

Komentarz Open Finance, 27 listopada 2007 r.

Kredyty hipoteczne zwalniają tempo

W wakacje zaciągnęliśmy więcej kredytów niż przed rokiem, ale mniej niż w rekordowym II kwartale. Nadal – bez względu na okres porównań - rosną natomiast kwoty wpisywane do hipoteki.

Kredyty wolniej, mieszkania szybciej...

Czy czeka nas spowolnienie na rynku kredytów hipotecznych, a może już jest ono faktem? Za wcześnie jeszcze na takie stwierdzenia. Z danych przesłanych nam przez osiem największych banków zaangażowanych w ten sektor bankowości wynika, że w III kwartale tego roku zaciągnęliśmy o prawie 9 proc. więcej kredytów niż w tym samym okresie przed rokiem. Nie mniej było to również o prawie 10 proc. mniej niż w rekordowym II kwartale.

W porównaniu rok do roku III kwartał prezentował się całkiem dobrze, a spadek w porównaniu do wiosny możemy rzucić na karb sezonu wakacyjnego, tradycyjnie niezbyt sprzyjającemu zawieraniu transakcji. Warto jednak zauważyć, że kiedy trzy miesiące temu robiliśmy podobną statystykę dla I półrocza, dynamika wzrostu liczby udzielanych kredytów sięgała 20 proc. (dla tych samych banków). Jeszcze dokładniejszymi danymi dysponuje Związek Banków Polskich, według którego narastająco po trzech kwartałach banki udzieliły o 14 proc. więcej kredytów niż przed rokiem, ale po pierwszym półroczu dynamika była wyższa.

Reasumując – za sprawą wciąż dobrej sytuacji na rynku pracy, wciąż rośnie liczba zaciąganych przez nas kredytów hipotecznych. Warto jednak zwrócić w tym momencie uwagę na dwie tendencje. Dynamika wzrostu liczby udzielanych kredytów osłabła w porównaniu do I półrocza, natomiast wciąż szybko rośnie liczba budowanych mieszkań (o 15,3 proc. – dane GUS do października), a jeszcze szybciej liczba budów rozpoczętych i planowanych (pozwolenia na budowę). Co może mieć wpływ na ceny nieruchomości – o czym niżej.

bank	liczba kredytów udzielonych w III kw. 2007	liczba kredytów udzielonych w III kw. 2006	zmiana procentowa	liczba kredytów udzielonych w II kw. 2007	zmiana procentowa
PKO BP	24 328	22 109	+10,0 proc.	27 761	-12,4 proc.
Pekao SA	7 147	6 324	+13,0 proc.	7 462	-4,2 proc.
BZ WBK	2 566	2 437	+5,3 proc.	2 644	-2,95 proc.
Getin	3 513	4 273	-17,8 proc.	3 346	+5,0 proc.
Kredyt Bank	6 900	4 363	+58,1 proc.	7 484	-7,8 proc.
ING BSK	3 027	2 015	+50,2 proc.	3 594	-15,8 proc.
Bank Millennium	8 480	8 626	-1,7 proc.	10 522	-19,4 proc.
BRE Bank	5 694	6 559	-13,2 proc.	5 561	+2,4 proc.
średnia	7 707	7 088	+8,7 proc.	8 547	-9,8 proc.

Tab 1. Liczba udzielonych kredytów hipotecznych przez największe polskie banki

Wartość kredytów stańa, mieszkań też

Zgodnie z logiką rynku – wzrost cen na rynku nieruchomości w okresie ostatnich dwunastu miesięcy przełożył się także na wzrost wielkości przeciętnego kredytu hipotecznego w tym okresie. Natomiast obserwowana w ostatnich miesiącach stabilizacja cen wpłynęła także na stabilizację pod względem wielkości zaciąganych kredytów hipotecznych.

Z jednej strony zdolność do zaciągania coraz wyższych kredytów hipotecznych jest ograniczana przez wzrost stóp procentowych jaki obserwujemy od końca I kwartału. Z drugiej zaś strony zarówno wzrost wynagrodzeń jak i obniżenie składki rentowej pomagają tę zdolność poprawić. Przez ostatnie dwanaście miesięcy przeciętna rata 30-letniego kredytu hipotecznego w złotych wzrosła o 13,8 proc., natomiast przeciętny wzrost wynagrodzeń brutto wyniósł 11 proc. Biorąc pod uwagę proporcje (kredyt

nie może stanowić całości wynagrodzenia), można zaryzykować tezę, że te dwa elementy znoszą się wzajemnie, a ich łączny wpływ na zdolność kredytową jest neutralny.

bank	średnia wartość kredytu hipotecznego udzielonego w III kw. 2007	średnia wartość kredytu hipotecznego udzielonego w III kw. 2006	zmiana procentowa	średnia wartość kredytu hipotecznego udzielonego w II kw. 2007	zmiana procentowa
PKO BP	155 000	112 000	+38,4 proc.	146 000	+6,2 proc.
Pekao SA	139 500	111 000	+25,3 proc.	137 000	+1,6 proc.
BZ WBK	204 000	144 000	+41,6 proc.	200 500	+1,8 proc.
Getin	244 000	163 500	+49,2 proc.	241 000	+1,3 proc.
Kredyt Bank	158 000	120 000	+31,7 proc.	166 000	-4,8 proc.
ING BSK	156 000	106 000	+47,2 proc.	144 000	+8,3 proc.
Bank Millennium	212 500	164 500	+29,3 proc.	216 000	-1,6 proc.
BRE Bank	260 000	210 000	+23,8 proc.	243 000	+7,0 proc.
średnia	191 100	141 400	+35,1 proc.	186 700	+2,4 proc.

Tab 2. Wartość zaciąganych kredytów hipotecznych (w tys. PLN)

Podsumowanie

Rosnąca liczba zaciąganych kredytów hipotecznych jest potwierdzeniem dobrej sytuacji na rynku pracy. Zmniejszona dynamika wzrostu sugeruje jednak, że wysokie ceny nieruchomości powoli przestają być akceptowane. Obecnie taniej jest wynajmować mieszkanie, niż kupić je na kredyt (wynajem mieszkania o wartości 400 tys. PLN to koszt 2 tys. PLN netto, rata kredytu na 30 lat to 2,5 tys. PLN – w tym 370 PLN to kapitał. Dodatkowo kupując mieszkanie trzeba skalkulować opłaty czynszowe), co może sprawić, że część kupujących wstrzymuje się z decyzjami czekając na spadek

cen. Oczekiwanie takie nie musi być bezzasadne, jeśli pamiętać o tym, że podaż nowych mieszkań i domów zaczyna rosnać szybciej niż popyt na kredyty (zatem i na nieruchomości).

Najbardziej prawdopodobny scenariusz w obecnej sytuacji, to umiarkowany wzrost popytu na kredyty (w IV kwartale silniejszy niż w III, ale w dłuższym terminie dynamika może jeszcze słabnąć), który może słabnąć w miarę jak rosnać będą stopy procentowe. W efekcie można spodziewać się stabilizacji cen nieruchomości lub ich wzrostu w granicach inflacji.

Nieco mniej prawdopodobny jest spadek popytu na kredyty (ze względu na sytuację na rynku pracy), ale przy szybko rosnących stopach procentowych nie da się tego wykluczyć. Efektem byłby umiarkowany spadek cen mieszkań i domów.

Najmniej prawdopodobny wydaje się obecnie silny wzrost popytu na kredyty i mieszkania, który byłby wystarczająco mocny by podnieść ceny mieszkań.

Emil Szweda, analityk Open Finance