

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
Grudzień 2013 r.

SREBRO DLA KREDYTU HIPOTECZNEGO

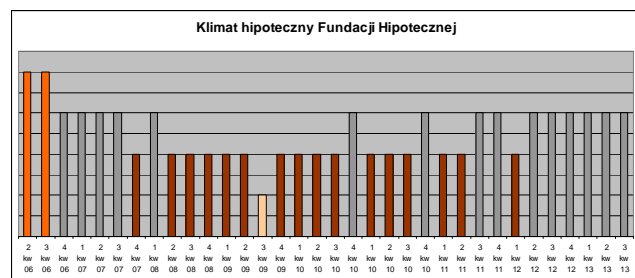
Wyniki badania KLIMATU HIPOTECZNEGO, opracowanego przez Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z ekspertami bankowymi, wskazują na znaczącą poprawę wszystkich wskaźników dostępności kredytu dla klienta w III kwartale 2013 r.

W ogólnej skali przyjętej do badania Klimatu Hipotecznego (Czarny, Miedziany, Brązowy, Srebrny, Złoty i Platynowy), klimat hipoteczny w III 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**. Najnowsze wyniki klimatu wskazują na znaczną poprawę wszystkich wskaźników – przy utrzymaniu takiego stanu od kolejnego kwartału Klimat hipoteczny powinien osiągnąć poziom **ZŁOTY**.

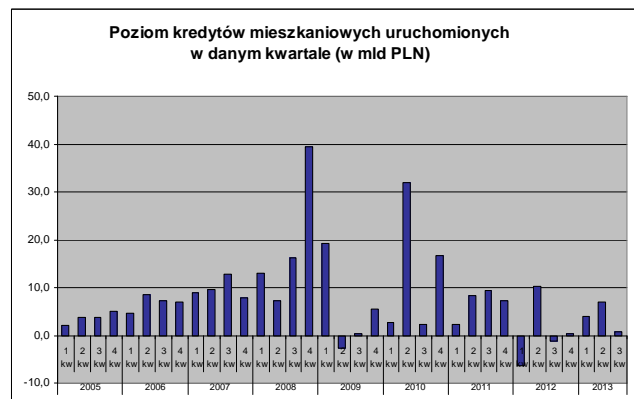


Źródło: Fundacja Hipoteczna

Przyrost salda kredytów mieszkaniowych

W III kwartale 2013 r. saldo uruchomionych przez banki kredytów mieszkaniowych **wzrosło o niecałe 0,7 mld zł**. Wynik nie jest imponujący, jednak na taki poziom salda kredytów mieszkaniowych wpływ miała także duża skala spłacania kredytów już zaciągniętych, jak również zmiany kursowe.

Wpływ czynnika regulacyjnego na portfel nie był bardzo istotny – faktycznie w ostatnim kwartale odnotowano większe zainteresowanie kredytami o podwyższonym LTV, co wskazuje na mobilizację części klientów przez wejściem w życie nowej Rekomendacji S, wprowadzającej m.in. wymóg posiadania 5% wkładu własnego od 01/01/2014 r. Z drugiej jednak strony, część klientów czeka na uruchomienie programu MdM z początkiem przyszłego roku i wstrzymuje się z decyzją o wzięciu kredytu mieszkaniowego.



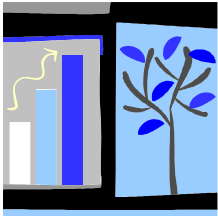
Źródło: Fundacja Hipoteczna

Zgodnie z ankietą NBP, w III kwartale 2013 r. **banki dokonały niewielkiego złagodzenia kryteriów udzielania** kredytów mieszkaniowych. Drugi kwartał z rzędu wzrósł odsetek banków, które deklarowały podniesienie marż kredytowych.

Oczekiwania banków na IV kwartał 2013 r. wskazują na możliwość zaostrzenia polityki kredytowej, przy jednoczesnym utrzymaniu popytu na dotychczasowym poziomie lub jego niewielkim wzroście.

Dostępność mieszkań – wraca do poziomu sprzed boomu kredytowego!





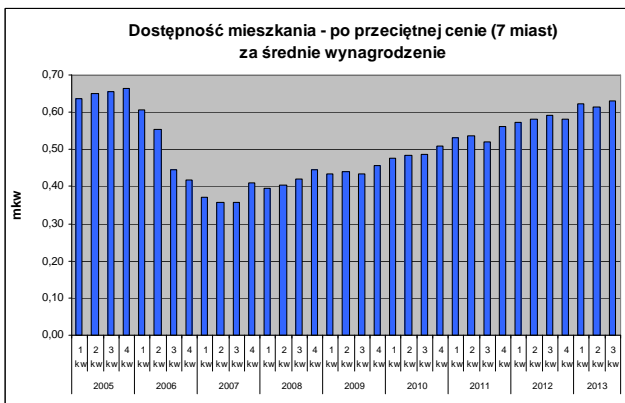
Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

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

W III kwartale 2013 r. dostępność mieszkań wyniosła 0,63 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.**

Nadal wskaźnik nie notuje bardzo wysokiego poziomu, jednak jego obecna wartość jest **blisko dwukrotnie wyższa** od tej, którą notowano w okresie boomu kredytowego i szybko rosnących cen.



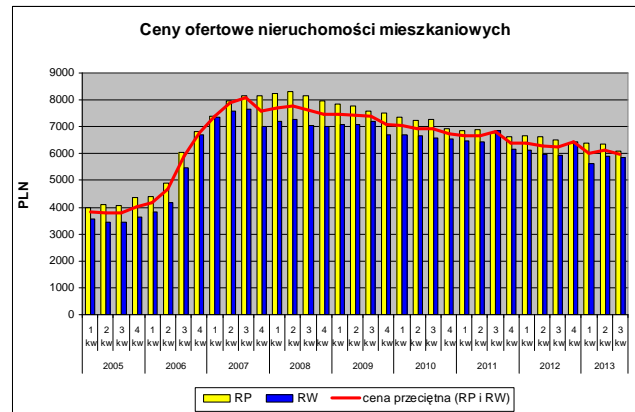
Źródło: Fundacja Hipoteczna

Ceny ofertowe – spadki na rynku wtórnym i pierwotnym

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

W III kwartale 2013 r. obserwowano kontynuację trendu spadkowego zarówno na rynku pierwotnym, jak na rynku wtórnym. Po wcześniejszych znacznych spadkach, na rynku wtórnym odnotowano korektę cen o około 1%, zaś na rynku pierwotnym spadek wyniósł 4%.

W siedmiu największych miastach ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w III kwartale 2013 r. wyniosły średnio 5983 PLN/mkw – oznacza to, że **po raz pierwszy od 2006 r. ceny ofertowe spadły poniżej poziomu 6000 zł.**



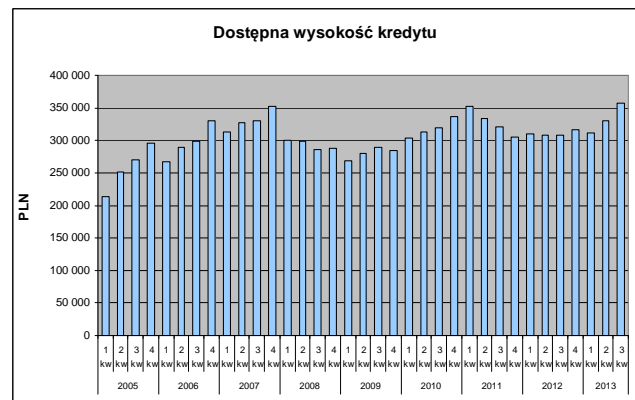
Źródło: Fundacja Hipoteczna

Banki gotowe udzielać średnio kredytu na poziomie 357 000 zł.

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

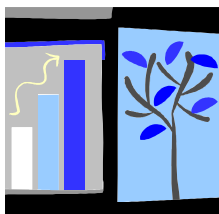
W III kwartale 2013 r. dostępna wysokość kredytu wyniosła około 357 tys. zł.

Jest to wynik znacznie lepszy w porównaniu do kwartału poprzedzającego (wówczas wskaźnik wyniósł ok. 330 tys. zł), jednak na korzyść kredytobiorców działa nadal spadające średnie oprocentowanie kredytów (średnio 5,13%).



Źródło: Fundacja Hipoteczna





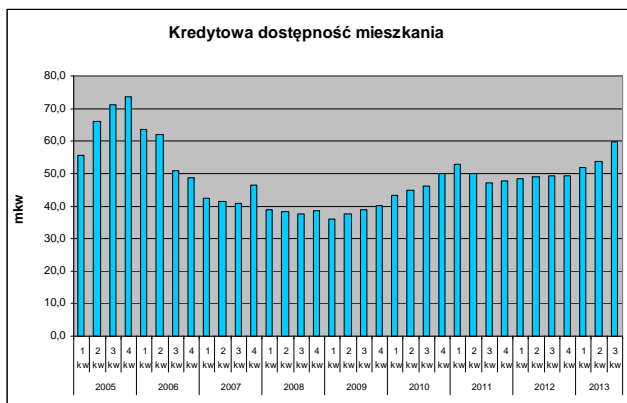
Klimat Hipoteczny

miernik oceny sektora kredytów hipotecznych
©Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

Średni kredyt wystarcza na zakup blisko 60 mkw. mieszkania

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 III kwartale 2013 r. klient – przy wykorzystaniu dostępnej wysokości kredytu hipotecznego – mógł kupić 59,6 mkw mieszkania (wobec 53,8 mkw. w kwartale poprzedzającym). Dzięki większej dostępności kredytów mieszkaniowych oraz ze względu na spadek cen na rynku nieruchomości, konsumenci mogą liczyć na zakup mieszkania o metrażu podobnym do tego sprzed boomu kredytowego.



Źródło: Fundacja Hipoteczna

Otoczenie makroekonomiczne w Polsce – III kwartał 2013 r.

W III kwartale 2013 r. wzrost PKB wyniósł – wg szacunków IBnGR – 1,8% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego – co było najwyższym poziomem wskaźnika od 5 kwartałów. Głównym czynnikiem wzrostu PKB stał się ponownie popyt krajowy – tempo wzrostu 1,4% (w stos. do III kwartału 2012 r. Najszybciej rozwijającym się sektorem gospodarki był w III kw. 2013 r. przemysł, w którym odnotowano wzrost wartości dodanej o 4,5%. Najgorszą sytuację odnotowano ponownie w budownictwie, gdzie tempo wzrostu wartości dodanej wyniosło (-) 7,6%.

Bezrobocie rejestrowane wyniosło na koniec III kwartału 2013 r. 13%, co oznacza spadek o 0,2 p.p. w porównaniu do końca II kw. 2013 r. Tempo wzrostu średniego realnego wynagrodzenia brutto w III kw. wyniosło 2,7%. Inflacja na koniec III kwartału 2013 r. wyniosła 1,0% (w całym III kwartale 2013 r.: 1,3%). Wzrost inflacji wynikał głównie ze wzrostu cen żywności, napojów bezalkoholowych i alkoholowych oraz wyrobów tytoniowych.

opracowuje:

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

