

# W III kwartale poniżej oczekiwań

**M**ożemy mówić o pewnej stabilizacji popytu na poziomie istotnie niższym niż notowany jeszcze kilka lat temu i utrzymaniu dotychczasowej prognozy na koniec roku. Bankowcy argumentują, że receptą na przełamanie stagnacji jest stworzenie mechanizmu długoterminowego oszczędzania na cele mieszkaniowe.

## Minimalnie lepiej

Zgodnie z danymi za III kw. 2015 r., zebranych w 25. – jubileuszowej odsłonie Raportu AMRON-SARFiN, banki udzieliły 43 945 kredytów mieszkaniowych o wartości 9,704 mld zł. To odpowiednio o 5,5 oraz 3,52 proc. mniej niż w II kw. oraz o 0,67 i 5,11 proc. więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Od stycznia do września br. banki podpisały 132 618 umów o łącznej wartości 28,740 mld zł. W tym samym okresie 2014 r. wartość nowo udzielonych kredytów (131 094) była nieco niższa i wynosiła 27,663 mld zł. Można więc sądzić, że wyniki tegoroczne będą tylko nieznacznie lepsze niż w 2014 r. – *Dotychczasowa analiza sytuacji na rynku kredytów mieszkaniowych, w szczególności dwóch ostatnich kwartałów, sugeruje, że ten rok pod względem wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych może zakończyć się wynikiem minimalnie lepszym niż rok poprzedni. Oceniamy, że osiągnięcie poziomu 38 mld wartości kredytów jest realne, jednak nic nie wskazuje, aby udało się przekroczyć barierę 180 tys. nowych umów. Trudno oczekiwać także dynamicznego wzrostu akcji kredytowej w roku 2016. Brak programów*

Po lekkim odbiciu w segmencie kredytów mieszkaniowych w drugim kwartale tego roku pojawiły się oczekiwania, że tendencja ta zostanie utrzymana. Wyniki odnotowane po III kwartale nie wskazują jednak na to, że rynek kredytów mieszkaniowych powrócił na ścieżkę wzrostową. Banki udzieliły łącznie 43,9 tys. kredytów mieszkaniowych na kwotę 9,7 mld zł.

## Jacek Gieorgica

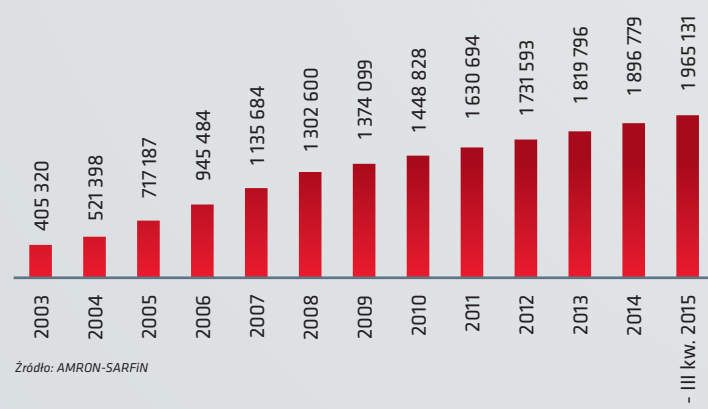
*oszczędnościowych stwarzających szansę na systematyczne gromadzenie wkładu własnego – w przyszłym roku już na poziomie 15 proc. – skutkuje akceptowaniem przez banki wniosków bardziej zamożnych gospodarstw domowych, a te w zasadzie zaspokoili swoje potrzeby mieszkaniowe w latach poprzednich. Obecnie ci najbardziej zamożni nabywają drugie mieszkanie z myślą o najmie – mówi Krzysztof Pietraszkiewicz, prezes Związku Banków Polskich. Po III kw. 2015 r. całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów hipotecznych był niższy o 0,91 proc. od notowanego na koniec II kw. Główną przyczyną tego spadku, pomimo przyrostu w tym okresie liczby czynnych kredytów o wartości*

*przekraczającej 4,2 mld zł, były wahania kursu franka szwajcarskiego, co przy znaczącym udziale w portfelu kredytów denominowanych w tej walucie spowodowało spadek poziomu zadłużenia gospodarstw domowych. Na koniec III kw. br. łączna wartość zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosła 370,630 mld zł – w ujęciu nominalnym mniej o 3,409 mld zł niż w końcu II kw. Całkowita liczba umów kredytowych w tym okresie wzrosła natomiast o 19 844 (1,02 proc.), osiągając poziom 1 965 131 umów. Warto odnotować, że od 2009 r. przyrost umów kredytowych w segmencie mieszkaniowym wyniósł 600 tys., jednak w tym czasie banki udzieliły ponad*

1,3 mln kredytów, co oznacza, że ich znaczna część została spłacona lub refinansowana.

W III kw. br. odnotowano spadek udziału kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych – zarówno ogółem, jak i w poszczególnych walutach. Kredyty zagrożone ogółem stanowiły 3,31 proc. wszystkich udzielonych kredytów mieszkaniowych i w porównaniu do poprzedniego kwartału ich udział spadł o 0,07 pkt. proc. Kredyty zagrożone w złotych na koniec września stanowiły 3,42 proc. struktury, co oznacza spadek o 0,05 pkt. proc. w ujęciu kwartalnym oraz o 0,25 pkt. proc. w ujęciu rocznym. Liczba kredytów zagrożonych we frankach szwajcarskich nieznacznie spadła (o 0,07 pkt. proc.) w porównaniu do II kw. br. – ich udział wyniósł 3,54 proc. Natomiast w skali roku była wyższa o 0,59 pkt. proc. Podobną tendencję odnotowano w przypadku kredytów denominowanych w innych obcych walutach – udział niespłacanych wierzytelności wyniósł 1,44 proc., co oznacza spadek o 0,08 pkt. proc. w porównaniu do II kw. i wzrost o 0,19 pkt. proc. w odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. Obserwacje w zakresie struktury walutowej nowego portfela kredytów mieszkaniowych, wskaźników LtV, średnich wartości kredytów i zróżnicowania regionalnego nie wskazują na istotne zmiany w stosunku do poprzedniego kwartału. Na niemal identycznym poziomie pozostały także średnie marże nowych kredytów oraz ich oprocentowanie. Niewielki wzrost przeciętnych dochodów gospodarstw domowych wpłynął natomiast na podwyższenie Indeksu Dostępności Mieszkaniowej (IDM3), którego wartość wyniosła po III kw. 183,97 pkt. (+1,55). Wzrost wartości indeksu nastąpił mimo nieznacznych ruchów cenowych w zakresie transakcji mieszkaniowych,

**1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w okresie 2009 – III kw. 2015 r.**



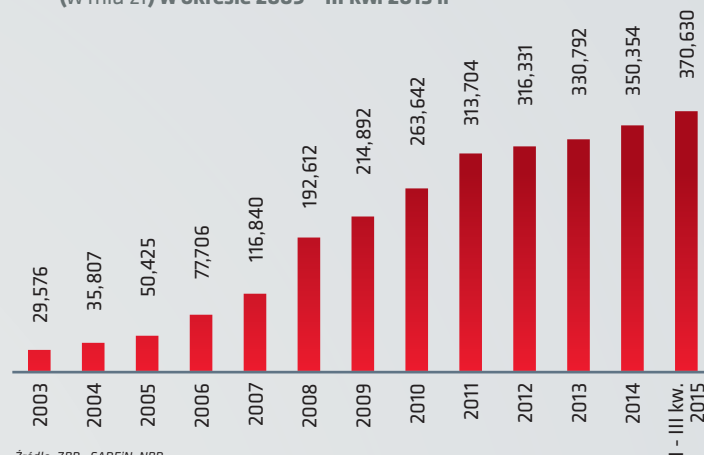
gdzie odnotowano średnio 1,52-proc. wzrost. Spadek cen wystąpił w dwóch spośród 8 monitorowanych głównych ośrodków miejskich – w aglomeracji katowickiej i w Łodzi. W pozostałych zaobserwowano niewielki wzrost, stosunkowo największy w Warszawie.

### MdM po nowemu

Wrzesień był pierwszym miesiącem funkcjonowania Programu „Mieszkanie dla Młodych” zgodnie z nowymi zasadami, zakładającymi przede wszystkim zwiększenie dofinansowania wkładu własnego oraz objęcie programem zasobu mieszkaniowego z rynku wtórnego. W efekcie, w III kw. br. odnotowano historycznie najwyższy poziom zainteresowania. Za pośrednictwem banków kredytujących do BGK złożono 6533 wnioski o dopłatę, czyli o 37,8 proc. więcej niż w II kw. br. oraz aż dwa razy więcej w porównaniu do najniższego dotychczas III kw. 2014 r. Złożone wnioski opiewały na łączną kwotę dofinansowania w wysokości 158,78 mln zł – o 42,6 proc. więcej niż w poprzednim kwartale i aż 114,6 proc. więcej w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku.

– Wnioski z analizy danych za III kw. na rynku kredytów mieszkaniowych potwierdzają wcześniejsze obserwacje, wskazujące, że zasoby mieszkaniowe stają się bardziej dostępne dla gospodarstw domowych, które w dużej mierze mają już zrealizowane potrzeby w tym zakresie, a niekoniecznie dla wszystkich tych, którzy myślą o własnym lokum. Docelowy, obowiązkowy wymóg posiadania 20 proc. wkładu własnego, który zacznie obowiązywać od 2017 r. przy nieznacznym, ale jednak wzroście cen nieruchomości, mogą stanowić barierę dla tej grupy, jeśli nie pojawią się właściwie skonstruowane programy systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe, odpowiadające na wyzwanie, które bez wątpienia stanowi zgromadzenie wkładu własnego. Na dostęp-

**2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld zł) w okresie 2009 – III kw. 2015 r.**



ność kredytów bankowych, w tym również hipotecznych, oraz na skalę akcji kredytowania budownictwa mieszkaniowego w roku przyszłym decydujący wpływ będą miały ustawy uchwalane przez nowo wybrany parlament oraz decyzje podejmowane przez nowy rząd. Ostateczne Rekomendacje Mieszkaniowe Związku Banków Polskich na kolejne lata zostaną sformułowane po zakończeniu XII Kongresu Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych, a następnie przekazane nowemu ministrowi infrastruktury – mówi **dr Jacek Furga**, prezes Centrum AMRON i przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości przy ZBP.

Wiemy już, że najważniejsza rekomendacja XII Kongresu Finan-

sowania Nieruchomości Mieszkaniowych to postulat utworzenia kas oszczędnościowo-budowlanych, które wykorzystywałyby system zachęt do oszczędzania na cele mieszkaniowe wspierane przez państwo. ZBP zwróci się w tej sprawie do ministra infrastruktury i budownictwa Andrzeja Adamczyka. Za postulatem utworzenia mechanizmu służącego wspomaganie gromadzenia długoterminowych oszczędności stoi kilka argumentów. Obowiązujące wymogi KNF zakładają konieczność posiadania wkładu własnego. Ponadto, źródłem kapitału niezbędnego do finansowania kredytów mieszkaniowych są dzisiaj głównie krótkoterminowe lokaty klientów ban-

ków. Taka sytuacja powoduje brak równowagi w strukturze pasywów i aktywów banków i stanowi czynnik ryzyka. Oszczędności o charakterze długoterminowym niewątpliwie pomogłyby zrównoważyć ten stan. Trzeci argument to potrzeba gruntownej modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego, a to będzie w przyszłości wymagało znacznych nakładów finansowych, które trzeba zacząć budować już dziś. W czasie kongresu dr Jacek Furga zadeklarował, że służy rządowi gotowymi rozwiązaniami, które sprawdziły się już w innych krajach, m.in. w Czechach, Słowacji i na Węgrzech, a wzorem dla systemu są działające od kilkadziesiąt lat niemieckie Bausparkassen. Jacek Furga zaznacza, że mechanizm motywującym do oszczędzania w kasach byłaby premia w wysokości do 600 zł rocznie – dziesięcioprocentową dopłatą byłoby objęte oszczędności do 6 tys. zł, a dodatkowo odsetki od gromadzonego w kasach wkładu byłby zwolnione z podatku od dochodów kapitałowych. – Budżet dokładałby do kas tylko podczas rozruchu. Po kilku latach korzyści z rozkręcenia koniunktury budowlanej byłyby o wiele większe niż wydatki – dodaje.

Najnowsza, 25. edycja Raportu AMRON-SARFiN, publikowana równoległe z rozpoczęciem obrad XII Kongresu Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych, który odbył się w dniach 26–27 listopada, przygotowana została w retrospektywie minionych 6 lat. Oprócz najnowszych informacji dotyczących sytuacji w III kw. br., obejmuje również dane historyczne, pokazujące, jak zmieniał się rynek od momentu kiedy ZBP rozpoczął stały monitoring tego segmentu dzięki danym gromadzonym w Systemach AMRON i SARFiN. Pełny raport jest dostępny w nowym serwisie [www.amron.pl](http://www.amron.pl) oraz na stronie Związku Banków Polskich. ■

**3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w okresie III kw. 2009 r. – III kw. 2015 r.**

