

Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach
mieszkaniowych i cenach transakcyjnych
nieruchomości



4/2012

luty 2013
WERSJA SKRÓCONA

Raport nr 14, data publikacji:
21 lutego 2013



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Spis treści

»	Raport w liczbach	3	
»	Wstęp – o Raporcie	4	
»	Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych	6	
»	Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych	6	
»	Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	6	
»	Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych	6	
»	Waluta kredytu	8	
»	Średnia wartość kredytu	8	
»	Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu	9	
»	Struktura wskaźnika LtV	10	
»	Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski	10	
»	Okres kredytowania	12	
»	Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3	13	
»	Program „Rodzina na Swoim”	13	
»	Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych	17	
»	Średnie ceny transakcyjne mieszkań	20	
»	Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkań w wybranych miastach w IV kwartale 2012 r.	21	
»	Średnie ceny transakcyjne ze względu na powierzchnię mieszkań	21	
»	Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w największych miastach w Polsce	22	
»	Komentarz do Raportu – Inny punkt widzenia	23	
»	Systemy AMRON i SARFiN	25	
»	System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami	25	
»	System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości	25	

Raport w liczbach

IV kw. 2012		zmiana IV kw. / III kw.
316,331 mld zł	ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	0,82% ↗
1,732 mln	liczba czynnych umów kredytowych	1,59% ↗
47 523	liczba umów zawartych	6,25% ↘
8,843 mld zł	wartość umów zawartych	11,76% ↘
183 159 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	8,30% ↘
146,52 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	19,38 pkt. ↗
52,07%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV powyżej 80%	4,83 pkt. proc. ↗
98,70%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	1,33 pkt. proc. ↗
0,02%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w CHF	0,15 pkt. proc. ↘
1,25%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w EUR	1,17 pkt. proc. ↘
2,72 mld zł	kwota kredytów udzielonych w ramach programu „Rodzina na Swoim”	39,62% ↗
7 134 zł	średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie	2,71% ↘

Wstęp – o Raporcie

– Jacek Furga, Przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich i Wiceprezes Zarządu Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.



Szanowni Państwo,

to już czternasta edycja Raportu Centrum AMRON o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości, publikowanego przez Związek Banków Polskich. W najnowszej edycji Raportu prezentujemy wyniki czwartego kwartału i całego roku 2012 w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów oraz danych za rok 2011.

To nie był typowy rok dla rynku mieszkaniowego. Zachowania jego uczestników wymuszane były przez zapowiedziane wcześniej przez rząd i uchwalone przez Sejm zmiany ustaw.

W I kwartale deweloperzy „uciekając” przed obowiązkiem prowadzenia rachunków powierniczych, nałożonym na nich przez wchodzącą z dniem 29 kwietnia 2012 r. w życie Ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, wprowadzili na rynek większość przygotowywanych inwestycji. Według danych GUS liczba oddanych do użytkowania mieszkań wzrosła w I kwartale 2012 roku o ponad 32% w relacji do I kwartału roku 2011. Oferta deweloperska na rynku pierwotnym wynosiła na koniec roku 2012 ponad 54 tys. mieszkań, które nie znalazły nabywców.

Z kolei w IV kwartale wyścig z czasem rozpoczęli potencjalni kredytobiorcy, którzy chcieli wykorzystać ostatnią szansę na atrakcyjną pomoc państwa w spłacie kredytu mieszkaniowego w ramach wygaszanego z końcem 2012 roku Programu „Rodzina na Swoim”. W IV kwartale 2012 roku odnotowano najwyższą w całym okresie obowiązywania Programu liczbę 15 828 udzielonych kredytów – w porównaniu z poprzednim kwartałem, kredytów w ramach Programu udzielono o 41,46% więcej w ujęciu ilościowym i o 39,62%

więcej w ujęciu wartościowym. Ponadto, na koniec roku 2012 w bankach na uzupełnienie dokumentacji czekało ponad 26 tys. złożonych wniosków kredytowych.

Jeśli do tego dołożymy zapowiedzi Komisji Nadzoru Finansowego dotyczące zmian w zasadach kredytowania hipotecznego, to ocena może być tylko jedna – **to nie był dobry rok dla budownictwa mieszkaniowego w Polsce**. Wspomniane powyżej zmiany regulacji, rosnące zaniepokojenie potencjalnych nabywców mieszkań zapowiedziami ze strony przedstawicieli rządu o spodziewanym pogorszeniu sytuacji gospodarczej w roku 2013, rosnące bezrobocie oraz brak ze strony rządu długoterminowych projekcji i programów wspierania dążeń Polaków do zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych sprawiły, że wyniki minionego roku okazały się słabsze od prognozowanych.

Rok 2012, w porównaniu do poprzedniego, przyniósł wynik gorszy o ponad 20% w wartości udzielonych kredytów, uzyskując poziom 39,1 mld zł przy 196 557 udzielonych kredytach. Był to z jednej strony efekt niższej o prawie 15% liczby udzielonych kredytów, lecz również prawie siedmioprocentowego spadku średniej wartości udzielonego kredytu. Pomimo tych spadków, do 1,732 mln sztuk wzrosła liczba czynnych umów kredytowych, przy zachowaniu poziomu łącznego zadłużenia na praktycznie niezmiennym poziomie 316 mld zł.

Ostatni kwartał 2012 roku był już szóstym, w którym odnotowano spadek liczby udzielanych kredytów – kwartał zamknął się łączną liczbą 47 523 nowych umów kredytowych. Łączna wartość nowych kredytów z IV kwartału wyniosła 8,843 mld zł, czyli o ponad 11% mniej w porównaniu do III kwartału 2012 roku. Był to najgorszy kwartalny wynik od I kwartału 2009 roku, kiedy to łączna wartość nowych umów wyniosła 7,609 mld zł.

Obserwując zmiany struktury walutowej nowego portfela kredytów mieszkaniowych w kolejnych kwartałach minionego roku, można ze spokojem zrezygnować z analizy struktury walutowej nowego portfela kredytów hipotecznych w kolejnych okresach. O ile jeszcze w pierwszym kwartale kredyty walutowe stanowiły ponad 15% portfela, to w czwartym kwartale już niecałe 2,5%. Na rynku niepodzielnie króluje kredyt złotowy!

Ostatni kwartał roku 2012 przyniósł spadek liczby budów rozpoczętych – aż o 26% w porównaniu do ostatniego kwartału 2011 roku. Spadek dotyczył również wydanych pozwoleń na budowę – zgodnie z danymi GUS w ostatnim kwartale 2012 roku wydano 37 155 pozwoleń, czyli 7% mniej niż w III kwartale 2012 roku oraz 13% mniej niż w tym samym okresie roku 2011. Wzrosła jedynie liczba mieszkań oddanych do użytkowania – w porównaniu do III kwartału 2012 r. o 29%. Generalnie wszystkie wskaźniki rynku mieszkaniowego w roku 2012 okazały się niższe nawet od tych z roku 2009.

Rok 2012 był już piątym z kolei okresem kontynuacji spadku średnich cen lokali mieszkalnych w największych miastach Polski. W Warszawie średnia cena transakcyjna na koniec grudnia spadła do poziomu 7 134 zł/m², czyli o 199 zł w porównaniu do września 2012 roku oraz o 522 zł w porównaniu do grudnia 2011 roku. W skali roku 2012 największy spadek cen transakcyjnych mieszkań odnotował rynek krakowski – o 663 zł/m². Do spadku cen mieszkań przyczynił się głównie systematyczny wzrost podaży nowych mieszkań obserwowany od połowy roku 2010 oraz coraz trudniej dostępny kredyt hipoteczny.

Po nałożeniu na ten obraz coraz powszechniejszego przeświadczenia, że to właśnie w roku 2013 polską gospodarkę czeka dołek obecnego cyklu koniunkturalnego, można zaryzykować stwierdzenie, że spadek cen mieszkań będzie postępował, choć już wolniej niż w roku bieżącym, co najmniej do wiosny 2014 roku.

Rzeczywistość roku 2012 okazała się gorsza, niż nasze najbardziej pesymistyczne prognozy. Nie tylko nie udało się uzyskać prognozowanego wyniku na poziomie 200 tys. kredytów o łącznej wartości 42 mld zł, ale nie udało się nawet obronić poziomu 40 mld zł. Wyniki roku 2012 okazały się najslabsze od kryzysowego roku 2009, a w niektórych wskaźnikach nawet słabsze od tych z roku 2009.

Bez szybkiego działania rządu i odważnych decyzji parlamentu, podjętych ponad podziałami politycznymi, nie widzę szansy na poprawę sytuacji na rynku mieszkaniowym w kolejnych latach. Zasygnalizowany nowy rządowy program „Mieszkanie dla Młodych” z pewnością nie przyniesie zmian tych pesymistycznych prognoz. Związek Banków Polskich konsekwentnie od kilku lat przedkłada rządowi i parlamentowi ocenę bieżącej sytuacji na rynku mieszkaniowym oraz propozycje gotowych rozwiązań, zwłaszcza w zakresie programu mieszkań na wynajem oraz wspierania skłonności do oszczędzania w kasach budowlanych. Bez systemowego rozwiązania w postaci systemu długoterminowego oszczędzania na cele mieszkaniowe oraz bez wspierania przez państwo skłonności do oszczędzania gospodarstw domowych, nie można liczyć na poprawę sytuacji nie tylko w obszarze kredytowania hipotecznego, lecz generalnie w obszarze rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Zainteresowanych innymi, bardziej szczegółowymi analizami, w tym dla lokalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych i gruntowych, zapraszam na naszą stronę internetową www.amron.pl.

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

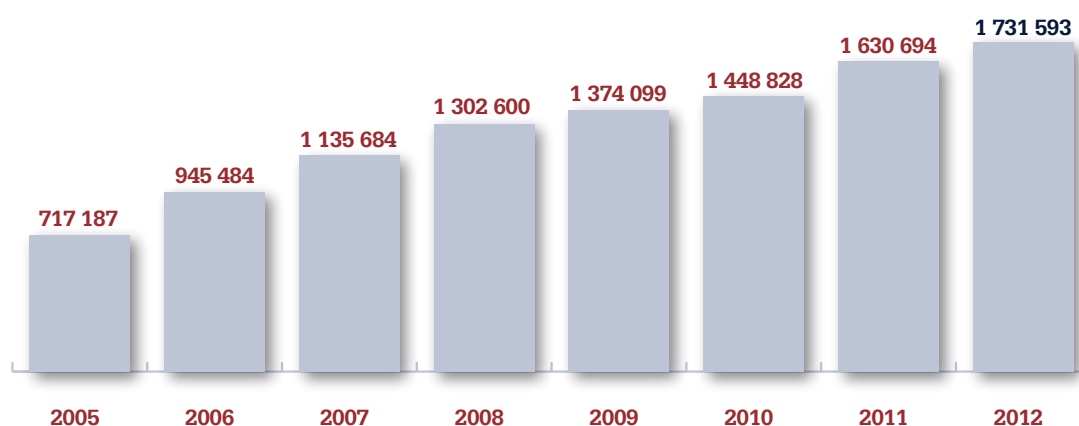
*Centrum AMRON jest jednostką powołaną do zarządzania Systemem Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami, działającą w strukturze organizacyjnej Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.

Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

Rok 2012, w porównaniu do poprzedniego, przyniósł ponad **6%** wzrost łącznej liczby czynnych umów kredytowych, która na koniec grudnia 2012 r. wyniosła **1 731 593** sztuk aktywnych kredytów. W okresie od października do grudnia liczba czynnych kredytów wzrosła o **27 179** sztuk w porównaniu do przyrostu netto na poziomie **38 653** umów w trzecim kwartale 2012 roku.

Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w okresie 2005–2012 r.



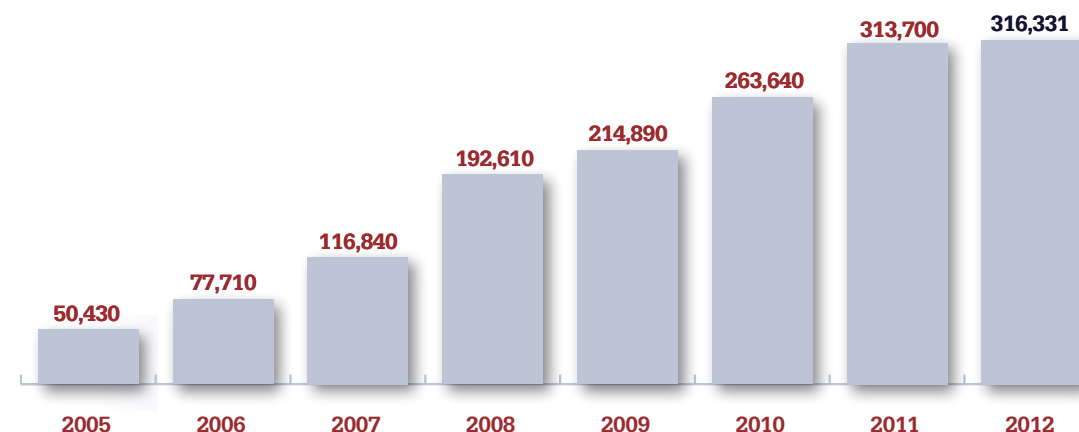
Źródło: ZBP

Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Na koniec 2012 roku całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniósł **316,331 mld zł**. Roczny przyrost łącznej wartości długu był najmniejszy od początku badanego okresu (2005–2012 r.) i wyniósł niecały **1%**, porównując do wyniku notowanego na koniec 2011 roku. Do tej pory najniższym przyrostem wysokości łącznego zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu nowo udzielonych kredytów hipotecznych charakteryzował się pierwszy rok obecnego kryzysu – 2009. Jednak ten najniższy dotychczas poziom rocznego wzrostu zadłużenia wynosił w roku 2009 aż **11,6%**.

Poniższy wykres przedstawia zmianę stanu zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych (w mld zł) od 2005 roku.

Wykres 2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld zł) w latach 2005–2012



Źródło: ZBP, NBP

Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

Rok 2012 charakteryzował się systematycznym, powtarzanym w kolejnych kwartałach spadkiem wartości nowo udzielonych kredytów hipotecznych. W ostatnim kwartale łączna wartość nowych kredytów wyniosła **8,843 mld zł**, czyli o ponad **11%** mniej w porównaniu do III kwartału 2012 roku. Jest to najgorszy kwartalny wynik od I kwartału 2009 roku, kiedy to łączna wartość nowych umów wyniosła 7,609 mld zł.

Łączna wartość nowo podpisanych umów w 2012 roku zamknęła się kwotą **39,108 mld zł** – co oznacza, że nie udało się osiągnąć prognozowanego poziomu 42 mld zł na koniec roku.

Spadek dotyczył również liczby nowych umów kredytowych, zarówno w całym roku, jak i w czwartym kwartale. W IV kwartale liczba nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy wyniosła

47 523, co oznacza spadek o ponad **6%** w porównaniu do III kwartału 2012 roku.

Liczba nowo podpisanych umów kredytowych w całym 2012 roku była niższa o prawie **15%** w porównaniu do roku 2011 i wyniosła **196 557** sztuk nowych umów.

Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie IV kw. 2011 r.–IV kw. 2012 r.

okresy	wartość w mld zł	zmiana/ poprzedni kwartał	liczba	zmiana/ poprzedni kwartał
IV kw. 2011	10,789	15,54% ↓	51 813	13,02% ↓
I kw. 2012	10,200	5,46% ↓	48 723	5,96% ↓
II kw. 2012	10,044	1,53% ↓	49 620	1,84% ↑
III kw. 2012	10,021	0,23% ↓	50 691	2,16% ↑
IV kw. 2012	8,843	11,76% ↓	47 523	6,25% ↓

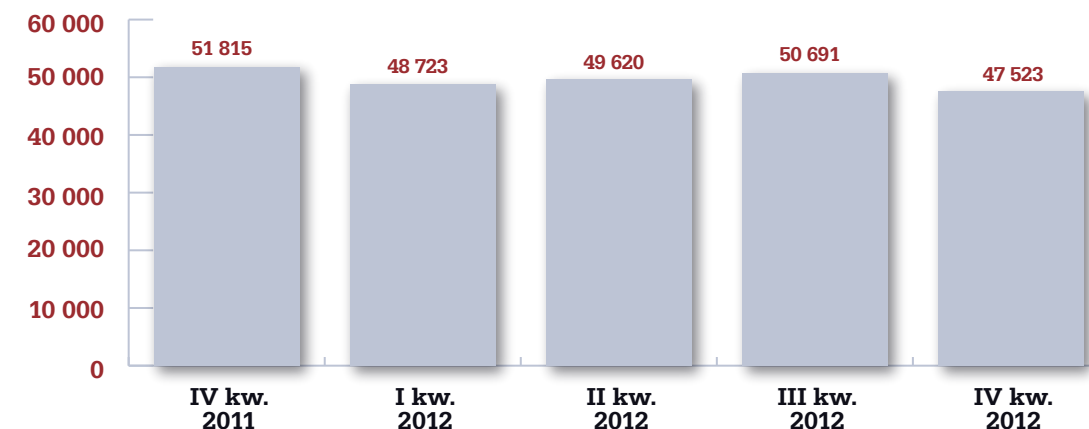
Źródło: ZBP

Tabela 2. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w latach 2008–2012 r.

rok	wartość w mld zł	zmiana/ poprzedni rok	liczba	zmiana/ poprzedni rok
2008	57,13		286 762	
2009	38,73	32,20% ↓	189 192	34,02% ↓
2010	48,66	25,63% ↑	230 361	21,76% ↑
2011	49,21	1,13% ↑	231 159	0,35% ↑
2012	39,108	20,53% ↓	196 557	14,97% ↓

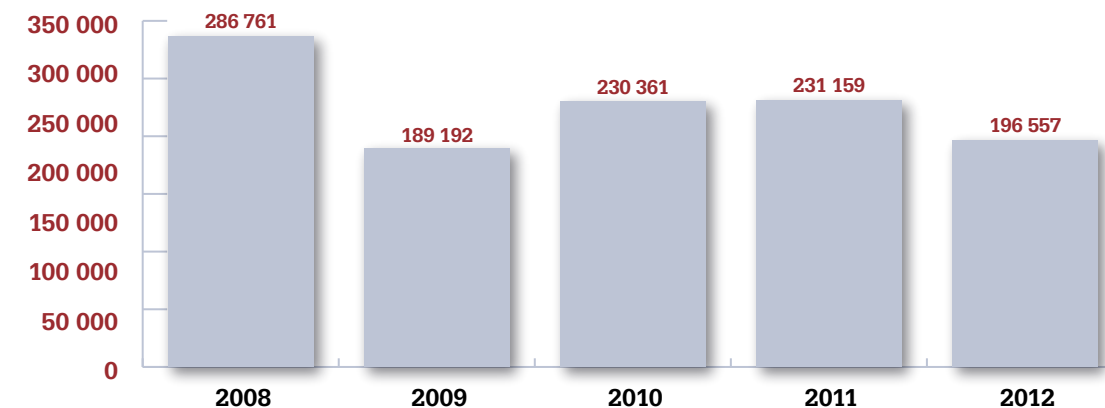
Źródło: ZBP

Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie IV kw. 2011 r.–IV kw. 2012 r.



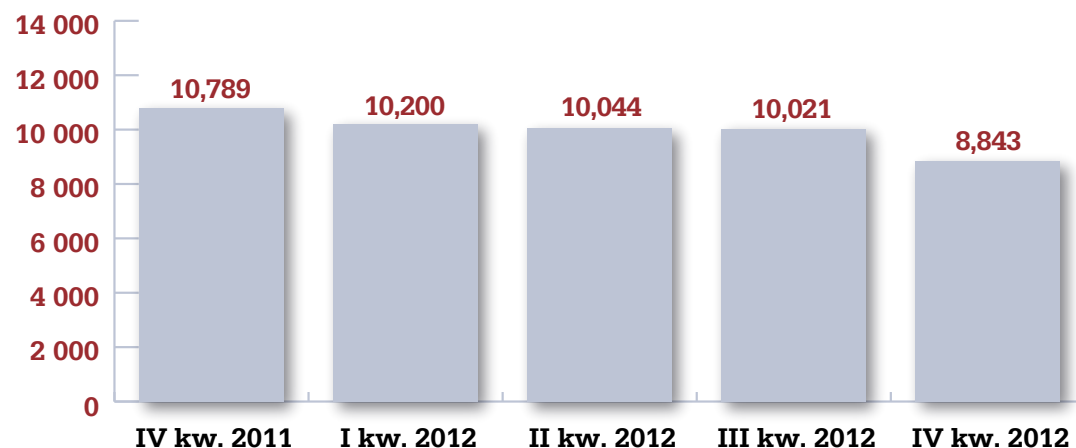
Źródło: ZBP

Wykres 4. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt rocznie w latach 2008–2012



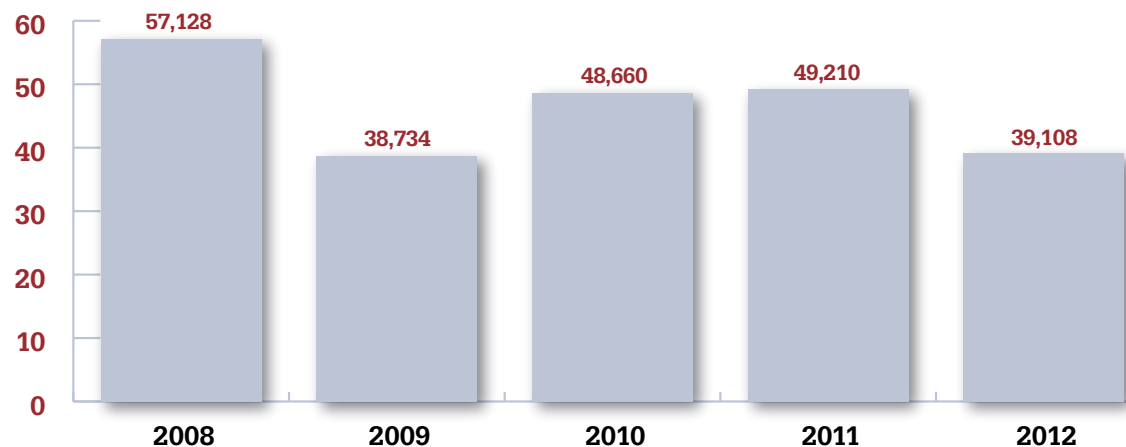
Źródło: ZBP

Wykres 5. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie IV kw. 2011 r. – IV kw. 2012 r. (mld zł)



Źródło: ZBP

Wykres 6. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt rocznie w latach 2008–2012 (mld zł)



Źródło: ZBP

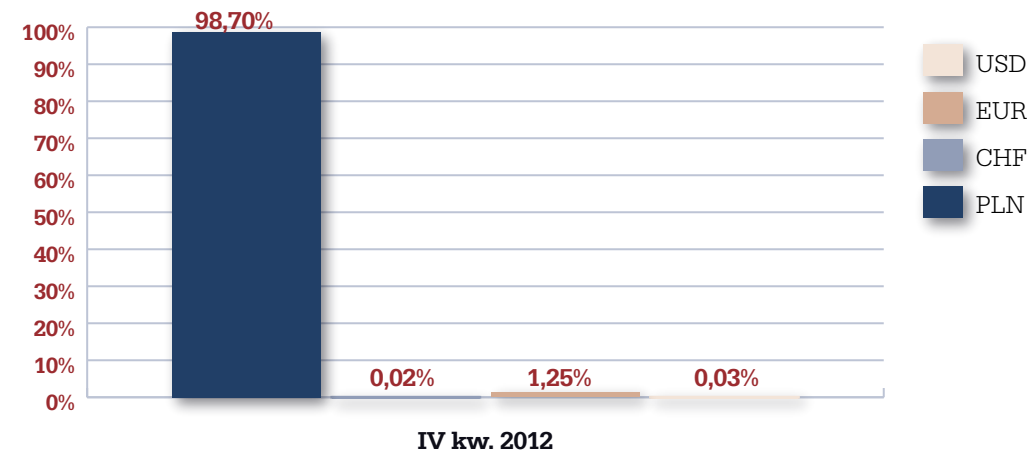
Waluta kredytu

W strukturze walutowej nowo udzielonych kredytów przeważały kredyty złotowe. Przyczyną dominacji rodzimej waluty w strukturze kredytów mieszkaniowych udzielonych w 2012 roku była nowelizacja rekomendacji S, co za tym idzie zaostrzenie polityki kredytowej banków, a pośrednio niepewna sytuacja rynkowa.

W IV kwartale 2012 roku nowo udzielone kredyty w złotych stanowiły **98,7%** wartości portfela, co oznacza wzrost o ponad **1 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Udział kredytów denominowa-

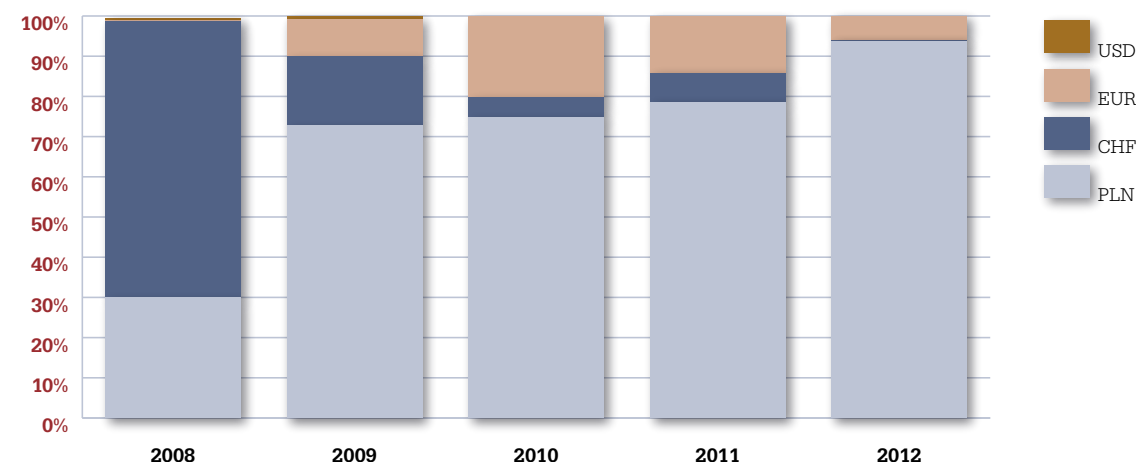
nych w euro wyniósł **1,25%**, co oznacza spadek o **1,17 p.p.** Kredyty denominowane w pozostałych walutach stanowią znikomy udział w strukturze nowo udzielonych kredytów hipotecznych (**0,05%**).

Wykres 7. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w IV kw. 2012 r.



Źródło: ZBP

Wykres 8. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w latach 2008–2012 w ujęciu rocznym



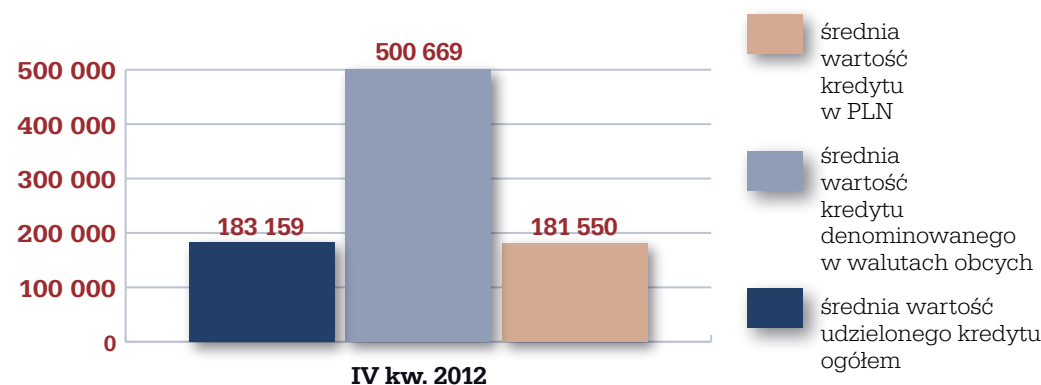
Źródło: ZBP

Średnia wartość kredytu

Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem w ostatnim kwartale 2012 roku spadła do poziomu **183 159 zł** (czyli aż o **8,3%** w porównaniu do wartości z III kwartału 2012 roku). W tym samym okresie doszło do kolejnego już spadku średniej wartości kredytu udzielonego

w rodzimej walucie. Średnia wartość kredytu złotowego udzielonego w IV kwartale 2012 roku wyniosła **181 550 zł**, co oznacza kwartalny spadek o **4,5%**. Dynamicznie rośnie natomiast średnia wartość kredytów denominowanych w walutach obcych – w IV kwartale 2012 roku wartość ta wzrosła o **80 416 zł**, czyli **19,14%** przekraczając poziom **0,5 mln zł**. Jest to przede wszystkim efekt selekcji kredytobiorców wynikającej z wysokich progów dochodowych stawianych przez banki klientom ubiegającym się o kredyt walutowy.

Wykres 9. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w IV kw. 2012 r.



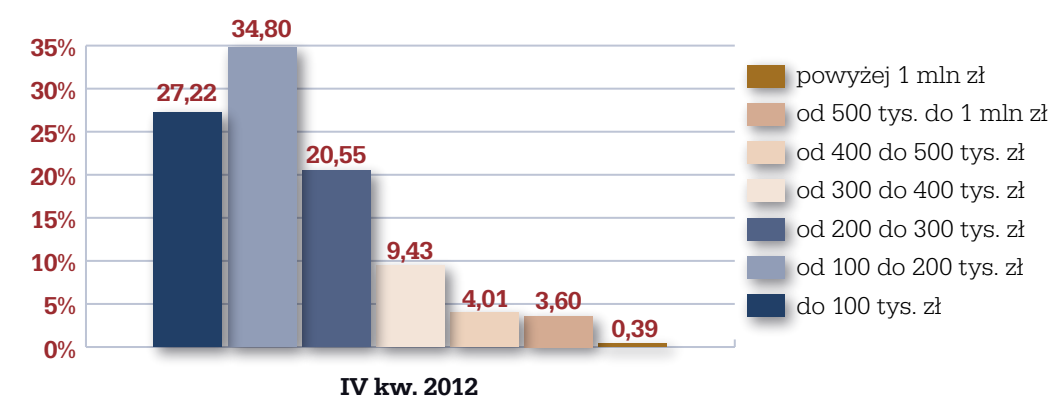
Źródło: ZBP

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

W portfolio nowo udzielonych kredytów największy udział miały kredyty na kwotę od 100 do 200 tys. zł. Udział tego segmentu w strukturze nowo udzielonych kredytów rośnie systematycznie od I kwartału 2012 r. i w okresie od października do grudnia 2012 r. wyniósł on **34,8%** całego portfela nowych kredytów mieszkaniowych, co oznacza wzrost o **2,28 p. p.** w relacji do III kwartału 2012 r.

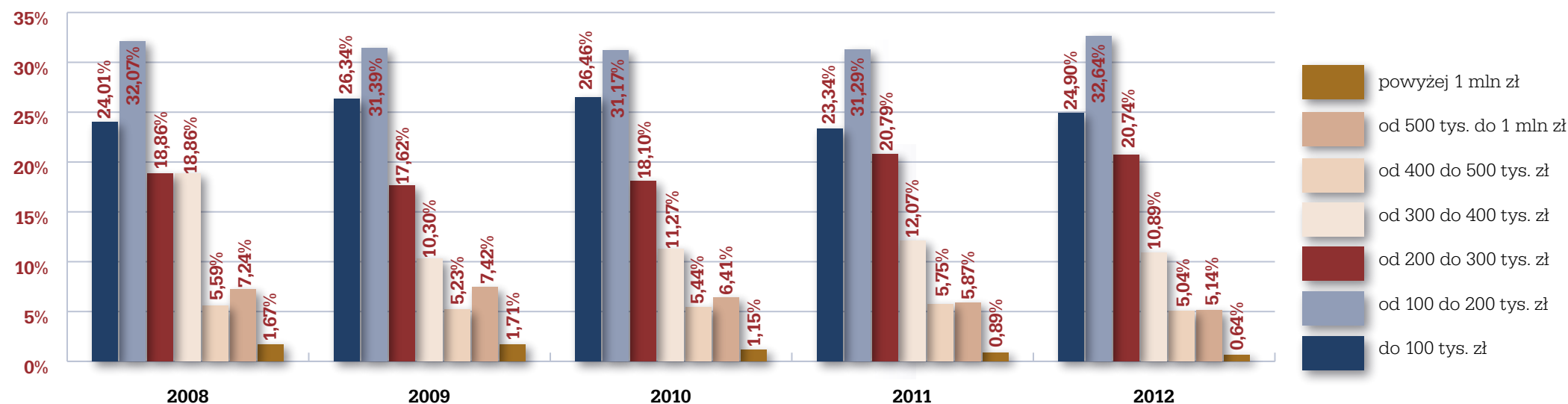
W minionym roku regularnie rósł również udział kredytów do kwoty 100 tys. zł. W IV kwartale 2012 udział tych kredytów wyniósł **27,22%**, a więc był wyższy o **1,68 p. p.** niż w okresie poprzednim.

Wykres 10. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w IV kw. 2012 r.



Źródło: ZBP

Wykres 11. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w latach 2008–2012 w ujęciu rocznym



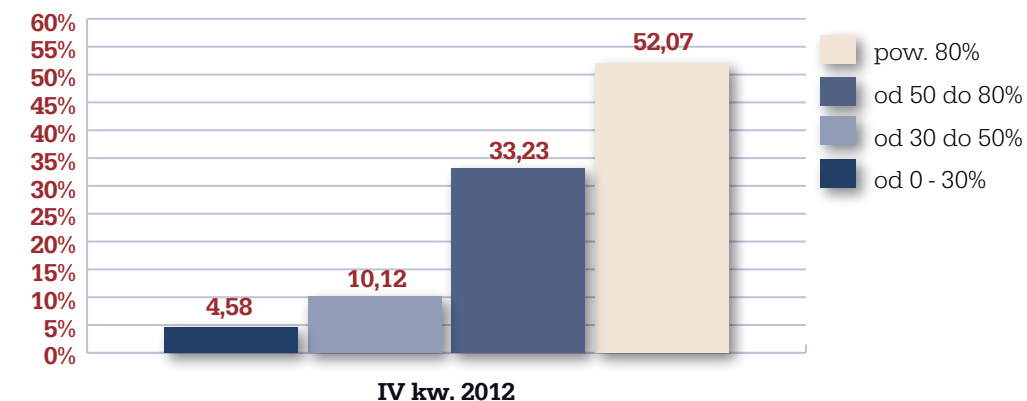
Źródło: ZBP

Struktura wskaźnika LtV

Od października do grudnia 2012 roku w strukturze nowo udzielonych kredytów udział kredytów o wskaźniku LtV powyżej 80% wyniósł nieco ponad **52%**, natomiast kredyty o wskaźniku LtV od 50 do 80% stanowiły **33%** struktury nowo udzielonych kredytów. Udział kredytów o wskaźniku LtV do 30% wyniósł prawie **15%**

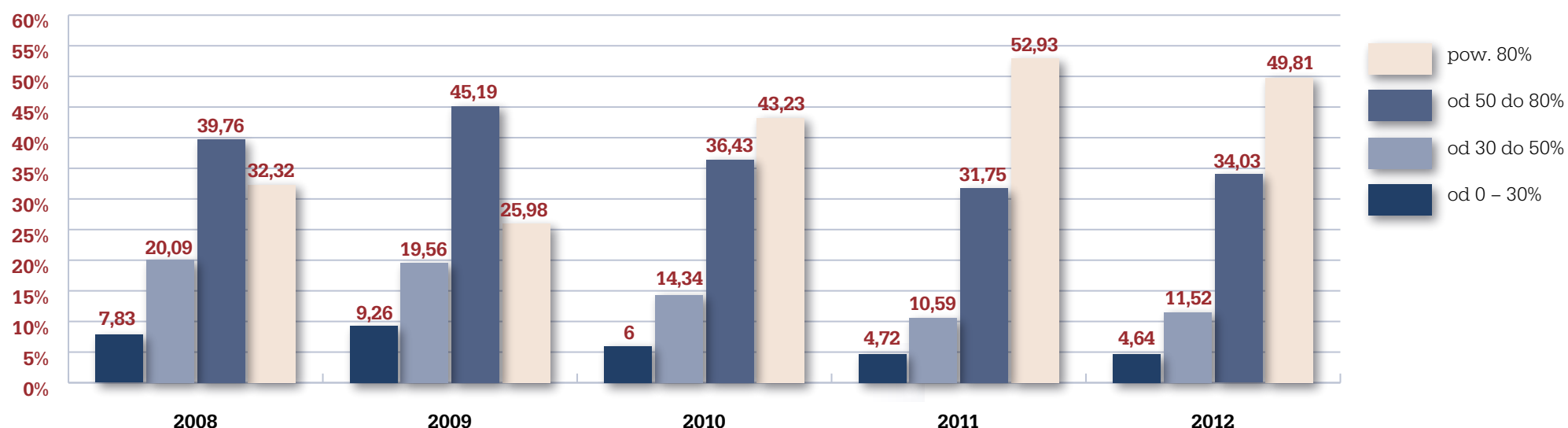
W 2012 roku udział kredytów o poziomie LtV powyżej 80% spadł po raz pierwszy od 2009 r. W porównaniu do 2011 roku, spadek ten wyniósł **3,12 p. p.** Wzrósł natomiast udział kredytów o poziomie LtV od 50% do 80% – wzrost ten wyniósł **2,28 p. p.**, przy jednoczesnym stabilnym poziomie udziału w strukturze kredytów o wskaźniku LtV do 50%.

Wykres 12. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w IV kw. 2012 r.



Źródło: ZBP

Wykres 13. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w latach 2008–2012 w ujęciu rocznym



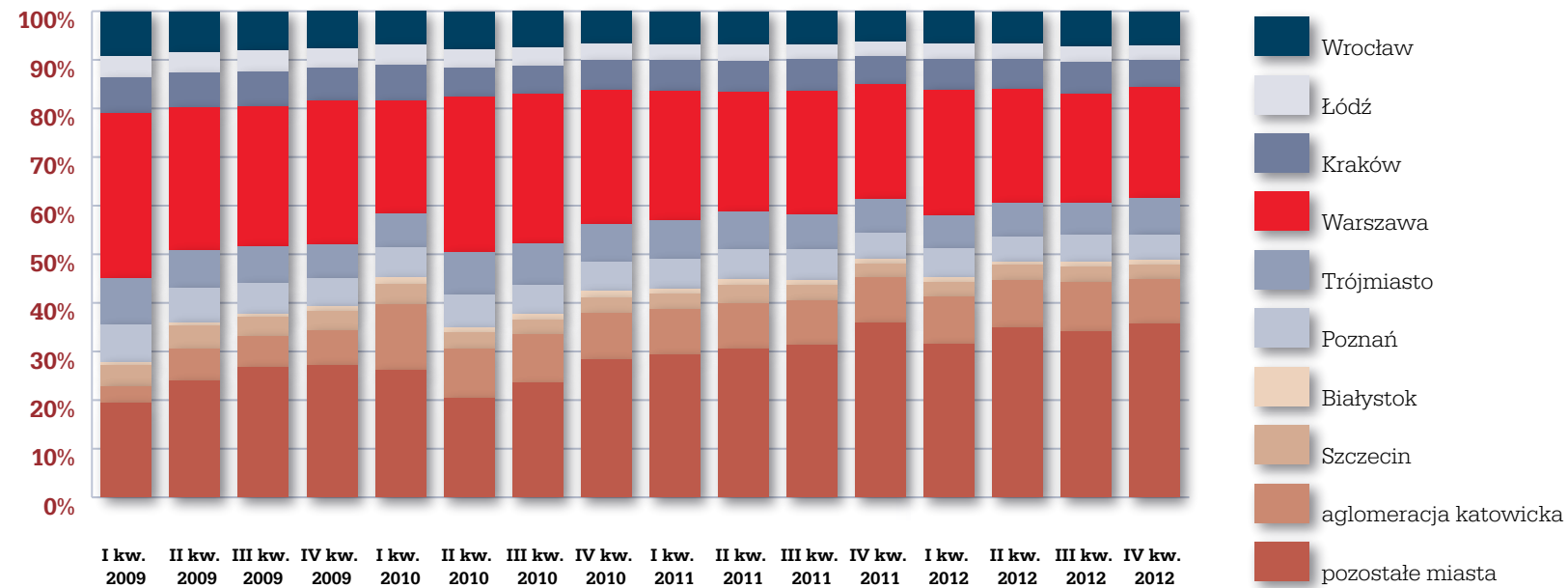
Źródło: ZBP

Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W czwartym kwartale 2012 roku o **1,55 p. p.** wzrósł udział mniejszych miast w wartościowej strukturze nowo udzielonych kredytów. Wzrost odnotowano również w wypadku Trójmiasta – udział kredytów udzielonych w Trójmieście w łącznej strukturze nowych kredy-

tów wyniósł **7,5%**, co oznacza wzrost o **1,08 p. p.** w porównaniu do III kwartału 2012 roku. O **1 p. p.** spadł udział kredytów udzielonych w Krakowie. Podobna sytuacja dotyczyła aglomeracji katowickiej, gdzie spadek wyniósł niecały **1 p. p.**

Wykres 14. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie IV kw. 2009 r.–IV kw. 2012 r.



Źródło: ZBP

Wykres 15. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w latach 2008–2012 w ujęciu rocznym

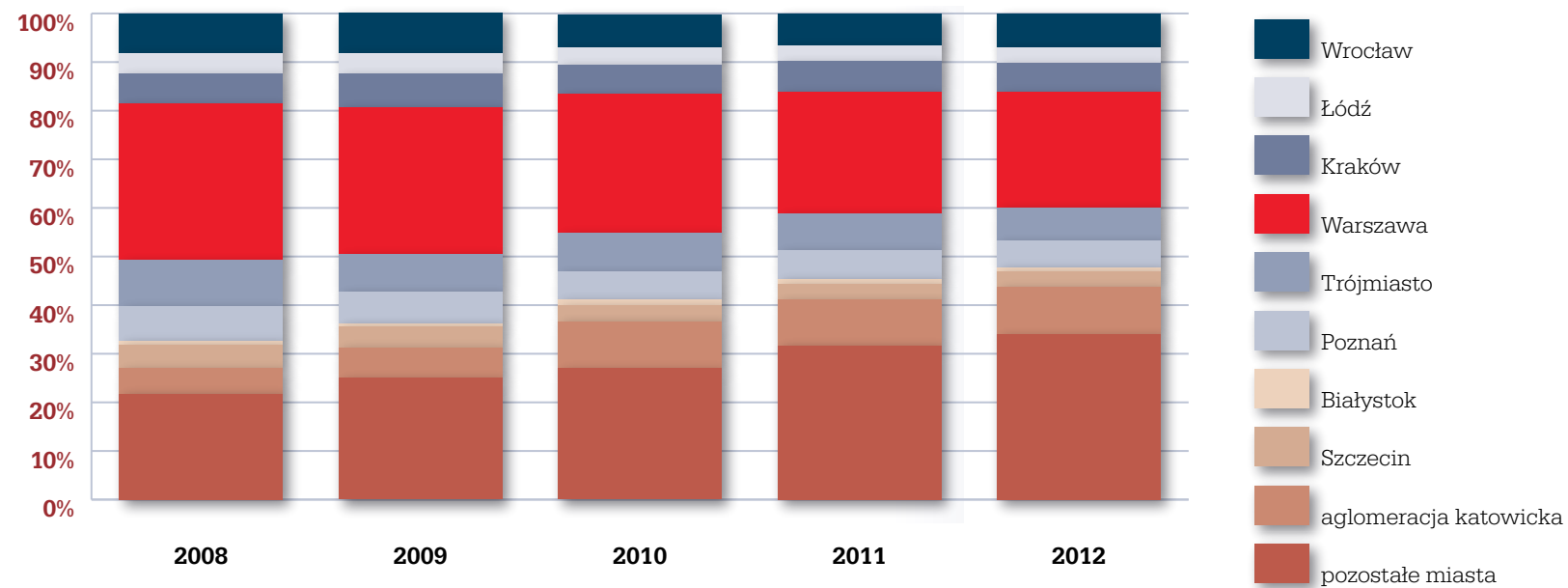


Tabela 3. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie IV kw. 2011 r.–IV kw. 2012 r.

	wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast									
	pozostałe miasta	aglomeracja katowicka	Szczecin	Białystok	Poznań	Trójmiasto	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław
IV kw. 2011	35,83%	9,40%	2,92%	0,96%	5,29%	6,97%	23,58%	5,77%	3,01%	6,29%
I kw. 2012	31,47%	9,78%	3,00%	1,00%	5,87%	6,79%	26,01%	6,16%	3,23%	6,69%
II kw. 2012	34,95%	9,78%	3,02%	0,74%	5,13%	6,97%	23,42%	6,03%	3,24%	6,73%
III kw. 2012	34,10%	10,20%	3,10%	1,00%	5,60%	6,40%	22,60%	6,50%	3,30%	7,20%
IV kw. 2012	35,65%	9,30%	2,81%	1,02%	5,32%	7,49%	22,84%	5,46%	2,99%	7,11%

Źródło: ZBP

Tabela 4. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w latach 2008–2012 w ujęciu rocznym

	pozostałe miasta	aglomeracja katowicka	Szczecin	Białystok	Poznań	Trójmiasto	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław
2008	21,8%	5,3%	4,7%	0,8%	7,2%	9,4%	32,2%	6,3%	4,1%	8,2%
2009	25,0%	6,3%	4,2%	0,7%	6,6%	7,7%	30,1%	7,0%	4,2%	8,3%
2010	27,0%	9,7%	3,2%	1,2%	5,8%	8,0%	28,5%	6,1%	3,4%	6,9%
2011	31,7%	9,4%	3,2%	1,1%	5,9%	7,5%	25,1%	6,2%	3,2%	6,7%
2012	34,0%	9,8%	3,0%	0,9%	5,5%	6,9%	23,7%	6,0%	3,2%	6,9%

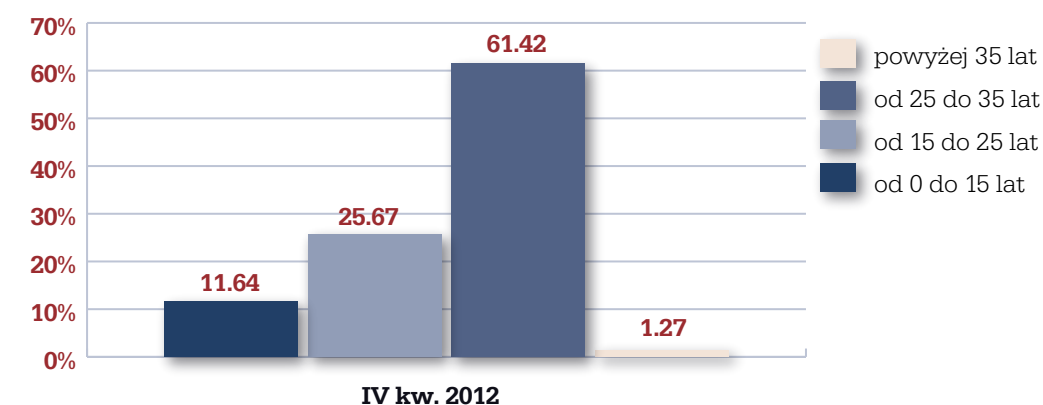
Okres kredytowania

W portfelu kredytów udzielonych w IV kwartale 2012 roku zdecydowanie przeważają kredyty udzielone na okres od 25 do 35 lat (**61,42%**), niemniej w ostatnim kwartale minionego roku udział ten spadł o prawie **2 p. p.** w porównaniu do III kwartału 2012 roku.

Zmniejszył się również udział nowych kredytów z okresem spłaty powyżej 35 lat.

W porównaniu do 2011, rok 2012 zakończył się wyraźnym spadkiem kredytów udzielonych na okres powyżej 35 lat. W 2011 roku udział tego segmentu w strukturze nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania wynosił **8,7%**, podczas gdy w 2012 roku było to już tylko **2,9%**.

Wykres 16. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w IV kw. 2012 r.



Źródło: ZBP

Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

Prezentowany w raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 (IDM3)** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Wpływ na wzrost dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w IV kwartale 2012 roku miały:

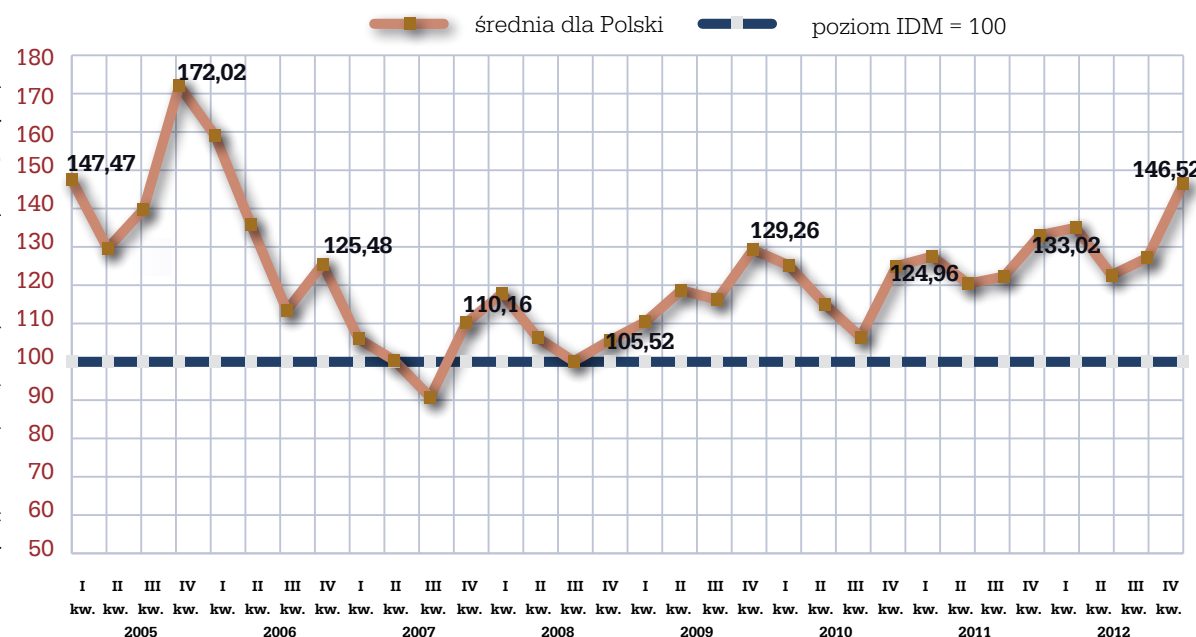
- dalszy spadek cen nieruchomości w ośmiu największych miastach objętych monitoringiem – w IV kwartale 2012 roku spadek średnich cen transakcyjnych mieszkań o powierzchni od 45 do 55 m² wyniósł **2,14%** w stosunku do III kwartału 2012 r., a w porównaniu do analogicznego kwartału 2011 roku, **6,72%**.
- spadek wartości średniego oprocentowania nowych kredytów udzielonych w IV kwartale 2012 r. – według Narodowego Banku Polskiego średnie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w IV kwartale 2012 r. spadło o **4,48%**, co oznacza spadek o 28 punktów bazowych, a w związku z recesją gospodarczą i malejącymi stopami referencyjnymi należy spodziewać się dalszego spadku kosztów kredytu w PLN.
- znaczący wzrost średnich dochodów przypadających na przykładową rodzinę (wzrost o **4,90%**) oraz nieznaczny wzrost kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne – wzrost o **0,40%**).

Wszystkie te czynniki spowodowały, iż dochód rozporządzalny przyjęty do wyliczeń IDM3 (stanowiący albo różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej, albo wartość minimum socjalnego – do wyliczenia Indeksu Dostępności Mieszkaniowej przyjmowana jest kwota niższa) wzrósł o ponad **10% (10,08%)**, co przełożyło się na wzrost IDM3 o **19,38 punktów** w porównaniu do poprzedniego kwartału i o **13,49 p.p.** w porównaniu z poziomem IDM3 na koniec 2011 roku.

Wyjaśnienie: IDM3 dla IV kwartału 2012 r., z uwagi na opóźnienie w publikowaniu minimum socjalnego przez Instytut Pracy i Spraw

Socjalnych w stosunku do ukazania się Raportu, jest korygowany o dane opublikowane w dniu 30 listopada 2012 r., stąd różnice w stosunku do danych prezentowanych w Raporcie za III kwartał 2012 r. (poziom minimum socjalnego jest kalkulowany w oparciu o poziom inflacji, co nie musi być proporcjonalnie odzwierciedlone w publikowanym minimum socjalnym).

Wykres 17. Indeks Dostępności Mieszkaniowej w okresie I kw. 2005–IV kw. 2012 r.



Źródło: ZBP

Program „Rodzina na Swoim”

W związku z decyzją o zakończeniu Programu „Rodzina na Swoim”, poniżej prezentujemy wstępne podsumowanie całego Programu. Ostateczne wyniki udzielenia przez banki kredytów preferencyjnych prawdopodobnie będą znane w II kwartale 2013 r. z uwagi na sygnalizowaną znaczącą liczbę przyjętych wniosków kredytowych w ostatnim miesiącu funkcjonowania programu.

Program miał być skierowany przede wszystkim do rodzin, które poprzez uzyskanie, przynajmniej przez pierwsze 8 lat, preferencyjnych warunków oprocentowania chciałyby skorzystać z kredytów hipotecznych w celu nabycia lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

nego. W pierwotnej wersji projektu Programu, preferencyjne kredyty hipoteczne miały być udzielane na zakup nieruchomości mieszkaniowej wyłącznie na rynku pierwotnym.

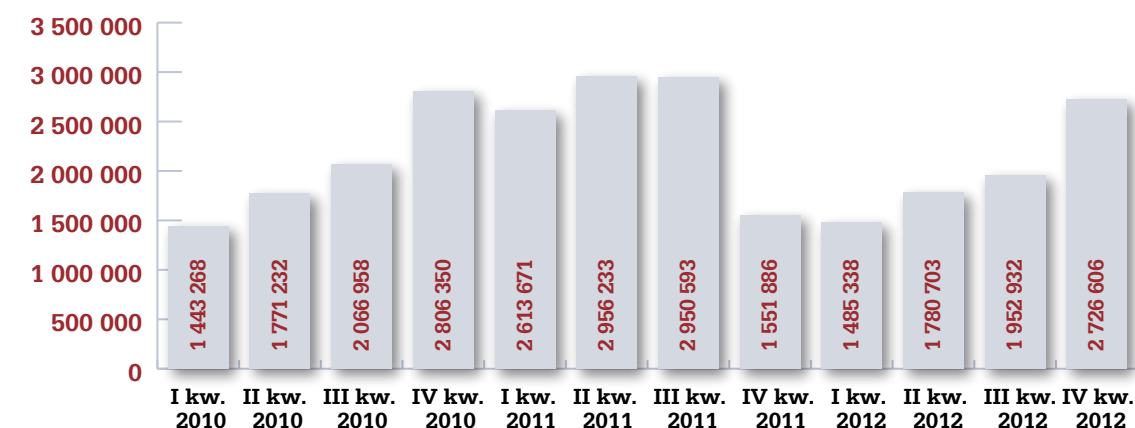
W swojej opinii ze stycznia 2006 r. Związek Banków Polskich wskazywał, iż „dla uzyskania oczekiwanych rezultatów ustawy, tj. zwiększenia możliwości korzystania z kredytów hipotecznych rodzin o niższych niż średnie dochodach, istnieje potrzeba finansowania kredytem preferencyjnym nabywania mieszkań także na rynku wtórnym, biorąc pod uwagę aspekty solidarności społecznej – ograniczenia zawarte w projekcie ustawy, szczególnie dotyczące warunków cenowych nabywanych mieszkań, mogą prowadzić do niezamierzonego zróżnicowania społeczeństwa”. ZBP argumentował, iż „celem spełnienia wymogów cenowych ustawy, inwestorzy (deweloperzy) będą poszukiwać i budować na terenach najtańszych, a więc prawdopodobnie na obrzeżach miast. Może to powodować powstawanie enklaw tańszych osiedli na peryferiach, a jednocześnie rodziny w nich zamieszkałe nie będą miały lub będą miały ograniczony dostęp do infrastruktury oferowanej przez centra miast, takiej jak: żłobki, przedszkola, szkoły, siedziby władz i firm. Prawdopodobnie też osiedla takie będą niedoinwestowane (infrastruktura: media, drogi, szkoły), ponieważ dostęp do infrastruktury, wiążący się ze znacznymi inwestycjami, będzie później odzwierciedlony w kosztach budowy mieszkań”. Argumenty strony społecznej zostały uwzględnione w ostatecznym kształcie ustawy.

Na popularności program zyskiwał szczególnie w trzech momentach: w momencie zwiększenia współczynnika kształtującego poziom limitu cenowo-kosztowego kwalifikującego nieruchomość do objęcia finansowym wsparciem z 1,0 do 1,4 średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, w okresie poprzedzającym zapowiedziane obniżenie tego współczynnika do 1,0 dla rynku pierwotnego i 0,8 dla wtórnego, przy jednoczesnym ograniczeniu wiekowym dla kredytobiorców, a także po ogłoszeniu decyzji o wygaszeniu programu z końcem 2012 r. W tych trzech okresach zdecydowanie wzrastała zarówno liczba, jak i wartość kredytów udzielanych w ramach Programu Rodzina na Swoim.

Ustawowe uregulowanie przyjmowanego współczynnika limitu cenowo-kosztowego spowodowało, iż następowało znaczne opóźnienie w czasie wprowadzania korekty do współczynnika, który, w niektórych okresach i lokalizacjach, znacznie zwiększał limit cenowy dla tych nieruchomości w porównaniu ze średnimi transakcjami na rynku pierwotnymi i wtórnym nieruchomości mieszkaniowych.

W okresie trwania Programu w latach 2007–2012 udzielono (według zarejestrowanego stanu na dzień 31 grudnia 2012 r., a więc bez procedowanych jeszcze wniosków kredytowych, które szacowane są na ok. 26 tys. sztuk) łącznie **181 768** sztuk kredytów o wartości **32,967 mld zł**. Średnia wartość udzielonego kredytu wyniosła **181 373,85 zł**, przy czym dla pierwotnego rynku mieszkaniowego wartość ta wyniosła **225 890,70 zł**, dla rynku wtórnego – **154 338,45 zł**, a dla domów jednorodzinnych – **198 791,67 zł**.

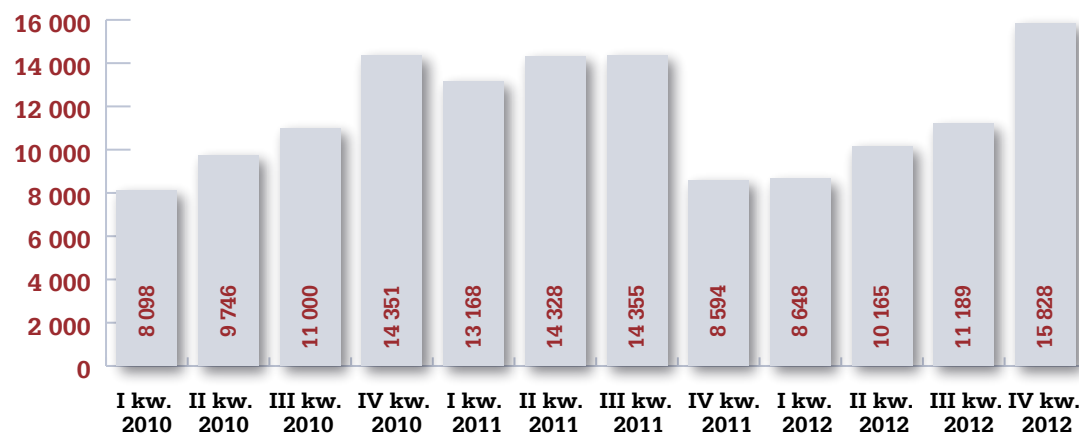
Wykres 18. Wartość kredytów udzielonych w ramach Programu „Rodzina na Swoim” w okresie I kw. 2010 r.–IV kw. 2012 r.



Źródło: BGK

Porównując wyniki roku 2012 z rokiem 2011 należy podkreślić, iż nastąpił spadek liczby udzielanych kredytów o **10,79%** (wartościowo o **22,54%**), co jest przede wszystkim wynikiem zmiany współczynników poziomu limitu cenowo-kosztowego w 2011 r., co przyczyniło się także do spadku średniej wartości kredytu ogółem o **13,17%**.

Wykres 19. Liczba kredytów udzielonych w ramach Programu „Rodzina na Swoim” w okresie I kw. 2010 r.–IV kw. 2012 r.



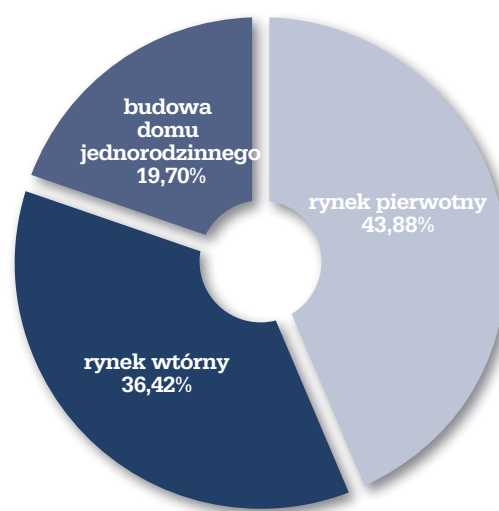
Źródło: ZBP

Wykres 20. Struktura liczbowo kredytów udzielonych w ramach Programu „Rodzina na Swoim” w IV kwartale 2012 r. (w %)



Źródło: BGK

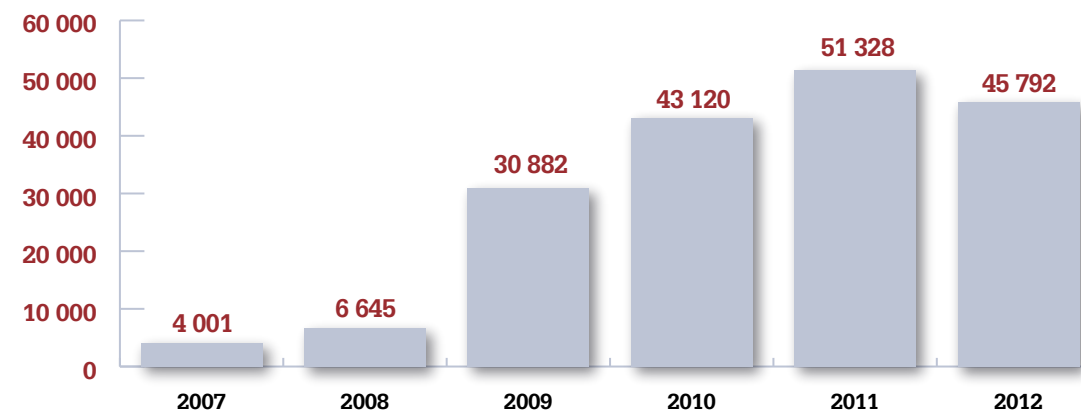
Wykres 21. Struktura wartościowa kredytów udzielonych w ramach Programu „Rodzina na Swoim” w IV kwartale 2012 r. (w %)



Źródło: BGK

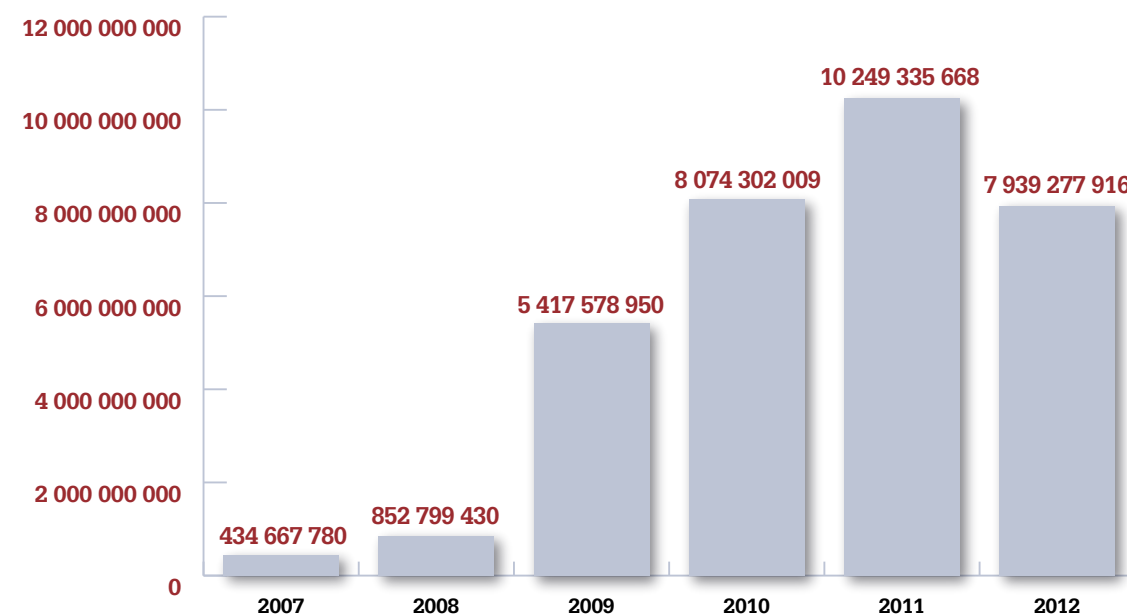
Zbliżający się z końcem roku 2012 termin zamknięcia Programu „Rodzina na Swoim” wywołał znaczny wzrost zainteresowania nim ze strony nabywców mieszkań i domów jednorodzinnych. Oczywiście należy liczyć się z tym, iż część złożonych wniosków nie będzie ostatecznie spełniała warunków formalnych, jednak w IV kwartale 2012 r. w porównaniu z poprzednim kwartałem, udzielono o **41,46%** więcej kredytów w ujęciu ilościowym i o **39,62%** więcej w ujęciu wartościowym (przy nowych limitach cenowych).

Wykres 22. Liczba udzielonych kredytów w ramach Programu „Rodzina na Swoim” w latach 2007–2012



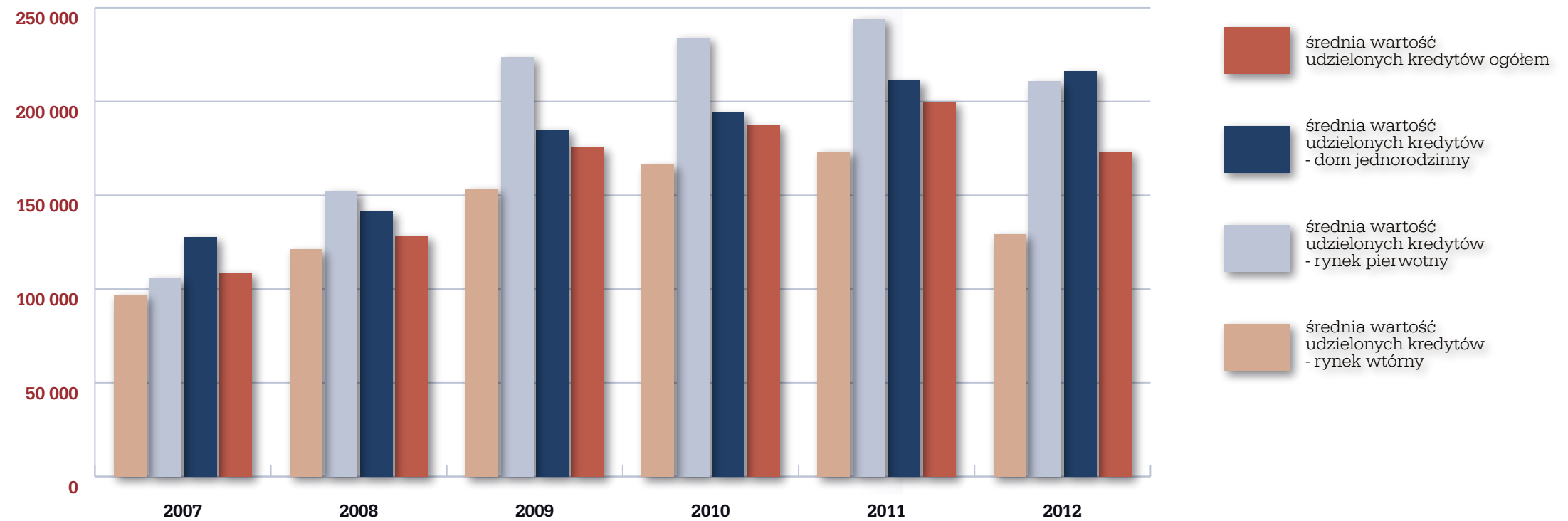
Źródło: BGK

Wykres 23. Wartość udzielonych kredytów w ramach Programu „Rodzina na Swoim” w latach 2007–2012



Źródło: BGK

Wykres 24. Średnia wartość udzielonych kredytów w ramach Programu „Rodzina na Swoim” w latach 2007–2012



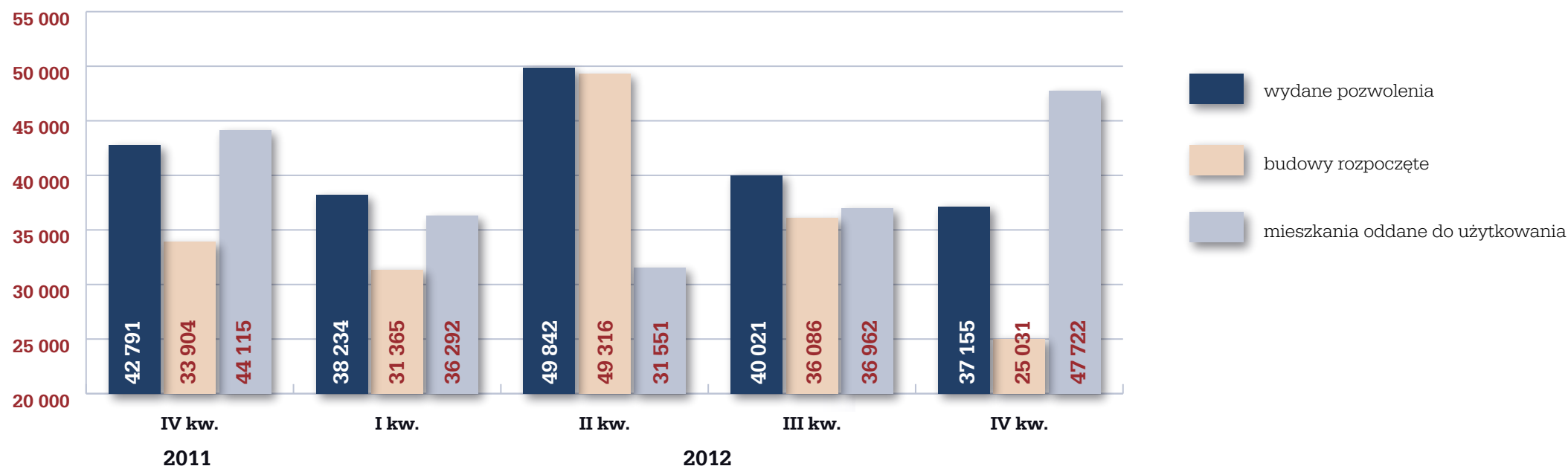
Źródło: BGK

Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

W IV kwartale 2012 roku w budownictwie mieszkaniowym odnotowano spadek liczby budów rozpoczętych. Co prawda trzeba zaznaczyć, że jest to zjawisko cykliczne dla ostatniego kwartału, jednak w porównaniu do ostatniego kwartału 2011 roku liczba nowych inwestycji była niższa o **26%**. Spadek dotyczył również wydanych

pozwoleń na budowę – zgodnie z danymi GUS w ostatnim kwartale 2012 roku wydano **37 155** pozwoleń, czyli **7%** mniej niż w III kwartale 2012 roku oraz **13%** mniej niż w tym samym okresie 2011 roku. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła po raz kolejny w porównaniu do III kwartału 2012 r. – wzrost wyniósł **29%**.

Wykres 25. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w okresie IV kw. 2011 r. – IV kw. 2012 r.

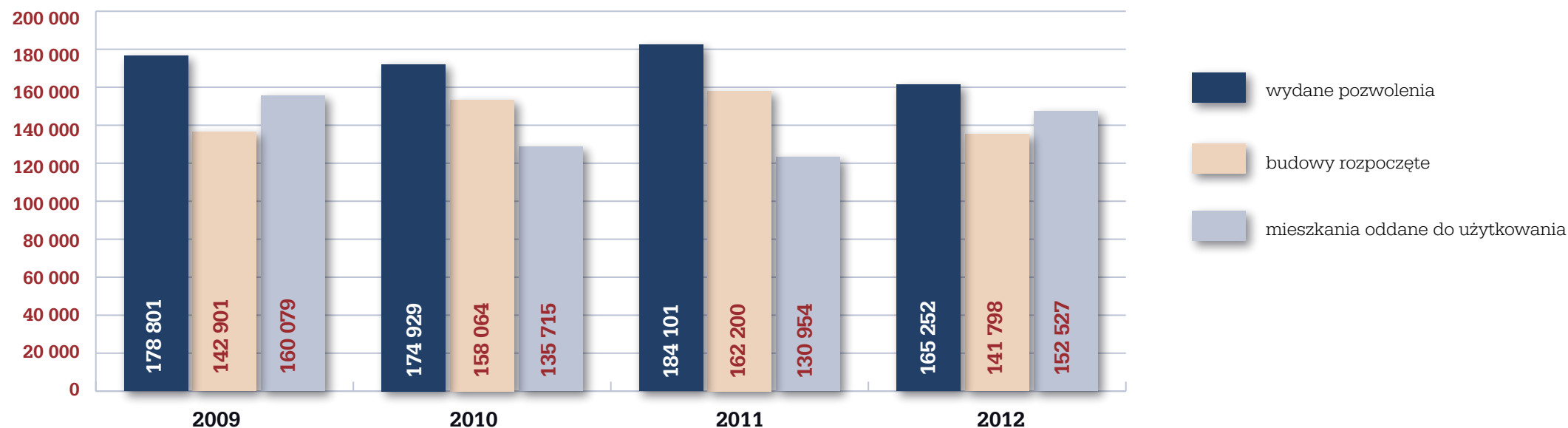


Źródło: GUS

Sektor spółdzielczy w IV kwartale 2012 roku rozpoczął budowę **286** mieszkań (wobec 131 w III kw. 2012 roku). Liczba pozwoleń na budowę wydanych w ostatnim kwartale 2012 roku wyniosła **353**, co stanowi spadek o ponad **32%** w porównaniu do poprzedniego

kwartału, kiedy liczba wydanych pozwoleń wynosiła **521**. Liczba mieszkań spółdzielczych oddanych do użytkowania była wyższa o **23%** w stosunku do III kwartału minionego roku (**1 077** mieszkań w IV kw. 2012 r.).

Wykres 26. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2009–2012 r.



Źródło: GUS

Dla sektora deweloperskiego ostatni kwartał 2012 roku był okresem wzrostu liczby wydanych pozwoleń na budowę oraz liczby mieszkań oddanych do użytkowania.

Kwartalny wzrost wydanych pozwoleń wyniósł w badanym okresie **17,73%** (**17 406** pozwoleń w IV kw. 2012 r. wobec **14 785** w III kw.). Jednak w skali roku liczba wydanych pozwoleń spadła o prawie **20%** (IV kw. 2012 r./ IV kw. 2011 r.). Liczba nowych budów rozpoczętych pozostała na poziomie z III kwartału 2012 roku, czyli wynosiła nieco ponad **11 tys.**

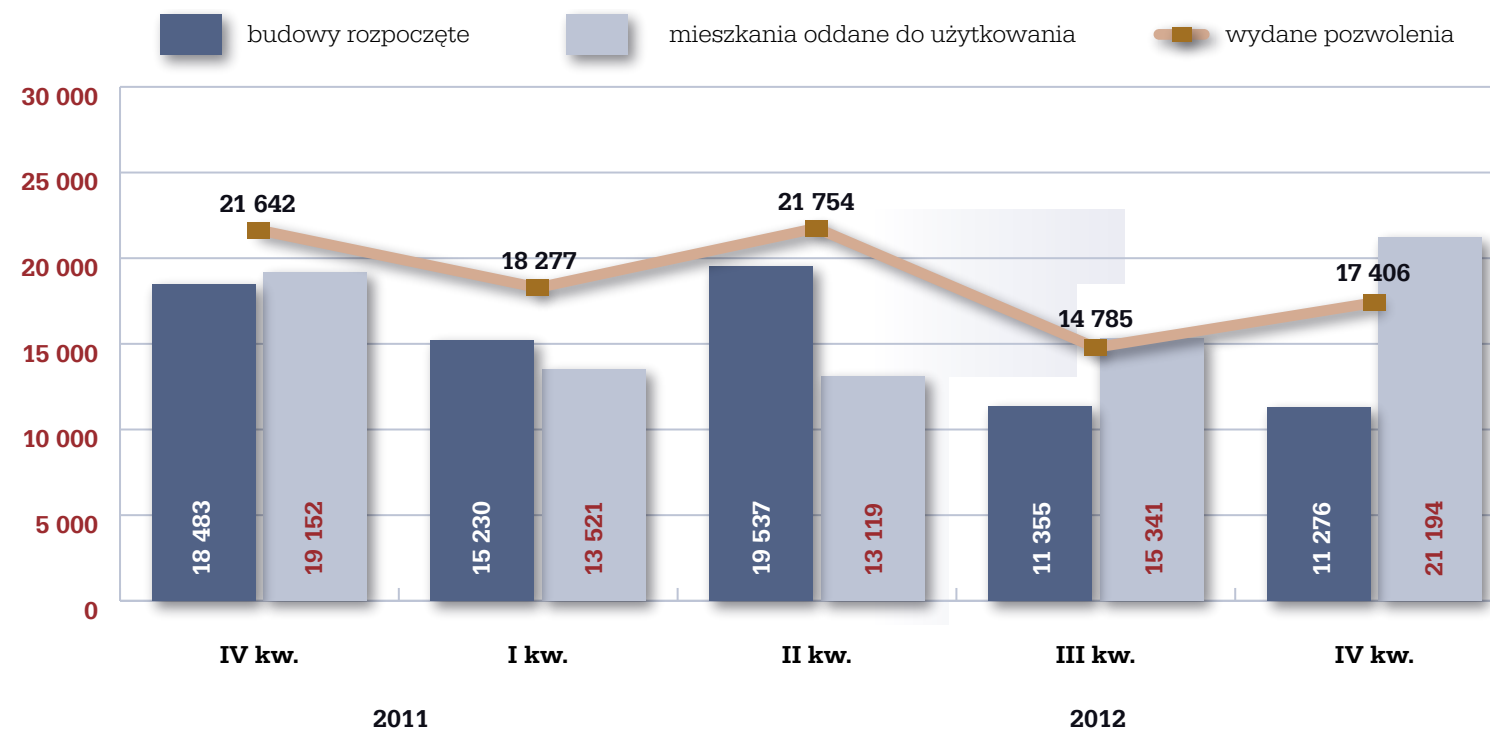
Widoczne różnice w tym sektorze można zauważyć porównując IV kwartał 2012 r. do IV kwartału roku poprzedniego – spadek rozpoczętych inwestycji wynosił prawie **40%**. W okresie od października do grudnia wzrosła liczba mieszkań oddanych do użytkowania i na koniec kwartału wyniosła **21 194** mieszkań, więcej o prawie **11%** w porównaniu do analogicznego okresu 2011 roku.

Tabela 5. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie IV kw. 2011 r.–IV kw. 2012 r.

	2011		2012		
	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
wydane pozwolenia	21 642	18 277	21 754	14 785	17 406
budowy rozpoczęte	18 483	15 230	19 537	11 355	11 276
mieszkania oddane do użytkowania	19 152	13 521	13 119	15 341	21 194

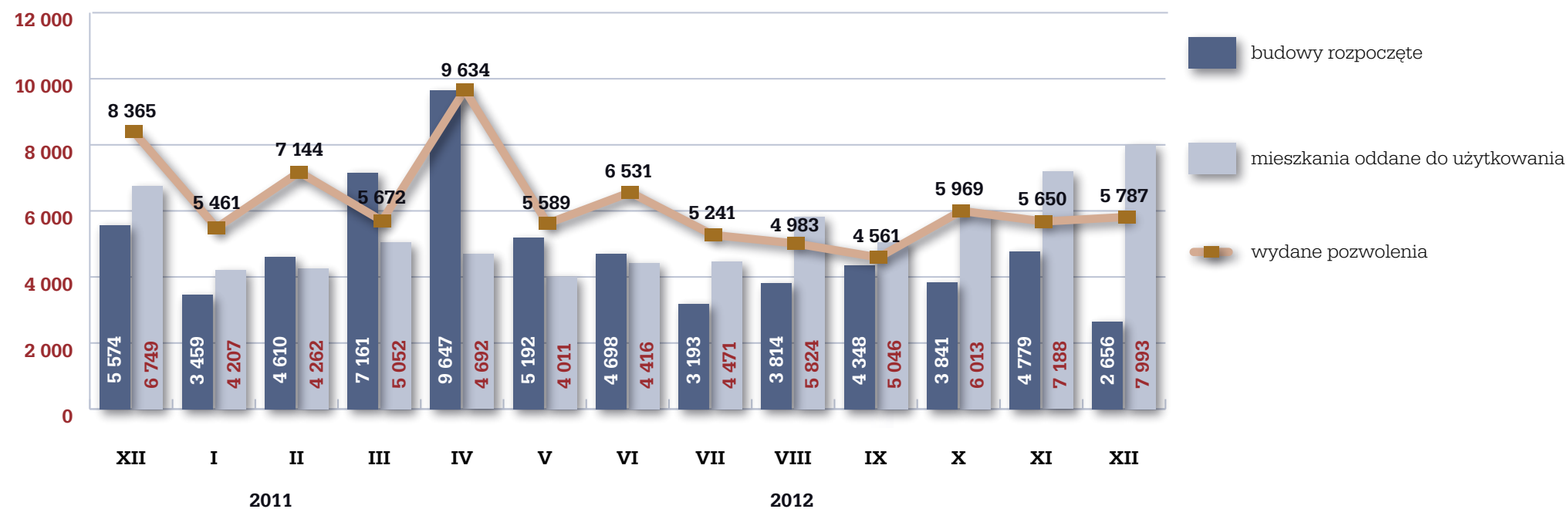
Źródło: GUS

Wykres 27. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie IV kw. 2011 r.–IV kw. 2012 r. w ujęciu kwartalnym



Źródło: GUS

Wykres 28. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie XII 2011–XII 2012 r. w ujęciu miesięcznym



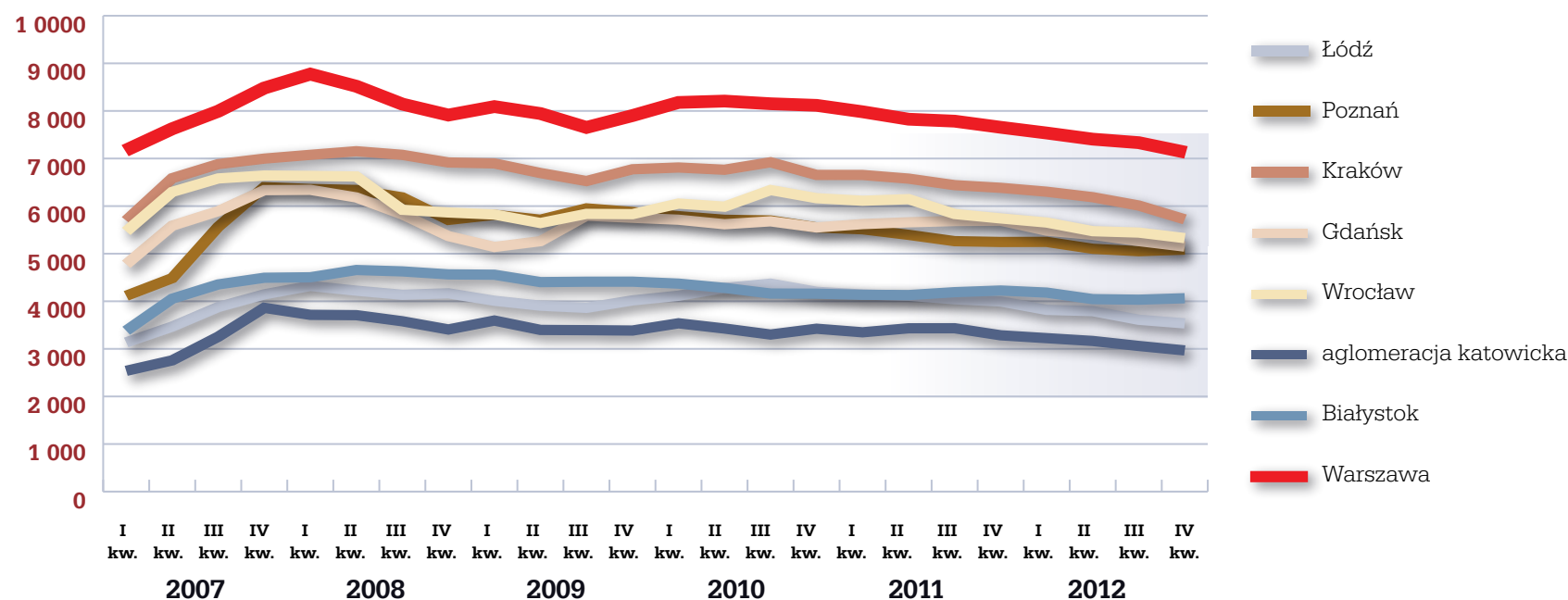
Źródło: GUS

Średnie ceny transakcyjne mieszkań

Czwarty kwartał 2012 roku był kolejnym od połowy roku 2010 kwartałem, który zakończył się spadkiem średnich cen lokali mieszkalnych w największych miastach Polski. W porównaniu do poprzedniego kwartału, największy spadek średniej ceny transakcyjnej 1 m² mieszkania został zanotowany w Krakowie i aglomeracji katowickiej

– odpowiednio o **4,8%** i **3,07%**. W Białymstoku i Poznaniu ceny pozostały stabilne. W Warszawie średnia cena transakcyjna na koniec grudnia spadła do poziomu **7 134 zł/m²**, czyli o **199 zł**. W skali roku mieszkania najbardziej staniały w Łodzi oraz Krakowie. W Łodzi cena była niższa nawet o **460 zł/m²**, a w Krakowie – o **663 zł/m²**. W stolicy w porównaniu do analogicznego okresu 2011 roku średnia cena 1m² mieszkania spadła o **522 zł**.

Wykres 29. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2007 r.– IV kw. 2012 r. w ujęciu kwartalnym



Źródło: AMRON

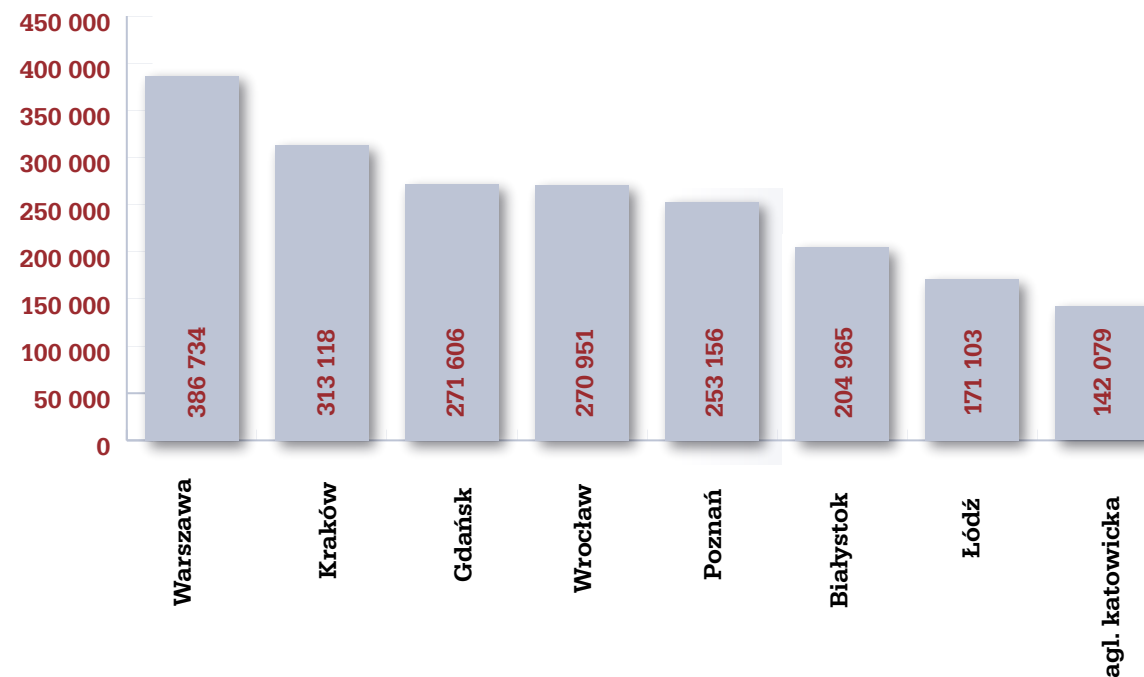
Tabela 6. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie IV kw. 2011 r.–IV kw. 2012 r.

	2011		2012			
	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
Warszawa	7 785	7 656	7 536	7 407	7 333	7 134
Białystok	4 191	4 226	4 182	4 045	4 033	4 064
aglomeracja katowicka	3 433	3 285	3 225	3 166	3 061	2 967
Wrocław	5 834	5 741	5 655	5 473	5 444	5 327
Gdańsk	5 686	5 694	5 484	5 397	5 265	5 149
Kraków	6 440	6 384	6 302	6 187	6 012	5 721
Poznań	5 263	5 246	5 248	5 103	5 052	5 086
Łódź	4 042	3 995	3 819	3 793	3 611	3 535

Źródło: AMRON

Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkań w wybranych miastach w IV kwartale 2012 r.

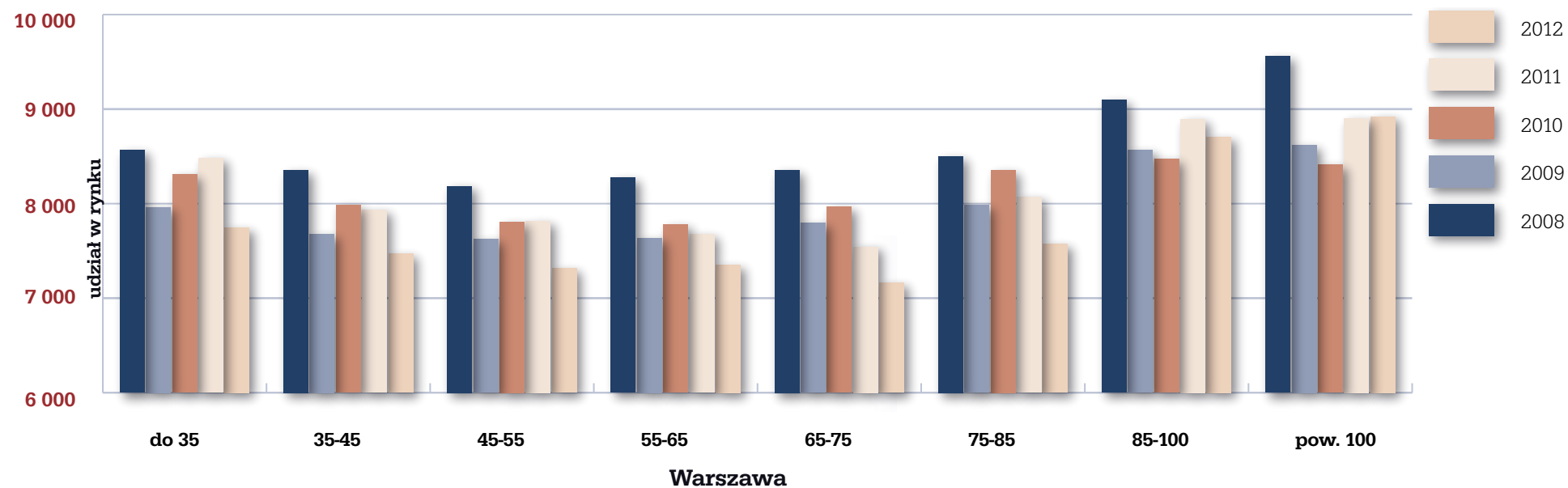
Wykres 30. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w IV kw. 2012 r.



Źródło: AMRON

Średnie ceny transakcyjne ze względu na powierzchnię mieszkań

Wykres 31. Średnie ceny transakcyjne ze względu na powierzchnię mieszkań w Warszawie w latach 2008–2012 r.

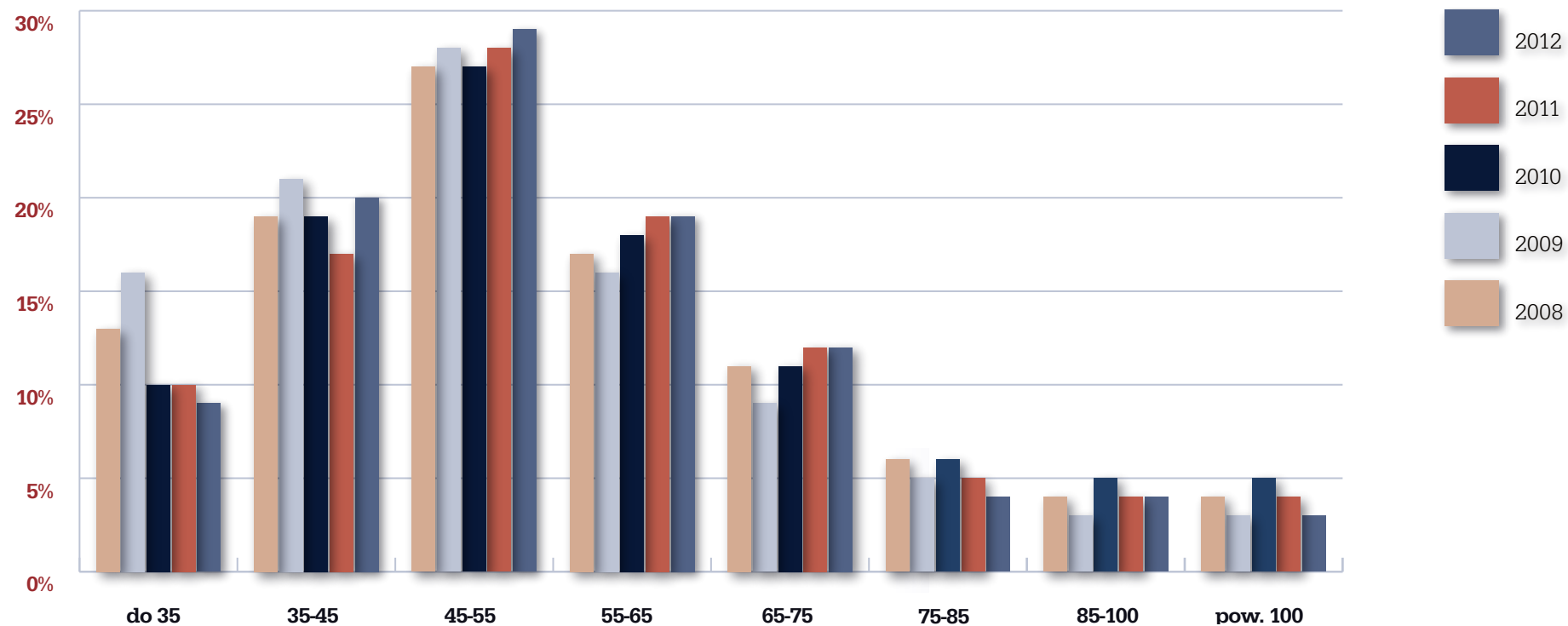


Źródło: AMRON

Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w największych miastach w Polsce

W największych miastach w Polsce przeważająca liczba transakcji na rynku lokali mieszkalnych dotyczy mieszkań o powierzchni od 35 do 55 m². Największy udział w strukturze wielkościowej mieszkań mają mieszkania o powierzchni od 45 do 55 m² – w 2012 roku wynosił on **29%**.

Wykres 32. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w największych miastach w Polsce w latach 2008–2012



Źródło: AMRON

Komentarz do Raportu

– prof. Jacek Łaszek, Szkoła Główna Handlowa



Przegląd wskaźników sektora mieszkaniowego w czwartym kwartale pokazuje tendencje, które dla analityka są oczywiste od co najmniej kilku lat. Po globalnej bańce na rynkach nieruchomości, w czym mamy swój na szczęście niewielki udział, i załamaniu, które jest pierwszym etapem przywracania równowagi i którego doświadczamy na szczęście też w łagodnej postaci, przychodzą długookresowe procesy dostosowawcze. Są one na ogół bolesne i zróżnicowane zależnie od kraju, ale sprowadzają się do tego, że musimy zapłacić za własne szaleństwa lub szaleństwa władzy. Płacimy niższymi dochodami i konsumpcją lub stratami majątkowymi (utrata lub znaczny spadek oszczędności, utrata emerytur, mieszkań itp.). Tylko nieliczni, jak przykładowo USA, mają możliwość przerzucenia poprzez druk pieniędzy części kosztów kryzysu na pozostałych.

W Polsce omawiane procesy oznaczają, o czy pisałem już wielokrotnie, właściwą wycenę ryzyka sektorowego i w konsekwencji ograniczenie nadmiernej skali finansowania sektora przez banki, odejście od ryzykownego finansowania sektora kredytami w walutach obcych, stopniowy spadek i urealnianie zysków deweloperskich i cen mieszkań, urealnianie popytu i wielkości budownictwa mieszkaniowego. Jednak nic nie jest proste, a w sektorze nieruchomości szczególnie, toteż omawiane procesy zachodzą już od kilku lat, zakłócone impulsami z pozostałych sektorów gospodarki oraz polityką gospodarczą. To powoduje, że mimo znanej, ogólnej ścieżki rozwoju sytuacji, cały czas coś się dzieje i w konsekwencji nie można narzekać na nudę. Również poprzedni rok, którego zamknięciem jest omawiany kwartał, był interesujący. Jeżeli spojrzeć na początek i koniec procesu, to w zasadzie wszystko przebiegło zgodnie z przewidywaniami - banki, jak zwykle po szkodzie, zaczęły ograniczać finansowanie sektora ograniczając popyt na rynku; ceny cały czas spadały, ale niedostatecznie szybko, aby zniechęcić deweloperów do nowych inwestycji; po teoriach o stałym wzroście cen mieszkań i gorączce ich

zakupu za fantastyczne ceny i na kredyt pozostały tylko marzenia deweloperów.

Ludzie, ale również część deweloperów realnie, może nawet czasami zbyt pesymistycznie, oceniają rzeczywistość (popyt na mieszkania własnościowe się kończy, dużo mieszkań – również spekulacyjnych – jest na rynku, liczba ludności będzie spadać, tendencję tę wzmocnią nowe osoby, które definitywnie pozostaną za granicą). Ponieważ w krótkim okresie w ekonomii, a zwłaszcza w sektorze nieruchomości (sztywna podaż), działa znany mechanizm samosprawdzających się prognoz, można z dużym prawdopodobieństwem potwierdzić, że tak właśnie będzie w najbliższym czasie, tj. a.d. 2013.

Pewien znany ekonomista zwykł był mówić „jeżeli nie znasz historii, to ona ciebie znajdzie”, co mieliśmy po raz kolejny okazję przećwiczyć na dwóch kolejnych inicjatywach sektorowych, które wprowadzono w dobrej wierze, ale powtarzając nienajlepsze doświadczenia historyczne i w konsekwencji wywołano podobne, negatywne skutki.

Jako pierwszą wprowadzono potrzebną już od wielu lat Ustawę o ochronie klienta dewelopera. Zgodnie z doświadczeniami historycznymi, wywołała ona boom regulacyjny, gdyż deweloperzy, aby ograniczyć jej oddziaływanie tworzyli portfele zamówień na przyszłe lata, wyjęte spod jej oddziaływania, poprzez sprzedaż nowych kontraktów na budowę mieszkań. Dodatkowo wywołała ona też powszechne spekulacje, czy aby ceny mieszkań nie doznają większego przyspieszenia w dół. Problem w tym, że w zasadzie nawet trudno mieć o to do deweloperów pretensje, gdyż ustawa pozostawiła wiele kwestii niedoregulowanych i w tej sytuacji ich działania były racjonalne z punktu widzenia zachowania ciągłości produkcji.

Drugie ćwiczenie przerabialiśmy w związku z zamykaniem programu Rodzina na Swoim. Jak można było sądzić na podstawie doświadczeń historycznych, również pod koniec ubiegłego roku, który zbiegał się z końcem programu zaobserwowaliśmy mały boom,

gdyż najlepsze w Polsce są zawsze mieszkania kupowane w ostatniej chwili. Trzeba obiektywnie powiedzieć, że tym razem deweloperzy na ogół wykazali zrozumienie swoich interesów i utrzymali ceny mieszkań w ryzach, tak aby utrzymać się w programie. Tylko niektóre garaże bardzo podrożały, ale to w końcu luksus, zwłaszcza gdy kupuje się dwa. Komisja Nadzoru Finansowego wykazała duże wy-czucie, liberalizując tam, gdzie było można wymogi udzielania kre-dytów, aby podtrzymać popyt w sektorze, tym bardziej, że banki zno-wu zgodnie z historią zaczęły zaostrzać politykę kredytową w reakcji na wcześniejszy, nadmierny liberalizm w tym zakresie. Niezależnie od koniunktury jednak, powoli wyczerpujemy granice bezpiecznego zadłużania się hipotecznego i na cuda nie powinniśmy raczej liczyć.

Historia zapukała też do drzwi ministra infrastruktury, który zamy-kając Rodzinę na Swoim i ogłaszając założenia kolejnego programu Mieszkanie dla Młodych, uruchamianego prawdopodobnie w dru-giej połowie 2013 r. (skądinąd może niedoskonałego, ale na pew-no lepszego od poprzednika), prawdopodobnie skutecznie wygasił resztki popytu mieszkaniowego w pierwszej połowie 2013 r. Czynnikiem oddziałującym pozytywnie na koniunkturę w sektorze, zarów-no bezpośrednio, jak też pośrednio poprzez poprawę sytuacji w całej gospodarce, będą wynegocjowane środki z UE na nową perspek-tywę finansową 2014–2020. Ale na to trzeba będzie jeszcze trochę poczekać. Jednym słowem, na nudę nie mogliśmy narzekać, a i przy-chodzący rok zapowiada się ciekawie, oby nie zbyt ciekawie.

Zamieszczane w Raporcie AMRON-SARFiN komentarze ekspertów stanowią odzwierciedlenie poglądów ich autorów, które nie zawsze są zbieżne ze stanowiskiem Związku Banków Polskich i Centrum AMRON.

Systemy AMRON i SARFiN



System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami

System AMRON to wystandaryzowana, ogólnopolska baza danych o cenach i wartościach nieruchomości wyposażona w zaawansowane funkcjonalności raportujące i analityczne, umożliwiające badanie i monitorowanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości. System powstał w roku 2004 jako odpowiedź sektora bankowego na wymogi nadzorcze związane z zarządzaniem ryzykiem kredytowym, a od roku 2010 dostępny jest dla wszystkich uczestników rynku obrotu nieruchomościami. Naszym celem jest stworzenie kompleksowej bazy danych o rynku nieruchomości, zapewniającej szybki i bezpośredni dostęp do wiarygodnych informacji niezbędnych wszystkim uczestnikom tego rynku.

Oferta Centrum AMRON to również cykliczne, standardowe raporty o rynku nieruchomości i publikacje analityczne, jak i specjalistyczne raporty opracowywane na indywidualne zamówienie, dotyczące ściśle określonego segmentu rynku, lokalizacji i przedziału czasowego.

Centrum AMRON współpracuje z bankami komercyjnymi oraz spółdzielczymi, towarzystwami ubezpieczeniowymi, Agencją Nieruchomości Rolnych, rzeczoznawcami majątkowymi i pośrednikami w obrocie nieruchomości, a także z deweloperami, firmami doradczymi i jednostkami administracji samorządowej. Z bazy korzysta również Narodowy Bank Polski i Prokuratura Generalna.

Kontakt:

Agnieszka Gołębiowska
Dyrektor Centrum AMRON
Al. Jana Pawła II 15
00-828 Warszawa
tel.: 22/ 697 65 47
e-mail: agnieszka.golebiowska@amron.pl



System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości

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

W ramach SARFiN opracowywane są 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.

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:

Barbara Czyściecka
Analityk Rynku Nieruchomości, Dział Badań i Analiz Rynku Nieruchomości Centrum AMRON
e-mail: barbara.czysciecka@amron.pl; raport@amron.pl
tel.: 22/ 697 65 50

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: Barbarę Czyściecką (barbara.czysciecka@amron.pl), Jerzego Ptaszyńskiego

(jerzy.ptaszynski@amron.pl), Bolesława Melucha (bmeluch@zbp.pl) oraz Michała Wydrę (mwydra@zbp.pl).

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