

# Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport  
o kredytach mieszkaniowych  
i cenach transakcyjnych  
nieruchomości



# 3/2010

wrzesień 2010

**Nowość – Indeks M3**

**raport nr 5, data publikacji:  
24 listopada 2010**



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

## Spis treści

|   |                                                                                                     |    |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| » | Raport w liczbach                                                                                   | 3  |
| » | Wstęp – o raporcie                                                                                  | 4  |
| » | Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych                                                           | 6  |
| » | Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych                                                             | 7  |
| » | Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych                                          | 7  |
| » | Liczba i wartość nowoudzielonych kredytów mieszkaniowych                                            | 8  |
| » | Waluta kredytu                                                                                      | 9  |
| » | Średnia wartość kredytu                                                                             | 10 |
| » | Struktura nowoudzielonych kredytów według wysokości kredytu                                         | 11 |
| » | Struktura wskaźnika LTV                                                                             | 12 |
| » | Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski                                                 | 12 |
| » | Okres kredytowania                                                                                  | 14 |
| » | Jakość spłacanych kredytów mieszkaniowych                                                           | 14 |
| » | Prognoza na rok 2010 – aktualizacja                                                                 | 15 |
| » | Indeks Dostępności Mieszkaniowej                                                                    | 15 |
| » | Program „Rodzina na Swoim”                                                                          | 17 |
| » | Zmiany w programie RNS                                                                              | 18 |
| » | Sytuacja na rynku nieruchomości                                                                     | 20 |
| » | Średnie ceny transakcyjne mieszkań                                                                  | 21 |
| » | Udział procentowy i ceny mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w największych miastach Polski      | 23 |
| » | Średnie ceny m <sup>2</sup> mieszkania w zależności od powierzchni w 6 największych miastach Polski | 24 |
| » | Komentarz do AMRON III kw. 2010 r.                                                                  | 24 |
| » | Systemy AMRON i SARFiN                                                                              | 25 |
| » | System Analiz i Monitorowania Rynku Nieruchomości (AMRON)                                           | 25 |
| » | System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości (SARFiN)                                             | 26 |



## Raport w liczbach

**247,5 mld zł** ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych po trzecim kwartale 2010 r. 0,6% ↗

**1,489 mln** liczba aktualnie czynnych umów kredytowych 0,5% ↗

**61 150** liczba umów zawartych w III kwartale 2010 4,41% ↘

**13,091 mld zł** wartość umów zawartych w III kwartale 2010 3,2% ↘

**204,3 tys. zł** średnia wartość kredytu mieszkaniowego po trzech kwartałach 2010 r. 0,94% ↗

**104,28** wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej (IM3) w II kwartale 2010 r. + 2,83

**13,51%** udział nowoudzielanych kredytów mieszkaniowych z LTV powyżej 100% w III kwartale 2010 r. 3,79 pp ↗

**72,8%** wartościowy udział kredytów udzielonych przez banki w PLN w III kwartale 2010 0,91 pp ↗

**5,4%** wartościowy udział kredytów udzielonych przez banki w CHF w III kwartale 2010 1 pp ↗

**21,8%** wartościowy udział kredytów udzielonych przez banki w EUR w III kwartale 2010 1,8 pp ↘

**2,06 mld zł** kwota kredytów udzielonych w III kwartale 2010 r. w ramach programu „Rodzina na Swoim” 16% ↗

**8 151 zł** średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie w III kwartale 2010 r. 0,69% ↘

**497 243 zł** tyle średnio płacono przy zakupie mieszkania w Warszawie w III kwartale 2010 r. 2,88% ↘

Zmiany w odniesieniu do II kwartału 2010 r. Średnia wartość kredytu w odniesieniu do roku 2009. Zmiana wartości wskaźnika Indeks M3 publikowanego za II kwartał 2010 r. w odniesieniu do I kwartału 2010 r.



## Wstęp – o raporcie

Szanowni Państwo,



to już piąta edycja raportu o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości, publikowanego przez Związek Banków Polskich, a opracowanego przez Centrum AMRON oraz Komitet ds. Finansowania Nieruchomości w oparciu o dane gromadzone w systemach AMRON i SARFIN. Dokładnie przed rokiem, z okazji VI Kongresu Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych w Europie Środkowowschodniej zorganizowanego przez Związek Banków Polskich, opublikowaliśmy pierwszy raport. Nowym elementem tej edycji i jeśli taka będzie Państwa opinia, również kolejnych, jest

publikacja **Indeksu Dostępności Mieszkaniowej** – syntetycznego wskaźnika obrazującego dostępność przeciętnego mieszkania dla trzyosobowej rodziny w zależności od aktualnych warunków ekonomicznych.

Cieszy ogromne, rosnące z każdą kolejną edycją zainteresowanie naszym raportem. Odpowiedzią Centrum AMRON na często pojawiające się pytania o bardziej szczegółowe informacje o cenach nieruchomości w konkretnych lokalizacjach będą raporty o rynku lokali mieszkalnych, działek budowlanych oraz gruntów rolnych, dotyczące docelowo 120 lokalizacji w Polsce, które co kwartał będą pojawiać się na stronie internetowej [www.amron.pl](http://www.amron.pl).

Przed Wami analiza tego, co na rynku kredytów mieszkaniowych oraz rynku obrotu mieszkaniami wydarzyło się w III kwartale oraz w minionych 9 miesiącach roku 2010. **Oceniając wyłącznie wyniki III kwartału można byłoby pokusić się o optymistyczne prognozy na kolejny rok.** Jednak wnikliwa analiza danych za 9 miesięcy, zwłaszcza w sektorze budowlanym, perspektywa zaostrzania kryteriów udzielania przez banki kredytów hipotecznych w wyniku nowelizowanych rekomendacji nadzorczych oraz brak działań rządu zmierzających do stworzenia wieloletniego, kompleksowego pro-

gramu mieszkaniowego skłaniają do refleksji nad przyszłością rynku mieszkaniowego w naszym kraju w najbliższych latach.

W okresie **od stycznia do września 2010** roku w Polsce **rozpoczęto budowę łącznie 127 717 mieszkań**, czyli **o 16,2% więcej niż w** analogicznym okresie **roku 2009**. Na podkreślenie zasługuje **znaczny wzrost aktywności deweloperów** – w omawianym okresie deweloperzy rozpoczęli budowę **47 990 mieszkań** (o 60,6% więcej niż w 2009 r.). Tymczasem **w grupie inwestorów indywidualnych odnotowano w tym okresie niewielki spadek aktywności** – rozpoczęto budowę **73 124 mieszkań**, tj. o **1,1% mniej** niż w analogicznym okresie 2009 r.

Z drugiej strony, **według wstępnych danych GUS**, w okresie styczeń-wrzesień 2010 r. **oddano do użytkowania 97 039 mieszkań**, tj. o **15,5% mniej** niż w 2009 r. **Tendencja spadkowa liczby mieszkań oddanych do użytkowania jest wyraźna zarówno wśród deweloperów jak i inwestorów indywidualnych.**

Chociaż od grudnia ubiegłego roku **obserwuje się wzrost liczby wydawanych pozwoleń na budowę** mieszkań, to **jednak w okresie styczeń-wrzesień 2010 r. wydano ich o 4,5% mniej** (tj. do 132 276 mieszkań) niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

**Poziom cen transakcyjnych mieszkań był w zasadzie stabilny. Ceny mieszkań w większości badanych miast zmieniały się tylko nieznacznie.** W Warszawie, konurbacji katowickiej, Gdańsku, Białymstoku i Poznaniu odnotowano niewielkie spadki. Wzrosty obserwowane były jedynie we Wrocławiu, Łodzi i Krakowie.

W III kwartale 2010 roku **sektor bankowy osiągnął wynik porównywalny do tego z poprzedniego kwartału**. Banki udzieliły łącznie **61 150 kredytów na kwotę 13,091 mld zł**, co oznacza niewielki **spadek** odpowiednio **o 4,4% i 3,3%** w stosunku do II kwartału. Czy takie wyhamowanie to już efekt ograniczeń wynikających z Rekomendacji T, która weszła w życie z dniem 23 sierpnia 2010 roku, czy



tylko „wakacyjny” dołek? Odpowiedź na to pytanie pojawi się pewnie dopiero w kolejnym raporcie.

**Kredyty udzielone w złotych stanowiły w III kw. br. 72,8%, co oznacza ustabilizowanie się udziału nowoudzielanych kredytów denominowanych w walutach obcych na poziomie nie przekraczającym 30%.** Taki poziom walutowej akcji kredytowej zaproponowały banki w dyskusji z nadzorem finansowym nad ostateczną wersją Rekomendacji S kwadrat. Zainteresowanie klientów kredytami w złotych jest po części stymulowane Programem „Rodzina na Swoim”. Nieznany jest jeszcze ostateczny zakres zmian tego programu, bo projekt stosownej nowelizacji ustawy nie był jeszcze przedmiotem debaty sejmowej. Z dyskusji na forum rządu wynika jednak jedno – program relatywnie szybko zostanie wygaszony.

Tym samym państwo wycofuje się z jedynej obecnie formy aktywnego wspierania polskich rodzin w nabywaniu własnych czterech ścian. A jak na razie nie ma pomysłów, co zaoferować w zamian. Do dnia dzisiejszego rząd nie wywiązał się z nałożonego przez Sejm (rezolucją z dnia 19 lutego 2010 r.) obowiązku przedłożenia w parlamencie wieloletniego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego. Na dodatek od nowego roku wzrośnie o 1% wysokość podatku VAT, co oznaczać będzie również wzrost cen nowooddawanych mieszkań.

Związek Banków Polskich jeszcze w styczniu 2010 roku opublikował Rekomendacje Mieszkaniowe, definiujące działania, których realizacja warunkuje dynamiczny, a jednocześnie bezpieczny rozwój budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Ponadto w dniu 20 lipca 2010 roku Zarząd Związku Banków Polskich przyjął stanowisko wspierające ideę stworzenia w Polsce wieloletniego Programu Mieszkaniowego, proponując szereg konkretnych pomysłów na finansowanie i refinansowanie budownictwa mieszkaniowego, które w perspektywie 2-3 lat mogłyby wydatnie zwiększyć skalę finansowania i realizacji budownictwa mieszkaniowego.

Jednym z takich pomysłów jest uruchomienie w Polsce systemu wieloletniego oszczędzania na cele mieszkaniowe z elementem po-

mocy państwa w postaci premii budowlanej dla osób oszczędzających w tym systemie. Stąd też z satysfakcją odnotowaliśmy fakt, iż do łaski marszałkowskiej wpłynął poselski projekt ustawy o kasach oszczędnościowo-budowlanych i wspieraniu przez państwo oszczędzania na cele mieszkaniowe. Zaproponowane w poselskim projekcie ustawy rozwiązania są powtórzeniem tych, które z powodzeniem przeszły całą procedurę legislacyjną w latach 1995-1997 a ich skuteczność została potwierdzona w praktyce w wielu krajach Europy Środkowej, również w okresie ostatniego kryzysu. Uruchomienie takiego systemu w Polsce jest konieczne, choć zasady i skala pomocy państwa dla oszczędzających na cele mieszkaniowe wymagają rzetelnej analizy i dyskusji.

Zapraszam Państwa do lektury raportu. Będziemy wdzięczni za przekazywanie dalszych uwag pozwalających na doskonalenie jego kolejnych wersji. Pytania i sugestie proszę kierować na adres e-mail: [raport@amron.pl](mailto:raport@amron.pl)

### Jacek Furga

Przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich

Wiceprezes Zarządu Centrum Prawa Bankowego i Informacji\*

Raport został opracowany w Związku Banków Polskich we współpracy z Centrum AMRON, Komitetem ds. Finansowania Nieruchomości ZBP oraz prof. SGH Jackiem Łaszkim. Dane oraz komentarze zostały przygotowane przez zespoły AMRON i ZBP w składzie: Jerzy Ptaszyński ([jerzy.ptaszynski@amron.pl](mailto:jerzy.ptaszynski@amron.pl)), Katarzyna Lubaś ([katarzyna.lubas@amron.pl](mailto:katarzyna.lubas@amron.pl)), Bolesław Meluch ([bmeluch@zbp.pl](mailto:bmeluch@zbp.pl)), Jacek Gieorgica ([jg@zbp.pl](mailto:jg@zbp.pl)), Michał Wydra ([mwydra@zbp.pl](mailto:mwydra@zbp.pl))

W Raporcie prócz danych gromadzonych w systemach AMRON i SARFIN wykorzystano również dane z BGK, GUS, Narodowego Banku Polskiego, a także Biura Informacji Kredytowej.

\*Centrum AMRON jest jednostką powołaną do zarządzania Systemem Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami, działającą w strukturze organizacyjnej Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.





## Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych w trzecim kwartale bieżącego roku nie odbiegała w znaczący sposób od tej, którą obserwowaliśmy w kwartale drugim. Zarówno liczba nowozawartych umów kredytowych, jak i wartość umów ukształtowały się na zbliżonym w stosunku do poprzedniego okresu poziomie, niemniej spadek tempa akcji kredytowej w lipcu i sierpniu zaważył na ostatecznych wynikach, które okazały się nieco niższe niż w drugim kwartale. Po wrót silniejszej dynamiki na rynku obserwujemy natomiast od września, co może być sygnałem poważniejszego wzrostu w IV kwartale 2010. Warto zwrócić uwagę na fakt, że w III kwartale bieżącego roku zaobserwowano wydłużenie przeciętnego okresu zapadalności kredytów mieszkaniowych oraz wzrost udziału kredytów o wysokim wskaźniku LTV.

Na poziom akcji kredytowej w III kwartale w pewnym stopniu wpłynęło zaostrzenie przez banki polityki kredytowej w związku z koniecznością dostosowania do wymogów Rekomendacji T, której część zapisów weszła w życie w sierpniu bieżącego roku. Przygotowania dostosowawcze w sektorze bankowym prowadzone były sukcesywnie od kilku miesięcy, dlatego też początek okresu obowiązywania Rekomendacji T nie spowodował szoku na rynku. Stopniowe zaostrzanie kryteriów przyznawania kredytów będzie kontynuowane do końca tego roku, kiedy w życie wejdzie pozostała część wymogów Rekomendacji T.

Obserwowane we wrześniu ożywienie akcji kredytowej w pewnym stopniu mogło wynikać z zapowiadanej przez UKNF dalszej modyfikacji Rekomendacji S z 2006 r., która zgodnie z początkowymi założeniami miałyby wejść w życie w roku 2011 jako Rekomendacja S2 (lub potocznie nazywana S kwadrat). Projekt zakłada istotne ograniczenie akcji kredytowej w walutach obcych. Przyczyna takiego podejścia krajowego nadzoru uwarunkowana jest bardzo złymi doświadczeniami sąsiadujących z Polską rynków z krajów regionu, gdzie wystąpiło nadmierne zadłużanie społeczeństw w walutach obcych (Węgry, Łotwa i Estonia) i które doprowadziło do poważnych perturbacji związanych z pogorszeniem jakości spłacanych kredytów. Warto pamiętać, że na tych rynkach prawie w ogóle nie zastosowano

regulacji ostrożnościowych w zakresie kredytów indeksowanych do walut obcych. Natomiast na rynku polskim począwszy od roku 2006 Rekomendacja S wprowadziła podwyższone wymogi w zakresie zdolności kredytowej dla kredytów denominowanych w walutach obcych, a od 2007 r. ówczesny GINB doprowadził do podwyższenia wagi ryzyka dla tego rodzaju kredytów. Dotychczasowe działania nadzoru w sferze kredytów denominowanych doprowadziły do zaostrzenia rygorów polityki kredytowej i ostrożnościowej banków dla walut obcych, czego skutkiem było czasowe ograniczenie w udzielaniu kredytów innych niż waluta krajowa i odwrócenie dotychczasowego trendu.

W chwili obecnej nie jest jeszcze wiadome, jakie decyzje w sferze dalszego ograniczenia kredytów denominowanych w walutach obcych zostaną podjęte, przewiduje się natomiast, że kolejne obostrzenie w tym zakresie, a także zapowiadana podwyżka stawki podatku od towarów i usług będą miały negatywny wpływ na rozwój akcji kredytowej w segmencie mieszkaniowym.

Najważniejsze obserwacje związane z sytuacją w III kwartale 2010 r.

- Większość banków zaostrzyła kryteria przyznawania kredytów mieszkaniowych zgodnie z wymogami wprowadzanych rekomendacji nadzorczych
- Średnie marże kredytowe zarówno dla kredytów w złotych, jak i denominowanych w walutach uległy obniżeniu. Poziom marż dla kredytów w PLN i EUR wyrównuje się
- Wzrasta udział kredytów ze wskaźnikiem LTV powyżej 80% wartości nieruchomości
- Wydłuża się okres kredytowania
- Wzrasta udział kredytów w złotych, maleje udział nowych kredytów w euro
- W dalszym ciągu rośnie udział kredytów ze wsparciem rządowego programu „Rodzina na Swoim”. Jego udział w akcji kredytowej banków wynosił blisko 16%.
- Zaostrza się konkurencja w sektorze bankowym, co przejawia się wzmożoną akcją promocyjno-marketingową, spadkiem marż i pro-

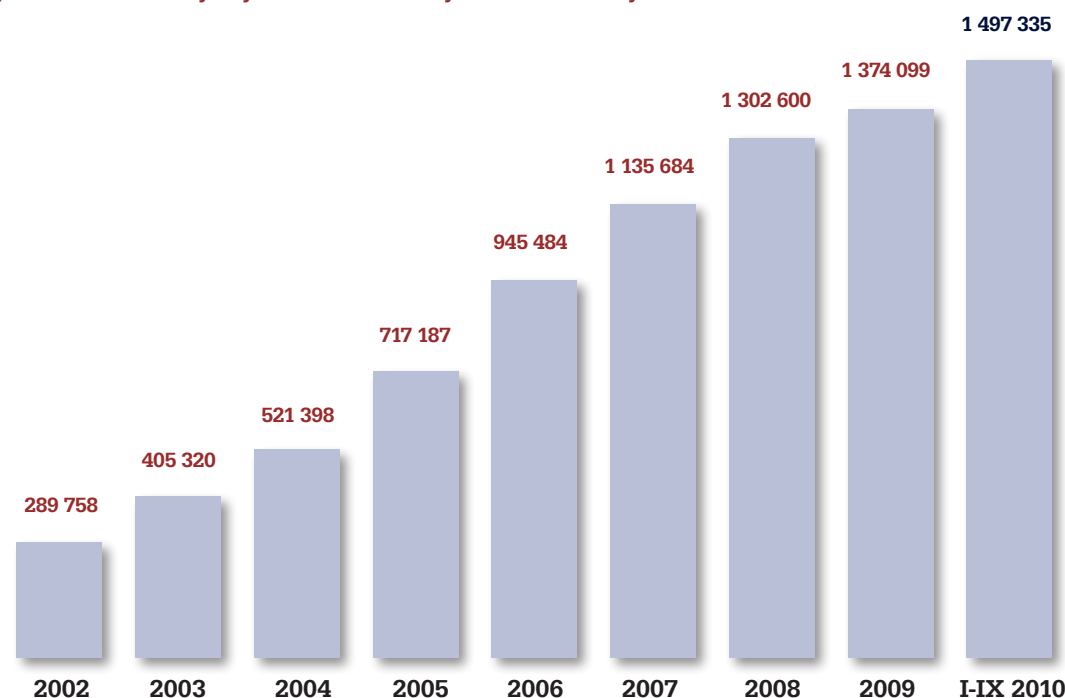


wizji, zwiększonym naciskiem na dostosowanie ofert do potrzeb klientów i szerszym wykorzystaniem dodatkowych kanałów komunikacji z klientami

- Nieznacznie pogarsza się jakość spłacanych kredytów mieszkaniowych. W bankach, w których wystąpiła taka tendencja, zaostrza się kryteria ich udzielania. Nie zawsze jednak zaostrzanie kryteriów udzielania kredytów wiąże się z pogarszaniem ich spłacalności.

## Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

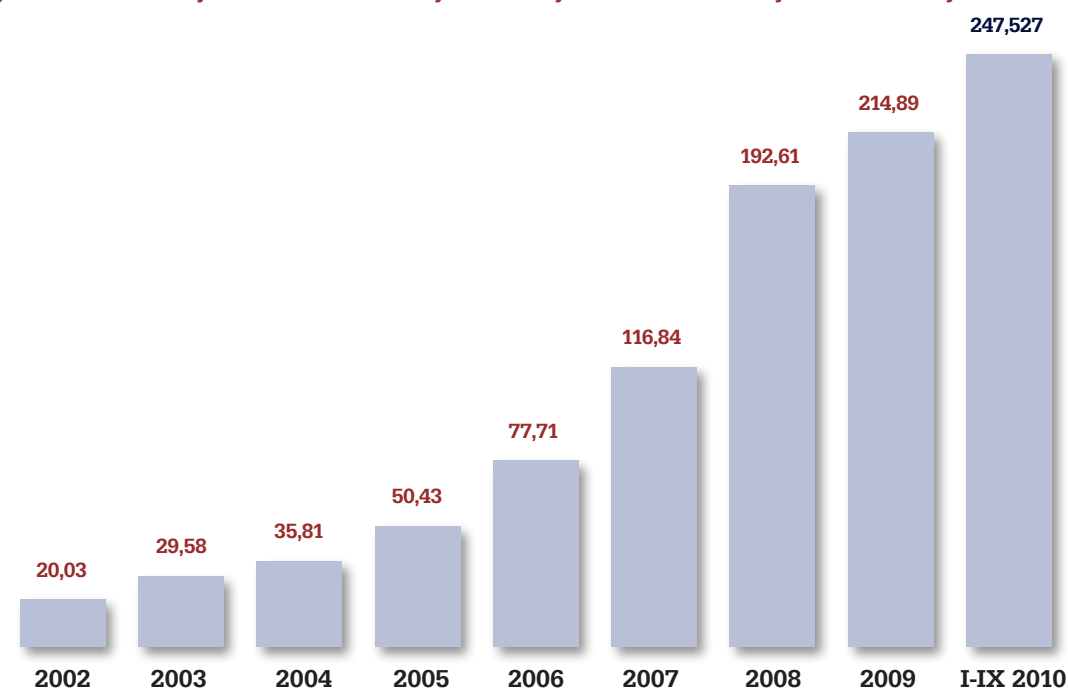
Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy



Źródło: ZBP

## Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Wykres 2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych w mld złotych



Źródło: ZBP, NBP

Na koniec III kw. 2010 r. stan zadłużenia z tytułu udzielonych kredytów mieszkaniowych osiągnął poziom 247,5 mld zł. Oznacza to nieznaczny wzrost względem II kwartału 2010 r. w sumie o 2 mld zł. W porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego, stan zadłużenia zwiększył się o 38 mld zł, co oznacza wzrost o 18%. Prezentowane dane pokazują znaczny spadek dynamiki wzrostu zadłużenia, co znajduje uzasadnienie z jednej strony w etapowej realizacji umów kredytowych i wypłacaniu transz z pewnym opóźnieniem, z drugiej natomiast – odnotowano dużą liczbę kredytów, które zostały spłacone. Liczba wszystkich czynnych umów kredytowych w III kwartale 2010 zbliżyła się do poziomu prawie 1,5 mln, odnotowując przyrost rzędu 0,5%.

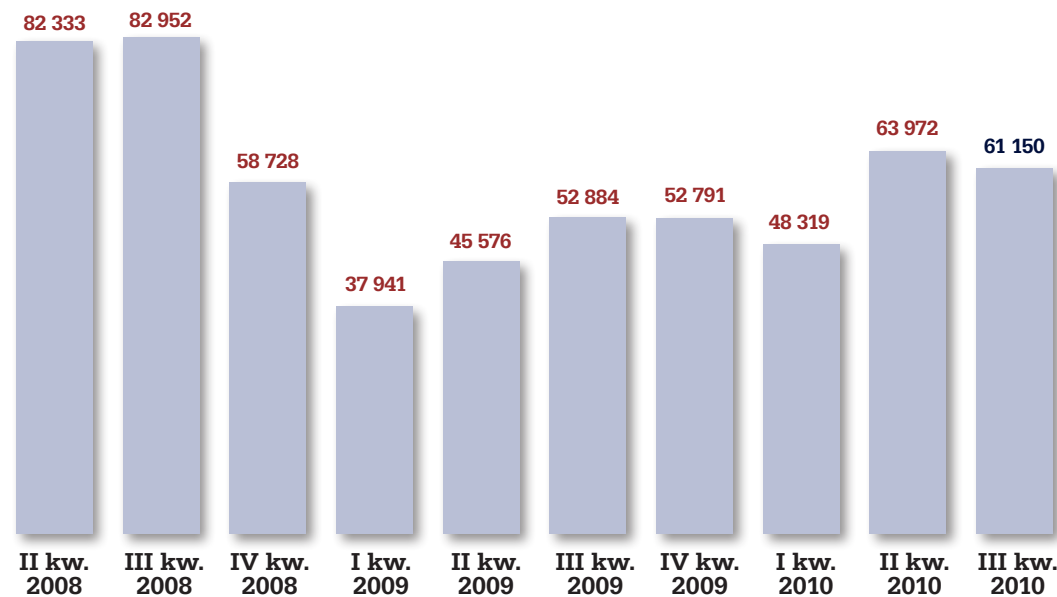
## Liczba i wartość nowoudzielonych kredytów mieszkaniowych

Tabela 1. Wartość i liczba nowopodpisanych umów o kredyt mieszkaniowy

| Okresy       | wartość w mld PLN | zmiana / poprzedni kwartał = 1 | liczba | zmiana / poprzedni kwartał = 1 |
|--------------|-------------------|--------------------------------|--------|--------------------------------|
| II kw. 2008  | 16,369            |                                | 82 333 |                                |
| III kw. 2008 | 16,803            | 2,65%▲                         | 82 952 | 0,75%▲                         |
| IV kw. 2008  | 11,867            | 29,38%▼                        | 58 728 | 29,20%▼                        |
| I kw. 2009   | 7,609             | 35,88%▼                        | 37 941 | 35,40%▼                        |
| II kw. 2009  | 9,376             | 23,22%▲                        | 45 576 | 20,12%▲                        |
| III kw. 2009 | 10,945            | 16,73%▲                        | 52 884 | 16,03%▲                        |
| IV kw. 2009  | 10,804            | 1,29%▼                         | 52 791 | 0,18%▼                         |
| I kw. 2010   | 9,809             | 9,21%▼                         | 48 319 | 8,47%▼                         |
| II kw. 2010  | 13,523            | 37,86%▲                        | 63 972 | 32,40%▲                        |
| III kw. 2010 | 13,091            | 3,20%▼                         | 61 150 | 4,41%▼                         |

Źródło: ZBP

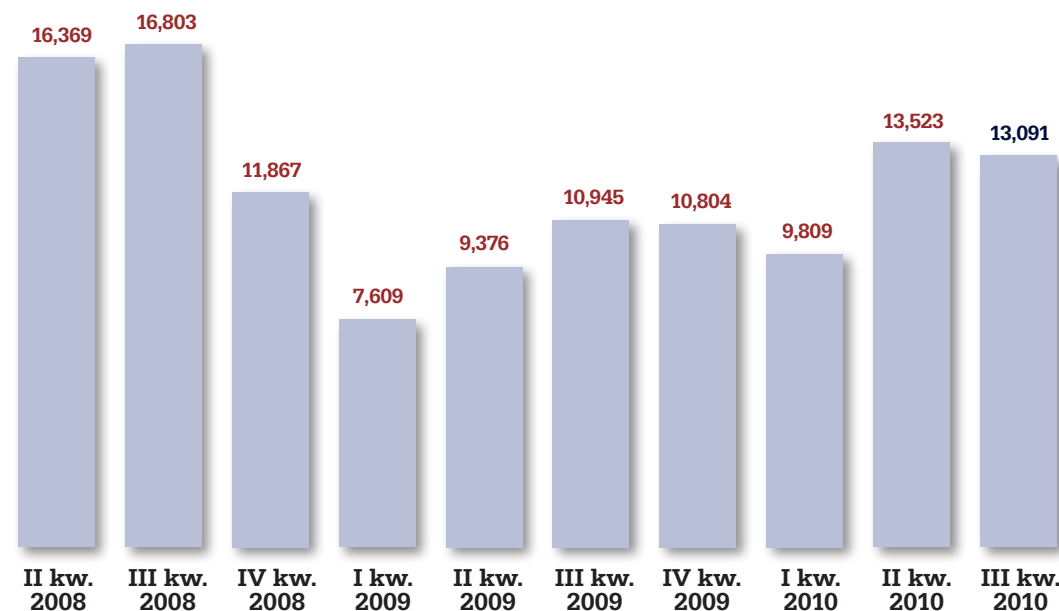
Wykres 3. Liczba nowopodpisanych umów o kredyt kwartalnie



Źródło: ZBP

Po raz pierwszy w tym roku odnotowano nieznaczne zmniejszenie liczby udzielanych kredytów w stosunku do okresu poprzedzającego. Liczba zawartych w III kwartale 2010 r. umów o kredyt mieszkaniowy wyniosła 61 150 i była niższa o 4,4% od tej odnotowanej w kwartale II. Wobec okresu analogicznego w roku ubiegłym, liczba nowoudzielanych kredytów była jednak większa o 16%. Nieznaczny spadek liczby umów może wiązać się z sezonowością rynku – miesiące wakacyjne tradycyjnie charakteryzują się mniejszym poziomem zainteresowania kredytami na zakup nieruchomości, niemniej, co warto podkreślić, spadek nie jest znaczny, a ostatni miesiąc III kwartału charakteryzował się istotnym wzrostem liczby podpisanych umów w stosunku do lipca i sierpnia.

Wykres 4. Wartość nowopodpisanych umów o kredyt kwartalnie w mld złotych



Źródło: ZBP

Mniejsza liczba umów kredytowych w III kwartale znalazła odbicie w wartości udzielonych kredytów, która na koniec września wyniosła nieco ponad 13 mld zł, wobec 13,5 mld w poprzednim kwartale. Spadek wartości udzielonych kredytów w porównaniu z drugim kwartałem to 3,2%, niemniej w odniesieniu do okresu analogicznego w roku ubiegłym, wynik odnotowany w III kwartale 2010 roku był o 20% wyższy.



## Waluta kredytu

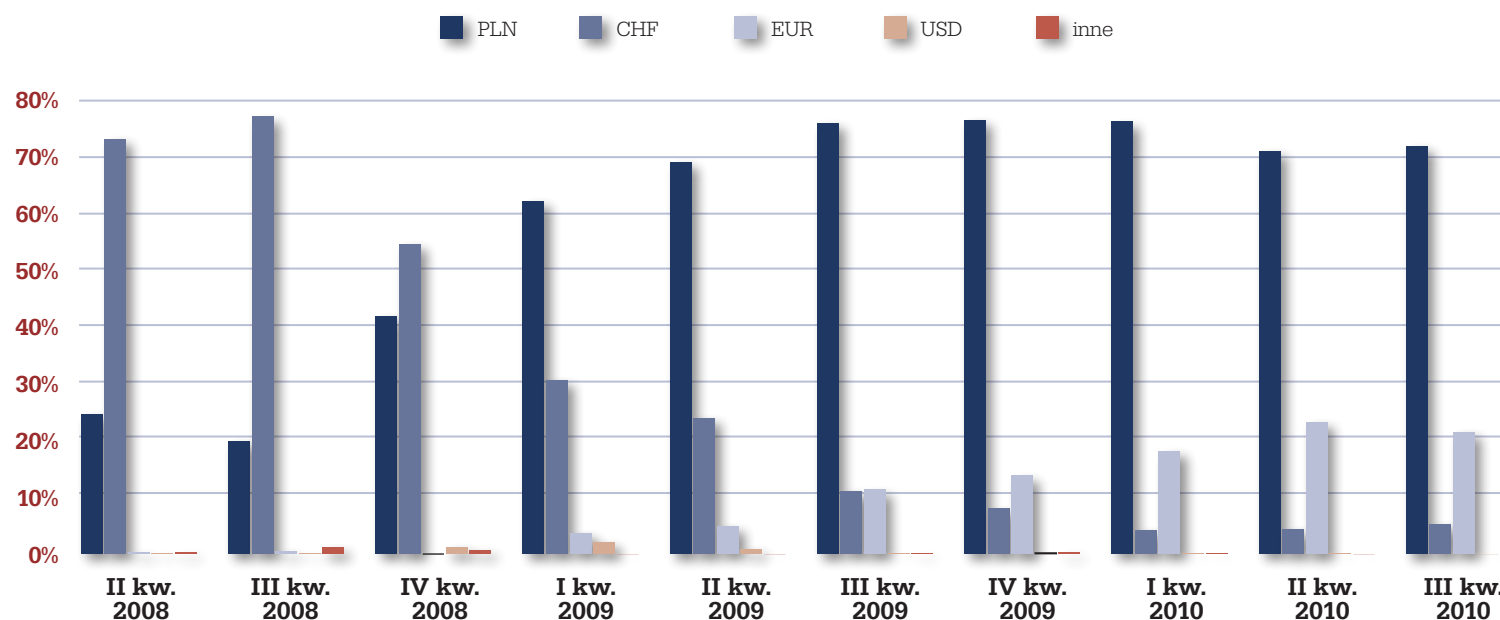
Struktura walutowa udzielanych w III kwartale 2010 roku kredytów nie odbiega w sposób znaczący od tej, którą obserwowaliśmy w kwartale drugim. Nowoudzielane kredyty denominowane w walutach obcych nie przekroczyły poziomu 30% wartości portfela kredytowego. Zdecydowana większość kredytów w ujęciu wartościowym – 72,8% na koniec września wobec 71,9% na koniec czerwca – udzielana była w złotych. W obserwowanym od początku 2009 roku trendzie wzrostowym udziału nowych kredytów denominowanych w walucie europejskiej po raz pierwszy odnotowano zmianę. Kredyty w euro stanowiły bowiem 21,8% wartości nowego portfela wobec 23,6% w poprzednim kwartale. O jeden punkt procentowy (z 4,4% do 5,5%) wzrósł udział wartości kredytów denominowanych w CHF. Wzrost udziału wartości kredytów w złotych w nowym portfelu po części był związany z dalszym, wzmożonym wykorzystaniem środków przeznaczonych na dopłaty do odsetek w programie „Rodzina na Swoim”, gdzie poziom kredytowania przekroczył 2 mld zł, o czym w dalszej części raportu. Drugą z możliwych przyczyn ograniczenia podaży kredytów denominowanych przez banki są wyprzedzające działania dostosowawcze związane z potencjalnymi decyzjami nadzoru bankowego w sferze przepisów regulujących poziom kredytów denominowanych w portfe-

lach poszczególnych banków. Z informacji dostarczonych przez banki wynika, że podobnie jak do tej pory, dalsza akcja kredytowa do końca roku będzie prowadzona w większości w walucie krajowej.

**Tabela 2. Struktura walutowa wartości nowoudzielanych kredytów**

|                     | PLN   | CHF   | EUR   | USD  | Inne |
|---------------------|-------|-------|-------|------|------|
| <b>II kw. 2008</b>  | 24,9% | 74,1% | 0,4%  | 0,2% | 0,3% |
| <b>III kw. 2008</b> | 20,1% | 78,1% | 0,5%  | 0,2% | 1,2% |
| <b>IV kw. 2008</b>  | 42,5% | 55,4% | 0,0%  | 1,3% | 0,7% |
| <b>I kw. 2009</b>   | 63,0% | 31,0% | 3,8%  | 2,2% | 0,0% |
| <b>II kw. 2009</b>  | 70,0% | 24,3% | 4,9%  | 0,8% | 0,0% |
| <b>III kw. 2009</b> | 76,9% | 11,3% | 11,5% | 0,1% | 0,2% |
| <b>IV kw. 2009</b>  | 77,4% | 8,1%  | 14,0% | 0,2% | 0,3% |
| <b>I kw. 2010</b>   | 77,2% | 4,3%  | 18,3% | 0,1% | 0,1% |
| <b>II kw. 2010</b>  | 71,9% | 4,4%  | 23,6% | 0,1% | 0,0% |
| <b>III kw. 2010</b> | 72,8% | 5,4%  | 21,8% | 0,0% | 0,0% |
| <b>2008</b>         | 30,0% | 68,6% | 0,4%  | 0,4% | 0,6% |
| <b>2009</b>         | 72,8% | 17,2% | 9,2%  | 0,7% | 0,1% |

**Wykres 5. Struktura walutowa wartości nowoudzielanych kredytów – kwartalnie**



Źródło: ZBP

## Średnia wartość kredytu

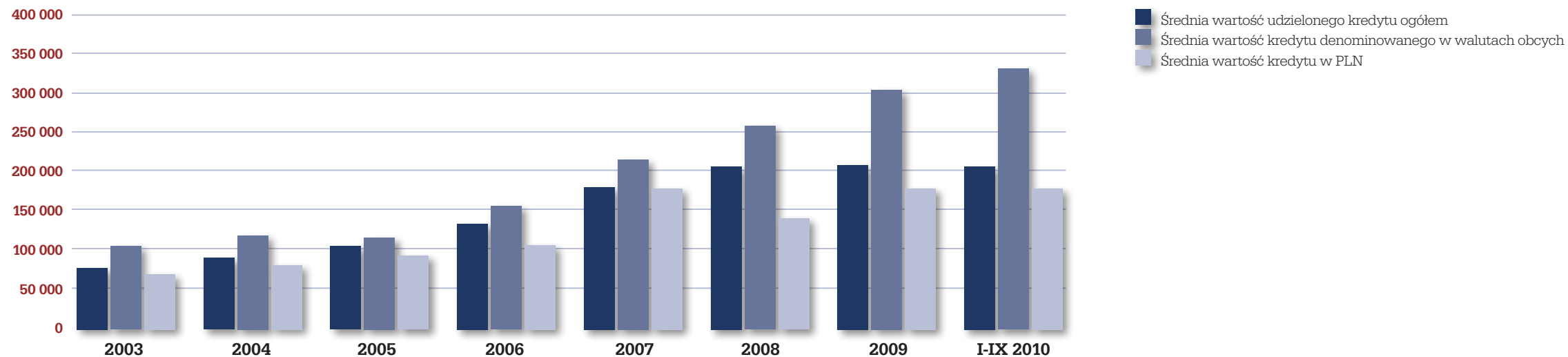
Tabela 3. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty

| Rok       | Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem | Średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych | Średnia wartość kredytu w PLN |
|-----------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 2003      | 81 340                                     | 109 670                                                  | 72 550                        |
| 2004      | 94 240                                     | 123 970                                                  | 84 560                        |
| 2005      | 109 550                                    | 121 080                                                  | 96 860                        |
| 2006      | 139 140                                    | 162 160                                                  | 103 190                       |
| 2007      | 187 290                                    | 223 660                                                  | 170 270                       |
| 2008      | 205 180                                    | 258 820                                                  | 145 940                       |
| 2009      | 202 448                                    | 310 061                                                  | 185 460                       |
| I-IX 2010 | 204 348                                    | 325 638                                                  | 177 552                       |

Źródło: ZBP

Wysokość kredytów udzielanych przez banki w III kwartale odbiła się na średniorocznych wskaźnikach wysokości kredytu w całym roku 2010. Przeciętna wartość kredytów udzielanych zarówno w złotych, jak i kredytów denominowanych w III kwartale była niższa niż wartości obserwowane we wcześniejszych okresach, co w efekcie wpłynęło na spadek przeciętnej wartości kredytu ogółem w roku 2010. Ograniczanie wysokości kredytu było jednym z przejawów zaostrzenia polityki kredytowej banków w III kwartale w związku z wymogami Rekomendacji T. Średnia wartość kredytu w okresie I-IX wyniosła 204,3 tys. zł. Przeciętna wysokość kredytu w złotych osiągnęła poziom 177,5 tys. zł, natomiast kredytu denominowanego – 325,6 tys. zł. Przeciętna wysokość kredytu denominowanego jest już zatem prawie dwukrotnie wyższa od przeciętnej wysokości kredytu w złotych.

Wykres 6. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty



Źródło: ZBP

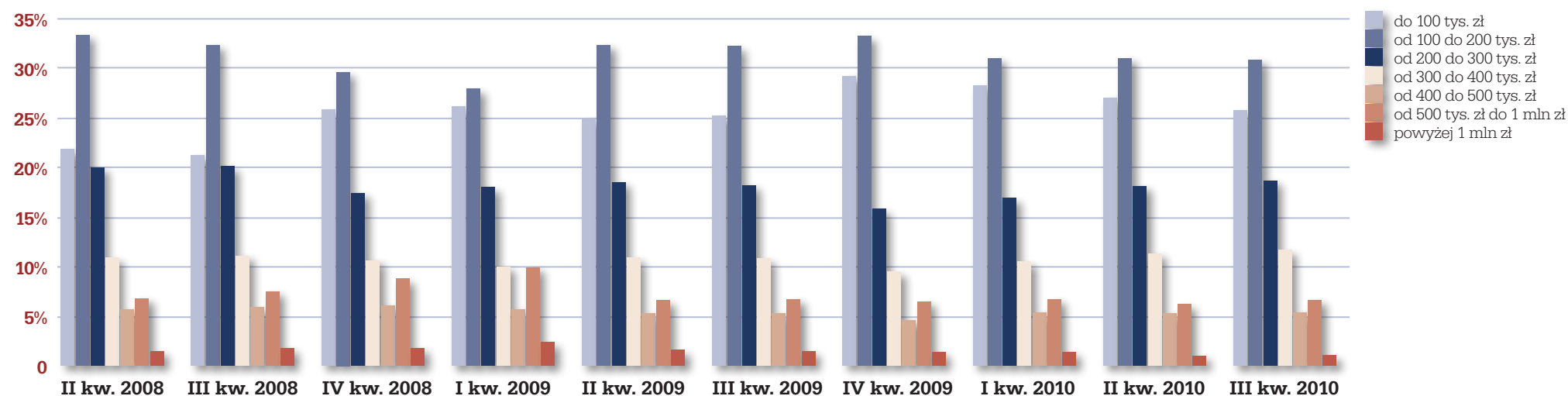
## Struktura nowoudzielonych kredytów według wysokości kredytu

Tabela 4. Struktura nowoudzielonych kredytów według wysokości kredytu

| Struktura nowoudzielonych kredytów według wysokości kredytu |              |             |            |             |              |             |            |             |              |
|-------------------------------------------------------------|--------------|-------------|------------|-------------|--------------|-------------|------------|-------------|--------------|
|                                                             | III kw. 2008 | IV kw. 2008 | I kw. 2009 | II kw. 2009 | III kw. 2009 | IV kw. 2009 | I kw. 2010 | II kw. 2010 | III kw. 2010 |
| do 100 tys. zł                                              | 21,2%        | 25,8%       | 26,1%      | 24,9%       | 25,2%        | 29,2%       | 28,2%      | 27,0%       | 25,72%       |
| od 100 do 200 tys. zł                                       | 32,3%        | 29,6%       | 27,9%      | 32,3%       | 32,2%        | 33,2%       | 31,0%      | 31,0%       | 30,81%       |
| od 200 do 300 tys. zł                                       | 20,1%        | 17,4%       | 18,0%      | 18,5%       | 18,2%        | 15,8%       | 16,9%      | 18,1%       | 18,65%       |
| od 300 do 400 tys. zł                                       | 11,1%        | 10,6%       | 10,0%      | 10,9%       | 10,8%        | 9,5%        | 10,5%      | 11,3%       | 11,68%       |
| od 400 do 500 tys. zł                                       | 5,9%         | 6,1%        | 5,7%       | 5,3%        | 5,3%         | 4,6%        | 5,4%       | 5,3%        | 5,41%        |
| od 500 tys. do 1 mln zł                                     | 7,5%         | 8,8%        | 9,9%       | 6,6%        | 6,7%         | 6,5%        | 6,7%       | 6,2%        | 6,65%        |
| powyżej 1 mln zł                                            | 1,8%         | 1,8%        | 2,4%       | 1,6%        | 1,5%         | 1,4%        | 1,4%       | 1,0%        | 1,07%        |

Źródło: ZBP

Wykres 7. Struktura nowoudzielonych kredytów według wysokości kredytu – kwartalnie



Źródło: ZBP

Struktura portfela nowoudzielanych kredytów w III kwartale według wysokości kredytu w porównaniu z kwartałem poprzednim nie uległa znaczącym zmianom. Tak jak w poprzednim okresie, zachowany został podobny udział kredytów powyżej 100 tys. zł,

natomiast udział kredytów poniżej tej wartości nieznacznie spadł z 27 do 25,7%. Począwszy od końca 2009 roku obserwujemy natomiast niewielki, ale sukcesywny wzrost udziału kredytów o wyższej wartości.

## Struktura wskaźnika LTV

Tabela 5. Struktura wskaźnika LTV dla nowoudzielonych kredytów

|               | I kw. 2010 | II kw. 2010 | III kw. 2010 |
|---------------|------------|-------------|--------------|
| od 0 do 30%   | 6,83%      | 6,72%       | 5,77%        |
| od 30 do 50%  | 17,56%     | 15,42%      | 12,62%       |
| od 50 do 80%  | 43,29%     | 36,89%      | 33,03%       |
| od 80 do 90%  | 15,91%     | 14,98%      | 14,01%       |
| od 90 do 95%  | 4,38%      | 7,18%       | 8,25%        |
| od 95 do 100% | 5,18%      | 9,11%       | 12,82%       |
| powyżej 100%  | 6,86%      | 9,71%       | 13,51%       |

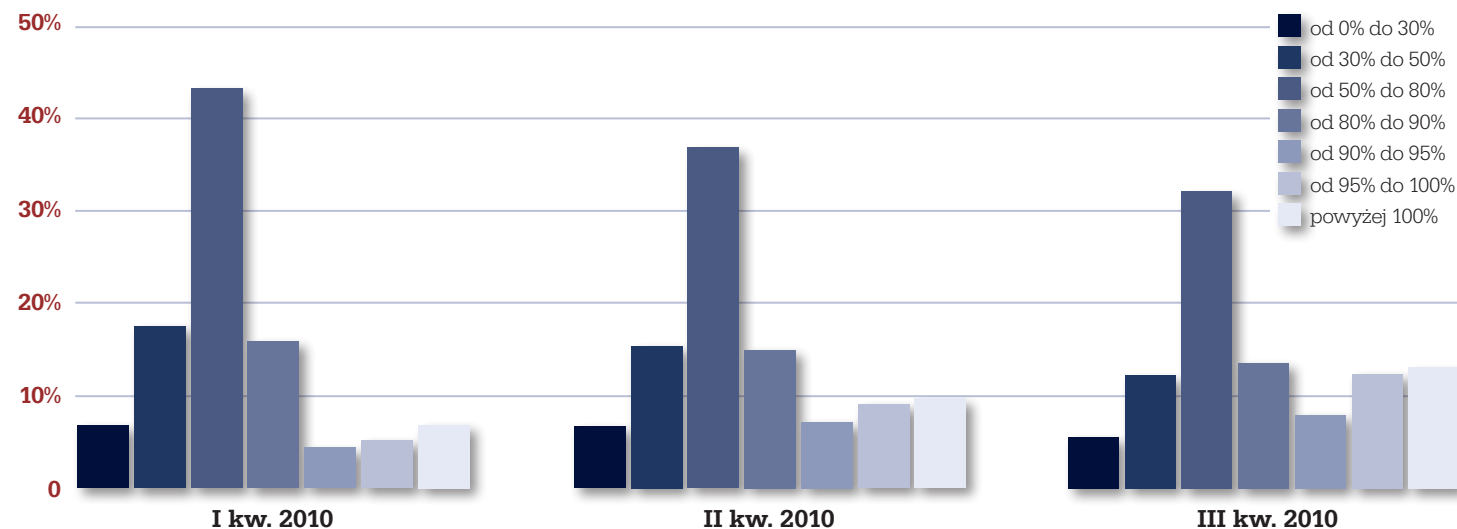
III kwartał 2010 charakteryzował się dalszym wzrostem kredytów z wysokim poziomem wskaźnika LTV. Udział kredytów finansujących zakup nieruchomości w zakresie od 95 do 100% wartości wzrósł z 9,11% do 12,82% w ciągu minionych trzech miesięcy. Wzrost podobnego rzędu – z poziomu 9,71% do 13,51% zanotowany został w przedziale kredytów ze wskaźnikiem LTV wyższym niż 100%. O ile udział kredytów w nowym portfelu z wkładem własnym rzędu 70% pozostawał na stabilnym poziomie, spadł odsetek w przedziale od 30 do 80% wartości nieruchomości. Warto zwrócić uwagę na różnicę w poziomie LTV kredytów w zależności od kanału sprzedaży. Z danych bankowych wynika, że o ile w oddziałach banków liczba kredytów z LTV powyżej

80% jest stosunkowo niewielka, to wśród kredytów zaciąganych za pośrednictwem firm doradztwa finansowego dominują te z wyższym wskaźnikiem LTV. Warto pamiętać, że od sierpnia 2010 roku obowiązują niektóre zapisy Rekomendacji T. Jednym z jej wymogów jest warunek, aby kredyty z LTV powyżej 80% zaciągane na więcej niż 5 lat, miały wystarczające zabezpieczenia na wypadek trudności ze spłatą kredytu. Dlatego banki wymagają stosownego ubezpieczenia kredytu a ryzyko kredytobiorcy jest dywersyfikowane przez firmy ubezpieczeniowe. Koszty obsługi kredytów zabezpieczonych w ten sposób są wyższe, niemniej dla kredytów z wysokim poziomem LTV są one po części amortyzowane spadającym poziomem marż.

## Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W III kwartale 2010 obserwowano zbliżoną do II kwartału tendencję w zakresie struktury przestrzennej udzielanych kredytów mieszkaniowych. We wszystkich miastach objętych obserwacją, z wyjątkiem Białegostoku, odnotowano nieznaczny spadek akcji kredytowej w stosunku do minionego kwartału. Niemal co trzeci kredyt nadal udzielany jest w Warszawie, a co czwarty poza największymi miastami. Przyczynę pewnego przesunięcia w strukturze przestrzennej można wiązać z atrakcyjnymi cenami nieruchomości zlokalizowanych poza granicami administracyjnymi metropolii, niemniej duże miasta w dalszym ciągu skupiają ponad 75% całej akcji kredytowej.

Wykres 8. Struktura wskaźnika LTV dla nowoudzielonych kredytów – kwartalnie



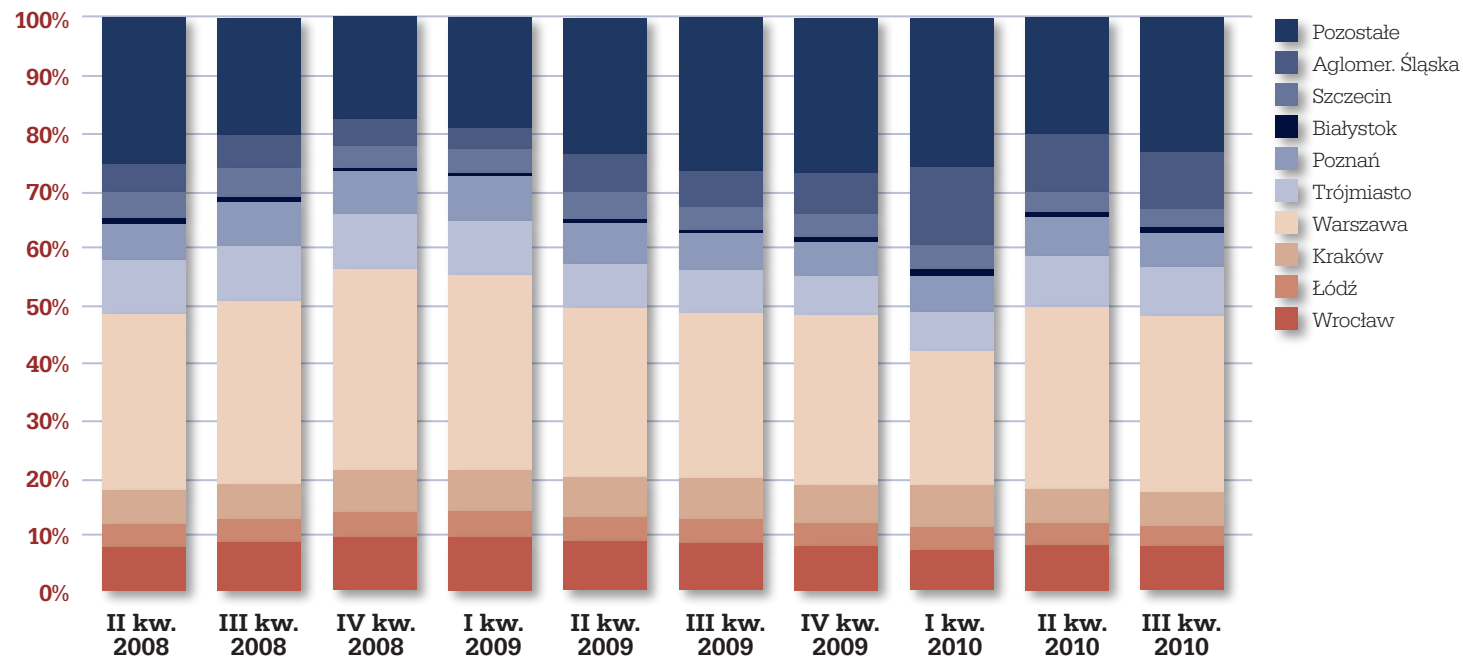
Źródło: ZBP

Tabela 6. Wartość nowoudzielonych kredytów w największych miastach

| Wartość nowoudzielonych kredytów według największych miast |         |      |        |          |            |        |           |          |                 |           |
|------------------------------------------------------------|---------|------|--------|----------|------------|--------|-----------|----------|-----------------|-----------|
|                                                            | Wrocław | Łódź | Kraków | Warszawa | Trójmiasto | Poznań | Białystok | Szczecin | Aglomer. Śląska | Pozostałe |
| II kw. 2008                                                | 7,5%    | 4,0% | 5,9%   | 30,8%    | 9,4%       | 6,4%   | 0,9%      | 4,6%     | 5,0%            | 25,6%     |
| III kw. 2008                                               | 8,4%    | 4,0% | 6,0%   | 32,0%    | 9,7%       | 7,7%   | 0,9%      | 5,0%     | 5,8%            | 20,4%     |
| IV kw. 2008                                                | 9,2%    | 4,4% | 7,3%   | 35,2%    | 9,5%       | 7,5%   | 0,6%      | 3,9%     | 4,6%            | 18,0%     |
| I kw. 2009                                                 | 9,3%    | 4,4% | 7,2%   | 34,1%    | 9,5%       | 7,8%   | 0,5%      | 4,3%     | 3,5%            | 19,4%     |
| II kw. 2009                                                | 8,5%    | 4,2% | 7,1%   | 29,4%    | 7,8%       | 7,0%   | 0,7%      | 4,7%     | 6,7%            | 23,9%     |
| III kw. 2009                                               | 8,1%    | 4,3% | 7,1%   | 28,9%    | 7,5%       | 6,4%   | 0,6%      | 3,9%     | 6,4%            | 26,8%     |
| IV kw. 2009                                                | 7,7%    | 4,0% | 6,6%   | 29,7%    | 6,9%       | 5,8%   | 0,9%      | 4,1%     | 7,1%            | 27,2%     |
| I kw. 2010                                                 | 6,8%    | 4,1% | 7,3%   | 23,3%    | 6,8%       | 6,3%   | 1,3%      | 4,1%     | 13,5%           | 26,1%     |
| II kw. 2010                                                | 7,9%    | 3,7% | 5,9%   | 31,9%    | 8,8%       | 6,7%   | 0,9%      | 3,4%     | 10,1%           | 20,3%     |
| III kw. 2010                                               | 7,5%    | 3,6% | 5,7%   | 30,9%    | 8,4%       | 6,0%   | 1,0%      | 3,1%     | 10,0%           | 23,4%     |

Źródło: ZBP

Wykres 9. Wartość nowoudzielonych kredytów według największych miast – kwartalnie



Źródło: ZBP



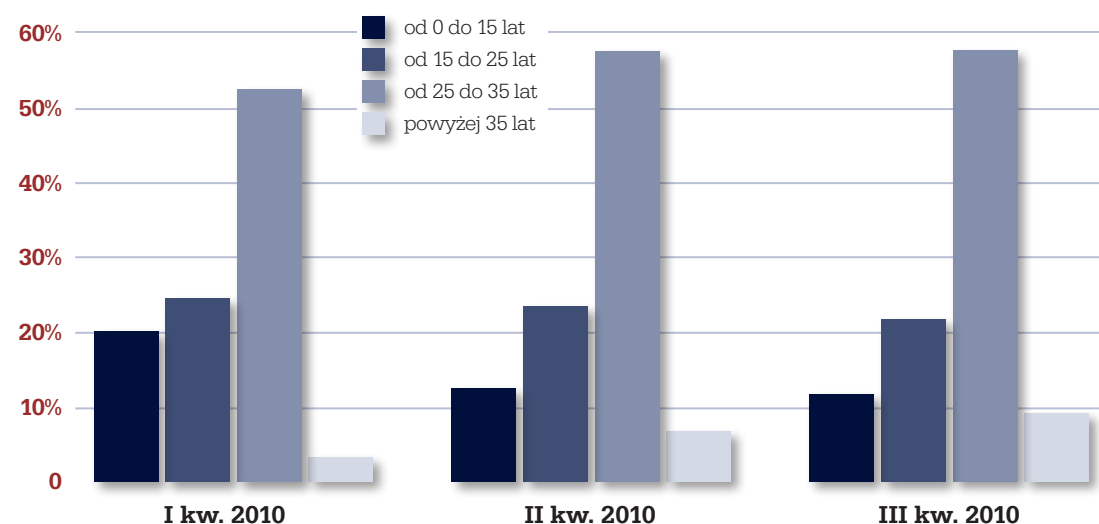
## Okres kredytowania

Tabela 7. Struktura nowoudzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania

| Struktura nowoudzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania |            |             |              |  |
|---------------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------|--|
|                                                                     | I kw. 2010 | II kw. 2010 | III kw. 2010 |  |
| od 0 do 15 lat                                                      | 20,00%     | 12,51%      | 11,62%       |  |
| od 15 do 25 lat                                                     | 24,44%     | 23,37%      | 21,71%       |  |
| od 25 do 35 lat                                                     | 52,30%     | 57,34%      | 57,57%       |  |
| powyżej 35 lat                                                      | 3,26%      | 6,78%       | 9,11%        |  |

Źródło: ZBP

Wykres 10. Struktura nowoudzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania



Źródło: ZBP

W sferze zapadalności kredytów mieszkaniowych, w trzecim kwartale 2010 r. obserwujemy dalszy wzrost udziału kredytów zaciąganych na więcej niż 35 lat. Ich odsetek w ciągu bieżącego kwartału wzrósł z poziomu 6,78% do 9,11%, a w ciągu całego roku zwiększył się niemal trzykrotnie. Udział kredytów z przedziału od 25 do 35 lat nie uległ znacznej zmianie, natomiast odsetek kredytów o najmniejszym okresie zapadalności w nowym portfelu spadł, osiągając poziom 11,62% w przedziale do 15 lat i 21,71% w przedziale między 15 a 25 lat. Wzrost liczby kredytów zaciąganych na dłuższe okresy w porównaniu z poprzednimi kwartałami może świadczyć z jednej strony o zwiększeniu konkurencyjności w sektorze i dostosowaniu ofert bankowych do potrzeb kredytobiorców, z drugiej natomiast

o ogólnym osłabieniu zdolności kredytowej klientów indywidualnych. Krótki okres spłaty wiąże się z wyższym poziomem miesięcznych obciążeń, natomiast wydłużenie okresu kredytowania pozwala zredukować miesięczne koszty ponoszone na obsługę kredytu, szczególnie w przypadku konieczności wykupienia dodatkowego ubezpieczenia brakującego wkładu własnego przy kredytach o wysokim wskaźniku LTV.

## Jakość spłacanych kredytów mieszkaniowych

Z danych uzyskanych z bazy SARFIN w trzecim kwartale na temat jakości portfela kredytowego, zbieżnych z podawanymi przez Narodowy Bank Polski, wynika że w ostatnim kwartale nastąpiło nieznaczne pogorszenie wskaźnika informującego o spłacalności kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych. Na koniec września bieżącego roku, odsetek kredytów zagrożonych ogółem wzrósł o 0,2 punktu procentowego i osiągnął poziom 1,8%, co oznacza, że przeciętnie 98 spośród każdych 100 udzielonych kredytów jest obsługiwanych terminowo przez kredytobiorców. Za wzrost wskaźnika w stosunkowo większym stopniu odpowiada pogorszenie portfela kredytów w złotych, gdzie wskaźnik nieterminowo regulowanych kredytów zwiększył się o 0,4 punktu procentowego wobec wzrostu o 0,1 pp. w przypadku portfela kredytów denominowanych w walutach obcych. Tak jak to było sygnalizowane w poprzednim raporcie, obserwowana wcześniej stabilizacja wskaźnika spłacalności spowodowana była faktem, że większość udzielonych kredytów mieszkaniowych to kredyty o krótkiej historii spłaty wynoszącej nie więcej niż 4-5 lat, natomiast realna ocena spłacalności możliwa jest z reguły po 5-7 latach od zaciągnięcia kredytu. Z danych Biura Informacji Kredytowej wynika, że starsze roczniki kredytowe są obsługiwane rzetelniej niż kredyty z ostatnich lat, niemniej na ocenę porównawczą należy poczekać do końca tego roku.

Tabela 8. Udział kredytów zagrożonych w kredytach mieszkaniowych ogółem

|                                        | I kw. 2010 | II kw. 2010 | III kw. 2010 |
|----------------------------------------|------------|-------------|--------------|
| udział kredytów zagrożonych ogółem     | 1,5%       | 1,6%        | 1,8%         |
| udział zagrożonych kredytów w złotych  | 2,3%       | 2,5%        | 2,9%         |
| udział zagrożonych kredytów walutowych | 1,1%       | 1,1%        | 1,2%         |

Źródło: ZBP, NBP



## Prognoza na rok 2010 – aktualizacja

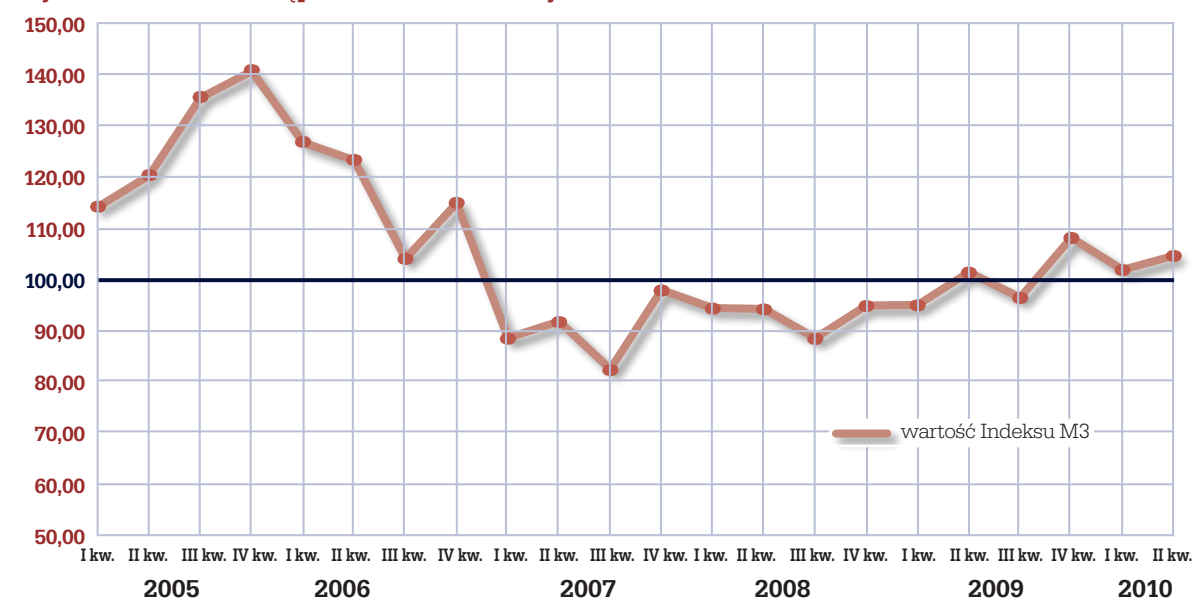
Dotychczasowe dane z rynku kredytowego w sektorze bankowym nie budzą obaw. Obserwowana stabilizacja w lipcu i sierpniu oraz wzrost dynamiki akcji kredytowej we wrześniu mogą sygnalizować początek silniejszego wzrostu. Same banki wyrażają natomiast oczekiwanie dalszego wzrostu popytu na kredyty mieszkaniowe w IV kwartale bieżącego roku. Biorąc pod uwagę te czynniki, osiągnięcie prognozowanego wyniku 50 mld zł wartości udzielonych kredytów w całym roku nadal jest realne. Prognoza została zrealizowana do tej pory w 72%. Należy pamiętać, że z początkiem nowego roku w życie wchodzi druga część zapisów Rekomendacji T, dotycząca m.in. 50-procentowego limitu (65% dla osób zarabiających powyżej średniej krajowej) miesięcznego obciążenia kosztami obsługi kredytu dochodów gospodarstw domowych. Ze wstępnych analiz wynika, że zapis ten nie będzie miał istotnego wpływu na dalszą akcję kredyto-

wą w tym roku, w sporadycznych przypadkach może przyspieszyć decyzje niektórych kredytobiorców co do zakupu mieszkania jeszcze w IV kwartale 2010 r., natomiast z początkiem roku 2011 najprawdopodobniej będzie stanowił czynnik ograniczający dostępność kredytów. Dalsze zaostrzenie kryteriów przyznawania kredytów przez banki jest możliwe, ale jednocześnie bardzo prawdopodobny jest także wzrost presji konkurencyjnej w sektorze. W nadchodzących miesiącach spodziewany jest dalszy wzrost udziału kredytów denominowanych w euro, niemniej kredyty indeksowane do europejskiej waluty nie będą dominować w nowym portfelu kredytowym. Preferencje klientów banków co do kredytów w złotych świadczą o rosnącej świadomości ryzyka kursowego i stawiania bezpieczeństwa nad wysokością miesięcznych obciążeń. Oczekiwania co do dalszego rozwoju sytuacji gospodarczej i rynku mieszkaniowego są umiarkowanie optymistyczne.

## Indeks Dostępności Mieszkaniowej

W bieżącej edycji raportu AMRON-SARFiN po raz pierwszy prezentujemy syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkaniowej (Indeks M3)**. Indeks ma na celu odwzorowanie w układzie kwartalnym zmian w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego (13-15 lat). Wpływ na zmiany w dostępie do mieszkania mają: dynamika cen nieruchomości oraz zmiana warunków makroekonomicznych – oprocentowania kredytów, średnich zarobków, kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne. Indeks będzie publikowany co kwartał, co umożliwi uczestnikom rynku, a przede wszystkim bankom dokonanie oceny dostępności mieszkań, a tym samym oszacowanie potencjalnego popytu na kredyty hipoteczne. Prezentowane dane, ze względu na dostępność informacji niezbędnych do konstrukcji indeksu obrazują sytuację na koniec II kwartału 2010 r. Wartość Indeksu w tym czasie osiągnęła poziom **104,28** punktu.

Wykres 11. Indeks dostępności mieszkaniowej w latach 2005-2010



Źródło: ZBP



Założenia przyjęte do konstrukcji Indeks M3 są następujące:

- Gospodarstwo domowe stworzone dla potrzeb indeksu to rodzina trzyosobowa ze starszym dzieckiem o łącznych dochodach netto w wysokości dwukrotności średnich dochodów w Polsce, dla której wyliczany jest dochód rozporządzalny (dochód netto pomniejszony o minimum socjalne)
- Minimum socjalne podawane jest kwartalnie przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych dla Polski
- Przyjęto, że przykładowa rodzina zainteresowana jest nabyciem mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup>. Ceny transakcyjne z bazy AMRON dla mieszkań o powierzchni 45-55 m<sup>2</sup> zostały uśrednione dla całego kraju
- Przyjęto wartość kredytu na poziomie 100% LTV w celu porównania wysokości raty kredytu na zakup mieszkania z szacowaną zdolnością kredytową przykładowej rodziny. Kredyt na 25 lat, równe raty. Średni poziom oprocentowania kredytów mieszkaniowych w złotych według danych NBP
- Nie brano pod uwagę dodatkowych kosztów kredytu (np. ubezpieczenia, koszty notarialne, podatki, wpis do księgi wieczystej, itd.), gdyż przyjęto założenie, że kredytobiorca dysponuje odpowiednimi środkami na pokrycie tych kosztów

Indeks jest wynikiem porównania średniego dochodu rozporzadzalnego (dochód netto rodziny pomniejszony o minimum socjalne) oraz wartości raty spłaty kredytu potrzebnego na zakup mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup>.

Wartości Indeksu poniżej 100 punktów świadczą, iż przeciętne dochody rodziny trzyosobowej są niewystarczające do uzyskania kredytu pozwalającego na zakup 50-metrowego mieszkania. Kształtowanie się wartości Indeksu Dostępności Mieszkaniowej powyżej 100 punktów wskazuje, że w danym okresie zakup mieszkania przez przykładową rodzinę może być wsparty kredytem hipotecznym w większym stopniu. Tym samym, klimat na rynku hipotecznym jest pozytywny dla wartości powyżej 100 i negatywny dla wartości poniżej 100.

Indeks może służyć jako wskaźnik klimatu na rynku mieszkaniowym i kredytów hipotecznych w Polsce (i poszczególnych województwach – przy założeniu, że wskaźnik minimum socjalnego publikowany przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych będzie zróżnicowany geograficznie), zakładając, że dostępność kredytowania zakupu mieszkania przekłada się na poziom popytu na rynku mieszkaniowym.

Na zmianę wartości indeksu bezpośredni wpływ ma oczywiście zmiana dochodów, a przede wszystkim zmiana cen na rynku nieruchomości (dynamika zmian cen jest znacznie wyższa niż dynamika zmiany poziomu dochodów rodziny), gdyż wzrost kwoty kredytu potrzebnego na zakup przykładowego 50-metrowego mieszkania przekłada się na spadek dostępności kredytowej. Zmiana oprocentowania kredytów mieszkaniowych ma pośredni wpływ na wysokość indeksu, gdyż wpływa na wysokość miesięcznej raty kredytu mieszkaniowego potrzebnego na zakup przykładowego mieszkania. Wzrost oprocentowania przekłada się na zmniejszenie indeksu dostępności kredytowej. Zmiana wysokości minimum socjalnego (koszty utrzymania rodziny) ma bardzo ograniczony wpływ na zmianę indeksu.



## Podsumowanie dotychczasowych wartości Indeksu Dostępności Mieszkaniowej

Na przestrzeni lat 2005–2008 największy wpływ na wynik indeksu miał poziom cen mieszkań i poziom oprocentowania kredytów, a od stycznia 2009 poziom wynagrodzeń i wysokość oprocentowania kredytów, kiedy ceny mieszkań były stabilne i tylko w niektórych regionach odnotowano nieznaczne spadki.

- Indeks odzwierciedla warunki dla rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Jego wartość rosła gwałtownie w 2005 roku, co znajduje potwierdzenie w danych dotyczących relacji dochodów i cen mieszkań.

- Obserwowany od początku roku 2006 gwałtowny wzrost cen nieruchomości przyczynił się do spadku realnej siły nabywczej przeciętnego wynagrodzenia w stosunku do ceny m<sup>2</sup> mieszkania. Wartość Indeksu spadła z poziomu 141,61 punktów w IV kwartale 2005 r. do minimalnego poziomu 81,36 pkt. w II kw. 2007.
- Od końca II kwartału 2007 roku Indeks znajduje się w trendzie wzrostowym
- Ponowne przekroczenie wartości 100 punktów nastąpiło w II kwartale 2009 r.
- Poprawiający się Indeks Dostępności Mieszkaniowej w ostatnich kwartałach wskazuje, że w kolejnych kwartałach 2010 r. może nastąpić wzrost popytu na rynku mieszkaniowym, co może przełożyć się na większe zainteresowanie kredytami hipotecznymi.

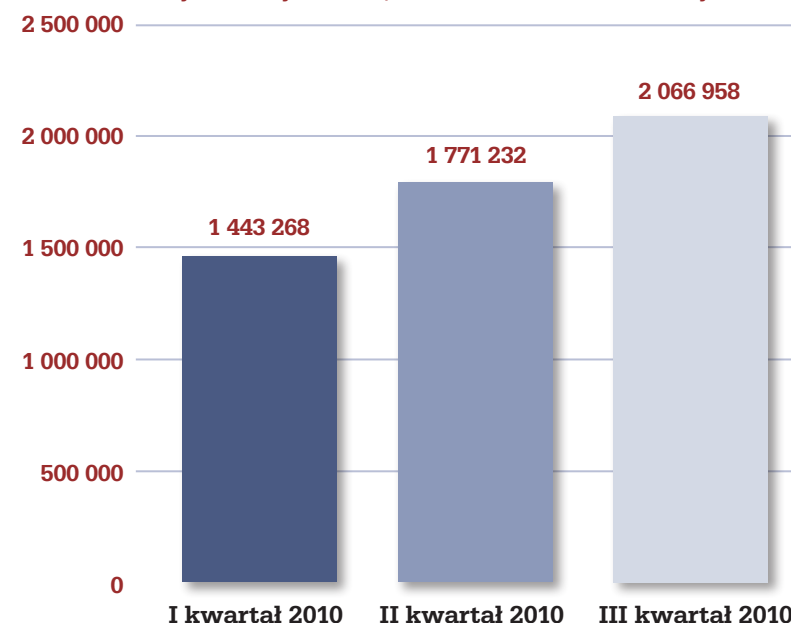
## Program „Rodzina na Swoim”

W III kwartale 2010 r. nadal obserwujemy dynamiczny rozwój programu „Rodzina na Swoim”. W ciągu dziewięciu miesięcy bieżącego roku udzielono ponad 28,8 tys. kredytów w łącznej kwocie 5,3 mld zł.

Od początku funkcjonowania programu – od stycznia 2007 r. – banki uczestniczące w programie udzieliły łącznie 70,3 tys. kredytów preferencyjnych, na ogólną kwotę ponad 11,9 mld zł, z tego w III kwartale 2010 r. 11 tys. kredytów na kwotę 2,066 mld zł.

W III kwartale 2010 r. zarówno wartość, jak i liczba udzielonych kredytów przewyższała wyniki osiągnięte w pierwszym i drugim kwartale tego roku.

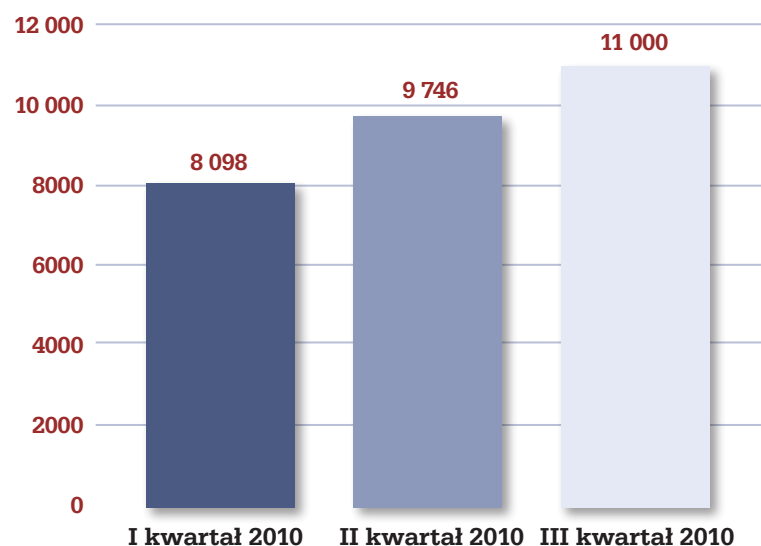
Wykres 12. Wartość udzielonych kredytów w I, II i III kwartale 2010 r. w tys. zł.



Źródło: BGK



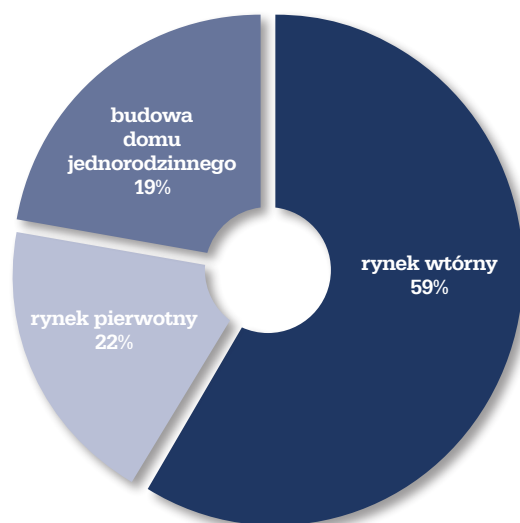
Wykres 13. Liczba udzielonych kredytów w I, II i III kwartale 2010 r.



Źródło: BGK

W III kwartale 2010 r. została utrzymana dotychczasowa struktura udzielonych kredytów. 59% kredytów objętych dopłatą programu „Rodzina na Swoim” przypadało na obrót lokalami na rynku wtórnym. Liczba kredytów z dopłatą udzielonych na zakup mieszkań na rynku pierwotnym i budowę domu jednorodzinnego była podobna (22% rynek pierwotny i 19% budowa domu jednorodzinnego).

Wykres 14. Struktura udzielonych kredytów w III kwartale 2010 r. (w %)



Źródło: BGK

Nie zmieniła się znacznie struktura wiekowa kredytów udzielanych w ramach programu „Rodzina na Swoim”.

Ponad 73% kredytów preferencyjnych udzielonych zostało osobom w wieku 25–34 lata. Ta grupa wiekowa kredytobiorców korzysta najczęściej z kredytu z dopłatą.

Tabela 9. Kredyty preferencyjne udzielone w ramach programu „Rodzina na Swoim” w podziale na wiek kredytobiorców oraz rynki (wtórny, pierwotny i budowa domu) wg stanu na 30.09.2010 r.

| Przedział wiekowy   | Rynek wtórny<br>liczba | Rynek pierwotny<br>liczba | Budowa domu<br>liczba | Suma<br>liczba |
|---------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------|----------------|
| <=19                | 4                      | 1                         | 0                     | 5              |
| 20-24               | 2 040                  | 604                       | 242                   | 2 886          |
| 25-29               | 17 173                 | 6 955                     | 3 392                 | 27 520         |
| 30-34               | 14 283                 | 4 844                     | 5 169                 | 24 296         |
| 35-39               | 5 744                  | 1 713                     | 2 398                 | 9 855          |
| 40-44               | 2 023                  | 547                       | 785                   | 3 355          |
| 45-49               | 755                    | 230                       | 339                   | 1 324          |
| 50-54               | 346                    | 136                       | 127                   | 609            |
| 55-59               | 151                    | 68                        | 49                    | 268            |
| 60-64               | 71                     | 32                        | 18                    | 121            |
| 65-69               | 10                     | 1                         | 3                     | 14             |
| >=70                | 2                      | 0                         | 0                     | 2              |
| <b>Suma końcowa</b> | <b>42 602</b>          | <b>15 131</b>             | <b>12 522</b>         | <b>70 255</b>  |

## Zmiany w programie RNS

22 października bieżącego roku, Ministerstwo Infrastruktury opublikowało projekt zmian w ustawie o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania. Celem proponowanej nowelizacji jest z jednej strony ukierunkowanie programu w stronę właściwej grupy beneficjentów i bardziej efektywne wykorzystanie środków przeznaczonych na dopłaty do odsetek kredytów, m.in. poprzez finansowanie wyłącznie nowych inwestycji, z drugiej natomiast – stopniowe wygaszanie programu ze względu na rosnące obciążenia finansowe budżetu państwa poprzez wprowadzenie dodatkowych czynników ograniczających.





Zaproponowane w projekcie nowelizacji zmiany o charakterze systemowym przewidują w między innymi:

- zmniejszenie współczynnika kształtującego poziom limitu cenowo-kosztowego kwalifikującego nieruchomości do objęcia finansowym wsparciem z 1,4 do 1,2
- poszerzenie katalogu osób uprawnionych do skorzystania z kredytu preferencyjnego i dopłat do jego oprocentowania o jedno-osobowe gospodarstwa domowe, z zastrzeżeniem wykorzystania kredytu preferencyjnego na zakup/budowę pierwszego własnego mieszkania o maksymalnej powierzchni na poziomie 50 m<sup>2</sup> oraz określenia dla tej grupy limitu powierzchniowego kalkulacji dopłat na poziomie 30 m<sup>2</sup>
- określenie maksymalnego wieku docelowego kredytobiorcy (tj. każdego z małżonków, osoby samotnie wychowującej co najmniej jedno dziecko i jednoosobowego gospodarstwa domowego) na poziomie 35 lat
- wyłączenie możliwości finansowania kredytem preferencyjnym transakcji mieszkaniowych realizowanych na wtórnym rynku nieruchomości

Zmiany te obowiązywałyby z dniem wejścia w życie zaproponowanej nowelizacji, natomiast przyjmowanie wniosków o kredyty preferencyjne trwałoby do 31 grudnia 2012 r.

*Ocenia się, że w następstwie rozszerzenia grupy osób uprawnionych do wsparcia może nastąpić okresowy umiarkowany wzrost liczby udzielanych kredytów preferencyjnych. Wzrost ten będzie jednak ograniczany samymi warunkami, na jakich osoby samotne będą korzystać z kredytu preferencyjnego, jak również przez wprowadzone równocześnie obniżenie limitu cenowo-kosztowego uprawniającego do skorzystania z dopłat do oprocentowania kredytów preferencyjnych wpływające na zawężenie oferty spełniającej kryteria ustawo-*

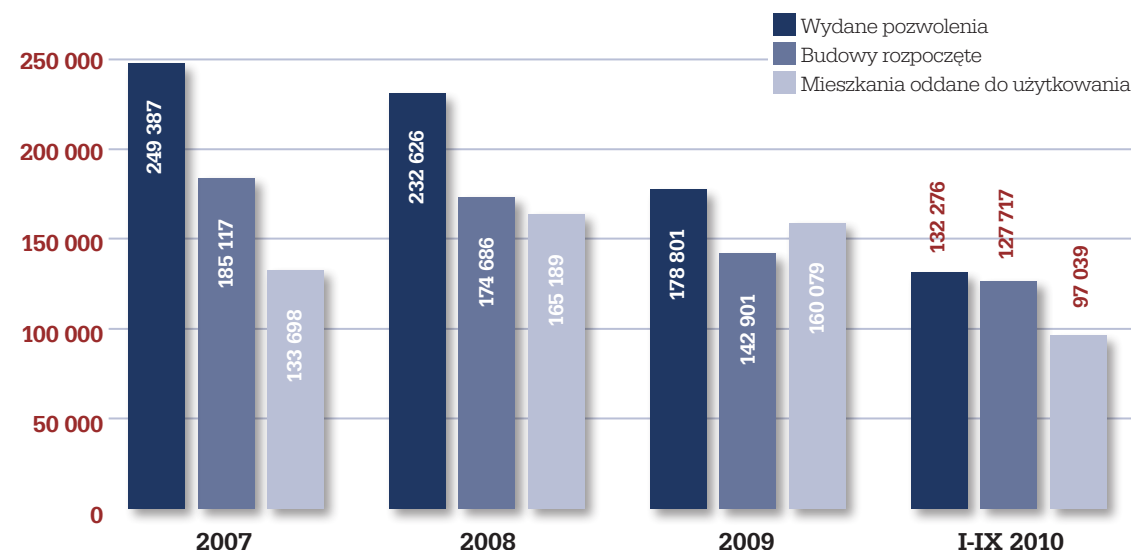
*we (obniżenie wskaźnika 1,4 do wysokości 1,2). Natomiast wprowadzane wyłączenie z programu transakcji finansowanych na rynku wtórnym oraz ograniczenie wieku do 35 lat skutkowałoby – zważywszy na aktualną strukturę przedsięwzięć finansowanych kredytem preferencyjnym – spadkiem liczby udzielanych kredytów w porównaniu z sytuacją braku zmian ustawowych.*

*Ustawodawca przyjmuje także, że w początkowym okresie po wprowadzeniu zmian ustawowych dynamika wzrostu wydatków na dopłaty do oprocentowania będzie zauważalnie niższa w porównaniu z zapotrzebowaniem na dopłaty generowanym przez program realizowany na obecnych, niezmiennych zasadach. Będzie to wynikiem koniecznych procesów dostosowawczych rynku pierwotnego, związanych z dodaniem nowego obszaru ustawy oraz jednoznacznym przekierkowaniem dotychczasowego programu wsparcia na finansowanie wyłącznie nowych inwestycji (jednorazowy efekt zawieszenia instrumentu dopłat dla kredytów finansujących rynek wtórny). Skutkiem procesów adaptacyjnych będzie okresowe zmniejszenie liczby udzielanych kredytów objętych dopłatami do oprocentowania.*

*Proponowane wprowadzenie redukcji współczynnika kształtującego wysokość średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych z 1,4 do 1,2 stanowi element działań zmierzających do stopniowego wyhamowania programu i wygaszania akcji kredytowej, jak również służących obniżeniu wydatków budżetu państwa (przez zawężenie oferty mieszkań spieniającej warunki ustawowe i obniżenie liczby kredytów preferencyjnych objętych stosowaniem dopłat do ich oprocentowania). Kryterium maksymalnej ceny/kosztu powinno także bardziej oddziaływać na rynek podaży zachęcając do obniżania cen nieruchomości i utrzymywania ich na poziomie możliwym do zaakceptowania przez potencjalnych kredytobiorców.*

## Sytuacja na rynku nieruchomości

Wykres 15. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytku



Źródło: GUS, AMRON

W okresie od stycznia do września 2010 roku w Polsce rozpoczęto w budowę 127 717, czyli o 16,2% więcej niż w analogicznym okresie roku 2009 w tym deweloperzy rozpoczęli budowę 47 990 mieszkań tj. o 60,6% więcej niż w 2009 r. Jednocześnie, w grupie inwestorów indywidualnych odnotowano niewielki spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto – 73 124 mieszkania, tj. o 1,1% mniej niż w analogicznym okresie 2009 r.

Według wstępnych danych GUS, w okresie styczeń-wrzesień 2010 r. oddano do użytkowania 97 039 mieszkań, tj. o 15,5% mniej niż w 2009 r.

Tendencja spadkowa liczby mieszkań oddanych do użytkowania jest nadal widoczna zarówno wśród deweloperów jak i inwestorów indywidualnych.

Inwestorzy indywidualni mają nadal największy udział (51,4%) w przyroście nowych zasobów mieszkaniowych. W okresie styczeń-wrzesień 2010 r. wybudowali 49 887 mieszkań, czyli o 1,4% mniej niż przed rokiem. Deweloperzy zaś, oddali 38 567 mieszkań, czyli o 28,6% mniej niż w analogicznym okresie roku 2009 i stanowiło to 39,7% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania.

Chociaż od grudnia ubiegłego roku obserwuje się wzrost liczby wydawanych pozwoleń na budowę mieszkań, w okresie styczeń-wrzesień 2010 r. wydano ich o 4,5% mniej (tj. do 132 276 mieszkań) niż w analogicznym okresie roku 2009. Spadek liczby wydanych pozwoleń dotyczył zarówno inwestorów indywidualnych, jak i deweloperów. Inwestorzy indywidualni w okresie I-IX 2010 otrzymali 77 937 pozwoleń na budowę mieszkań (czyli o 2,6% mniej niż przed rokiem). Natomiast liczba mieszkań, na których budowę pozwolenia uzyskali deweloperzy spadła tylko nieznacznie w stosunku do roku ubiegłego – jedynie o 0,7%, osiągając wartość 48 891.

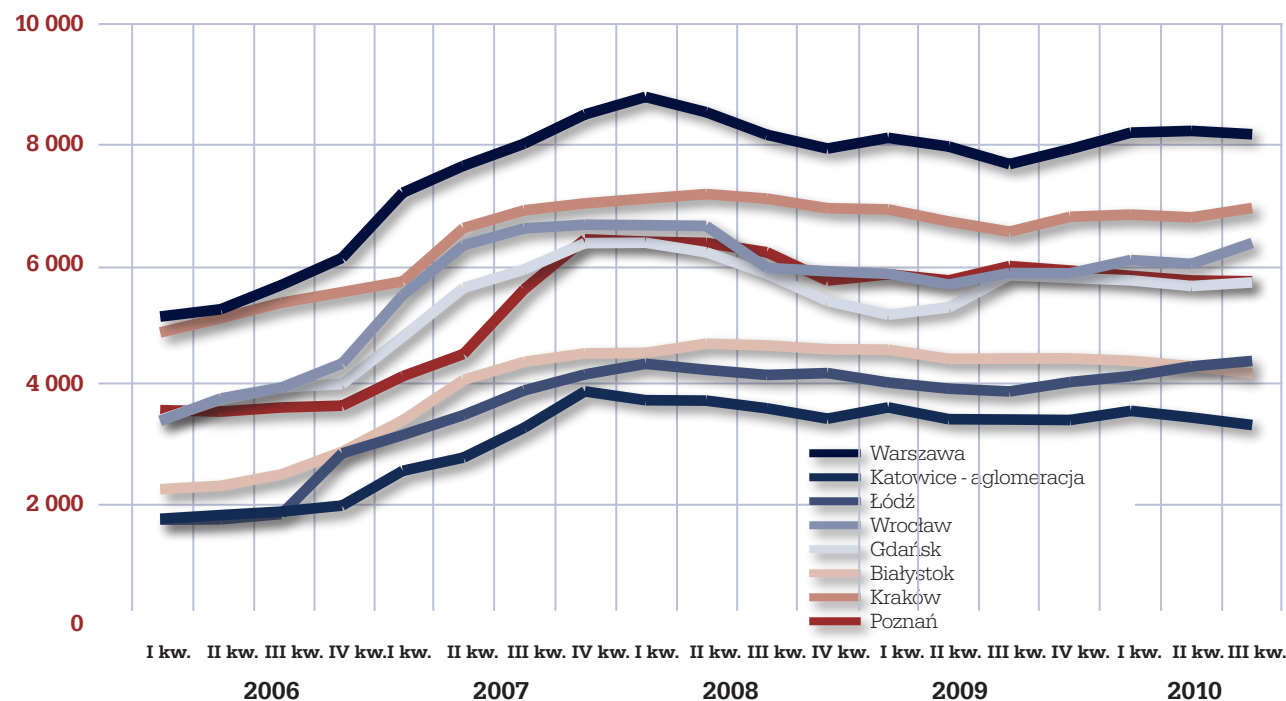


## Średnie ceny transakcyjne mieszkań

W III kwartale 2010 widoczne było różnicowanie się średnich cen transakcyjnych za metr kwadratowy na poszczególnych rynkach. Z wyjątkiem Wrocławia ceny mieszkań we wszystkich badanych miastach zmieniały się tylko nieznacznie. W Warszawie, Aglomeracji Katowickiej, Gdańsku, Białymstoku i Poznaniu odnotowano niewielkie spadki. Wzrosty, obserwowane były jedynie w Łodzi, Wrocławiu i Krakowie.

Podsumowując, w trzecim kwartale 2010 nadal najwyższą spośród badanych miast średnią cenę transakcyjną za metr kwadratowy mieszkania odnotowano w Warszawie – 8 151 PLN, zaś najniższą w konurbacji katowickiej 3 301 PLN.

Wykres 16. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach – 2006 – III kw. 2010



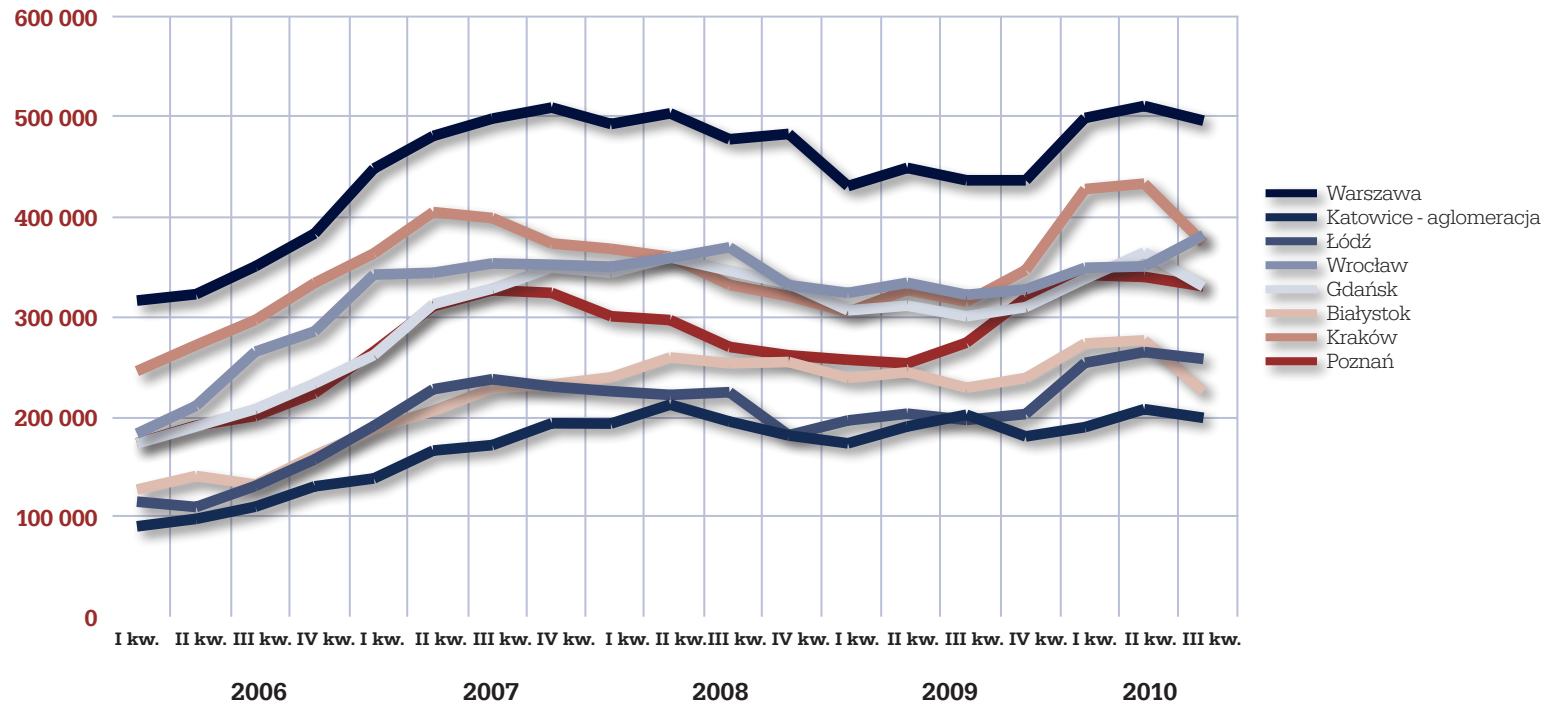
Źródło: AMRON

Tabela 10. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach – 2008 – III kw. 2010

|                        | 2008  |        |         |        | 2009  |        |         |        | 2010  |        |         |
|------------------------|-------|--------|---------|--------|-------|--------|---------|--------|-------|--------|---------|
|                        | I kw. | II kw. | III kw. | IV kw. | I kw. | II kw. | III kw. | IV kw. | I kw. | II kw. | III kw. |
| Warszawa               | 8 774 | 8 519  | 8 143   | 7 913  | 8 091 | 7 945  | 7 653   | 7 902  | 8 178 | 8 207  | 8 151   |
| Katowice – aglomeracja | 3 715 | 3 708  | 3 580   | 3 407  | 3 595 | 3 398  | 3 393   | 3 385  | 3 537 | 3 427  | 3 301   |
| Łódź                   | 4 322 | 4 222  | 4 136   | 4 167  | 4 010 | 3 907  | 3 861   | 4 018  | 4 116 | 4 279  | 4 370   |
| Wrocław                | 6 634 | 6 622  | 5 922   | 5 866  | 5 823 | 5 644  | 5 837   | 5 831  | 6 053 | 5 988  | 6 338   |
| Gdańsk                 | 6 342 | 6 182  | 5 825   | 5 370  | 5 141 | 5 263  | 5 799   | 5 754  | 5 714 | 5 619  | 5 680   |
| Białystok              | 4 504 | 4 657  | 4 628   | 4 565  | 4 558 | 4 403  | 4 411   | 4 412  | 4 371 | 4 281  | 4 162   |
| Kraków                 | 7 077 | 7 153  | 7 077   | 6 917  | 6 897 | 6 695  | 6 526   | 6 774  | 6 811 | 6 764  | 6 921   |
| Poznań                 | 6 360 | 6 339  | 6 183   | 5 710  | 5 816 | 5 714  | 5 952   | 5 877  | 5 788 | 5 712  | 5 698   |

Źródło: AMRON

Wykres 17. Średnie całkowite ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach – 2006 – III kw. 2010



Źródło: AMRON

Tabela 11. Średnie całkowite ceny transakcyjne mieszkań w wybranych miastach – 2008 – III kw. 2010 w PLN

|                        | 2008    |         |         |         | 2009    |         |         |         | 2010    |         |         |
|------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                        | I kw.   | II kw.  | III kw. | IV kw.  | I kw.   | II kw.  | III kw. | IV kw.  | I kw.   | II kw.  | III kw. |
| Warszawa               | 493 951 | 504 600 | 478 677 | 484 025 | 431 810 | 450 026 | 437 604 | 437 611 | 499 994 | 511 976 | 497 243 |
| Katowice – aglomeracja | 194 139 | 213 114 | 196 183 | 182 266 | 174 385 | 191 205 | 202 990 | 181 296 | 190 553 | 208 550 | 199 874 |
| Łódź                   | 226 496 | 222 850 | 225 550 | 182 490 | 197 257 | 204 020 | 197 812 | 203 690 | 254 913 | 265 694 | 258 877 |
| Wrocław                | 351 137 | 359 847 | 370 532 | 332 653 | 324 914 | 335 030 | 322 968 | 328 401 | 350 045 | 351 462 | 382 687 |
| Gdańsk                 | 345 007 | 360 431 | 347 059 | 334 157 | 307 456 | 312 124 | 301 493 | 310 714 | 339 051 | 365 449 | 331 302 |
| Białystok              | 240 345 | 260 301 | 254 450 | 255 742 | 239 788 | 245 527 | 229 950 | 239 751 | 274 250 | 277 417 | 226 188 |
| Kraków                 | 369 038 | 361 032 | 333 022 | 321 621 | 305 765 | 327 874 | 316 161 | 347 815 | 428 847 | 434 277 | 374 842 |
| Poznań                 | 301 573 | 297 714 | 270 853 | 262 479 | 257 996 | 254 377 | 275 090 | 319 963 | 342 907 | 340 923 | 331 535 |

Źródło: AMRON

W przeciwieństwie do poprzedniego kwartału, w którym za wyjątkiem Poznania odnotowano nieznaczne wzrosty cen we wszystkich miastach, w III kwartale 2010 całkowite średnie ceny mieszkań wykazywały spadki. Jedynie we Wrocławiu widoczny był wzrost średniej ceny całkowitej.

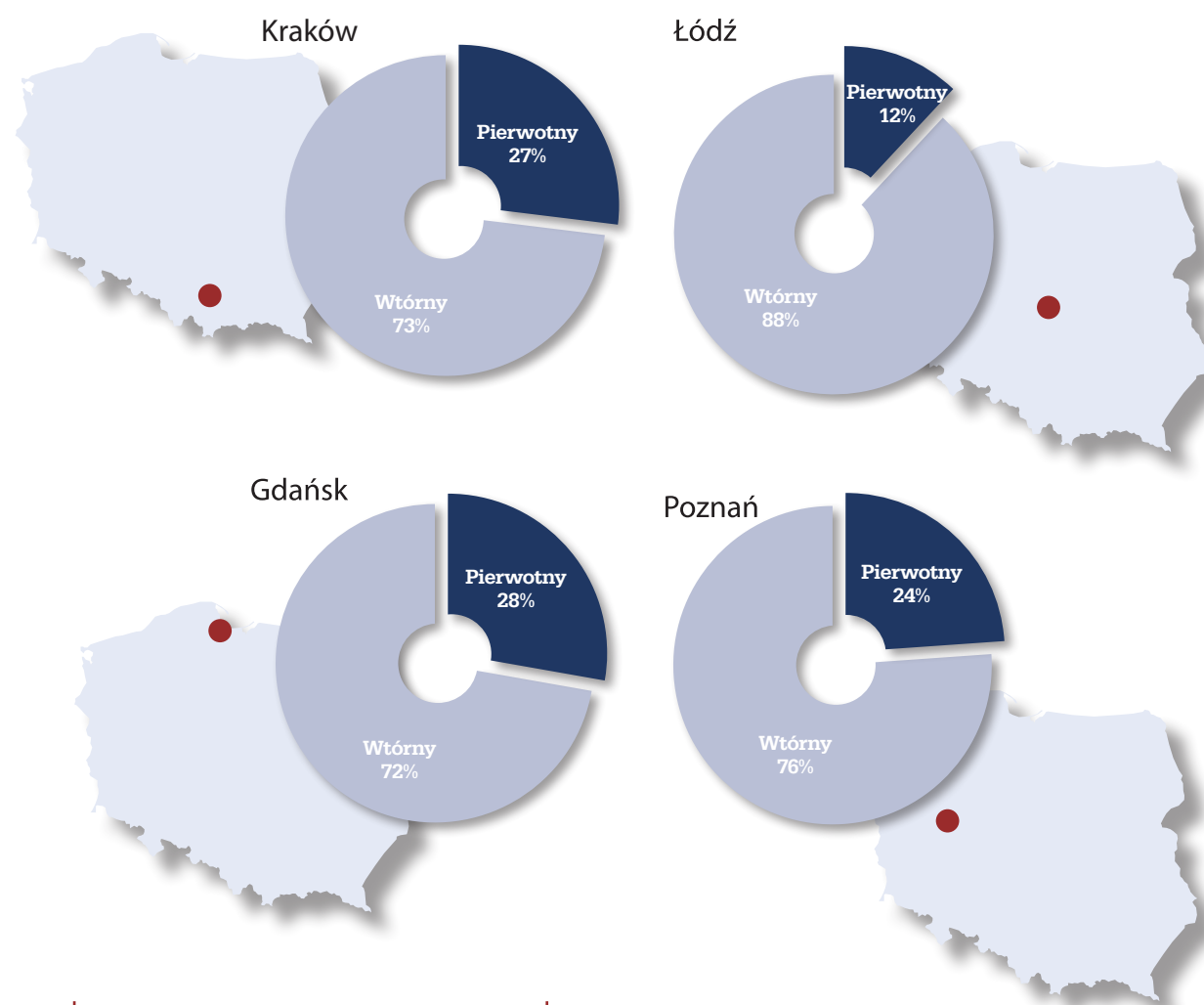
Największe spadki obserwowane były w Krakowie, Białymstoku i Gdańsku.



## Udział procentowy i ceny mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w największych miastach Polski

W strukturze sprzedaży mieszkań, najwięcej transakcji zawieranych jest na rynku wtórnym. Proporcja wielkości rynku pierwotnego i wtórnego w poszczególnych miastach Polski jest zbliżona, choć widoczne są różnice. W III kwartale 2010 największy udział transakcji na rynku pierwotnym (28%) w stosunku do wtórnego (72%) wystąpił w Gdańsku. W tym samym czasie w Łodzi udział transakcji nowymi mieszkaniem wyniósł 12% zaś na rynku wtórnym 88%. Przyczyny takich różnic wynikają z różnej struktury zasobów mieszkaniowych, oferty nowych mieszkań a także różnicy cen pomiędzy mieszkaniami nowobudowanymi a pozostałymi.

Wykres 18. Udział procentowy w sprzedaży mieszkań z rynku pierwotnego i wtórnego w największych miastach Polski – III kw. 2010 r.

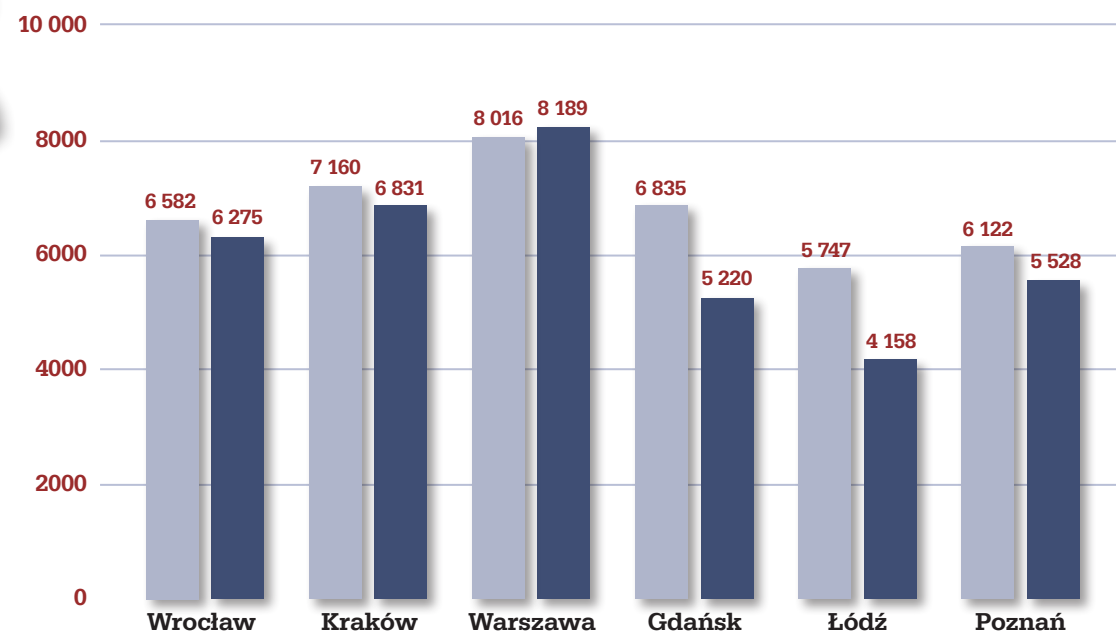


Źródło: AMRON

W III kw. 2010 roku ceny na rynku pierwotnym były wyższe niż te osiągnięte na rynku wtórnym. Wyjątkiem jest Warszawa, gdzie różnica między tymi średnimi jest najmniejsza, jednakże to mieszkania z rynku wtórnego górują nad pierwotnym.

Największe różnice obserwuje się w Łodzi i Gdańsku. Średnie ceny mieszkań w tych lokalizacjach są zdecydowanie wyższe w przypadku mieszkań z rynku pierwotnego.

Wykres 19. Średnie ceny m<sup>2</sup> mieszkania w największych miastach Polski w podziale na rynek wtórny i pierwotny w III kw. 2010 r.



Źródło: AMRON

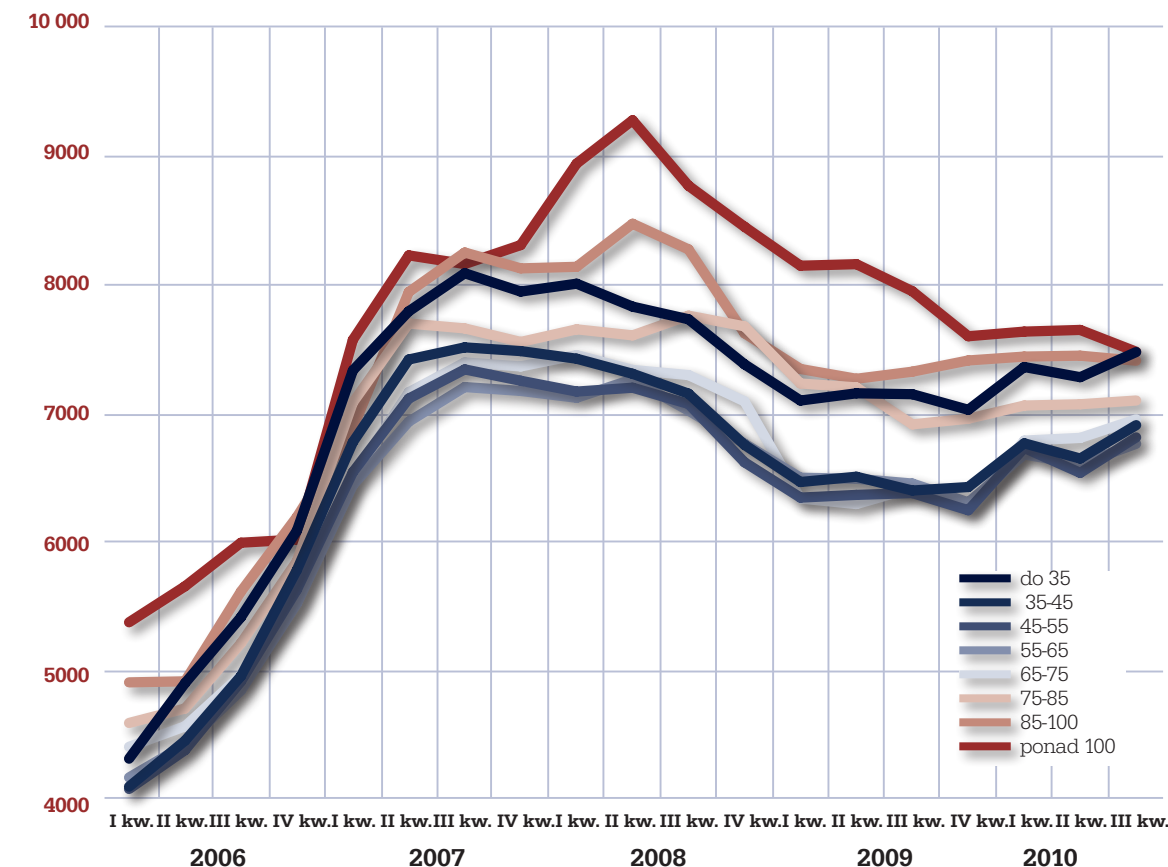




## Średnie ceny m<sup>2</sup> mieszkania w zależności od powierzchni w 6 największych miastach Polski

Na wykresie wyraźnie widać różnicę między zachowaniem cen mieszkań poniżej i powyżej 75 m<sup>2</sup>. Trendy zmian i wysokości cen dla poszczególnych kategorii mieszkań poniżej 75 m<sup>2</sup> (z wyłączeniem mieszkań najmniejszych tradycyjnie droższych) wykazują daleko idącą zbieżność. Po spadkach z II połowy 2008 i stabilizacji w 2009 roku nastąpiło odbicie i ponowne wzrosty w roku 2010, związane z ożywieniem na rynku kredytów hipotecznych. W przypadku cen mieszkań większych nie mamy póki co do czynienia ze zjawiskiem odbicia cen. O ile jednak ceny mieszkań w przedziale powierzchni 75–100 m<sup>2</sup> ustabilizowały się na poziomie zbliżonym do IV kw. 2009 to ceny mieszkań największych – powyżej 100 m. znajdują się nadal w wyraźnym trendzie spadkowym.

Wykres 20. Średnie ceny m<sup>2</sup> mieszkania w zależności od powierzchni w 6 największych miastach Polski 2006-2010 III kw.



Źródło: AMRON

## Komentarz do AMRON III kw. 2010 r.



Trzeci kwartał bieżącego roku na rynku nieruchomości mieszkaniowych to kontynuacja procesów obserwowanych w poprzednich kwartałach. Najbardziej syntetycznie można je ocenić jako szukanie nowego punktu równowagi po boomie kredytowym i gorączce zakupów, jakie miały miejsce w latach 2005-2007 i które zakończył kryzys na rynku amerykańskim. Rynek nieruchomości, głównie za sprawą inercyjnej podaży, nie dostosowuje się perfekcyjnie do zmian popytu, zwłaszcza szokowych, czasami dostosowania te mogą trwać latami. Dotyczy to rynku pol-

skiego, gdzie bańka spekulacyjna, która powstała na największych rynkach, nie osiągnęła rozmiarów powodujących jej gwałtowne pęknięcie. W konsekwencji dostosowania dokonują się poprzez mniejsze fluktuacje cen, popytu oraz podaży.

Główne czynniki ograniczające popyt w relacji do okresu boomu to wycofanie się inwestorów zagranicznych, opadnięcie gorączki zakupów, spadek dostępności kredytów i ich racjonowanie przez banki oraz spowolnienie czynników fundamentalnych, głównie wzrostu dochodów, przyrostu nowych gospodarstw domowych oraz migracji do największych miast. W konsekwencji pomimo stopniowej poprawy warunków kredytowania popyt nie osiągnie już wielkości z okresu boomu. Jednocześnie ceny mieszkań, pomimo stałego



niewielkiego spadku, dalej odzwierciedlają relacje popytu i podaży z okresu boomu, zwłaszcza czynnik niskich stóp procentowych kredytów denominowanych we frankach szwajcarskich. Wysoka cena mieszkań, lepsza dostępność czynników produkcji w tym terenów budowlanych powoduje, że na rynek wchodzi nowi deweloperzy. Również firmy istniejące na rynku rozpoczynają nowe inwestycje aby „zmonetyzować banki ziemi” oraz pokryć straty związane z nadmiernym optymizmem z okresu boomu. Firmy te liczą, że poprzez nieznaczne obniżki cen zdobędą klientów. W konsekwencji rosnącej podaży, przy dosyć stabilnym popycie fundamentalnym, ceny muszą zacząć się obniżyć z korzyścią dla klientów i długookresowego bezpieczeństwa systemu bankowego.

Dochodzenie do równowagi jest jednak procesem bardziej złożonym ze względu na dalsze, przewidywane szoki popytowe. O ile podwyżka podatku VAT nie wydaje się mieć większego wpływu, o tyle dalsze ograniczenia dotyczące kredytów denominowanych oraz ograniczenia programu „Rodzina na swoim,” będą miały pewien wpływ na przyspieszenie dostosowań. W dłuższym okresie będzie to proces pozytywny dla polskiego rynku, zarówno dla konsumentów, jak i sektora bankowego. Spowoduje też powrót normalności do sektora

deweloperskiego. Brak jest pozytywnych doświadczeń światowych zarówno z finansowaniem długich kredytów nieruchomościowych z krótkich depozytów z rynku globalnego, jak też z nienaturalnym podtrzymywaniem przez programy rządowe nadmiernie wysokich cen. Dużo jest natomiast przykładów, jak działania takie doprowadzały do załamania się rynku nieruchomości i systemów bankowych. Przypadek sprawił, że na polskim rynku nieruchomości nie doszło do załamania, oraz że narastające w gospodarce sprzeczności poczynając od zadłużenia sektora finansów publicznych, poprzez bankę na rynku nieruchomości, po finansowanie zarówno sektora bankowego, jak też i rynku nieruchomości krótkim kapitałem z zagranicy nie osiągnęły stanu krytycznego, a następstwa nie skumulowały się tak, jak to zazwyczaj bywa. W konsekwencji nie przeszliśmy wszyscy pouczającej lekcji praktycznej, która pozostaje głęboko w pamięci i zmusza do większej rozwagi przez wiele lat. Możemy ten fakt wykorzystać pozytywnie wyciągając wnioski z doświadczeń innych i wprowadzając niezbędne zmiany zarówno w systemie finansowania nieruchomości, jak i na rynku deweloperskim. W przeciwnym przypadku może dojść do bardzo kosztownego załamania rynku nieruchomości w następnym cyklu.

## Systemy AMRON i SARFiN

### System Analiz i Monitorowania Rynku Nieruchomości (AMRON)

Związek Banków Polskich od lat zaangażowany jest w tworzenie i promocję aktywnego wykorzystywania informacji gospodarczej oraz uczestnictwa w systemach wymiany informacji. W ideę tę wpisuje się również System AMRON – wystandaryzowana baza danych o cenach i wartościach nieruchomości wyposażona w moduły raportujące i analityczne. System AMRON umożliwia przeprowadzanie analiz i monitorowanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości, stając się nieodzownym narzędziem wspierającym rozwój i obsługę rynku nieruchomości.

System powstał w roku 2004 jako odpowiedź środowiska bankowego na wymogi nadzoru bankowego związane z zarządzaniem ryzykiem kredytowym i monitorowaniem zabezpieczeń wierzytelności hipotecznych. System AMRON **jest jedyną ogólnopolską bazą danych o cenach transakcyjnych nieruchomości, w której uczestniczy 30 największych polskich banków komercyjnych, a także 155 banków spółdzielczych oraz Narodowy Bank Polski**. W lipcu 2008 roku do grona bankowych uczestników dołączyło towarzystwo ubezpieczeniowe TU EUROPA S.A. W styczniu 2010 r. Centrum AMRON rozpoczęło współpracę ze środowiskiem rzeczoznawców majątkowych oraz pośredników w obrocie nieruchomościami.



#### OFERUJEMY:

- możliwość tworzenia własnej i korzystanie z ogólnopolskiej i ponadsektorowej bazy danych o cenach transakcyjnych i wartościach nieruchomości,
- dostęp do funkcjonalności statystycznych i analitycznych Systemu,
- raporty specjalistyczne,
- raporty cykliczne,
- analizy rynkowe na indywidualne zamówienie.

Zapraszamy do współpracy wszystkich uczestników rynku obrotu nieruchomościami. Naszym celem jest stworzenie kompleksowej bazy danych o rynku nieruchomości. Zapewniamy szybki i bezpośredni dostęp do maksymalnie szerokiego zakresu danych niezbędnych w toku podejmowania decyzji biznesowych związanych z nieruchomościami oraz oceną ryzyka związanego z tymi decyzjami. Zapraszamy do współpracy na rzecz przejrzystości informacji o rynku nieruchomości

Kontakt:

Centrum AMRON

Al. Jana Pawła II 15

00-828 Warszawa

Tel.: (22) 697-65-47

e-mail: [info@amron.pl](mailto:info@amron.pl)

### System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości (SARFiN)

Banki, wykorzystując forum Związku Banków Polskich do wymiany informacji o liczbie i wielkości udzielonych kredytów mieszkaniowych dla celów biznesowych, przyjęły zasadę udostępnienia i dzie-

lenia się tymi danymi w okresach miesięcznych. W zamian za własny wkład informacyjny każdy Bank uczestniczący w Systemie zyskuje możliwość oceny wielkości i dynamiki rynku oraz własnej na nim pozycji na zasadzie wzajemności. **Informacje generowane w systemie są odzwierciedleniem ok. 95% rynku kredytów dla klientów indywidualnych** oraz 60% rynku klientów instytucjonalnych.

W roku 2008 podjęto działania zmierzające do wzbogacenia danych o dodatkowe informacje odnoszące się do kategorii „remont”, kredytów indeksowanych w walutach obcych, kanałów dystrybucji, rodzajów nieruchomości, przekrojowych informacji o poziomie LTV, sprzedaży regionalnej według miejsca zamieszkania, średnich dochodów ludności dla regionów, współczynników zadłużenia do dochodów, z podziałem przekrojowym według okresu kredytowania, a także z uwzględnieniem struktury portfela według wskaźników PD i LGD oraz kredytów nieregularnych. W ramach SARFiN opracowywane są także nowe propozycje usług dla Banków i ich klientów: budowa indeksu dostępności kredytowej, ocena i szacowanie potencjału rynku kredytowania nieruchomości oraz tworzenie tzw. map ryzyka dla poszczególnych regionów.

SARFiN stanowi dla Banków dodatkowe źródło informacji, dzięki któremu możliwa jest weryfikacja tendencji na rynku finansowania nieruchomości. Obecnie w Systemie uczestniczą 24 Banki.

Kontakt:

Michał Wydra

Związek Banków Polskich, Komitet ds. Finansowania Nieruchomości

Ul. Kruczkowskiego 8

00-380 Warszawa

Tel.: (22) 48-68-129

e-mail: [mwydra@zbp.pl](mailto:mwydra@zbp.pl)

Raport AMRON-SARFiN

Kontakt: Jacek Gieorgica

Związek Banków Polskich, Zespół Public Relations

e-mail: [jg@zbp.pl](mailto:jg@zbp.pl); [raport@amron.pl](mailto:raport@amron.pl)

tel.: (22) 48-68-159

Opracowanie graficzne:

**Stämpfli**

Stämpfli Polska Sp. z o.o.

[www.staempfli Polska.pl](http://www.staempfli Polska.pl)