

Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport
o kredytach mieszkaniowych
i cenach transakcyjnych
nieruchomości



1/2011

marzec 2011

raport nr 7, data publikacji:
25 maja 2011



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Spis treści

»	Raport w liczbach	3
»	Wstęp – o raporcie	4
»	Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych	5
»	Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych	5
»	Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	6
»	Liczba i wartość nowoudzielonych kredytów mieszkaniowych	6
»	Waluta kredytu	7
»	Średnia wartość kredytu	8
»	Struktura nowoudzielonych kredytów według wysokości kredytu	9
»	Struktura wskaźnika LtV	10
»	Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski	11
»	Okres kredytowania	12
»	Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3	13
»	Program „Rodzina na swoim”	14
»	Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych	16
»	Średnie ceny transakcyjne mieszkań	17
»	Średnie ceny m ² mieszkania w zależności od powierzchni w 6 największych miastach Polski	20
»	Umowy przedwstępne na warszawskim rynku mieszkaniowym	
	– podstawowe miary statystyczne 2006–I kw. 2011	21
»	Komentarz do raportu – prof. Jacek Łaszek, Szkoła Główna Handlowa	22
»	Systemy AMRON i SARFiN	23
»	System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (AMRON)	23
»	System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości (SARFiN)	23

Raport w liczbach

I kw. 2011	Nazwa	Zmiana I kw./IV kw.
265,8 mld zł	ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	0,83% ↗
1,506 mln	liczba aktualnie czynnych umów kredytowych	3,99% ↗
57,578	liczba umów zawartych	1,16% ↗
12,252 mld zł	wartość umów zawartych	0,12% ↗
208,3 tys. zł	średnia wartość kredytu mieszkaniowego	1,18% ↗
127,48	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej	3,49% ↗
54,51%	udział nowoudzielanych kredytów mieszkaniowych z LtV powyżej 80%	3,48% ↗
80,6%	wartościowy udział nowoudzielanych kredytów w PLN	4% ↗
6,1%	wartościowy udział nowoudzielanych kredytów w CHF	0,06% ↗
13,2%	wartościowy udział nowoudzielanych kredytów w EUR	-4,13% ↘
2 614 mln zł	kwota kredytów udzielonych w ramach programu „Rodzina na swoim”	6,9% ↘
7 982 zł	średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie	2% ↘
464 636 zł	tyle średnio płacono przy zakupie mieszkania w Warszawie	1% ↘

Zmiany w odniesieniu do IV kwartału 2010 roku. Zmiana wartości wskaźnika IDM – wartość oszacowana dla I kwartału 2011 r. w odniesieniu do IV kwartału 2011 r.



Wstęp – o raporcie

Szanowni Państwo,



to już siódma 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.

W tej edycji prezentujemy wyniki I kwartału 2011 roku odniesione do wyników z kilku poprzednich kwartałów, co pozwoli czytelnikom, niezależnie od opinii i komentarzy autorów, na indywidualną ocenę sytuacji i trendów na rynku kredytów hipotecznych oraz

na rynkach mieszkaniowych w polskich aglomeracjach. Zainteresowanych bardziej szczegółowymi analizami, również dla lokalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych i gruntowych, zapraszam na naszą stronę internetową www.amron.pl, na której w cyklu kwartalnym udostępniamy raporty dla 120 lokalizacji.

Wyniki akcji kredytowej uzyskane w I kwartale 2011 roku, zarówno jeśli chodzi o liczbę – 57 578 kredytów, jak i wartość – 12 252 mld zł, były powtórzeniem wyników uzyskanych w IV kwartale roku 2010. O ile jednak podsumowując IV kwartał roku poprzedniego mówiłem o zaskakująco niskim wyniku, to uzyskanie tego samego wyniku w I kwartale br. można jednoznacznie ocenić, jako sygnał powrotu koniunktury na rynku kredytowym. Tak odmienne oceny takiego samego wyniku w kolejnych, następujących po sobie kwartałach uzasadnione są cyklicznością naszego rynku, powiązaną z porami roku. Bez dalszych wyjaśnień odsyłam Państwa do wykresów przedstawiających kwartalne zmiany liczby i wartości udzielanych kredytów hipotecznych.

Wyniki I kwartału 2011 roku pozwalają na umiarkowany optymizm, skutkujący prognozą wyniku akcji kredytowej na rok 2011 na poziomie wyższym niż ten osiągnięty w roku 2010, a z pewnością nie

przekraczającym jednak poziom 60 mld złotych. Tym bardziej, że 25 stycznia br. uchwalona została nowa wersja Rekomendacji S, zdecydowanie zaostrzająca kryteria udzielania kredytów hipotecznych. Oczywiście nie bez znaczenia na wyniki kolejnych kwartałów będzie ostateczna decyzja Sejmu w sprawie zmian w rządowym programie „Rodzina na swoim”.

Trudniejsze do zinterpretowania są natomiast sygnały z rynku mieszkaniowego. W I kwartale roku 2011 w Polsce rozpoczęto budowę łącznie 30 952 mieszkań, czyli o 13,6% więcej niż w analogicznym okresie roku 2010. Wzrost ten dotyczył zarówno aktywności deweloperów – w omawianym okresie deweloperzy rozpoczęli budowę 13 215 mieszkań (o 14,5% więcej), jak również inwestorów indywidualnych, którzy rozpoczęli budowę 16 450 mieszkań, tj. o 16,6% więcej niż w analogicznym okresie roku 2010.

Z drugiej strony, według danych GUS w I kwartale roku 2011 oddano do użytkowania 12 768 mieszkań, tj. o 18,4% mniej niż w I kwartale 2009 r. Tendencja spadkowa liczby mieszkań oddanych do użytkowania jest wyraźna zarówno wśród deweloperów, jak i inwestorów indywidualnych. Wzrosła natomiast liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań osiągając poziom 37 266 zezwoleń, tj. o 27% więcej w stosunku do liczby pozwoleń z wydanych w analogicznym okresie roku 2010 r.

I kwartał 2011 roku przyniósł kolejny, równomierny, choć raczej symboliczny (od 50 do 100 złotych za 1 m² powierzchni) spadek średnich cen na większości największych rynków mieszkaniowych. Wyjątek stanowił rynek mieszkaniowy w Gdańsku, gdzie ceny wzrosły o ok. 100 złotych za 1 m².

Podsumowując aktywność deweloperów mieszkaniowych gwarantującą nadwyżkę podaży nad popytem na rynku pierwotnym można stwierdzić, iż na razie nie grozi nam wzrost cen mieszkań. Tym bardziej, że rozpoczęty przez Radę Polityki Pieniężnej cykl podwyżek podstawowych stóp procentowych będzie – niezależnie od działania



regulacji nadzorczych – dodatkowo studiował chęci potencjalnych nabywców mieszkań do zaciągania kredytów hipotecznych. Już obserwowany jest na rynku obrotu nieruchomości wzrost liczby transakcji zakupu mieszkania bez udziału kredytu bankowego.



Zapraszam Państwa do lektury raportu. Będziemy zobowiązani za wszelkie uwagi pozwalające na doskonalenie jego kolejnych wersji. Pytania i sugestie proszę kierować na adres e-mail: 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 SARFiN: Katarzynę Lubaś (katarzyna.lubas@amron.pl), Jerzego Ptaszyńskiego (jerzy.ptaszynski@amron.pl), Michała Wydrę (mwydra@zbp.pl) oraz Boleśława Melucha (bmeluch@zbp.pl).

W Raporcie prócz danych gromadzonych w systemach AMRON i SARFIN, wykorzystano również dane z BGK, GUS oraz Narodowego Banku Polskiego.

*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

Najważniejsze fakty z rynku kredytu hipotecznego w I kwartale 2011:

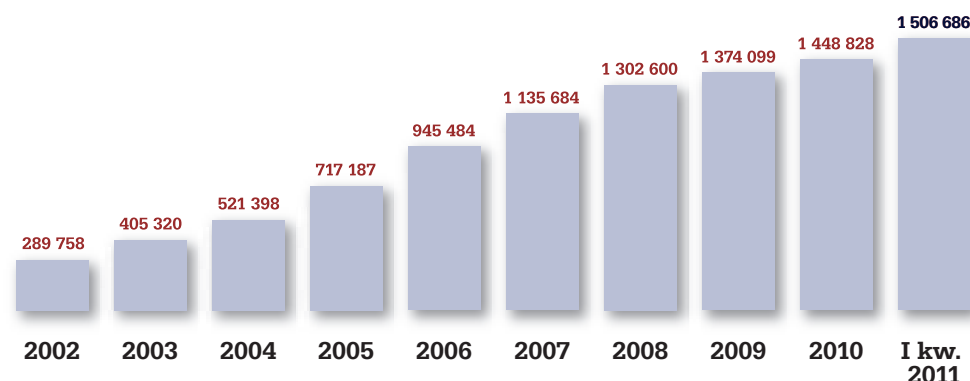
- wzrost sprzedaży kredytów mieszkaniowych dla osób indywidualnych,
- wzrost udziału kredytów w walucie krajowej (ponad 80% akcji kredytowej banków),
- wzrost sprzedaży kredytów dla firm deweloperskich (wzrost o ok. 30% wobec I kw. 2010 r.),
- wskutek wprowadzenia rekomendacji T podniesione zostały wymogi w obszarze dostarczania dokumentacji niezbędnej do udzielenia kredytów i zastrzeżone zostały procedury związane z udzielaniem kredytów,

- rekomendacja S zaczęła obowiązywać od lipca br. W związku z tym podtrzymany zostanie niski poziom akcji kredytowej w walutach obcych (CHF i EURO),
- podwyżki stóp procentowych w EURO i PLN to efekt presji inflacyjnej, jakiej chce przeciwdziałać bank centralny w Polsce i w strefie EURO.

Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

W I kwartale 2011 roku liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy wzrosła do wysokości 1 506 686 sztuk czyli o niemal 4% w stosunku do końca roku 2010.

Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy

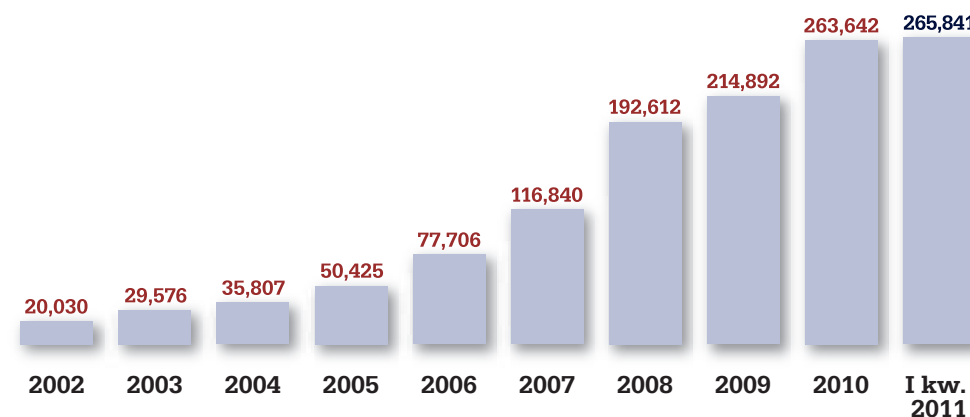


Źródło: ZBP

Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Na koniec I kw. 2011 r. stan zadłużenia z tytułu udzielonych kredytów mieszkaniowych wzrósł do poziomu 265 841 tys. PLN. Oznacza to wzrost o 0,83% w stosunku do wyniku z końca roku 2010.

Wykres 2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych



Źródło: ZBP, NBP

Liczba i wartość nowoudzielonych kredytów mieszkaniowych

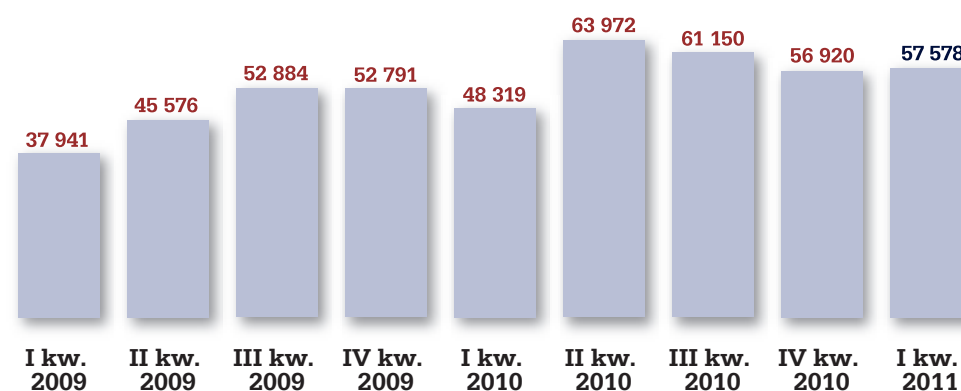
Po dwóch kwartałach spadków, w I kwartale roku 2011 odnotowano wzrost zarówno liczby, jak i wartości nowoudzielanych kredytów o odpowiednio 1,16% oraz 0,12% w stosunku do IV kwartału 2010. Na koniec badanego okresu liczba nowoudzielonych kredytów wynosiła 57 578, zaś wartość 12,252 mld PLN.

Tabela 1. Wartość i liczba nowoudzielonych kredytów mieszkaniowych

Okresy	wartość w mld PLN	zmiana / poprzedni okres = 1	liczba	zmiana / poprzedni okres = 1
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% ↓
IV kw. 2010	12,237	6,52% ↓	56 920	6,92% ↓
I kw. 2011	12,252	0,12% ↑	57 578	1,16% ↑

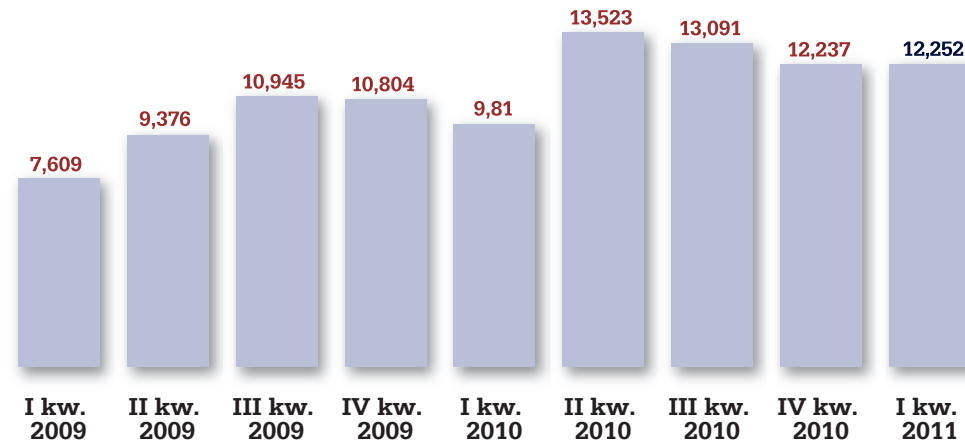
Źródło: ZBP

Wykres 3. Liczba nowopodpisanych umów o kredyt kwartalnie



Źródło: ZBP

Wykres 4. Wartość nowopodpisanych umów o kredyt kwartalnie



Źródło: ZBP

Waluta kredytu

Zdecydowanie dominującą walutą, w jakiej zaciągano kredyty, pozostał złoty. W sumie nowe kredyty udzielane w złotych w I kwartale

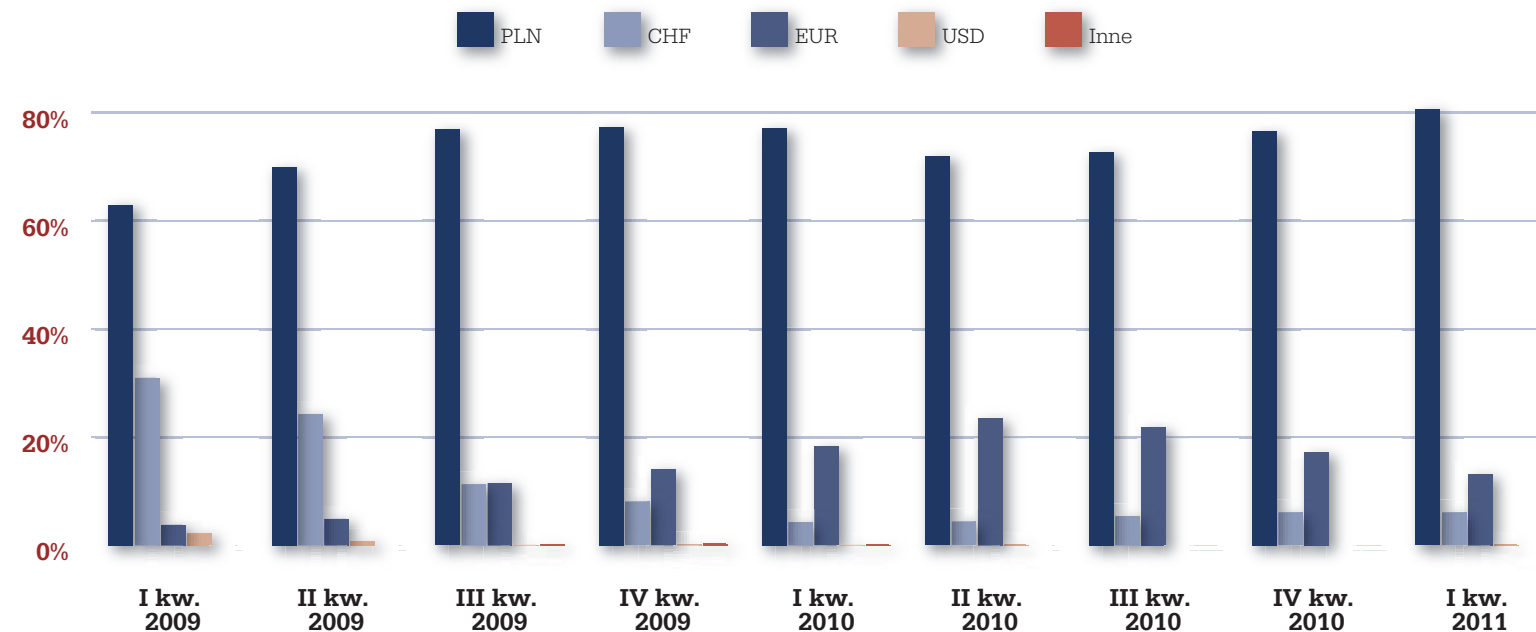
2011 r. stanowią w ujęciu wartościowym około 80% wartości portfela. Nadal mamy do czynienia z obniżaniem się udziału kredytów denominowanych w euro (ponad 13% w I kwartale 2011 w porównaniu do 17,3% w poprzednim kwartale).

Tabela 2. Struktura walutowa wartości nowoudzielanych kredytów

	PLN	CHF	EUR	USD	Inne
I kw. 2009	63,0%	31,0%	3,8%	2,2%	0,0%
II kw. 2009	70,0%	24,3%	4,9%	0,8%	0,0%
III kw. 2009	76,9%	11,3%	11,5%	0,1%	0,2%
IV kw. 2009	77,4%	8,1%	14,0%	0,2%	0,3%
I kw. 2010	77,2%	4,3%	18,3%	0,1%	0,1%
II kw. 2010	71,9%	4,4%	23,6%	0,1%	0,0%
III kw. 2010	72,8%	5,4%	21,8%	0,0%	0,0%
IV kw. 2010	76,6%	6,1%	17,3%	0,0%	0,0%
I kw. 2011	80,6%	6,1%	13,2%	0,1%	0,0%

Źródło: SARFIN

Wykres 5. Struktura walutowa wartości nowoudzielanych kredytów – kwartalnie



Źródło: ZBP

Średnia wartość kredytu

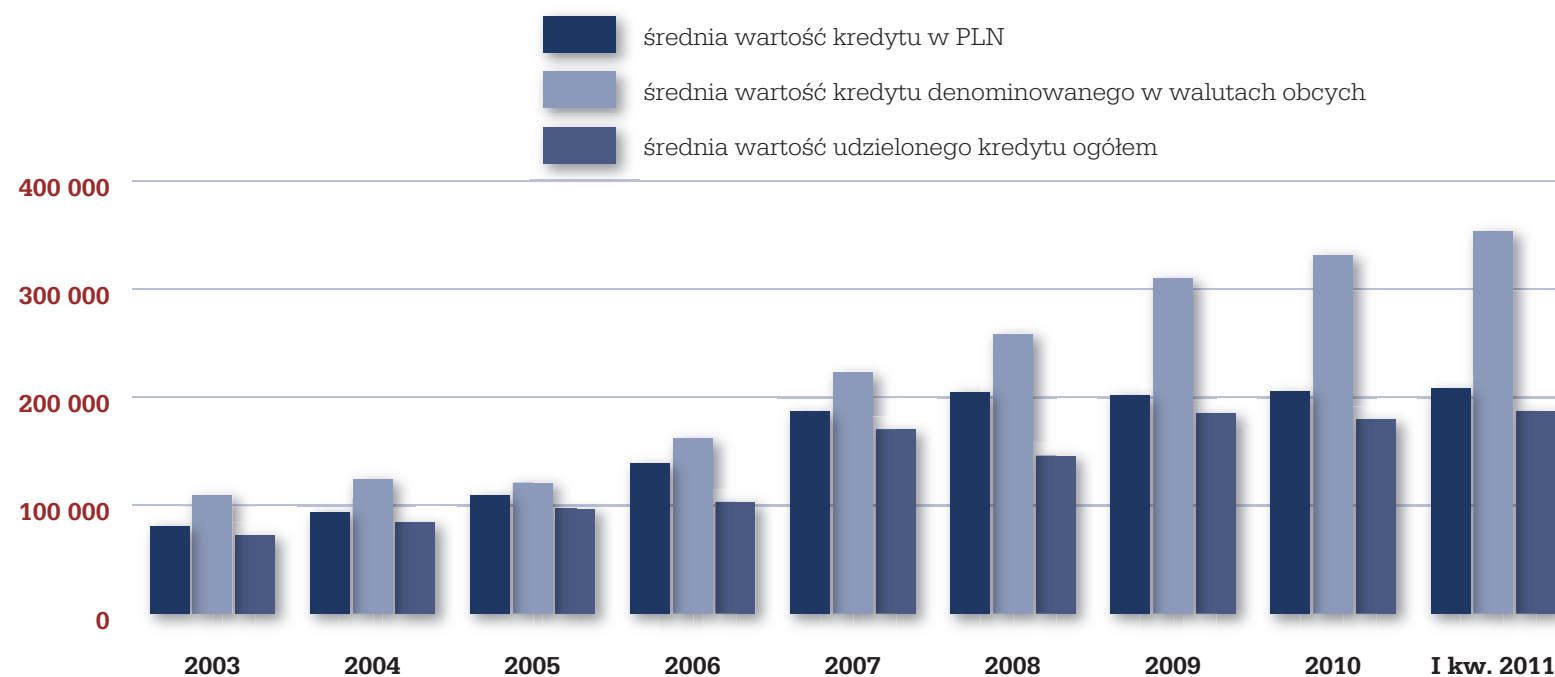
W I kw. 2011 roku średnia wartość kredytu ogółem wyniosła 208 381 PLN. Przeciętna wysokość kredytu złotowego osiągnęła poziom 187 269 PLN, podczas gdy średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych wynosiła 353 529 PLN.

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
2010	205 954	331 787	179 651
I kw. 2011	208 381	353 529	187 269

Źródło: ZBP

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



Źródło: ZBP

Struktura nowoudzielonych kredytów według wysokości kredytu

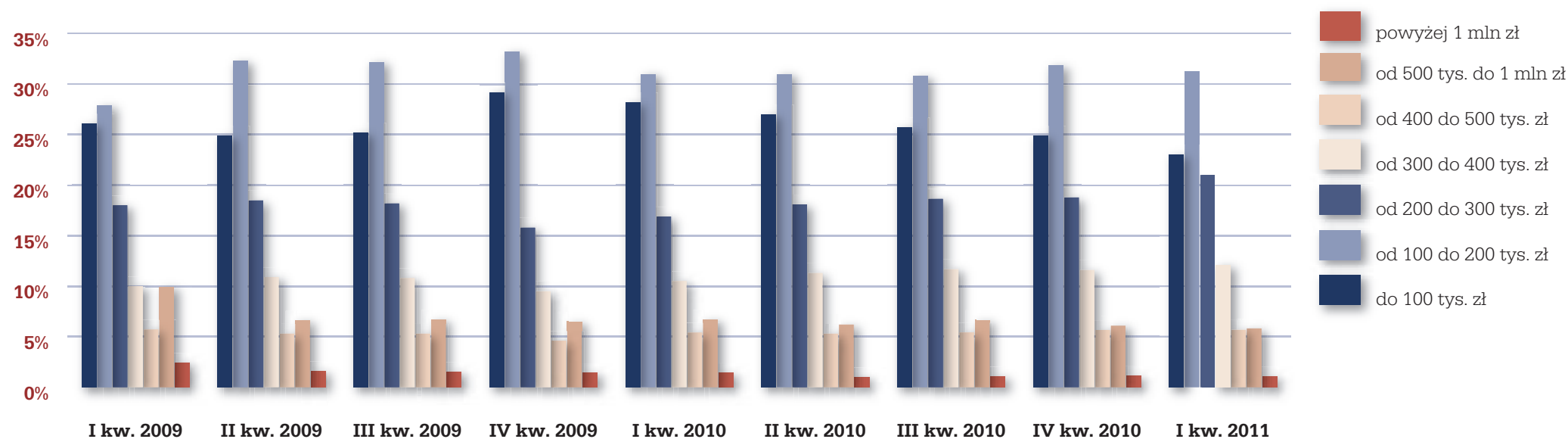
Struktura portfela nowoudzielanych kredytów w I kwartale 2011 według wysokości kredytu pozostała niezmienną w relacji do poprzedniego kwartału. Nadal największy udział (31,26%) mają kredyty o wysokości od 100 do 200 tys. PLN.

Tabela 4. Struktura nowoudzielonych kredytów według wysokości kredytu

	I kw. 2009	II kw. 2009	III kw. 2009	IV kw. 2009	I kw. 2010	II kw. 2010	III kw. 2010	IV kw. 2010	I kw. 2011
do 100 tys. zł	26,1%	24,9%	25,2%	29,2%	28,2%	27,0%	25,72%	24,90%	23,03%
od 100 do 200 tys. zł	27,9%	32,3%	32,2%	33,2%	31,0%	31,0%	30,81%	31,87%	31,26%
od 200 do 300 tys. zł	18,0%	18,5%	18,2%	15,8%	16,9%	18,1%	18,65%	18,79%	21,00%
od 300 do 400 tys. zł	10,0%	10,9%	10,8%	9,5%	10,5%	11,3%	11,68%	11,60%	12,11%
od 400 do 500 tys. zł	5,7%	5,3%	5,3%	4,6%	5,4%	5,3%	5,41%	5,66%	5,68%
od 500 tys. do 1 mln zł	9,9%	6,6%	6,7%	6,5%	6,7%	6,2%	6,65%	6,07%	5,82%
powyżej 1 mln zł	2,4%	1,6%	1,5%	1,4%	1,4%	1,0%	1,07%	1,11%	1,09%

Źródło: ZBP

Wykres 7. Struktura nowoudzielonych kredytów według wysokości kredytu – kwartalnie



Źródło: ZBP

Struktura wskaźnika LtV

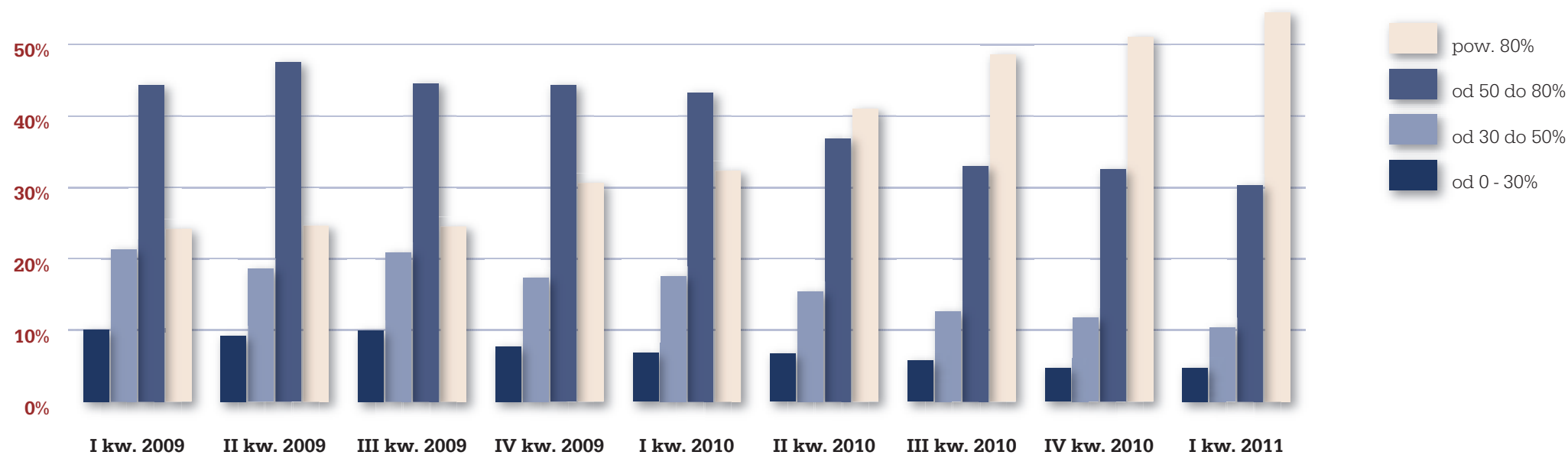
W I kwartale 2011 roku utrzymywał się trend wzrostu udziału kredytów o poziomie LtV powyżej 80%.

Tabela 5. Struktura wskaźnika LtV dla nowoudzielonych kredytów

	I kw. 2009	II kw. 2009	III kw. 2009	IV kw. 2009	I kw. 2010	II kw. 2010	III kw. 2010	IV kw. 2010	I kw. 2011
od 0-30%	10,08%	9,23%	9,99%	7,74%	6,83%	6,72%	5,77%	4,70%	4,77%
od 30 do 50%	21,36%	18,62%	20,90%	17,35%	17,56%	15,42%	12,62%	11,75%	10,38%
od 50 do 80%	44,38%	47,50%	44,59%	44,30%	43,29%	36,89%	33,03%	32,52%	30,35%
pow. 80%	24,17%	24,66%	24,51%	30,60%	32,32%	40,97%	48,58%	51,03%	54,51%

Źródło: ZBP

Wykres 8. Struktura wskaźnika LtV dla nowoudzielonych kredytów – kwartalnie



Źródło: ZBP

Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

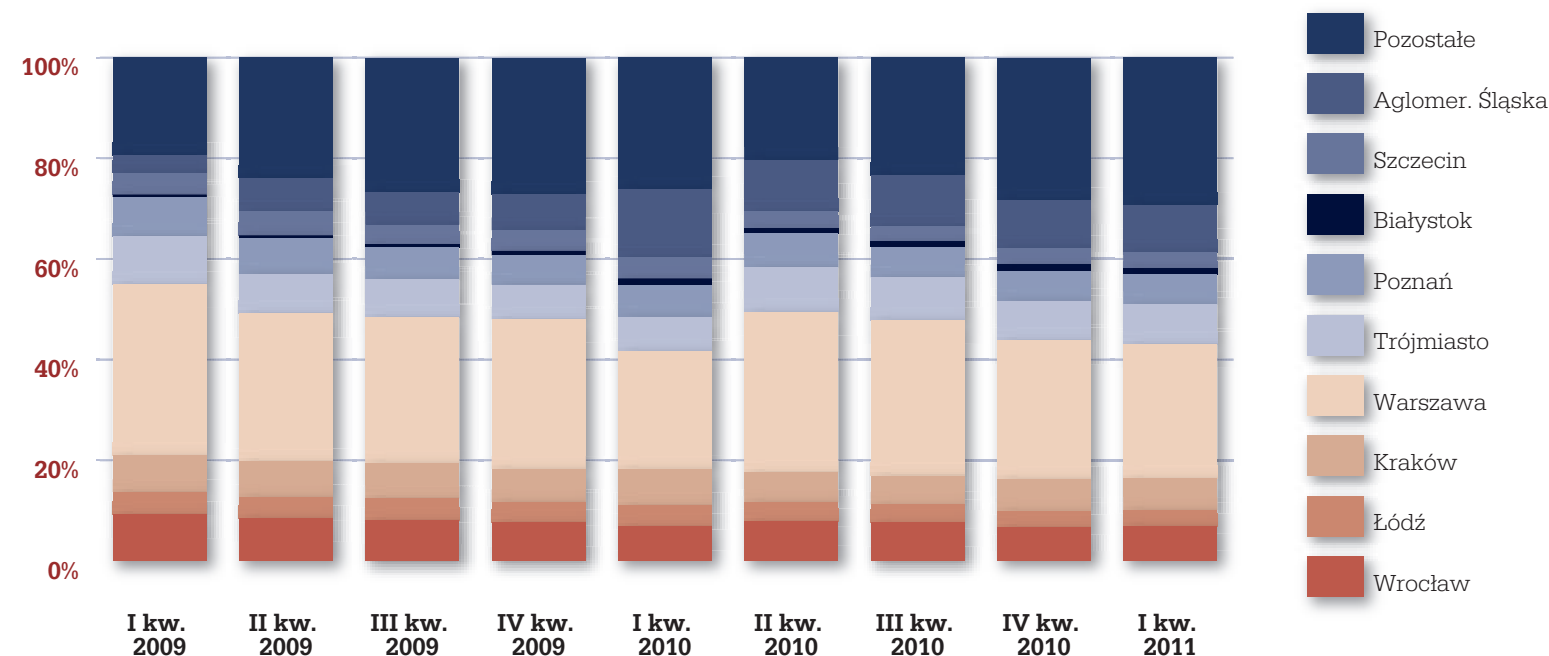
W I kwartale 2011, podobnie jak w latach 2009-2010, obserwowano zmniejszający się odsetek kredytów udzielanych w głównych aglomeracjach miejskich. Struktura jednakże nie uległa znaczącym zmianom. Nadal najwięcej (czyli 26,7%) przypada na Warszawę, najmniej zaś spośród badanych miast na Białystok (1,17%).

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
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	6,88%	4,15%	7,30%	23,34%	6,84%	6,31%	1,32%	4,14%	13,56%	26,15%
II kw. 2010	7,90%	3,77%	5,93%	31,91%	8,81%	6,77%	0,96%	3,44%	10,19%	20,31%
III kw. 2010	7,59%	3,63%	5,74%	30,90%	8,48%	6,06%	1,02%	3,10%	10,00%	23,48%
IV kw. 2010	6,68%	3,31%	6,28%	27,57%	7,85%	5,78%	1,35%	3,32%	9,49%	28,36%
I kw. 2011	6,92%	3,23%	6,18%	26,73%	7,88%	6,06%	1,17%	3,14%	9,42%	29,27%

Źródło: ZBP

Wykres 9. Wartość nowoudzielonych kredytów według największych miast – kwartalnie i rocznie



Źródło: ZBP

Okres kredytowania

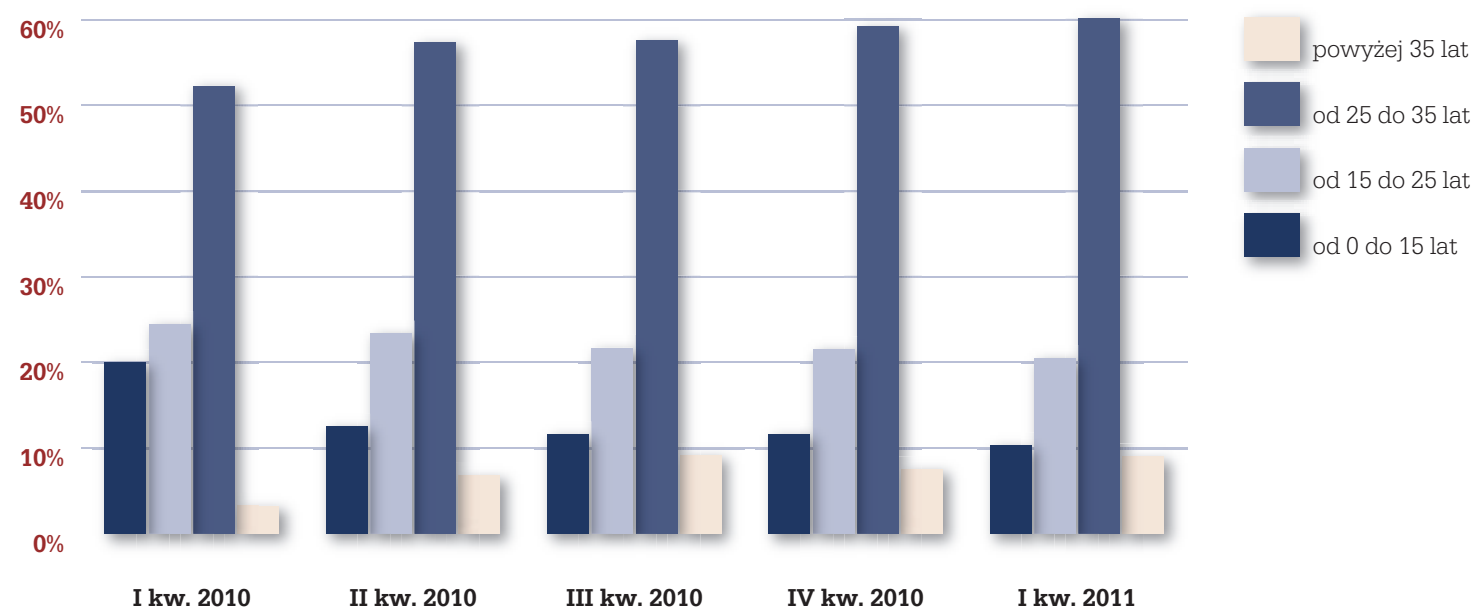
W pierwszym kwartale 2011 roku nadal widoczny był wzrost udziału kredytów zaciąganych na okres 25-35 lat (60,22%). Jednocześnie odnotowano spadek udziału kredytów o okresie zapadalności w przedziałach 0-15 (10,29%) i 15-25 lat (20,50%).

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	IV kw. 2010	I kw. 2011
od 0 do 15 lat	20,00%	12,51%	11,62%	11,67%	10,29%
od 15 do 25 lat	24,44%	23,37%	21,71%	21,55%	20,50%
od 25 do 35 lat	52,30%	57,34%	57,57%	59,30%	60,22%
powyżej 35 lat	3,26%	6,78%	9,11%	7,49%	8,99%

Źródło: ZBP

Wykres 10. Struktura nowoudzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania



Źródło: ZBP

Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

Prezentowany w raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM)** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Wpływ na zmiany w dostępie do mieszkania w poszczególnych kwartałach mają:

- dynamika cen nieruchomości – w I kwartale 2011 r. odnotowano spadek cen w segmencie nieruchomości będących przedmiotem analizy o 2,64%,
- zmiana warunków makroekonomicznych – oprocentowanie kredytów, które według Narodowego Banku Polskiego w I kwartale 2011 r. wyniosło średnio 6,69% dla kredytów przeznaczonych na

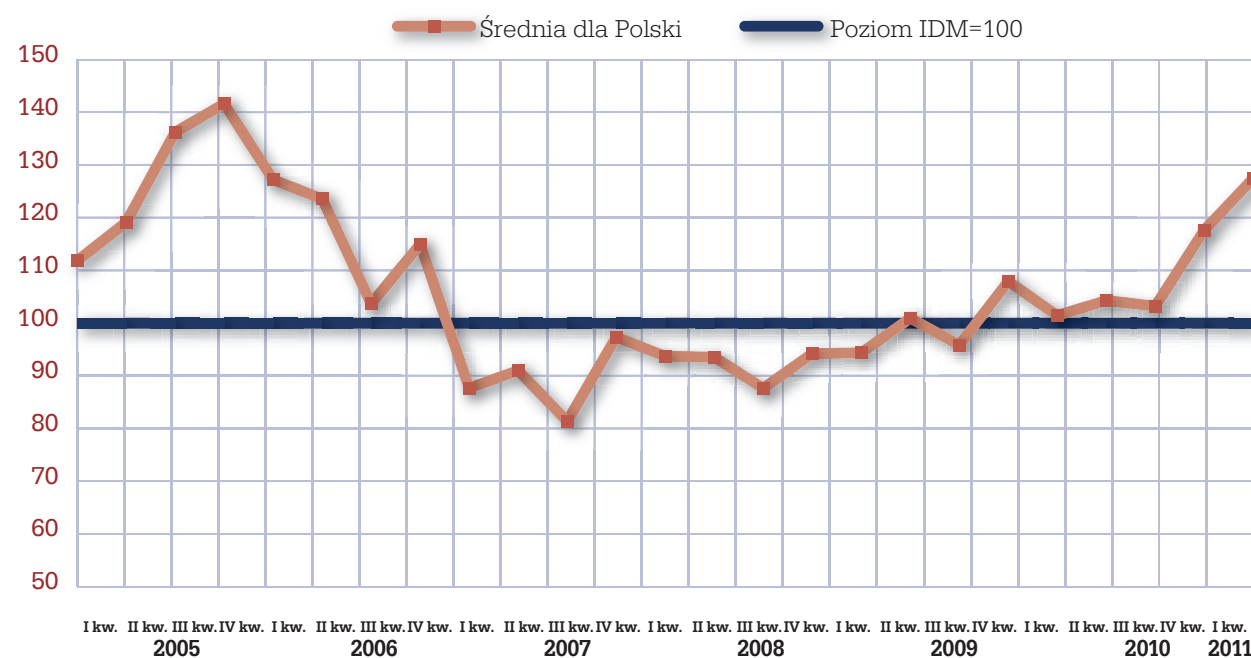
cele mieszkaniowe, wzrosło o 9 punktów bazowych w porównaniu z IV kwartałem 2010 roku,

- wzrost średnich zarobków przypadających na przykładową rodzinę oraz kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne – wyliczony rozporządzalny dochód w I kwartale 2011 r. wzrósł o 1,59%.

Tym samym dla I kwartału 2011 r. szacuje¹ się, iż Indeks Dostępności Mieszkaniowej wzrósł o 3,49%, do poziomu 127,48 punktów.

¹ Z uwagi na publikowanie przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych wskaźnika minimum socjalnego za kwartał ubiegły, po upływie całego bieżącego kwartału, dane dla I kwartału 2011 są szacunkowe (korygowane o wskaźnik inflacji).

Wykres 11. Indeks dostępności mieszkaniowej w latach 2005-2010



Źródło: ZBP



Program „Rodzina na swoim”

W porównaniu z IV kwartałem 2010 r., kiedy obserwowano dynamiczny wzrost popytu na kredyty w programie „Rodzina na swoim”, w I kwartale 2011 odnotowano spadek w wartości i liczbie nowoudzielonych kredytów, odpowiednio o 6,9% oraz o 8,3%. Pomimo społecznej dyskusji i kilkakrotnie ogłaszanych przez rząd zmian w programie „Rodzina na swoim”, a więc kiedy można było się spodziewać poszukiwania przez konsumentów możliwości skorzystania z programu, pierwszy kwartał nowego roku nie przyniósł spektakularnego wzrostu zainteresowania tego rodzaju kredytami.

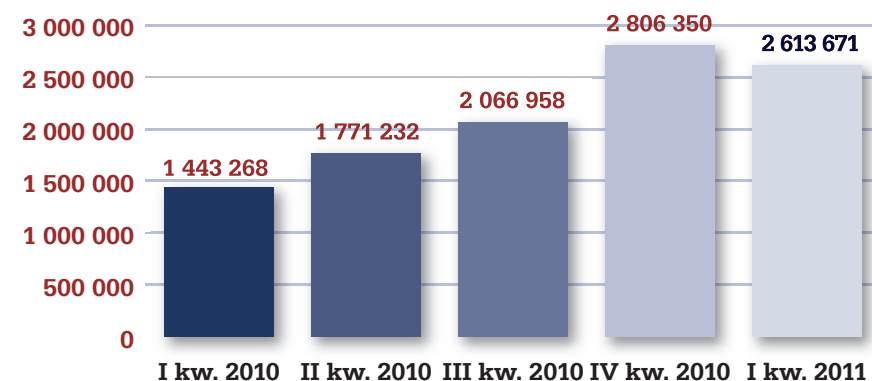
Warto odnotować, iż od 1 kwietnia 2011 r. obowiązują jeszcze wyższe wskaźniki kosztu odtworzeniowego w poszczególnych województwach, co w II kwartale 2011 r. może przełożyć się na liczbę transakcji na rynku przy pomocy tego preferencyjnego kredytu.

Jednocześnie rezygnacja z możliwości nabywania mieszkań na rynku wtórnym z udziałem kredytów preferencyjnych wcale nie jest przesądzona – trwają prace podkomisji ds. infrastruktury w Sejmie, która, opierając się na opiniach poselskich, zaproponowała kolejne, ale o dużym znaczeniu dla rynku oraz budżetu zmiany:

- zmniejszenie współczynnika kształtującego poziom limitu cenowo-kosztowego kwalifikującego nieruchomość do objęcia finansowym wsparciem z 1,4 do 1,0 dla rynku pierwotnego,
- zmniejszenie współczynnika kształtującego poziom limitu cenowo-kosztowego kwalifikującego nieruchomość do objęcia finansowym wsparciem z 1,4 do 0,8 dla rynku wtórnego,
- umożliwienie skorzystania z kredytu przez osoby niepozostające w związku małżeńskim i niewychowujące dzieci.

Nadal nieznany jest termin uchwalenia zmian, jak również ich ostateczny zakres.

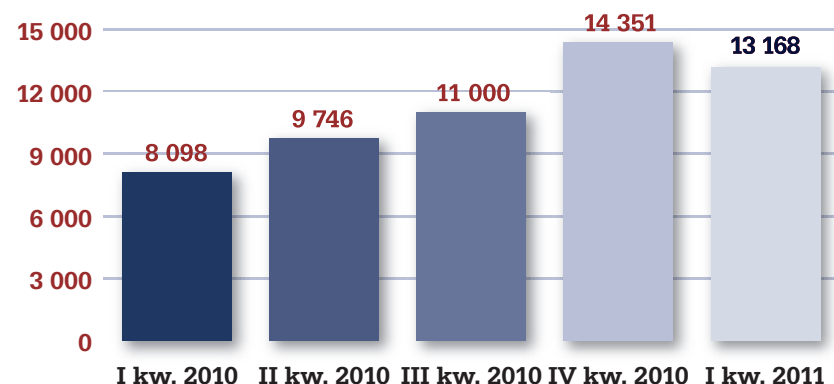
Wykres 12. Wartość udzielonych kredytów w I kw. 2011 roku.



Źródło: BGK

I kwartał 2011 r. nie przyniósł poważnych zmian w strukturze portfela kredytów udzielanych w ramach programu RnS, aczkolwiek należy odnotować wzrost kredytów zaciągniętych na budowę domu jednorodzinnego, przy spadkach w pozostałych dwóch segmentach o ponad 15%.

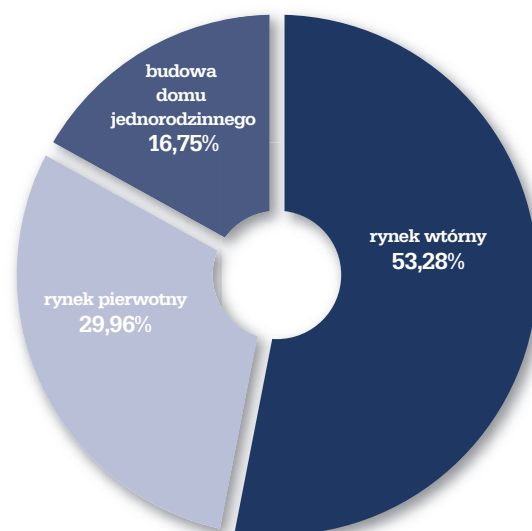
Wykres 13. Liczba udzielonych kredytów w I kw. 2011 roku



Źródło: BGK

W I kwartale 2011 r. utrzymała się struktura podziału na rynek pierwotny i wtórny, pomimo ogłoszenia o ograniczeniu programu wyłącznie do rynku pierwotnego.

Wykres 14. Struktura udzielonych kredytów w I kwartale 2011 r. (w %)



Źródło: BGK

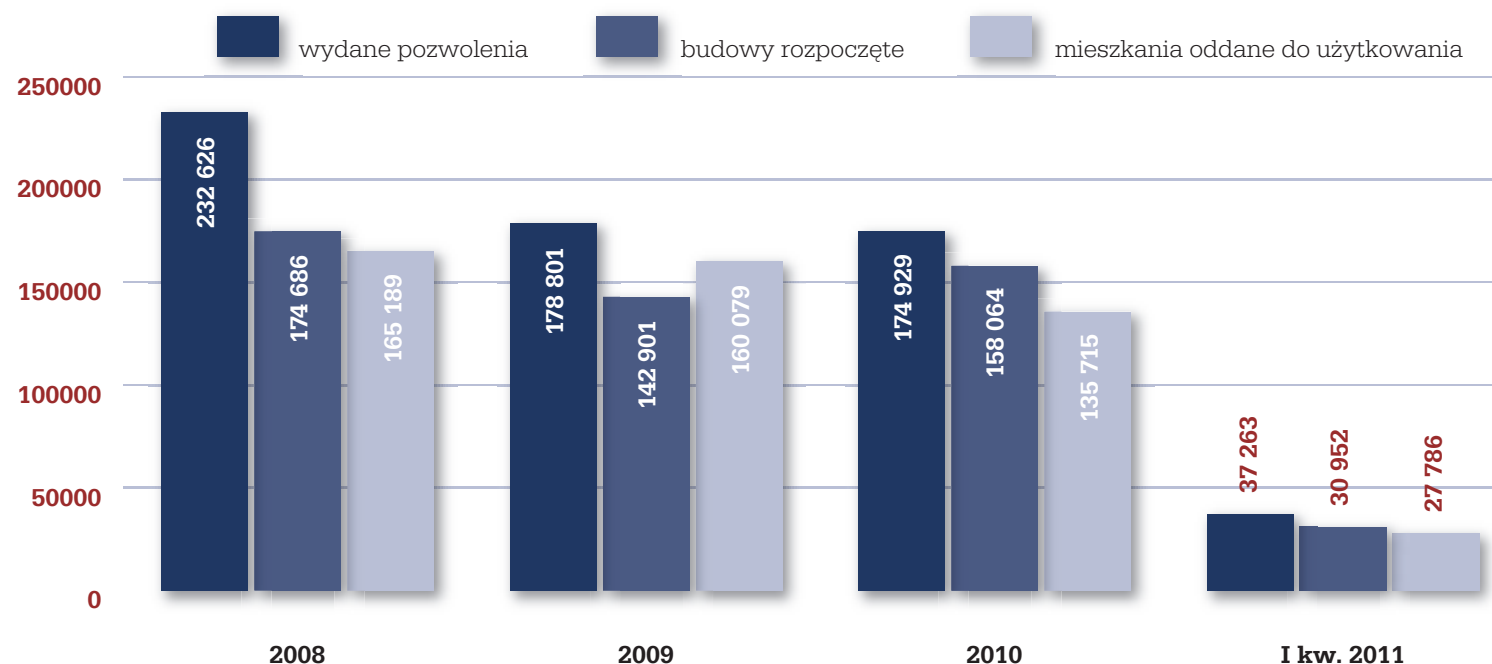
Nie zmieniła się znacznie struktura wiekowa kredytów udzielanych w ramach programu „Rodzina na swoim”. Ponad 74% kredytów preferencyjnych udzielonych zostało osobom w wieku do 35 lat. I ta grupa wiekowa kredytobiorców ma być, według projektu zmiany ustawy, podstawowym beneficjentem kredytu z dopłatą.

Tabela 8. Kredyty preferencyjne udzielone w ramach programu „Rodzina na swoim” w podziale na wiek kredytobiorców oraz rynki (wtórny, pierwotny i budowa domu)

przedział wiekowy	rynek wtórny		rynek pierwotny		budowa domu		suma	
	liczba	% udział	liczba	% udział	liczba	% udział	liczba	% udział
<=19	3	0,01%	0	0,00%	0	0,00%	3	0,00%
20-24	1,777	3,02%	559	2,52%	194	1,17%	2,530	2,59%
25-29	21,297	36,14%	9,026	40,76%	3,716	22,36%	34,039	34,84%
30-34	21,108	35,82%	7,917	35,76%	7,037	42,34%	36,062	36,91%
35-39	9,397	15,94%	2,960	13,37%	3,721	22,39%	16,078	16,46%
40-44	3,212	5,45%	909	4,11%	1,198	7,21%	5,319	5,44%
45-49	1,169	1,98%	386	1,74%	462	2,78%	2,017	2,06%
50-54	579	0,98%	212	0,96%	192	1,16%	983	1,01%
55-59	242	0,41%	117	0,53%	71	0,43%	430	0,44%
60-64	124	0,21%	43	0,19%	26	0,16%	193	0,20%
65-69	24	0,04%	12	0,05%	4	0,02%	40	0,04%
>=70	4	0,01%	1	0,00%	1	0,01%	6	0,01%
suma								
końcowa	58,936	100,00%	22,142	100,00%	16,622	100,00%	97,700	100,00%

Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Wykres 15. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytku w latach 2008-I kw. 2011



Źródło: GUS, AMRON

W okresie od stycznia do marca 2011 roku w Polsce rozpoczęto budowę **30 952** mieszkań, czyli o 13,6% więcej niż w analogicznym okresie roku 2010, z tego na sektor deweloperski przypada **13 215** mieszkań, co oznacza wzrost o 14,5% w relacji do 2010 r. Również w grupie inwestorów indywidualnych nastąpił wzrost liczby rozpoczętych mieszkań do **16 450** o 16,6% więcej w stosunku do roku 2010. Spadła natomiast liczba mieszkań rozpoczętych przez spółdzielnie mieszkaniowe do **655**, czyli o 14,5%.

Według wstępnych danych GUS, w okresie styczeń-marzec 2011 r. oddano do użytkowania **27 768** mieszkań, tj. o 18,4% mniej niż w analogicznym okresie 2010 r. Tendencja spadkowa liczby mieszkań oddanych do użytkowania jest nadal widoczna w większości grup inwestorów. Jedynie w grupie inwestorów indywidualnych notowano 4,6% wzrost w stosunku do analogicznego kwartału roku 2010. W pierwszych trzech miesiącach roku 2011 inwestorzy indywidualni oddali do użytkowania **18 057** mieszkań i nadal mają oni największy (65%) udział w przyroście nowych zasobów mieszkaniowych.

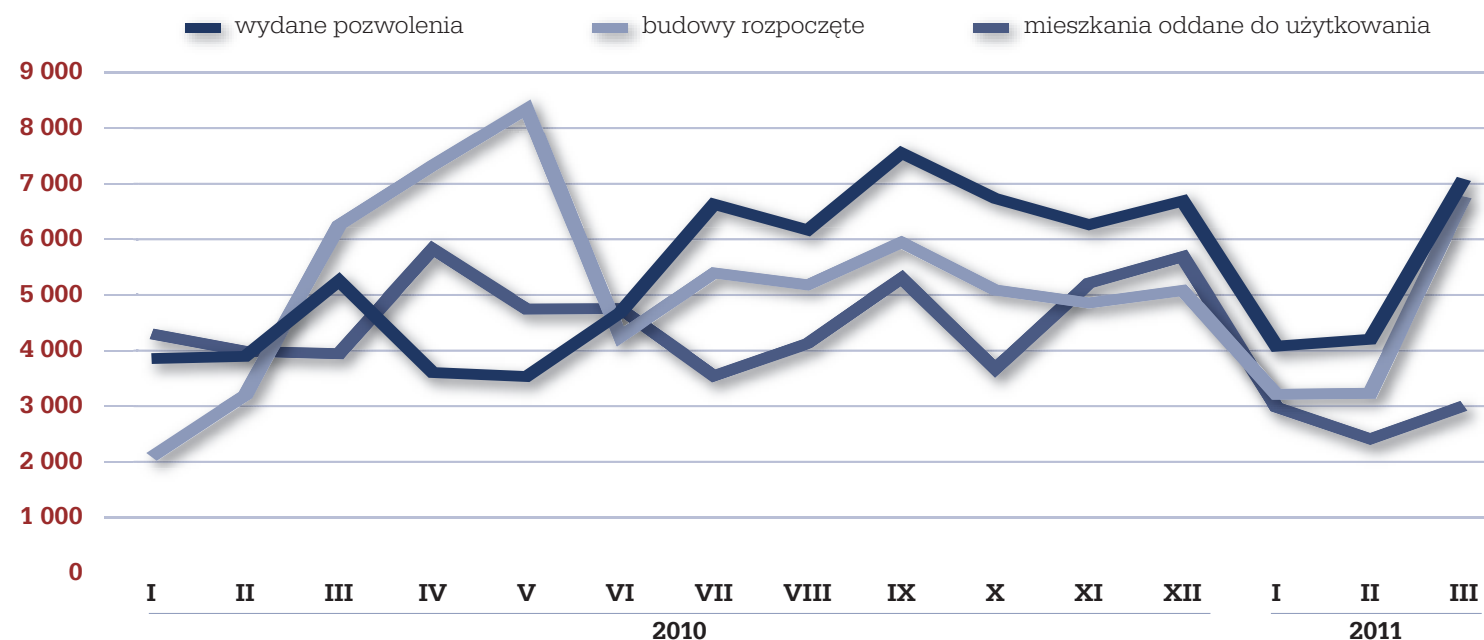
W pierwszym kwartale 2011 deweloperzy oddali **8 397** mieszkań, czyli o 38,6% mniej niż w ubiegłym roku i stanowiło to 30,2% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Spółdzielnie mieszkaniowe oddały do użytkowania **412** mieszkań (dla porównania w roku 2010 wartość ta wynosiła 1498).

W okresie styczeń-marzec 2011 roku liczba pozwoleń wydanych na budowę mieszkań wyniosła 37 266 – odnotowano zatem wzrost liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia o 27%. Spadek zainteresowania pozwoleniami wydanymi na budowę mieszkań utrzymał się jedynie wśród inwestorów indywidualnych, którzy uzyskali pozwolenia na budowę 20 377 mieszkań, czyli o 1,3% mniej niż w analogicznym okresie roku 2010. W pozostałych grupach inwestorów notowano wzrosty liczby wydanych pozwoleń do 15 369, czyli o 15,7% wśród deweloperów, oraz o ponad 40% wśród spółdzielni mieszkaniowych (746).

Wykres 16 prezentuje dynamikę liczby wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytku przez deweloperów w 2010 oraz w pierwszym kwartale 2011 roku w ujęciu miesięcznym.

W okresie styczeń – marzec 2011 w porównaniu z analogicznym okresem roku 2010 w grupie deweloperów odnotowano wzrost liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia oraz których budowę rozpoczęto. Jednocześnie spadła liczba mieszkań oddanych do użytkowania.

Wykres 16. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytku przez deweloperów w 2010 i I kwartale 2011 roku miesięcznie



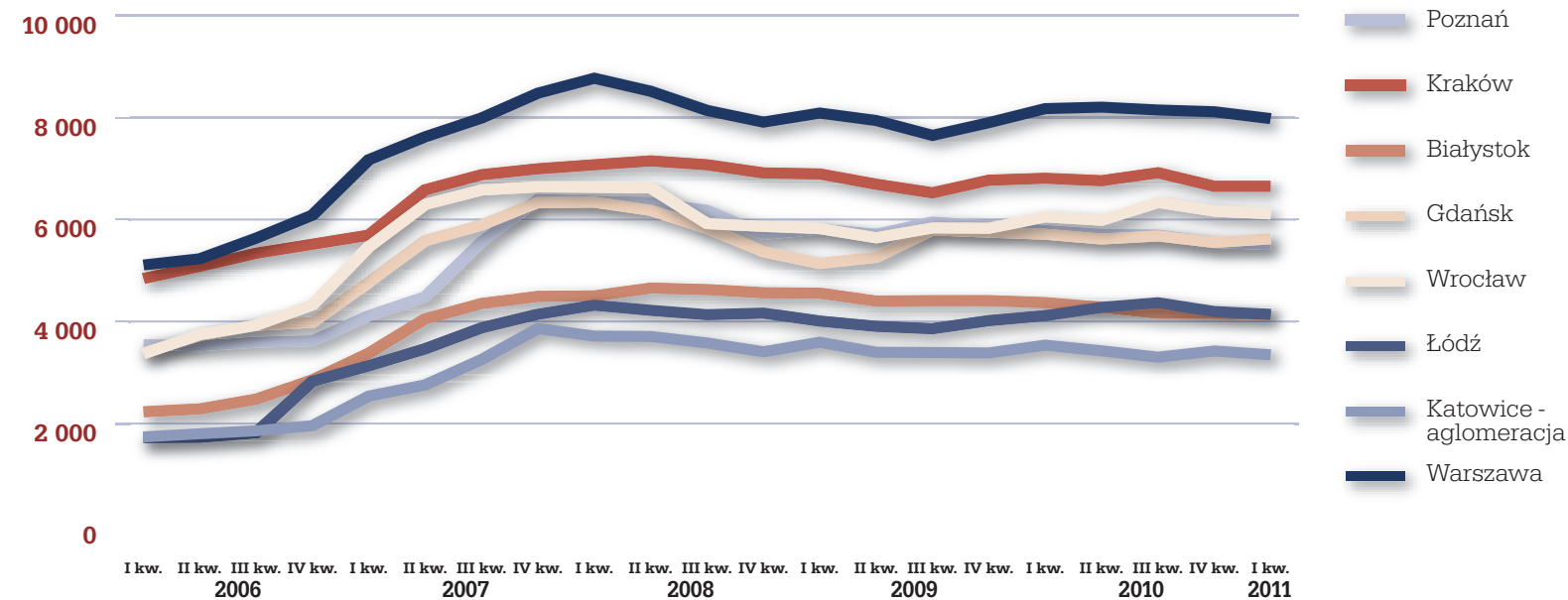
Źródło: GUS, AMRON

Średnie ceny transakcyjne mieszkań

W I kwartale 2011 roku w prawie wszystkich badanych miastach odnotowano spadki cen metra kwadratowego mieszkania – największe w Warszawie i miastach aglomeracji katowickiej, najniższe zaś w Krakowie. Wzrost średniej ceny metra kwadratowego notowano jedynie w Gdańsku.

W pierwszym kwartale 2011 najwyższą spośród badanych miast średnią cenę transakcyjną za metr kwadratowy mieszkania odnotowano w Warszawie – 7 982 PLN, najniższą zaś w aglomeracji katowickiej 3 348 PLN.

Wykres 17. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach – 2006-I kw. 2011



Źródło: AMRON

Tabela 9. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach – 2008-I kw. 2011

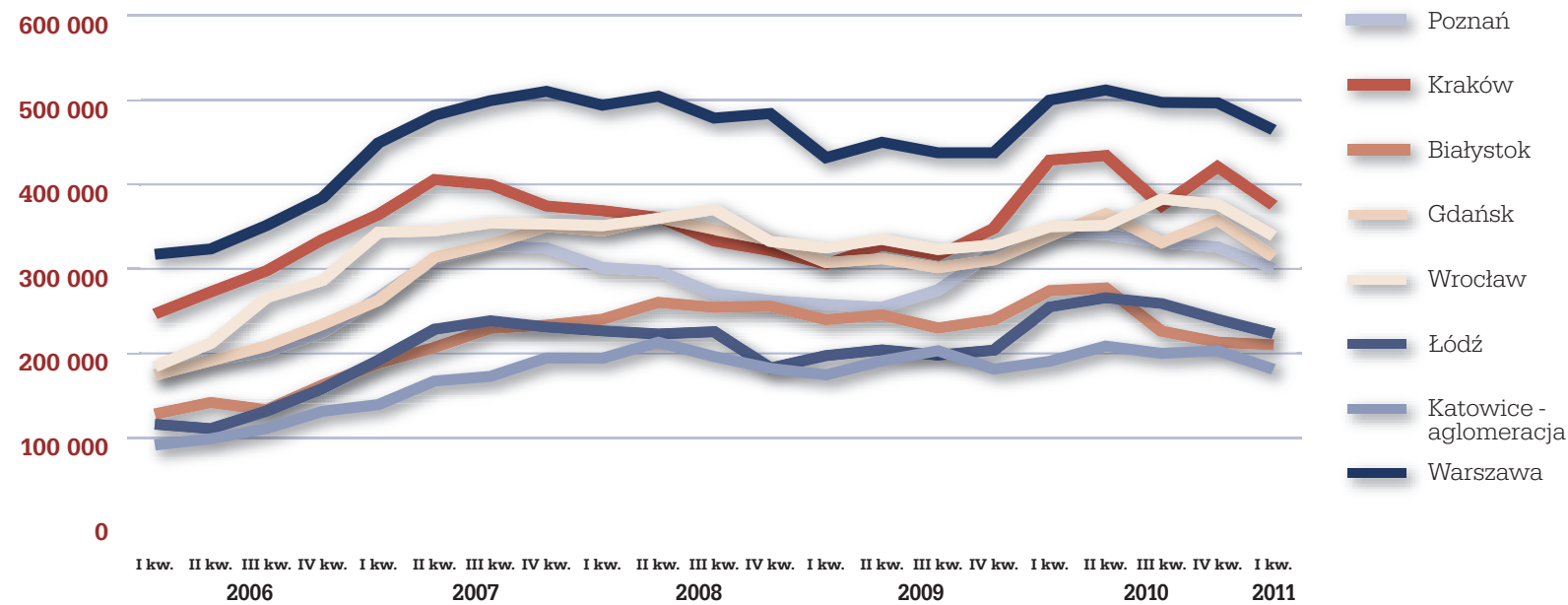
	2008				2009				2010				2011
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw. 2011
Warszawa	8 774	8 519	8 143	7 913	8 091	7 945	7 653	7 902	8 178	8 207	8 151	8 117	7 982
Katowice – aglomeracja	3 715	3 708	3 580	3 407	3 595	3 398	3 393	3 385	3 537	3 427	3 301	3 423	3 348
Łódź	4 322	4 222	4 136	4 167	4 010	3 907	3 861	4 018	4 116	4 279	4 370	4 198	4 142
Wrocław	6 634	6 622	5 922	5 866	5 823	5 644	5 837	5 831	6 053	5 988	6 338	6 166	6 112
Gdańsk	6 342	6 182	5 825	5 370	5 141	5 263	5 799	5 754	5 714	5 619	5 680	5 551	5 622
Białystok	4 504	4 657	4 628	4 565	4 558	4 403	4 411	4 412	4 371	4 281	4 162	4 159	4 136
Kraków	7 077	7 153	7 077	6 917	6 897	6 695	6 526	6 774	6 811	6 764	6 921	6 655	6 654
Poznań	6 360	6 339	6 183	5 710	5 816	5 714	5 952	5 877	5 788	5 712	5 698	5 551	5 513

Źródło: AMRON

W I kwartale 2011 całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkań we wszystkich badanych miastach wykazywały spadki. Nadal najdroższe mieszkania nabywano w Warszawie, gdzie średnia cena całkowita

ta mieszkania na koniec I kwartału 2011 wyniosła 464 636 PLN. Jednocześnie, najniższe średnie ceny całkowite obserwowano w grupie miast aglomeracji katowickiej, Białymstoku i Łodzi.

Wykres 18. Średnie całkowite ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach – 2006-I kw. 2011



Źródło: AMRON

Tabela 10. Średnie całkowite ceny transakcyjne mieszkań w wybranych miastach – 2008-I kw. 2011 w PLN

	2008				2009				2010				2011
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.
Warszawa	493 951	504 600	478 677	484 025	431 810	450 026	437 604	437 611	499 994	511 976	497 243	496 695	464 636
Katowice – aglomeracja	194 139	213 114	196 183	182 266	174 385	191 205	202 990	181 296	190 553	208 550	199 874	203 057	181 105
Łódź	226 496	222 850	225 550	182 490	197 257	204 020	197 812	203 690	254 913	265 694	258 877	240 279	223 204
Wrocław	351 137	359 847	370 532	332 653	324 914	335 030	322 968	328 401	350 045	351 462	382 687	376 599	339 115
Gdańsk	345 007	360 431	347 059	334 157	307 456	312 124	301 493	310 714	339 051	365 449	331 302	357 982	314 332
Białystok	240 345	260 301	254 450	255 742	239 788	245 527	229 950	239 751	274 250	277 417	226 188	213 295	210 029
Kraków	369 038	361 032	333 022	321 621	305 765	327 874	316 161	347 815	428 847	434 277	374 842	420 955	375 351
Poznań	301 573	297 714	270 853	262 479	257 996	254 377	275 090	319 963	342 907	340 923	331 535	326 056	300 579

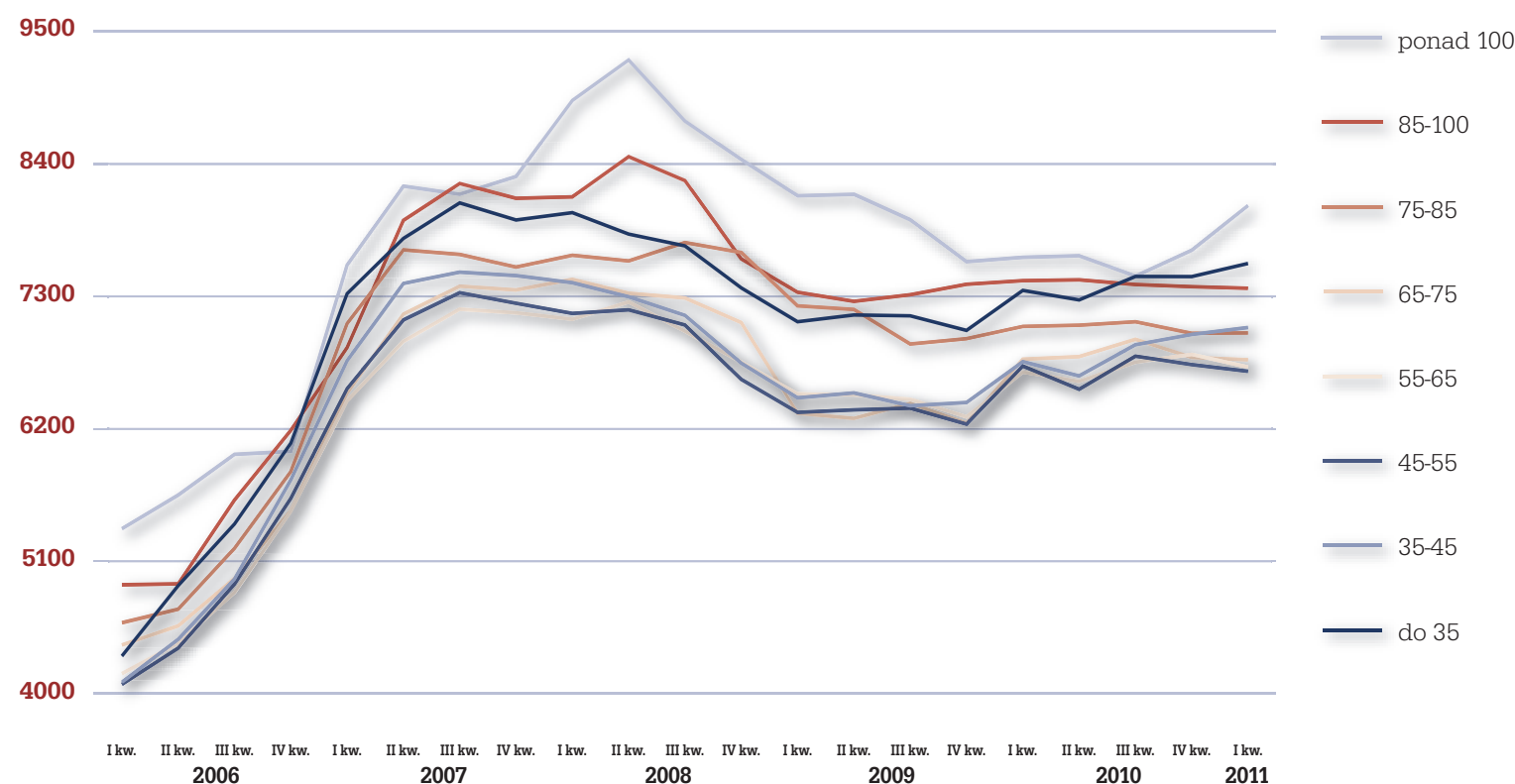
Źródło: AMRON

Średnie ceny m² mieszkania w zależności od powierzchni w 6 największych miastach Polski

W niniejszym wydaniu raportu powracamy do prezentowania średnich cen transakcyjnych mieszkań w podziale na poszczególne przedziały powierzchni w największych miastach Polski. W I kwartale 2011 roku w stosunku do poprzedniego kwartału obserwowane były zmiany cen nie większe niż 2,3%. Najwyższe wzrosty cen widoczne były w przedziale mieszkań najmniejszych – do 35 m². Po III kwarta-

le 2010 nastąpiło odwrócenie tendencji w przedziale mieszkań największych o powierzchniach przekraczających 100 m² i w I kwartale 2011 nadal utrzymuje się tendencja wzrostowa. Jednocześnie najwyraźniejsze spadki obserwowano w kategorii mieszkań o powierzchniach 45-65 m².

Wykres 19. Średnie całkowite ceny transakcyjne m² mieszkań według wielkości w wybranych miastach – 2008-I kw. 2011 w PLN



Źródło: AMRON



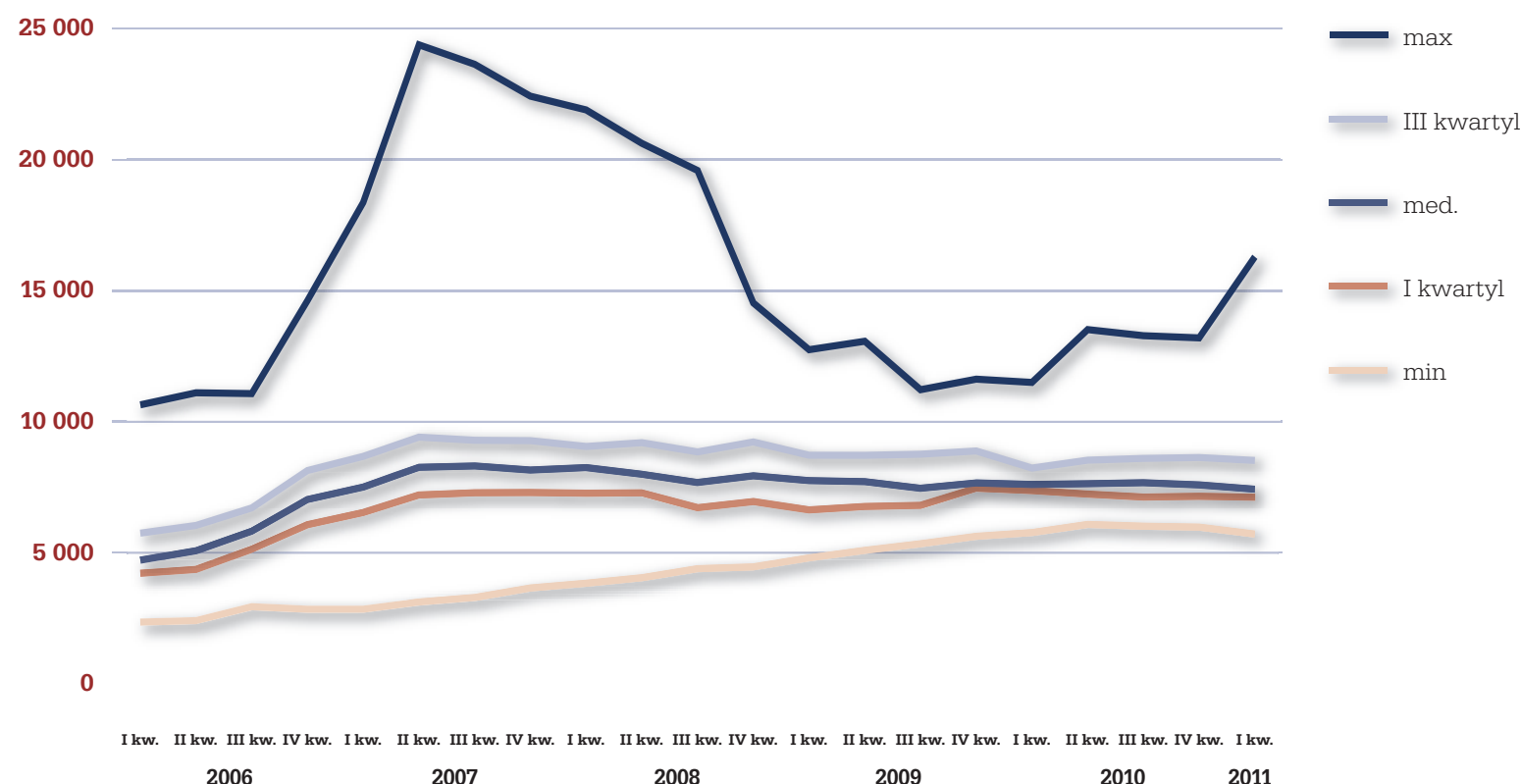
Umowy przedwstępne na warszawskim rynku mieszkaniowym – podstawowe miary statystyczne 2006–I kw. 2011

Wykres numer 20 prezentuje wartości podstawowych miar pozycyjnych charakteryzujących rozkład cen mieszkań w Warszawie w latach 2006 – I kw. 2011 na podstawie umów przedwstępnych zawieranych w kolejnych kwartałach.

Przebieg krzywej ceny maksymalnej wskazuje na to, że kryzys lat 2008–2009 spowodował, że na rynku przestały być akceptowane ceny powyżej 12 000 PLN za metr kwadratowy. Zwraca uwagę stały trend

spadkowy mediany cen zapoczątkowany w I kwartale 2008 roku i konsekwentny wzrost notowanej ceny minimalnej, którego przyczyną mogło być działanie programu „Rodzina na swoim”. Rok 2010 możemy nazwać rokiem powrotu do normalności. Odwróciły się dotychczasowe trendy – zaczęły wzrastać ponownie akceptowane ceny maksymalne, natomiast presja podaży, a także korzystne kształtowanie się czynników fundamentalnych (m.in. spadek cen działek, spadek kosztów budowy) spowodowały spadek cen minimalnych.

Wykres 20. Wartości minimalne, maksymalne, mediana cen mieszkań na warszawskim rynku mieszkaniowym (umowy przedwstępne) – 2006-I kw. 2011



Komentarz do raportu – prof. Jacek Łaszek, Szkoła Główna Handlowa



W pierwszym kwartale 2011 obserwujemy kontynuację dotychczasowych tendencji, tj. szukania przez rynki lokalne, w tym te największe nowych punktów równowagi po szokach spowodowanych boomem kredytowym a następnie kryzysem finansowym.

W stosunku do poprzedniego kwartału, czy szerzej ostatnich kwartałów brak jest istotnych zmian, na nowo definiujących ścieżkę dochodzenia.

Najważniejsze demograficzne czynniki fundamentalne oddziałujące po stronie realnej (gospodarstwa domowe, migracje) ustabilizowały się podobnie jak dynamika dochodów czy czynniki po stronie rynków finansowych (stopy procentowe, struktura kredytów). Konsekwencją zmiany struktury finansowania transakcji (dominujący udział kredytów złotych)

jest spadek zdolności kredytowej, co przekłada się na spadek popytu. Mamy więc do czynienia ze średniookresową presją na dalsze spadki cen mieszkań, w tym w Warszawie, Krakowie i Poznaniu, gdzie ceny w relacji do dochodów są najwyższe i zawierają najwyższy udział zysku. W ostatnim kwartale dalszy spadek udziału kredytów denominowanych spowodował kolejny, choć niewielki spadek dostępności kredytu, co przekłada się na popyt na kredyty, pomimo poprawy płynności sektora finansowego. Pierwszy kwartał wyraźniej też pokazał zarówno na danych rynkowych jak też tych ze sprawozdawczości finansowej przedsiębiorstw, że wysokie ceny są zachętą do rozpoczynania nowych obiektów. W konsekwencji przekłada się to, zwłaszcza na rynkach z wysokimi cenami na rosnącą konkurencję o kupującego. Czynnikiem negatywnie oddziałującym na przywracanie równowagi rynkowej są w niektórych miastach źle dobrane progi programu RNS, które powinny być możliwie neutralne dla rynku, a nie usztywniać jego funkcjonowanie. Generalnie jednak obecne tendencje na rynku należy oceniać pozytywnie, zwłaszcza z punktu widzenia konsumenta, dla którego rosną szansę na zakup mieszkania w rozsądnej cenie.



Systemy AMRON i SARFiN

System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (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 tego rynku.

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**. Umowę o współpracy z Systemem AMRON podpisały 34 największe polskie banki komercyjne oraz 176 banków spółdzielczych. AMRON współpracuje również z Narodowym Bankiem Polskim, Agencją Nieruchomości Rolnych oraz Prokuraturą Generalną. W lipcu 2008 roku do grona 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.

Na stronie www.amron.pl oferujemy cykl publikacji analitycznych dotyczących zmian cen lokali mieszkalnych, działek budowlanych oraz gruntów rolnych na wybranych lokalnych rynkach nieruchomości, a także możliwość zweryfikowania aktualnej wartości konkretnej nieruchomości w oparciu o algorytm predykcji wartości.

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:

Agnieszka Gołębiowska
Koordynator ds. Relacji z Klientami
Centrum AMRON
Al. Jana Pawła II 15
00-828 Warszawa
Tel.: (22) 697-65-47
e-mail: 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 dzielenia 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

Raport AMRON-SARFiN
Kontakt: Jacek Gieorgica
Związek Banków Polskich, Zespół Public Relations
e-mail: jg@zbp.pl; raport@amron.pl
tel.: (22) 48-68-159

Opracowanie graficzne:

Stämpfli

Stämpfli Polska Sp. z o.o.
www.staempflipolska.pl