

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
Czerwiec 2013 r.

SREBRO DLA KREDYTU HIPOTECZNEGO

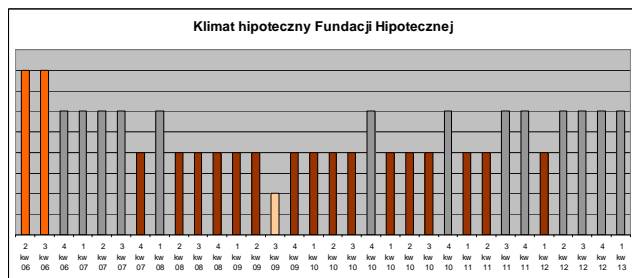
Wyniki badania KLIMATU HIPOTECZNEGO, opracowanego przez Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z ekspertami bankowymi, wskazują na lekką poprawę produkcji kredytów hipotecznych w I kwartale 2013 r. przy znacznej poprawie wskaźników dostępności kredytu dla klienta.

W ogólnej skali przyjętej do badania Klimatu Hipotecznego (Czarny, Miedziany, Brązowy, Srebrny, Złoty i Platynowy), klimat hipoteczny w I kwartale 2013 r. oceniamy na SREBRNY.

Klimat Hipoteczny historycznie

Fundacja Hipoteczna już od 7 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.

Rok 2012 rozpoczął się pogorszeniem Klimatu do poziomu Brązowego, po czym nastąpiła jego stabilizacja na poziomie SREBRNYM.



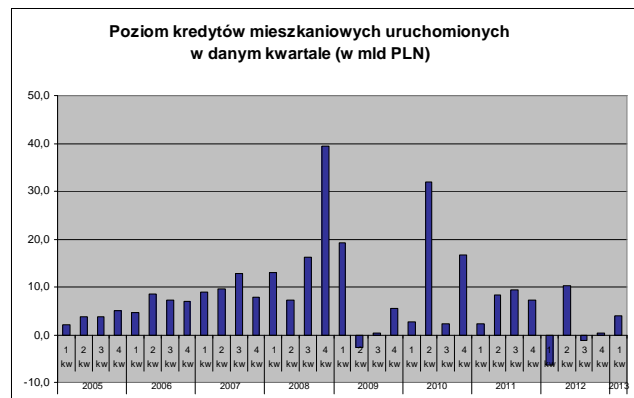
Źródło: Fundacja Hipoteczna

Niewielki wzrost nowych kredytów mieszkaniowych

W I kwartale 2013 r. saldo uruchomionych przez banki kredytów mieszkaniowych **wzrosło o niecałe 4 mld.** Osłabienie produkcji kredytów hipotecznych

© 2013/06
strona 1 z 3

wynika ze stopniowego zaostrzenia polityki kredytowej przez banki od II połowy 2012 r., a także jest efektem osłabienia popytu gospodarstw domowych na kredyty mieszkaniowe. Z drugiej strony, pozytywnie na wynik wpłynął wygaszany program Rodzina na Swoim.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Zgodnie z ankietą NBP, w I kwartale 2013 r. **większość banków nie dokonała zmian kryteriów udzielania** kredytów mieszkaniowych. Osłabieniu uległ natomiast **popyt** gospodarstw domowych na kredyt co było z jednej strony rezultatem niepewnej sytuacji gospodarczej, a z drugiej – efektem oczekiwaniami na spadek cen nieruchomości.

Oczekiwania banków na II kwartał 2013 r. wskazują na możliwość złagodzenia polityki kredytowej, przy jednoczesnym utrzymaniu popytu na dotychczasowym poziomie.

Dostępność mieszkań – wraca do poziomu nienotowanego od 2006 r!

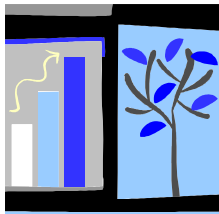
Dostępność mieszkań to wskaźnik mierzący liczbę metrów kwadratowych mieszkania (w średniej dla dużych miast cenie), którą można nabyć za przeciętną miesięczną płacę.

W I kwartale 2012 r. dostępność mieszkań wyniosła 0,62 mkw, co oznacza, że **przeciętny klient (w dużym mieście) może kupić za średnie miesięczne wynagrodzenie (pomniejszone o minimum socjalne) nieco ponad 0,6 metra kwadratowego mieszkania.** Jakkolwiek nie jest to wynik bardzo wysoki, podkreślić należy znaczną poprawę wskaźnika – na zbliżonym poziomie był on notowany na początku 2006 roku!



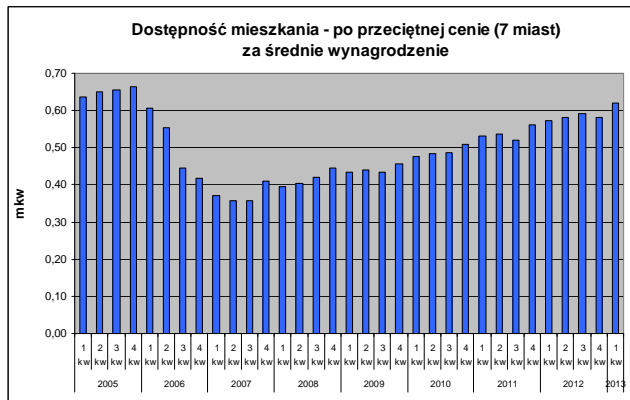
FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

www.ehipoteka.pl



Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego



Źródło: Fundacja Hipoteczna

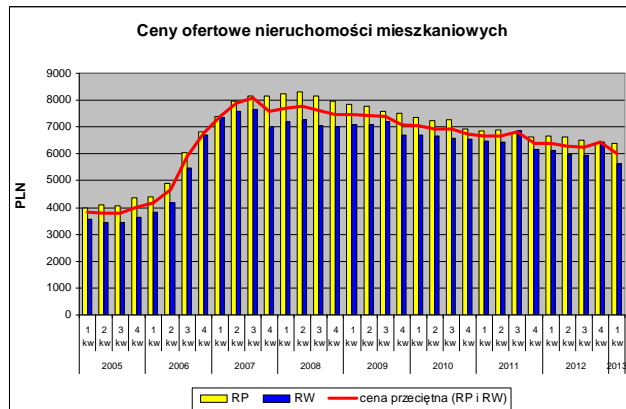
Ceny ofertowe – na rynku wtórnym znaczne spadki, na pierwotnym – stagnacja.

Poziom wskaźnika dostępności mieszkań jest w dużej mierze uwarunkowany zmianami cen mieszkań, które nadal **utrzymują się na wysokim poziomie, ale również systematycznie spadają.**

W I kwartale 2013 r. nastąpiło odwrócenie tendencji obserwowanej we wcześniejszych edycjach *Klimatu* – dotychczas większą dynamikę cen ofertowych obserwowaliśmy na rynku pierwotnym, podczas gdy na rynku wtórnym spadek cen był relatywnie powolny.

Początek bieżącego roku przyniósł znaczącą korektę cen ofertowych na rynku wtórnym w dużych miastach (spadek o ponad 12% wobec 4 kw. 2012!), podczas gdy ceny na rynku pierwotnym pozostały praktycznie niezmiennie.

W siedmiu największych miastach ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w I kwartale 2013 r. wyniosły średnio 6018 PLN/mkw – co oznacza, że ceny ofertowe powróciły do poziomu odnotowanego w 2006 r.



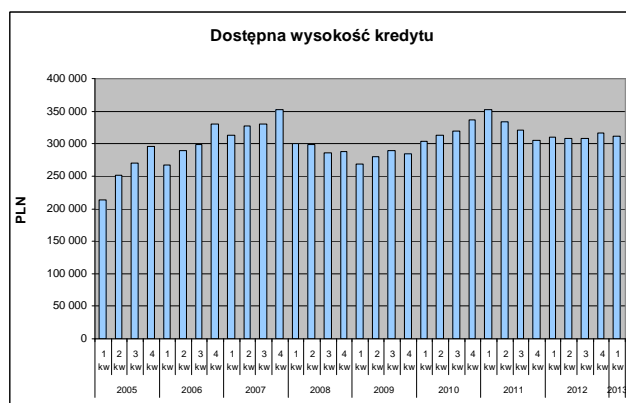
Źródło: Fundacja Hipoteczna

Banki gotowe udzielać średnio kredytu na poziomie 312 000 zł.

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

W I kwartale 2013 r. dostępna wysokość kredytu wyniosła ponad 312 tys. PLN.

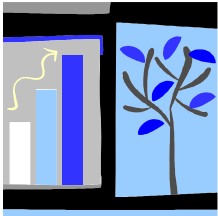
Jest to wynik nieco gorszy w porównaniu do kwartału poprzedzającego (wówczas wskaźnik wyniósł ok. 316 tys. zł), jednak na korzyść kredytobiorców działa nadal spadające średnie oprocentowanie kredytów (średnio 6,19%).



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Średni kredyt wystarcza na zakup blisko 52 mkw. mieszkania





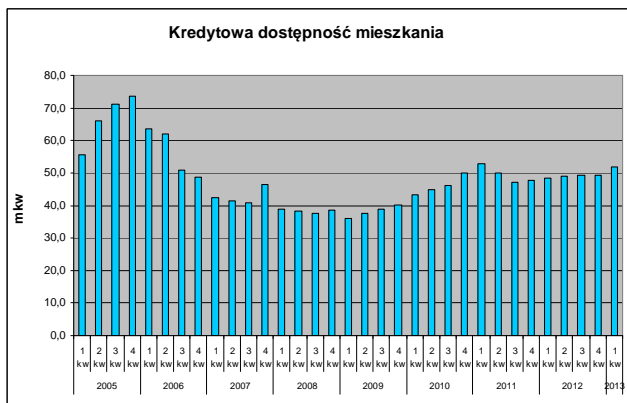
Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

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

W I kwartale 2013 r. klient – przy wykorzystaniu dostępnej wysokości kredytu hipotecznego – mógł kupić 51,9 mkw mieszkania (wobec 49,2 mkw. w kwartale poprzedzającym). Zatem mimo niższej kwoty kredytu, dostępnej dla przeciętnego klienta banku, spadek cen nieruchomości okazuje się być na tyle znaczący, że kredyt umożliwia zakup nieco większego mieszkania.

bezalkoholowych i alkoholowych oraz wyrobów tytoniowych.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Otoczenie makroekonomiczne w Polsce – I kwartał 2013 r.

W I kwartale 2013 r. wzrost PKB wyniósł – wg szacunków IBnGR – 0,5% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego – co było najniższym poziomem wskaźnika od I kw. 2009 lat. Głównym czynnikiem wzrostu PKB był popyt zagraniczny (podobnie jak w kwartale poprzedzającym), zaś popyt krajowy miał ujemny wkład w tworzenie wartości dodanej. Najszybciej rozwijającym się sektorem gospodarki były w I kw. 2013 r. usługi rynkowe – wzrost wartości dodanej o 2,1%. Najgorszą sytuację odnotowano ponownie w budownictwie, gdzie tempo wzrostu wartości dodanej wyniosło (-) 5,2%.

Bezrobocie rejestrowane wyniosło na koniec I kwartału 2013 r. 14,3%, co oznacza wzrost o 0,9 p.p. w porównaniu do końca IV kw. 2012 r. Tempo wzrostu średniego realnego wynagrodzenia brutto wyniosło 0,7%.

Inflacja na koniec I kwartału 2013 r. wyniosła 1,0 spadając z poziomu 2,4% (w całym I kwartale 2013 r.: 1,3%). Wzrost inflacji wynikał głównie ze wzrostu cen żywności, napojów

opracowuje:

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