KPF: Czy zmiany cen nieruchomości wpłyną na działalność sektora pośrednictwa finansowego?

Ostatnia zmiana: 2019-07-22 10:27:03

Ponad 50% wartości sprzedawanych kredytów hipotecznych przechodzi przez ręce pośredników. W całym 2018 roku wartość kredytów hipotecznych, udzielonych przez pośredników finansowych zrzeszonych w KPF i ZFPF, osiągnęła ponad 28 mld zł. To wyraźny wzrost w porównaniu do roku 2017 - o 7,7 mld zł, a w ujęciu procentowym o 37,8%. Jednocześnie, to najwyższa wartość od siedmiu lat, czyli odkąd Konferencja Przedsiębiorstw Finansowych realizuje badania tego sektora usług finansowych.

Współpraca między bankami a pośrednikami rozkwitła w czasach poprzedniego boomu kredytów hipotecznych, kiedy to skala popytu na ten produkt przewyższała możliwości operacyjne banków, a ich rozbudowanie wymagałoby nakładów inwestycyjnych na nowe placówki. Dekada, która minęła, pokazała, że współpraca ta przyniosła korzyści obu stronom. Bankom pozwoliła na rozwój bez konieczności inwestowania w mury oraz zatrudnianie nowych pracowników. Zakumulowane przez pośredników środki pozwoliły zaś na inwestycje w technologie i stałe powiększanie własnej efektywności. Ponadto banki, mając pozytywne doświadczenia w tej współpracy, mogły dokonać racjonalizacji sieci dystrybucji (likwidacja placówek) oraz zatrudnienia.

Rok 2018 niewątpliwie był udany dla rynku nieruchomości. Choć w porównaniu z rokiem 2017 liczba sprzedanych przez deweloperów lokali spadła, to utrzymujący się nieprzerwanie wyścig zakupowy powodował wzrost cen nieruchomości sprzedawanych nie tylko na rynku pierwotnym, ale i wtórnym. Co ważne - obecna hossa nie przebiega tak gwałtownie, czego dowodem są wzrosty cen nieruchomości w skali dwu-, a nie trzycyfrowej. Biorąc pod uwagę intensywność zakupów na rynku mieszkaniowym oraz warunki sprzyjające finansowaniu kredytem (niskie stopy procentowe, rosnące płace, niskie bezrobocie oraz silne wsparcie ze strony państwa), rekordy na rynku kredytów hipotecznych, z jakimi mieliśmy do czynienia przez większość roku, nie powinny dziwić. Co prawda, w IV kwartale 2018 roku banki istotnie zaostrzyły kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych, co głównie wynikało z przewidywanej przyszłej sytuacji gospodarczej. Z drugiej strony, złagodzone zostały niektóre warunki - obniżono marżę kredytową oraz pozaodsetkowe koszty kredytu. W zakresie popytu na kredyt odnotowano zaś w tym okresie niewielki wzrost.

- Wyniki sprzedażowe, jakie wypracowali pośrednicy w ubiegłym roku, wskazują jednoznacznie, że dla całego sektora, kredyt hipoteczny jest podstawą ich działalności. To dlatego czynniki kształtujące popyt na kredyty zaciągane w celu finansowania zakupu nieruchomości mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym, są niezwykle istotne dla krótkookresowych prognoz funkcjonowania branży pośrednictwa finansowego - o wiele bardziej niż ryzyka makroekonomiczne czy sytuacja na rynku bankowym - zaznaczył dr Mirosław A. Bieszki, Doradca KPF ds. ekonomicznych.

Co zdecyduje o przyszłości sektora pośrednictwa finansowego?

Z zapowiedzi Prezesa NBP wynika, że polityka niskich stóp będzie kontynuowana i to nawet w średnim okresie. Dla kontynuacji wzrostu rynku nieruchomości - bądź też jego spadku czy zahamowania - decydujące znaczenie będą miały ceny nieruchomości mieszkalnych. Nie ma zgody wśród ekspertów rynku co do

kierunku zmian cen w najbliższej perspektywie. Zarówno zwolennicy, jak i przeciwnicy poglądu o utrzymaniu tendencji wzrostu cen, mają swoje argumenty. Prognoza kierunku zmian cen jest istotna, gdyż to właśnie ich ceny będą decydować o skłonności do zakupów nieruchomości oraz wykorzystania kredytów hipotecznych.

Za utrzymaniem tendencji wzrostu przemawia kilka czynników, na które wskazują między innymi eksperci mBanku. Ich zdaniem nadal będą rosły dochody do dyspozycji w gospodarstwach domowych oraz kontynuowana będzie gołębia polityka pieniężna. Ponadto, liczba mieszkań w Polsce na 1 tys. mieszkańców to nieco powyżej 370, podczas gdy średnia w UE jest blisko o 100 mieszkań większa. Co może jeszcze bardziej istotne, to rozmiary luki jakościowej w zasobach mieszkaniowych - w Polsce przypada nieco ponad jedna izba na mieszkańca, a w UE to już 1,7. Podobnie średnia powierzchnia jest niższa od średnich dla UE, które mają PKB per capita zbliżone do naszego. Te dwa czynniki mają znacznie większe znaczenie propopytowe od samego niedoboru mieszkań. Utrzymaniu wzrostowej tendencji cen sprzyjać będzie spowolnienie podaży z powodów kosztowych (wzrostu cen materiałów budowlanych, kosztów pracy, cen działek oraz niskiego poziomu zapełnienia banków ziemi i deweloperów).

Inny pogląd na kierunek zmian cen mają eksperci rynku mieszkaniowego Home Broker. Zwracają uwagę, że ceny mieszkań przed ostatnie lata systematycznie pięły się w górę i słusznie należy się przystanek (wypłaszczenie krzywej cenowej), a potem obniżki, aby wchłonąć wybudowane już lokale. Taki przystanek i dostosowanie cen do możliwości finansowania jest naturalnym i pożądanym etapem rozwoju rynku nieruchomości. Z kolei wśród oczekiwań respondentów badania Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych. I kwartał 2019 r. , przeprowadzonego przez Narodowy Bank Polski, wymieniane są: niewielkie zaostrzenie polityki kredytowej oraz istotny spadek popytu w najbliższej przyszłości.

- Jakakolwiek zmiana sytuacji na rynku kredytów hipotecznych wpłynie na funkcjonowanie sektora pośrednictwa. Pośrednicy i banki to dziś bowiem system naczyń połączonych. O ile proste produkty bankowości detalicznej łatwo zastąpić technologią, to doświadczenia światowe pokazują, że kredyt hipoteczny jest produktem konserwatywnym, wymagającym doradztwa. Nie bez znaczenia są też regulacje, które komplikują proces sprzedaży i nie pozwalają na ich automatyzację w bankach. Banki są wysoce zależne od pośredników w zakresie sprzedaży kredytów hipotecznych - podsumowuje dr Bieszki.

Źródło: KPF