

Rynek kredytów hipotecznych stopnieje nawet o połowę

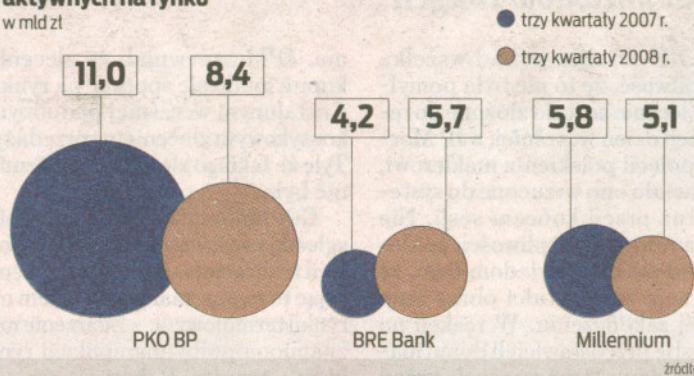
HALINA KOCHALSKA
Dziennik Finansowy

Rynek kredytów hipotecznych stanął na progu załamania. Ich sprzedaż może w 2009 r. spaść nawet o połowę. Wiele wskazuje na to, że z trudem przebieje poziom z 2005 r. Wtedy klienci indywidualni pożyczycyli 22,5 mld zł. W zeszłym roku było to prawie 56 mld zł. Jeszcze niedawno wydawało się, że w zasięgu ręki jest 70 mld zł.

Z sondy przeprowadzonej przez „WSJ Polska” wynika, że prognozy ekspertów dla rynku kredytów są coraz bardziej pesymistyczne. – Praktycznie zniknie rynek refinansowania kredytów, bo obecnie oferowane są mniej atrakcyjne. Coraz częściej przy zakupie mieszkania konieczne jest wykazanie się wkładem własnym, a do tego dochodzi jeszcze bardzo ostra selekcja potencjalnych klientów – mówi Krzysztof Oppenheim, właściciel firmy doradczej Oppenheim Enterprise. Prognozuje on 50-proc. spadek sprzedaży hipotek. Podobnego zdania jest Michał Macierzyński, analityk Bankier.pl, który spodziewa się, że rynek skurczy się

Sprzedaż kredytów hipotecznych w trzech bankach najbardziej aktywnych na rynku

w mld zł



źródło: banki

Finansowanie nieruchomości może spaść do poziomu sprzed trzech lat

o 30 – 50 proc. i przy najbardziej optymistycznym scenariuszu będzie wart 30 mld zł. Zwraca uwagę na wojnę cenową o depozyty. – Pieniądze pozyskiwane na lokaty z odsetkami sięgającymi 10 proc. w skali roku będą musiały być później zaoferowane w naprawde drogim kredycie, a tego wielu klientów nie zaakceptuje – uważa Macierzyński.

Zdaniem Aleksandry Łukasiewicz, członka zarządu Open Finance, perspektywy dla kredytów mieszkaniowych mogą być jeszcze gorsze. – Ostatecznym gwoździem do trumny tego rynku może być decyzja Komisji Nadzoru Finansowego o obowiązku posiadania sporego wkładu własnego przy zakupie nieruchomości na kredyt – mówi. W Open Finance w ostatnich trzech miesiącach niemal połowę kredytów klienci brali na 90 proc. i więcej wartości nieruchomości. – Taki krok nadzoru przede wszystkim wypchnąłby z rynku młodych ludzi na dorobku, którzy zamiast oszczędzać na część wymarzonego mieszkania, zmuszeni byłiby

wydawać pieniądze na wynajem – tłumaczy Łukasiewicz.

Na fatalny rozwój sytuacji duży wpływ ma też postawa samych banków. Po tym jak w USA okazało się, że kredyty hipoteczne wcale nie są bezpiecznymi produktami, które są spłacane przez klientów w pierwszej kolejności, banki zaczęły zastanawiać się, jakimi kierować się zasadami przy ich udzielaniu. A to może prowadzić do ustalenia nowego ładu, mniej przyjaznego dla klienta. Już teraz do niedawna najbardziej aktywne na tym rynku Millennium, Kredyt Bank, GE Money Bank czy Polbank EFG zdecydowanie przykręciły kredytową śrubę.

Symptomy zmian widać w przeprowadzonej przez „WSJ Polska” ankiecie na temat sprzedaży kredytów hipotecznych w trzech kwartałach. Wynika z niej, że załamanie sprzedaży w 2009 r. poprzeda też słabsze od oczekiwanych rezultaty za ten rok. Ankietowane przez nas banki pożyczycyły na nieruchomości ponad 41,1 mld zł tak jak przed rokiem. Związek Banków Polskich spodziewał się, że w całym roku będzie to 63 – 68 mld zł. Po wprowadzonych jesienią obostrzeniach jest to raczej nie do wykonania.