

Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach
mieszkaniowych i cenach
transakcyjnych nieruchomości

1/2014

maj 2014

WERSJA SKRÓCONA



AMRON

Doświadczenie buduje zaufanie

**Raport nr 19,
data publikacji:
22 maja 2014**



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Spis treści

»	Raport w liczbach	3	
»	Wstęp – o Raporcie	4	
»	Dziesięć lat polskiego rynku mieszkaniowego w Unii Europejskiej i w AMRON		6
»	Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych	10	
»	Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych	10	
»	Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych		10
»	Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych		10
»	Waluta kredytu	11	
»	Średnia wartość kredytu	12	
»	Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu		12
»	Struktura wskaźnika LtV	12	
»	Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski	13	
»	Okres kredytowania	14	
»	Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3	14	
»	Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych		15
»	Program „Mieszkanie dla Młodych”	16	
»	Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych	17	
»	Średnie ceny transakcyjne mieszkań	19	
»	Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie		21
»	Komentarz do Raportu	22	
»	Systemy AMRON i SARFiN	23	
»	System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami		23
»	System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości	23	

Raport w liczbach

I kw. 2014		zmiana I kw. 2014 / IV kw. 2013
335,072 mld zł	ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	1,29% ↗
1,821 mln	liczba czynnych umów kredytowych	0,05% ↗
41 942	liczba umów zawartych	7,65% ↘
8,854 mld zł	wartość umów zawartych	9,35% ↘
206 018 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	1,47% ↘
163,38 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	4,46 pkt. ↗
56,67%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV powyżej 80%	4,62 pkt. proc. ↘
99,48%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,41 pkt. proc. ↗
0,51%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w EUR	0,40 pkt. proc. ↘
62,24%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	1,51 pkt. proc. ↘
434 015	całkowita średnia cena transakcyjna mieszkania w Warszawie	0,50% ↘
7 265 zł	średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie	0,12% ↘

Wstęp – o Raporcie

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



Szanowni Państwo,

to już dziewiętnasta edycja Raportu AMRON-SARFiN o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości, publikowanego przez Związek Banków Polskich. Prezentujemy w nim wyniki pierwszego kwartału 2014 roku w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów oraz ze względu na mijającą 10. rocznicę przystąpienia Polski na Unii Europejskiej pre-

zentujemy Państwu podsumowanie tego dziesięciolecia na rynku kredytów hipotecznych. Czujemy się do tego szczególnie uprawnieni, gdyż również System AMRON obchodzi w bieżącym roku piękny jubileusz. Dokładnie od dziesięciu lat budujemy nową jakość na rynku informacji o wartościach nieruchomości i z tej perspektywy w pełni uzasadnione jest dosłowne traktowanie anagramu nazwy Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami **AMRON – NORMA**. Dla uczestników rynku obrotu nieruchomości **korzystanie z AMRON stało się normą**. Na strukturze opisu nieruchomości w AMRON oparte zostały wymagania nadzoru finansowego, zdefiniowane w Załączniku do Rekomendacji J, a od kilku tygodni prawie stu pracowników Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego korzysta z bezpośredniego dostępu do Systemu AMRON. W AMRON uczestniczy obecnie ponad 400 podmiotów obsługujących rynek obrotu nieruchomości.

Podsumowując w poprzedniej edycji Raportu AMRON-SARFiN miniony rok 2013 oceniliśmy go pod względem wyników akcji kredytowej jako najłagodniejszy okres dla sektora hipotecznego od roku 2005. Tymczasem środowisko deweloperskie wynikami sprzedaży mieszkań było wręcz zachwycone. Podobna sytuacja ma miejsce w kontekście wyników za

I kwartał 2014 roku. Wy tłumaczenie tych rozbieżności w ocenie aktywności rynku jest proste. Znacząca część transakcji kupna mieszkań odbywa się bez udziału kredytu bankowego. Polacy – choć nie tylko, bo zauważalny jest wzrost nabywania mieszkań w Polsce przez obywateli Republiki Ukrainy – doszli do wniosku, że inwestycja w mieszkanie jest nie tylko bezpiecznym, ale i rentownym ulokowaniem posiadanych oszczędności, trzymany dotychczas czy to w przysłowiowej „skarpecie”, czy w funduszach inwestycyjnych lub na lokatach bankowych. Tym bardziej, że na dalszy spadek cen raczej nie można już liczyć. Nabywanie własnego mieszkania to również zabezpieczenie stabilności finansowej w okresie emerytalnym, a nawet – w miarę potrzeby – również potencjalne źródło dodatkowych środków na życie na emeryturze.

Ze względu na potwierdzoną w poprzednich edycjach Raportu sezonową cykliczność zjawisk zachodzących zarówno na rynku kredytów hipotecznych, jak i – co bardziej oczywiste – również w sferze inwestycji mieszkaniowych, analizujemy wyniki osiągnięte w I kwartale 2014 roku zarówno w odniesieniu do wyników z IV kwartału roku 2013, jak i do wyników z analogicznego okresu ubiegłego roku – I kwartału 2013 roku. Nawet taki zabieg nie pozwala na mówienie o wzrostach w sferze kredytów hipotecznych. Możemy się tylko pocieszać, że wyniki minionego I kwartału 2014 roku okazały się lepsze niż wyniki I kwartału, ale roku... 2009! Jednak z drugiej strony raczej nikt nie oczekiwał w minionym kwartale odwrócenia trendu spadkowego, trwającego nieprzerwanie od połowy 2011 roku. Zarówno liczba (41,9 tys. sztuk), jak i wartość (8,8 mld zł) nowo udzielonych kredytów w I kwartale bieżącego roku stanowią jednak dobre oparcie dla poprawy wyników w kolejnych kwartałach. Tym bardziej prawdopodobnych, że w sektorze budownictwa mieszkaniowego w pierwszych trzech miesiącach 2014 roku obserwowane było wyraźne ożywienie rynku.

Znaczące zmiany można zauważyć zwłaszcza w relacji do wyników I kwartału 2013 roku. Liczba nowo rozpoczętych inwestycji zwiększyła się aż o 49%, natomiast wzrost liczby nowych pozwoleń wyniósł 16%.

Analiza cen transakcyjnych w I kwartale 2014 roku potwierdza dalszą stabilizację średnich cen praktycznie na wszystkich analizowanych rynkach. Największe odchylenia wykazał z jednej strony rynek w Poznaniu – na plus o 95 zł, a po drugiej stronie rynek aglomeracji katowickiej – na minus o 44 zł.

Pierwszy kwartał 2014 roku to początek funkcjonowania nowego rządowego Programu „Mieszkanie dla Młodych”. W tym okresie kredyty zakwalifikowane do udziału w tym programie stanowiły 10% portfela nowych kredytów. To nie jest zły wynik, jednak na ocenę jego atrakcyjności jest jeszcze zdecydowanie za wcześnie. Zastosowane wskaźniki wyznaczania limitów cenowych w poszczególnych lokalizacjach są najslabszą stroną tego programu, zdecydowanie dyskryminującą mieszkańców niektórych regionów naszego kraju. Sugeruję oparcie się o dane z AMRON przy pierwszej weryfikacji zasad działania Programu „MdM” w zakresie wyznaczania limitów cenowych – AMRON to NORMA!

W kwietniu 2014 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Związku Banków Polskich, które potwierdziło zdefiniowane w ostatnich latach Rekomen-

dacje Mieszkaniowe. Stosowne propozycje, w tym również gotowe projekty rozwiązań ustawowych zostały przekazane do Parlamentu, Rządu oraz NBP i KNF. Nie czekamy na pomysły ze strony rządu – sami proponujemy gotowe rozwiązania. Kluczowe znaczenie dla dalszego rozwoju rynku finansowania budownictwa mieszkaniowego będzie miało uruchomienie w Polsce systemu długoterminowego oszczędzania na cele mieszkaniowe w formule kas budowlanych.

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.

Przypomnę tylko, że zainteresowanym oferujemy rozszerzoną (odpłatną) wersję Raportu, również w języku angielskim. Zainteresowanych rozszerzoną wersją Raportu, jak również innymi bardziej szczegółowymi analizami, w tym dla lokalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych i gruntowych, zapraszam na naszą stronę internetową www.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.

Dziesięć lat polskiego rynku mieszkaniowego w Unii Europejskiej i w AMRON

Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej w maju 2004 roku otworzyło nasz rynek mieszkaniowy na Europę. Przyniosło ze sobą zarówno impuls wzrostu cen mieszkań w Polsce spowodowany po części przez napływ zagranicznych inwestorów, a także - dzięki wejściu do Polski międzynarodowych firm deweloperskich - nową jakość organizacji rynku deweloperskiego, nowy standard budowanych mieszkań oraz ich otoczenia, jednak przede wszystkim wzrost świadomości znaczenia prywatnej własności mieszkaniowej i dbania o zachowanie jej możliwie wysokiej wartości. W tym samym roku - we wrześniu 2004 roku - Związek Banków Polskich uruchomił System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami, co umożliwiło w początkowej fazie tylko bankom, a od kilku lat również innym uczestnikom rynku nieruchomości monitorowanie zjawisk zachodzących na tym rynku. A działa się przez te 10 lat rzeczywiście bardzo dużo. Rynek nieruchomości jest rynkiem lokalnym, nie jest jednak niezależny od wpływu czynników zewnętrznych wynikających ze zjawisk gospodarczych zachodzących poza nim, w tym również tych o wymiarze globalnym. W analizowanym okresie minionego dziesięciolecia polski rynek nieruchomości dwukrotnie odczuł wpływ zjawisk o charakterze globalnym - na szczęście oba miały charakter pozytywny. Pierwszym impulsem było przystąpienie Polski do Unii Europejskiej, które bez wątpienia było kluczowym momentem dla polskiej gospodarki. Stało się to bezpośrednią przyczyną podwyższenia tempa wzrostu gospodarczego, ożywienia polskiego eksportu czy boomu w produkcji rolno-spożywczej.

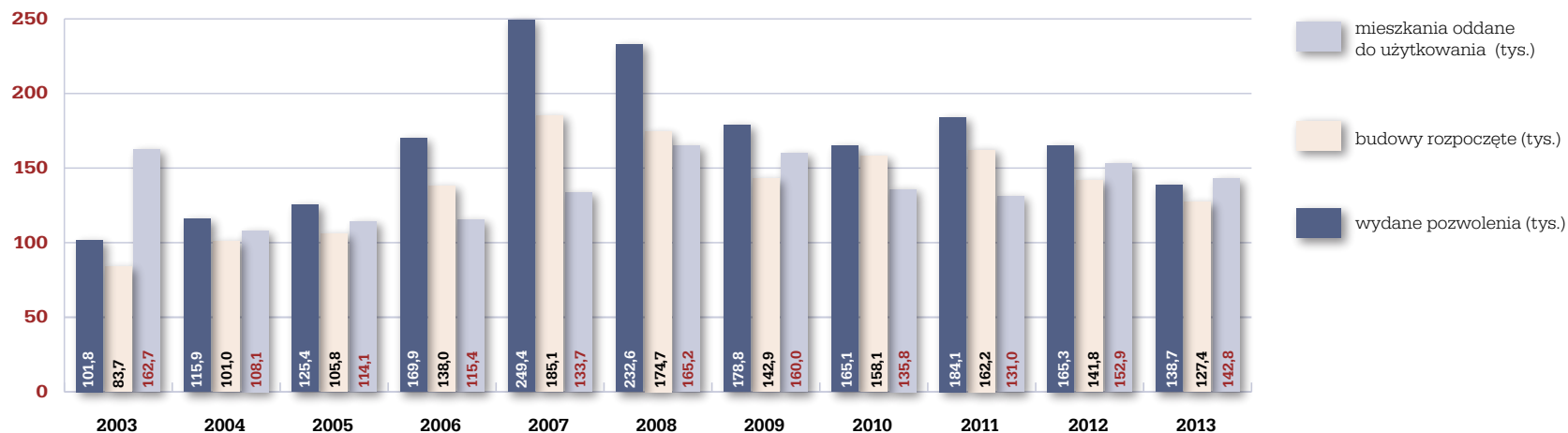
Drugim impulsem, który odegrał znaczący wpływ na rozwój rynku mieszkaniowego w Polsce, był kryzys *subprime* na rynku amerykańskim, którego świadomość dotarła do uczestników polskiego rynku dopiero po upadku banku Lehman Brothers we wrześniu 2008 roku. Wpływ kryzysu *subprime* polegał nie tylko na znaczącym pogłębieniu

ni spowolnienia polskiego rynku mieszkaniowego widocznego już w II kwartale 2008 roku, ale również wstrzymaniu przez deweloperów nowych inwestycji i znaczącym spadku sprzedaży kredytów mieszkaniowych. Pośrednim efektem kryzysu było zakończenie udzielania przez banki w Polsce kredytów we franku szwajcarskim i znaczące ograniczenie kredytowania w walutach obcych.

Po akcesji Polski do Unii Europejskiej na rynku nieruchomości mieszkaniowych nastąpiło znaczne ożywienie. Otwarcie granic spowodowało gwałtowny wykup krajowych nieruchomości i nagły wzrost inwestycji budowlanych (zwłaszcza w największych miastach Polski). W 2004 roku rozpoczęto budowę 101 tys. mieszkań, co oznaczało ponad 20% wzrost w stosunku do roku poprzedniego. Kolejne ogromne wzrosty zanotowano w roku 2006 - 30% i w roku 2007 - 34%. Rok 2003 był rekordowy pod względem liczby mieszkań oddanych do użytkowania - 162,7 tys. sztuk, czego bezpośrednim powodem było zniesienie tzw. „dużej ulgi budowlanej” i wprowadzenie kar za korzystanie z mieszkań bez pozwolenia na ich użytkowanie. Dlatego w 2004 roku nastąpił znaczny spadek tego wskaźnika, jednak w kolejnych latach można było zaobserwować istotne wzrosty zarówno w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania, jak i wydanych pozwoleń na budowę.

Spadek nowych inwestycji mieszkaniowych nastąpił w 2008 roku, kiedy rozpoczęto budowę 174,7 tys. mieszkań, czyli o prawie 6% mniej w porównaniu do roku 2007. Spadła również liczba wydanych pozwoleń na budowę (232,6 tys., czyli o 23% mniej niż w poprzednim roku), a rok później zaczęła spadać liczba mieszkań oddanych do użytkowania. Było to spowodowane przede wszystkim mniejszą aktywnością deweloperów wynikającą bezpośrednio z wybuchu światowego kryzysu finansowego, który osłabił tempo wzrostu w sektorze budownictwa.

Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2003–2013

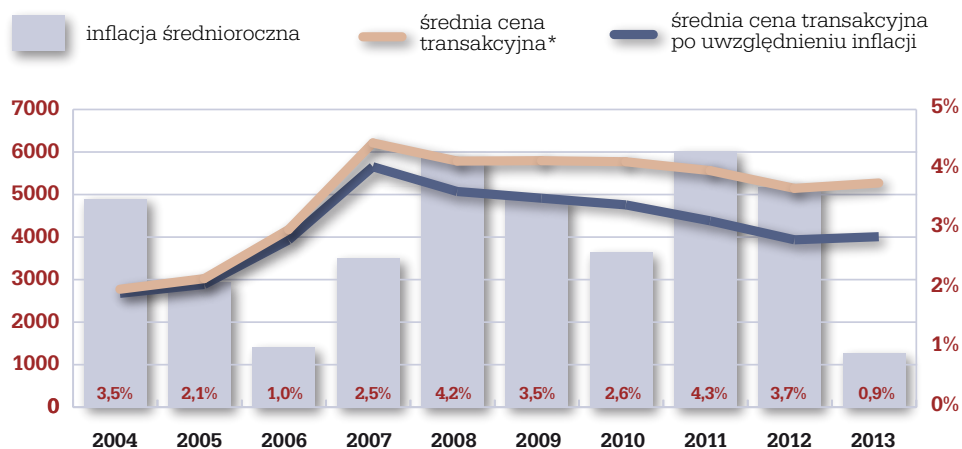


Źródło: GUS

Wejście Polski do Wspólnoty zaowocowało również gwałtownym wzrostem cen mieszkań, wywołanym przede wszystkim znacznym wzrostem popytu, będącym konsekwencją łatwiejszego niż wcześniej dostępu i relatywnie niskiego kosztu kredytów hipotecznych, w tym przede

wszystkim tych udzielanych we franku szwajcarskim. Zapoczątkowany w 2005 roku wzrost cen osiągnął w roku 2007 poziom 49% w stosunku do roku poprzedniego (na podstawie cen transakcyjnych z 7 największych miast Polski – Warszawa, Wrocław, Kraków, Gdańsk, Poznań, Łódź, Białystok, po uwzględnieniu inflacji).

Nominalna i realna średnia cena 1 m² mieszkania w latach 2004–2013



* średnia cena transakcyjna z 7 największych miast Polski (Warszawa, Wrocław, Kraków, Gdańsk, Poznań, Łódź, Białystok)

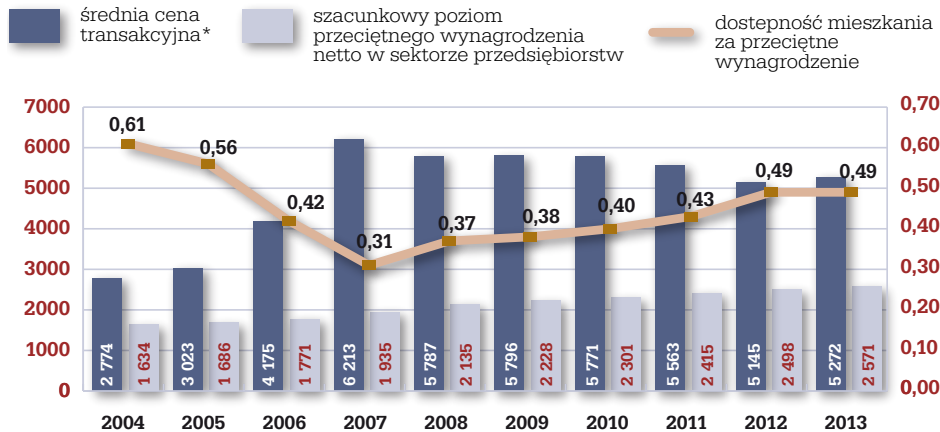
Źródło: AMRON, GUS

Od 2004 roku systematycznie wzrastają zarobki Polaków. W ciągu ostatnich 10 lat nominalne przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw wzrosło o 57%, przy czym trzeba pamiętać, że znacznie wzrosły również koszty utrzymania. W 2004 roku przeciętny Polak mógł kupić za miesięczną pensję 0,59 m² powierzchni użytkowej mieszkania. Wraz ze wzrostem cen mieszkań notowana wartość tego wskaźnika spadała, aż do osiągnięcia poziomu 0,31 m² mieszkania w roku 2007. Od roku 2008 sytuacja poprawia się i aktualnie wskaźnik możliwości nabywanych mieszkań oscyluje wokół 0,50 m².

Analizując polski rynek mieszkaniowy w okresie po wejściu Polski do Unii Europejskiej trudno jest nie wspomnieć o podstawowych czynnikach, które kształtowały go po roku 2009, w tym przede wszystkim napięciach i szokach powodowanych przez kolejne regulacje i programy pomocowe. Kolejne rekomendacje KNF (SII, T, SIII), konsekwentnie prowadzące do ograniczenia, a następnie wyeliminowania kredytu hipotecznego udzielanego w walucie obcej, skrócenia okresu zapadalności branego pod uwagę przy rozpatrywaniu wniosku o kredyt czy poziomu LtV przyczyniły się z jednej strony do ograniczenia popytu na mieszkania, z drugiej strony jednak uporządkowały rynek kredytu hipotecznego i uczyniły go bardziej przewidywalnym, a co za tym idzie –bezpieczniejszym. Począwszy od roku 2009, rosnący wpływ na sytuację rynkową miał rządowy program pomocy w nabywaniu mieszkań – „Rodzina na Swoim”. Swą popularność program zawdzięczał głównie przyjętym za-

łożeniami, a przede wszystkim konstrukcji opartej na ogłaszanych przez wojewodów wskaźnikach kosztu odtworzenia 1 m.kw. mieszkania, mających ograniczony związek z realnymi kosztami budowy mieszkań, a co za tym idzie - ich cenami. Program ten miał znaczący wpływ nie tylko na wysokość popytu na mieszkania – pod koniec roku 2012, tj. ostatniego roku obowiązywania Programu „RnS”, kredyty zaciągnięte ze wsparciem rządowym stanowiły około 25% ogólnej liczby zaciągniętych kredytów mieszkaniowych, ale również na jakość mieszkań budowanych przez deweloperów. Ci bowiem bardzo szybko dostosowali ofertę do wymogów programu, oferując mieszkania o niższym standardzie – nie tylko mniejsze, ale także położone w tańszych lokalizacjach. Największy szok regulacyjny został jednak wywołany przez wprowadzenie w kwietniu 2012 roku tzw. ustawy deweloperskiej, mającej w założeniu wprowadzić mechanizmy ochrony przed utratą środków osób nabywających mieszkania na rynku deweloperskim. Uchwalona w „trybie przedwyborczym” ustawa wprowadzała rewolucyjne dla rynku deweloperskiego zmiany, na które uczestnicy rynku, w tym przede wszystkim deweloperzy i banki, nie byli gotowi. W efekcie byliśmy świadkami rekordowego wzrostu podaży nowych mieszkań przed i równie rekordowego jej spadku po wejściu w życie nowych przepisów. Ocena długoterminowych skutków wprowadzenia ustawy, w tym przede wszystkim realnego bezpieczeństwa środków kupujących, to jeszcze kwestia przyszłości.

Średnia cena 1 m² mieszkania w relacji do przeciętnego wynagrodzenia i wskaźnika dostępności mieszkania w latach 2004–2013

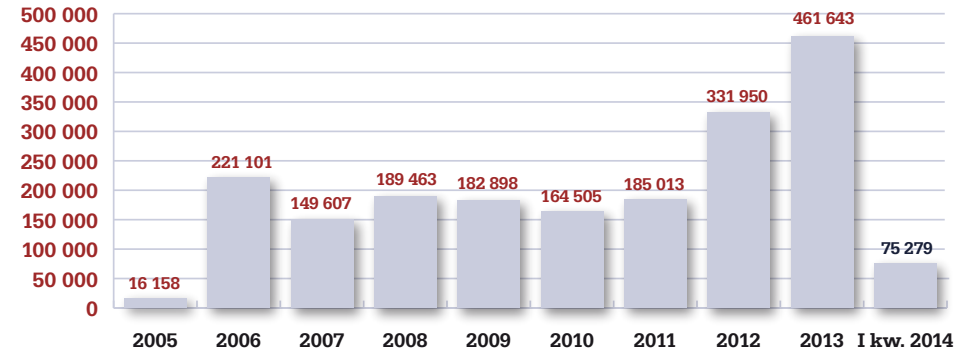


* średnia cena transakcyjna z 7 największych miast Polski (Warszawa, Wrocław, Kraków, Gdańsk, Poznań, Łódź, Białystok)
Źródło: AMRON, GUS

Wzrost zaangażowania banków na rynku finansowania nieruchomości i wprowadzenie przez Komisję Nadzoru Finansowego wymogu tworzenia przez banki baz danych o rynku nieruchomości, nałożonego Rekomendacją J z 20 lipca 2000 roku, zaowocował inicjatywą utworzenia międzybankowego Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (AMRON). Związek Banków Polskich udostępnił System we wrześniu 2004 roku, ale dopiero pierwsza Rekomendacja S z 2006 roku uświadomiła bankom potrzebę korzystania z tego typu instrumentu, przyczyniając się do wzrostu zainteresowania banków uczestnictwem w Systemie AMRON.

W ciągu ostatnich 10 lat baza danych AMRON osiągnęła poziom 2 mln rekordów i nadal się rozwija. Rekordowy pod względem zasilania bazy okazał się rok 2013, kiedy w Systemie AMRON przybyło prawie 462 tys. transakcji.

Wzrost zasobów bazy danych AMRON



Źródło: AMRON

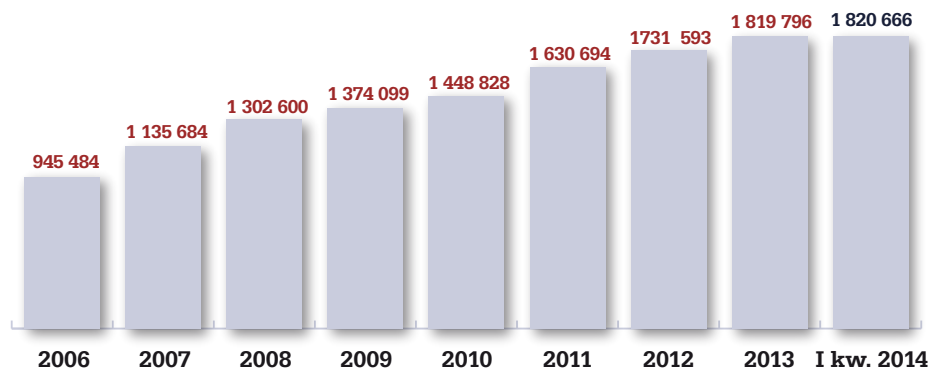
Doświadczenia ostatniej dekady pokazały, że do sprawnego funkcjonowania gospodarki niezbędna jest ogólnopolska i wiarygodna baza danych o cenach transakcyjnych, umożliwiająca wykonywanie różnorodnych analiz służących monitorowaniu sytuacji na rynku nieruchomości. System AMRON jest odpowiedzią na te potrzeby. Dziś – prócz banków – z AMRON korzystają również spółdzielcze kasy oszczędnościowo – kredytowe, towarzystwa ubezpieczeniowe, rzeczoznawcy majątkowi i pośrednicy w obrocie nieruchomościami, deweloperzy, firmy doradcze oraz jednostki samorządu terytorialnego. Obecna pozycja i znaczenie Centrum AMRON, uznanie dla jakości świadczonych przez nas usług, zasób danych o nieruchomościach zgromadzonych w bazie AMRON oraz obecny kształt Systemu AMRON ugruntowuje nas w przekonaniu o znaczeniu wiarygodnej i rzetelnej informacji o nieruchomościach i ich cenach i wartościach.

Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

W pierwszym kwartale 2014 roku przyrost czynnych umów kredytowych wyniósł **88 202 szt.**, czyli o **0,05%** więcej w porównaniu do stanu z końca 2013 roku. Liczba czynnych umów kredytowych w okresie od stycznia do marca wzrosła do poziomu **1 820 666**.

Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w okresie 2006 – I kw. 2014 r.



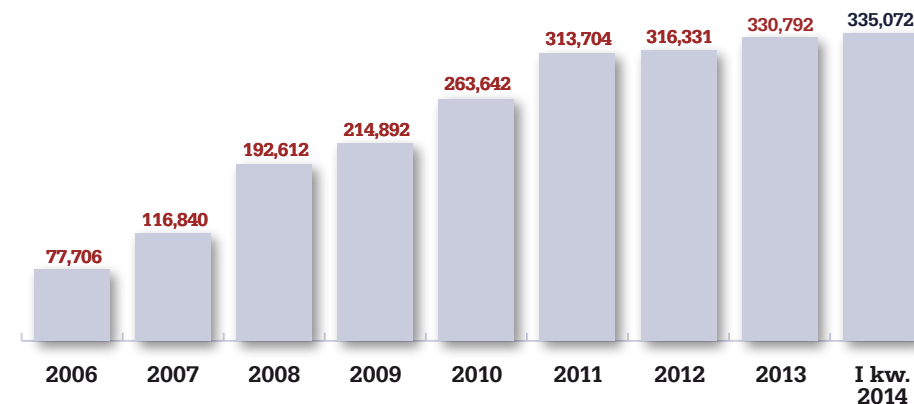
Źródło: ZBP

Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Łączny stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych osiągnął na koniec I kwartału 2014 poziom **335,072 mld zł** i powiększył się w ujęciu nominalnym zaledwie o **4,280 mld zł** (co stanowiło wzrost o **1,29%**) w porównaniu do stanu z końca 2013 roku.

Poniższy wykres przedstawia zmianę stanu zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych (w mld zł) od 2006 roku.

Wykres 2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld zł) w latach 2006 – I kw. 2014 r.



Źródło: ZBP, NBP

Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

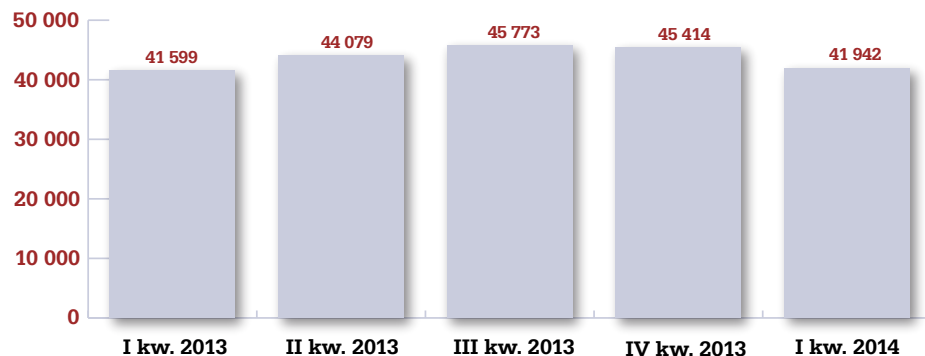
Łączna liczba nowo udzielonych kredytów hipotecznych w pierwszych miesiącach 2014 roku wyniosła **41 942**, co oznacza spadek o **7,65%** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Pierwszy kwartał bieżącego roku był słabszy również w wypadku wartości nowo podpisanych umów z tytułu kredytów mieszkaniowych, która była niższa o **9,35%** w odniesieniu do wartości notowanych w ostatnim kwartale 2013 roku. Od stycznia do marca 2014 wartość nowo podpisanych umów o kredyt hipoteczny wyniosła **8,854 mld zł**.

Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie I kw. 2013 r. – I kw. 2014 r.

okresy	wartość w mld zł	zmiana/ poprzedni kwartał	liczba	zmiana/ poprzedni kwartał
I kw. 2013	8,017	9,34% ↓	41 599	12,46% ↓
II kw. 2013	9,160	14,25% ↑	44 079	5,96% ↑
III kw. 2013	9,531	4,05% ↑	45 773	3,84% ↑
IV kw. 2013	9,767	2,48% ↑	45 414	0,78% ↓
I kw. 2014	8,854	9,35% ↓	41 942	7,65% ↓

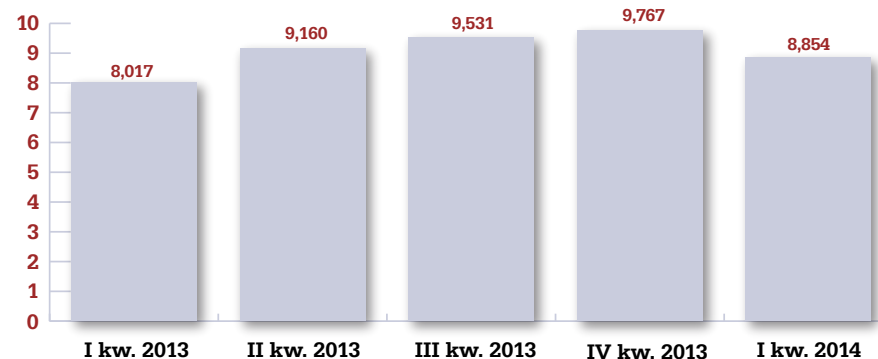
Źródło: ZBP

Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie w okresie I kw. 2013 r. – I kw. 2014 r.



Źródło: ZBP

Wykres 4. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie w okresie I kw. 2013 r. – I kw. 2014 r. (mld zł)



Źródło: ZBP

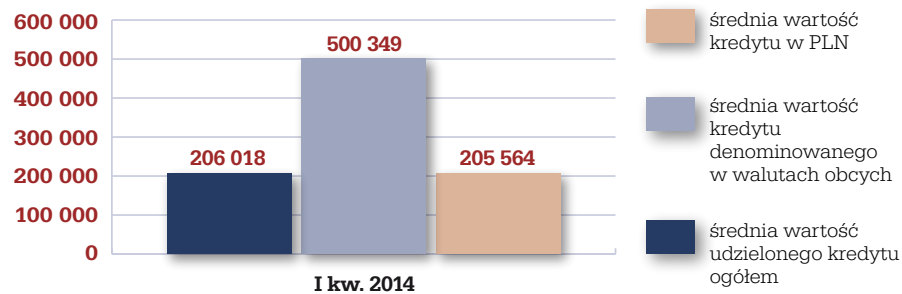
Waluta kredytu

W badanym kwartale o **0,41 p.p.** wzrósł udział kredytów udzielonych w rodzimej walucie, w efekcie udział kredytów złotych w portfelu kredytów udzielonych w pierwszym kwartale 2014 r. wyniósł **99,5%**. Kredyty denominowane w euro stanowiły jedynie **0,51%** nowo udzielonych kredytów – ich udział w porównaniu do wyniku zanotowanego w IV kwartale 2013 r. spadł o **0,40 p.p.** W bieżącym roku zaostrzone zostały warunki udzielania kredytów walutowych – wymagania związane ze zdolnością kredytową kredytobiorców zainteresowanych finansowaniem w walutach obcych są dużo bardziej restrykcyjne niż wymagania związane z kredytowaniem w złotych. Ponadto nowelizacja Rekomendacji S od 1 lipca 2014 roku w jeszcze większym stopniu ograniczy możliwość udzielania kredytów walutowych – takie kredyty będą dostępne wyłącznie dla osób zarabiających w danej walucie.

Średnia wartość kredytu

Wartość przeciętnego kredytu mieszkaniowego udzielonego w I kwartale 2014 roku wyniosła **206 018 zł**, czyli o **3 075 zł (1,47%)** mniej niż średnia wartość kredytu udzielonego w ostatnim kwartale ubiegłego roku. Średnia wartość kredytu walutowego była równa **500 349 zł**, co oznacza **20,31%** spadek z poziomu **627 904 zł** odnotowanego w poprzednim kwartale. Średnia wartość kredytu złotowego wyniosła **205 564 zł**, tj. o **2 860 zł** mniej niż w ostatnim kwartale 2013 roku.

Wykres 5. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w I kw. 2014 r.

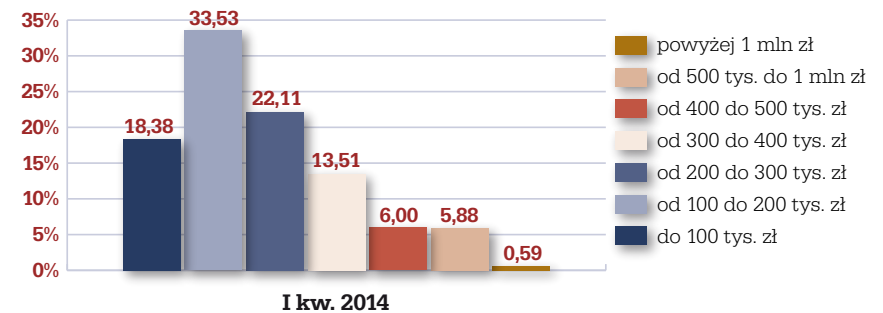


Źródło: ZBP

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

Początek bieżącego roku przyniósł wyraźne zmiany w strukturze nowo udzielonych kredytów. Udział kredytów o wysokości do 100 tys. zł spadł aż o **2,81 p.p.**, co dało wynik **18,38%** nowych kredytów mieszkaniowych. Banki częściej udzielały natomiast kredytów na kwotę mieszczącą się w przedziale od 100 do 400 tys. Najwyższy wzrost (**1,36 p.p.**) zanotowano w segmencie kredytów na kwotę od 200 do 300 tys. Zł. Niemniej najczęściej udzielanymi kredytami były te na kwotę w przedziale od 100 do 200 tys. zł – ich udział w strukturze wyniósł w badanym kwartale **33,53%**.

Wykres 6. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w I kw. 2014 r.

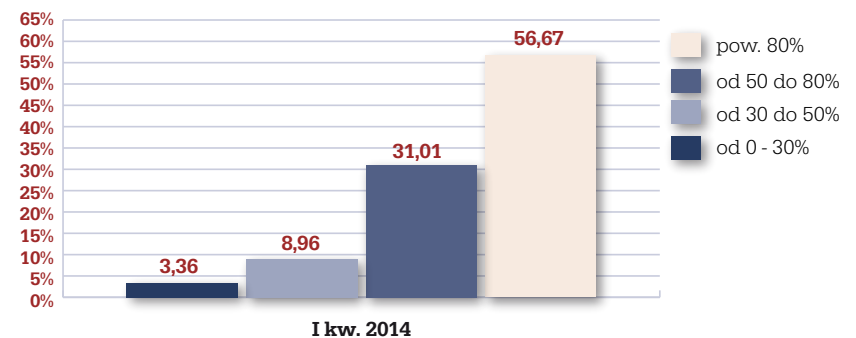


Źródło: ZBP

Struktura wskaźnika LtV

Udział kredytów o wskaźniku LtV o poziomie powyżej 80% w portfolio nowych kredytów udzielonych w pierwszym kwartale bieżącego roku wyniósł **56,67%**, co oznacza spadek o **4,62 p.p.** w porównaniu do IV kwartału 2013 roku. Na zmiany struktury LtV ograniczony wpływ miała nowelizacja Rekomendacji S, ponieważ maksymalny wskaźnik, z jakim banki mogą udzielać kredytu hipotecznego wynosił 95%. W badanym kwartale banki udzieliły więcej kredytów o wskaźniku LtV mieszczącym się w przedziale od 30 do 50% oraz od 50 do 80% – odpowiednio o **1,54 p.p.** i **3 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału.

Wykres 7. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w I kw. 2014 r.

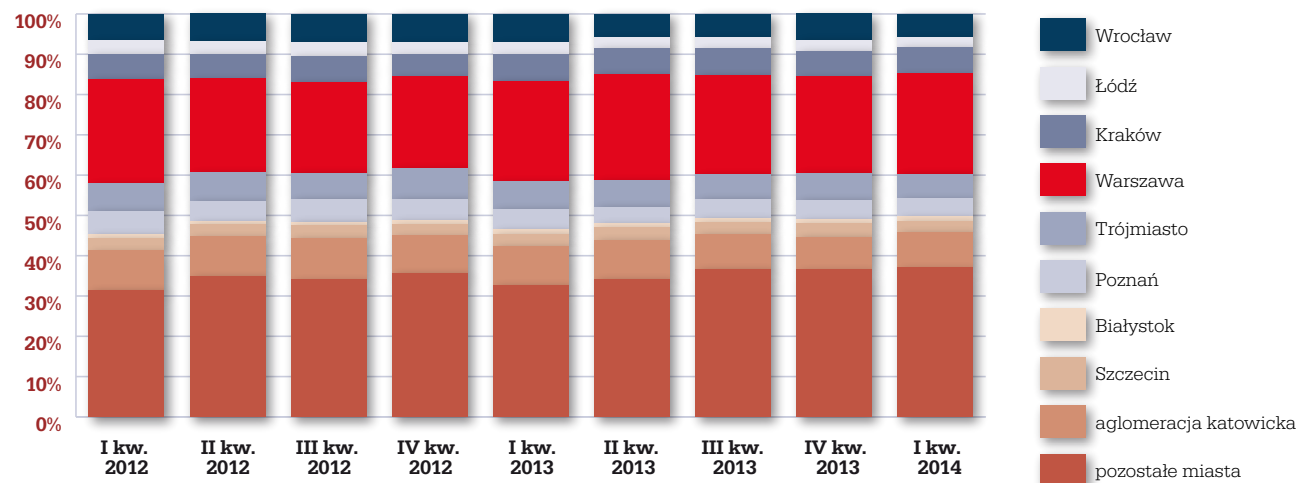


Źródło: ZBP

Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W pierwszych trzech miesiącach bieżącego roku wartość kredytów udzielonych w mniejszych miastach Polski wzrosła o **0,51 p.p.** w porównaniu do wyników odnotowanych w ubiegłym kwartale. **62,93%** nowych kredytów (w ujęciu wartościowym) zostało udzielonych w największych miastach Polski. W aglomeracji katowickiej oraz w Warszawie odnotowano wzrost, odpowiednio o **0,66** i **1 p.p.** Nieznaczne zmiany odnotowane w pozostałych miastach świadczą o stabilizacji struktury geograficznej polskiego rynku kredytów mieszkaniowych.

Wykres 8. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie I kw. 2012 r. – I kw. 2014 r.



Źródło: ZBP

Tabela 2. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie I kw. 2013 r. – I kw. 2014 r.

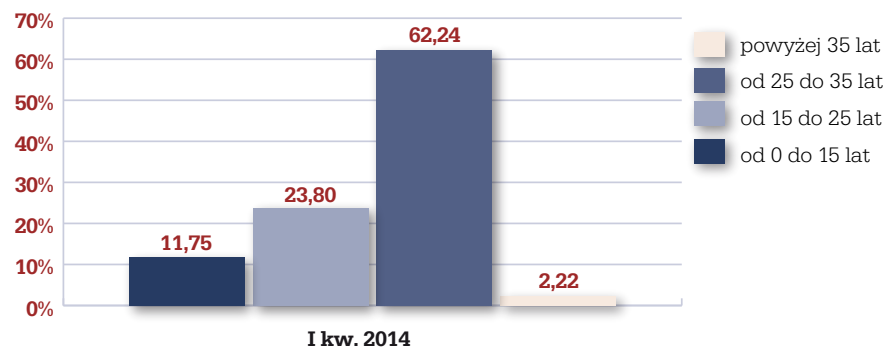
	pozostałe miasta	aglomeracja katowicka	Szczecin	Białystok	Poznań	Trójmiasto	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław
I kw. 2013	32,66%	9,73%	3,00%	1,08%	5,14%	6,75%	25,00%	6,49%	3,00%	7,15%
II kw. 2013	34,20%	9,69%	3,03%	1,04%	4,21%	6,51%	26,46%	6,34%	2,72%	5,80%
III kw. 2013	36,64%	8,72%	2,83%	1,08%	4,81%	6,05%	24,79%	6,55%	2,65%	5,89%
IV kw. 2013	36,57%	8,08%	3,25%	1,06%	4,82%	6,75%	23,94%	6,44%	2,63%	6,46%
I kw. 2014	37,08%	8,74%	2,76%	1,08%	4,55%	6,11%	24,94%	6,55%	2,31%	5,89%

Źródło: ZBP

Okres kredytowania

W strukturze nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania wzrósł udział kredytów o krótszym okresie zapadalności, czyli tych udzielonych na okres do 15 lat (o **1,01 p.p.**) oraz od 15 do 25 lat (o **0,50 p.p.**). W badanym kwartale zarejestrowano natomiast spadek (o **1,51 p.p.**) w najpopularniejszym segmencie kredytów o okresie zapadalności od 25 do 35 lat – kredyty te stanowiły ponad **62%** łącznej wartości udzielonych kredytów.

Wykres 9. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w I kw. 2014 r.



Źródło: ZBP

Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

Prezentowany w Raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM) M3** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla modelowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziec-

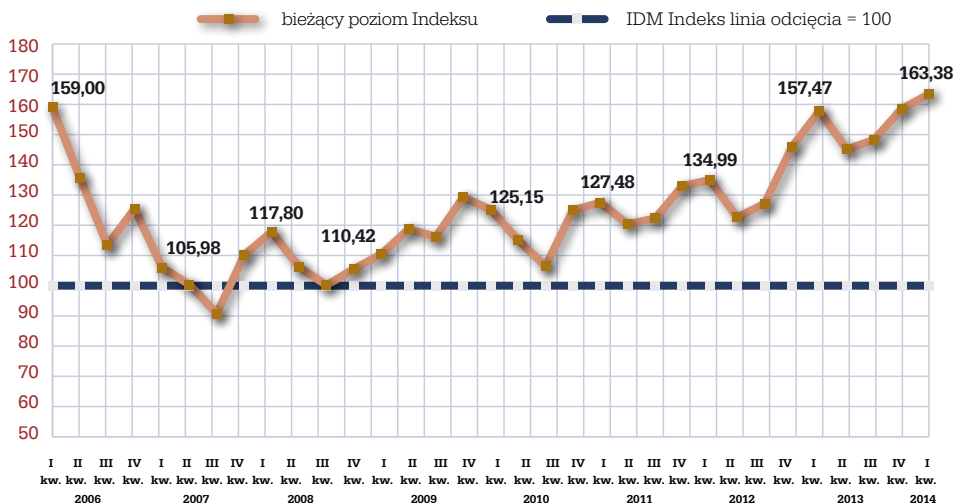
ka starszego. Wpływ na wzrost dostępu do mieszkania takiej rodziny w I kwartale 2014 roku miały:

- wzrost średnich dochodów o **1,85%**, który praktycznie miał największy wpływ na wzrost IDM M3. Przy czym koszty utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne na poziomie poprzedniego kwartału (liczone wskaźnikiem inflacji kwartał/kwartał z uwagi na przesunięcie w czasie ogłoszenia wartości minimum socjalnego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych dla kolejnego kwartału) nieznacznie wzrosły. GUS podaje, iż w porównaniu z poprzedzającym kwartałem inflacja wzrosła o **0,2 p.p.** Tym samym dochód rozporządzalny wzorcowej rodziny zwiększył się o **2,88%**, a więc wzrosła zdolność kredytowa.
- wzrost cen nieruchomości w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast, transakcje dotyczące mieszkań o powierzchni 45-55 m²) – wzrost o **0,74%** w stosunku do IV kwartału 2013 r.
- nieznaczny wzrost poziomu średniego oprocentowania nowo udzielonych kredytów – według Narodowego Banku Polskiego średnie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych udzielonych w I kwartale 2014 r. wyniosło **5,60%** (co oznacza wzrost o **0,04 p.p.** w porównaniu z poprzednim kwartałem).

Wszystkie te czynniki spowodowały, iż dochód rozporządzalny* dla IDM M3 wzrósł o **2,88%**, co w sumie spowodowało wzrost indeksu o **4,46 punktów** w I kwartale 2014 roku.

*stanowiący różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej, lub wartością minimum socjalnego – do wyliczenia Indeksu Dostępności Mieszkaniowej przyjmowana jest kwota niższa

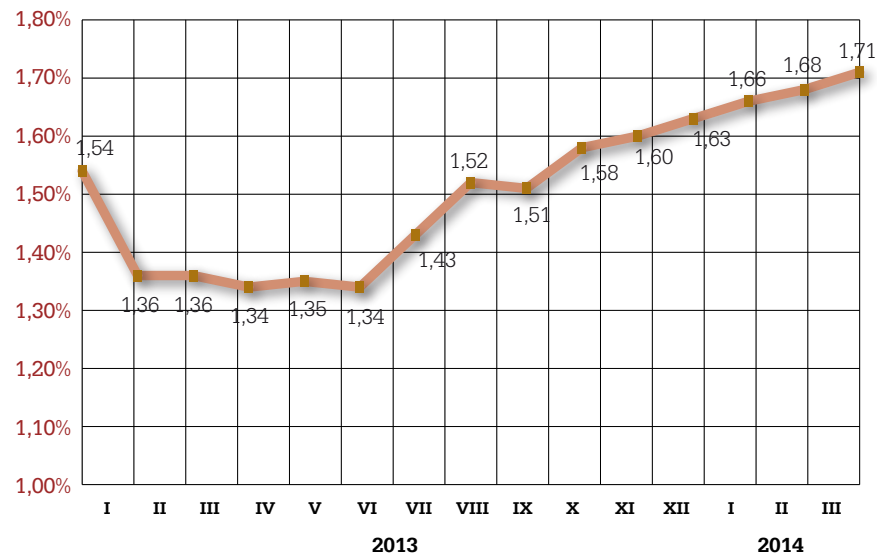
Wykres 10. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 w okresie I kw. 2006 r. – I kw. 2014 r.



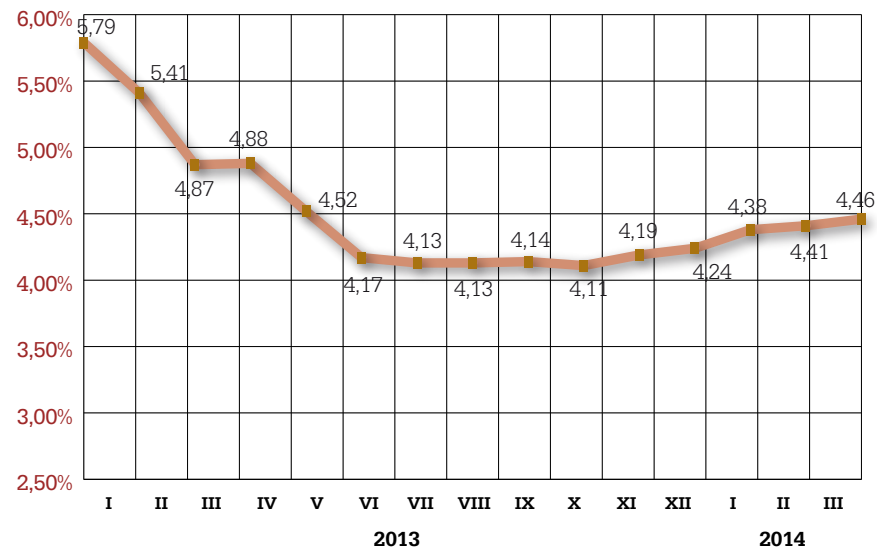
Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

Pierwszy kwartał był okresem kolejnych podwyżek marż kredytów hipotecznych. Średnia marża modelowego kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) na koniec marca wyniosła **1,71%**, czyli była o **0,08 p.p.** wyższa niż na koniec grudnia 2013 roku. Przeciętne oprocentowanie modelowego kredytu również wzrosło o **0,22 p.p.** względem grudnia (**4,24%**) i wyniosło na koniec I kwartału 2014 r. **4,46%**. Mimo utrzymania stopy referencyjnej NBP na poziomie **2,50%**, w pierwszych trzech miesiącach bieżącego roku doszło do lekkiego wzrostu stawki WIBOR. W grudniu ub.r. WIBOR 3M wynosił średnio **2,67%**, w styczniu 2014 roku stawka wynosiła **2,70%**, w lutym lekko wzrosła i do końca marca wynosiła **2,71%**.

Wykres 11. Średnia marża kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2013 r. – marzec 2014 r.



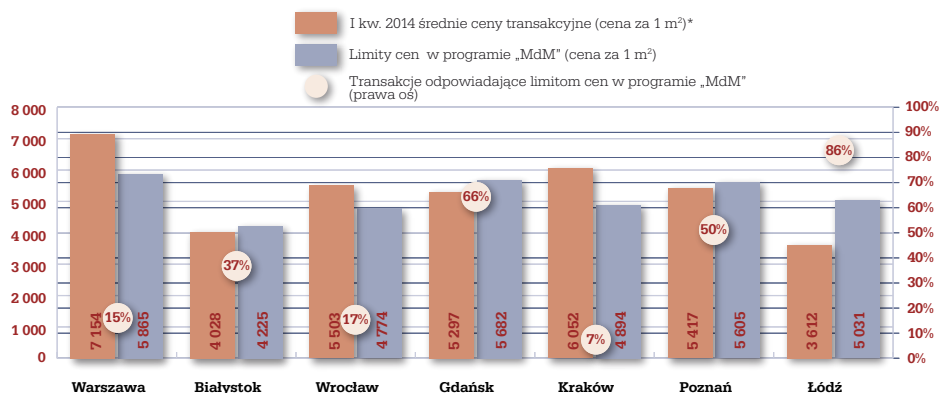
Wykres 12. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2013 r. – marzec 2014 r.



Program „Mieszkanie dla Młodych”

Pierwszy kwartał bieżącego roku to początek funkcjonowania Programu „Mieszkanie dla Młodych”. Nabywcy zainteresowani dopłatą do kredytu musieli wybrać mieszkanie, którego cena odpowiada określonym w Programie limitom. Weryfikacja liczby transakcji dotyczących mieszkań, które kwalifikowały się do Programu w I kwartale 2014 r. pozwoliła wskazać miasta, w których łatwo było znaleźć odpowiednie mieszkanie i te, w których było to znacznie utrudnione. W najlepszej sytuacji znaleźli się mieszkańcy Łodzi, gdzie **86%** transakcji mieściło się w limicie **5 031 zł/m²**. Drugim z kolei miastem był Gdańsk, tam **66%** sprzedanych mieszkań mogłoby być kupionych z dofinansowaniem rządowym. Najmniejsze szanse na kredyt w Programie „MdM” mieli mieszkańcy Krakowa, gdzie limit ceny za 1 m² mieszkania wynosił **4 894 zł**, natomiast średnia cena mieszkań do 75 m² wynosiła **6 052 zł**.

Wykres 13. Porównanie średnich cen transakcyjnych mieszkań w I kwartale 2014 r. i limitów cen w Programie „Mieszkanie dla Młodych”

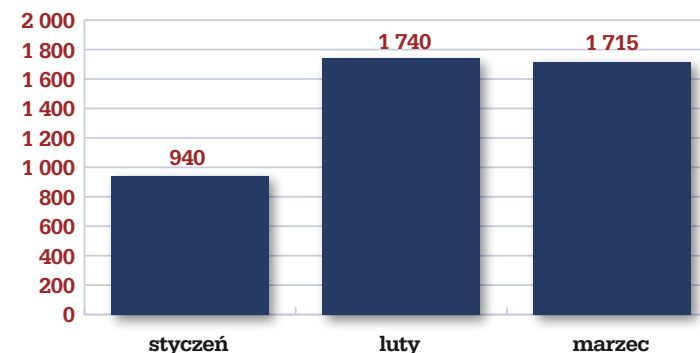


* średnia cena lokali mieszkalnych o metrażu do 75 m²

Źródło: BGK, AMRON

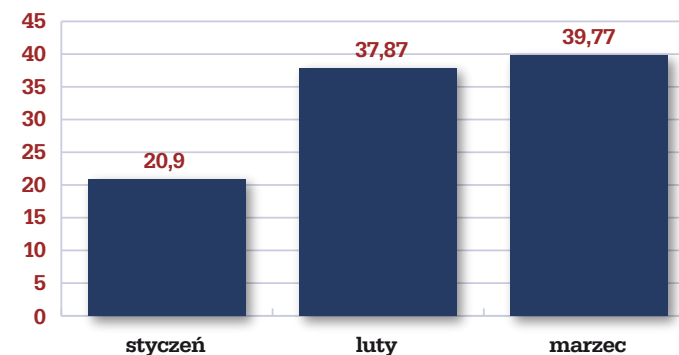
W pierwszych trzech miesiącach bieżącego roku banki zaakceptowały **4 395** wniosków o kredyt hipoteczny z dofinansowaniem w ramach Programu „MdM” (czyli **10%** całkowitej liczby kredytów udzielonych w tym okresie) na łączną kwotę **98,54 mln zł**.

Wykres 14. Liczba wniosków zaakceptowanych przez banki – Program „Mieszkanie dla Młodych”



Źródło: BGK

Wykres 15. Kwota dofinansowania z wniosków zaakceptowanych przez banki (w mln zł) – Program „Mieszkanie dla Młodych”



Źródło: BGK

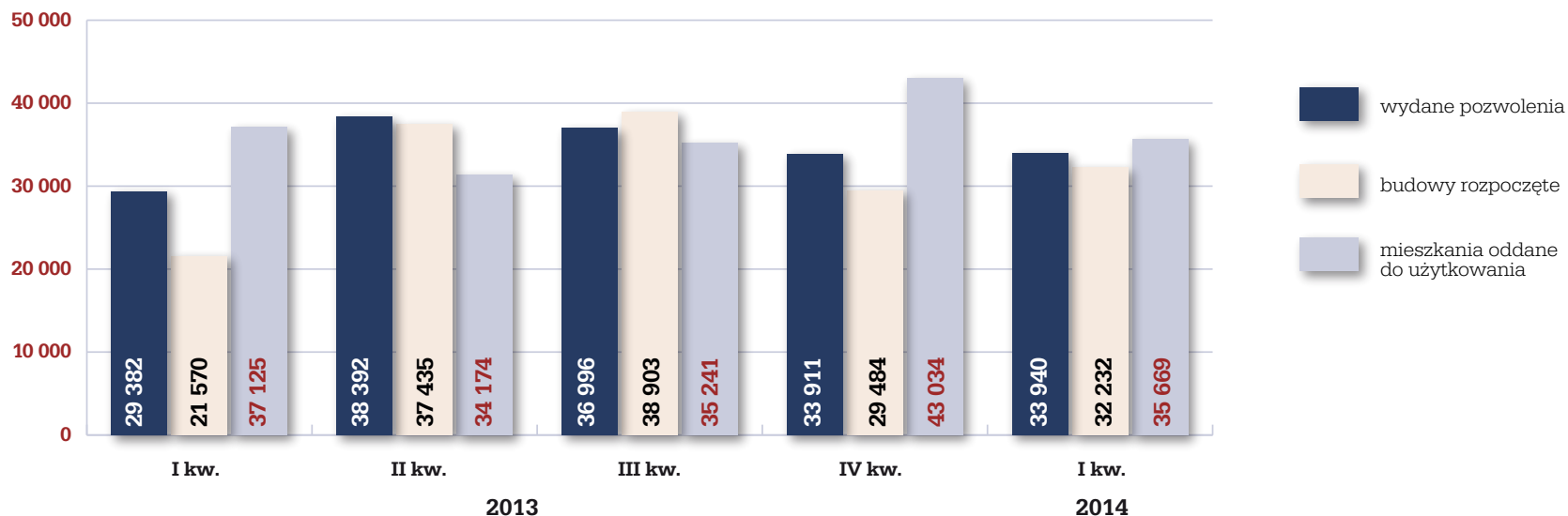
Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Wyniki sektora budownictwa mieszkaniowego w pierwszych trzech miesiącach 2014 roku wskazują na wyraźne ożywienie rynku. Co prawda w porównaniu kwartalnym liczba wydanych pozwoleń na budowę praktycznie nie zmieniła się, a liczba budów rozpoczętych zwiększyła się o **9%** i wyniosła **32 232**, jednak w porównaniu do analogicznego kwartału 2013 roku można zauważyć znaczące zmiany. W I kwartale

2014 roku liczba nowo rozpoczętych inwestycji zwiększyła się aż o **49%** w porównaniu do I kwartału 2013 roku, natomiast wzrost liczby nowych pozwoleń wyniósł **16%** (w I kw. 2014r. wydano **33 940** pozwoleń).

W wypadku mieszkań oddanych do użytkowania odnotowano spadek zarówno w porównaniu kwartalnym (o **4%**), jak i rocznym (o **17%**).

Wykres 16. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w okresie I kw. 2013 r. – I kw. 2014 r.



Źródło: GUS

Imponujące wyniki przedstawił sektor deweloperski. Od stycznia do marca według wstępnych danych GUS deweloperzy rozpoczęli budowę **15 215** mieszkań – oznacza to wzrost o niespełna **2%** w porównaniu do ostatniego kwartału 2013 roku, natomiast aż o **62,62%** w porównaniu do I kwartału ubiegłego roku.

W pierwszych trzech miesiącach bieżącego roku wydano **17 850** pozwoleń na budowę, czyli o **21,88%** więcej niż w okresie od października

do grudnia 2013 roku, natomiast w porównaniu do I kwartału 2013 r. wzrost liczby pozwoleń wyniósł aż **48,29%**. Szczególny wpływ na ten wynik miała rekordowa liczba pozwoleń wydanych w marcu – tylko w tym miesiącu deweloperzy uzyskali **8 723** pozwolenia. Wynik ten jest godny podkreślenia tym bardziej, że w ciągu ostatnich pięciu lat jedynie dwa razy odnotowano wyższą sumę wydanych pozwoleń – we wrześniu 2011 roku (**10 155** pozwoleń) oraz w kwietniu 2012 roku (**9 634** pozwoleń).

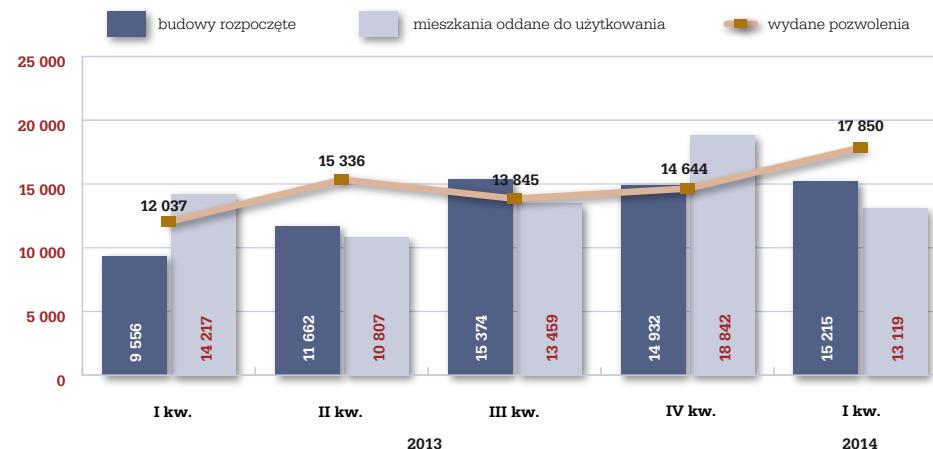
Tabela 3. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2013 r. – I kw. 2014 r.

	2013				2014
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.
wydane pozwolenia	12 037	15 336	13 845	14 646	17 850
budowy rozpoczęte	9 356	11 662	15 374	14 932	15 215
mieszkania oddane do użytkowania	14 217	10 807	13 459	18 842	13 119

Źródło: GUS

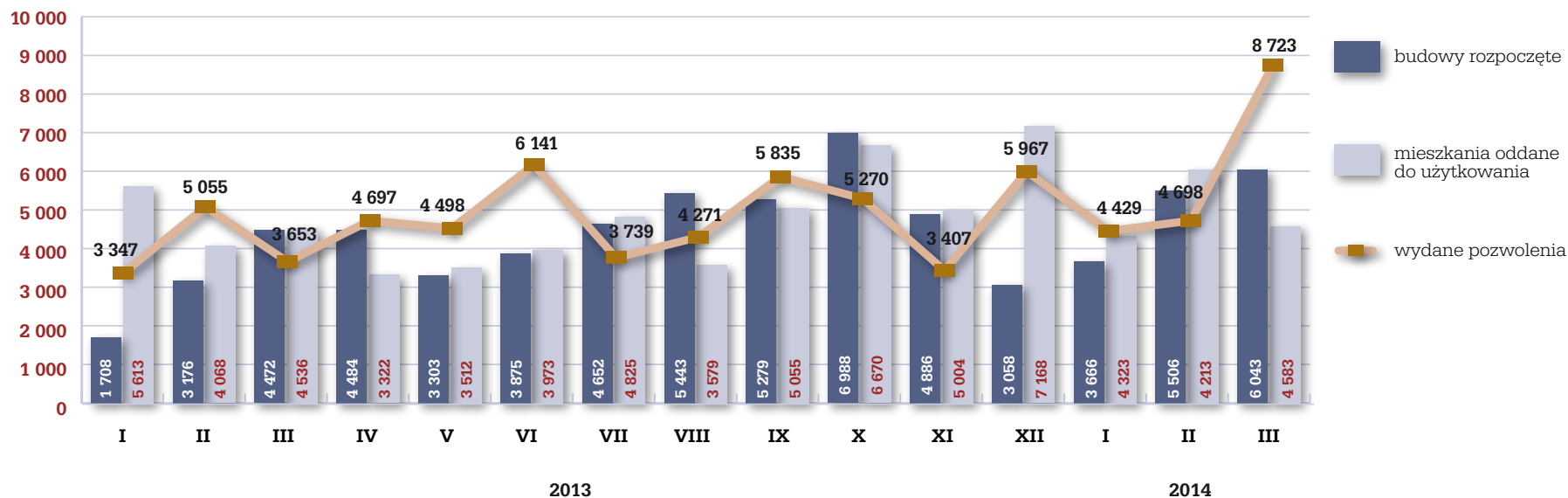
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w porównaniu z poprzednim kwartałem spadła o **30,37%** i wyniosła **13 119**, natomiast w odniesieniu do I kwartału 2013 roku deweloperzy oddali do użytkowania o **7,72%** mniej mieszkań.

Wykres 17. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2013 r. – I kw. 2014 r. w ujęciu kwartalnym



Źródło: GUS

Wykres 18. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I 2013 – III 2014 r. w ujęciu miesięcznym

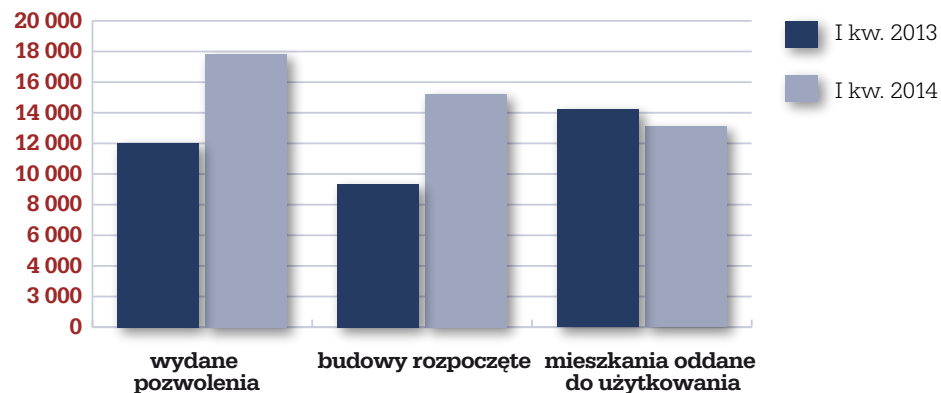


Źródło: GUS

Badany kwartał pokazał, że sektor deweloperski był przygotowany na wzrost optymizmu rynkowego (potwierdzają to dane dotyczące zarówno nowych pozwoleń na budowę, jak i rozpoczętych budów), niemniej jeśli oferta rynku pierwotnego wciąż będzie się kurczyć, a podaż znacz-

nie nie wzrośnie, możemy oczekiwać chwilowej nadwyżki popytu nad podażą, co wywoła presję na wzrost cen nowych mieszkań, jak i możliwości negocjacyjne kupujących.

Wykres 19. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w I kw. 2013 i I kw. 2014 r.



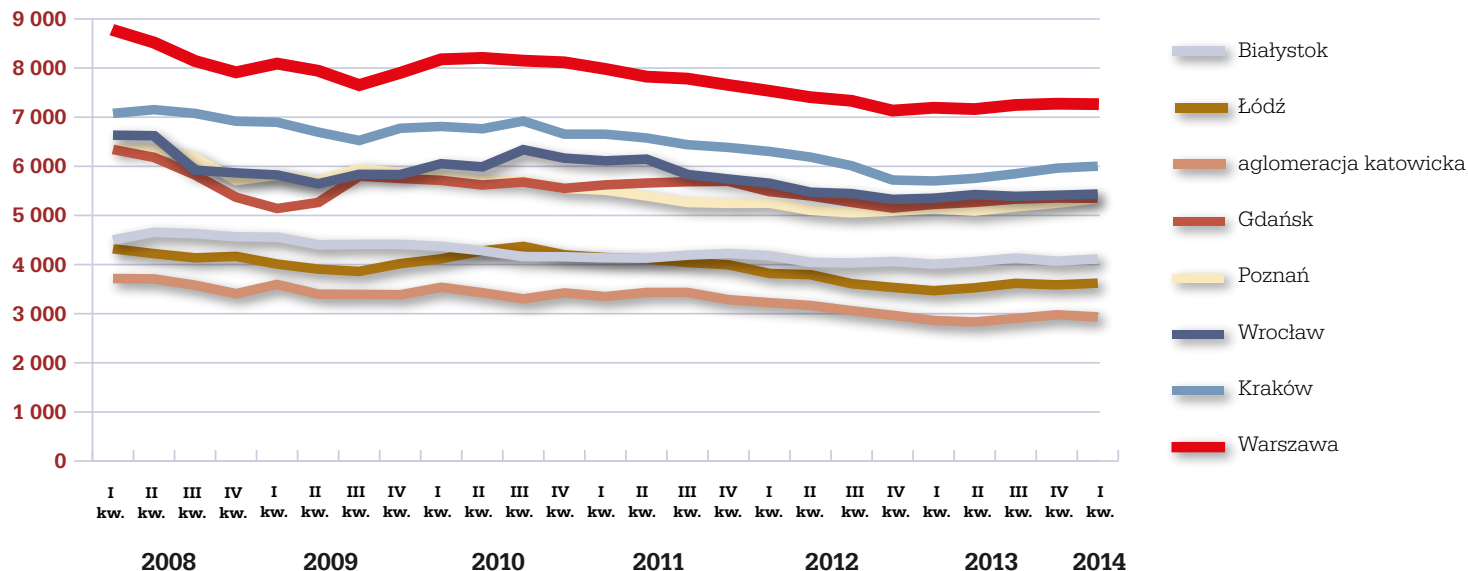
Źródło: GUS

Średnie ceny transakcyjne mieszkań

Stabilizację na rynku nieruchomości mieszkaniowych potwierdzają średnie ceny lokali mieszkalnych w I kwartale 2014 roku. W porównaniu do ostatniego kwartału 2013 roku ceny pozostały na takim samym poziomie w Warszawie i w Gdańsku – średnia cena 1 m² mieszkania wyniosła w tych miastach odpowiednio **7 265 zł** i **5 347 zł**. Niewielkie wzrosty

średniej ceny mieściły się w przedziale od **25** do **95 zł/m²**. Najbardziej 1 m² mieszkania zdrożał w Poznaniu (o **95 zł/m²**), a średnia cena wyniosła w tym mieście **5 343 zł/m²**. Natomiast największy spadek średniej ceny (o **44 zł/m²**) zarejestrowano w aglomeracji katowickiej.

Wykres 20. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2008 r. – I kw. 2014 r. w ujęciu kwartalnym



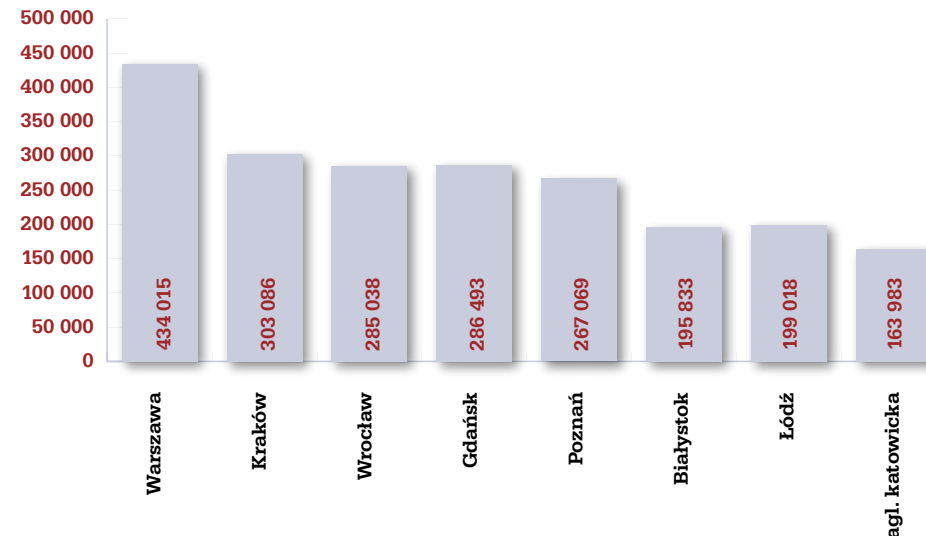
Źródło: AMRON

Tabela 4. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2013 r. – I kw. 2014 r.

	2013				2014
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.
Warszawa	7 192	7 165	7 249	7 274	7 265
Białystok	4 008	4 060	4 134	4 069	4 117
aglomeracja katowicka	2 862	2 832	2 903	2 978	2 934
Wrocław	5 351	5 425	5 389	5 411	5 436
Gdańsk	5 224	5 266	5 331	5 355	5 347
Kraków	5 702	5 754	5 849	5 962	6 003
Poznań	5 132	5 089	5 173	5 248	5 343
Łódź	3 468	3 526	3 618	3 587	3 621

Źródło: AMRON

Wykres 21. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w I kw. 2014 r.



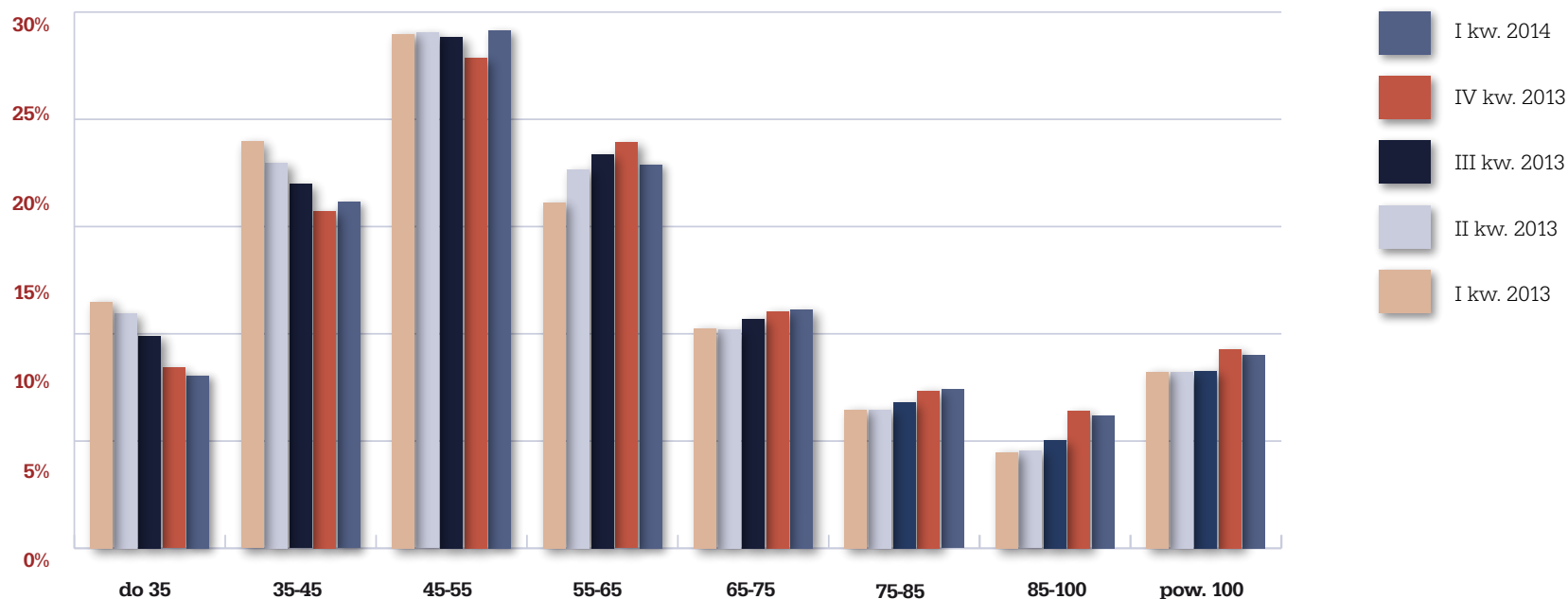
Źródło: AMRON

Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie

Początek 2014 roku potwierdził spadek popularności małych mieszkań, który trwa już nieprzerwanie od pięciu kwartałów. Udział mieszkań o powierzchni do 35 m² w wolumenie obrotu w Warszawie wyniósł w I kwartale bieżącego roku **8,06%** i spadł o **0,36 p.p.** w porównaniu do

ostatniego kwartału 2013 roku natomiast o **3,43 p.p.** w odniesieniu do pierwszych trzech miesięcy ubiegłego roku. W okresie od stycznia do marca o **1,29 p.p.** wzrósł natomiast obrót mieszkaniami o powierzchni od 45 do 55 m² i wyniósł **24,15%**.

Wykres 22. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie w okresie I kw. 2013 – I kw. 2014 r.



Źródło: AMRON

Komentarz do Raportu

– prof. Jacek Łaszek, Szkoła Główna Handlowa



W zasadzie nie ma o czym pisać. Oczywiście wszyscy narzekają, ale to już polska tradycja. Po prostu nie można powiedzieć, że jest dobrze, a przynajmniej normalnie, jeżeli oczekujemy cudów, bo inni pomyślą, że jest nam za dobrze i może jeszcze będą kłopoty. Tak mniej więcej można skomentować sytuację w sektorze mieszkaniowym w I kwartale 2014 i dobiegające narzekania, nazwijmy je zapobiegawczo – ostrożnościowe. No cóż, każdy zawsze chciałby więcej, ale tutaj nikt raju na ziemi nie obiecywał.

No, może poza politykami, wszak mamy kolejne wybory, ale przecież nikt rozsądny i tak im nie wierzy.

Ciemne chmury zaczynają gromadzić się gdzie indziej – w sektorze nieruchomości komercyjnych, gdzie od kilkunastu lat w sposób niespotykany dotąd przyrasta nam powierzchnia biurowa i handlowa. W tym zakresie mieliśmy po socjalizmie olbrzymie, historyczne zapóźnienia, ale z drugiej strony PKB i siła nabywcza Polski to 25 – 30% Niemiec i wszelkie porównania, nieuwzględniające tego faktu, tracą sens. Na razie na pewno będziemy obserwowali rosnące pustostany, potem spadające czynsze i wypieranie starych, gorszych obiektów przez te nowsze, a dalej spadek cen obiektów. Ten rynek jest równie cykliczny, jak mieszkaniowy, ale zaangażowanie polskich banków, a w konsekwencji skala gwarancji związanych z depozytami i stabilnością sektora bankowego, są niewielkie. To prywatne kapitały, w dużej mierze zagraniczne, a w Polsce mamy

gospodarkę rynkową i każdy może ryzykować. Problem tylko w tym, żeby na własny rachunek, a nie polskiego państwa, czyli nas wszystkich.

Wracając do sektora mieszkaniowego, sytuacja jest wręcz idealna. Nie udzielamy już kredytów frankowych, zadłużenie w walutach spada, a tym samym spada ryzyko gwałtownego szoku i problemów z tymi portfelami. Nadwyżka mieszkań z poprzedniego cyklu wyprzedana, bank centralny mocno wspiera popyt, w tym mieszkaniowy, niskimi stopami, ceny nowych mieszkań są coraz bardziej dostępne, a ich produkcja bardzo opłacalna, produkcja kredytów też, a na dodatek ludzie chcą to wszystko kupować. Sektor wspiera też sytuacja za wschodnią granicą, jak wieść gminna niesie wzrastają zakupy mieszkań dokonywane przez naszych wschodnich sąsiadów. Nic więc dziwnego, że deweloperzy rozpoczynają nowe inwestycje, efektywna produkcja kredytów (liczona ich faktycznymi wypłatami, czyli przyrostem stanu zadłużenia skorygowanym o spłaty) lekko rośnie, rośnie też sprzedaż mieszkań (zarówno kupowanych na kredyt, jak też za gotówkę). Deweloperzy elastycznie dopasowali strukturę oferty do potrzeb rynkowych, zwiększając udział mieszkań mniejszych. W następnej fazie cyklu, jak wszystko pójdzie dobrze, klienci pewnie zaczną też pytać o mieszkania większe, ale na razie wszystko gra. Obyśmy tylko nie chcieli za dużo i nie zaczęli wszystkiego za bardzo poprawiać.

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 bankami spółdzielczymi, spółdzielczymi kasami oszczędnościowo-kredytowymi, 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, a od kwietnia 2014 r. również Urząd Komisji Nadzoru Finansowego.

Kontakt:

Agnieszka Gołębiowska
Dyrektor Centrum AMRON
ul. Cicha 7, 00-353 Warszawa
tel.: 22/ 463 47 57, kom. +48 723 723 786
e-mail: agnieszka.golebiowska@amron.pl



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 Bugaj

Analitik Rynku Nieruchomości, Dział Badań i Analiz Rynku Nieruchomości Centrum AMRON

e-mail: barbara.bugaj@amron.pl; raport@amron.pl

tel.: 22/ 463 47 64

Raport został opracowany przez Centrum AMRON pod redakcją Agnieszki Gołębiowskiej (agnieszka.golebiowska@amron.pl).

Dane oraz komentarze przygotowane zostały przez zespoły AMRON i SARFiN: Barbarę Bugaj (barbara.bugaj@amron.pl), Jerzego Ptaszyńskiego (jerzy.ptaszynski@amron.pl), Agnieszkę Laskowską (agnieszka.laskowska@amron.pl), Bolesława Melucha (bmeluch@zbp.pl) oraz Michała Wydrę (mwydra@zbp.pl).

W Raporcie oprócz danych gromadzonych w Systemach AMRON i SARFiN wykorzystano również dane z Banku Gospodarstwa Krajowego, Głównego Urzędu Statystycznego oraz Narodowego Banku Polskiego.

Opracowanie graficzne:

Stämpfli

Stämpfli Polska Sp. z o.o.

www.staempfli.pl