

Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach
mieszkaniowych i cenach transakcyjnych
nieruchomości



4 / 2011

luty 2012

Raport nr 10, data publikacji:
28 luty 2012



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Spis treści

»	Raport w liczbach	3	
»	Wstęp – o raporcie	4	
»	Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych	5	
»	Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych	5	
»	Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	6	
»	Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych	6	
»	Waluta kredytu	7	
»	Średnia wartość kredytu	8	
»	Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu	8	
»	Struktura wskaźnika LtV	9	
»	Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski	10	
»	Okres kredytowania	11	
»	Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3	12	
»	Program „Rodzina na Swoim”	12	
»	Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych	15	
»	Średnie ceny transakcyjne mieszkań	17	
»	Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkań w wybranych miastach w 2011 roku	19	
»	Średnie ceny transakcyjne ze względu na powierzchnię mieszkań w Warszawie	19	
»	Komentarz do raportu – prof. Jacek Łaszek, Szkoła Główna Handlowa	20	
»	Europa oszczędza w kasach budowlanych	24	
»	Systemy AMRON i SARFiN	25	
»	System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (AMRON)	25	
»	System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości (SARFiN)	25	

Raport w liczbach

IV kw. 2011		zmiana IV kw./III kw.
313,704 mld zł	ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	2,12%
1,631 mln	liczba aktualnie czynnych umów kredytowych	2,20%
51 813	liczba umów zawartych	13,02%
10,8 mld zł	wartość umów zawartych	15,54%
207 571 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	0,74%
129,48 pkt	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	4,91%
49,67%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV powyżej 80%	2,56%
77%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	1,32%
5,7%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w CHF	4,08%
17,2%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w EUR	5,38%
1,5 mld zł	kwota kredytów udzielonych w ramach programu „Rodzina na Swoim”	47,40%
7 656 zł	średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie	1,66%



Wstęp – o raporcie



Szanowni Państwo,

to już dziesiąta edycja raportu o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości, publikowanego przez Związek Banków Polskich, a opracowanego przez Centrum AMRON oraz Komitet ds. Finansowania Nieruchomości w oparciu o dane gromadzone w systemach AMRON i SARFiN.

W tej edycji prezentujemy wyniki IV kwartału 2011 r. odniesione do wyników z kilku poprzednich kwartałów oraz porównujemy wyniki całego minionego roku 2011 do roku 2010 oraz lat poprzednich. Ze zrozumieniem naszych czytelników spotkała się podjęta kilka miesięcy temu decyzja o publikacji raportu w dwóch wersjach. Wersja publiczna raportu zawiera te informacje i zestawienia, które cieszyły się do tej pory największym zainteresowaniem szerokiego odbiorcy. Wersja ta nadal dostępna jest nieodpłatnie na naszej stronie internetowej. Dla tych, którzy zawodowo interesują się rynkiem kredytów hipotecznych oraz rynkiem mieszkaniowym, przygotowaliśmy wersję rozszerzoną, zawierającą bardziej szczegółowe informacje wzbogacone dodatkowymi analizami. Wersja rozszerzona raportu dostępna jest odpłatnie. Zainteresowanych tą wersją raportu, jak również innymi bardziej szczegółowymi analizami, zapraszam na naszą stronę internetową www.amron.pl, gdzie dostępne są również raporty o lokalnych rynkach nieruchomości, a mieszkańcy siedmiu największych aglomeracji mogą sprawdzić szacunkową wartość swojego mieszkania. Oferta raportów jest systematycznie rozszerzana i aktualizowana w cyklu kwartalnym.

W IV kwartale 2011 r. odnotowano spadek zarówno liczby, jak i wartości udzielonych kredytów (o odpowiednio 13,02% i 15,54%), jednak mimo to wynik uzyskany w całym minionym roku 2011 okazał się nieznacznie lepszy od wyniku roku poprzedniego. Jedynym wskaźnikiem akcji kredytowej, który osiągnął swoje maksimum w historii, okazała się średnia wartość udzielonego kredytu hipotecznego, która w roku 2011 wyniosła 208 482 zł. W strukturze walutowej nowego

portfela kredytowego dalszemu wzmocnieniu uległa pozycja kredytów złotych (do poziomu 78,58% łącznie w roku 2011), a w części walutowej portfela kontynuowany był proces przesuwania się zainteresowania z waluty szwajcarskiej na euro.

Nieco inne tendencje można zaobserwować na rynku mieszkaniowym, gdzie w okresie od stycznia do grudnia 2011 r. rozpoczęto budowę łącznie 162 200 mieszkań, czyli o 2,6% więcej niż w roku 2010. Jednocześnie do użytkowania oddano łącznie 131 721 mieszkań, czyli o ponad 3% mniej niż w roku ubiegłym. Wzrosła natomiast liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań – łącznie w 2011 roku wydano ich 184 101 (o 5,24% więcej niż w roku poprzednim).

W IV kwartale 2011 r. obserwowaliśmy kontynuację spadkowego trendu cen mieszkań. Do obniżki cen przyczynił się z jednej strony wzrost podaży nowych mieszkań obserwowany od połowy roku 2010, a z drugiej – osłabienie akcji kredytowej, przekładające się na zmniejszenie efektywnego popytu na mieszkania.

Wyniki roku 2011, a zwłaszcza wyraźne załamanie wzrostowego trendu w połowie minionego roku dla liczby jak i wolumenu udzielanych kredytów hipotecznych, nie pozwalają w chwili obecnej na prognozowanie wyniku akcji kredytowej na rok 2012 na poziomie wyższym niż ten osiągnięty w roku 2011. Tym bardziej, że od początku stycznia br. obowiązuje w pełnym zakresie nowa wersja Rekomendacji S, zdecydowanie zaostrzająca kryteria udzielania kredytów hipotecznych. Stagnacja na rynku kredytów hipotecznych sprzyjać będzie – zwłaszcza przy praktycznym wygaszaniu programu „Rodzina na Swoim” – dalszej, choć nadal pełzającej korekcie cen na wszystkich największych rynkach mieszkaniowych w Polsce. Coraz bardziej atrakcyjny poziom cen mieszkań oraz brak interesującej oferty długoterminowych depozytów w ofercie banków, którym towarzyszy uszczelnienie systemu podatkowego m.in. poprzez likwidację lokat jednodniowych, może mieć pozytywny wpływ na wzrost zainteresowania inwestowaniem na rynku mieszkaniowym. Przy takich założeniach można zaryzykować prognozę wolumenu kredytów udzielonych w roku 2012 na poziomie 44 mld złotych.



Potwierdziły się refleksje, którymi dzieliłem się z Państwem we wstępie do poprzedniego raportu. Wobec słabszych wyników III kwartału w relacji do obu poprzedzających okresów sprawozdawczych stwierdziłem, że jeśli wyniki kolejnego, analizowanego właśnie IV kwartału roku 2011 też będą potwierdzały trend spadkowy, to powinno to zostać potraktowane jako czytelny sygnał dla nowego rządu i parlamentu, iż nadszedł już czas na odważne decyzje w polityce mieszkaniowej.

Przygotowany jeszcze w roku 2010 rządowy dokument „Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku” został zaakceptowany przez parlament poprzedniej kadencji, jednak w ocenie sektora bankowego treść tego dokumentu nie odpowiada skali potrzeb naszego kraju w zakresie uporządkowania prawnego oraz zagwarantowania wieloletniego, stabilnego i bezpiecznego rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Zaskakujące jest pominięcie w tak ważkim dla przyszłości mieszkalnictwa w naszym kraju dokumencie tematu oszczędzania na cele mieszkaniowe. Z początkiem roku 2012 z inicjatywy Komisji Nadzoru Finansowego rozpoczęto dyskusję z udziałem wszystkich podmiotów rynku finansowego i kapitałowego poświę-

coną niezbędnym rozwiązaniem gwarantującym zmianę struktury refinansowania kredytów hipotecznych. W niniejszym raporcie przybliżamy Państwu zasady funkcjonowania systemu długoterminowego oszczędzania na cele mieszkaniowe, dynamicznie rozwijającego się w krajach sąsiednich. Uruchomienie systemu długoterminowego oszczędzania na cele mieszkaniowe w Polsce od dłuższego czasu postuluje Związek Banków Polskich.

Zapraszam Państwa do lektury raportu. Będziemy zobowiązani za wszelkie uwagi pozwalające na doskonalenie jego kolejnych wersji. Pytania i sugestie proszę kierować na adres e-mail: raport@amron.pl

Jacek Furga

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

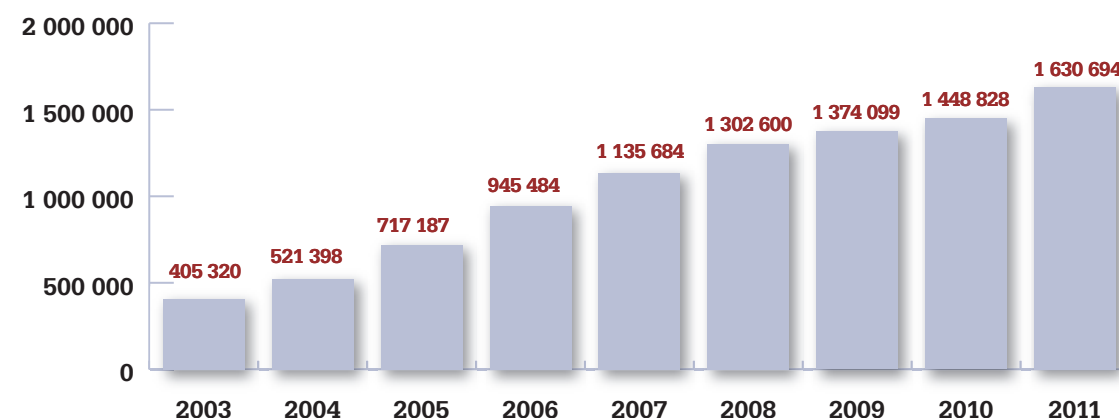
* Centrum AMRON jest jednostką powołaną do zarządzania Systemem Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami, działającą w strukturze organizacyjnej Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.

Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

Rok 2001 przyniósł najwyższy – od momentu rozpoczęcia kryzysu finansowego w 2008 roku – przyrost czynnych umów kredytowych w polskich bankach, który wyniósł 181 866 umów. W efekcie sektor bankowy może pochwalić się łączną liczbą **1,630 mln sztuk aktywnych kredytów**.

Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w latach 2003–2011



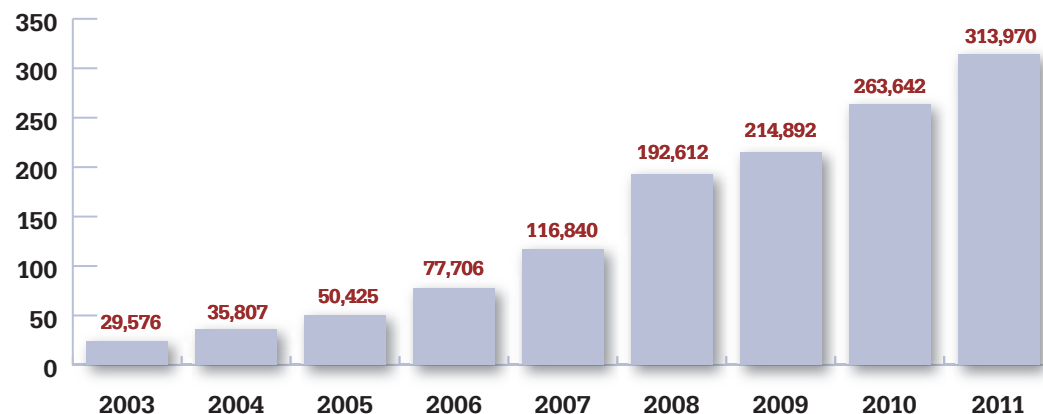
Źródło: ZBP



Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Dynamika wzrostu stanu zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych w 2011 roku zmniejszyła się o około 4 punkty procentowe (wynosiła **19,09%**) w porównaniu do roku 2010 (**22,69%**). Pomimo to łączna wartość długu z tytułu kredytów hipotecznych po raz pierwszy w historii przekroczyła poziom **313 mld złotych**. Poniższy wykres przedstawia zmianę stanu zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych (w mld złotych) od roku 2003. Na koniec analizowanego okresu portfel ten osiągnął **313,970 mld zł**.

Wykres 2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld PLN) w latach 2003–2011



Źródło: ZBP, NBP

Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

W IV kwartale 2011 r. odnotowano spadek zarówno liczby, jak i wartości nowo udzielonych kredytów o odpowiednio 13,02% oraz 15,54% w stosunku do III kwartału roku 2011. W badanym okresie liczba nowo udzielonych kredytów wyniosła **51 813**, zaś wartość – **10,789 mld PLN**.

Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie IV kw. 2010 r. – IV kw. 2011 r.

okresy	wartość w mld PLN	zmiana/poprzedni kwartał	liczba	zmiana/poprzedni kwartał
IV kw. 2010	12,237	6,52% ↓	56 920	6,92% ↓
I kw. 2011	12,252	0,12% ↑	57 578	1,16% ↑
II kw. 2011	13,395	9,33% ↑	62 197	8,02% ↑
III kw. 2011	12,774	4,64% ↓	59 571	4,22% ↓
IV kw. 2011	10,789	15,54% ↓	51 813	13,02% ↓

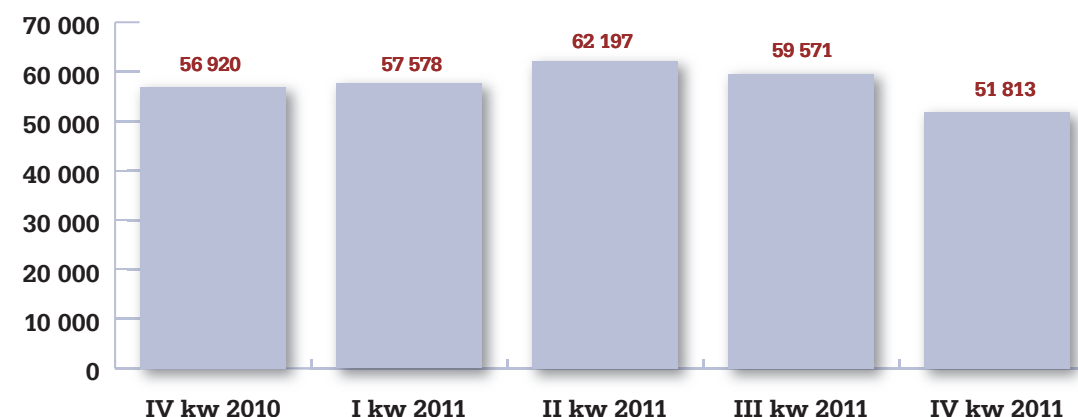
Źródło: ZBP

Tabela 2. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w latach 2009–2011

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

Źródło: ZBP

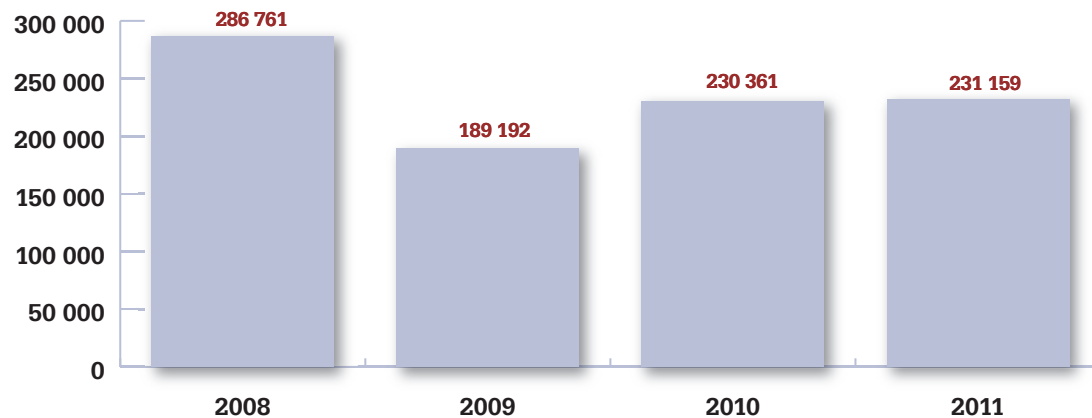
Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie IV kw. 2010 r. – IV kw. 2011 r.



Źródło: ZBP

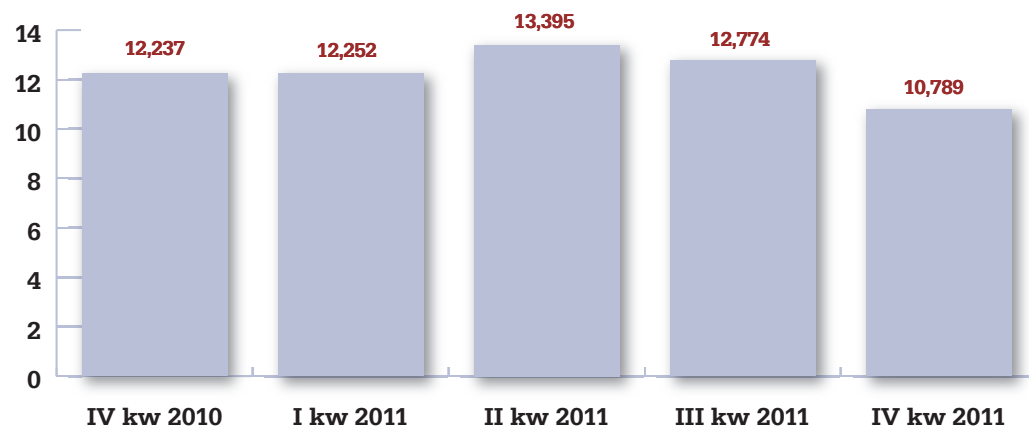


Wykres 4. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt rocznie w latach 2008 – 2011



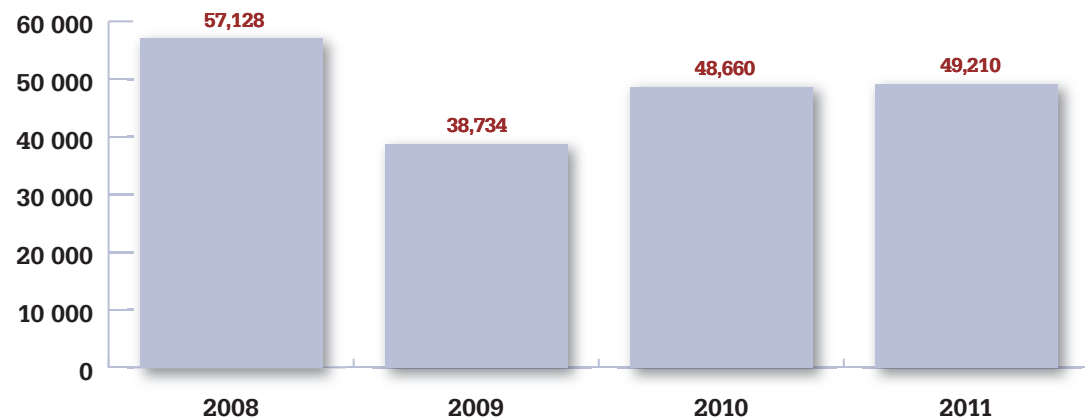
Źródło: ZBP

Wykres 5. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie IV kw. 2010 r. – IV kw. 2011 r. (mld PLN)



Źródło: ZBP

Wykres 6. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt rocznie w latach 2009 – 2011 (mld PLN)

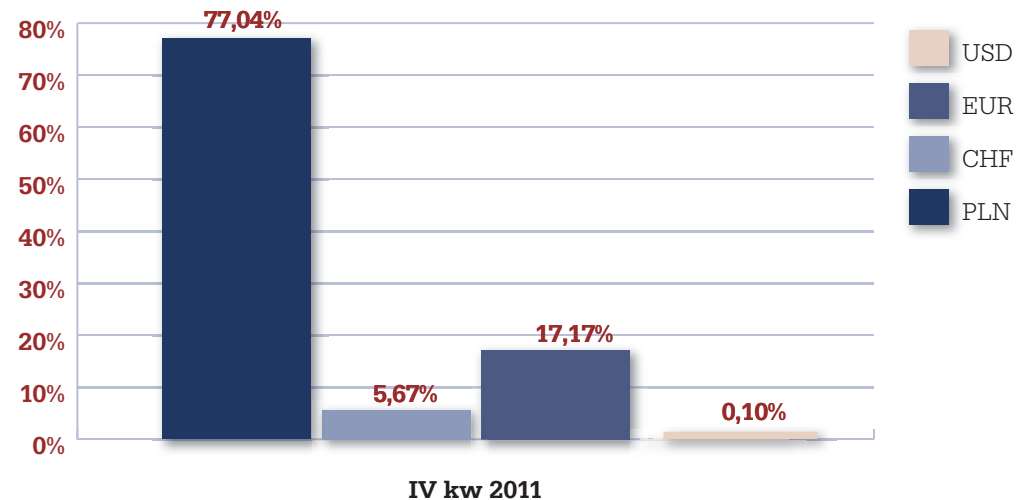


Źródło: ZBP

Waluta kredytu

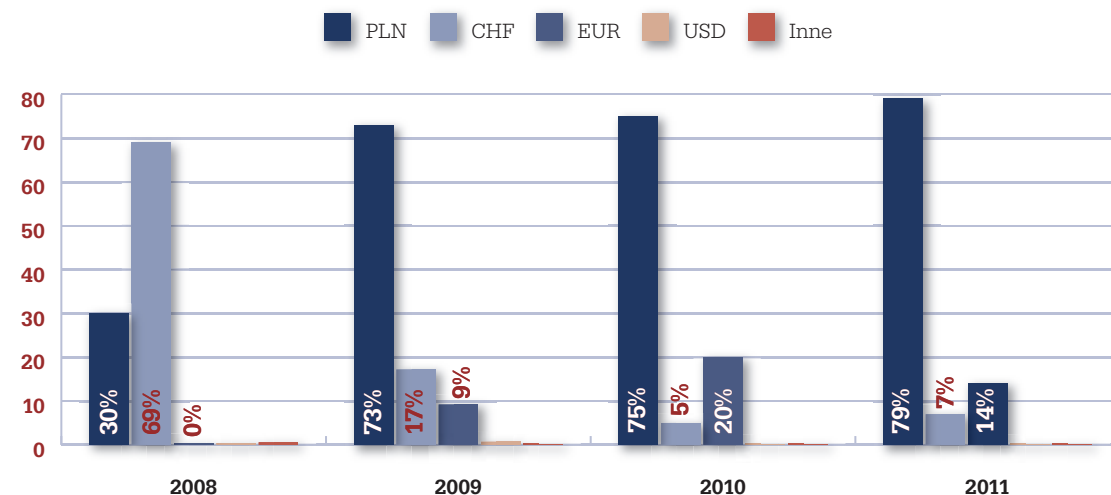
Nowo udzielone kredyty w złotych w IV kwartale 2011 r. stanowiły w ujęciu wartościowym **77%** wartości portfela. Udział kredytów denominowanych w euro wyniósł ponad **17%** (w porównaniu do **11,79%** w poprzednim kwartale). Kredyty denominowane we frankach szwajcarskich stanowiły zaledwie **5,67%** kredytów udzielonych ogółem, czyli mniej o ponad **4** punkty procentowe w stosunku do poprzedniego kwartału.

Wykres 7. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w IV kw. 2011 r.



Źródło: ZBP

Wykres 8. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w latach 2008 – 2011 w ujęciu rocznym



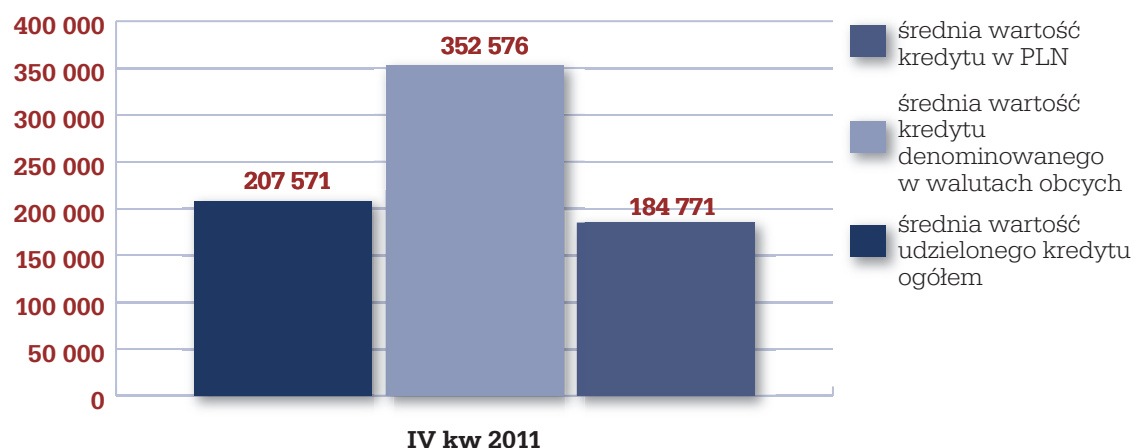
Źródło: ZBP



Średnia wartość kredytu

W IV kwartale 2011 r. średnia wartość udzielonego kredytu ogółem wyniosła **207 571** zł. Przeciętna wysokość kredytu złotowego nieznacznie spadła z poziomu **187 056** zł. w III kwartale do **184 771** zł., podczas gdy średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych wzrosła o 233 zł. w porównaniu do III kwartału 2011 roku i wynosiła **352 576** zł.

Wykres 9. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w IV kw. 2011 r.

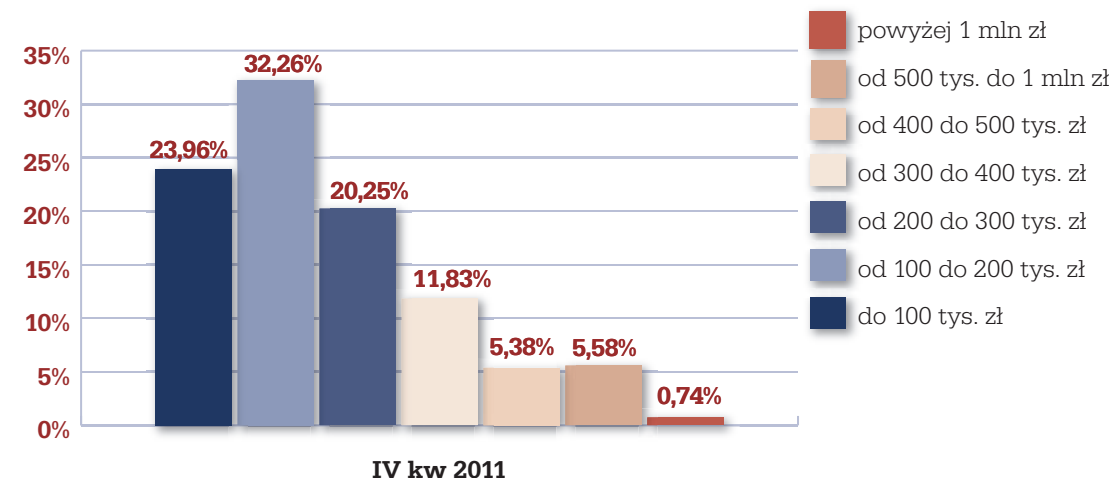


Źródło: ZBP

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

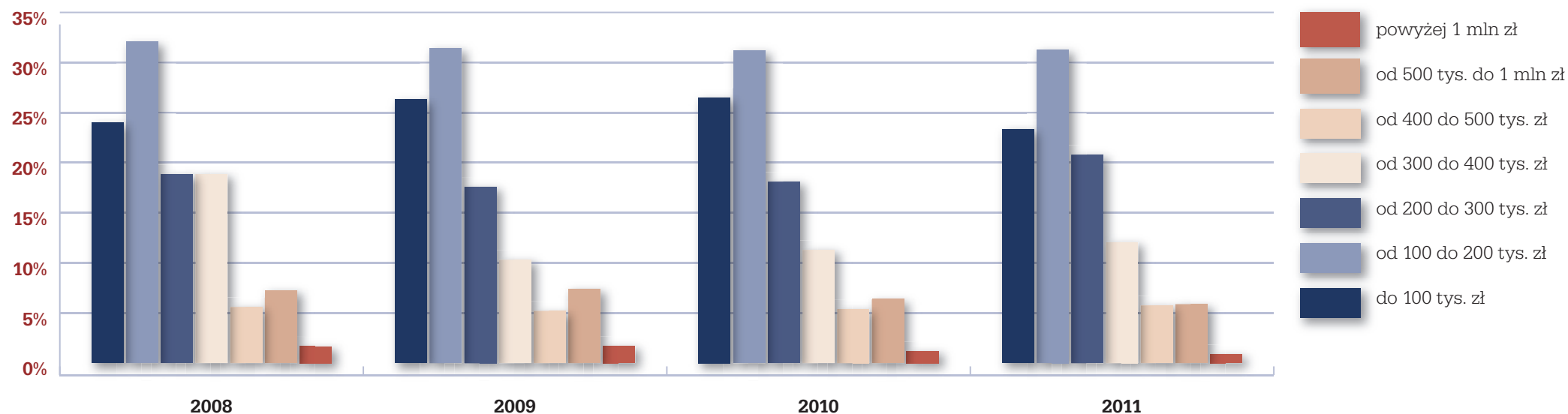
W IV kwartale 2011 r. udział nowo udzielonych kredytów od 100 do 200 tys. złotych wyniósł 32,26% i wzrósł kosmetycznie w porównaniu do analogicznego okresu roku 2010. Spadek liczby nowo udzielonych kredytów dotyczył wolumenu kredytów udzielonych na kwotę 400 tys. zł. i wyższą.

Wykres 10. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w IV kw. 2011 r.



Źródło: ZBP

Wykres 11. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w latach 2008 – 2011 w ujęciu rocznym



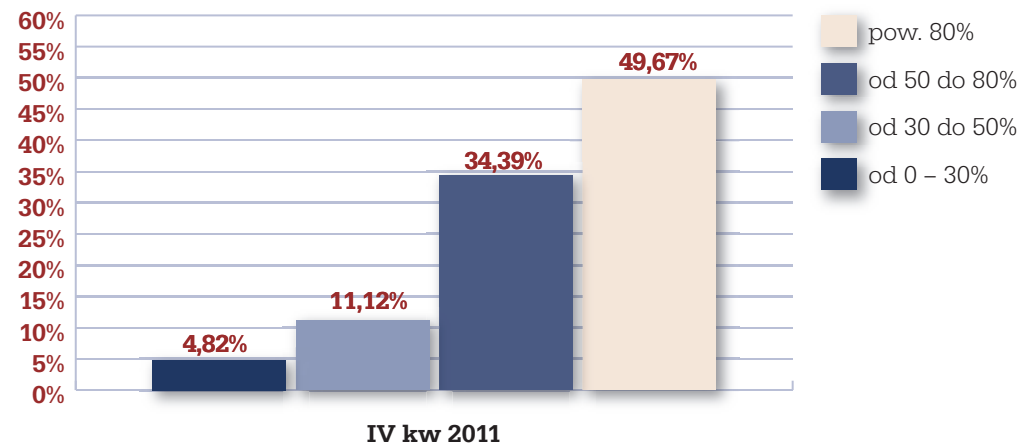
Źródło: ZBP



Struktura wskaźnika LtV

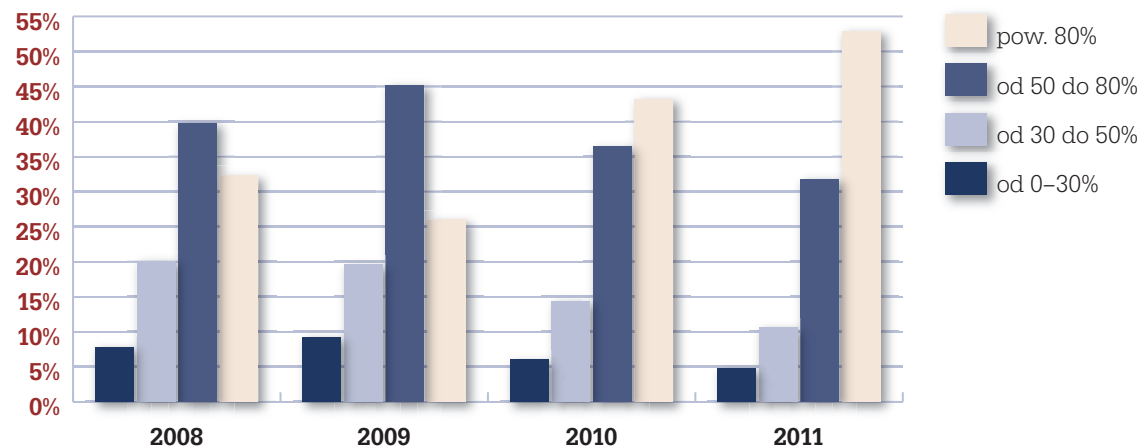
W IV kwartale 2011 r. w stosunku do poprzedniego kwartału odnotowano niewielki spadek (-2,56% w ujęciu wartościowym) udziału kredytów o poziomie LtV powyżej 80% oraz wzrost udziału kredytów o poziomie LtV 50% – 80% o 2,2% w ujęciu wartościowym.

Wykres 12. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w IV kw. 2011 r. ujęciu wartościowym



Źródło: ZBP

Wykres 13. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w latach 2008 – 2011 w ujęciu wartościowym



Źródło: ZBP

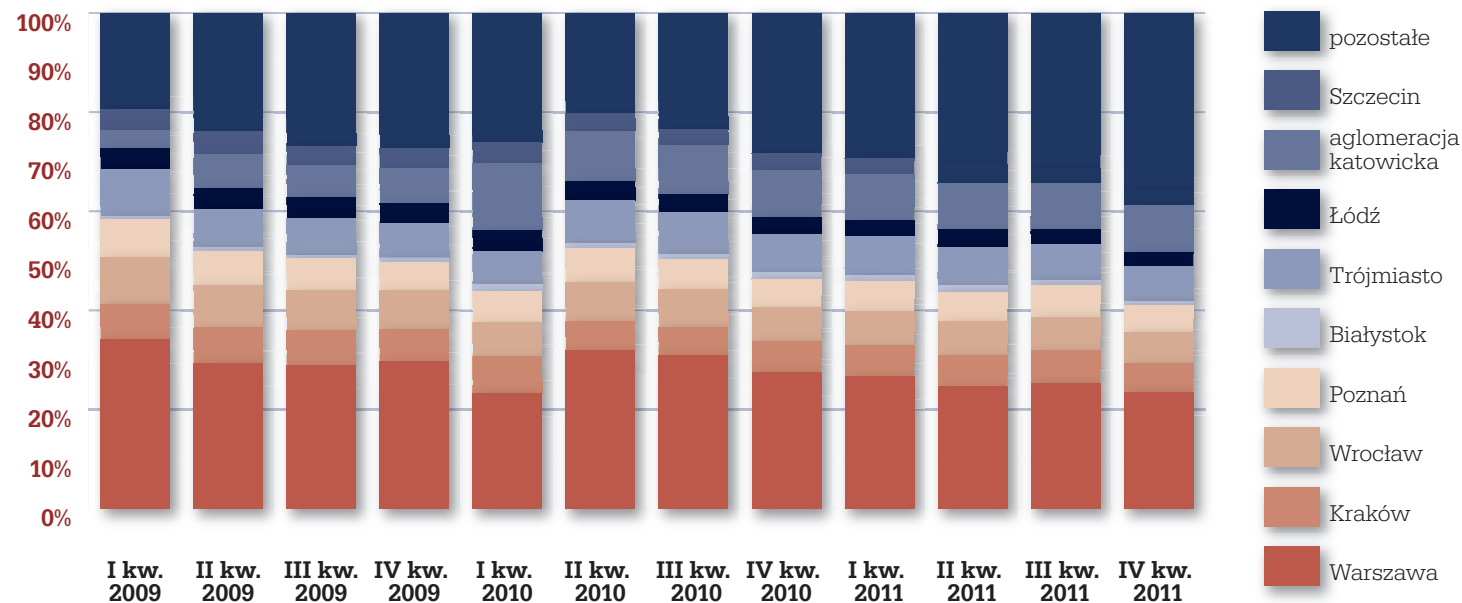


Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W okresie od pierwszego kwartału 2009 r. do końca roku 2011 struktura kredytów udzielonych w największych aglomeracjach zmieniała się nieznacznie. W 2011 r. w przypadku większości największych

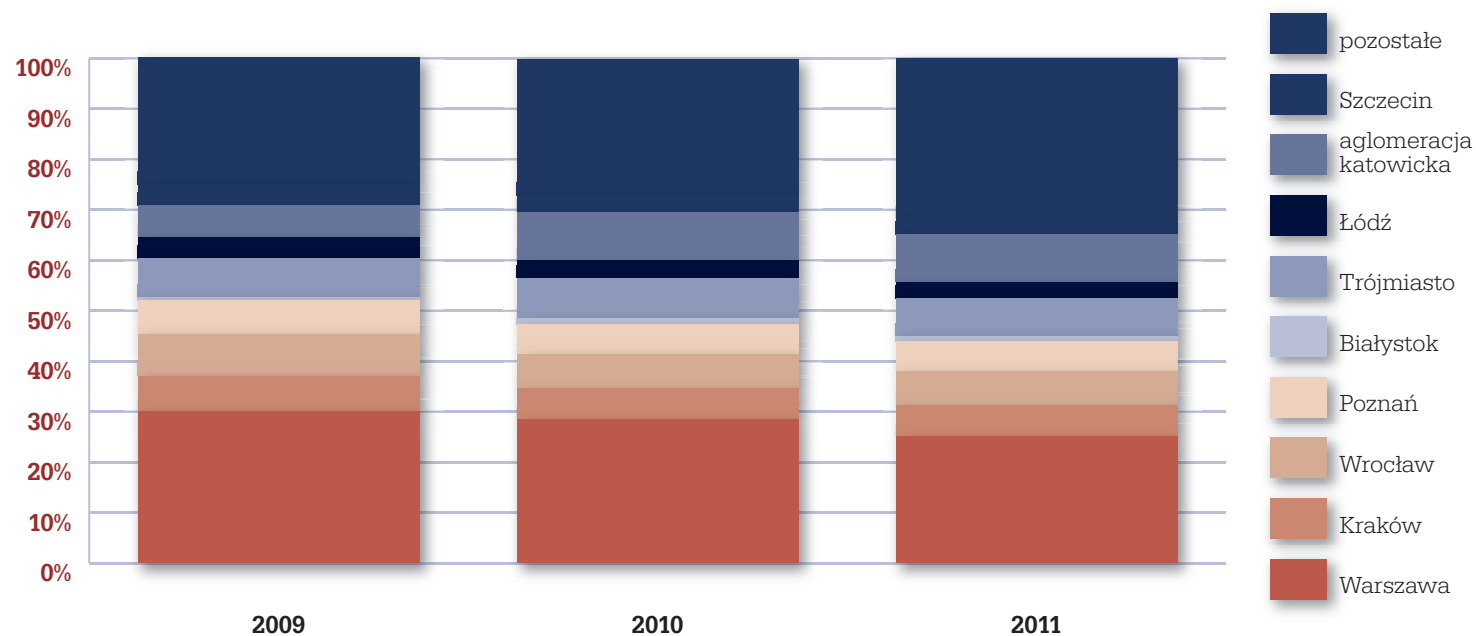
aglomeracji kontynuowany był spadek ich udziału w wartości nowo udzielonych kredytów w roku 2011 na korzyść miast pozostałych. Biorąc pod uwagę 2011 rok w ujęciu kwartalnym, sytuacja była podobna. W największych miastach w Polsce nastąpił spadek wartości nowo udzielanych kredytów, a dodatni przyrost można było zauważyć jedynie w aglomeracji katowickiej (**0,14%**).

Wykres 14. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast w latach 2009 – 2011 w ujęciu kwartalnym



Źródło: ZBP

Wykres 15. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast w latach 2009 – 2011 w ujęciu rocznym



Źródło: ZBP



Tabela 3. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast kwartalnie w latach 2009 – 2011 w ujęciu kwartalnym

	wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast									
	Warszawa	Kraków	Wrocław	Poznań	Białystok	Trójmiasto	Łódź	aglomeracja katowicka	Szczecin	pozostałe
I kw. 2009	34,10%	7,20%	9,30%	7,80%	0,50%	9,50%	4,40%	3,50%	4,30%	19,40%
II kw. 2009	29,40%	7,10%	8,50%	7,00%	0,70%	7,80%	4,20%	6,70%	4,70%	23,90%
III kw. 2009	28,90%	7,10%	8,10%	6,40%	0,60%	7,50%	4,30%	6,40%	3,90%	26,80%
IV kw. 2009	29,70%	6,60%	7,70%	5,80%	0,90%	6,90%	4,00%	7,10%	4,10%	27,20%
I kw. 2010	23,34%	7,30%	6,88%	6,31%	1,32%	6,84%	4,15%	13,56%	4,14%	26,15%
II kw. 2010	31,91%	5,93%	7,90%	6,77%	0,96%	8,81%	3,77%	10,19%	3,44%	20,31%
III kw. 2010	30,90%	5,74%	7,59%	6,06%	1,02%	8,48%	3,63%	10,00%	3,10%	23,48%
IV kw. 2010	27,57%	6,28%	6,68%	5,78%	1,35%	7,85%	3,31%	9,49%	3,32%	28,36%
I kw. 2011	26,73%	6,18%	6,92%	6,06%	1,17%	7,88%	3,23%	9,42%	3,14%	29,27%
II kw. 2011	24,71%	6,17%	6,90%	6,00%	1,28%	7,79%	3,48%	9,37%	3,72%	30,57%
III kw. 2011	25,37%	6,58%	6,81%	6,32%	1,06%	7,19%	3,04%	9,26%	3,11%	31,25%
IV kw. 2011	23,58%	5,77%	6,29%	5,29%	0,96%	6,97%	3,01%	9,40%	2,92%	35,83%

Źródło: ZBP

Tabela 4. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast w latach 2008 – 2011 w ujęciu rocznym

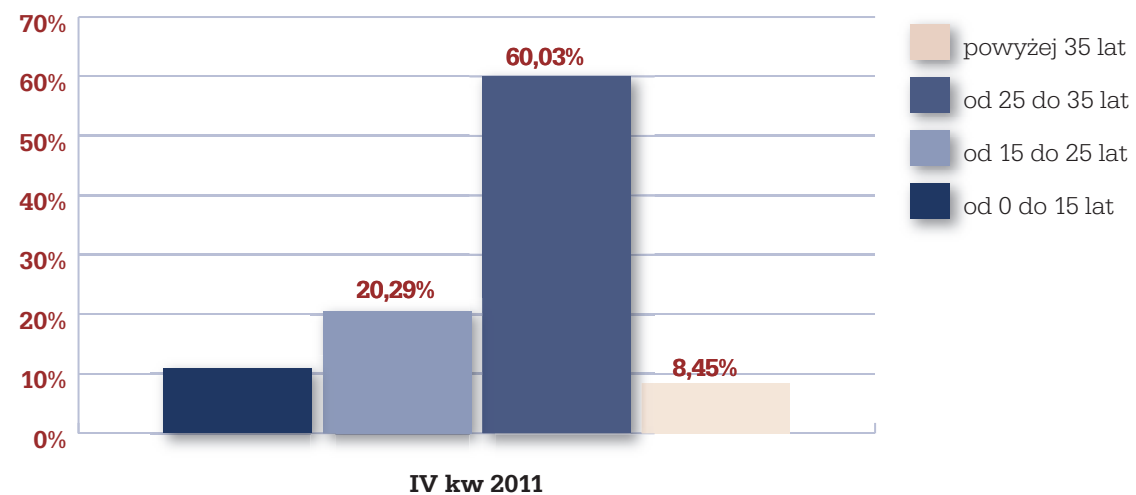
2008	32,2%	6,3%	8,2%	7,2%	0,8%	9,4%	4,1%	5,3%	4,7%	21,8%
2009	30,1%	7,0%	8,3%	6,6%	0,7%	7,7%	4,2%	6,3%	4,2%	25,0%
2010	28,5%	6,1%	6,9%	5,8%	1,2%	8,0%	3,4%	9,7%	3,2%	27,0%
2011	25,1%	6,2%	6,7%	5,9%	1,1%	7,5%	3,2%	9,4%	3,2%	31,7%

Źródło: ZBP

Okres kredytowania

W portfolio kredytów udzielonych w okresie 2010-2011 zdecydowanie przeważają kredyty udzielane na 25-35 lat (**w IV kwartale 2011 – 60%**). Najmniejszy udział w strukturze kredytów udzielanych w badanym okresie przypada kredytom o okresie zapadalności powyżej 35 lat (**w IV kwartale 2011 – 8,45%**).

Wykres 16. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w IV kw. 2011 r.



Źródło: ZBP



Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

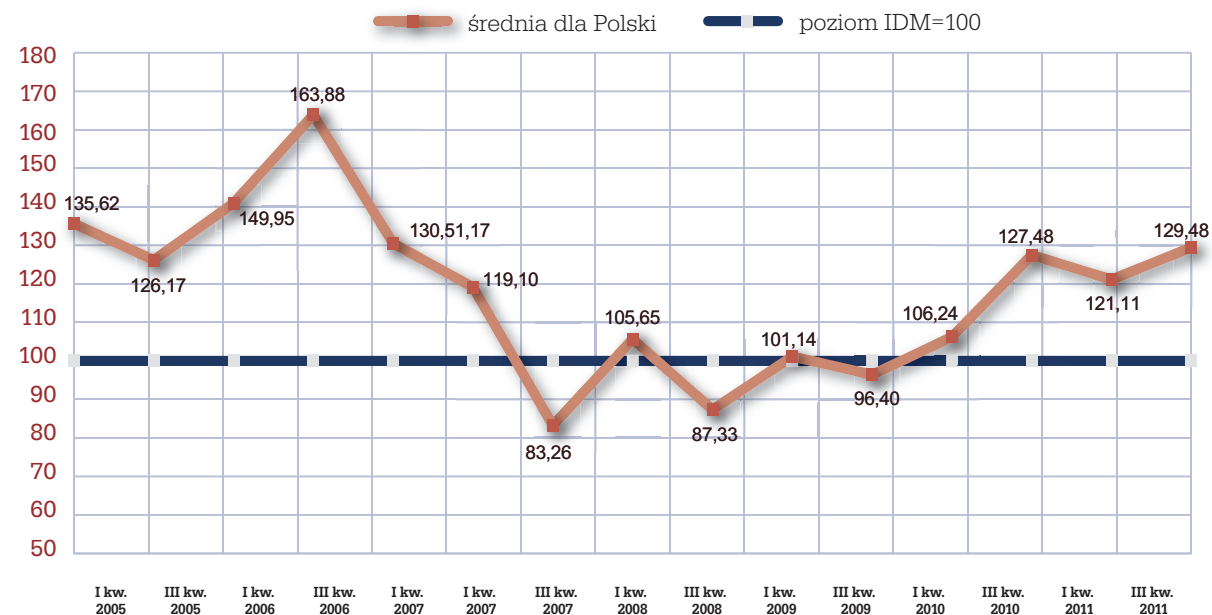
Prezentowany w Raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 (IDM M3)** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego.

Wpływ na wzrost dostępu do mieszkania przykładowej rodziny w IV kwartale 2011 r. miały:

- spadek cen nieruchomości w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – w okresie grudzień 2010 – grudzień 2011 odnotowano spadek cen w segmencie nieruchomości będących przedmiotem analizy (transakcja na mieszkaniach o średniej powierzchni 50m²) o 9,86%. Jednocześnie średnie ceny nieruchomości w Białymstoku wzrosły o ponad 15% w relacji grudzień 2010 – grudzień 2011;
- wzrost oprocentowania kredytów – według Narodowego Banku Polskiego średnie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w 2011 r. wyniosło średnio 7,01%, ale wzrosło z 6,69% w I kwartale w stosunku do 7,30% w ostatnim kwartale ubiegłego roku;
- niezauważalny wzrost średnich dochodów przypadających na przykładową rodzinę oraz kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne – w relacji grudzień 2010 – grudzień 2011 wzrost dochodów wyniósł 1%, co razem ze wzrostem innych parametrów spowodowało, iż wyliczony rozporządzalny dochód w 2011 r. wzrósł o 2,31% w porównaniu z 2010 r.

Podsumowując, warunki makroekonomiczne sprzyjały wzrostowi indeksu, co wynikało przede wszystkim ze spadku cen nieruchomości i nieznacznego wzrostu średniego oprocentowania kredytów na nieruchomości dla gospodarstw domowych – Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 w IV kwartale 2011 wzrósł o 4,91%, do poziomu 129,48 punktów. W całym roku 2011 IDM M3 wzrósł ze 123,96 punktów w grudniu 2010 r., czyli wzrost wyniósł 3,61%.

Wykres 17. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 w latach 2005 – 2011



Źródło: ZBP

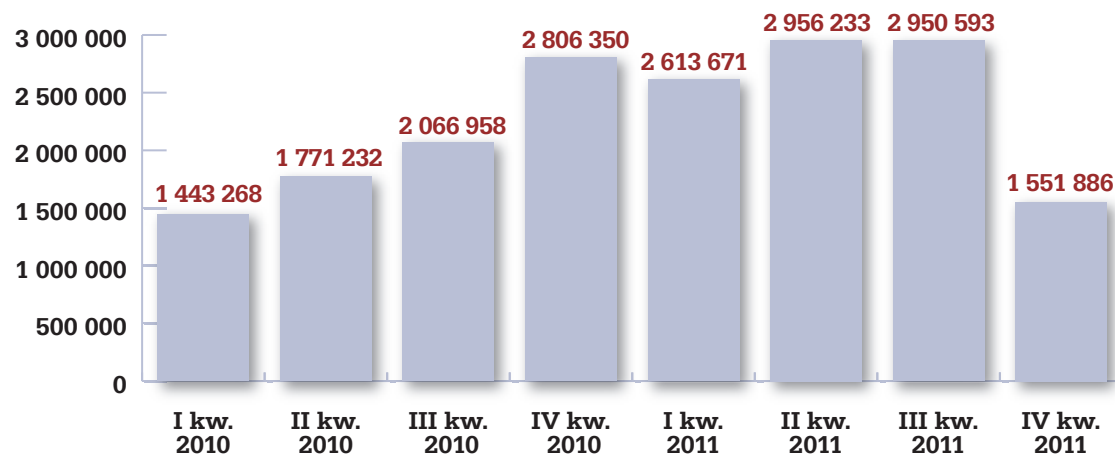
Program „Rodzina na Swoim”

IV kwartał 2011 roku był pierwszym kwartałem funkcjonowania programu „Rodzina na Swoim” w nowej formule. Wprowadzone zmiany, w tym zwłaszcza obniżenie wskaźnika limitu cenowo-kosztowego kwalifikującego lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny do objęcia finansowym wsparciem oraz ograniczenie wieku docelowego kredytobiorcy do 35 lat tylko w odniesieniu do młodszego z małżonków i bezdzietnych osób samotnych (osoby samotnie wychowujące dzieci nie podlegają temu ograniczeniu) spowodowały, iż osiągnięto oczekiwany wynik wpływu programu na obciążenia budżetowe związane z dopłatą do odsetek.

Wyniki tego kwartału świadczą o tym, iż krąg beneficjentów programu, pomimo umożliwienia korzystania ze wsparcia przez kredytobiorców nieposiadających rodziny, zmniejszył się.



Wykres 18. Wartość kredytów udzielonych w ramach programu „Rodzina na Swoim” w okresie I kw. 2010 r. – IV kw. 2011 r.



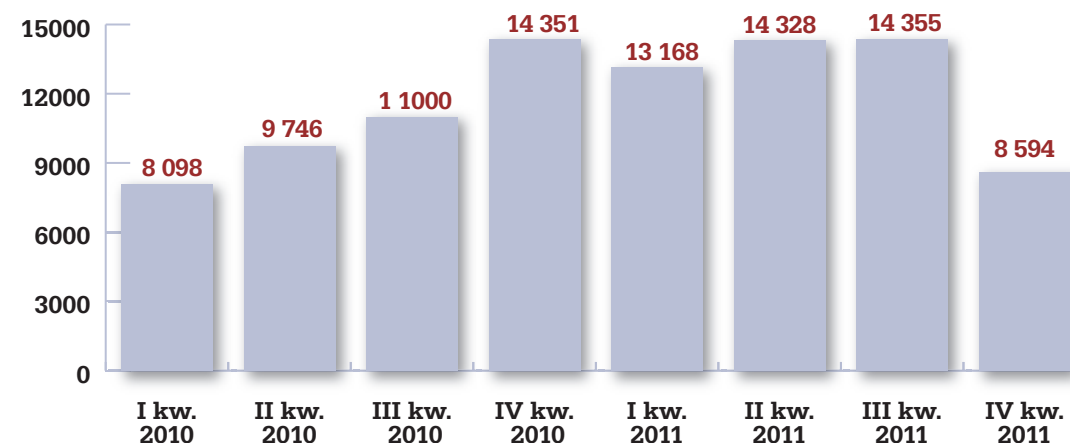
Źródło: BGK

Wartość i liczba kredytów udzielonych w ramach programu w IV kwartale 2011 r. jest porównywalna z udziałem wartościowym i ilościowym finansowanych lokali mieszkalnych z pomocą kredytów „Rodzina na Swoim” w I kwartale 2010 r. Natomiast wraz ze zmianą warunków udzielania kredytów, odnotowano znaczny spadek w liczbie i wartości kredytów z dopłatą w IV kwartale 2011 r. w porównaniu z III kwartałem 2011 roku – odpowiednio o 40,13% i 47,40%.

Jednocześnie należy zauważyć, iż w roku 2011 mieliśmy do czynienia ze wzrostem wartości udzielonych kredytów ze wsparciem budżetu państwa o 24,54% oraz wzrostem ich liczby o 16,78%.

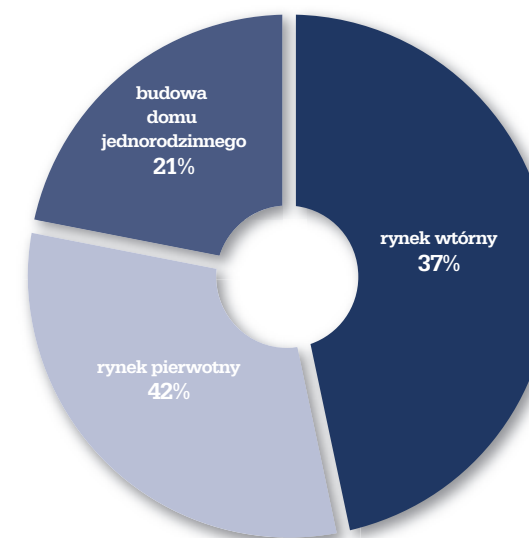
Odnosić należy zmianę w strukturze udzielanych kredytów. W porównaniu z rokiem 2010, w roku 2011 zaobserwowano wzrost liczby i wartości kredytów finansujących budowę domów jednorodzinnych z 15,73% do 20,20% łącznej liczby wszystkich kredytów, wraz ze spadkiem udziału wartości kredytów na rynku pierwotnym z 53,06% do 46,86% i nieznacznym wzrostem udziału (wartościowo) kredytów wykorzystywanych na finansowanie mieszkania na rynku pierwotnym – z 31,22 do 32,94%.

Wykres 19. Liczba kredytów udzielonych w ramach programu „Rodzina na Swoim” w okresie I kw. 2010 r. – IV kw. 2011 r.



Źródło: ZBP

Wykres 20. Struktura kredytów udzielonych w ramach programu „Rodzina na Swoim” w IV kwartale 2011 r. (w %)



Źródło: BGK

Podstawowa grupa wiekowa beneficjentów wskazana w nowelizacji ustawy w dalszym ciągu stanowi główną grupę kredytobiorców – ponad 39% kredytów preferencyjnych udzielonych zostało osobom w grupie wiekowej 30-35 lat.

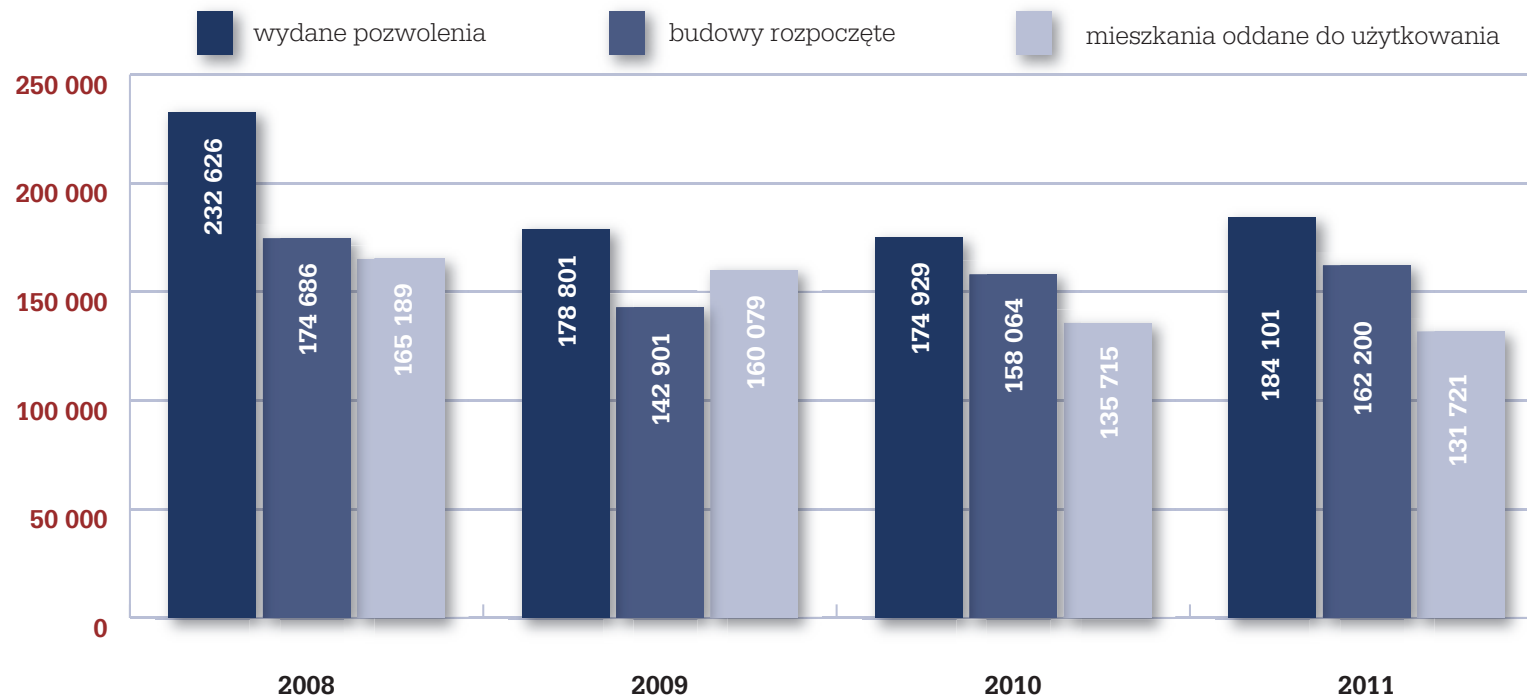
Tabela 5. Kredyty preferencyjne udzielone w ramach programu „Rodzina na Swoim” w podziale na wiek kredytobiorców oraz rynki (wtórny, pierwotny i budowa domu) wg stanu na 31.12.2011 r.

przedział wiekowy	rynek wtórny		rynek pierwotny		budowa domu		suma	
	liczba	% udział	liczba	% udział	liczba	% udział	liczba	% udział
≤19	0	0,00%	2	0,01%	0	0,00%	2	0,00%
20-24	1 604	2,04%	559	1,70%	171	0,71%	2 334	1,72%
25-29	24 017	30,48%	11 660	35,54%	4 625	19,08%	40 303	29,67%
30-34	30 487	38,69%	13 018	39,68%	10 329	42,62%	53 838	39,63%
35-39	14 371	18,24%	4 895	14,92%	6 053	24,98%	25 319	18,64%
40-44	5 059	6,42%	1 540	4,69%	1 936	7,99%	8 536	6,28%
45-49	1 821	2,31%	557	1,70%	674	2,78%	3 052	2,25%
50-54	792	1,01%	297	0,91%	297	1,23%	1 386	1,02%
55-59	394	0,50%	184	0,56%	99	0,41%	677	0,50%
60-64	186	0,24%	68	0,21%	45	0,19%	299	0,22%
65-69	47	0,06%	22	0,07%	4	0,02%	73	0,05%
≥70	13	0,02%	2	0,01%	1	0,00%	16	0,01%
łącznie	78 791	100,00%	32 804	100,00%	24 234	100,00%	135 835	100,00%

Źródło: BGK

Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Wykres 21. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2008 – 2011



W 2011 r. wydano pozwolenia na budowę **184 101** mieszkań. Był to wynik wyższy o **5,24%** od osiągniętego w roku poprzednim. Kolejny rok z rzędu przeważającą grupą inwestorów byli inwestorzy indywidualni, którzy uzyskali aż **52,36%** wszystkich pozwoleń.

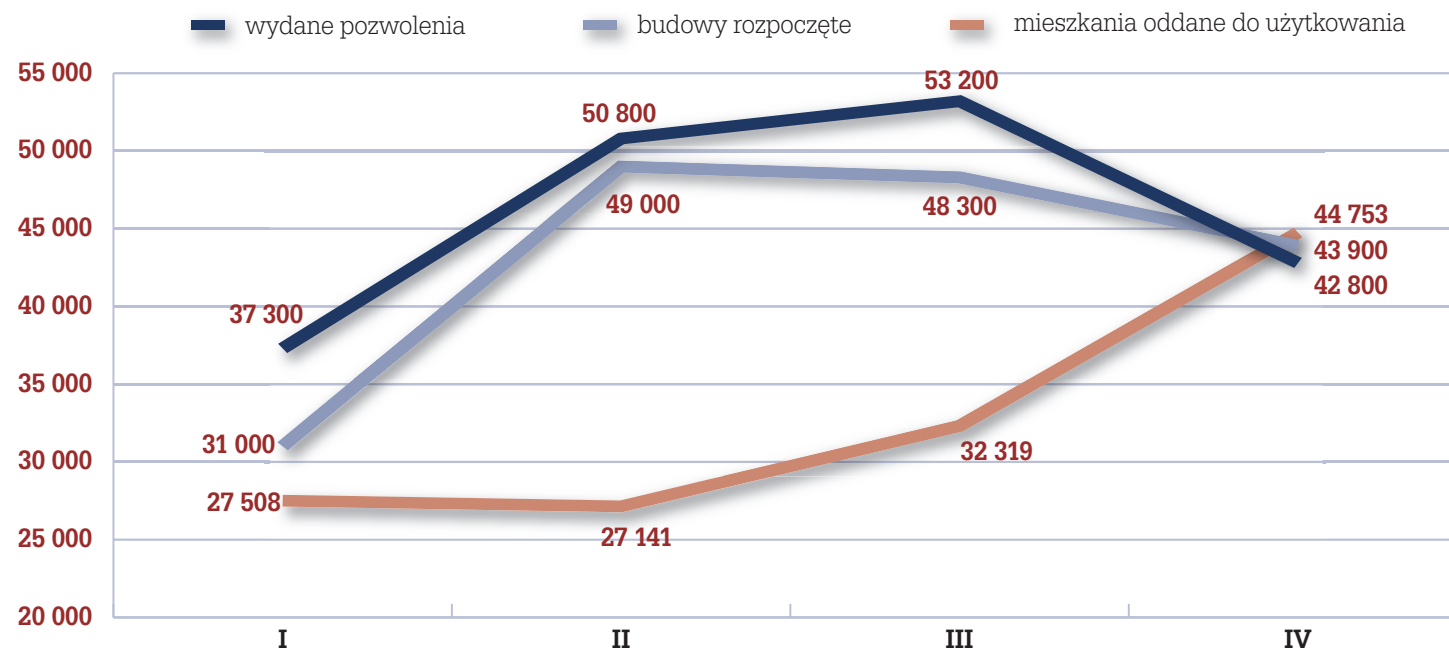
W okresie od stycznia do grudnia 2011 r. według danych GUS rozpoczęto budowę **162 200** mieszkań, co jest wynikiem wyższym o **2,6%** w porównaniu do 2010 roku. O **2,7%** wzrosła również liczba rozpoczętych inwestycji w sektorze deweloperskim. Podobną tendencję można zauważyć w sektorze inwestorów indywidualnych, gdzie wzrost

rozpoczętych budów wyniósł **4,7%** i zamknął się liczbą **90 500** mieszkań. Zdecydowane spadki można zauważyć w sektorze spółdzielni mieszkaniowych, w ich przypadku rozpoczęto budowę **2 263** mieszkań, co spowodowało spadek o **51,7%** w porównaniu do 2010 roku.

W roku 2011 liczba mieszkań oddanych do użytkowania wyniosła **131 721**, co stanowi **3%** spadek w stosunku do roku 2010. Inwestorzy indywidualni oddali do użytkowania **73 034** mieszkań, podczas gdy udział deweloperów w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania spadł o **7,2%** do 38,1% (50 187 mieszkań).

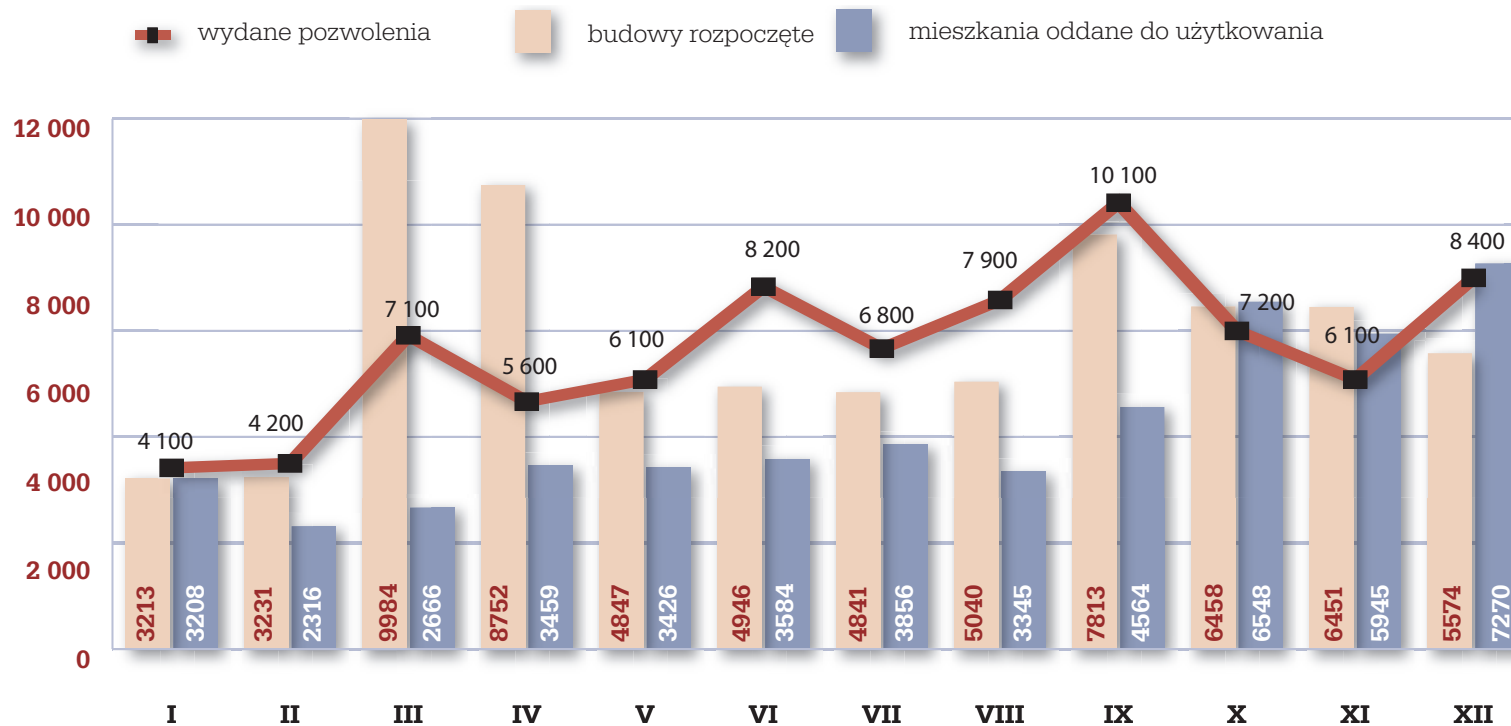


Wykres 22. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w roku 2011 w ujęciu kwartalnym



Źródło: GUS

Wykres 23. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w 2011 r. w ujęciu miesięcznym



Źródło: GUS, AMRON

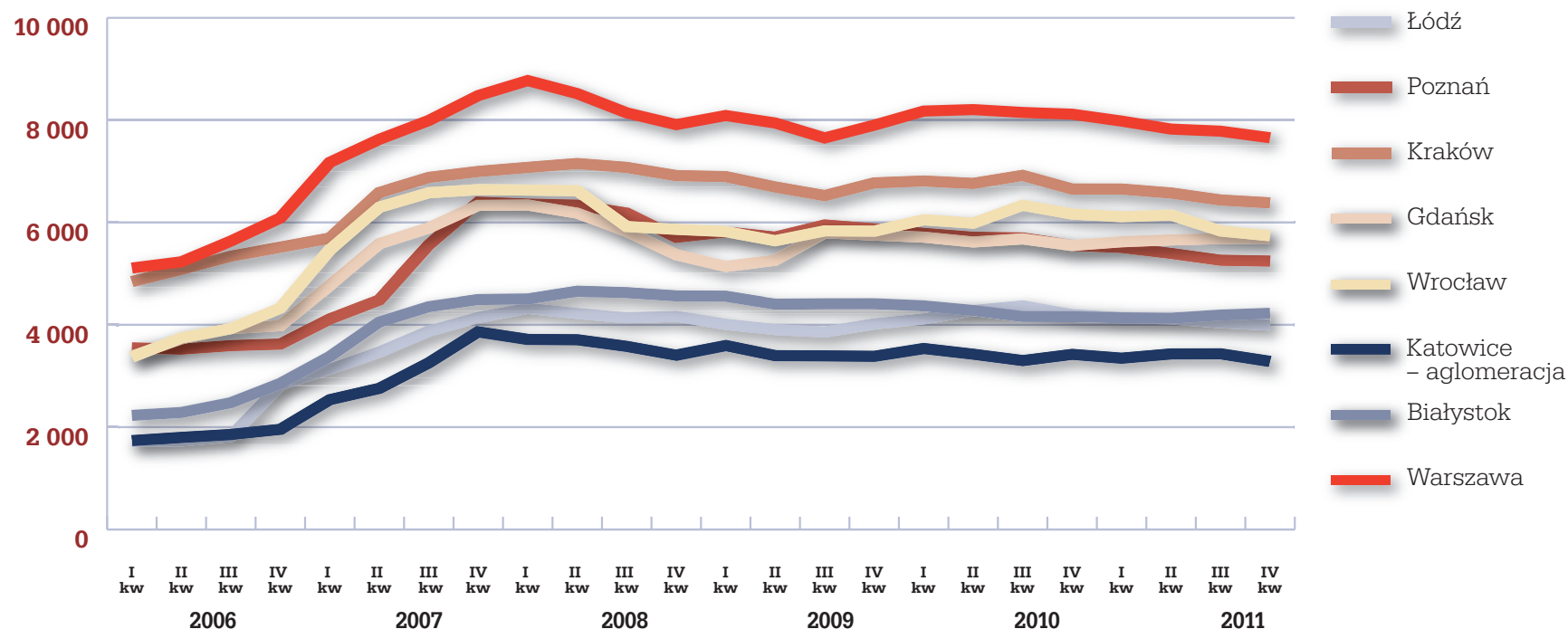
Wykres 23. prezentuje dynamikę zmian liczby wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w 2011 roku w ujęciu kwartalnym. W okresie styczeń-grudzień 2011 deweloperzy oddali **50 187** mieszkań (co stanowiło 38% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania). W tej grupie inwestorów rozpoczęto budowę 71 150 mieszkań. O **26,1%** wzrosła natomiast liczba mieszkań, na których budowę uzyskano pozwolenia – łącznie w roku 2011 wydano ich **81 800**.

Średnie ceny transakcyjne mieszkań

Trend spadkowy cen utrzymywał się przez cały okres 2011 roku. Porównując IV kwartał badanego okresu do IV kwartału 2010 r., największe spadki średnich cen zaobserwowano w Warszawie (-461 złotych) i Wrocławiu (-425 złotych). Wzrost średnich cen metra

kwadratowego mieszkania został zanotowany jedynie w Białymstoku i Gdańsku – zmiany te wynosiły odpowiednio 67 zł. i 143 zł. Sytuacja wygląda podobnie przy porównaniu IV kwartału 2011 r. do kwartału poprzedniego: w Gdańsku i Białymstoku średnie ceny wzrosły, w pozostałych miastach ceny spadały, a największy spadek dotyczył aglomeracji katowickiej i wynosił **148 złotych**.

Wykres 24. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w latach 2006 – 2011 w ujęciu kwartalnym



Źródło: AMRON

Tabela 6. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w latach 2008 – 2011 w ujęciu kwartalnym

	2008				2009				2010				2011			
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
Warszawa	8 774	8 519	8 143	7 913	8 091	7 945	7 653	7 902	8 178	8 207	8 151	8 117	7 982	7 826	7 785	7 656
Białystok	4 504	4 657	4 628	4 565	4 558	4 403	4 411	4 412	4 371	4 281	4 162	4 159	4 136	4 130	4 191	4 226
Katowice – aglomeracja	3 715	3 708	3 580	3 407	3 595	3 398	3 393	3 385	3 537	3 427	3 301	3 423	3 348	3 432	3 433	3 285
Wrocław	6 634	6 622	5 922	5 866	5 823	5 644	5 837	5 831	6 053	5 988	6 338	6 166	6 112	6 146	5 834	5 741
Gdańsk	6 342	6 182	5 825	5 370	5 141	5 263	5 799	5 754	5 714	5 619	5 680	5 551	5 622	5 660	5 686	5 694
Kraków	7 077	7 153	7 077	6 917	6 897	6 695	6 526	6 774	6 811	6 764	6 921	6 655	6 654	6 577	6 440	6 384
Poznań	6 360	6 339	6 183	5 710	5 816	5 714	5 952	5 877	5 788	5 712	5 698	5 551	5 513	5 396	5 263	5 246
Łódź	4 322	4 222	4 136	4 167	4 010	3 907	3 861	4 018	4 116	4 279	4 370	4 198	4 142	4 116	4 042	3 995

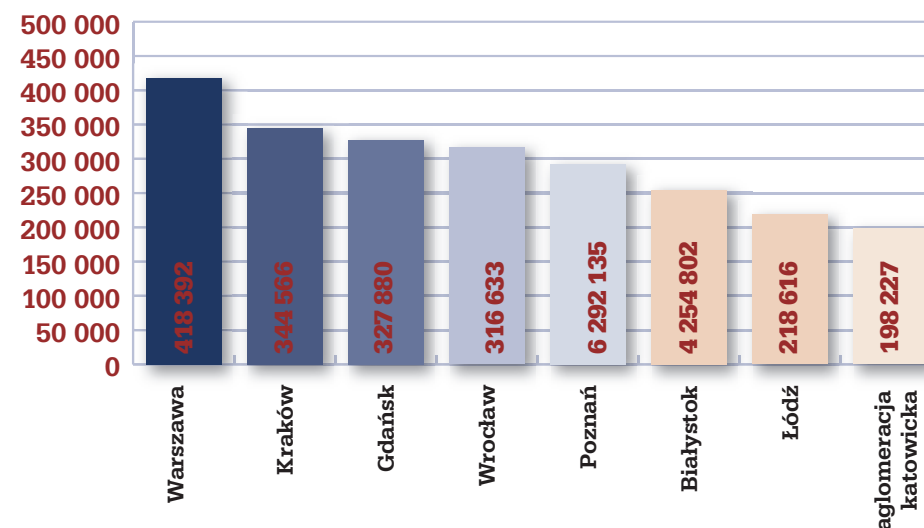
Źródło: AMRON



Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkań w wybranych miastach w 2011 roku

W roku 2011 średnia cena transakcyjna zakupionego mieszkania dla największych miast wyniosła **303 670** złotych. Pod względem wysokości cen trzema najdroższymi rynkami okazały się: Warszawa, Kraków i Gdańsk. Najniższą cenę całkowitą mieszkania nabywcy zapłacili w aglomeracji katowickiej i Łodzi.

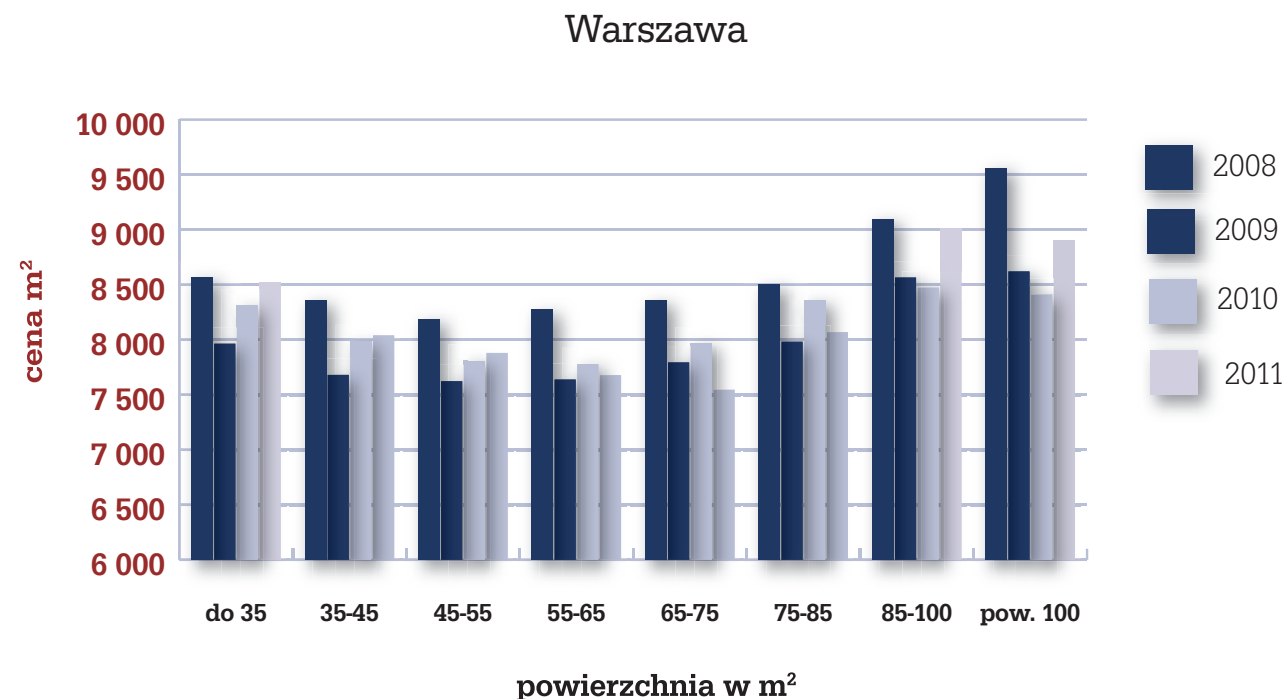
Wykres 25. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w 2011 r.



Źródło: AMRON

Średnie ceny transakcyjne ze względu na powierzchnię mieszkań w Warszawie

Wykres 26. Średnie ceny transakcyjne ze względu na wielkości mieszkań w latach 2008 – 2011



Źródło: AMRON



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



Rynek nieruchomości, w tym rynki mieszkaniowe to w literaturze typowe rynki niedoskonałe, generujące cykle i kryzysy. Są one bardzo silnie zróżnicowane narodowo oraz lokalnie, tym niemniej jako typowy okres dopasowania cen w dół po boomie podaje się okres 4-5 lat. Tendencja ta wydaje się potwierdzać również na polskim rynku mieszkań w największych miastach, który prawdopodobnie ulegnie takiemu zrównoważeniu po ponad pięciu latach od osiągnięcia w 2007 roku najwyższego poziomu cen realnych. Analiza proporcji procesu reprodukcji zasobu pokazuje, że zbliżamy się do tych z lat 2004-2005, a więc z okresu poprzedzającego boom kredytowy, wzrost znaczenia czynników demograficznych i przyspieszonego wzrostu. Fakty te pokazują, że fundamentalnie możemy jeszcze liczyć na spadki cen mieszkań, ale o żadnej gwałtownej wyprzedaży raczej nie należy myśleć. Jednak zmiany regulacyjne i oczekiwania przyszłych nabywców oraz producentów mogą krótkookresowo odchyłać tę tendencję. W tym roku mogą to być działania małych firm deweloperskich omijających poprzez rozpoczęcie inwestycji deweloperskich rygory ustawy deweloperskiej (te działania poprzez wzrost podaży będą tworzyć presję na obniżkę cen). W przeciwnym kierunku pod koniec roku będzie zapewne oddziaływać zamykanie programu RNS, wywołując opóźniony popyt i niewielkie wzrosty cen. Istotne znaczenie będą miały też oczekiwania rynko-

we, gdyż w krótkim okresie mają one zdolność do samomaterializacji. Są one obecnie nakierowane raczej na spadki cen. Warto jednak zwrócić uwagę, że gwałtowny wzrost cen mieszkań wywołany tanimi kredytami spowodował wysokie wzrosty cen materiałów budowlanych i rentowności przemysłu materiałów budowlanych. Sprzyjał i nadal sprzyja temu niewątpliwie duży popyt na budownictwo ogólne, które w dużej mierze jest konkurencyjne wobec budownictwa budynkowego. Można sądzić, że niższa w przyszłości skala programów infrastrukturalnych spowoduje realne spadki tych cen, co przełoży się na ceny mieszkań. Patrząc więc na czynniki fundamentalne perspektywy zakupów mieszkań w najbliższych latach po rozsądnych cenach zaczynają wyglądać całkiem obiecująco. Doświadczenie historyczne pokazuje jednak, że bardzo krótko pamiętamy złe doświadczenia, zwłaszcza w sektorze finansowym, gdzie operujemy na ogół pieniędzmi innych. Dodatkowo pamięć ulega skróceniu, gdy z cyklu wyszło się w zasadzie bez większych problemów. Dlatego patrząc w przyszłość nie należy się dziwić, gdy za kilka lat, może po wejściu do strefy euro usłyszymy stare/nowe teorie, że ceny nieruchomości rosnać będą już na zawsze, gdyż nastąpiła strukturalna przecena fundamentów. Ale to dobrze, bo właśnie poznaliśmy nowy know how w zakresie zarządzania ryzykiem. Często będą one wygłaszane po angielsku i poparte złożonymi modelami ekonometrycznymi. Wtedy jedyna nadzieja w KNF, że nie będziemy kilka lat potem jako podatnicy pokrywać znacznie większych już strat.

Europa oszczędza w kasach budowlanych – Jacek Furga, Przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości, ZBP

„Rozumna oszczędność jest cechą roztropnego człowieka, dobrego męża, dbałego ojca i pożytecznego obywatela ojczyzny.”

X.W. Günther, „Oszczędność” (1914 r.)

System docelowego oszczędzania na cele mieszkaniowe funkcjonujący z powodzeniem od lat 30-tych ubiegłego wieku w Niemczech stał się w ciągu ostatnich kilkunastu lat nieodłącznym elementem rynku finansowania nieruchomości w wielu krajach Europy Środkowej.

Okres transformacji ekonomicznej w gospodarkach wschodzących w tej części Europy sprzyjał zaimplementowaniu tego systemu. Jako pierwsi, jeszcze w roku 1992 na uruchomienie systemu docelowego oszczędzania zdecydowali się Słowacy. Rok później zasady funkcjonowania tego systemu, regulowane odrębną ustawą, przyjęli Czesi. A w roku 1997 pierwsze kasy budowlane rozpoczęły działalność na Węgrzech. Ustawa o kasach oszczędnościowo-budowlanych i wspieraniu przez państwo oszczędzania na cele mieszkaniowe uchwalona



została również przez Sejm RP w czerwcu 1997 roku. Niestety, wskutek decyzji administracyjnych nie doszło w Polsce do uruchomienia tych specjalistycznych instytucji bankowych.

Kasy budowlane są specjalistycznymi bankami, których działalność polega głównie na przyjmowaniu na imienne rachunki docelowego oszczędzania stosunkowo nisko oprocentowanych wkładów oszczędnościowych od osób fizycznych i udzielaniu im ze zgromadzonych w ten sposób środków, po upływie określonego czasu i według specjalnego harmonogramu przydziału, również nisko oprocentowanych kredytów na szeroko pojęte cele mieszkaniowe. Poziom oprocentowania oszczędności oraz udzielanego po okresie oszczędzania kredytu ustalany jest w momencie przystępowania klienta do oszczędzania i pozostaje niezmienny, niezależnie od tego, co dzieje się na rynku kapitałowym.

Państwo zachęca swoich obywateli do oszczędzania

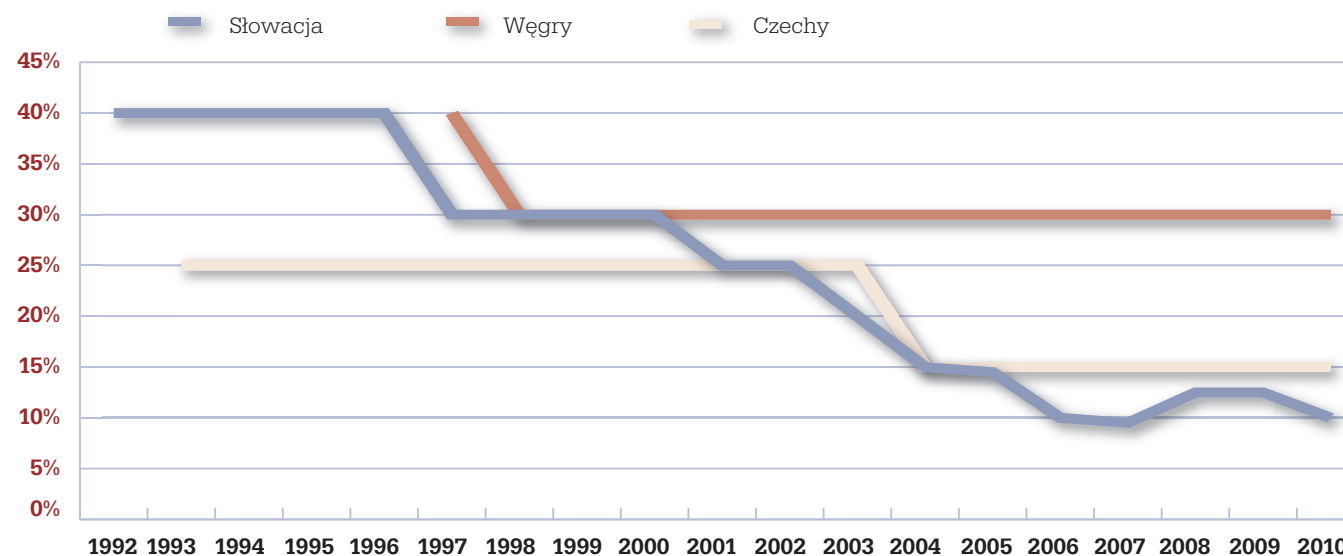
W każdym kraju, w którym działają kasy budowlane, każdej osobie fizycznej oszczędzającej w kasie przysługuje premia mieszkaniowa, wypłacana przez państwo co roku przez określoną liczbę lat. Zasady

wspierania oszczędzających w poszczególnych krajach, podobnie jak i zasady działania kas, są do siebie zbliżone, regulowane odrębnymi ustawami, ale wysokość premii, suma premiowanych oszczędności, okres premiowania i inne szczegółowe warunki skorzystania z tej atrakcyjnej formy pomocy państwa regulowane są indywidualnie w poszczególnych krajach przez lokalne rządy i parlamenty, odpowiednio do lokalnych potrzeb mieszkaniowych, poziomu inflacji, poziomu stóp procentowych itd. Co istotne – warunki premii ulegają z biegiem lat zmianom, uzasadnionym zmianami warunków makroekonomicznych. W pierwszym roku funkcjonowania kas budowlanych na Słowacji – 1992 – Słowacy byli wspierani premią budżetową w wysokości 40 % zgromadzonych w kasie budowlanej oszczędności. Kolejno premia ta była obniżana w tempie następującym:

1992	1997	2001	2003	2004	2005	2006	2007	2009
40 %	30 %	25 %	20 %	15 %	14,5 %	10 %	9,5 %	12,5 %

Czeski Parlament obniżył premię z 25 % w roku 1993 do 15 % w roku 2004. Węgrzy tylko w pierwszym roku działania kas budowlanych byli wspierani premią w wysokości 40 %, a od kolejnego roku aż do dziś mogą liczyć na pomoc swojego państwa na poziomie 30 %.

Zmiana wysokości premii budowlanej dla oszczędzających w kasach budowlanych na Słowacji, w Czechach i na Węgrzech

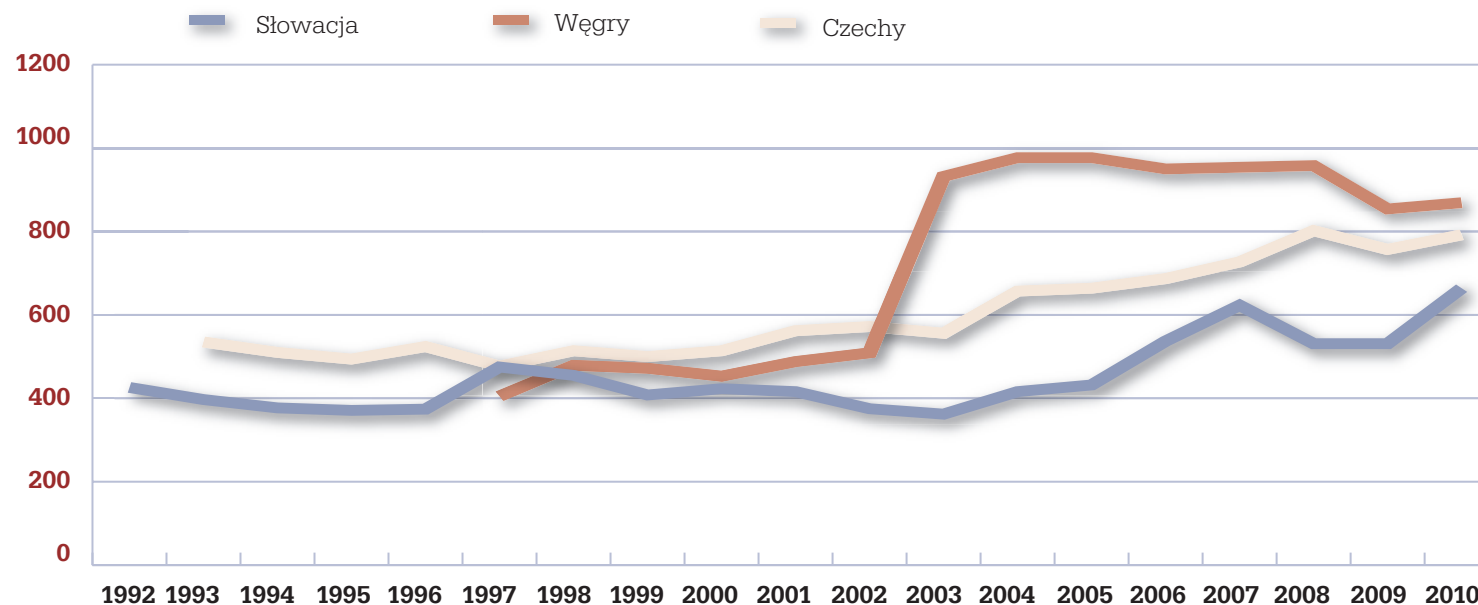


Rządy w poszczególnych krajach stopniowo obniżają procentową wysokość premii, jednak równocześnie podwyższają maksymalny poziom oszczędności, które stanowią podstawę do naliczania tej

premier. Porównanie zmian wysokości premiowanych oszczędności w poszczególnych krajach i latach możliwe jest po przeliczeniu tych kwot na walutę europejską wg bieżących kursów.



Rządy systematycznie podwyższają poziom premiowanych oszczędności w kasach budowlanych

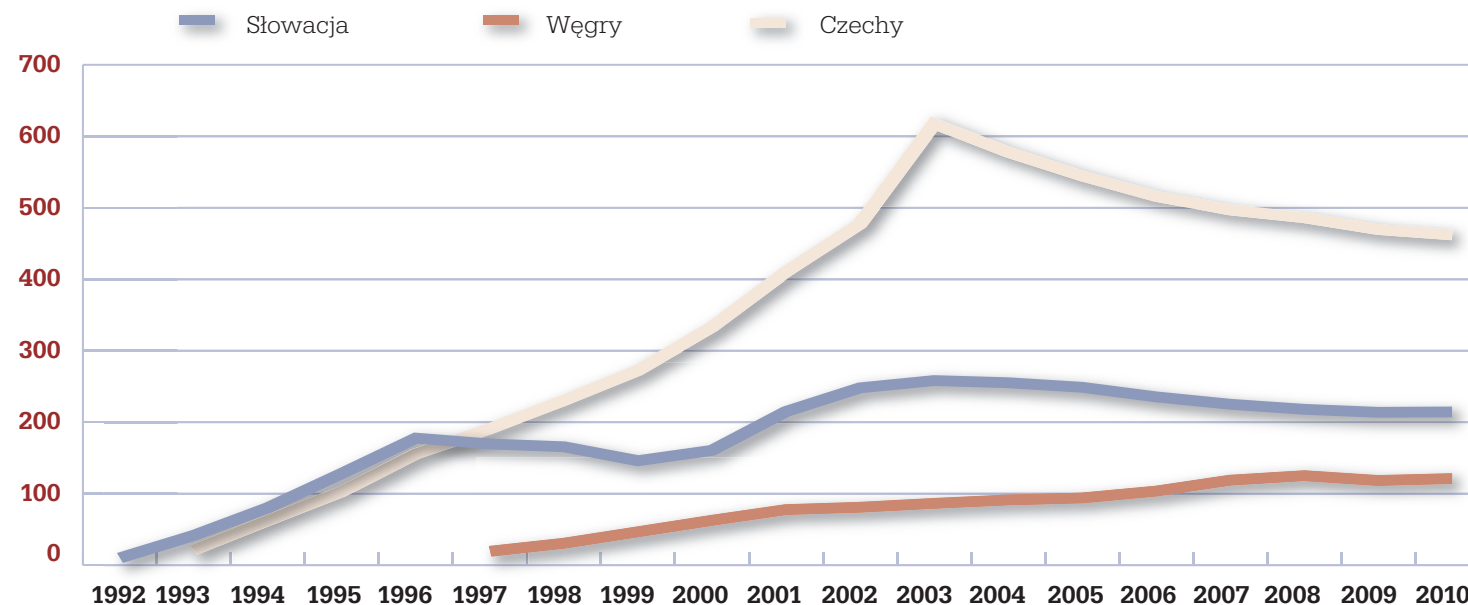


Obie te zmiany skutkują oczywiście zmianą możliwej do uzyskania przez oszczędzających rocznej premii budowlanej.

Oszczędzać każdy może

Efekty uruchomienia w wielu krajach Europy Środkowej systemu długoterminowego oszczędzania na cele mieszkaniowe i wspieranie skłonności do oszczędzania premią budżetową doprowadziły do zaskakujących, pozytywnych rezultatów.

Dynamika wzrostu liczby osób oszczędzających w kasach budowlanych na Słowacji, w Czechach i na Węgrzech





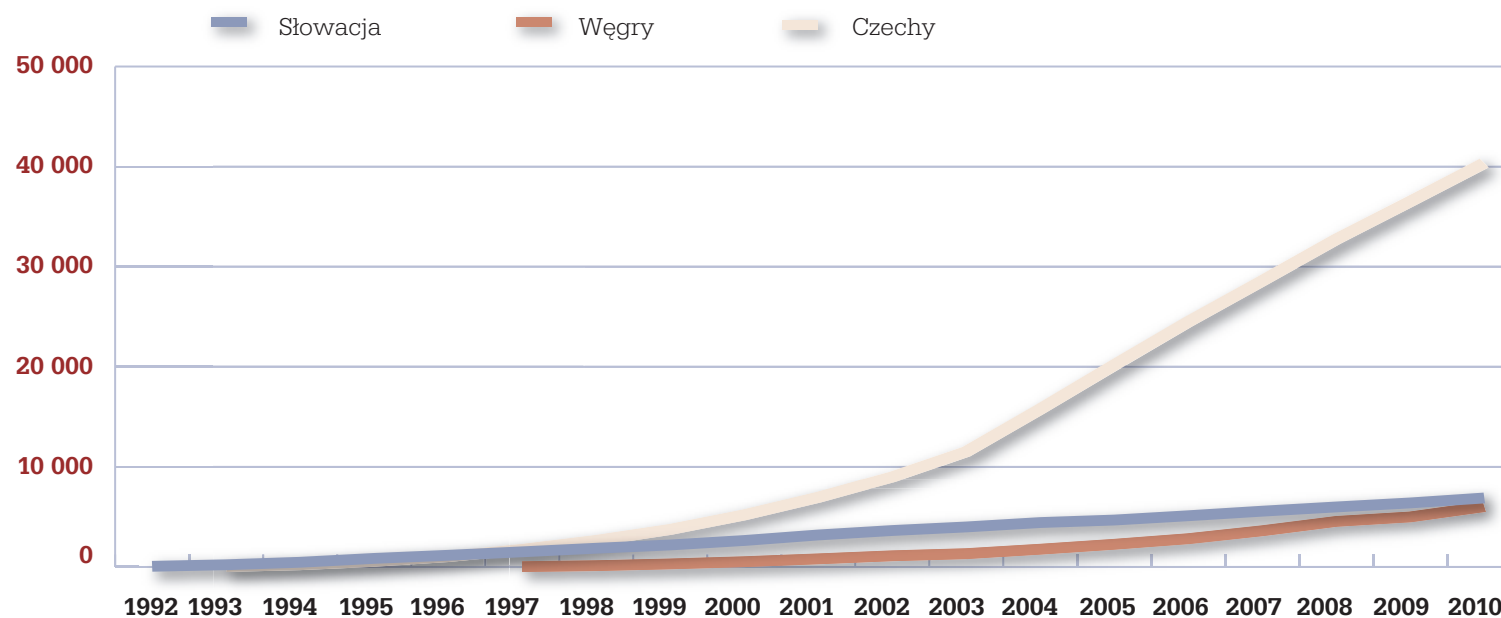
Powyższy wykres przedstawia dynamikę wzrostu liczby osób oszczędzających w kasach budowlanych na Słowacji, w Czechach i na Węgrzech. Dla umożliwienia analizy efektów w krajach o różnej liczbie mieszkańców, liczbę oszczędzających odniesiono do 1 000 mieszkańców. Istotne różnice w dynamice wzrostu liczby oszczędzających w poszczególnych krajach wynikają głównie ze zmian wprowadzanych przez poszczególne kraje w zakresie wysokości premii budowlanej. Odnosząc wyniki osiągnięte przez kasy budowlane i rządy w tych krajach można mówić o sukcesie tego filaru budowania skłonności do oszczędzania. Osiągnięto bowiem po kilkunastu latach poziom liczby oszczędzających typowy dla

Niemiec i Austrii, a więc krajów, w których ten system działa od dziesięcioleci. Jak wynika z powyższego wykresu obecnie w kasach budowlanych oszczędza co drugi Czech, co piąty Węgier i co dziesiąty Słowak.

Oplaca się oszczędzać każdy grosz

A teraz o skuteczności tego mechanizmu – ile długoterminowych oszczędności udało się zgromadzić w poszczególnych systemach docelowego oszczędzania? Poniższy wykres prezentuje kumulowanie oszczędności w kasach budowlanych.

Kumulowanie oszczędności w kasach budowlanych na Słowacji, w Czechach i na Węgrzech

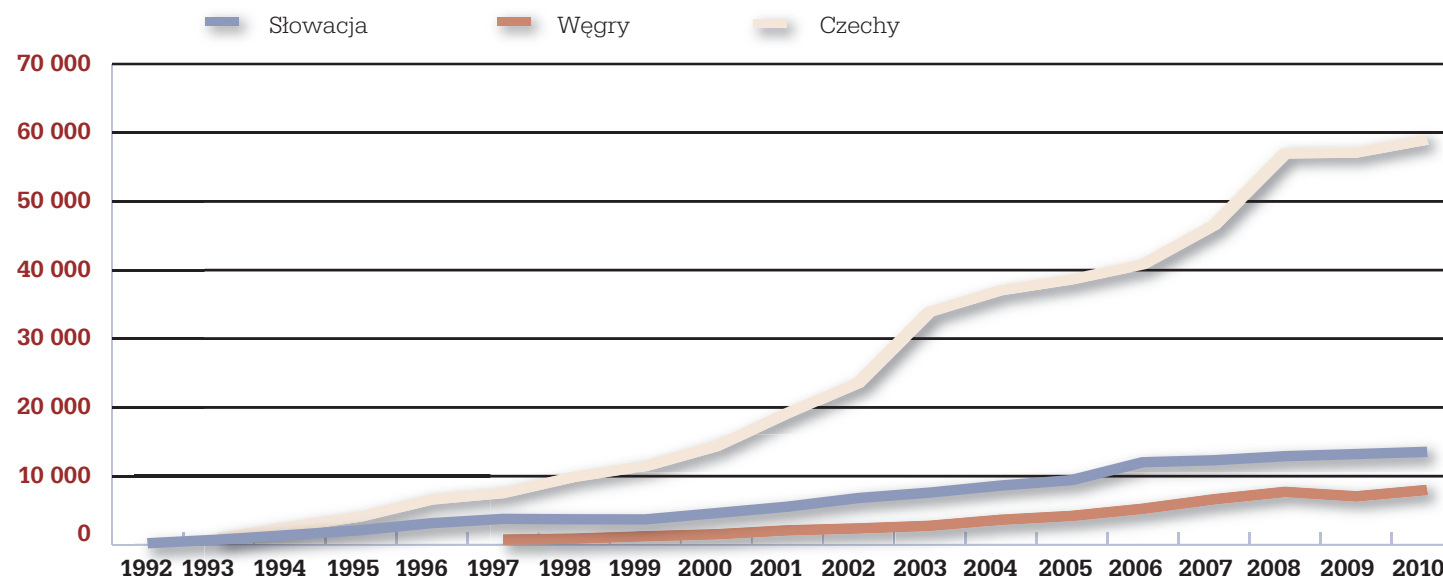


W okresie działania kas budowlanych w poszczególnych krajach do końca roku 2010 zgromadzono łącznie ponad 6 mld euro na Węgrzech, prawie 7 mld euro na Słowacji oraz ponad 40 mld euro w Czechach.

O ogromnym potencjale tkwiącym w tym systemie świadczy jednak wartość umów docelowego oszczędzania obsługiwanych przez kasy budowlane w poszczególnych krajach na koniec roku 2010.



Bieżąca łączna wartość umów docelowego oszczędzania obsługiwanych przez kasy budowlane na Słowacji, w Czechach i na Węgrzech



Na koniec roku 2010 wartość zawartych umów w kasach budowlanych, będących w fazie oszczędzania wynosiła w Czechach prawie 60 mld euro, na Słowacji prawie 12 mld euro a na Węgrzech prawie 10 mld euro.

Europa oszczędza w kasach budowlanych

Sprawny matematycznie, bezpieczny system samopomocy finansowej, nobilitowany i promowany każdorazowo przez państwo poprzez wbudowany instrument pomocy finansowej państwa zachęcającej do oszczędzania w tym systemie, obsługuje obecnie w 11 krajach naszego regionu ponad 51 mln oszczędzających:

- w 3 słowackich kasach oszczędza obecnie 1,2 mln osób
- w 6 czeskich kasach – 5,2 mln
- w 4 węgierskich kasach – 1,2 mln
- w 4 chorwackich kasach – 0,5 mln
- w 2 rumuńskich kasach – 0,4 mln
- w Niemczech kasy budowlane obsługują obecnie 35 mln umów, a w Austrii 5 mln umów.

Bezpieczeństwo, przejrzystość i efektywność działania kas budowlanych sprawiła, że od kilku lat rząd niemiecki wykorzystuje kasy budowlane również do gromadzenia oszczędności na cele emerytalne, a rząd austriacki wspiera oszczędzających w kasach budowlanych na cele edukacyjne.

Czas na kasy budowlane w Polsce

Na polskim rynku finansowym wyraźnie brakuje efektywnego, bezpiecznego i powszechnego systemu kumulowania prywatnego kapitału, służącego refinansowaniu długoterminowego kredytu hipotecznego adresowanego zwłaszcza do osób o niższych dochodach. Od dłuższego czasu stworzenie ram prawnych dla funkcjonowania w Polsce systemu długoterminowego oszczędzania na cele mieszkaniowe, edukacyjne, zdrowotne i emerytalne postuluje Związek Banków Polskich. O potrzebie stworzenia kas budowlanych w Polsce mówiono również podczas spotkania przedstawicieli uczestników i regulatorów rynku finansowego i kapitałowego, zorganizowanego na początku stycznia br. przez Komisję Nadzoru Finansowego. Budownictwo mieszkaniowe wymaga stworzenia stabilnych, odpowiednio skonstruowanych systemowych mechanizmów finansowych, wyzwalających inicjatywę prywatnych inwestorów, w których rozwój budżet z pożytkiem dla swoich przyszłych przychodów powinien zainwestować nieco środków. Taką możliwość stwarzają kasy budowlane.

Jacek Furga

Dane i opracowania pochodzą z pracy doktorskiej „Oszczędzanie w kasach budowlanych w gospodarkach wschodzących Europy Środkowej (lata 1992-2010)” przygotowywanej przez autora na Wydziale Nauk Ekonomicznych Uniwersytetu Warszawskiego.



Systemy AMRON i SARFiN

System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (AMRON)

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

Oferta Centrum AMRON to również cykliczne, standardowe raporty o rynku nieruchomości i publikacje analityczne, jak i specjalistyczne raporty opracowywane na indywidualne zamówienie, dotyczące ściśle określonego segmentu rynku, lokalizacji i przedziału czasowego. Centrum AMRON współpracuje z bankami komercyjnymi oraz spółdzielczymi, towarzystwami ubezpieczeniowymi, Agencją Nieruchomości Rolnych, rzeczoznawcami majątkowymi i pośrednikami w obrocie nieruchomości, a także z deweloperami, firmami doradczymi i jednostkami administracji samorządowej. Z bazy korzysta również Narodowy Bank Polski i Prokuratura Generalna.

Kontakt:

Agnieszka Gołębiowska
Koordynator ds. Relacji z Klientami
Centrum AMRON
Al. Jana Pawła II 15
00-828 Warszawa
tel.: (22) 697-65-47
e-mail: agnieszka.golebiowska@amron.pl

System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości (SARFiN)

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
Sekretarz Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości
Związek Banków Polskich
ul. Kruczkowskiego 8
00-380 Warszawa
tel.: (22) 48-68-129
e-mail: mwydra@zbp.pl



Raport AMRON-SARFiN – Kontakt:
Jerzy Ptaszyński
Analityk Rynku Nieruchomości, Centrum AMRON
e-mail: jerzy.ptaszynski@amron.pl; raport@amron.pl
tel.: (22) 697-65-48



Raport został opracowany w Związku Banków Polskich we współpracy z Centrum AMRON, Komitetem ds. Finansowania Nieruchomości ZBP oraz prof. SGH Jackiem Łaszkiem. Dane oraz komenta-



rze zostały przygotowane przez zespoły AMRON i SARFiN: Barbarę Czyściecką (barbara.czysciecka@amron.pl), Jerzego Ptaszyńskiego (jerzy.ptaszynski@amron.pl), Bolesława Melucha (bmeluch@zbp.pl) oraz Michała Wydrę (mwydra@zbp.pl).

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