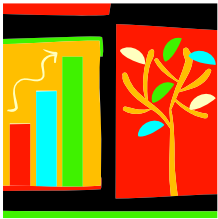
To rekordowy poziom jak na warunki polskie, jednakże nadal relatywnie niski jeśli odnieść go do średniego w krajach Unii Europejskiej, który wynosi ponad 60%. Potencjał wzrostu tego wskaźnika dla rynku polskiego potwierdza badanie popytu na kredyt hipoteczny. Szacuje się, iż maksymalna potencjalna zdolność kredytowa polskiego społeczeństwa mogłaby wynieść 11-krotność obecnego poziomu zadłużenia, a roczna zdolność kredytowa - około 41 mld zł przyrostu zadłużenia. To znacznie powyżej obecnych rocznych przyrostów, które kształtują się w granicach 10-15 mld zł.

Eksperci bankowi podkreślają, iż istotne znaczenie dla wzrostu produkcji kredytów hipotecznych miały zmiany sytuacji zarówno na rynku hipotecznym, jak i mieszkaniowym.

W opinii kredytodawców **do wzrostu kredytów mieszkaniowych** w drugim i trzecim kwartale 2006 r. **przyczyniła się również marcowa zmiana zasad naliczania opłat za wpisy w księgach wieczystych**, polegająca na zastąpieniu opłat proporcjonalnych opłatami stałymi. Nowe korzystne przepisy, o które Fundacja Hipoteczna zabiegała od wielu lat, przyczyniły się do aż 30-procentowego spadku całkowitych kosztów transakcji zakupu mieszkania przy wykorzystaniu kredytu hipotecznego.

Banki już w trzecim kwartale br. odnotowały **większe zainteresowanie kredytem refinansowym**. Można spodziewać się, iż udział takich kredytów w portfelu będzie systematycznie rósł. Nie pozostanie to również bez znaczenia dla przyszłych statystyk zadłużenia.





Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego



Justyna Galbarczyk
Dyrektor Zarządzający Pionem Finansowania Nieruchomości
PKO Bank Polski SA
Członek Grupy Ekspertkiej Klimatu Hipotecznego

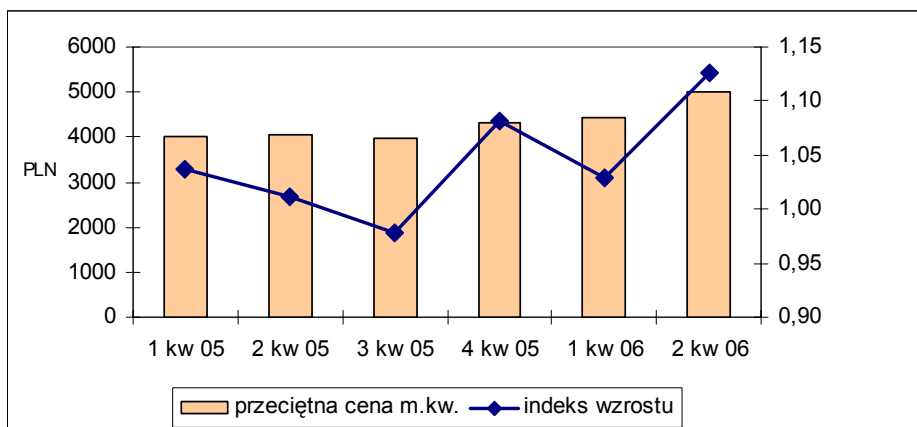
„Utrzymanie tempa sprzedaży kredytów hipotecznych w kolejnych kwartałach będzie coraz bardziej zależało od poziomu podaży nowych mieszkań. Dyżurnym tematem jest ciągle niedostateczny poziom rozwoju infrastruktury związanej z rynkiem nieruchomości, ograniczona podaż gruntów budowlanych oraz rosnące koszty budowy i co za tym idzie coraz wyższe ceny nieruchomości przekładające się na dostępność kredytu hipotecznego. W tej sytuacji oferty banków stają się coraz bardziej uniwersalne i oprócz przeznaczenia kredytu na cele mieszkaniowe proponowane są pożyczki hipoteczne, kredyty konsolidacyjne i zwłaszcza w ostatnim czasie refinansowe. Również PKO BP SA od października br. proponuje swoim klientom nowy kredyt: Własny Kąt Mix, który łączy wszystkie te przeznaczenia.

Po wprowadzeniu w lipcu br. Rekomendacji S, w PKO obserwujemy systematyczny wzrost sprzedaży kredytów złotych - w tej chwili udział ten szacujemy na ok 60% i jeżeli stopy procentowe w Europie, a w szczególności w Szwajcarii będą nadal rosnąć, można założyć, że będzie to trwały trend.”

Dostępność mieszkań

Dostępność średniego mieszkania liczona ilością mkw. do nabycia za przeciętne wynagrodzenie na koniec drugiego kwartału br. wyniosła około 0,5 mkw.

Jest to o 15% mniej niż w drugim kwartale ubiegłego roku. Już od kilku lat oscyluje ona wokół tego poziomu, tj. znacznie poniżej średniej europejskiej. Wraz ze wzrostem wynagrodzeń w gospodarce (trzykrotny wzrost wynagrodzeń w ostatnim dziesięcioleciu) obserwuje się stały wzrost cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W pięciu największych miastach ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym na koniec drugiego kwartału 2006 r. kształtowały się średnio na poziomie 4990 zł./mkw., co oznacza prawie 25% wzrost cen w porównywalnym okresie ubiegłego roku.



Źródło: FKH





Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego



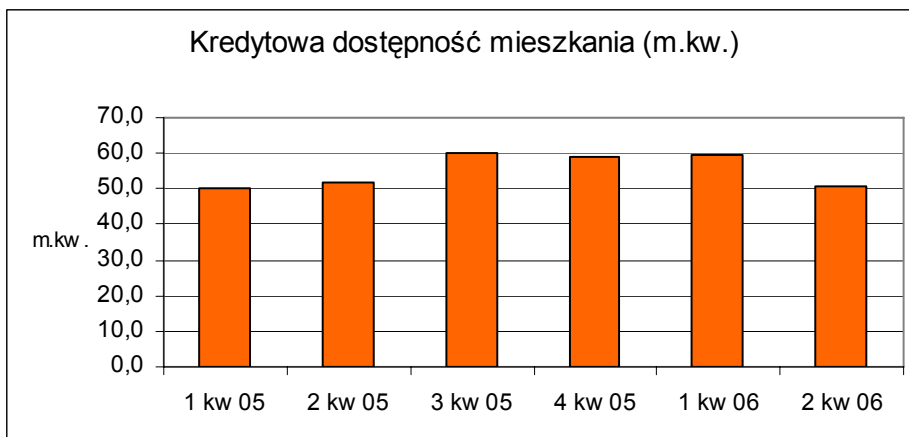
Piotr Cyburt
Prezes Zarządu
BRE Bank Hipoteczny SA
Członek Grupy Ekspertkiej Klimatu Hipotecznego

„Istotny wpływ na rynek nieruchomości w ostatnim okresie miał **drastyczny wzrost kosztów wykonawstwa**, związany m.in. ze wzrostem cen materiałów budowlanych. Jednak najbardziej niepokojący na rynku jest brak wykwalifikowanej siły roboczej. Stawki na niektórych stanowiskach pracy wzrosły nawet o 100% w ciągu ostatnich kilkunastu miesięcy. To z pewnością może skutkować wydłużeniem procesu inwestycyjnego i rzutuje na rentowność całego projektu deweloperskiego. Ponadto zbliżające się wybory samorządowe doprowadziły do **paraliżu decyzyjnego w największych ośrodkach miejskich w zakresie wydawania pozwoleń budowlanych i decyzji o warunkach zabudowy**. W wielu przypadkach sytuację komplikuje brak planów zagospodarowania przestrzennego. Jest to niewątpliwie czynnik, który powodował w ostatnim okresie i będzie w dalszym ciągu wywierał presję na wzrost cen mieszkań.

Na rynku warszawskim od trzech miesięcy obserwujemy spowolnienie tempa wzrostu cen mieszkań. Może to świadczyć o nowym etapie na rynku nieruchomości, który będzie charakteryzował się dalszym wzrostem cen, jednak o dynamice niższej niż poprzednich miesiącach. Podobnie mogą zachowywać się rynki w innych miastach. Jakkolwiek proces ten będzie zróżnicowany w zależności od potencjału wzrostu cen na rynkach lokalnych.”

Dostępna wielkość mieszkania dla kredytobiorcy o przeciętnym dochodzie w obecnych warunkach kredytowych wyniosła na koniec drugiego kwartału br. prawie 51 mkw.

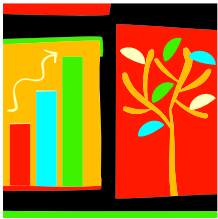
Poziom ten nie odbiega od obserwowanego w ostatnich dwóch latach.



Źródło: FKH

© 2006 / 10
strona 3 z 4





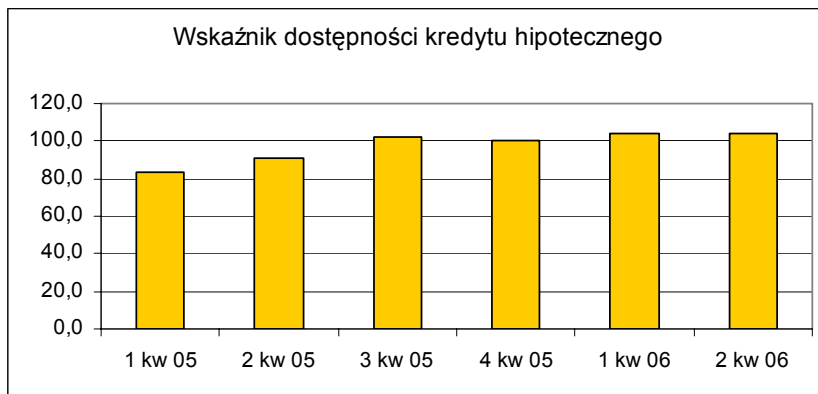
Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Dostępność kredytu

Wskaźnik dostępności kredytu hipotecznego, liczony krotnością dochodu przy stopie procentowej 5,5% w skali roku, 30-letniej amortyzacji kredytu, średnim dochodzie i nadwyżce dochodu powyżej minimum socjalnego, wyniósł na koniec drugiego kwartału br. 104,5, tj. prawie 254 tys. zł.

Jest to o 15% więcej niż w drugim kwartale ubiegłego roku.



Źródło: FKH

Ocena wdrożenia nowych przepisów regulacyjnych

Zdaniem ekspertów bankowych wdrożenie nowych zaleceń Komisji Nadzoru Bankowego dotyczących dobrych praktyk w zakresie kredytów hipotecznych, które przewidują m.in. standaryzację procedur zarządzania portfelem oraz konsekwentną realizację przyjętej polityki kredytowej przyczyni się do zmniejszenia ryzyka w całym sektorze.

Po stronie kredytobiorcy nowe regulacje ograniczą hazard zwiększania zadłużenia charakterystyczny dla optymistycznej fazy rozwoju rynku nieruchomości.

Sprzyjające otoczenie makroekonomiczne w Polsce

Dobra koniunktura na rynku hipotecznym niewątpliwie ma swoje podłoże w ogólnym wzrostowym trendzie gospodarczym.

*Polska nadal **utrzymuje wysokie tempo rozwoju gospodarczego**. Po dobrym 2005 roku, kiedy wzrost PKB osiągnął poziom średnio 3.5%, w 2006 roku gospodarka przyspieszyła jeszcze bardziej, osiągając 5.2% w I kwartale oraz 5.5% w II kwartale. Oznacza to, że kraj pozostaje jednym z liderów wzrostu PKB w UE.*

*Rok 2006 upływa pod znakiem **wyjątkowo niskiej inflacji** – w marcu 2006 roku wyniosła ona zaledwie 0.4% i wzrosła do 0.8% w czerwcu. Oznacza to, że utrzymuje się ona znacznie poniżej wyznaczonego przez NBP celu (2.5%), a także jest to najniższy poziom inflacji spośród krajów Unii Europejskiej.*

*Do połowy 2006 roku miały miejsce **dwie kolejne obniżki stóp procentowych**, przez co znalazły się one na poziomie najniższym w historii. Mimo lekkiego wzrostu inflacji w lipcu 2006 r. wynikającego głównie ze wzrostu cen nośników energii, Rada nie zdecydowała się dotychczas na zmianę stóp procentowych.*

Stopa bezrobocia odnotowana w pierwszym kwartale wyniosła 16.0%.

*Oznacza to spadek w porównaniu do analogicznego okresu w 2005 roku o 2.9 p.p. Wydaje się, że **obecny spadek bezrobocia ma trwały charakter**, bo w dużym stopniu jest wywołany przez wzrost gospodarczy i wynikający z niego wzrost liczby nowych miejsc pracy, a także jest skutkiem wykorzystania środków unijnych m.in. na aktywizację osób bez pracy.*

Opracowanie:

Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego
13 października 2006 r.

