



**Instytutu Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl**

# **WPŁYW RYNKU KREDYTÓW HIPOTECZNYCH NA RYNEK MIESZKANIOWY NA TERENIE MIASTA KRAKOWA W 2009**

*Konrad Mitręga*

*Kraków, IV 2009*

**Instytutu Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl**  
30-134 Kraków, ul. Zarzecze 114a  
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29  
KRS 0000263193, REGON 120328302, NIP 677-227-92-06

e-mail: [zarzad@mrn.pl](mailto:zarzad@mrn.pl), [www.mrn.pl](http://www.mrn.pl)

# WPLÝW RYNKU KREDYTÓW HIPOTECZNYCH NA RYNEK MIESZKANIOWY NA TERENIE MIASTA KRAKOWA W 2009 ROKU

Każdy z nas zastanawia się jak będzie wyglądał rynek nieruchomości w perspektywie najbliższych kilku-kilkunastu miesięcy. Wprawdzie obecnie wiele mieszkań kupowanych jest za gotówkę (rodacy od pewnego czasu bardziej niż w banki i fundusze wierzą w nieruchomości, więc wycofują pieniądze z jednych i inwestują w drugie) jednak to kondycja banków, a przez to dostępność kredytów, mają największe znaczenie dla rynku hipotecznego.

Banki mają ogromny wpływ na to, jakie nieruchomości są rozchwytywane, a jakie nie cieszą się żadną popularnością. Niektóre preferencje banków są wprost zapisane w ich instrukcjach, jeszcze inne to pochodna ich strategii.

W ostatnich tygodniach pojawiły się na przykład zapisy o zakazie kredytowania lokali w tak zwanej „wielkiej płycie”, niektóre banki natomiast, zupełnie zrezygnowały z finansowania mieszkań kupowanych od developerów.

Znacznie częściej pojawiają się jednak ograniczenia bardziej subtelniejsze. Banki kredytują tylko mieszkania kupowane od developerów z dobrą kondycją finansową i takich, którzy na przykład, mają znaczny procent już sprzedanych lokali. Ogromne znaczenie od kilku miesięcy, ma również zaawansowanie robót budowlanych. Preferowane jest 70% wykonanie prac. Skutki stają się oczywiste. Firmy, które sprzedały mało, lub posiadają problemy finansowe mają trudności, aby wyjść z kłopotów, bądź wręcz wpędzane są w nowe.

W tym kontekście należy również wspomnieć o praktycznie zupełnym zablokowaniu kredytów inwestycyjnych. Bankierzy dowiadując się o tym, że firma zajmuje się budownictwem, zazwyczaj odkładają podanie o kredyt, bez jakiegokolwiek analizy. Przedsiębiorstwa do tej pory, nieposiadające finansowania zewnętrznego, nie są w stanie samodzielnie dokończyć inwestycji. Są zmuszone znaleźć skuteczny sposób przyciągnięcia klienta (zazwyczaj przez znaczne obniżenie cen), lub po prostu wstrzymać budowę.

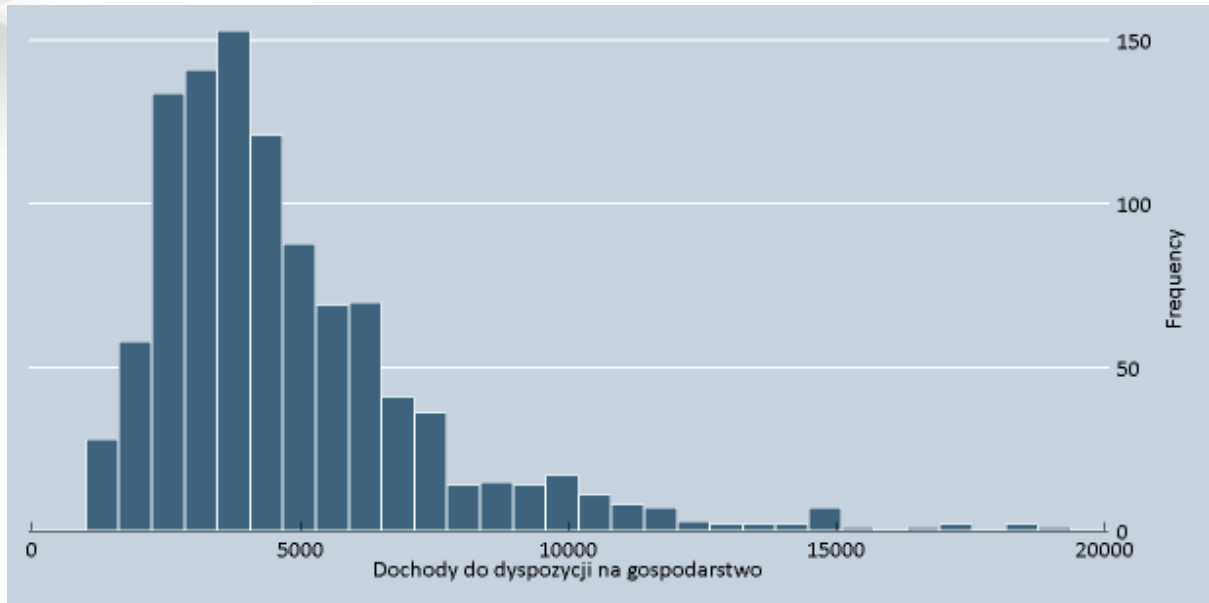
Jeszcze inny skutek ma ograniczenie dostępności kredytów walutowych. W chwili obecnej są one osiągalne jedynie dla bardzo zamożnych klientów, którzy zaciągają je w celach inwestycyjnych, zakładając znaczne (min.20%) spadki kursów tych walut. Ta grupa klientów kupuje mieszkania o dużych metrażach, które jednocześnie developerom sprzedać najtrudniej, przez co cenę metra kwadratowego można nabyć znacznie poniżej średniej. Ważnym warunkiem jest by były już wybudowane, w dobrych lokalizacjach i raczej w wysokim standardzie wykonania. Firmy, które posiadają takie mieszkania zanotowały w ostatnich dwóch miesiącach kilkudziesięciu procentowy wzrost sprzedaży.

Wymieniając ograniczenia wprowadzane przez banki, nie sposób pominąć jednak udogodnień. Od początku roku ogromny wpływ na krakowski rynek nieruchomości zaczęły mieć kredyty w rządowym programie „Rodzina na swoim”. Klient w jednym z wybranych banków, który podpisał umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, obsługującego ten program w imieniu Skarbu Państwa, może otrzymać pożyczkę z 50% dopłatą do odsetek. Kredyt mogą zaciągać jedynie małżeństwa lub osoby samotnie wychowujące dziecko. Nie mogą posiadać innych nieruchomości mieszkalnych, a sama dopła-

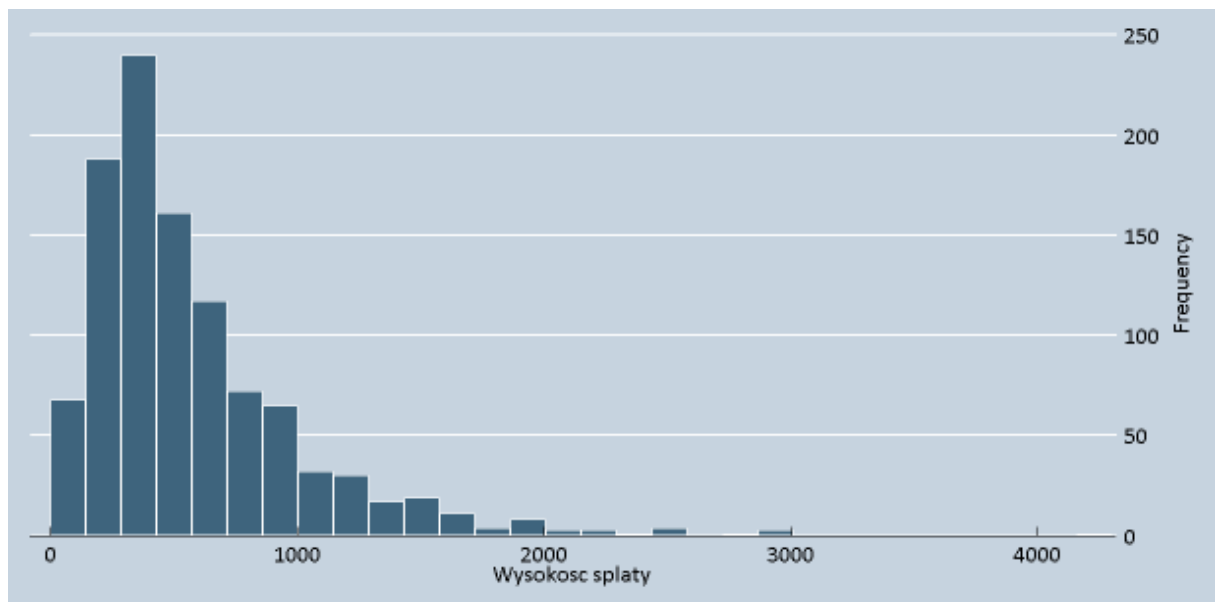


ta obejmuje maksimum 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla mieszkań i 75 m<sup>2</sup> dla domów. Warunkiem podstawowym jest jednak cena metra kwadratowego, która od 1 kwietnia 2009 dla Krakowa nie może przekraczać 5340 zł.

### Sytuacja dochodowa gospodarstw domowych obciążonych kredytem hipotecznym



### Spląty obciążające gospodarstwa domowe obciążone kredytem hipotecznym



Splot tych wymogów daje nam klienta młodego, który właśnie wchodzi w dorosłe życie i po prostu, chce kupić swoje pierwsze lokum, a co za tym idzie zazwyczaj nie zwraca uwagi na lokalizację, standard wykończenia oraz to czy mamy kryzys na rynku nieruchomości. Natomiast bardzo liczy się dla niego cena i wysokość raty, którą musi zapłacić miesięcznie za swoje „M”. W „Rodzinie na swoim” ta rata wynosi mniej niż miesięczny koszt wynajmu podobnego metrażu, więc developerzy, którzy byli w

stanie zaproponować wyżej podaną cenę przeżywają prawdziwe obłężenie przez kupujących. Co więcej firmy, które oferowały już zakończone inwestycje większość lokali mają już sprzedane, na pozostałe podnoszą ceny, jeżeli tylko wzrasta wskaźnik przeliczeniowy programu „Rodzina na swoim”.

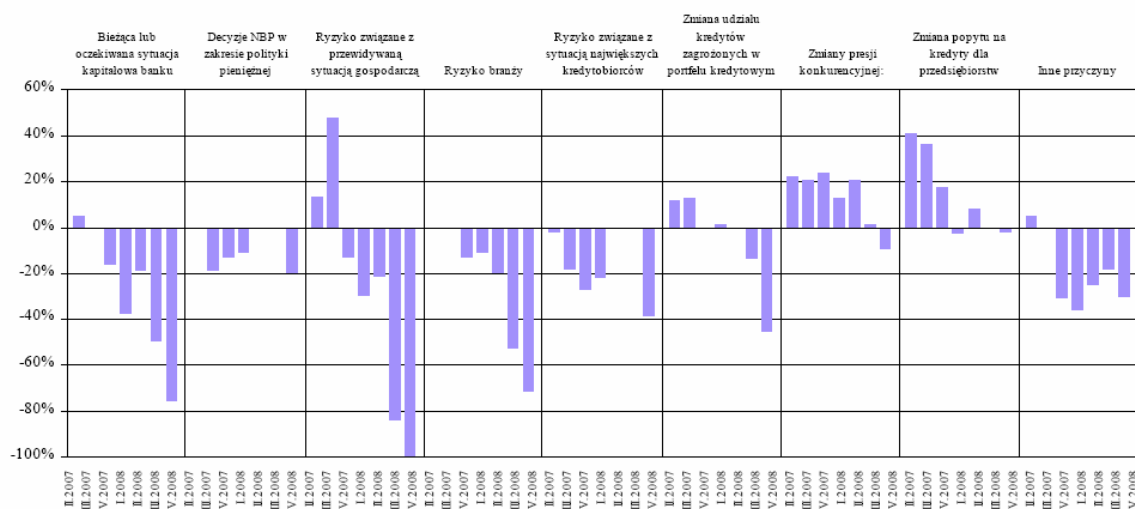
Zupełnie inaczej wygląda „średni” segment rynku. Tu ruch jest znacznie mniejszy i choć w ostatnich dwóch miesiącach również widać pewne ożywienie to jednak ewidentnie można odczuć, na przykładzie popytu na tego typu inwestycje, że ograniczenie kredytów w walutach, wyrzuciło z rynku głównie klasę średnią. I nie widać żadnego bodźca, który rozruszałaby właśnie tą część rynku.

Wielu specjalistów obawiało się, że fatalny dla naszego rynku okaże się gwałtowny wzrost ceny walut, w których Polacy w większości zaciągnęli swoje zobowiązania hipoteczne. Jednak „diabeł tkwi w szczegółach” i nic takiego się nie wydarzyło. Nie ma masowych eksmisji, ani załamania cen nieruchomości przez powszechną wyprzedaż mieszkań, osób przygniecionych ratami w frankach. Odsetek „zagrożonych” kredytów hipotecznych w ciągu ostatnich kilku miesięcy (w którym Złoty stracił ok.40% swojej wartości) wzrósł zaledwie z 0,63% (wrzesień 2008) na 0,97% (luty 2009). Jest to wielkość, która dla USA czy Wielkiej Brytanii pozostaje w sferze życzeń. Podstawowa przyczyna tak dobrej spłacalności kredytów to ogromna obniżka stóp procentowych przez Bank Centralny Szwajcarii i spadek stopy LIBOR, o którą oparte są pożyczki w Franku. Gdy Polacy zadłużali się w nim po kursie 2 PLN, stopa LIBOR wynosiła ponad 3%, gdy kurs przekroczył 3 PLN, LIBOR spadł do 0,5%. Dla średniego kredytu zaciąganego na terenie Krakowa w połowie 2008 roku, czyli ok.300 tys złotych, i również średniej, jednoprocentowej marży banku, oznacza to spadek miesięcznych odsetek z 1000 złotych do zaledwie 375. Czyli przykładowy Kowalski rok temu, przy takim zadłużeniu płacił 1450 złotych miesięcznie, w styczniu tego roku jego rata wzrosła do chorendalnych 2390 pln, to obecnie będzie to znów ok. 1500 miesięcznie.

Drugi powód jest natomiast zupełnie prozaiczny. Nikt nie zaryzykuje licytacji swojej nieruchomości, jeżeli jego zadłużenie wzrosło przykładowo z 300 do 450 tysięcy, a wartość zabezpieczenia z tych 300 tys. spadła poniżej 250 tys. Dużo bezpieczniej po prostu spłacać ratę i poczekać na spadek kursu. Ten swoisty kłincz walutowy spowodował również, że cała masa mieszkań, która w ostatnich dwóch latach kupowana była inwestycyjnie, obecnie zamiast trafić na rynek i obniżyć na nim ceny, jeszcze długo pozostanie u swoich właścicieli.

Jeżeli chodzi o wpływ rynku bankowego na rynek hipoteczny, tym miejscu nie można nie wspomnieć o słynnej rekomendacji „S”, którą z jednej strony spowodowała znaczące zastopowanie cen na tym rynku, jednak patrząc z obecnej perspektywy uratowała go przed prawdziwym krachem.

### Przyczyny zmian polityki kredytowej



Warto wymienić jeszcze dwa czynniki, które nie są wprost związane z sektorem bankowym, ale będą kształtować dostępność do kredytów, a przez to ceny na rynku hipotecznym.

Pierwszy to popyt na polskie obligacje. Ujmując to w dużym uproszczeniu, jeżeli dla banków, korzystniej będzie kupować papiery wartościowe Skarbu Państwa, to jest to dla nich dużo bezpieczniejsza inwestycja niż udzielanie pożyczek dla firm i osób fizycznych. Nawet przy relatywnie niższym dochodzie. To oznacza brak środków na finansowanie mieszkań, a z pewnością dalsze podnoszenie kosztu pieniądza.

Drugi to bezrobocie. Przy jego gwałtownym wzroście klienci, niepewni swego zatrudnienia, będą rezygnować z zadłużania się. Banki natomiast wprowadzą dużo ostrzejsze kryteria oceny ryzyka, co w znaczący sposób zablokuje dostęp przeciętnego Kowalskiego do pieniędzy.

W świetle wszystkich powyższych faktów, pokuszę się o twierdzenie, że okres gwałtownego spadku cen w Krakowie mamy już za sobą. Szczególnie na rynku mieszkań tanich, na którym dostępnych, gotowych lokali jest coraz mniej, a firmy które je sprzedają znacznie poprawiły swoją kondycję finansową. Jestem w stanie nawet założyć, że w tym segmencie odnotujemy niewielkie wzrosty cen transakcyjnych. Dotyczy to również inwestycji w luksusowych lokalizacjach. Tu ceny raczej nie wzrosną, ale spadki już nam nie powinny grozić. Trudno natomiast ocenić, co będzie działo się na rynku „cen średnich”. Cała przedstawiona tu analiza zależy jednak od polityki banków. Jeżeli kolejną instytucją będą ograniczać dostęp do pieniędzy i zwiększać ich koszt, wyraźne, „wiosenne” ożywienie na krakowskim rynku mieszkaniowym zostanie szybko zduszone.



### **Konrad Mitrega**

Współwłaściciel Private Brokers, firmy specjalizującej się w obsłudze finansowej branży deweloperskiej. Swoje ośmioletnie doświadczenie zawodowe na rynku hipotecznym zdobywał w Banku Przemysłowo Handlowym i mBanku. Członek Stowarzyszenia Budowniczych Domów i Mieszkań. Współpracownik Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl.

konrad.mitrega@pbrokers.pl  
502 495 384

Private Brokers Doradcy Finansowi  
ul. Bronowicka 19  
30-019 Kraków

012 636 42 18  
www.pbrokers.pl