

Hipoteki: Zaskakująco dobry kwartał

Liczba kredytów hipotecznych udzielonych przez 14 największych banków w trzecim kwartale była o 18 proc. wyższa niż w drugim kwartale tego roku i zarazem o 35 proc. niższa niż w trzecim kwartale 2008 roku.

Liczbę tę można rozpatrywać w dwóch aspektach. Spadek w ujęciu rocznym jest potwierdzeniem siły oddziaływania kryzysu finansowego na skłonność banków do udzielania kredytów jak również skłonność klientów do ich zaciągania. Przypomnijmy, że załamanie rynku kredytów hipotecznych rozpoczęło się w czwartym kwartale 2008 roku. Zatem analizując dane z trzeciego kwartału porównujemy je do wciąż dobrego okresu na rynku kredytów, jaki mieliśmy w trzecim kwartale ubiegłego roku. Stąd głęboki spadek liczby udzielonych hipotek w porównaniu rocznym.

Liczba kredytów ogółem udzielonych w III kw. 2009 r.

III kw. 2009	III kw. 2008	Zmiana r/r	II kw. 2009	Zmiana kw./kw.
48.466	75.079	-35,45%	41.048	18,07%

Na podstawie danych: PKO BP, Bank BGŻ, Bank BPH, Bank Millennium, Kredyt Bank, DomBank, BZ WBK, ING BSK, mBank, MultiBank, Santander Consumer Bank, Metrobank, Nordea Bank Polska, Deutsche Bank PBC.

Z drugiej strony, od drugiego kwartału obserwujemy systematyczną poprawę sytuacji. W pierwszym kwartale tego roku liczba udzielonych kredytów była o 34 proc. niższa niż w IV kw. 2008 roku, kiedy z kolei dynamika spadku do trzeciego kwartału sięgała 28 proc. Łącznie na przełomie roku rynek kredytów hipotecznych skurczył się o ponad 60 proc. Jednak od tego czasu sytuacja uległa znacznej poprawie. W drugim kwartale liczba udzielonych kredytów wzrosła o 35 proc., a w trzecim była wyższa o 18 proc. niż w drugim. Połowa głębokości spadku z przełomu roku została zatem odrobiona. Przy czym w różnych bankach, różnie to wyglądało. Wzrost liczby udzielonych kredytów zanotowano w 8 z 14 banków (w porównaniu do drugiego kwartału), ale największy udział w rynku ma PKO BP i to dobre wyniki sprzedaży w tym banku miały znaczący wpływ na całe statystyki.

Systematycznie rośnie też liczba kredytów udzielanych w ramach programu Rodzina na Swoim. W trzecim kwartale udzielono 9,3 tys. kredytów w ramach programu, co stanowiło 19 proc. rynku wszystkich kredytów hipotecznych (w drugim kwartale udział ten sięgał mniej niż 10 proc.).

Kwartalna dynamika liczby udzielanych kredytów

III kw. 09/ II kw. 09	II kw. 09/ I kw. 09	I kw. 09/ IV kw. 08	IV kw. 08/ III kw. 08	III kw. 08/ II kw. 08
18,07%	35,18%	-33,59%	-27,98%	11,54%

Na podstawie danych: PKO BP, Bank BGŻ, Bank BPH, Bank Millennium, Kredyt Bank, DomBank, BZ WBK, ING BSK, mBank, MultiBank, Santander Consumer Bank, Metrobank, Nordea Bank Polska, Deutsche Bank PBC.

Najlepiej – naszym zdaniem – o kondycji rynku kredytów hipotecznych informuje zestawienie obejmujące liczbę udzielanych kredytów w ujęciu dwunastomiesięcznym (w tym wypadku od czwartego kwartału 2008 do trzeciego kwartału 2009 w porównaniu do okresu IV kw. 2007 – III kw. 2008). Tak się składa, że okres ostatnich 12 miesięcy przypada na ostrą fazę kryzysu finansowego (po upadku Lehman Bros.) w porównaniu do okresu, w której kryzys finansowy dopiero się rozpoczynał. W tym ujęciu liczba udzielonych kredytów spadła o 33 proc.

Dynamika liczby udzielonych kredytów w ujęciu 12-miesięcznym

IV kw. 07/ III kw. 08	IV kw. 08/ III kw. 09	Zmiana	
240.258	160.910	-79.348	-33,03%

Na podstawie danych: PKO BP, Bank BGŻ, Bank BPH, Bank Millennium, Kredyt Bank, DomBank, BZ WBK, ING BSK, mBank, MultiBank, Santander Consumer Bank, Metrobank, Nordea Bank Polska, Deutsche Bank PBC.

W ujęciu rocznym mamy do czynienia ze zdecydowanym spadkiem liczby udzielonych kredytów walutowych (o 81 proc.), które stanowią obecnie 19,5 proc. liczby udzielanych kredytów. Przed rokiem udział ten przekraczał 70 proc., można więc mówić o załamaniu popularności kredytów walutowych, na co złożyły się utrudnienia w dostępie do linii kredytowych przez polskie banki z jednej strony, a z drugiej doświadczenia klientów, którzy obserwując olbrzymią zmienność kursów walutowych w ostatnich 12 miesiącach nie uważają już kredytów w EUR czy CHF za bezpieczne rozwiązanie. Z drugiej strony w drugim kwartale udział kredytów walutowych sięgał 15 proc., w ujęciu kwartalnym widać więc pewną poprawę, na co z kolei składają się wydarzenia z ostatnich miesięcy – umocnienie złotego i łatwiejszy dostęp do euro po stronie banków. To właśnie kredyty w EUR, a nie w CHF stają się obecnie najpopularniejszą – po złotym – walutą kredytową.

Liczba kredytów walutowych udzielonych w III kw. 2009 r.

III kw. 2009	III kw. 2008	Zmiana r/r	Udział w sprzedaży ogółem w III kw. 2009	Udział w sprzedaży ogółem w III kw. 2008
9373	50.640	-81,49%	21,81%	71,22%

Na podstawie danych: PKO BP, Bank BGŻ, Bank Millennium, Kredyt Bank, DomBank, BZ WBK, ING BSK, mBank, MultiBank, Metrobank, Nordea Bank Polska.

Wartość przeciętnego kredytu hipotecznego jest o 2,4 proc. niższa niż przed rokiem i o 6,6 proc. wyższa niż w drugim kwartale. Dynamika zmian może być zaskakująca w porównaniu choćby do dynamiki cen nieruchomości – skoro mieszkania czy domy są tańsze niż przed rokiem, również spadek wartości udzielanych kredytów powinien być wyraźniejszy. Niemniej należy także brać pod uwagę, że wielu klientów o niższych dochodach utraciło zdolność kredytową w ostatnich miesiącach, zaś po hipoteki sięgają osoby o dochodach wyższych niż przeciętne, które niekoniecznie chcą kupować nieruchomości o niższym standardzie.

Średnia ważona wartość kredytów udzielonych w III kw. 2009 r.

III kw. 2009	III kw. 2008	Zmiana r/r	II kw. 2009	Zmiana kw./kw.
213.377 zł	218.568 zł	-2,38%	200.212 zł	6,58%

Na podstawie danych: PKO BP, Bank BGŻ, Bank BPH, Bank Millennium, Kredyt Bank, DomBank, BZ WBK, ING BSK, mBank, MultiBank, Santander Consumer Bank, Metrobank, Nordea Bank Polska, Deutsche Bank PBC.

Komentarz i prognoza

Liczba kredytów hipotecznych w trzecim kwartale była wyższa od naszych oczekiwań, ponieważ spodziewaliśmy się sezonowego spowolnienia akcji kredytowej w tym okresie. Efekt sezonowy nie wystąpił (podobnie nie było go widać w zestawieniach cen transakcyjnych mieszkań, o czym informowaliśmy w odrębnych komentarzach), ze względu na wyjątkowość sytuacji. Rynek wciąż podnosi się po zapaści z przełomu roku i efekty sezonowe nie zatrzymały tego trendu.

Niemniej trzeci kwartał był już dziewiątym z rzędu, w którym liczba udzielonych kredytów hipotecznych była niższa niż w analogicznym kwartale roku poprzedniego. Osłabienie tego rynku trwa zatem znacznie dłużej niż od upadku Lehman Bros., bo od połowy 2007 roku. Jednak na tym cykl się kończy. W czwartym kwartale liczba udzielonych kredytów będzie zapewne już wyższa niż w czwartym kwartale 2008 roku, kiedy rynek przeżywał już załamanie, podczas gdy teraz trwa jego odbudowa.

Oczekujemy, że w całym 2009 roku liczba udzielonych kredytów hipotecznych wyniesie ok. 170 tys. (dla analizowanych przez nas banków, reprezentujących według naszych szacunków 80-85 proc. rynku kredytów hipotecznych) i będzie niższa o ok. 25 proc. niż w 2008 roku (po pierwszym półroczu spadek szacowaliśmy na 30 proc., a po pierwszym kwartale na 30-40 proc.).

Emil Szweda, Bernard Waszczyk – Open Finance