

Raport analityczny Gold Finance

Wydarzenia Tygodnia

NIERUCHOMOŚCI

- **Raport rynku nieruchomości NBP za IV kw. 2016. cd:**

Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych⁴ w złotych (bez umów renegowanych) nadal była wysoka. W omawianym kwartale było to 9,9 mld zł, tj. odnotowano jej wzrost o 3,1% wobec wielkości z poprzedniego kwartału oraz zmniejszenie o 11,6% względem IV kwartału 2015 r. Wypłacono istotnie mniej kredytów w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”, ze względu na wyczerpanie się puli środków przeznaczonych na dopłaty (środki z 2016 i 2017 r.). Maleją też środki na dopłaty do kredytów w 2018 r. Wyniki ankiety skierowanej do przewodniczących komitetów kredytowych w I kwartale 2017 r. wskazują na złagodzenie kryteriów przyznawania kredytów mieszkaniowych przez pojedyncze banki a także obniżenie pozaodsetkowych kosztów kredytu. Banki od-czuły w IV kwartale 2016 r. wzrost popytu na kredyt mieszkaniowy i uzasadniały go głównie wejściem w życie od początku 2017 r. nowych zapisów Rekomendacji S podnoszących wysokość minimalnego wkładu własnego kredytobiorcy do 20%. W konsekwencji kredytobiorcy niespełniający tych wymogów przyspieszyli decyzje o zakupie mieszkania, aby łatwiej otrzymać kredyt mieszkaniowy. Banki deklarują zaostrzenie polityki kredytowej w I kwartale 2017 r. oraz oczekują w tym czasie istotnego wzrostu popytu. Jakość mieszkaniowych kredytów złotych nadal jest wysoka, a udział kredytów zagrożonych utrzymywał się na koniec IV kwartału 2016 r. na poziomie ok. 2,6%.

Zapas niesprzedanych mieszkań na 6 największych rynkach w Polsce zwiększył się w omawianym kwartale o ok. 1,4 tys. mieszkań i wyniósł 52,7 tys. Przyrost ten był wynikiem decyzji produkcyjnych podjętych przed kilkoma kwartałami. Jednocześnie zmniejszyła się liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. Wzrost podaży przewyższał wysoki popyt.

Wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym w 6M zmniejszył się nieznacznie w omawianym okresie. Oznacza to, że deweloperzy w swoich decyzjach inwestycyjnych kierują się rzeczywistym popytem na rynku i racjonalnie reagują na zwiększanie się nadwyżki niesprzedanych mieszkań. Dobrze dopasowują strukturę wielkości mieszkań do popytu, w odróżnieniu od sytuacji na rynku wtórnym, gdzie podaż wynika ze struktury zasobu mieszkaniowego. W segmencie nieruchomości popularnych cena jest nadal podstawowym kryterium wyboru mieszkania, zatem największym popytem cieszą się lokale kompaktowe, tj. dwupokojowe o niewielkim metrażu. Istnieje także stały popyt na mieszkania większe, tj. powyżej 60 mkw.

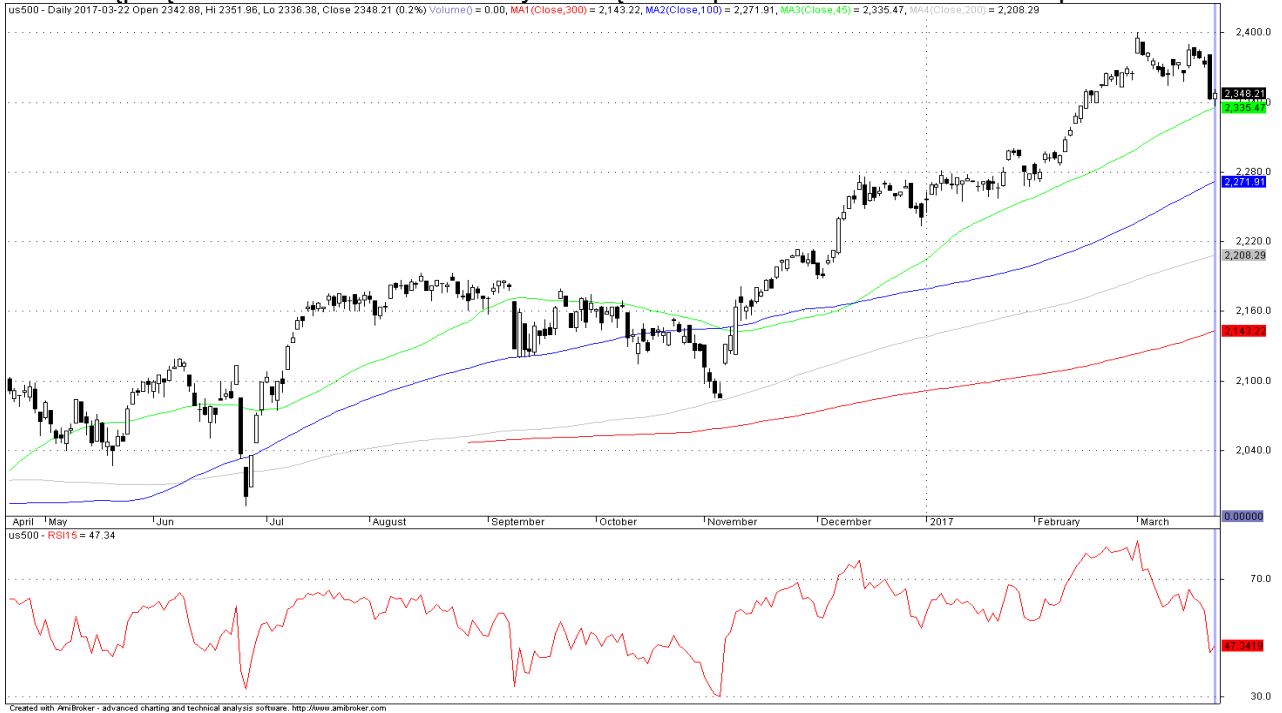
W ramach stopniowo wygaszanego programu MDM do 31 grudnia 2016 r. spośród 76 160 wniosków złożonych od 2014 r. zaaprobowano 58 028 (tj. ok. 76%), z dofinansowaniem w łącznej kwocie ok. 1,43 mld zł. Dotychczasowe wysokie wypłaty środków należy wiązać zarówno z nowelizacją ustawy w 2015 r., rozszerzającą program o mieszkania z rynku wtórnego, jak też brakiem przedłużenia działania programu po 2018 r. W dniu 1 lutego 2017 r. BGK wstrzymał przyjmowanie wniosków o dofinansowanie nabycia mieszkań w 2017 r. W styczniu 2018 r. bank uruchomił przyjmowanie ostatnich wniosków na dopłaty MDM. W IV kwartale 2016 r. obserwowano liczne, niewielkie zmiany limitów maksymalnych cen mkw. mieszkań dopuszczonych do programu MDM, natomiast w I kwartale 2017 r. wśród miast stolic województw limit ten nieznacznie wzrósł wyłącznie w Gdańsku.

Obserwowane stopniowe wygasanie dofinansowania do oprocentowania kredytów udzielonych w ramach programu RNS dotychczas nie stanowiło istotnego problemu dla obsługi tych kredytów dzięki historycznie niskim stopom procentowym oraz dobrej sytuacji na rynku pracy i wzrostom wynagrodzeń



USA - S&P500

Lekkie tąpnięcie na S&P500. Kurs zatrzymał się na wsparciu MA45. Close 2.348 pkt.



POLSKA – WIG30

Nowe rekordy na WIG30. Niestety aktualne zamknięcie znów pod 2.600pkt (2.565).



 Goldlinia: 0801 333 883
inwestycje • kredyty • leasing

Gold Finance Spółka z o.o. ul. Chopina 9/13, 05-800 Pruszków, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000290556, NIP 534-237-16-76, REGON 141153906, której kapitał zakładowy wynosi 5 400 000 zł. wpłacony w całości.



EURUSD

EURUSD zbliża się do poziomu 1.08. Aktualnie na oporze maksimum z początku lutego.



EURPLN

Umocnienie złotówki do poziomu 4.2795 z lokalnym dołkiem na 4.26.



Powyższy tekst jest wyrazem osobistych opinii i poglądów autora i nie powinien być traktowany jako rekomendacja do podejmowania jakichkolwiek decyzji związanych z opisywaną tematyką. Jakiegokolwiek decyzje podjęte na podstawie powyższego tekstu podejmowane są na własną odpowiedzialność. GF



Goldlinia: 0801 333 883

inwestycje • kredyty • leasing

Gold Finance Spółka z o.o. ul. Chopina 9/13, 05-800 Pruszków, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000290556, NIP 534-237-16-76, REGON 141153906, której kapitał zakładowy wynosi 5 400 000 zł. wpłacony w całości.