

Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport
o kredytach mieszkaniowych
i cenach transakcji nieruchomości



1 / 2010

marzec 2010



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Spis treści

»	Raport w liczbach	3
»	Wstęp – o raporcie	4
»	Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych	5
»	Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych	6
»	Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	6
»	Liczba i wartość nowoudzielonych kredytów mieszkaniowych	7
»	Średnia wartość kredytu	8
»	Struktura wartości nowoudzielonych kredytów według wysokości kredytu	8
»	Struktura wskaźnika LTV	10
»	Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski	11
»	Waluta kredytu	12
»	Okres kredytowania	13
»	Jakość spłacanych kredytów mieszkaniowych	13
»	Prognoza na rok 2010	14
»	Program Rodzina na Swoim	15
»	Sytuacja na rynku nieruchomości	16
»	Średnie ceny transakcyjne mieszkań	17
»	Roczny cykl na rynku nieruchomości mieszkaniowych	19
»	Zróznicowanie średnich cen metra kwadratowego mieszkania w Warszawie według dzielnic	19
»	Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania ze względu na liczbę pokoi	20
»	Komentarz do Raportu – Jacek Łaszek, Prof. SGH	22
»	Systemy AMRON i SARFiN	22
»	System Analiz i Monitorowania Rynku Nieruchomości (AMRON)	22
»	System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości (SARFiN)	23



Raport w liczbach

217,5 mld zł ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów na zakup nieruchomości po I kwartale 2010 r.

1,441 mln liczba aktualnie czynnych umów kredytowych

48 319 liczba umów zawartych w okresie I-III 2010

9,8 mld zł wartość umów zawartych w okresie I-III 2010

202,6 tys. zł średnia wartość kredytu mieszkaniowego po I kwartale 2010 r.

6,86% odsetek kredytów mieszkaniowych z LTV powyżej 100%

77,2% procent kredytów udzielonych przez banki w PLN w I kwartale 2010

4,3% procent kredytów udzielonych przez banki w CHF w I kwartale 2010

18,3% procent kredytów udzielonych przez banki w EUR w I kwartale 2010

1,44 mld zł kwota kredytów udzielonych w I kwartale 2010 r. w ramach programu Rodzina na Swoim

8 178 zł średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie w I kwartale 2010 r. To wzrost rzędu 3,5%

499 994 zł tyle średnio płacono przy zakupie mieszkania w Warszawie w I kwartale 2010 r.



Wstęp – o raporcie

Szanowni Państwo,



to już trzecia 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.

Analiza wyników hipotecznej akcji kredytowej oraz wzrostu aktywności na rynku obrotu nieruchomościami mieszkalnymi w I kwartale 2010 roku pozwala oczekiwać kontynuacji korzystnych dla rynku mieszkaniowego zachowań jego uczestników w kolejnych kwartałach br.

Uwzględniając zasadę, iż pierwszy kwartał jest okresem najsłabszej aktywności w kredytowaniu hipotecznym, możemy już mówić o roku 2010 jako zdecydowanie lepszym dla budownictwa mieszkaniowego niż miniony rok 2009. Co prawda cień na dalszy rozwój tego rynku rzuca zbliżający się termin wejścia w życie Rekomendacji T, która w ocenie części ekspertów może ograniczyć akcję kredytowania hipotecznego, lecz z drugiej strony uchwalona przez Sejm RP Rezolucja zobowiązująca polski rząd do wypracowania 10-letniego programu narodowego wsparcia budownictwa mieszkaniowego oraz dalsze uatrakcyjnianie warunków rządowego programu Rodzina na Swoim, wzbudzają optymizm zarówno potencjalnych kredytobiorców i nabywców mieszkań, jak również deweloperów.

Ocena I kwartału 2010 roku wyłącznie w oparciu o dane GUS może budzić obawy. Wprawdzie liczba budów rozpoczętych wzrosła o ponad 16% wobec analogicznego okresu roku 2009 osiągając wartość 27 241 mieszkań, przy czym deweloperzy rozpoczęli budowę 11 542 mieszkań, tj. o 53,4% więcej niż w ciągu trzech miesięcy 2009 r., to jednak z drugiej strony zmalała liczba mieszkań oddanych do użytkowania: w pierwszym kwartale 2010 oddano do użytkowania 33 902 mieszkania, czyli o ponad 18% mniej niż w tym samym okresie rok

wcześniej, a deweloperzy oddali w tym czasie 13,7 tys. jednostek mieszkalnych, tj. o 24% mniej niż w roku ubiegłym. W I kwartale bieżącego roku nastąpił także spadek o 18,6% liczby mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia – do 35 407. W przypadku deweloperów liczba mieszkań, na których budowę uzyskano pozwolenia spadła aż o 31,2% do 11 786.

Optymizmem napawają natomiast informacje z sektora bankowego. Na koniec I kwartału 2010 r. stan zadłużenia z tytułu udzielonych kredytów mieszkaniowych wynosił 217,5 mld zł. W porównaniu do analogicznego kwartału roku ubiegłego wartość nowych umów kredytowych wzrosła o blisko 29% i wyniosła 9,809 mld złotych. O ponad 27% wzrosła w porównaniu do I kwartału 2009 roku liczba udzielonych kredytów (48 319). Niemniej, obserwujemy przy tym nieznaczny spadek średniej wartości kredytu mieszkaniowego. W dalszym ciągu większość (73%) udzielanych kredytów koncentrowała się w 9 największych miastach Polski.

Dynamicznie rośnie korzystanie kredytobiorców z rządowego programu Rodzina na Swoim. Porównując I kwartał 2010 z analogicznym okresem roku 2009 można stwierdzić dwukrotny przyrost zarówno liczby, jak i wartości kredytów, udzielonych w ramach tego programu. Od początku funkcjonowania programu banki kredytujące udzieliły łącznie 49 574 kredytów preferencyjnych na ogólną kwotę 8,14 mld zł, z tego w I kwartale 2010 r. 8 098 kredytów na łączną kwotę 1,44 mld zł.

Efektom rozwoju akcji kredytowania hipotecznego dla potencjalnych nabywców mieszkań oraz aktywności deweloperów było osiągnięcie równowagi podaży i popytu na rynku transakcji lokalami mieszkalnymi i stabilizacja cen transakcyjnych, przy nieznacznie rysującym się trendzie wzrostowym. W I kwartale 2010 r. w większości miast (Warszawie, Łodzi, Wrocławiu, Krakowie i konurbacji katowickiej) odnotowano niewielkie wzrosty średnich cen transakcyjnych w stosunku do poprzedniego kwartału. Jednocześnie w Gdańsku, Krakowie i Poznaniu ceny te nieznacznie spadły. Najwyższą spośród badanych miast średnią cenę transakcyjną za metr kwadratowy



mieszkania odnotowano w Warszawie – 8 178 zł, zaś najniższą w kornurbacji katowickiej – 3 537 zł.

W Raporcie prócz danych gromadzonych w systemach AMRON i SARFiN wykorzystano również dane z BGK, GUS oraz Narodowego Banku Polskiego. Jesteśmy otwarci na współpracę z uczestnikami rynku obrotu nieruchomości, wychodzimy bowiem z założenia, iż przejrzystość i jawność informacji jest warunkiem niezbędnym dla prawidłowego funkcjonowania rynku nieruchomości oraz kluczowym elementem odbudowy zaufania w relacjach pomiędzy jego uczestnikami. Zapraszamy do lektury niniejszego raportu, dziękując za zgłaszane uwagi i sugestie na adres e-mail: raport@amron.pl.

Jacek Furga
Przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich
Wiceprezes Zarządu Centrum Prawa Bankowego i Informacji *

Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

I kwartał 2010 to pierwszy tak dobry okres w bankowości hipotecznej od przełomu III kw. 2008 kiedy to o ponad 50% spadła sprzedaż kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych a dla klientów instytucjonalnych została niemal wstrzymana. W porównaniu do analogicznego okresu z 2009 r. poziom akcji kredytowej wzrósł o 29%. Za tak dużym wzrostem stały następujące czynniki:

- popyt na kredyty mieszkaniowe
- zmiana polityki banków w zakresie udzielania kredytów ze wskaźnikiem LTV powyżej 80%
- wzrost udziału kredytów ze wsparciem rządowego programu Rodzina na Swoim
- rosnąca konkurencyjność oferty kredytowej banków – odnotowywane są obniżki marży. W zeszłym roku średnia marża wynosiła ponad 2–3 % w I kw. 2010 zaczyna obniżać się do poziomu ok. 1–1,5%

Niedobór nadpłynności w bankach przestał być czynnikiem ograniczającym podaż kredytów mieszkaniowych. W wyniku m.in. ostrej

Raport został opracowany w Związku Banków Polskich we współpracy z Centrum AMRON, Komitetem ds. Finansowania Nieruchomości ZBP oraz prof. SGH Jackiem Łaszkiem. Dane oraz komentarze zostały przygotowane przez zespoły AMRON i SARFiN: Jerzego Ptaszyńskiego (jerzy.ptaszynski@amron.pl), Katarzynę Lubaś (katarzyna.lubas@amron.pl), Michała Wydrę (mwydra@zbp.pl) oraz Bolesława Melucha, dyrektora Departamentu Funduszy Mieszkaniowych w BGK.

*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.

konkurencji na rynku depozytowym w zeszłym roku banki pozyskały dodatkowe środki na finansowanie potrzeb mieszkaniowych. Większość banków obniżyła marże kredytowe. Nieznacznemu zaostrzeniu uległy tylko marże dla kredytów obarczonych wyższym ryzykiem. Podwyższono maksymalny dopuszczalny poziom wskaźnika Loan-to-Value w przypadku kredytu na zakup mieszkania. Inne warunki kredytowe np. wymagane zabezpieczenia, pozaodsetkowe koszty kredytu i maksymalny okres kredytowania zostały pozostawione na takim samym poziomie co w IV kw. 2009. Część banków złagodziła inne niewymienione wyżej warunki przyznawania kredytów mieszkaniowych. Oferty banków sygnalizują także zwiększenie zainteresowania osobami starszymi. Być może jest to sygnał, że już wkrótce niektóre banki podejmować będą próby wprowadzenia na rynek tzw. odwróconej j hipoteki. Projekt ustawy został przekazany do Sejmu.

W raporcie przygotowanym przez NBP nt. Sytuacji na rynku kredytowym z ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych I kw. 2010, wynika, że banki bardziej optymistycznie oceniają perspektywy

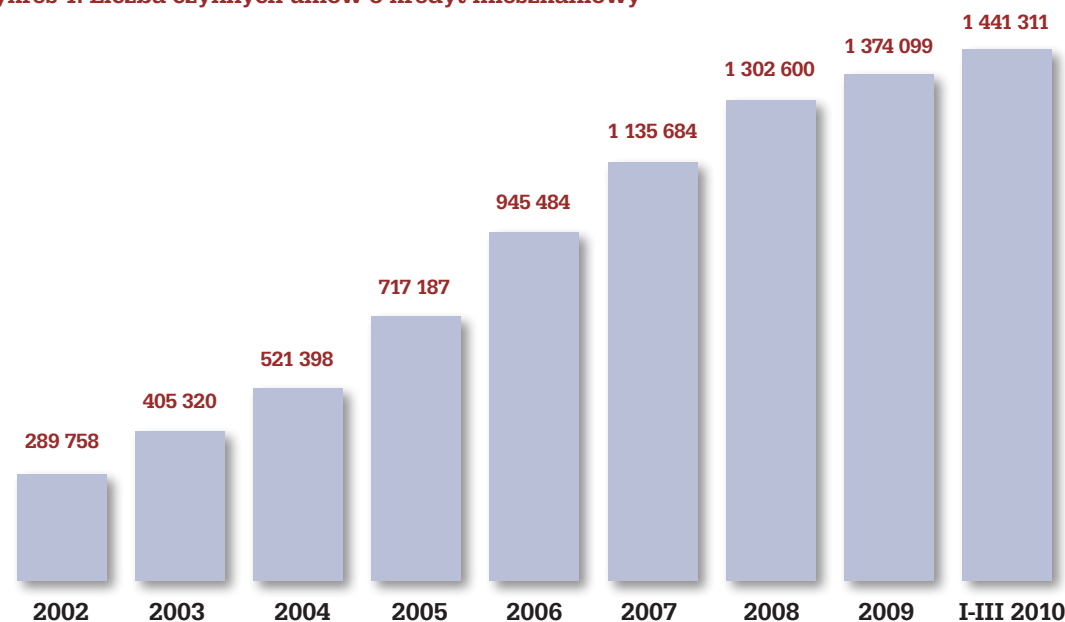


wzrostu gospodarczego. Ryzyko związane z przewidywaną sytuacją gospodarczą, które w poprzednich kwartałach było główną przyczyną zaostrzenia polityki kredytowej, w IV kwartale 2009 r. zostało wymienione jako jedna z głównych przyczyn złagodzenia kryteriów i warunków przyznawania kredytów mieszkaniowych.

W strukturze produktowej nowoudzielanych kredytów tak jak w latach poprzednich dominuje wyłącznie cel mieszkaniowy, który stanowi prawie 90% udzielanych kredytów, pozostałe to kredyty konsolidacyjne i refinansowe. W I kw. 2010 odnotowano, że udział kredytów na cel mieszkaniowy maleje. Pod koniec I kw. 2009 r. wynosił on 89,89% a na koniec I kw. 2010 88,18%. Zwiększa się udział kredytów konsolidacyjnych. Na koniec I kw. 2009 r. wynosił on 3,76% a na koniec I kw. 2010 5,32%. Rośnie też udział kredytów refinansowych. Na koniec I kw. 2009 wynosił on 1,63% uzyskując na koniec grudnia 2009 udział na poziomie 0,67% a na koniec I kw. 2010 wzrósł do poziomu 0,75%. Powyższe zmiany w strukturze produktowej nowoudzielanych kredytów tłumaczyć można przeprowadzaną przez banki restrukturyzacją spłaty niektórych kredytów, na co wskazywać może rosnący udział kredytów konsolidacyjnych. Wydaje się, że zmiana z jaką mamy do czynienia dotyczy wyłącznie ułatwienia klientom banków spłaty zadłużenia poprzez łączenie wielu kredytów w jeden.

Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy



Źródło: ZBP

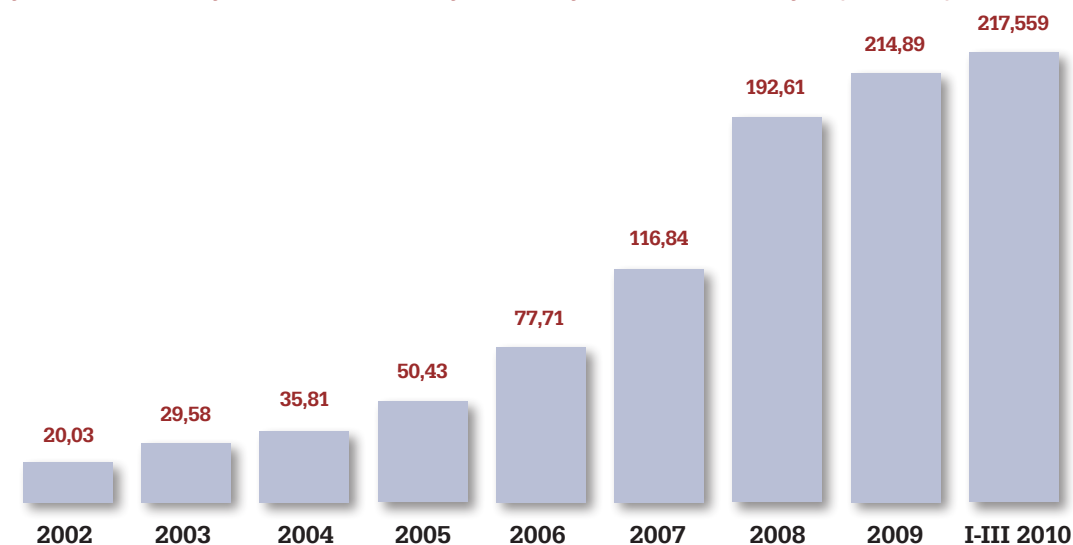
Tabela 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy

Rok	Kredyty mieszkaniowe – liczba czynnych umów
2002	289 758
2003	405 320
2004	521 398
2005	717 187
2006	945 484
2007	1 135 684
2008	1 302 600
2009	1 374 099
I-III 2010	1 441 311

Źródło: ZBP

Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Wykres 2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld zł)



Źródło: ZBP, NBP

Tabela 2. Stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Rok	Stan zadłużenia w miliardach złotych
2002	20,03
2003	29,576
2004	35,807
2005	50,425
2006	77,706
2007	116,84
2008	192,612
2009	214,892
I-III 2010	217,559

Źródło: NBP, ZBP



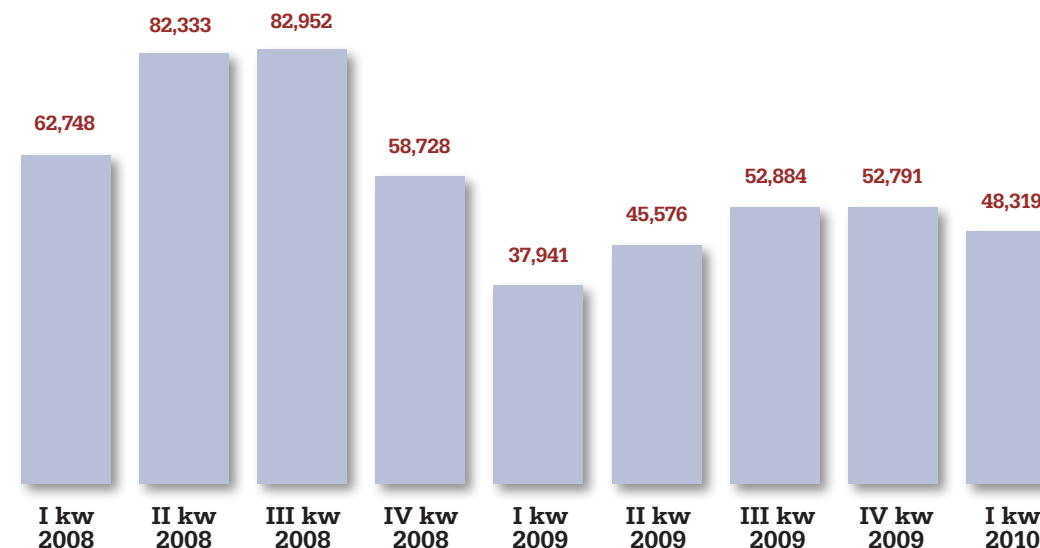
Na koniec I kwartału 2010 r. stan zadłużenia z tytułu udzielonych kredytów mieszkaniowych wynosił 217,56 mld zł. W porównaniu do IV kwartału 2009 r. to wzrost rzędu 2,67 mld zł. Koniec minionego roku pokazuje znaczny spadek dynamiki wzrostu zadłużenia. O ile w roku 2008 jego poziom wzrósł o ok. 65% w stosunku do roku poprzedniego, w 2009 roku analogiczny wzrost to zaledwie 11,6%.

Stosunkowo niewielki wzrost zadłużenia w zestawieniu z przyrostem nowoudzielanych kredytów wynika z następujących czynników:

- Ponad połowa kredytów denominowana jest w walutach obcych z czego ponad 90% w CHF. Stan zadłużenia może ulegać zmianom w wyniku wahań kursu walut. Istotne zmiany miały miejsce pod koniec 2008 r. i na początku 2009 r. kurs CHF ulegał kilkunastoprocentowym wahaniom. W wyniku tego stan zadłużenia wzrósł aż o 15 mld zł. W I kw. 2010 wahania CHF do PLN były niewielkie.
- Większość umów kredytowych, które są zawierane, to umowy, w ramach których kwota kredytu wypłacana jest w transzach – nawet pół roku lub rok po podpisaniu umowy, wobec czego faktyczny stan zadłużenia aktualizowany jest z opóźnieniem. Przypadki rezygnacji z umowy zdarzają się bardzo rzadko i nie przekraczają 1% nowozawieranych umów kredytowych. W przypadku rynku pierwotnego zwykle mamy do czynienia z harmonogramem realizacji inwestycji np. przez dewelopera. Wtedy Bank w porozumieniu z klientem, a następnie deweloperem przedstawia klientowi w oparciu o wcześniej przedstawioną umowę deweloperską harmonogram wypłat poszczególnych transz kredytu. Należy spodziewać się, że ze względu na dużą liczbę nowopodpisanych umów stan zadłużenia w najbliższych miesiącach będzie wzrastał.
- Kredyty refinansowe i konsolidacyjne, których odsetek wśród kredytów przeznaczonych na cele mieszkaniowe dla całego rynku szacuje się w przedziale 5-10% nie wpływają na wzrost faktycznego stanu zadłużenia, ale są klasyfikowane jako nowozawierane umowy o kredyt mieszkaniowy.

Liczba i wartość nowoudzielonych kredytów mieszkaniowych

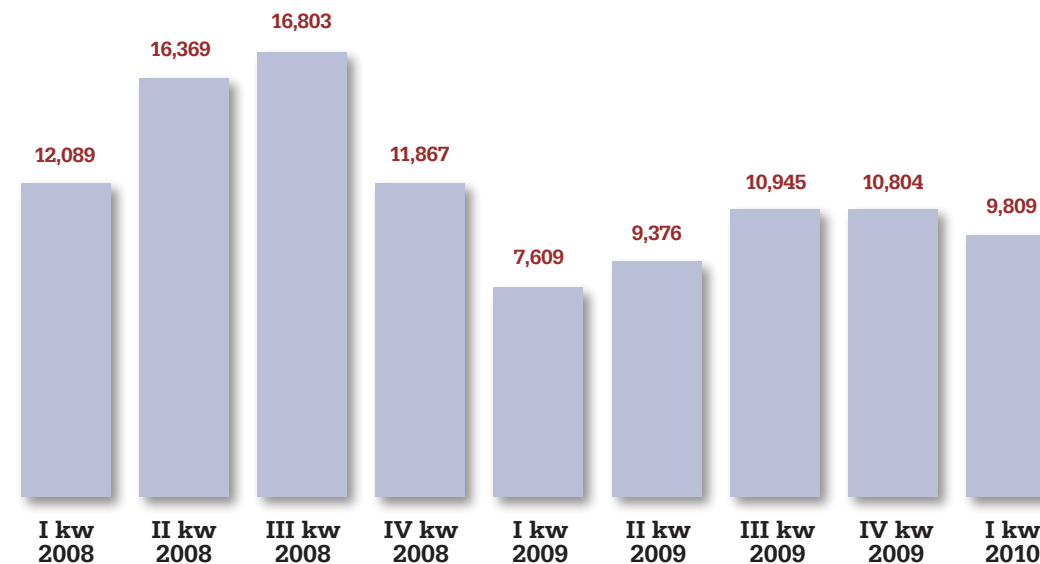
Wykres 3a. Liczba nowopodpisanych umów o kredyt kwartalnie



Źródło: ZBP

W I kw. 2010 liczba nowoudzielanych kredytów nieznacznie spadła w porównaniu do poprzedniego kwartału, jest ona jednak wyższa niż w pierwszym kwartale roku 2009.

Wykres 3b. Wartość nowopodpisanych umów o kredyt kwartalnie (w mld zł)



Źródło: ZBP



Tabela 3. Wartość i liczba nowopodpisanych umów o kredyt mieszkaniowy

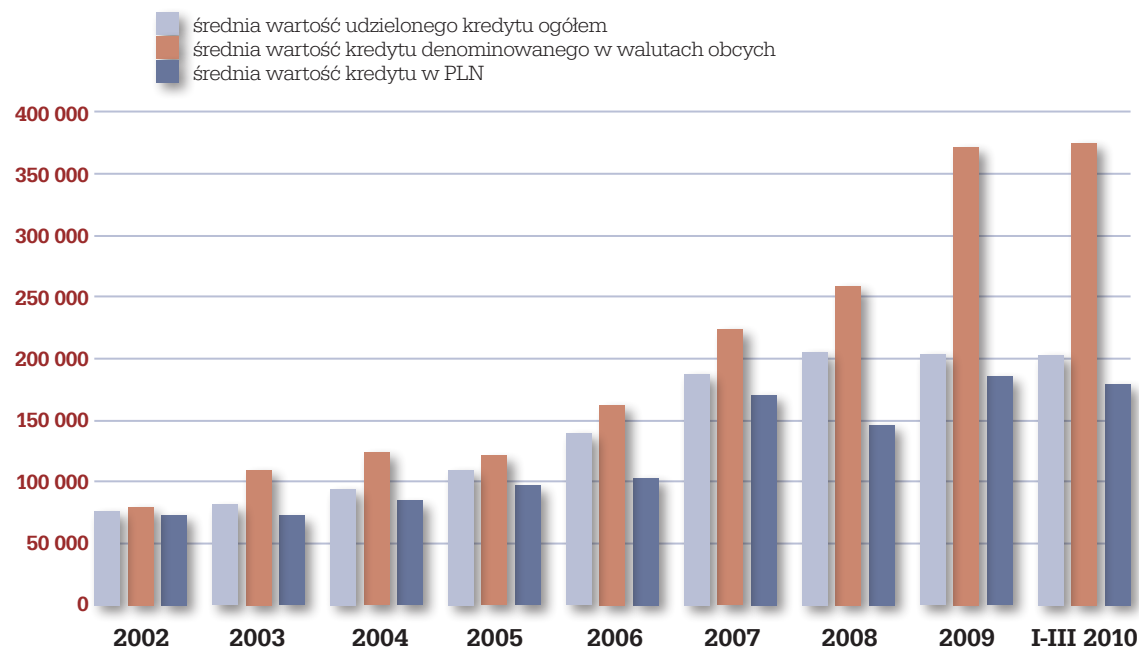
Okresy	wartość w mld PLN	liczba
I kw 2008	12,089	62 748
II kw 2008	16,369	82 333
III kw 2008	16,803	82 952
IV kw 2008	11,867	58 728
I kw 2009	7,609	37 941
II kw 2009	9,376	45 576
III kw 2009	10,945	52 884
IV kw 2009	10,804	52 791
I kw 2010	9,809	48 319

Źródło: ZBP

W porównaniu do analogicznego kwartału roku ubiegłego wartość nowych umów kredytowych wzrosła w I kwartale 2010 z 7,610 do 9,809 mld złotych. Widoczny jest zatem stosunkowo duży, blisko trzydziesto procentowy wzrost wartości akcji kredytowej.

Średnia wartość kredytu

Wykres 4. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty



Źródło: ZBP

Tabela 4. 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
2002	76 220	79 620	73 130
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	203 290	371 500	185 460
I-III 2010	202 672	374 461	179 273

Źródło: ZBP

Odzwierciedleniem zwiększających się potencjalnych możliwości finansowych ludności i generowanych przez sektor bankowy kwot kierowanych na rynek mieszkaniowy jest zestawienie przedstawiające średnią wartość kredytu, jaki był udzielany w poszczególnych latach i w I kw. 2010 r. Jak widać z przytoczonych danych, w poprzednich okresach mieliśmy do czynienia ze stopniowym wzrostem tej wartości. Jednak w odróżnieniu od okresów poprzednich, w I kwartale 2010 r. średnia nieznacznie zmniejszyła się, co wynika z obniżenia średniej wartości kredytów udzielanych w PLN, które w I kwartale 2010 stanowiły ponad 77% kredytów mieszkaniowych. Najważniejszą tendencją jaką zaobserwowano w I kw. br. to zwiększanie średniej wartości kredytów w walutach obcych i to za sprawą kredytów denominowanych w Euro.

Z informacji uzyskanych od banków wynika, że obecnie rosnąca średnia wartość kredytów w walutach obcych to w głównej mierze wynik kierowania oferty kredytowej do klientów o wysokiej zdolności kredytowej.

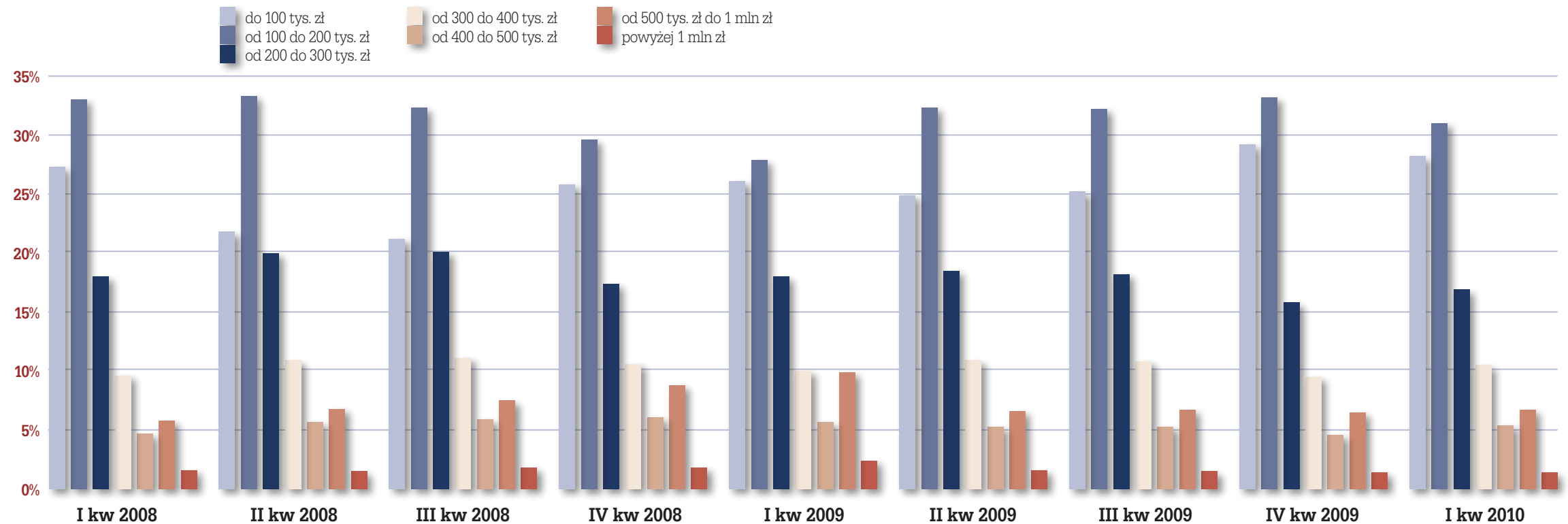
Struktura wartości nowoudzielonych kredytów według wysokości kredytu

Pomimo nieznacznej zmiany średniej wartości kredytu w I kw. 2010 obserwujemy zmianę w strukturze ilościowej nowoudzielanych kredytów. W zestawieniu z I kw. 2009 wzrósł udział kredytów w przedzia-

le do 100 tys. zł (z 24% do 28%) oraz o ok. 2 % w przedziale między 100 a 200 tys. zł. Nieznacznie wzrósł również udział kredytów o większej wartości, a zwłaszcza w przedziale między 300 a 400 tys. zł (z 10 do 10,5%), zmalał natomiast udział kredytów o wartości w przedziale od 400 do 500 tys. zł (z 5,7 do 5,3%) i z 500 tys. do 1 mln zł (z 9 do 6%).

Z danych za I kw. 2010 wynika, że następuje zmiana w porównaniu z tendencjami z roku ubiegłego. Coraz więcej udziela się kredytów o większej wartości – na mieszkania droższe o lepszym standardzie. Porównując dane z I kw. 2010 do IV kw. 2009 dostrzec to można zwłaszcza w przedziałach między 300 – 400 tys. zł i od 500 tys. wzwyż.

Wykres 5. Struktura nowoudzielonych kredytów według wysokości kredytu – kwartalnie



Źródło: ZBP

Tabela 5. Struktura nowoudzielonych kredytów według wysokości kredytu

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

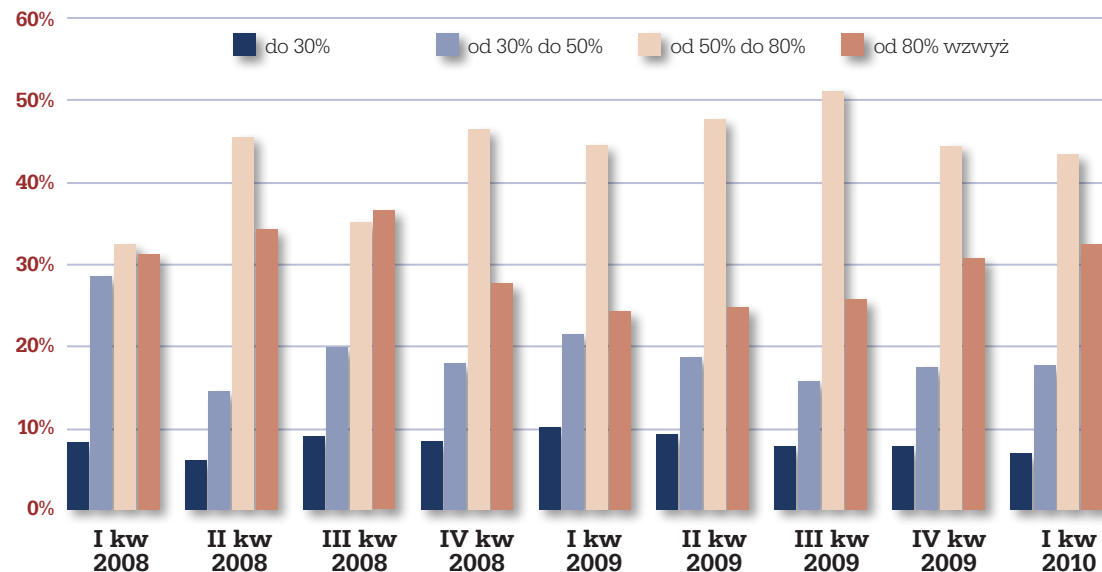
przedziały lewostronnie domknięte



W dalszym ciągu dominuje finansowanie mieszkań z rynku wtórnego (ok. 60%), ale z tendencją wzrostową udziału rynku pierwotnego. Ocenia się, że w następnych kwartałach banki będą udzielały coraz większych kwotowo kredytów i ta tendencja będzie się utrzymywać.

Struktura wskaźnika LTV

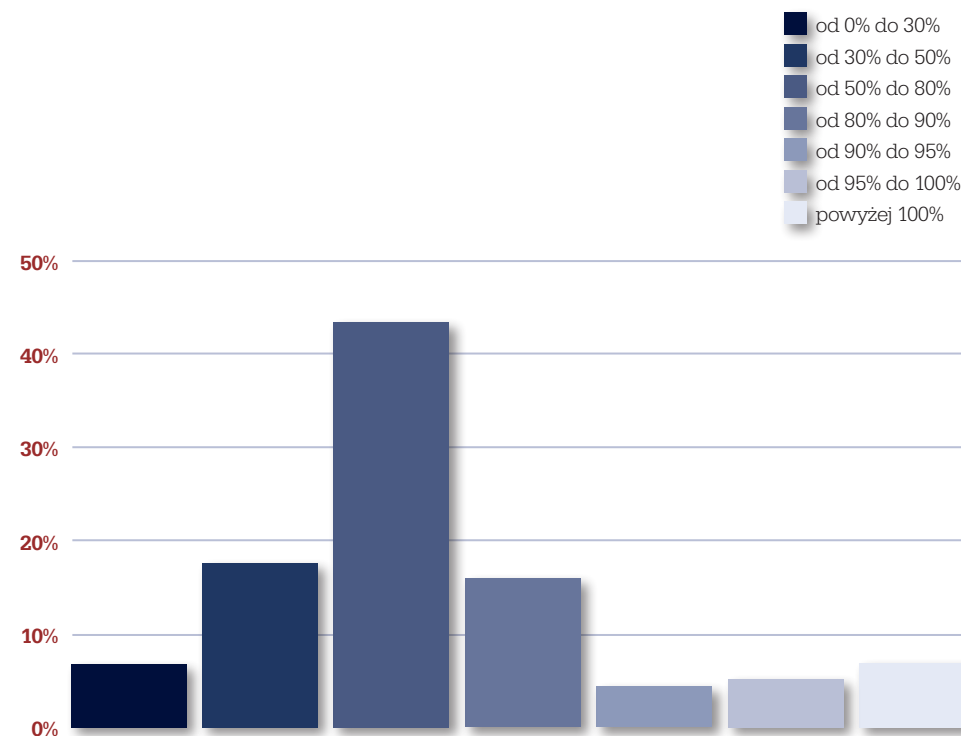
Wykres 6a. Struktura wskaźnika LTV dla nowoudzielonych kredytów – kwartalnie



Źródło: ZBP

W związku ze złagodzeniem polityki banków, które miało miejsce w I kwartale 2010 r. warto jeszcze dokładniej przyjrzeć się strukturze wskaźnika LTV dla nowoudzielonych kredytów. W I kwartale 2010 roku wzrosła liczba nowoudzielanych kredytów o średniej wartości LTV powyżej 80%, z czego 6,86% to kredyty o LTV powyżej 100%.

Wykres 6b. Struktura Wskaźnika LTV dla nowoudzielonych kredytów w I kwartale 2010 z wyszczególnieniem kredytów o wysokim LTV



Źródło: ZBP

Tabela 6b. Struktura Wskaźnika LTV dla nowoudzielonych kredytów w I kwartale 2010 z wyszczególnieniem kredytów o wysokim LTV

od 0 do 30%	6,83%
od 30 do 50%	17,56%
od 50 do 80%	43,29%
od 80 do 90%	15,91%
od 90 do 95%	4,38%
od 95 do 100%	5,18%
powyżej 100%	6,86%

Źródło: ZBP

Tabela 6. Struktura Wskaźnika LTV dla nowoudzielonych kredytów

	Średnie LTV dla nowoudzielonych kredytów										2008	2009
	I kw 2008	II kw 2008	III kw 2008	IV kw 2008	I kw 2009	II kw 2009	III kw 2009	IV kw 2009	I kw 2010			
do 30%	8,2%	6,0%	8,9%	8,3%	10,1%	9,2%	7,7%	7,7%	6,83%	7,8%	9,3%	
od 30 do 50%	28,4%	14,4%	19,8%	17,8%	21,4%	18,6%	15,7%	17,4%	17,56%	20,1%	19,6%	
od 50 do 80%	32,3%	45,4%	35,0%	46,3%	44,4%	47,5%	51,0%	44,3%	43,29%	39,8%	45,2%	
od 80% wzwyż	31,1%	34,2%	36,4%	27,6%	24,2%	24,7%	25,6%	30,6%	32,32%	32,3%	26,0%	

przedziały lewostronnie domknięte

Źródło: ZBP

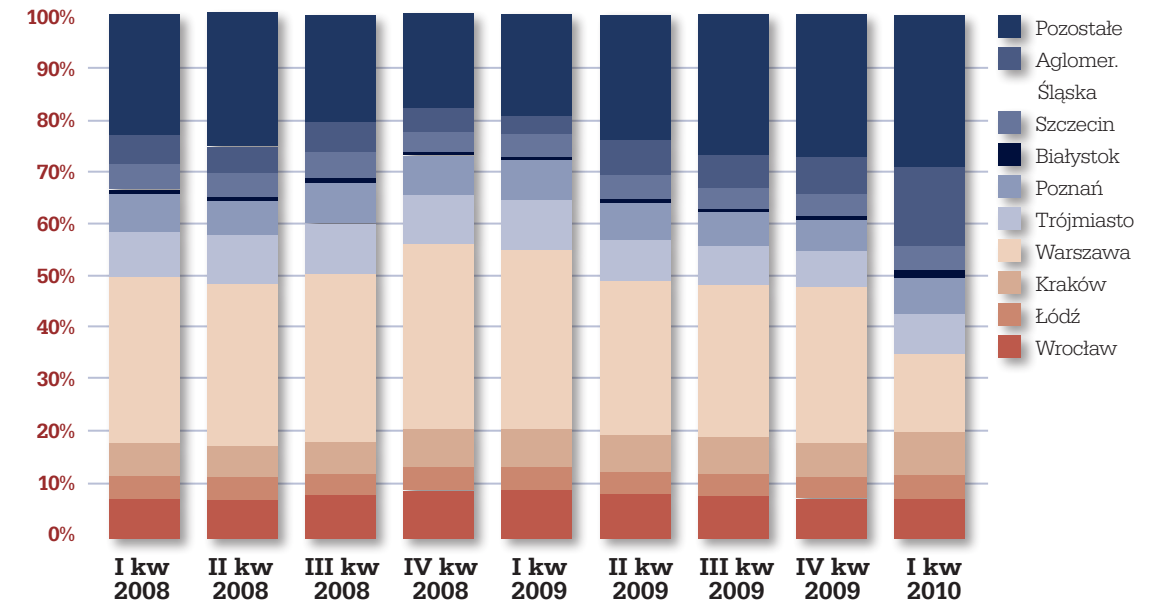


Zwiększenie wskaźnika LTV powyżej 80% w IV kw. 2009 (wzrost ponad 5 punktów procentowych w porównaniu z III kwartałem 2009 r.) sygnalizował zmianę polityki kredytowej banków oraz możliwe ożywienie na rynku mieszkaniowym i wychodzenie ze spowolnienia, jakie następowało od IV kwartału 2008 r. W I kw. 2010 udział kredytów o wskaźniku LTV powyżej 80% wzrósł aż do ok. 32%. Już w styczniu 2010 niektóre banki wyszły z ofertą kredytów o wskaźniku LTV powyżej 110%. Tak dalekie otwarcie się banków jest spełnieniem oczekiwań znaczącej grupy klientów liczących na sfinansowanie z kredytu całej inwestycji przy zachowaniu własnych środków np. na wykończenie swoich mieszkań. Przesuwanie coraz większej części akcji kredytowej w wyższe przedziały wskaźnika LTV oznacza także, że:

- W ocenie banków poprawia się koniunktura na rynku mieszkaniowym.
- Zwiększają się możliwości finansowe ludności
- Ceny mieszkań powinny pozostać stabilne i tylko w niewielkim stopniu rosnać.
- Rośnie konkurencja

Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

Wykres 7. Wartość nowoudzielonych kredytów według największych miast – kwartalnie



Źródło: ZBP

Tabela 7. 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 2008	7,6%	4,3%	6,3%	31,6%	8,8%	7,2%	0,8%	4,8%	5,6%	23,1%
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	6,88%	4,15%	7,30%	23,34%	6,84%	6,31%	1,32%	4,14%	13,56%	26,15%
2008	8,2%	4,1%	6,3%	32,2%	9,4%	7,2%	0,8%	4,7%	5,3%	21,8%
2009	8,3%	4,2%	7,0%	30,1%	7,7%	6,6%	0,7%	4,2%	6,3%	25,0%

Źródło: ZBP



W I kw. 2010 akcja kredytowa banków według największych miast w odróżnieniu do analogicznego okresu z 2009 r. i końca 2009 r. wyraźnie się zmieniła. W dalszym ciągu większość udzielanych kredytów koncentrowała się w największych miastach Polski. Dotyczyło to zwłaszcza okolic Warszawy i aglomeracji śląskiej. Łącznie w I kw. 2010 na duże miasta przypadło ok. 73% udzielonych kredytów podczas gdy w I kw. 2009 r. ok. 80%.

Spadek odnotowano w porównaniu IV kw. 2009 do I kw. 2010 w Warszawie z ok. 30% do 27%, Wrocławia z 8% do 7%. Wzrost odnotowano w Krakowie z ok. 6,6% do 7,30%, aglomeracji śląskiej z 7,1% do aż 13,52%, Poznania z 5,8% do 6,6%, Łodzi z 4,0 % do 4,15%. W Szczecinie pozostał na poziomie 4,1%.

Waluta kredytu

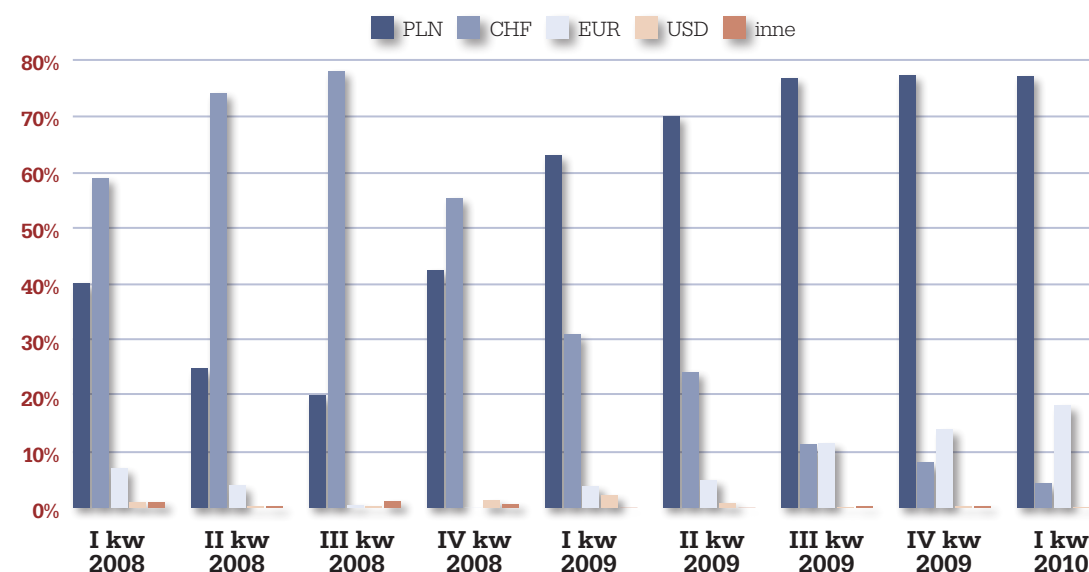
W I kw 2010 podobnie jak w całym 2009 r. dominowały kredyty w PLN, choć w I kw 2010 r. ponownie do łask wracają kredyty walutowe. Tym razem liderem okazują się być kredyty w EUR. Jeszcze pod koniec 2009 r. stanowiły one niewielki procent akcji kredytowej, obecnie zaś dominują w stosunku do kredytów w CHF.

- Z analizy porównawczej ich dostępności (biorąc pod uwagę ich oprocentowanie i kurs walutowy) wynika, że w dalszym ciągu najbardziej korzystne są kredyty w CHF, potem w EUR a następnie w PLN. Ciągłe jednak najpopularniejsze są kredyty udzielane w złotówkach. Dzieje się tak przede wszystkim ze względu na ograniczenie dostępności do kredytów w CHF. Jednocześnie, nie bez znaczenia jest także program Rodzina na Swoim, gdyż kredyty z dopłatą udzielane są wyłącznie w rodzimej walucie. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na popularność tego programu jest także i to, że obecne regulacje bankowe tj. Rekomendacja S i SII faworyzują kredyty w walucie krajowej.
- Rosnący udział kredytów w EURO oznacza, że banki będą coraz mocniej je promowały. Składa się na to kilka czynników:
 - Przewidywane wejście Polski do strefy EURO. Kredyty mieszkaniowe udzielane są na bardzo długie okresy, nawet do 40 lat. Wejście Polski do strefy Euro z punktu widzenia zarządzania ryzykiem dla tak specyficznego produktu, jakim jest kredyt mieszkaniowy będzie bardzo bezpieczne ponieważ zmniejszy ryzyko

zmian kursu walutowego. W przypadku kredytów w CHF występuje podwójne ryzyko kursu.

- Atrakcyjne oprocentowanie tej waluty. Europejski Bank Centralny w ostatnim okresie istotnie obniżył swoje stopy procentowe, co powoduje dużą konkurencję do kredytów w CHF. Różnice pomiędzy kredytem CHF EUR nie są już tak duże ze względu na ich atrakcyjność pod kątem wysokości spłaty rat kapitałowo odsetkowych.

Wykres 8. Struktura walutowa wartości nowoudzielanych kredytów – kwartalnie



Źródło: ZBP

Tabela 8. Struktura walutowa wartości nowoudzielanych kredytów

	PLN	CHF	EUR	USD	Inne
I kw 2008	40,2%	59,0%	0,7%	0,1%	0,1%
II kw 2008	24,9%	74,1%	0,4%	0,2%	0,3%
III kw 2008	20,1%	78,1%	0,5%	0,2%	1,2%
IV kw 2008	42,5%	55,4%	0,0%	1,3%	0,7%
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%

2008	30,0%	68,6%	0,4%	0,4%	0,6%
2009	72,8%	17,2%	9,2%	0,7%	0,1%

W tabeli uwzględniono główne waluty, w których denominowane są udzielane przez banki kredyty mieszkaniowe

Źródło: ZBP



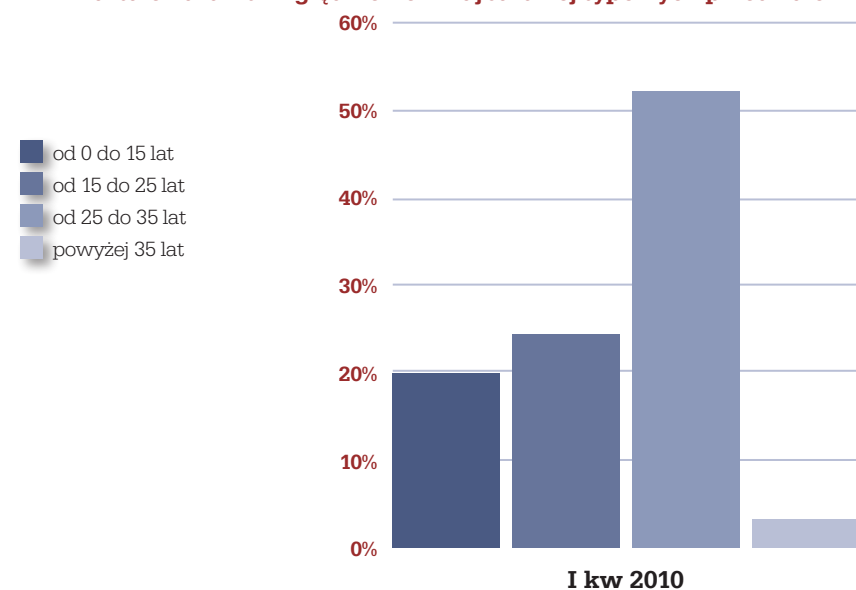
Okres kredytowania

Tabela 9a. Struktura nowoudzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania

Struktura nowoudzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania										
	I kw 2008	II kw 2008	III kw 2008	IV kw 2008	I kw 2009	II kw 2009	III kw 2009	IV kw 2009	2008	2009
do 30 lat	84,8%	75,8%	78,0%	89,3%	85,2%	79,3%	86,7%	86,4%	82,0%	84,4%
od 30 do 40 lat	8,5%	17,0%	15,3%	8,0%	7,6%	13,1%	11,1%	11,7%	12,2%	10,9%
od 40 do 50 lat	6,7%	6,3%	5,6%	1,4%	0,5%	3,8%	1,2%	1,1%	5,0%	1,6%
powyżej 50 lat	0,0%	1,0%	1,2%	1,3%	6,8%	3,8%	1,0%	0,8%	0,9%	3,1%

Źródło: ZBP

Wykres 9b. Struktura nowoudzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w I kwartale 2010 z uwzględnieniem najbardziej typowych przedziałów



Źródło: ZBP

Tabela 9b. Struktura nowoudzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w I kwartale 2010*

*od stycznia 2010 r. banki raportują do systemu SARFiN według nowego zakresu danych

Struktura nowoudzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania	
I kw 2010	
od 0 do 15 lat	20,00%
od 15 do 25 lat	24,44%
od 25 do 35 lat	52,30%
powyżej 35 lat	3,26%

Źródło: ZBP

Okres kredytowania nieznacznie się zmienił w porównaniu do I kw. 2009. W dalszym ciągu dominują kredyty z okresem spłaty do 30 lat. Po raz kolejny potwierdza to, że banki stosują bardzo konserwatyw-

ne podejście przy rozpatrywaniu i udzielaniu kredytów mieszkaniowych. Zdarzają się przypadki, że w ofercie banków znajdują się kredyty o okresie spłaty powyżej 40 a nawet do 50 lat. Są to jednak bardzo nieliczne przypadki. W większości kredyty długoterminowe są wprowadzane do oferty banków jako produkty zwiększające konkurencyjność.

- Banki bardzo często wprowadzają na rynek produkty, których celem oprócz odróżnienia się na tle konkurencji i zdobywania nowego segmentu rynku jest także zachęcenie potencjalnego klienta do odwiedzenia oddziału właśnie takiego banku. Stąd kredyty o dłuższym okresie spłaty niż standardowe np. do 30 lat mogą stać się okazją do zaproponowania innych, bardziej korzystnych warunków.
- Z uwagi na długi okres ich zapadalności, zwykle banki wymagają dodatkowych zabezpieczeń np.: doubezpieczenie kredytu w postaci polisy na życie itp. Taka praktyka podyktowana jest dużą wrażliwością długoterminowych kredytów na wahania stóp procentowych i kursu walutowego.

Jakość spłacanych kredytów mieszkaniowych

Z najnowszych informacji podanych przez Komisję Nadzoru Finansowego wynika, że jakość portfela kredytów mieszkaniowych w dalszym ciągu jest wysoka i zdecydowanie najlepsza spośród wszystkich produktów bankowych. Dane odnoszące się do końca roku 2009 pokazują, że 98,5% wszystkich zobowiązań z tytułu kredytów mieszkaniowych obsługiwanych jest terminowo. Niemniej trzeba zaznaczyć, że w porównaniu z rokiem 2008, spłacalność kredytów mieszkaniowych uległa pogorszeniu. Odsetek kredytów nieregularnych wzrósł w ciągu minionego roku o 0,5 punktu procentowego osiągając poziom 1,5% całego portfela kredytów mieszkaniowych. Ze wstępnych informacji wynika, że stosunkowo większy udział we wzroście kredytów nieregularnych odnotowano wśród kredytów denominowanych w walutach obcych i tylko nieznacznie wśród kredytów w PLN. Podobna tendencja obserwowana jest także w pierwszym kwartale 2010 r.

Jednakże, informacje napływające z BGK oraz Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej na temat realizacji programu rządowego dopłat dla osób mających problemy z ich spłatą, nie budzą obaw. Program



pomocy rządowej dla osób, które w wyniku utraty pracy mają problemy z terminowym regulowaniem zobowiązań z tytułu kredytów mieszkaniowych zakłada dopłaty w wysokości 1200 zł miesięcznie przez okres maksymalnie dwuletni. Szacowano że z pomocy Państwa korzystać będzie ok. 40 tys. gospodarstw domowych, niemniej do końca grudnia 2009 r. ustawową pomocą w łącznej wysokości 1,8 mln zł objęto 2488 gospodarstw domowych.

Prognoza na rok 2010

Dobre wyniki sektora bankowego w I kw. 2010 w obszarze kredytów mieszkaniowych świadczą o tym, iż zapotrzebowanie na zwiększenie dostępności kredytowej było wysokie. Biorąc pod uwagę utrzymywanie się tak wysokiej dynamiki udzielanych kredytów mieszkaniowych w I kw. 2010 można oczekiwać:

- Dalszego zwiększania dostępności kredytów. Jednakże nie będzie to poziom z lat 2008 (bez IV kw. 2008) i 2009. Osiągnięcie poziomu z okresu 2007 kiedy udzielono ok. 55 mld zł wydaje się być realne. Obecna prognoza zakłada wartość nowoudzielonych kredytów na poziomie między 45 a 50 mld zł. Biorąc pod uwagę wynik za I kw. 2010 prognoza na ten rok zrealizowana została już w ok. 20%. Przy ciągle rosnącej sprzedaży kredytów przekroczenie zakładanej prognozy może mieć miejsce na koniec tego roku.
- Powolne przesuwanie akcji kredytowej z rynku wtórnego na pierwotny przyczyniać się będzie do dalszego wzrostu inwestycji na rynku deweloperskim.
- W dalszym ciągu będzie rósł udział kredytów w Euro. Szacuje się, że do końca tego roku może przekroczyć 40% udzielanych miesięcznie kredytów. Wpływ na to będą miały także zapewne pozytywne sygnały płynące z rynku europejskiego. Niepokój może budzić sytuacja Grecji.
- Na wzrost akcji kredytowej banków wpływ także będzie miało przyjęcie przez Sejm RP kilku projektów ustaw regulujących:
 - Możliwość emisji listów zastawnych nie tylko przez banki hipoteczne, ale także przez banki uniwersalne. Dotychczas sektor bankowy był nadpłynny tzn. udzielano mniej kredytów niż posiadano depozytów. Środki zgromadzone przez ludność były i są jednym z głównych źródeł pozyskiwania kapitału na kredy-

ty mieszkaniowe. Od 2008 r. ta sytuacja uległa zmianie i środków na depozytach jest coraz mniej. Stąd potrzeba poszukiwania nowych źródeł finansowych, które upatruje się w rynku kapitałowym.

- Ustawa o tzw. odwróconej hipotece – regulującej możliwość finansowania potrzeb osób w podeszłym wieku pod zastaw ich nieruchomości. W Ministerstwie Finansów opracowano projekt, który wkrótce ma trafić do Sejmu. Jego przyjęcie pozwoli na spełnienie oczekiwań osób w wieku emerytalnym chcących spieniężyć swoje nieruchomości, aby móc skorzystać z oferty banków finansujących im potrzeby niekoniecznie mieszkaniowe.

Rosnąca konkurencyjność banków nie spowoduje raczej dalszej obniżki marż kredytowych, które już teraz są na bardzo niskim poziomie. Należy spodziewać się, że rozwój rynku w najbliższych latach będzie zmierzał w kierunku rosnącego udziału kredytów w walutach obcych zwłaszcza w Euro, ale przy dalszym utrzymaniu dużego udziału kredytów w walucie krajowej, na co wpływ będą mieć dwa czynniki: Rekomendacja S i SII oraz popularność rządowego programu RNS. Wiele sygnałów z rynku wskazuje na to, że bieżący rok będzie przede wszystkim rokiem walki o klienta, a w drugiej kolejności o zysk.

Wraz z łagodzeniem polityki kredytowej przez banki popyt na mieszkanie w I kw. 2010 zwiększył się istotnie. Rozpoczynanie przez deweloperów nowych inwestycji w ocenie banków sprzyjać będzie stabilizacji cen mieszkań. Dlatego oprócz rozwinięcia akcji kredytowej banków w obszarze klienta indywidualnego banki zwiększają stopniowo swoje zaangażowanie w finansowanie samych firm deweloperskich. Ich większe zaangażowanie skutkować powinno zwiększeniem liczby realizowanych inwestycji, a warto pamiętać o trudnościach z jakimi klienci banków i niektóre banki mogą się borykać, jeśli projekt deweloperski nie jest realizowany w formule zamkniętego finansowania, a sam deweloper nie ma odpowiedniego doświadczenia. Tego rodzaju sytuacje już zaskutkowały w zeszłym i w tym roku utratą płynności takich projektów i rozpoczęciem procesów sądowych w celu odzyskania utraconych środków lub dokończenia inwestycji.



Program Rodzina na Swoim

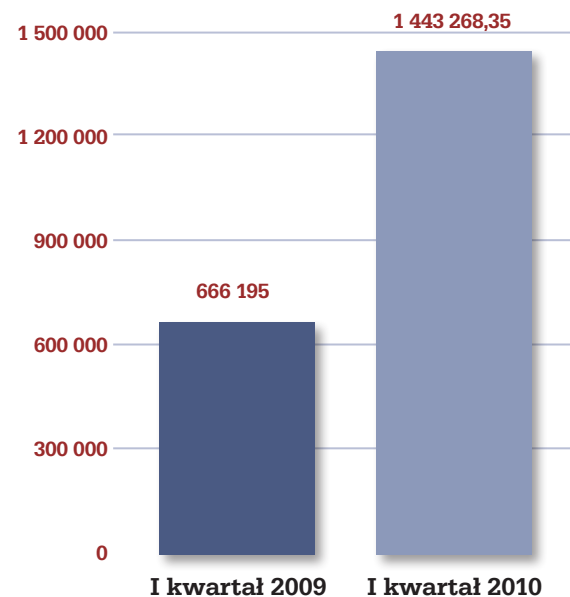
Program kredytów preferencyjnych z dopłatami do oprocentowania – finansowe wsparcie rodzin w nabywaniu własnego mieszkania Rodzina na Swoim (RnS)

Bank Gospodarstwa Krajowego

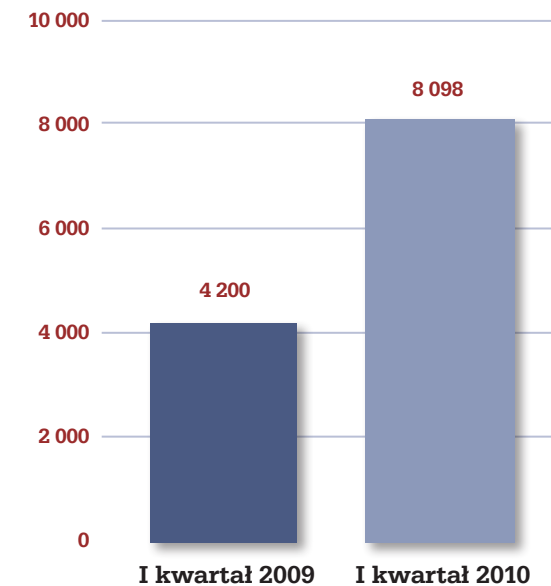
Według stanu na koniec marca 2010 r. w programie finansowego wsparcia rodzin uczestniczyło 20 banków kredytujących.

Od początku funkcjonowania programu banki kredytujące udzieliły łącznie 49.574 kredytów preferencyjnych, na ogólną kwotę 8.144,05 mln zł, z tego w I kwartale 2010 r. 8.098 kredytów na kwotę 1.443,26 mln zł.

Wykres 10. Wartość udzielonych kredytów w I kwartale 2009 r i w I kwartale 2010 r



Wykres 11. Liczba udzielonych kredytów w I kwartale 2009 r. i w I kwartale 2010 r.



Źródło: BGK

Porównując ten sam okres z rokiem 2009 można stwierdzić dwukrotny przyrost liczby i wartości kredytów, co spowodowane było zwiększeniem dostępności kredytów preferencyjnych oraz wzrostem wartości średnich wskaźników przeliczeniowych kosztów odtworzenia metra kwadratowego powierzchni mieszkaniowej.

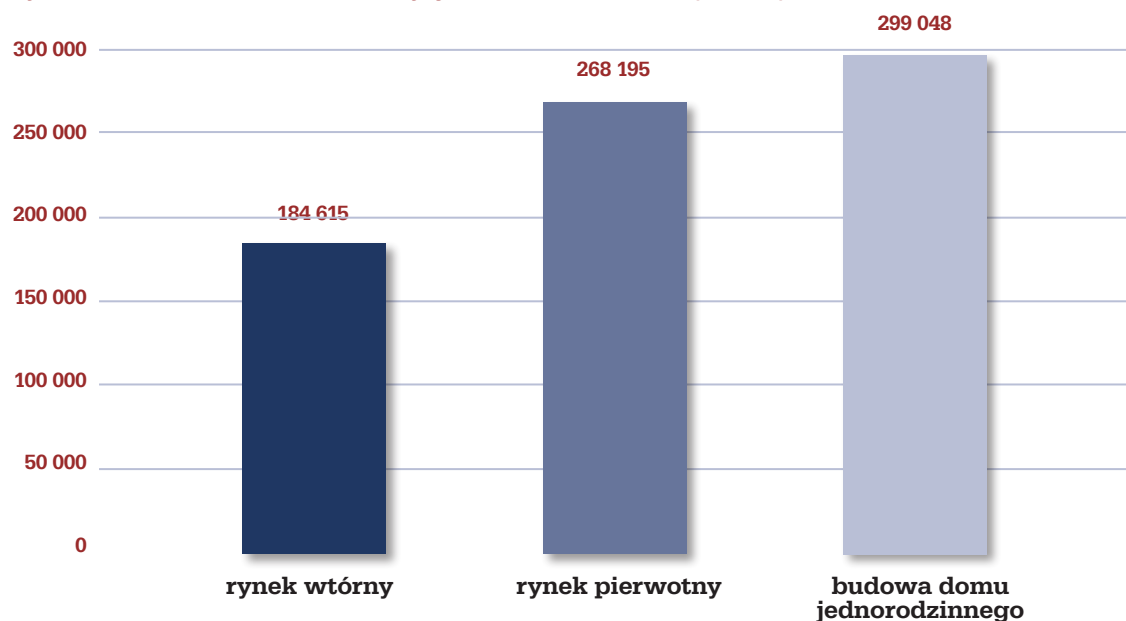
Wysokość obowiązujących wskaźników przełożyła się bezpośrednio na wzrost wartości średniej ceny metra kwadratowego kredytowanych nieruchomości, która w I kwartale 2010 r. wyniosła 3.683,43 zł.

Średnia wartość ceny/kosztu 1 m ² w I kwartale 2010 r. (w zł)	
rynek wtórny	3 507,36
rynek pierwotny	4 696,76
budowa domu jednorodzinnego	2 606,04

Źródło: BGK



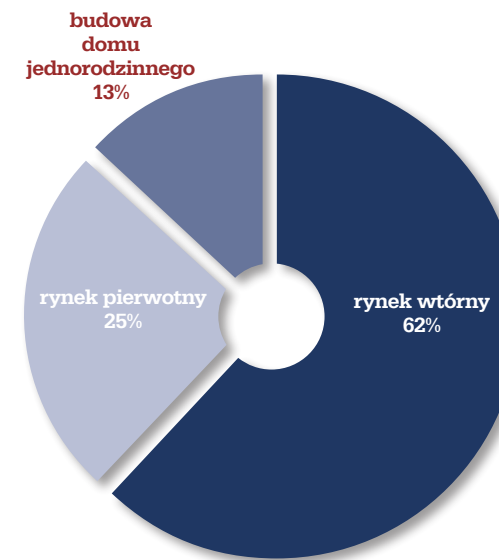
Wykres 12. Średnia wartość inwestycji w I kwartale 2010 r. (w PLN)



Źródło: BGK

W programie RnS nadal dominuje obrót lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym, który stanowi około 61% zawieranych transakcji.

Wykres 13. Struktura udzielonych kredytów w I kwartale 2010 r.(w %)

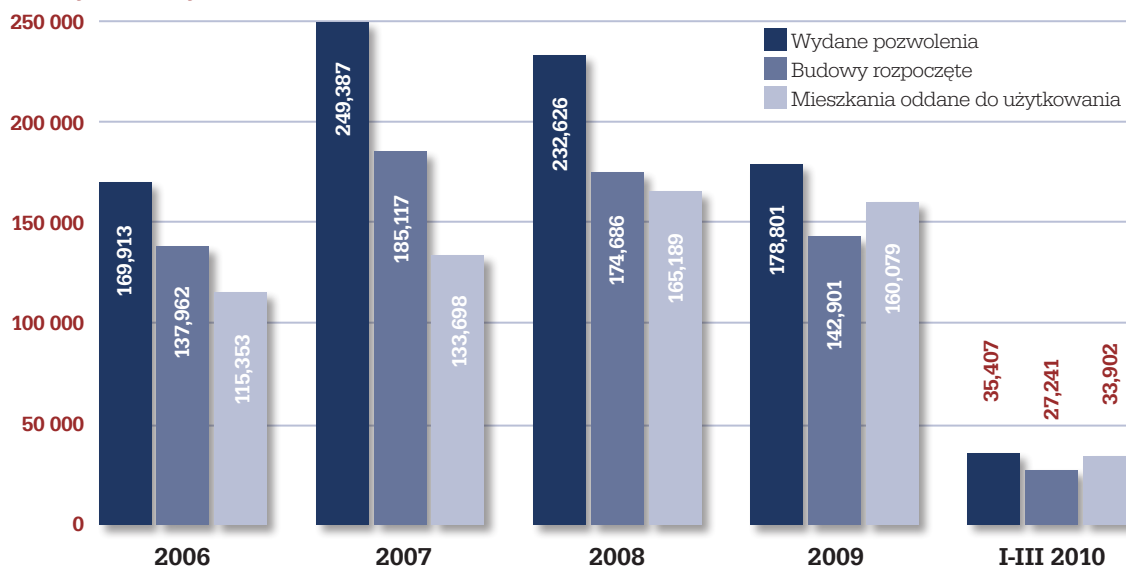


Źródło: BGK

W I kwartale 2010 r. kwota dopłat wypłaconych bankom udzielającym kredytów preferencyjnych wyniosła 78 mln zł.

Sytuacja na rynku nieruchomości

Wykres 14. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytku



Źródło: GUS

W I kwartale 2010 roku liczba budów rozpoczętych wzrosła o ponad 16% wobec analogicznego okresu roku 2009 osiągając wartość 27 241.

Nastąpiła więc poprawa w stosunku do gwałtownego spadku, jaki miał miejsce w roku 2009.

Deweloperzy w ciągu trzech miesięcy bieżącego roku rozpoczęli budowę 11 542 mieszkań, tj. o 53,4% więcej niż w 2009 r.

Jednocześnie dane GUS za I kw. 2010 wykazują spadki zarówno w kategorii liczby mieszkań oddanych, jak i wydawanych pozwoleń. W pierwszym kwartale 2010 oddano do użytkowania 33 902 mieszkania, czyli o ponad 18% mniej niż w tym samym okresie rok wcześniej. Deweloperzy oddali w tym okresie 13,7 tys. jednostek mieszkalnych, o 24% mniej, niż w roku ubiegłym.



Spadek ten świadczy o tym, iż minął już okres kiedy liczba mieszkań oddawanych osiągała rekordowe wielkości na skutek boomu lat poprzednich. Nie bez znaczenia był również fakt warunków pogodowych, które utrudniały prace budowlane.

W I kwartale bieżącego roku nastąpił także spadek liczby mieszkań (do 35 407 tj. o 18,6% mniej niż w I kwartale 2009), na budowę których wydano pozwolenia. W przypadku deweloperów liczba mieszkań, na których budowę uzyskano pozwolenia spadła aż o 31,2% do 11 786. Wzrost liczby rozpoczynanych budów przy jednoczesnym spadku zainteresowania deweloperów nowymi pozwoleniami na budowę mieszkań, świadczy o tym, iż deweloperzy z ostrożnością przyglądają się rozwojowi sytuacji na rynku mieszkaniowym.

Biorąc pod uwagę znaczną kumulację niewykorzystanych pozwoleń na budowę, spadek nowowydawanych pozwoleń nie powinien stać się w najbliższym czasie istotnym czynnikiem wzrostu cen.

Średnie ceny transakcyjne mieszkań

W I kwartale 2010 w większość miast (Warszawie, Łodzi, Wrocławiu, Krakowie i konurbacji katowickiej) odnotowano niewielkie wzrosty średnich cen transakcyjnych w stosunku do poprzedniego kwartału.

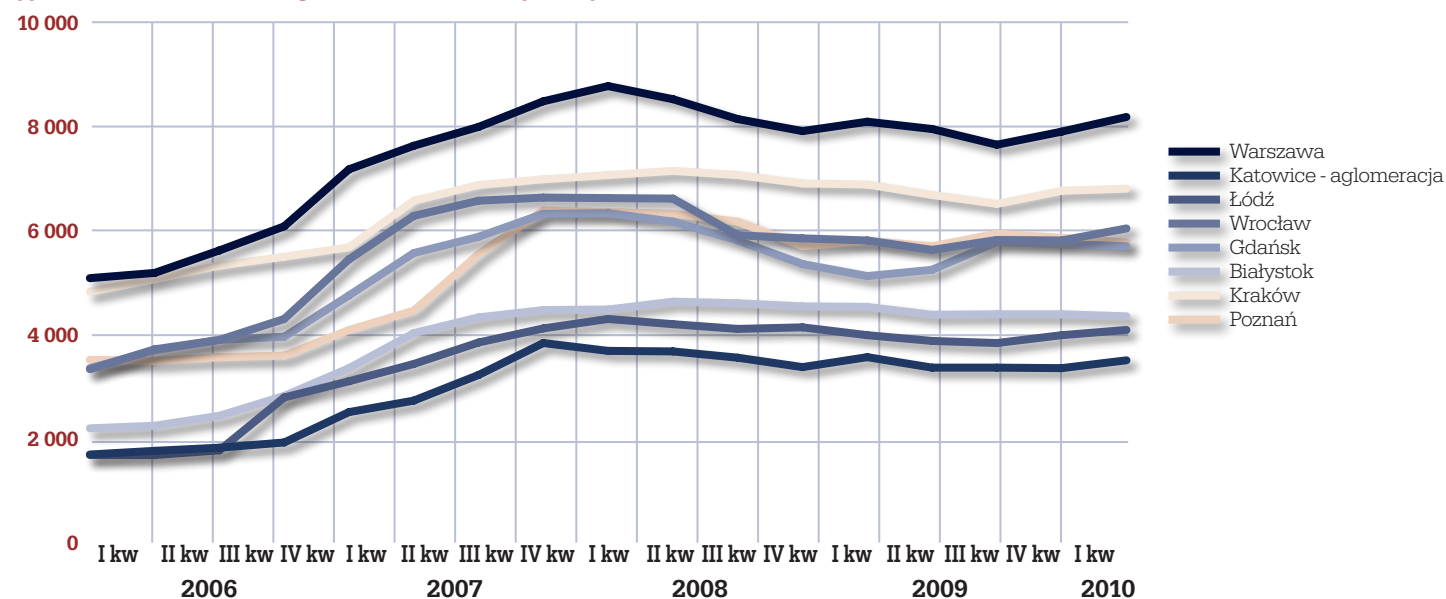
Jednocześnie w Gdańsku, Krakowie i Poznaniu ceny te nieznacznie spadły.

W większości miast wynik na koniec I kwartału 2010 jest kontynuacją trendu, zmiany zaś nie są gwałtowne. Można zatem nadal mówić o stabilizacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych, choć warto zauważyć, iż w przypadku większości badanych miast występuje tendencja wzrostowa.

Zgodnie z naszym przekonaniem wzrosty cen średnich metra kwadratowego powierzchni mieszkania, jak również średniej ceny mieszkania nie wynikają ze zmiany trendu na wzrostowy, lecz ze zmiany struktury sprzedaży związanej z rozluźnieniem polityki kredytowej banków (powrót kredytów o wskaźniku LTV powyżej 80% – powrót na rynek droższych mieszkań).

Podsumowując, w pierwszym kwartale 2010 roku najwyższą spośród badanych miast średnią cenę transakcyjną za metr kwadratowy mieszkania odnotowano w Warszawie – 8 178 PLN zaś najniższą w konurbacji katowickiej -3 537 PLN/mkw.

Wykres 15. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach – 2006 – I kw. 2010



Źródło: AMRON

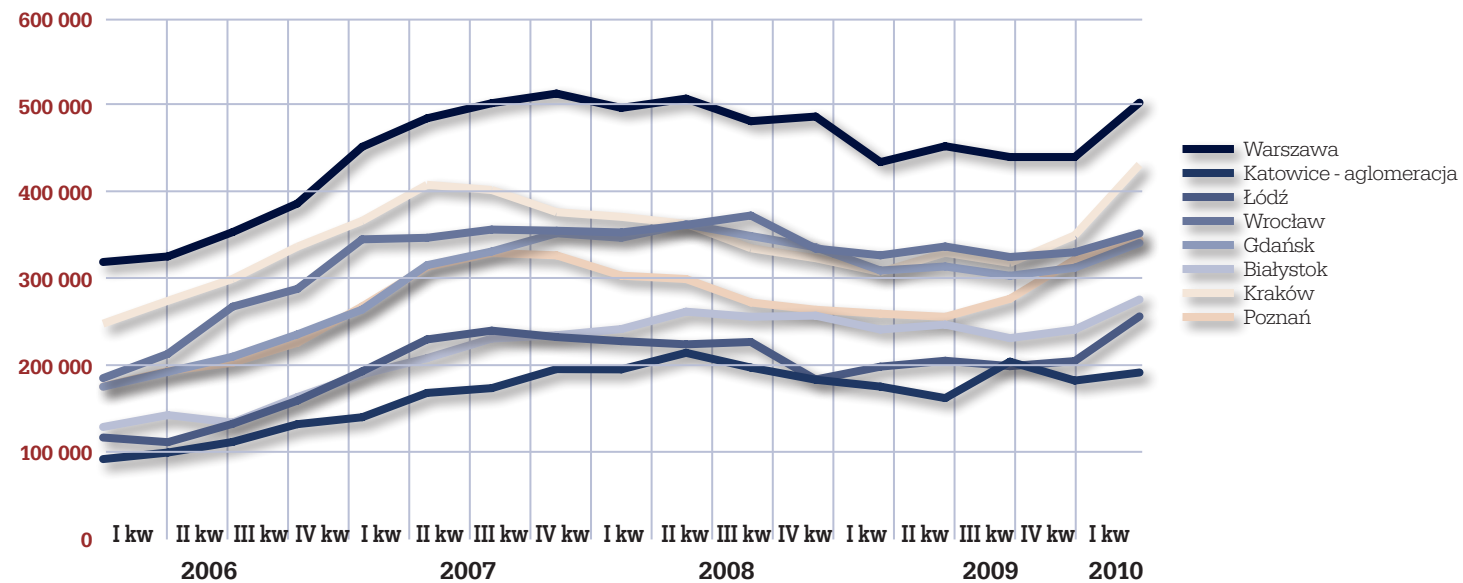


Tabela 15. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach – 2006 – I kw. 2010

	2006				2007				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	IV kw	I kw	II kw	III kw	IV kw	I kw
Warszawa	5 110	5 232	5 637	6 089	7 176	7 625	7 994	8 481	8 774	8 519	8 143	7 913	8 091	7 945	7 653	7 902	8 178
Katowice - konurbacja	1 737	1 799	1 857	1 958	2 538	2 758	3 255	3 862	3 715	3 708	3 580	3 407	3 595	3 398	3 393	3 385	3 537
Łódź	1 723	1 728	1 817	2 829	3 135	3 467	3 878	4 145	4 322	4 222	4 136	4 167	4 010	3 907	3 861	4 018	4 116
Wrocław	3 369	3 744	3 926	4 328	5 468	6 298	6 581	6 642	6 634	6 622	5 922	5 866	5 823	5 644	5 837	5 831	6 053
Gdańsk	3 387	3 726	3 927	3 984	4 776	5 588	5 894	6 335	6 342	6 182	5 825	5 370	5 141	5 263	5 799	5 754	5 714
Białystok	2 230	2 287	2 478	2 855	3 381	4 054	4 354	4 494	4 504	4 657	4 628	4 565	4 558	4 403	4 411	4 412	4 371
Kraków	4 845	5 083	5 341	5 518	5 696	6 586	6 882	6 998	7 077	7 153	7 077	6 917	6 897	6 695	6 526	6 774	6 811
Poznań	3 549	3 525	3 594	3 624	4 115	4 486	5 565	6 398	6 360	6 339	6 183	5 710	5 816	5 714	5 952	5 877	5 788

Źródło: AMRON

Wykres 16. Średnie transakcyjne mieszkania w wybranych miastach – 2006 – I kw. 2010 w PLN



Źródło: AMRON

Tabela 16. Średnie ceny transakcyjne mieszkań w wybranych miastach – 2006 – I kw. 2010 w PLN

	2006				2007				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	IV kw	I kw	II kw	III kw	IV kw	I kw
Warszawa	317 249	323 633	351 526	384 353	449 334	481 975	499 347	510 387	493 951	504 600	478 677	484 025	431 810	450 026	437 604	437 611	499 994
Katowice - konurbacja	91 279	98 782	110 951	131 317	139 254	167 123	172 637	194 450	194 139	213 114	196 183	182 266	174 385	191 205	202 990	181 296	190 553
Łódź	116 006	110 675	131 725	158 295	191 858	228 469	238 546	231 191	226 496	222 850	225 550	182 490	197 257	204 020	197 812	203 690	254 913
Wrocław	184 111	211 927	266 067	286 426	343 248	345 019	354 438	353 127	351 137	359 847	370 532	332 653	324 914	335 030	322 968	328 401	350 045
Gdańsk	174 206	191 265	208 665	234 261	262 716	313 606	329 307	350 203	345 007	360 431	347 059	334 157	307 456	312 124	301 493	310 714	339 051
Białystok	128 087	141 703	133 113	162 399	188 358	206 953	229 455	233 295	240 345	260 301	254 450	255 742	239 788	245 527	229 950	239 751	274 250
Kraków	246 604	272 762	297 872	334 813	364 475	405 784	399 810	374 422	369 038	361 032	333 022	321 621	305 765	327 874	316 161	347 815	428 847
Poznań	174 474	192 195	201 720	224 662	266 342	311 546	327 531	324 922	301 573	297 714	270 853	262 479	257 996	254 377	275 090	319 963	342 907

Źródło: AMRON

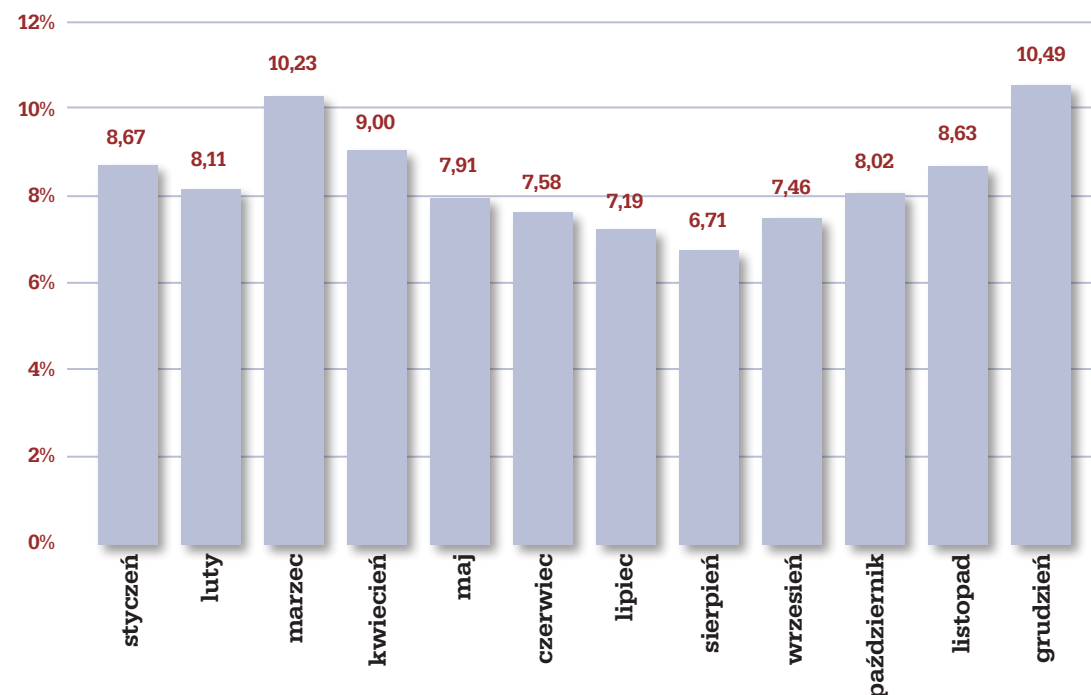


Roczny cykl na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Poza wieloletnimi cyklami koniunkturalnymi na rynku nieruchomości występują cykle roczne. Poniższy wykres przedstawia obliczony na podstawie danych z 6 największych miast w Polsce udział transakcji kupna – sprzedaży (umowy ostateczne) w ciągu ostatnich 10 lat.

Okazuje się, iż w ciągu roku największa liczba umów finalizowanych jest na koniec pierwszego kwartału oraz w grudniu.

Wykres 17. Roczny wykres koniunktury na rynku nieruchomości w % zawieranych transakcji w 6 największych miastach Polski

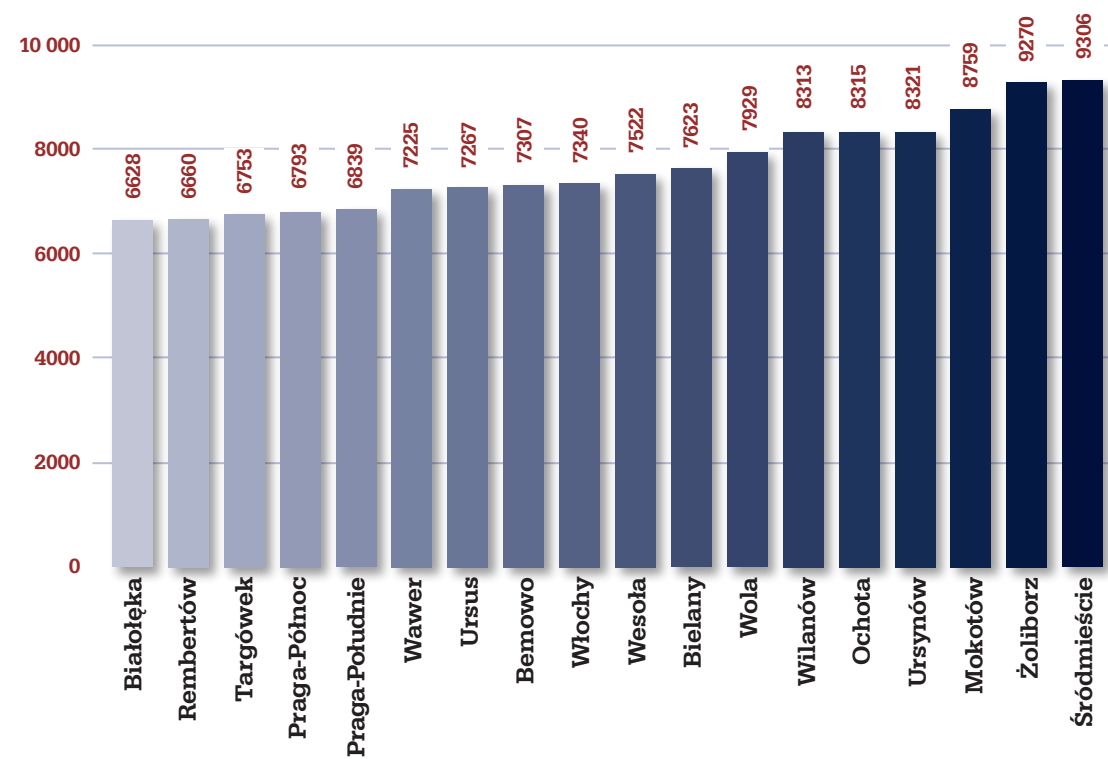


Źródło AMRON

Zróznicowanie średnich cen metra kwadratowego mieszkania w Warszawie według dzielnic

Najniższe ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w Warszawie w ostatnich czterech kwartałach odnotowano na Białołęce (6 628 PLN/m²) zaś najwyższe w Śródmieściu (9 306 PLN/m²) i Żoliborzu (9 270 PLN/m²).

Wykres 18. Średnie ceny transakcyjne m² mieszkania w Warszawie w ostatnich 4 kwartałach w podziale na dzielnice



Źródło AMRON

Poniższa tabela przedstawia jaki udział mieszkań w Warszawie z poszczególnych przedziałów cenowych przypada na daną dzielnicę. Na przykładzie Śródmieścia widać wyraźnie, że ponad 40% wszystkich transakcji to mieszkania z segmentu najdroższego przy jednoczesnym braku mieszkań segmentu najtańszego.



Tabela 18. Struktura cenowa obrotu mieszkaniami w poszczególnych dzielnicach ze względu na cenę m² w ostatnich 4 kwartałach

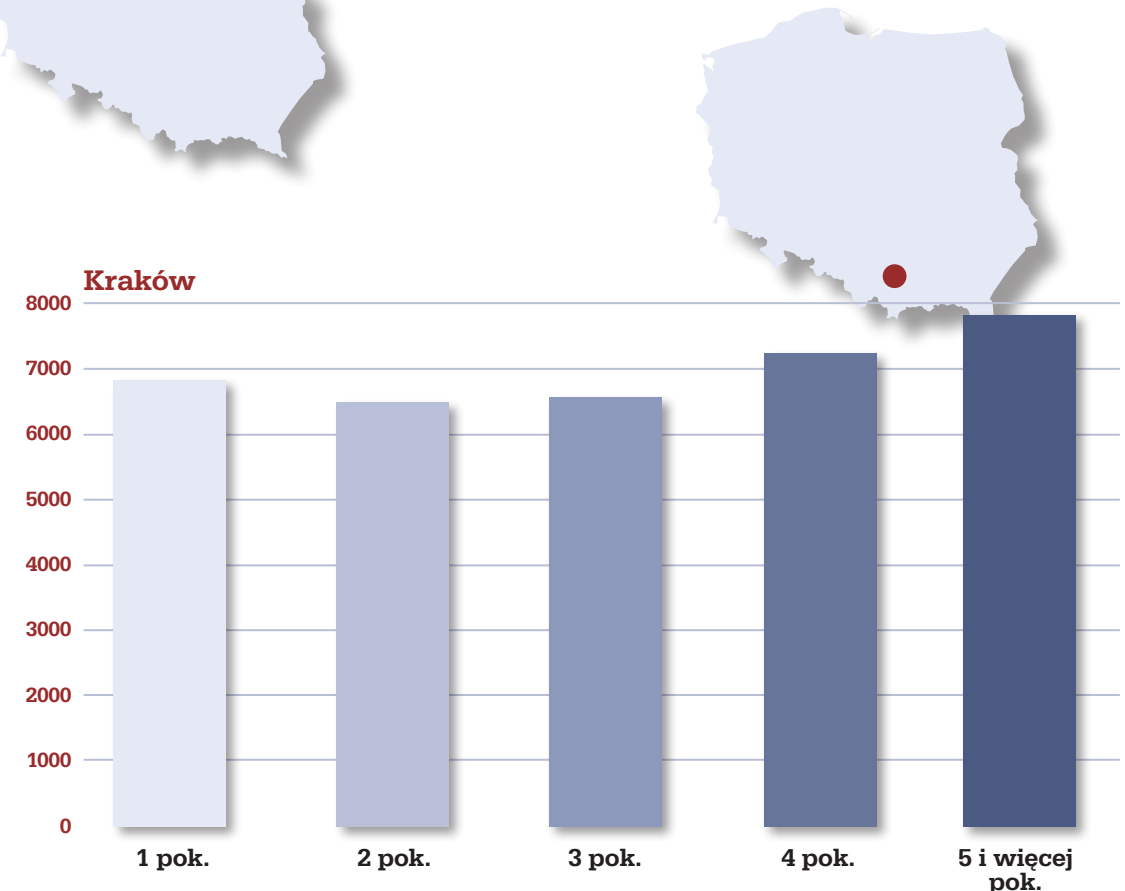
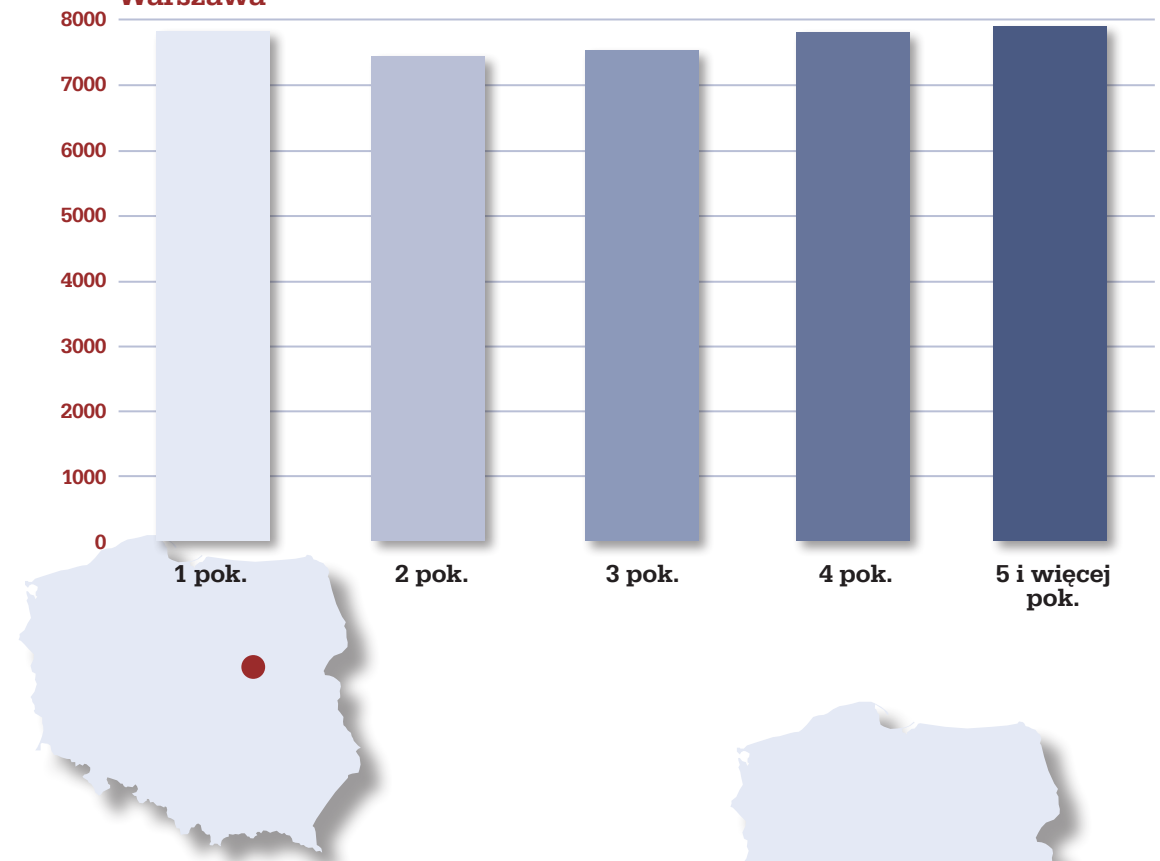
	Cena w PLN/m ²						
	do 5 tys.	od 5 do 6 tys.	od 6 do 7 tys.	od 7 do 8 tys.	od 8 do 9 tys.	od 9 do 10 tys.	pow 10 tys.
Białołęka	4.16%	16.04%	46.14%	29.70%	3.37%	0.59%	0.00%
Rembertów	6.94%	26.39%	25.00%	20.83%	12.50%	4.17%	4.17%
Targówek	4.07%	17.73%	38.08%	31.10%	8.43%	0.58%	0.00%
Praga-Północ	1.70%	15.91%	35.80%	30.68%	13.07%	2.27%	0.57%
Praga-Południe	3.66%	14.02%	39.63%	27.44%	10.37%	3.66%	1.22%
Wawer	0.00%	7.02%	40.35%	36.84%	12.28%	3.51%	0.00%
Ursus	1.97%	6.69%	37.40%	33.86%	18.90%	1.18%	0.00%
Bemowo	0.87%	11.37%	29.45%	29.15%	22.16%	5.83%	1.17%
Włochy	4.30%	10.22%	23.66%	31.18%	22.04%	5.38%	3.23%
Wesoła	2.22%	11.11%	26.67%	20.00%	15.56%	13.33%	11.11%
Bielany	1.58%	4.11%	22.78%	37.03%	25.63%	6.33%	2.53%
Wola	0.77%	4.02%	15.52%	36.21%	27.39%	11.30%	4.79%
Wilanów	0.84%	1.68%	5.04%	26.89%	42.02%	19.33%	4.20%
Ochota	1.25%	4.05%	13.71%	26.79%	25.86%	16.82%	11.53%
Ursynów	1.19%	2.63%	11.46%	25.30%	29.12%	17.66%	12.65%
Mokotów	1.39%	0.70%	9.76%	20.56%	30.66%	17.07%	19.86%
Żoliborz	1.23%	0.00%	7.41%	12.35%	39.51%	11.11%	28.40%
Śródmieście	0.00%	6.48%	7.41%	16.67%	13.89%	12.04%	43.52%

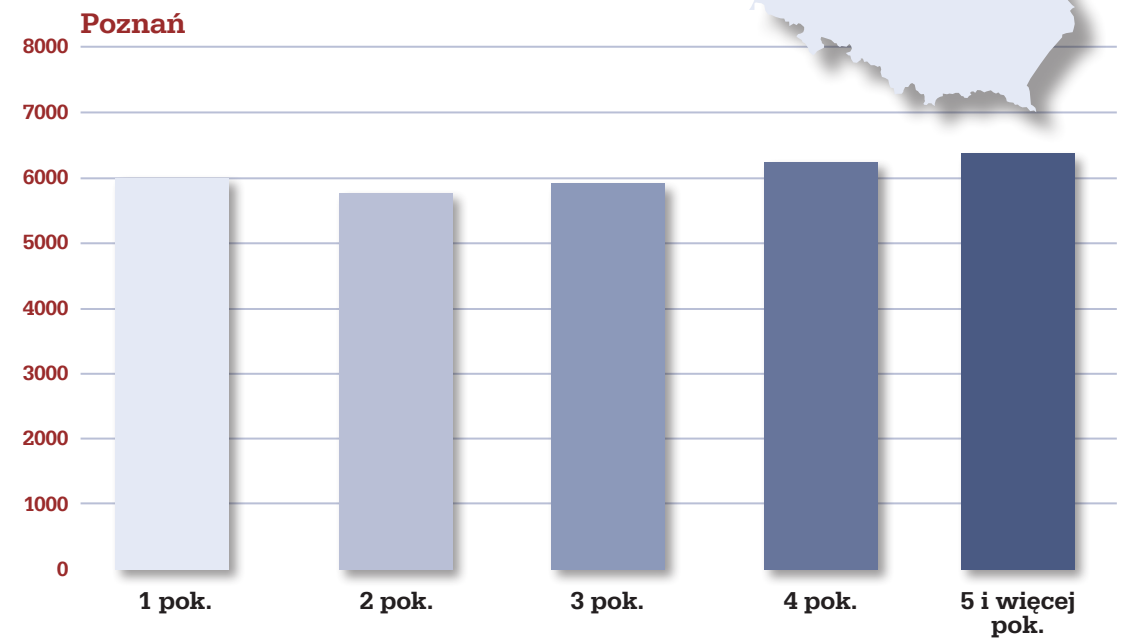
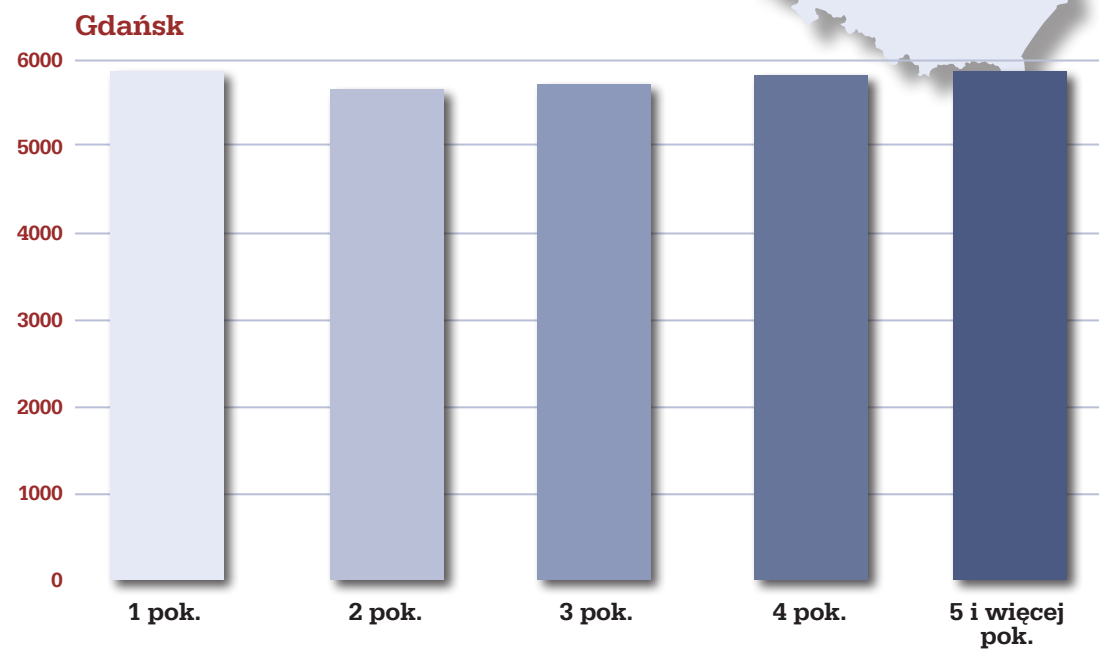
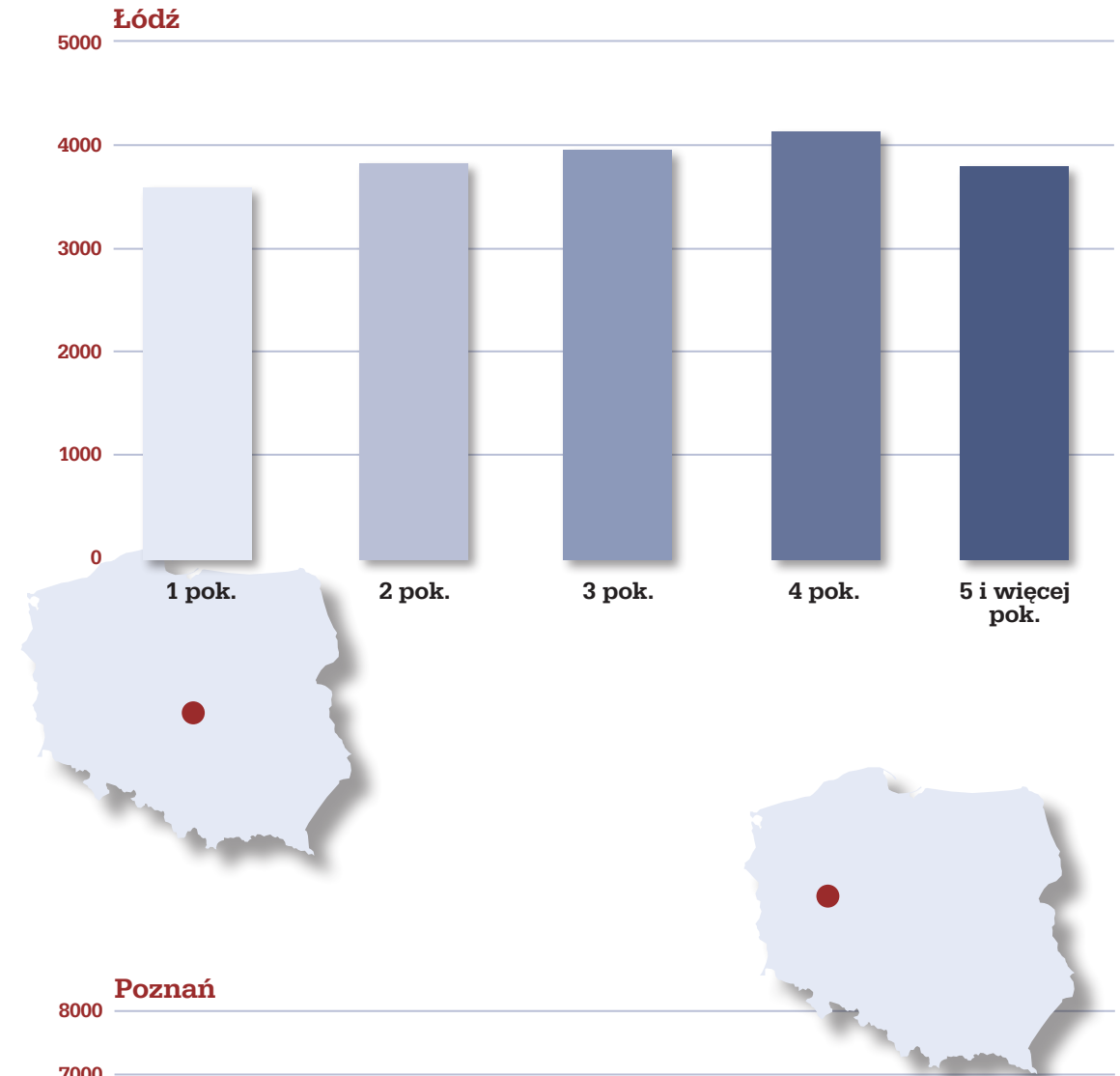
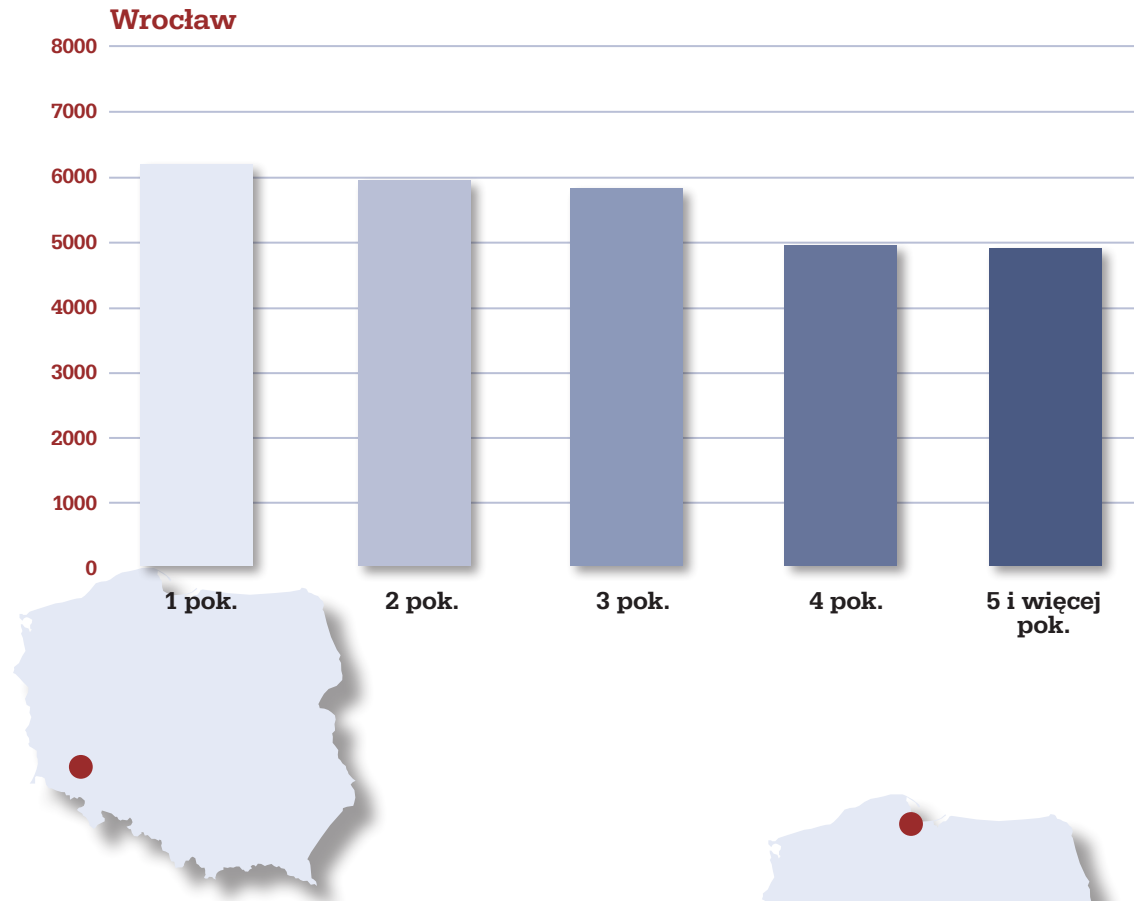
Źródło AMRON

Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania ze względu na liczbę pokoi

Kontynuując szczegółowe prezentowanie danych o średnich cenach transakcyjnych metra kwadratowego dla poszczególnych rynków największych miast Polski, przedstawiamy poniżej rozkład średnich cen mieszkań ze względu na liczbę pokoi.

Wykres 19. Średnie ceny m² mieszkania w wybranych miastach Polski ze względu na liczbę pokoi
Warszawa





Źródło AMRON



Komentarz do Raportu – Jacek Łaszek, Prof. SGH



Analiza danych o rynku mieszkaniowym w pierwszym kwartale 2010 prowadzi do bardzo niejednoznacznych wniosków. W rzeczywistości w pierwszym kwartale br. kontynuowana była tendencja z poprzedniego kwartału, połączona ze niewielkim spadkiem cen ofertowych oraz wzrostem cen transakcyjnych na największych rynkach. Ze względu na metodę agregacji (brak kontroli zmienności jakościowych) trudno jest określić, czy jest to wzrost i spadek rzeczywisty, czy zmiana struktury próbki. Akcja kredytowa nieznacznie wzrosła, co wynika z informacji uzyskanych w sektorze bankowym, wzrosła też

sprzedaż mieszkań. Marże bankowe rzeczywiście spadły, ale stopy w porównaniu do okresu boomu, podobnie zresztą jak ceny mieszkań, są wysokie. Jednocześnie, pomimo dużych nadwyżek niesprzedanych mieszkań, wystąpił wzrost noworozpoczynanych projektów. Ten pełen sprzeczności obraz staje się bardziej zrozumiały dopiero, jeżeli analizować go w kontekście historycznym. Po boomie na rynku mieszkaniowym wywołanym tanim, denominowanym we frankach kredytem, w wyniku którego ceny mieszkań wzrosły dwukrotnie,

a deweloperzy zachęteni niespotykanymi dotąd zyskami zwiększyli produkcję do nienotowanych w ostatnich 20 latach poziomów nastąpiła, jak to zwykle bywa, faza załamania koniunktury, spowodowana konsekwencjami kryzysu w USA i problemami sektora finansowego. W efekcie kredyt stał się trudniej dostępny i znacznie droższy, co w połączeniu z innymi czynnikami znacząco ograniczyło popyt i spowodowało powstanie zapasu niesprzedanych mieszkań o wysokich cenach i strukturze niedostosowanej do nowych warunków (za mało mieszkań małych, adekwatnie do nowej, mniejszej zdolności kredytowej).

Jeżeli nie pojawią się nowe szoki na rynku, w okresie najbliższych kilku kwartałów będzie on zmierzał do nowego punktu równowagi z niższymi, dostosowanymi do droższych kredytów cenami mieszkań, ich inną strukturą oraz niższym, odpowiednim do tych warunków poziomem budownictwa. Procesy te widać już obecnie, pomimo dużej podaży mieszkań na rynku pojawiają się nowe projekty konkurencyjne cenowo i lepiej dostosowane do nowej sytuacji. W dłuższym okresie należy więc oczekiwać raczej spadków realnych cen mieszkań i marż deweloperskich, do poziomu który będzie pokrywał podwyższone ryzyko tego biznesu.

Istotnym czynnikiem napędzającym sektor pozostaną procesy demograficzne.

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 da-**



nych 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.

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

System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości (SARFiN)

Banki, wykorzystując forum Związku Banków Polskich do wymiany informacji o liczbie i wielkości udzielonych kredytów mieszkani-

wych 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