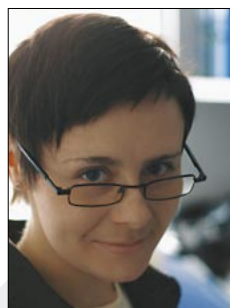


KREDYTY HIPOTECZNE A POPYT MIESZKANIOWY

Bogumiła Budzińska

Analitik Rynku Nieruchomości
BRE Property Partner Sp. z o.o.



Popyt na lokale mieszkalne w każdej gospodarce to **jeden z głównych czynników determinujących rozwój rynku nieruchomości**. W Polsce sektor ten wciąż znajduje się w fazie rozwoju, a **zapotrzebowanie na mieszkania jest nadal bardzo duże – brakuje około 1,13 mln jednostek mieszkalnych¹**.

Deficyt lokali mieszkaniowych nie stanowi jednak czynnika wystarczającego do pojawienia się na nie popytu – jedną z kluczowych ról odgrywa tu poziom siły nabywczej społeczeństwa, a ten jest pochodną poziomu wynagrodzeń. Warto jednocześnie zauważyć, że w praktyce w żadnym z rozwiniętych krajów ten rodzaj inwestycji nie jest oparty wyłącznie o środki własne. Finansowanie zdecydowanej większości takich zakupów odbywa się przy udziale kredytu hipotecznego.

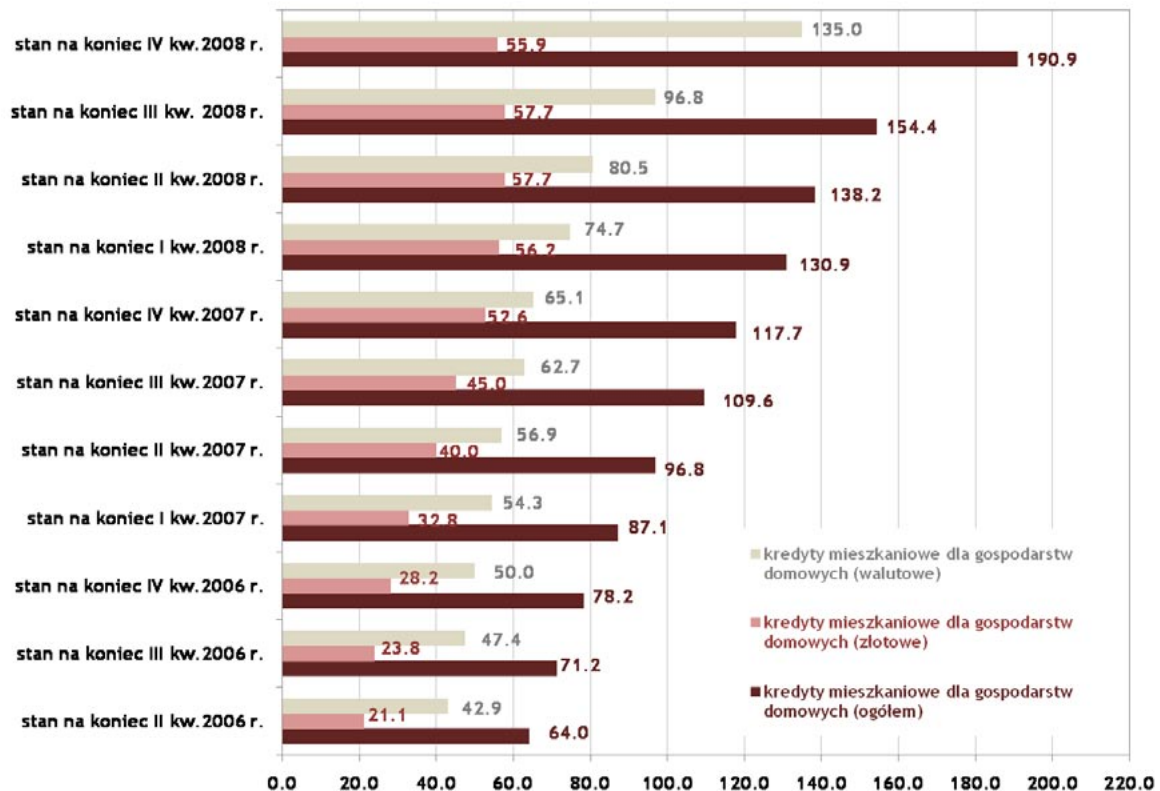
I. Kredyty hipoteczne dla gospodarstw domowych w Polsce

Według danych Związku Banków Polskich w okresie styczeń-grudzień 2008 r., tak jak w latach poprzednich, utrzymała się tendencja wzrostowa liczby i wartości udzielanych kredytów mieszkaniowych klientom indywidualnym. W ubiegłym roku liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych przekroczyła poziom 286 tys. (mniej o około 9 proc. r/r). W ujęciu wartościowym było to ponad 57 mld zł - wzrost o 2 proc. w stosunku do 2007 r.

Warto jednak zauważyć, że już w okresie styczeń-wrzesień ub. roku doszło do istotnej zmiany preferencji kredytobiorców ze względu na rodzaj waluty kredytu. I tak, o ile jeszcze w 2007 r. dynamika kredytów złotych wyraźnie przewyższała dynamikę kredytów walutowych, o tyle w końcu 2007 r. i w 2008 r. nastąpił spadek zainteresowania kredytami złotowymi, przy jednoczesnym przyspieszeniu dynamiki wzrostu zadłużenia w walutach obcych (głównie w CHF). Co więcej, w pierwszych dziewięciu miesiącach ubiegłego roku wartość kredytów

WYKRES 1.

Kredyty mieszkaniowe udzielone gospodarstwom domowym (narastająco, w mld zł)*



*Dane podane w zaokrągleniu.

Źródło: opracowanie BRE Property Partner na podstawie danych Komisji Nadzoru Finansowego

mieszkaniowych w walutach obcych wzrosła o 48,6 proc. (o 54,5 proc. r/r) wobec notowanej na koniec 2007 r. W tym czasie jedynie wartość kredytów złotych odnotowała przyrost do 9,6 proc. (o 22,7 proc. r/r). Dodajmy, że w analizowanym okresie wartość zadłużenia w walutach obcych zwiększyła się o 31,6 mld zł, a w złotych jedynie o 5,1 mld zł. „(...) Zmiana preferencji kredytobiorców wynikała ze wzrostu stóp procentowych instrumentów złotych na skutek zacieśniania polityki pieniężnej przez RPP przy jednoczesnym relatywnie niskim oprocentowaniu instrumentów denominowanych w CHF oraz obserwowanej w tym okresie aprecjacji złotego”². Jednak, powołując się na dane ZBP, poczynawszy od września ubiegłego roku można było zaobserwować zmniejszający się udział walut obcych w portfelu nowo udzielanych kredytów, który na koniec września 2008 r. wynosił 79,1 proc., a na koniec grudnia 2008 r. osiągnął poziom 47,7 proc. (wykres 1).

NALEŻNOŚCI ZAGROŻONE – KREDYTY MIESZKANIOWE DLA GOSPODARSTW DOMOWYCH

Według oficjalnych statystyk w okresie styczeń-wrzesień ubiegłego roku wolumen kredytów mieszkaniowych zagrożonych dla gospodarstw domowych wzrósł o 14,3 proc. w stosunku do końca 2007 r. Fakt ten bez wątplenia należy wiązać z rozluźnieniem polityki kredytowej przez niektóre banki. Pogorszenie jakości dotyczyło głównie kredytów złotych (więcej o blisko 20 proc. wobec stanu z końca 2007 r.), co można wiązać ze wzrostem stóp procentowych. Jakość kredytów mieszkaniowych w walutach obcych uległa pogorszeniu w marginalnym zakresie, ale jeżeli obserwowane w ostatnich tygodniach bardzo silne osłabienie złotego utrzyma się w dłuższym okresie, to może to negatywnie wpłynąć na jakość portfela tych kredytów³.

Przeglądając się udziałowi należności zagrożonych z tytułu kredytów mieszkaniowych w należnościach z tytułu

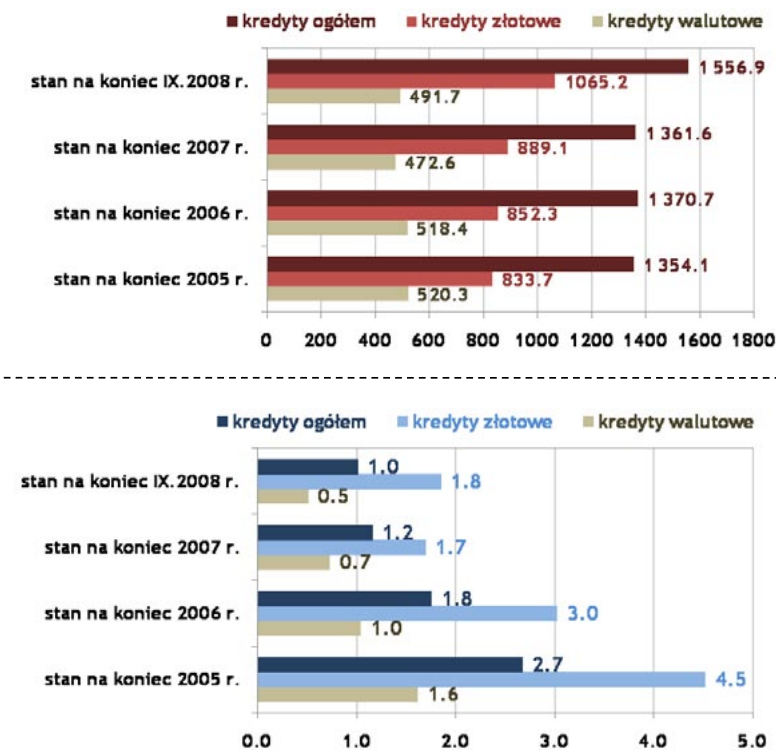
kredytów mieszkaniowych ogółem (udzielonych gospodarstwom domowym) można zauważyć, że w okresie styczeń-wrzesień 2008 r. w stosunku do stanu z końca 2007 r. zmniejszył się on o 0,2 pkt. proc. i wyniósł 1 proc. (rysunek 1).

II. Oprocentowanie kredytów walutowych i złotych

Rada Polityki Pieniężnej na posiedzeniu w dniach 24-25 lutego 2009 r. ponownie postanowiła obniżyć stopy procentowe, tym razem o 0,25 pkt. proc., do poziomu 4 proc. W jej ocenie, w najbliższych miesiącach inflacja może przejściowo nieznacznie wzrosnąć. Stać miałyby się tak za sprawą wzrostu cen kontrolowanych, w tym przede wszystkim energii elektrycznej oraz cen paliw. Ponadto, Rada Polityki Pieniężnej oceniła, że „(...) obecny kurs złotego nie odzwierciedla relatywnie korzystnego stanu i perspektyw polskiej gospodarki”⁴. Co więcej, jej decyzje w nadchodzących miesiącach

RYSUNEK 1.

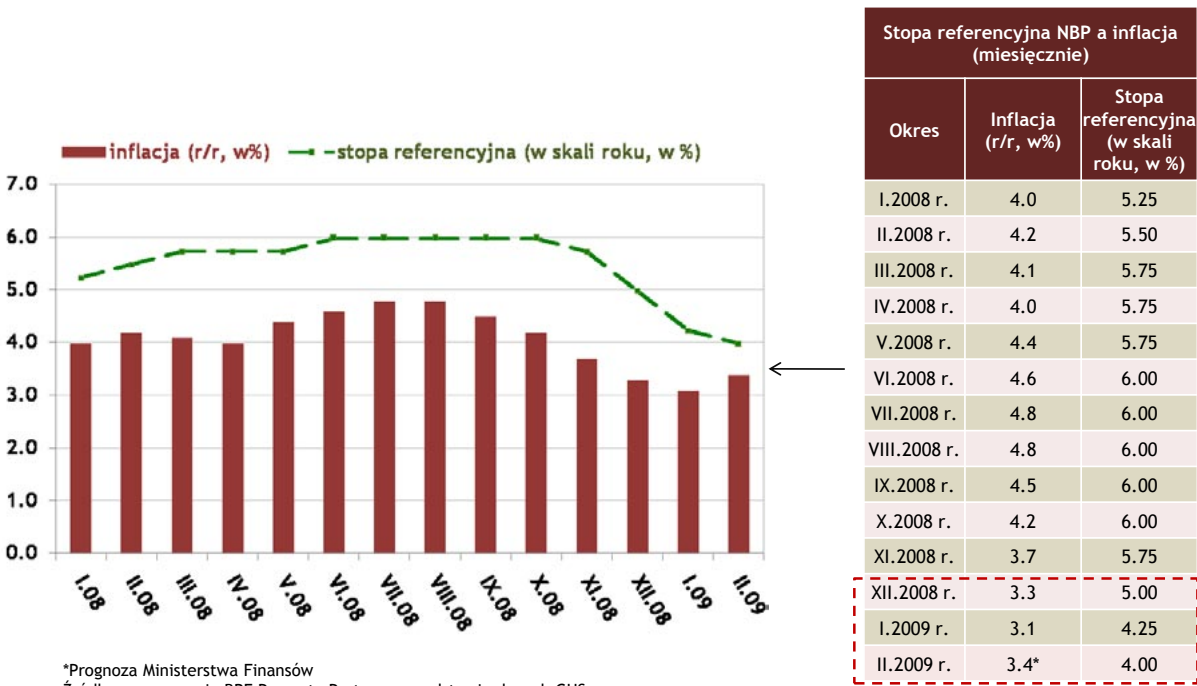
Należności zagrożone - kredyty mieszkaniowe dla gospodarstw domowych w latach 2005-2008



Źródło: opracowanie BRE Property Partner na podstawie danych Komisji Nadzoru Finansowego

RYSUNEK 2.

Stopa referencyjna Narodowego Banku Polskiego a inflacja



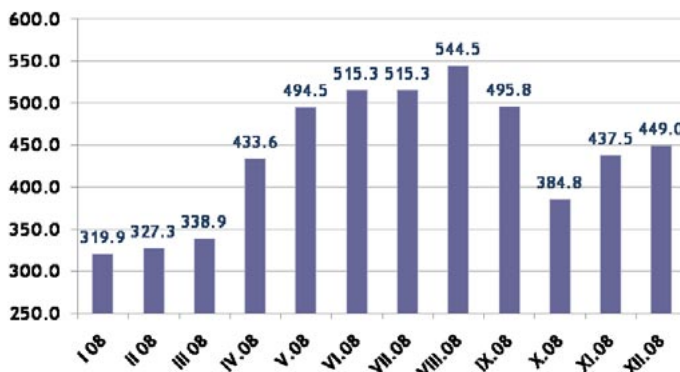
Zmiana kosztów modelowego kredytu hipotecznego

Wysokości rat kredytu
dla poszczególnych walut w okresie
I kw. 2008 r.-IV kw. 2008 r.

Wyszczególnienie	PLN	CHF	EUR	USD
I kw. 08 r.	1 304,42 zł	975,72 zł	1 168,88 zł	967,23 zł
II kw. 08 r.	1 418,44 zł	937,34 zł	1 174,71 zł	816,64 zł
III kw. 08 r.	1 439,65 zł	908,16 zł	1 149,00 zł	845,61 zł
IV kw. 08 r.	1 484,97 zł	1 067,58 zł	1 268,01 zł	1 168,81 zł
zmiana (w zł)	45,32	161,72	119,01	321,21
zmiana (w %)	3,15	17,85	10,36	37,99

Zmiana poziomu całkowitego kosztu kredytu
dla poszczególnych walut w okresie
I kw. 2008 r.-IV kw. 2008 r.

Wyszczególnienie	PLN	CHF	EUR	USD
I kw. 08 r.	588	454	562	508
II kw. 08 r.	622	450	572	459
III kw. 08 r.	533	450	582	480
IV kw. 08 r.	650	545	661	594
zmiana (w pkt.)	27	96	79	114
zmiana (w %)	4	21	14	24



Różnica pomiędzy wysokością
miesięcznej raty kredytu
w PLN i CHF w okresie
I-XII 2008 r.

będą uwzględniać „(...) napływające informacje dotyczące perspektyw wzrostu gospodarczego, inflacji i sytuacji na rynkach oraz informacje dotyczące kształtowania się złotego”⁵. (rysunek 2).

KOSZT KREDYTU HIPOTECZNEGO – PORÓWNANIE⁶

W IV kw. 2008 r. przyrost rat kredytu w złotych był spowodowany rosnącą stawką WIBOR 3M. Według danych serwisu comperia.pl jeszcze w III kw. 2008 r. średni WIBOR 3M wyniósł 6,57 proc. Jednak już w IV kw. ub. roku wzrósł do poziomu 6,62 proc. Fakt ten sprawił, że średnie oprocentowanie kredytu zwiększyło się do poziomu 8,12 proc., a rata modelowego kredytu o wartości 200 tys. zł wzrosła o ponad 45 zł, do 1 484,97 zł. Nie bez znaczenia był też obserwowany na rynku wzrost marż dla nowo udzielonych kredytów.

Z kolei raty kredytów denominowanych w walutach obcych (frank szwajcarski, euro i dolary amerykańskie) w ciągu ostatnich trzech miesięcy ubiegłego roku odnotowały

wzrosty ze względu na silne osłabienie kursu złotego w stosunku do wskazanych walut. I tak, według danych serwisu comperia.pl, jeszcze w III kw. 2008 r. kredyty we frankach szwajcarskich spłacane były średnio po kursie 2,1 zł. Natomiast w ostatnim kwartale minionego roku średni kurs spłaty raty kredytu we franku wyniósł już 2,6 zł, a pod koniec grudnia ubiegłego roku kurs ten ukształtował się na poziomie 2,8 zł. Fakt ten przełożył się bezpośrednio na wzrost raty kredytowej o ponad 161 zł w przypadku kredytów denominowanych we frankach szwajcarskich. Najbardziej jednak, jak wynika z danych serwisu comperia.pl, wzrosły raty kredytów dolarowych, bo aż o ponad 321 zł do poziomu 1 166,81 zł. Było to głównie spowodowane skutkiem silnego umocnienia dolara - kurs spłaty kredytów w dolarach wzrósł z poziomu 2,27 do 2,93 zł (aprecjacja dolara o blisko 30 proc.). (rysunek 3).

Co ciekawe, w zeszłym roku pojawiło się także wiele informacji na temat możliwości zadłużenia się w walucie japońskiej. Kredyty w jenach są obecne na polskim rynku od blisko 8 lat, a ostatnio stały się jednymi

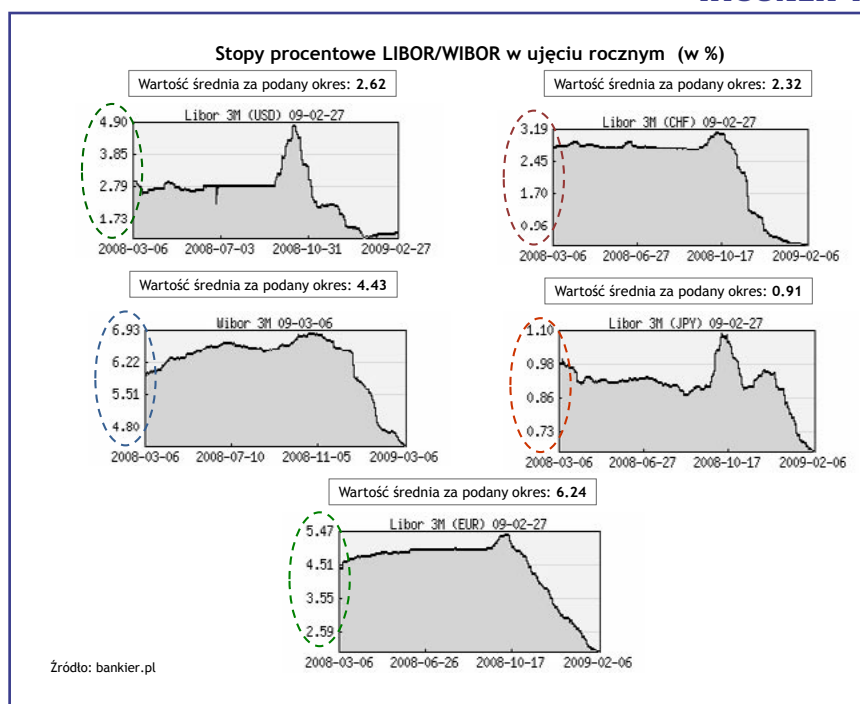
z najkorzystniejszych na rynku produktów kredytowych – przy stopie LIBOR 3M dla tej waluty na poziomie nieco poniżej 1 proc., wysokość miesięcznych rat kredytu mieszkaniowego jest znacząco niższa niż w przypadku zadłużenia w złotówkach czy nawet frankach szwajcarskich. Przykładowo, „(...) na każdych 100 tys. pożyczonych w jenach, kredytobiorca oszczędza co miesiąc ponad 260 zł (przy kredycie w PLN)”⁷. Warto jednak zauważyć, że choć jen japoński kusi potencjalnych kredytobiorców bardzo niskim oprocentowaniem, to jednak z drugiej strony wiąże się ze znacznym ryzykiem walutowym - wahania średniego kursu jena do złotego w ciągu niespełna ostatnich dziesięciu lat były zdecydowanie większe niż notowane w przypadku franka szwajcarskiego. Dlatego decydując się na kredyty w jenie, należy wziąć pod uwagę fakt, że prawdopodobieństwo zmian wysokości rat kredytu zaciągniętego w walucie japońskiej jest wyższe. Banki stawiają również dodatkowe wymagania w przypadku kredytów hipotecznych w walucie japońskiej: minimalna wartość kredytu to 500 tys. zł przy zdolności

kredytowej dla tej kwoty na 750 tys. zł. Innym czynnikiem ryzyka jest sama sytuacja gospodarcza Japonii – stopy są co prawda niskie, ale rośnie inflacja⁸. W lipcu 2008 r. inflacja bazowa wzrosła tam do 2,4 proc. (r/r) z 1,9 proc. (r/r) w czerwcu ubiegłego roku⁹ (rysunek 4).

III. Popyt mieszkaniowy a dostępność kredytów hipotecznych

W ostatnich latach na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce zaszły poważne zmiany. W latach 2006 i 2007 był to rynek sprzedającego – deweloperzy dyktowali wyśrubowane ceny, a klienci, z powodu niedostatecznej podaży mieszkań, godzili się na proponowane warunki. Ostatni okres spowodował odwrócenie tej sytuacji – obecnie jest to rynek kupującego. Dziś siła przetargowa sprzedających obniżyła się, w wyniku czego od 2008 r. deweloperzy mają problem z utrzymaniem wysokiego poziomu sprzedaży mieszkań. W efekcie, na rynku mieszkaniowym doszło do wyraźnego zwiększenia się stosunku ofert sprzedaży lokali mieszkalnych do ofert ich kupna. Dla porównania, jeszcze pod koniec 2006 r. popyt przewyższał podaż jedenastokrotnie. W grudniu 2007 r. na rynku tym występowała równowaga, zaś rok później podaż ofert mieszkań w sprzedaży przewyższała trzypółkrotnie popyt¹⁰. Ponadto, zdecydowanie zmalała także w ubiegłym roku liczba zakupów mieszkań w celach inwestycyjnych. Jak wynika z informacji firmy WGN, lokale mieszkalne kupowane są głównie na potrzeby własne nabywców lub też, w przypadku odpowiedniej lokalizacji, na wynajem¹¹. Generalnie, podsumowując sytuację na rynku budownictwa mieszkaniowego w naszym kraju, obserwuje się:

- **kontynuację trendu spadkowego intensywności sprzedaży mieszkań** – według danych firmy Reas, tempo sprzedaży mieszkań w ubiegłym roku wyraźnie zmalało. Dla porównania, jeszcze w II kw. 2007 r. sprzedano blisko 70 proc. lokali mieszkalnych znajdujących się w ofercie, a w IV kw. 2007 r. – 40 proc. Tymczasem w IV kw. ubiegłego roku wskaźnik ten osiągnął poziom zaledwie 11 proc. Co więcej, jak wynika z danych firmy Reas, gdyby tempo sprzedaży mieszkań w 2009 r. w przypadku



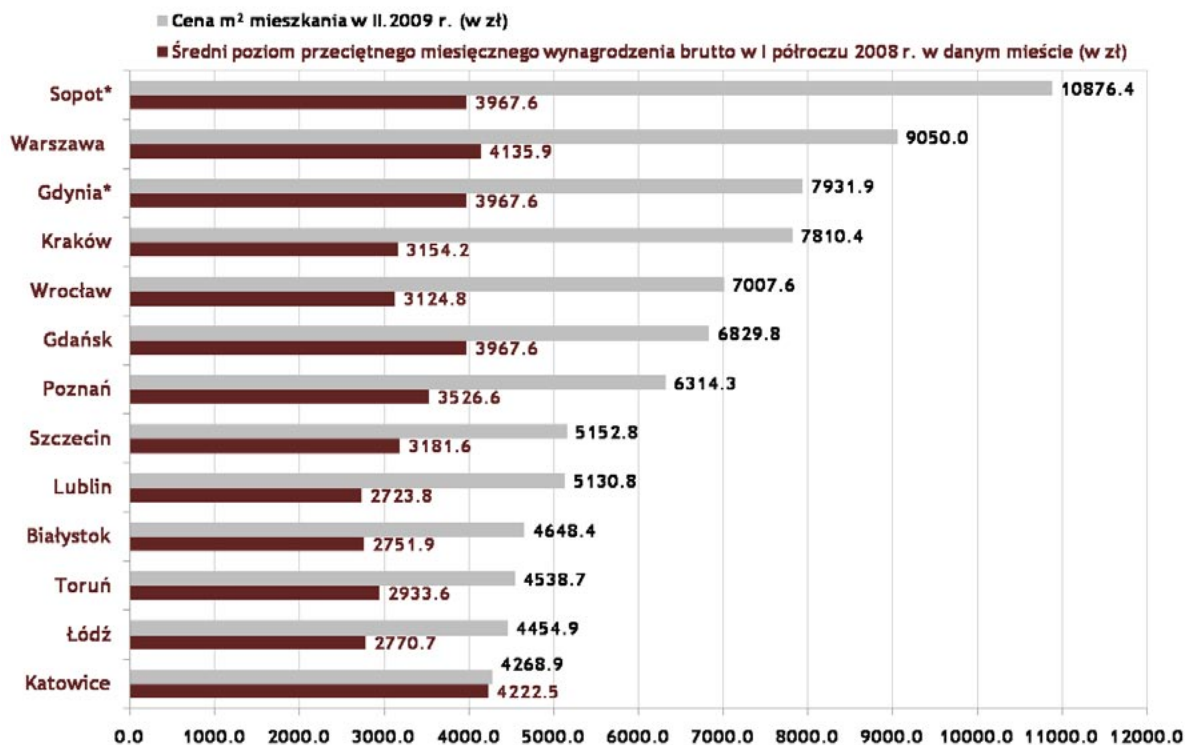
wybranych poddanych analizie miast kraju (Krakowa, Łodzi, Poznania, Trójmiasta, Warszawy i Wrocławia) utrzymało się na poziomie zbliżonym do notowanego w 2008 r., to „(...) na sprzedaż mieszkań pozostających w ofercie potrzeba byłoby od 11 miesięcy w Łodzi do 22 w Warszawie i 26 w Poznaniu”¹²

- **zmniejszanie się liczby pozwoleń i rozpoczynanych budów** – według oficjalnych statystyk w styczniu br. utrzymała się, obserwowana w ostatnich miesiącach 2008 r., tendencja spadkowa liczby mieszkań, na realizację których wydano pozwolenia (mniej o 14,1 proc. r/r do blisko 12,6 tys.) oraz mieszkań, których budowę rozpoczęto (mniej o 41,4 proc. r/r do nieco ponad 5,9 tys.). W przypadku mieszkań deweloperskich wskaźniki te kształtowały się w omawianym okresie na poziomie, odpowiednio -31,1 proc. (r/r, do nieco ponad 5 tys. mieszkań) oraz -51,9 proc. (r/r, do blisko 2,6 tys. mieszkań)
- **rosnącą liczbę zwrotów mieszkań i lokali gotowych niesprzedanych** – powołując się na dane firmy Reas w IV kw. 2008 r. w samej Warszawie zwroty lokali mieszkalnych stanowiły nieco ponad jedną trzecią (35 proc.) liczby mieszkań sprzedanych. Tym samym fakt ten przyczynił się do zmniejszenia na terenie

stolicy tzw. sprzedaży netto o około 416 jednostek mieszkalnych. Ponadto, w analizowanym okresie widoczny był także skokowy wzrost w ofercie mieszkaniowej udziału lokali gotowych niesprzedanych. I tak, przykładowo, powołując się na dane firmy Reas, wskaźnik ten wzrósł z poziomu 5 do 13 proc. w Krakowie i z 2 do 11 proc. we Wrocławiu¹³

- **spowolnienie akcji kredytowej ze względu na trudności z uzyskaniem kredytu** – według danych ZBP w IV kw. ubiegłego roku odnotowano spadek wartości nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych (mniej o około 6 proc. r/r). Można przypuszczać, że w 2009 r. trend ten będzie kontynuowany ze względu na ograniczenia, jakie banki wprowadziły w przypadku kredytów hipotecznych
- **korektę cen mieszkań** – obecnie różnica między cenami ofertowymi i cenami transakcyjnymi oscyluje przeciętnie w przedziale od 5 do nawet 20 proc. (dla porównania w 2007 r. było to 3-4 proc.). Wszystko jednak zależy od lokalizacji, standardu mieszkania oraz jego wielkości. Ponadto, rok 2008 przyniósł także wydłużenie czasu sprzedaży jednostek mieszkalnych - liczony jest on obecnie

Średnie ceny mieszkań na rynku wtórnym w wybranych miastach Polski a przeciętny poziom wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw



*przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w przypadku Gdyni i Sopotu zostało podane dla Gdańska

Źródło: opracowanie BRE Property Partner na podstawie danych GUS i serwisu domiporta.pl

w miesiącach, a nie, jak jeszcze półtora roku temu, w tygodniach¹⁴ (wykres 2).

Reasumując, w gospodarce rynkowej kredyty hipoteczne stanowią istotne narzędzie wspierania stabilnego rozwoju rynku nieruchomości. Notowane w ostatnim czasie pogorszenie koniunktury, zauważalne w przypadku budownictwa mieszkaniowego, związane jest z wciąż wysokimi kosztami zakupu mieszkania oraz pogarszającą się dostępnością kredytów hipotecznych.

JAKIE SĄ DALSZE PERSPEKTYWY RYNKU MIESZKANIOWEGO?

Dziś trudno jednoznacznie prognozować jego przyszłość. Szansa na powrót dobrej koniunktury w branży istnieje ze względu na wciąż niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe Polaków. Obecnie jednak można przypuszczać, że „(...) wartość produkcji budowlano-montażowej w segmencie mieszkaniowym odnotuje w 2009 i 2010 r. spadek (odpowiednio o około 20 i 25 proc.). W kolejnym roku

*należy spodziewać się dynamiki wzrostu na poziomie około 8 proc., a w następnych latach oczekiwać stopniowej poprawy w tym segmencie*¹⁵. Warto podkreślić, że obecnie, choć Rada Polityki Pieniężnej rozważa w 2009 r. obniżki stóp procentowych, to nic nie wskazuje na złagodzenie kryteriów udzielania kredytów. Przypomnijmy, że od tego faktu w istotny sposób zależy popyt efektywny na mieszkania. ■ ■ ■

Uwaga: niniejszy tekst stanowi wyraz najlepszej wiedzy autora popartej danymi z kompetentnych źródeł, jednakże nie powinien być traktowany jako jakiegokolwiek forma rekomendacji.

PRZYPISY

1. Deficyt lokali mieszkalnych został oszacowany jako różnica między liczbą zasobów mieszkaniowych w 2006 r. (wg GUS było to 12 876 676 zasobów) a prognozowaną na 2006 r. liczbą gospodarstw domowych (wg GUS wskaźnik ten w omawianym okresie wyniósł 14 011 333 gospodarstw domowych).
2. Źródło: www.knf.gov.pl, „Informacja o sytuacji banków po trzech kwartałach 2008 r.”
3. Źródło: www.knf.gov.pl, „Informacja o sytuacji banków po trzech kwartałach 2008 r.”
4. Źródło: www.wiadomosci.polska.pl, „RPP obniżyła stopy procentowe”, 25 lutego 2009 r.
5. Jak w przypisie nr 4.
6. Ta część raportu powstała w oparciu o dane i informacje pochodzące z raportu „Hipotrendy – raport kredytowy lipiec 2008 r.” serwisu comperia.pl. Obliczenia dotyczące kosztów kredytu zawarte we wspomnianym opracowaniu zostały przygotowane na bazie danych dla „(...) modelowego kredytu 200 tys. zł zaciągniętego 10 września 2007 r. (okres spłaty – 30 lat) oddzielnie dla czterech walut: PLN, CHF, EUR oraz USD. Raport przedstawia zmiany rat kredytowych w oparciu o zmiany stawek WIBOR 3-miesięczny (kredyty w PLN) oraz LIBOR 3-miesięczny (kredyty w CHF, EUR i USD). W podanych ratach kredytowych uwzględniony jest również kurs wypłaty z dnia 10 września 2007 r. oraz kurs spłaty w kolejnych dniach kalkulacji Kredytometru, co umożliwiło uwzględnienie spread'u walutowego dla każdego kredytu denominowanego w walucie obcej”.
7. Źródło: www.egospodarka.pl, „Kredyt w jeniech podbije Polskę?”, sierpień 2008 r.
8. Źródło: www.egospodarka.pl, „Kredyt we frankach nadal korzystniejszy”, sierpień 2008 r.
9. Źródło: www.egospodarka.pl, „Tydzień 35/2008 (25-31.08.2008)”.
10. Źródło: www.muratorplus.pl, „W nieruchomościach nie kryzys, tylko korekta”, styczeń 2009 r.
11. Jak w przypisie nr 8.
12. Źródło: www.reas.pl, Notatka prasowa z dnia 2 marca 2009 r.
13. Jak w przypisie nr 10.
14. Źródło: www.muratorplus.pl, „W nieruchomościach nie kryzys, tylko korekta”, styczeń 2009 r.
15. Źródło: www.dibre.pl, „Sektor budownictwa”, 25 listopada 2008 r.