



PORTFEL CZTERY FAZY RYNKU
60% zysku od początku 2017 r.

Sprawdź

Wiadomości StockWatch.pl

Kredytowy boom trwa. W II kwartale banki pożyczyły 16,5 mld zł, najwięcej od 2008 r.

2019-08-13 14:24:02 Przemysław Bujnik



W II kwartale 2019 r. wartość akcji kredytowej okazała się dużo wyższa od dotychczasowych prognoz i wyniosła 16,5 mld zł, informuje AMRON-SARFiN. Tak wysoki wynik notowano ostatnio w III kwartale 2008 roku, czyli tuż przed dotarciem do Polski kryzysu subprime.



Według AMRON-SARFIN, II kwartał przyniósł niespodziewany wzrost na rynku kredytów mieszkaniowych.

Na rynku mieszkaniowym również odnotowano wzrosty – więcej wydanych pozwoleń, więcej rozpoczętych budów i zbliżona do poprzedniego kwartału liczba mieszkań oddanych do użytkowania. Kolejny kwartał z rzędu rosły ceny transakcyjne nieruchomości, co zaobserwowano również w całym pierwszym półroczu.

Serwis wykorzystuje ciasteczka w celu ułatwienia korzystania z poszczególnych funkcji, np. rozpoznawanie i automatyczne logowanie powracającego użytkownika oraz w celu odbierania danych statystycznych o oglądalności. Użytkownik może wyłączyć w swojej przeglądarce internetowej opcję przyjmowania ciasteczek, co jednak może spowodować nieaktywność niektórych funkcji serwisu i np. konieczność każdorazowego logowania się. Według danych AMRON-SARFIN, wartość akcji kredytowej w II kwartale 2019 r. wyniosła 16,44 mld zł, co oznacza wzrost o 20,95 proc. (nominalnie o 2,8 mld zł) wobec poprzedniego kwartału. Od kwietnia do czerwca

bieżącego roku kredytobiorcy zawarli 59.321 nowych umów kredytowych z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe. To o 17,24 proc. (8.721 umów) więcej w odniesieniu do I kwartału 2019 roku. Liczba nowych umów była także wyższa niż przed rokiem – o 10,5 proc., a ich wartość wzrosła aż o 19,67 proc. Dane te po raz kolejny wskazują na systematycznie rosnącą średnią wartość zaciąganego kredytu.

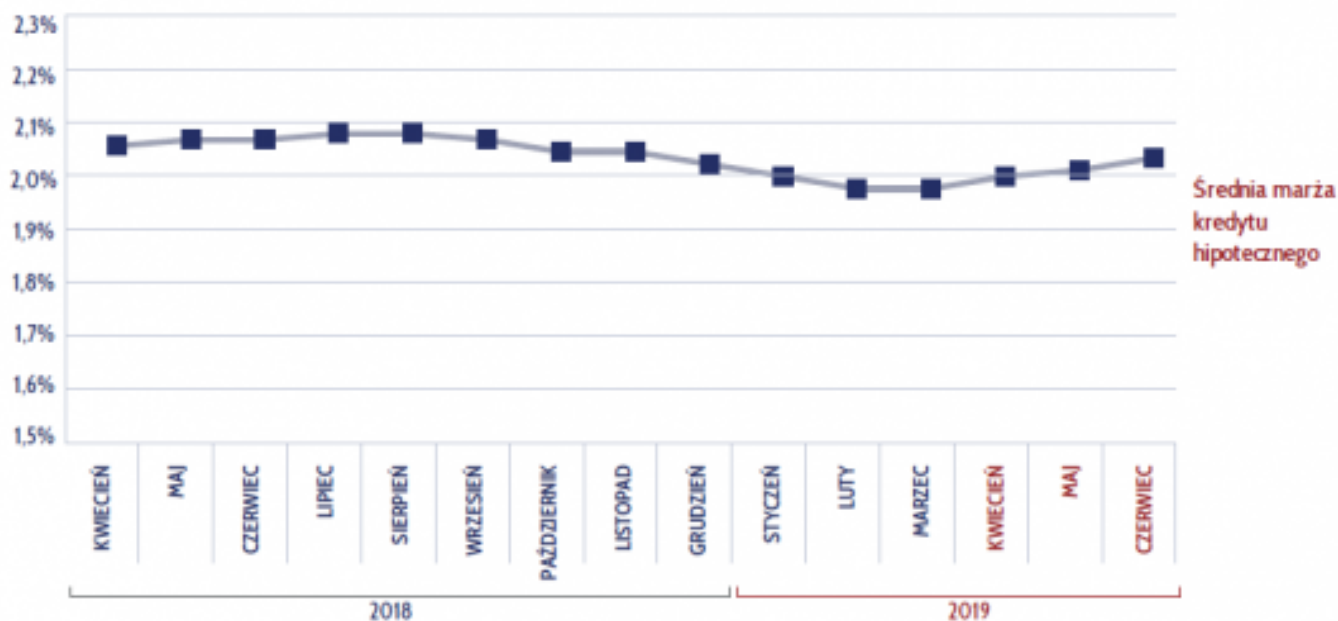
– *Poziom akcji kredytowej w II kwartale 2019 roku był najwyższy od 42 kwartalnych obserwacji publikowanych w naszych raportach. Wartość udzielonych kredytów w wysokości 16,5 mld złotych osiągnęła poziom z III kwartału 2008 roku – ostatniego kwartału przed dotarciem do Polski kryzysu subprime. Rekordowa – najwyższa od 31 kwartałów – była również liczba udzielonych kredytów – 59 tys. sztuk. Lecz w III kwartale 2011 roku łączna wartość akcji kredytowej, przy tej liczbie udzielonych kredytów była o ponad 22 proc. niższa i wyniosła 12,77 mld złotych. To jest wskaźnik wzrostu średniej wartości kredytu hipotecznego w ciągu tych 8 lat, który wynika z rosnących cen mieszkań, ale możliwy do uzyskania jest dzięki wzrostowi dochodów przeciętnego kredytobiorcy – komentuje sytuację na rynku finansowania nieruchomości mieszkaniowych dr Jacek Furga, prezes Centrum Prawa Bankowego i Informacji, Przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych Związku Banków Polskich.*

>> Analizy techniczne i fundamentalne na życzenie abonentów >> Sprawdź co jeszcze zyskujesz w strefie premium StockWatch.pl

Pożyczamy coraz większe kwoty

Średnia wartość kredytu mieszkaniowego po II kwartale wyniosła 276.622 zł, czyli więcej o 8.487 zł (3,17 proc.) niż przed trzema miesiącami. Po raz kolejny, zarówno w wypadku średniej wartości kredytów w złotych, jak i kredytów walutowych zaobserwowano identyczną tendencję jak dotychczas – wzrost średniej wartości kredytów w rodzimej walucie przy jednoczesnym spadku wartości kredytów walutowych. W odniesieniu do roku ubiegłego, średnia wartość kredytu ogółem wzrosła o 8,3 proc., a nominalnie o 21.217 zł, przy czym wzrost średniej wartości kredytu złotowego w stosunku rocznym przekroczył 8,6 proc. Średnia wartość kredytu denominowanego spadła natomiast o 9,88 proc., czyli nominalnie o 22.740 zł.

W II kwartale 2019 roku zarówno średnia marża, jak i oprocentowanie kredytów hipotecznych minimalnie wzrosło w porównaniu do poprzedniego kwartału. Według raportu, **średnia marża kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75 proc., udzielonego na okres 25 lat) w czerwcu bieżącego roku wyniosła 2,03 proc.**, czyli więcej o 0,05 p.p. w porównaniu do marca 2019 r. Stopa referencyjna NBP pozostała na poziomie 1,5 proc., a WIBOR 3M na poziomie 1,72 proc. Przeciętne oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego wzrosło o 0,07 p.p. w porównaniu do marca 2019 roku i na koniec badanego kwartału wyniosło 3,77 proc.



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

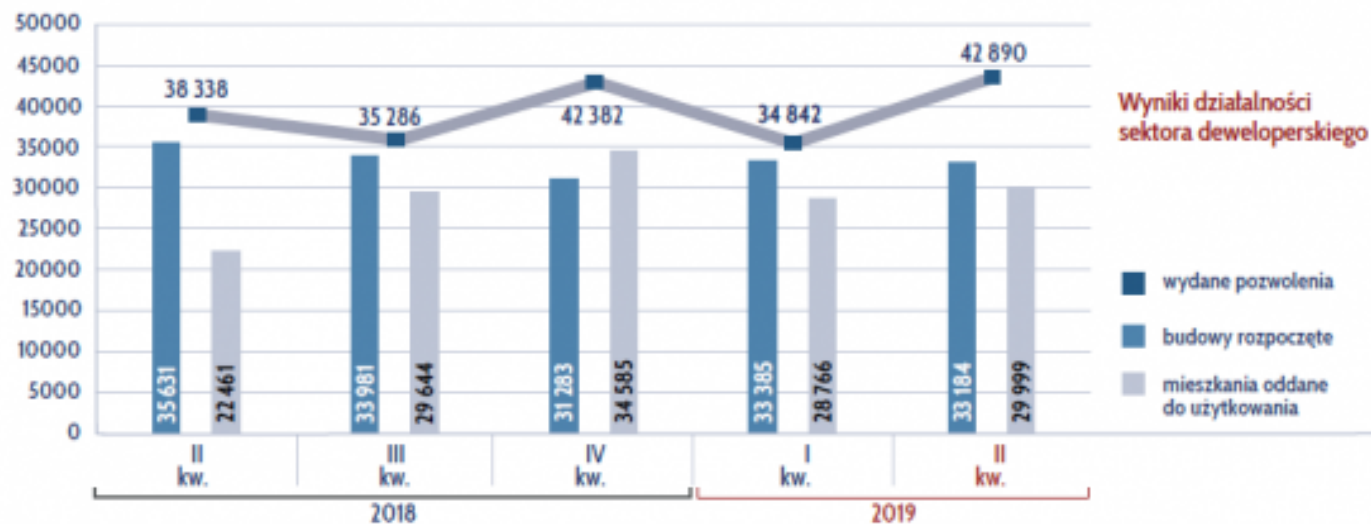
Źródło: „Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości” AMRON-SERAFIN

Według ekspertów można uznać, że koszt kredytu mieszkaniowego w czerwcu 2019 roku wrócił do poziomu sprzed roku. Średnia marża modelowego kredytu mieszkaniowego spadła zaledwie o 0,03 p.p., a przeciętne oprocentowanie – o 0,01 p.p. w porównaniu do czerwca 2018 roku.

– Marże kredytów mieszkaniowych pozostają dziś na względnie stabilnym poziomie. Po cyklu obniżek trwającym od jesieni 2018 do lutego i marca 2019, w ostatnich miesiącach obserwujemy minimalne wzrosty. Przeciętna marża dla modelowego kredytu to teraz 2,03 proc. Stopy procentowe NBP nie uległy zmianie, podobnie jak cena pieniądza na rynku międzybankowym. Warto jednak pamiętać, że niemal wszystkie kredyty mieszkaniowe na naszym rynku, to kredyty ze zmiennym oprocentowaniem, a dzisiejszy poziom stóp procentowych jest najniższy w historii. Dlatego przed zaciągnięciem kredytu trzeba zwrócić uwagę na wysokość rat w sytuacji, gdy oprocentowanie będzie wyższe nawet o kilka punktów procentowych i odpowiedzieć na pytanie, czy będziemy w stanie obsługiwać takie zadłużenie. **Dla naszego kredytu o wartości 300 tys. udzielonego na 25 lat, dzisiejsza rata przy oprocentowaniu 3,75 proc. wyniosła by 1.542 zł, ale po podwyżce o 1,2,3 i 4 punkty procentowe, rata skoczyłaby odpowiednio do 1.710 zł, 1.887 zł, 2.072 zł i 2.265 zł** – wylicza dr Jacek Furga.

Liczba pozwoleń na budowę podskoczyła o 1/4

Na rynku budownictwa mieszkaniowego w II kwartale również widocznych było kilka niespodzianek. Według raportu wzrost liczby wydanych w II kwartale pozwoleń na budowę wyniósł prawie 25 proc. w porównaniu do poprzedniego kwartału i jest najlepszym wynikiem od początku statystyk notowanych przez GUS. Liczba rozpoczętych budów wzrosła w okresie od kwietnia do czerwca o prawie 15 proc. Natomiast pula mieszkań oddanych do użytkowania w badanym kwartale pozostała na poziomie z poprzedniego kwartału. W pierwszym półroczu 2019 roku deweloperzy wybudowali 58.765 mieszkań, czyli o 22,06 proc. więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

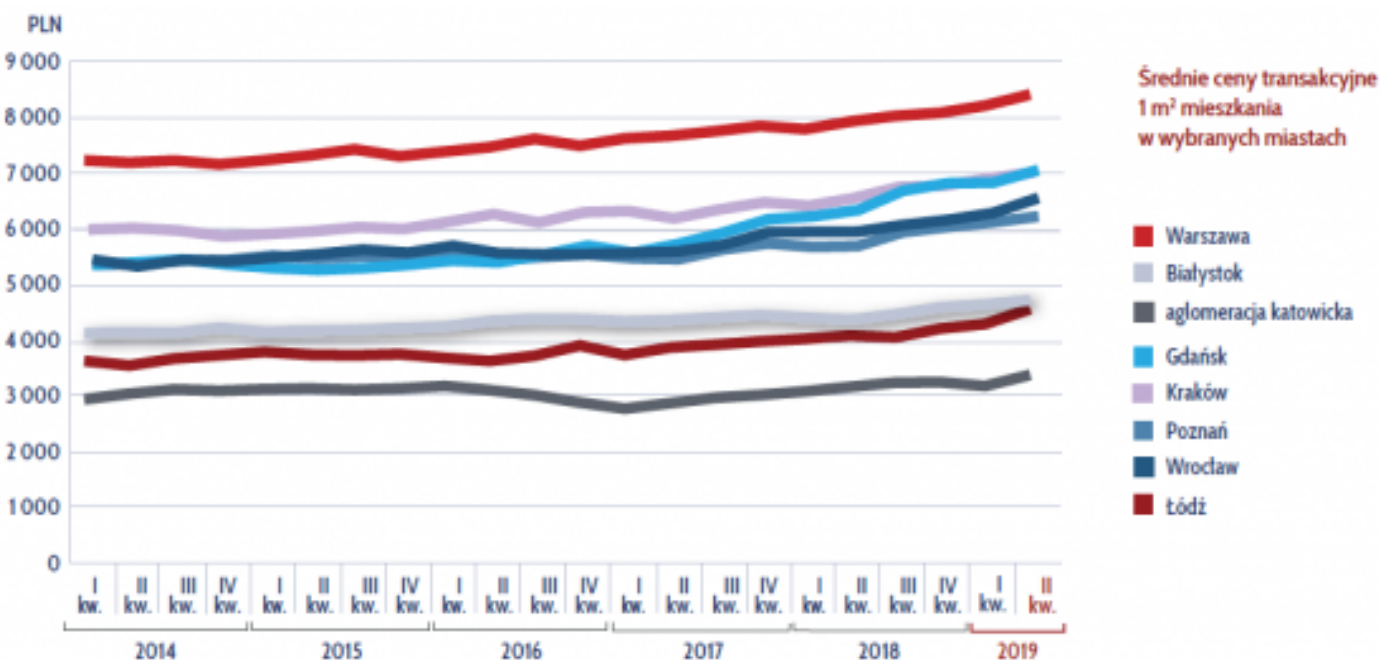


ŹRÓDŁO: GUS

Źródło: „Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości” AMRON-SERAFiN

Drożej na rynku pierwotnym i wtórnym

Tymczasem na rynku sprzedaży mieszkań ceny transakcyjne lokali w największych polskich miastach nie przestawały rosnąć. Z danych opublikowanych w raporcie wynika, że w II kwartale 2019 roku we wszystkich badanych lokalizacjach średnia cena transakcyjna 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania była wyższa od wartości notowanej w poprzednim kwartale. Największy wzrost zarejestrowano w aglomeracji katowickiej – o 6,34 proc. (201 zł) w porównaniu do I kwartału 2019 roku oraz w Łodzi – o 6,29 proc. (269 zł). Tym samym nabywcy mieszkań w aglomeracji katowickiej płacili średnio 3.373 zł/m², a w Łodzi – 4.553 zł/m². W okresie od kwietnia do czerwca średnia cena transakcyjna we Wrocławiu wzrosła o 4,32 proc. (271 zł/m²), w Gdańsku – o 3,30 proc. (225 zł/m²), a w Warszawie – o 2,43 proc. (112 zł/m²) w porównaniu do I kwartału 2019 roku. W pozostałych badanych miastach wzrosty cen nie przekroczyły 2 proc.



Źródło: „Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości” AMRON-SERAFiN

Wzrost cen skutkuje stopniowym spadkiem średniej powierzchni użytkowej nabywanych mieszkań do 53 m². Największe mieszkania były przedmiotem obrotu we Wrocławiu, gdzie średni metraż lokalu wyniósł 56,72 m². Natomiast najniższą średnią powierzchnię mieszkań zanotowano w Krakowie (50,01 m²).

Źródło: AMRON-SARFIN



StockWatch.pl wspiera inwestorów indywidualnych dostarczając m.in:

- analizy raportów finansowych i prospektów emisyjnych spółek przygotowywane przez zawodowych, niezależnych finansistów,
- moderowane forum użytkowników wolne od chamstwa i naganiania,
- aktualne i zweryfikowane przez pracownika dane finansowe spółek,
- narzędzia analizy fundamentalnej i technicznej.

>> Sprawdź z czego możesz korzystać za darmo i co oferujemy w Strefie Premium

TE ARTYKUŁY RÓWNIEŻ MOGĄ CIĘ ZAINTERESOWAĆ (AKTUALNOŚCI, GIEŁDA, AKCJE)

■ Zmiany klimatyczne spowodują wzrost cen wody i żywności. To również duże wyzwanie dla energetyki

W nadchodzących latach susze w rolnictwie przełożą się na wzrost cen żywności i spadek dochodów osób, które utrzymują się z produkcji rolnej. Niedostatek wody spowoduje też, że zabraknie jej do chłodzenia elektrowni, co w połączeniu z coraz częstszymi silnymi wiatrami, wichurami, czy huraganami zrywającymi sieci dystrybucyjne, wpłynie na stabilność dostaw energii, a także jej ceny. – Rozwiązaniem jest rozwój rozproszonej energetyki, ale do tego trzeba odwagi politycznej i zwiększenia udziału prosumentów w całym systemie – mówi Mirosław Proppé, prezes WWF Polska.

■ Ursus ma list intencyjny z Möre Maskiner ws. zamówienia 1 tys. sztuk przyczep

Ursus i Möre Maskiner AB podpisali list intencyjny, na podstawie którego rozpoczęto negocjacje na dostawę 1.000 sztuk przyczep produkcji Ursusa dedykowanych na rynek szwedzki.

■ Postój instalacji syntezy będzie kosztował Grupę Azoty ok. 54 mln zł

Spółka chemiczna oszacowała utracone korzyści z tytułu nieplanowanego postoju instalacji syntezy amoniaku oraz mocznika na 53,7 mln zł. Szkoda została już zgłoszona w ramach polisy ubezpieczenia mienia oraz utraty zysku.

■ Zwrot o 180 stopni

Dzisiejsza sesja w Europie zapowiadała się bardzo źle. Po wczorajszym słabym zamknięciu na Wall Street, pośród obaw o nieuchronne bankructwo Argentyny (wczorajszy spadek Merval o 38 proc. przejdzie do historii) i sytuację w Hong Kongu, rynki azjatyckie traciły od 0,6 proc. (Shanghai Composite) do 2,1 proc. (Hang Seng). Notowania kontraktów futures na indeksy amerykańskie i europejskie wskazywały na spadki, a złoto notowało nowe rekordy, krążąc wokół 1.530 USD/ou.

■ Trump zmienia zdanie w kwestii ceł na towary z Chin. Akcje w górę, złoto w dół

Amerykańska administracja niespodziewanie zmieniła zdanie ws. ceł na towary z Chin, czym odwróciła losy wtorkowej sesji na rynkach akcji. WIG20 kończy dzień wzrostem o ok. 1,5 proc.

[Więcej wiadomości »](#)

Współpraca



BOSSA.PL



TradingView

Szukam-Inwestora.com

Copyright © 2008-2019 StockWatch.pl

[Strona główna](#) | [O serwisie](#) | [Regulamin](#) | [FAQ](#) | [Zastrzeżenia prawne](#) | [Ochrona prywatności i polityka cookies](#) | [Usługi relacji inwestorskich](#) | [Reklama](#) | [Kontakt](#)