

# Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport  
o kredytach mieszkaniowych  
i cenach transakcyjnych  
nieruchomości



# 4 / 2010

grudzień 2010

raport nr 6, data publikacji:  
8 marca 2011



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

## Spis treści

»	Raport w liczbach	<b>3</b>	
»	Wstęp – o raporcie	<b>4</b>	
»	Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych	<b>6</b>	
»	Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych	<b>7</b>	
»	Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	<b>7</b>	
»	Liczba i wartość nowoudzielonych kredytów mieszkaniowych	<b>8</b>	
»	Waluta kredytu	<b>9</b>	
»	Średnia wartość kredytu	<b>11</b>	
»	Struktura nowoudzielonych kredytów według wysokości kredytu	<b>12</b>	
»	Struktura wskaźnika LtV	<b>13</b>	
»	Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski	<b>15</b>	
»	Okres kredytowania	<b>16</b>	
»	Jakość spłacanych kredytów mieszkaniowych	<b>17</b>	
»	Prognoza na rok 2011	<b>19</b>	
»	Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3	<b>19</b>	
»	Program „Rodzina na swoim”	<b>21</b>	
»	Zmiany w programie RNS	<b>23</b>	
»	Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych	<b>24</b>	
»	Średnie ceny transakcyjne mieszkań	<b>26</b>	
»	Średnie ceny transakcyjne ze względu na wielkość mieszkań	<b>28</b>	
»	Komentarz do raportu – prof. Jacek Łaszek, Szkoła Główna Handlowa	<b>31</b>	
»	Systemy AMRON i SARFiN	<b>32</b>	
»	System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (AMRON)	<b>32</b>	
»	System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości (SARFiN)	<b>32</b>	

## Raport w liczbach

**263,6 mld zł** ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych po czwartym kwartale 2010 r. **6,51%** ↗

**1,448 mln** liczba czynnych umów kredytowych na koniec IV kwartału 2010 **3,25%** ↘

**56 920** liczba umów o kredyt mieszkaniowy zawartych w IV kwartale 2010 **6,92%** ↘

**12,237 mld zł** wartość umów zawartych w IV kwartale 2010 **6,52%** ↘

**205,9 tys. zł** średnia wartość kredytu mieszkaniowego w 2010 r. **1,73%** ↗

**117,64** szacowana wartość Indeksu M3 w IV kwartale 2010 r. **+ 14,43** ↗

**51,03%** udział nowoudzielanych kredytów mieszkaniowych z LTV powyżej 80% w IV kwartale 2010 r. **2,45 pp** ↗

**76,6%** wartościowy udział kredytów udzielonych przez banki w PLN w IV kwartale 2010 r. **3,8 pp** ↗

**6,1%** wartościowy udział kredytów udzielonych przez banki w CHF w IV kwartale 2010 **0,7 pp** ↗

**17,3%** wartościowy udział kredytów udzielonych przez banki w EUR w IV kwartale 2010 **4,5 pp** ↘

**2,806 mld zł** kwota kredytów udzielonych w IV kwartale 2010 r. w ramach programu „Rodzina na swoim” **35,77%** ↗

**8 117 zł** średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie w IVkwartale 2010 r. **0,42%** ↘

**496 695zł** tyle średnio płacono przy zakupie mieszkania w Warszawie w IV kwartale 2010 r. **0,11%** ↘

Zmiany w odniesieniu do III kwartału 2010 r. Średnia wartość kredytu w odniesieniu do roku 2009. Zmiana wartości wskaźnika IDM – wartość oszacowana dla IV kwartału 2010 r. w odniesieniu do III kwartału 2010 r.



## Wstęp – o raporcie

Szanowni Państwo,



to już szósta 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.

Wysokie oceny towarzyszące każdej z dotychczasowych edycji Raportu i stale rosnące zainteresowanie zobowiązują. W tej edycji prezentujemy Państwu nie tylko wyniki IV kwartału 2010 roku, ale także podsumowanie tego, co wydarzyło się na rynku kredytów mieszkaniowych oraz rynku obrotu

mieszkaniem w całym minionym roku. Prezentujemy również zestawienie danych za najciekawszy pod względem zachowań banków, deweloperów i inwestorów okres w naszej ponad 20-letniej historii gospodarki wolnorynkowej – od roku 2008, w którym do Polski dotarły skutki światowego kryzysu finansowego, poprzez nacechowany powściągliwością w decyzjach inwestycyjnych rok 2009, aż po rok 2010 – rok powrotu do normalności w zachowaniach uczestników rynku mieszkaniowego.

Zanim przejdę do wstępnego omówienia wyników tych analiz, chciałbym podzielić się ważną informacją. W odpowiedzi na kierowane do Centrum AMRON pytania o ceny nieruchomości w konkretnych lokalizacjach, na stronie internetowej [www.amron.pl](http://www.amron.pl) pojawiły się już – zgodnie z wcześniejszymi deklaracjami – pierwsze raporty o cenach lokali mieszkalnych, również dla miast powiatowych, a mieszkańcy Warszawy mogą sprawdzić wartość swojego mieszkania. Oferta raportów będzie systematycznie rozszerzana (o działki budowlane oraz grunty rolne i kolejne lokalizacje) i aktualizowana w cyklu kwartalnym. Polecam i zapraszam do lektury.

Wyniki IV kwartału 2010 roku były – ku zaskoczeniu wielu obserwatorów – zdecydowanie niższe niż w poprzednich trzech kwartałach. Po-

twierdziły jednak refleksje, którymi dzieliłem się z Państwem we wstępie do poprzedniego raportu, gdy pomimo pozytywnych wyników za III kwartał wskazywałem na sygnały ostrzegawcze płynące zwłaszcza z sektora budowlanego oraz wynikające, z jednej strony z nadaktywności nadzoru finansowego w kreowaniu regulacji zaostrzających kryteria udzielania przez banki kredytów hipotecznych, a z drugiej strony, z braku jakichkolwiek działań rządu zmierzających do stworzenia wieloletniego, kompleksowego programu mieszkaniowego.

W roku 2010 w Polsce rozpoczęto budowę łącznie 158 064 mieszkań, czyli o 10,6% więcej niż w roku 2009. Na podkreślenie zasługuje znaczny wzrost aktywności deweloperów – w omawianym okresie deweloperzy rozpoczęli budowę 63 015 mieszkań (o 42,2% więcej niż w 2009 r.). W grupie inwestorów indywidualnych odnotowano w roku 2010 kolejny już, choć niewielki spadek aktywności – rozpoczęto budowę 86 477 mieszkań, tj. o 3,7% mniej niż w roku 2009.

Z drugiej strony, według wstępnych danych GUS w roku 2010 oddano do użytkowania 135 715 mieszkań, tj. o 15,2% mniej niż w 2009 r. Tendencja spadkowa liczby mieszkań oddanych do użytkowania jest wyraźna zarówno wśród deweloperów, jak i inwestorów indywidualnych. Również liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w minionym roku była poniżej wyniku za rok 2009 – wydano ich w sumie 174 922, tj. o 2,2 % mniej w stosunku do liczby pozwoleń z 2009 r.

IV kwartał 2010 roku przyniósł korektę średnich cen na większości największych rynków mieszkaniowych. Najgłębsze spadki (sięgające nawet 4 % w relacji do cen w III kwartale) dotknęły rynku krakowskiego, łódzkiego i wrocławskiego. W pozostałych miastach ceny zmieniły się nieznacznie, a jedynym regionem, gdzie IV kwartał 2010 przyniósł wzrost cen (o 3,7 %) była aglomeracja katowicka. Dla większości analizowanych aglomeracji IV kwartał oznaczał obniżkę cen do poziomu z I lub II kwartału 2010 roku.

Na rynku kredytów mieszkaniowych IV kwartał 2010 roku potwierdził trend spadkowy, który pojawił się w poprzednim kwartale. Sektor bankowy osiągnął wynik niższy od tego z poprzedniego kwartału, zarówno jeśli chodzi o liczbę udzielonych kredytów – 56 920 (spa-



dek o 6,52 %), jak również o wolumen – 12,237 mld złotych (spadek o 6,92 %). Jednak mimo to wynik za cały rok 2010 był zdecydowanie wyższy od wyniku za rok 2009 zarówno jeśli chodzi o liczbę udzielonych kredytów – o 21,76 % (łącznie udzielono ponad 230 tys. kredytów hipotecznych), jak również o ich wartość – o 25,6 % (48,6 mld złotych). Jedynym wskaźnikiem akcji kredytowej, który osiągnął swoje maksimum w historii, okazała się średnia wartość udzielonego kredytu hipotecznego, która w roku 2010 wyniosła 205 954 złote i była wyższa nawet od poziomu z roku 2008.

W strukturze walutowej nowego portfela kredytowego dalszemu wzmocnieniu uległa pozycja kredytów złotych (do poziomu 76%), a w części walutowej portfela kontynuowany był proces przesuwania się zainteresowania z waluty szwajcarskiej na EURO.

Dalszy wzrost udziału wartości kredytów złotych w nowym portfelu w znacznej części był związany ze wzmożonym korzystaniem kredytobiorców z programu „Rodzina na swoim”, gdzie poziom kredytowania w IV kwartale 2010 r. przekroczył 2,8 mld zł i wzrósł w porównaniu z poprzednim kwartałem aż o ponad 37,7%. Tak dynamiczny wzrost zainteresowania tym programem spowodowany został trwającą od kilku miesięcy dyskusją o jego zmianach. Ostateczny zakres tych zmian nadal nie jest znany, pewne jest jednak, że program w perspektywie dwóch lat zostanie wygaszony. Równie pewnym jest fakt, że raczej nie pojawi się ze strony rządu nowa forma wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Dopiero w grudniu 2010 roku rząd przesłał do Sejmu dokument „Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku”, który stanowić miał odpowiedź na Rezolucję Sejmu RP z 19 lutego 2010 r. zobowiązującą rząd do przedłożenia w Parlamencie wieloletniego rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego.

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. Zaskakuje pominięcie w tak ważkim dla przyszłości mieszkalnictwa w naszym kraju dokumencie tematu oszczędzania na cele mieszkaniowe. Brak również – poza instrumentem dotyczącym termomodernizacji – narzędzi wspierających rewitalizację i remonty istniejących zasobów mieszkaniowych. Niezrozumiałą jest również brak propozycji dzia-

łań, które służyłyby doskonaleniu i poprawie bezpieczeństwa rynkowego instrumentu finansowania budownictwa mieszkaniowego, jakim jest kredyt hipoteczny.

Wyniki roku 2010, a zwłaszcza zaskakujące w połowie minionego roku załamanie trendu liczby i wolumenu udzielanych kredytów hipotecznych nie pozwala w chwili obecnej na prognozowanie wyniku akcji kredytowej na rok 2011 na poziomie wyższym niż ten osiągnięty w roku 2010, a z pewnością nie przekraczającym poziomu 50 mld złotych. Tym bardziej, że 25 stycznia br. uchwalona została nowa wersja Rekomendacji S, zdecydowanie zaostrzająca kryteria udzielania kredytów hipotecznych. Stagnacja na rynku kredytów hipotecznych sprzyjać będzie – zwłaszcza przy oczekiwanym znacznym ograniczeniu programu „Rodzina na swoim” – stabilizacji, a nawet dalszej, choć raczej „kosmetycznej” korekcie cen na wszystkich największych rynkach mieszkaniowych w Polsce. W kontekście tych rozważań polecam Państwu publikowany po raz drugi Indeks Dostępności Mieszkaniowej.

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](mailto:raport@amron.pl)

### Jacek Furga

Przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich

Wiceprezes Zarządu Centrum Prawa Bankowego i Informacji\*

Raport został opracowany w Związku Banków Polskich we współpracy z Centrum AMRON, Komitetem ds. Finansowania Nieruchomości ZBP oraz prof. SGH Jackiem Łaszkiem. Dane oraz komentarze zostały przygotowane przez zespoły AMRON i ZBP w składzie: Katarzyna Lubaś ([katarzyna.lubas@amron.pl](mailto:katarzyna.lubas@amron.pl)), Jacek Gieorgica ([jg@zbp.pl](mailto:jg@zbp.pl)), Bolesław Meluch ([bmeluch@zbp.pl](mailto:bmeluch@zbp.pl)), Jerzy Ptaszyński ([jerzy.ptaszynski@amron.pl](mailto:jerzy.ptaszynski@amron.pl)), Michał Wydra ([mwydra@zbp.pl](mailto:mwydra@zbp.pl)).

W Raporcie prócz danych gromadzonych w systemach AMRON i SARFiN wykorzystano również dane z BGK, GUS, Narodowego Banku Polskiego, a także Biura Informacji Kredytowej SA.

\*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

### IV kwartał 2010 r.

Czwarty kwartał 2010 przyniósł kontynuację spadków zapoczątkowanych w III kwartale. Zarówno liczba nowozawartych umów kredytowych, jak i wartość umów w porównaniu do trzeciego kwartału nieznacznie spadły (odpowiednio o 6,52% i 6,92%). Tym samym nie mieliśmy do czynienia z prognozowaną w listopadowym raporcie AMRON silniejszą wobec trzeciego kwartału dynamiką wzrostu na rynku. Warto zwrócić uwagę na fakt, że w IV kwartale ubiegłego roku po raz pierwszy zaobserwowano spadek liczby czynnych umów kredytowych (o 3,24%) przy jednoczesnym wzroście zadłużenia z tytułu kredytów hipotecznych o 6,51%. Przyczyną tego stanu rzeczy jest przede wszystkim 7% spadek liczby nowozawartych umów w porównaniu do trzeciego kwartału ubiegłego roku oraz dalsza konsolidacja kredytów, będąca wynikiem niekorzystnych zmian kursowych walut.

Na poziom akcji kredytowej w III i IV kwartale ubiegłego roku w dużym stopniu wpłynęło zaostrzenie przez banki polityki kredytowej w związku z koniecznością dostosowania jej do wymogów Rekomendacji T, której część zapisów weszła w życie w sierpniu ubiegłego roku. Jak przewidywano w poprzednim raporcie, banki stopniowo zaostrzały kryteria przyznawania kredytów, biorąc pod uwagę wymogi Rekomendacji T oraz będącej przedmiotem szerokiej dyskusji w IV kwartale 2010 r. nowelizacji Rekomendacji S. Rekomendacja S wprowadza wymóg oceny zdolności kredytowej i wiarygodności kredytowej w oparciu o maksymalny okres spłaty do 25 lat, a dla detalicznych kredytów walutowych maksymalny poziom relacji wydatków do średnich dochodów netto nieprzekraczający 42%. Jest to zaostrzenie wymogów Rekomendacji T, w której maksymalny dopuszczalny poziom relacji wydatków do średnich dochodów netto nieprzekraczających średnich dochodów w gospodarce wynosi 50%.

Najważniejsze obserwacje związane z akcją kredytową w IV kwartale 2010 r.

- wzrost udziału (prawie 17%) kredytów ze wskaźnikiem LtV powyżej 100%;
- zwiększenie średniej wartości nowoudzielanych kredytów denominowanych w walutach obcych;

- kontynuacja zwiększenia dominującego udziału nowoudzielanych kredytów w złotych;
- przekroczenie 25% udziału kredytów ze wsparciem rządowego programu „Rodzina na swoim” w akcji kredytowej banków w IV kwartale 2010 r.;
- wyróżniające się pogorszenie wskaźnika jakości spłacanych kredytów mieszkaniowych udzielanych w złotych w roku 2008, do momentu dotarcia do Polski efektów kryzysu finansowego.

### Rok 2010

Pomimo słabszych wyników w IV kwartale 2010 roku, rok 2010 odznaczał się istotnym wzrostem w porównaniu z 2009 r. Mieliśmy do czynienia ze wzrostem liczby czynnych umów kredytowych o 5,44% i znacznym wzrostem zadłużenia z tytułu kredytów hipotecznych – aż o 22,69%. Tę sytuację należy tłumaczyć 7% wzrostem średniej wartości udzielonych kredytów denominowanych w walutach obcych w 2010 r. w porównaniu do 2009 r., co wpłynęło na wzrost zadłużenia bezwzględnie kredytobiorców, a także wzrostem o ponad 21% liczby nowopodpisanych umów o kredyt mieszkaniowy, co w sumie przełożyło się na wzrost wartości udzielonych kredytów o ponad 25%. Podkreślić należy coraz większą rozpiętość pomiędzy średnią wartością kredytu udzielonego w złotych i walutowego. Jednocześnie średnia wartość kredytów udzielonych w ramach programu Rodzina na swoim w 2010 r. przekroczyła poziom 200 tys. złotych, zbliżając się do średniej wartości kredytów w złotych ogółem – wynoszącej 205 tys. złotych.

W 2010 r. należy odnotować kontynuację trendu zmiany udziału kredytów denominowanych w walutach obcych – z franka szwajcarskiego na euro, a także nieznaczny, o prawie dwa punkty procentowe, wzrost udziału kredytów udzielanych w walucie krajowej. Na tę zmianę przede wszystkim miała wpływ dostępność waluty oraz poziom stóp procentowych.

Rok 2010 przyniósł spadek udziału kredytów o znacznej wartości w strukturze kredytów nowoudzielonych, w tym szczególnie ponad 1 mln złotych. Dominują kredyty do 100 tys. złotych (ponad 26%



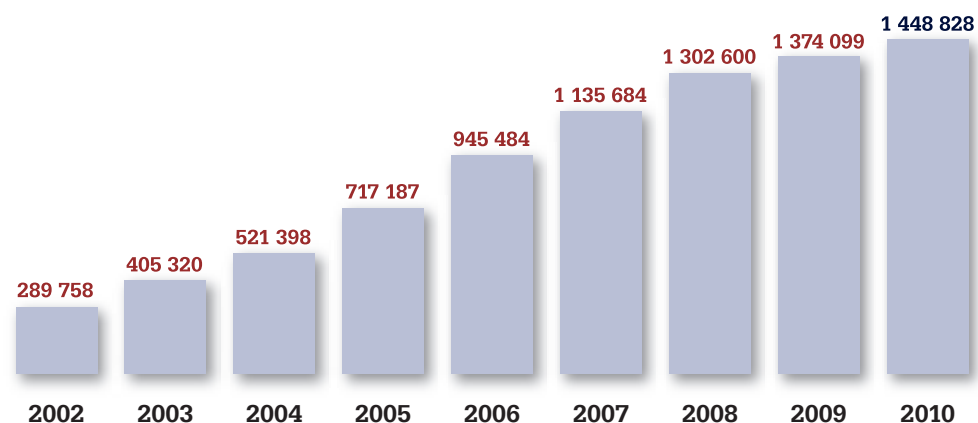
w 2010 r.) oraz do 200 tys. złotych (ponad 31%), co daje razem prawie 58% wartości wszystkich kredytów. Ten udział jest praktycznie na niezmiennym poziomie od 2008 r.

W 2010 r. nowoudzielone kredyty charakteryzowały się wysokim poziomem wskaźnika LtV. Co istotne, prawie 12% wszystkich nowych kredytów przekroczyło 100% wartości zabezpieczenia. Może to rodzić konsekwencje dla jakości portfela i potrzebę podejmowania przez banki działań, zmierzających do ograniczenia wzrostu ryzyka kredytowego. Konsekwencją wprowadzenia modyfikacji w Rekomendacji S jest wskazanie potrzeby doprecyzowania przez banki zasad zarządzania ryzykiem kredytowym, w szczególności dla kredytów powyżej 80% LtV, w sytuacji gdy nowo udzielone kredyty powyżej tego poziomu wskaźnika LtV stanowią blisko 1/3 wszystkich kredytów.

Biorąc pod uwagę nowe wymogi Rekomendacji S dotyczące zasad liczenia zdolności kredytowej dla kredytów o maksymalnym okresie do 25 lat, należy podkreślić, iż w 2010 r. kredyty udzielone na okres do 25 lat stanowiły tylko 37% wszystkich kredytów, podczas gdy kredyty od 25 do 35 lat stanowiły ponad 56%. Można oczekiwać, iż w świetle wymagań nadzoru finansowego, te proporcje w udzielanych kredytach zostaną odwrócone.

## Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

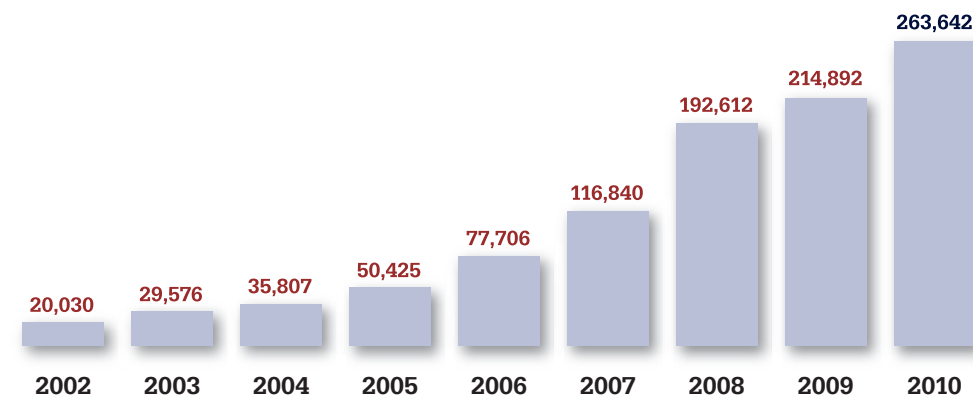
Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy



Źródło: ZBP

## Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

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



Źródło: ZBP, NBP

Na koniec IV kw. 2010 r. stan zadłużenia z tytułu udzielonych kredytów mieszkaniowych wzrósł do poziomu 263,6 mld zł. Oznacza to wzrost w porównaniu z III kwartałem 2010 r. o 6,51%. Natomiast w skali całego roku 2010, jak widać w świetle przytoczonych danych, odnotowano znaczny wzrost w wartości zadłużenia w porównaniu do roku 2009 – prawie 48 mld zł, czyli o 22,7%. Należy pamiętać, iż wyniki roku 2009 odzwierciedlały skutki kryzysu na światowych rynkach finansowych. Z drugiej natomiast strony odnotowano spadek liczby czynnych umów kredytowych na koniec IV kwartału w porównaniu z wynikami na koniec III kwartału – o 3,24%, przy jednoczesnym wzroście liczby tych umów w zestawieniu rok do roku o 5,44%.

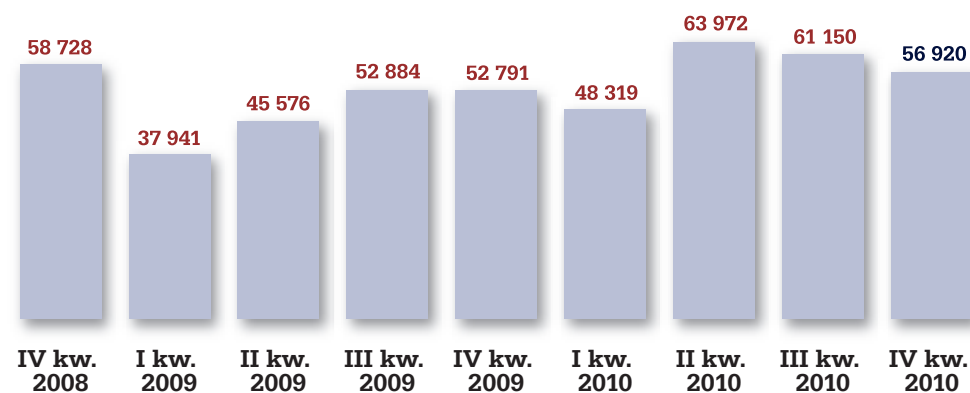
## Liczba i wartość nowoudzielonych kredytów mieszkaniowych

Tabela 1. Wartość i liczba nowoudzielonych kredytów mieszkaniowych

Okresy	wartość w mld PLN	zmiana / poprzedni okres = 1	liczba	zmiana / poprzedni okres = 1
IV kw. 2008	11,867	29,38% ↓	58 728	29,20% ↓
I kw. 2009	7,609	35,88% ↓	37 941	35,40% ↓
II kw. 2009	9,376	23,22% ↑	45 576	20,12% ↑
III kw. 2009	10,945	16,73% ↑	52 884	16,03% ↑
IV kw. 2009	10,804	1,29% ↓	52 791	0,18% ↓
I kw. 2010	9,809	9,21% ↓	48 319	8,47% ↓
II kw. 2010	13,523	37,86% ↑	63 972	32,40% ↑
III kw. 2010	13,091	3,20% ↓	61 150	4,41% ↓
IV kw. 2010	12,237	6,52% ↓	56 920	6,92% ↓
<b>2008</b>	<b>57,130</b>	-	<b>286 762</b>	-
<b>2009</b>	<b>38,734</b>	32,20% ↓	<b>189 192</b>	34,02% ↓
<b>2010</b>	<b>48,660</b>	25,63% ↑	<b>230 361</b>	21,76% ↑

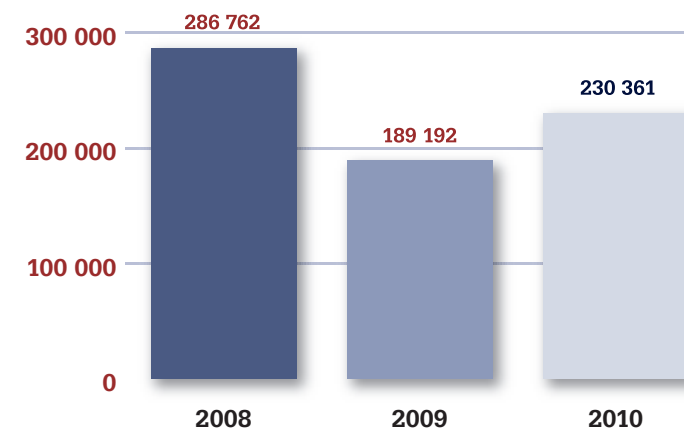
Źródło: ZBP

Wykres 3. Liczba nowopodpisanych umów o kredyt kwartalnie



Źródło: ZBP

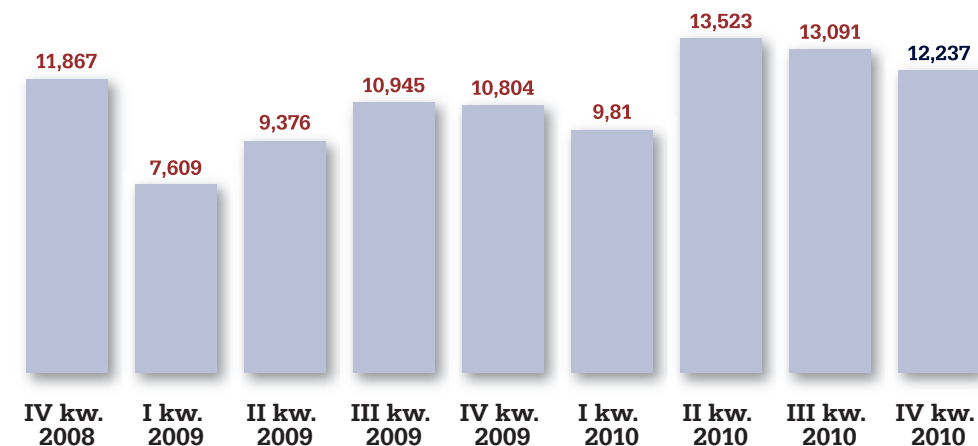
Wykres 4. Liczba nowopodpisanych umów o kredyt rocznie



Źródło: ZBP

Odnotowany w III kwartale 2010 r. spadek liczby umów zawartych o kredyt mieszkaniowy utrzymał się także w IV kwartale. W wyniku zmian w regulacjach nadzorczych zakładany pierwotnie poziom wartości nowych umów kredytowych w całym 2010 r. w wysokości 50 mld nie został osiągnięty.

Wykres 5. Wartość nowopodpisanych umów o kredyt kwartalnie mld zł



Źródło: ZBP



Wykres 6. Wartość nowopodpisanych umów o kredyt rocznie mld zł



Źródło: ZBP

IV kwartał 2010 r., podobnie jak III, był kolejnym okresem spadku wartości udzielonych kredytów. Wartość udzielonych kredytów przekroczyła 12,3 mld złotych i była wyższa od rezultatów osiągniętych w ostatnich kwartałach analizowanych lat – w porównaniu do IV kwartału 2008 r. o ponad 3% (dotychczas najlepszy rok w finansowaniu nieruchomości mieszkaniowych) i o prawie 25% w porównaniu do IV kwartału 2009 r.

## Waluta kredytu

Zdecydowanie dominującą walutą, w jakiej zaciągano kredyty, pozostał złoty, co jest także sygnałem, iż debaty publiczne o ryzyku walutowym i zamiarach zaostrzenia przepisów udzielania kredytów denominowanych w walutach obcych wpływają pozytywnie na reakcję klientów i banków. W sumie nowe kredyty udzielane w złotych

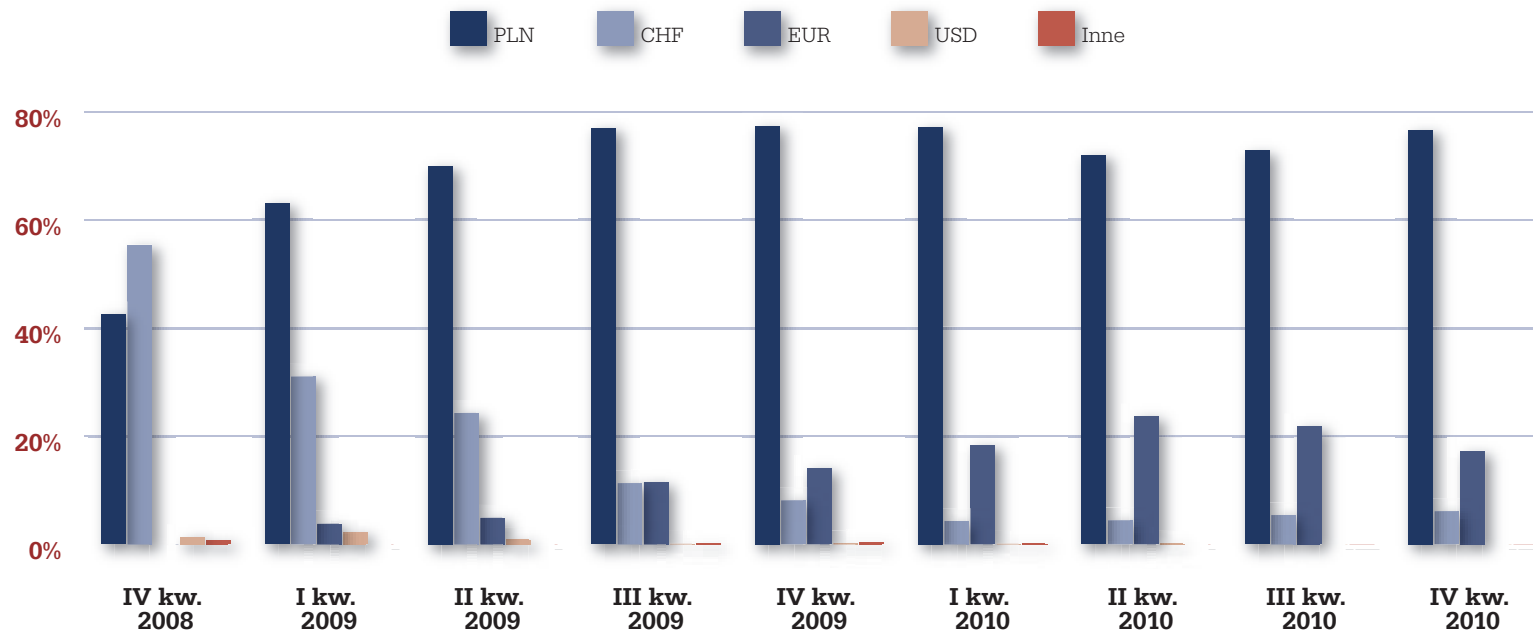
w IV kwartale 2010 r. stanowią w ujęciu wartościowym prawie 75% wartości portfela. Jednocześnie mamy do czynienia z obniżaniem się udziału kredytów denominowanych w euro (ponad 17% w IV kwartale), przy obserwowanym nieznacznym zwiększaniu się udziału kredytów denominowanych we frankach szwajcarskich. Głównymi przyczynami utrzymania się trendu struktury walutowej były: wzrost udziału kredytów udzielanych w ramach programu „Rodzina na swoim” w portfelu kredytów w walucie krajowej (wzrost do 25%) oraz działania dostosowawcze banków do regulacji nadzorczych odnoszących się do wymogu wysokości udziału portfela kredytów denominowanych.

Tabela 2. Struktura walutowa wartości nowoudzielanych kredytów

	PLN	CHF	EUR	USD	Inne
<b>IV kw. 2008</b>	42,5%	55,4%	0,0%	1,3%	0,7%
<b>I kw. 2009</b>	63,0%	31,0%	3,8%	2,2%	0,0%
<b>II kw. 2009</b>	70,0%	24,3%	4,9%	0,8%	0,0%
<b>III kw. 2009</b>	76,9%	11,3%	11,5%	0,1%	0,2%
<b>IV kw. 2009</b>	77,4%	8,1%	14,0%	0,2%	0,3%
<b>I kw. 2010</b>	77,2%	4,3%	18,3%	0,1%	0,1%
<b>II kw. 2010</b>	71,9%	4,4%	23,6%	0,1%	0,0%
<b>III kw. 2010</b>	72,8%	5,4%	21,8%	0,0%	0,0%
<b>IV kw. 2010</b>	76,6%	6,1%	17,3%	0,0%	0,0%
<b>2008</b>	30,0%	68,6%	0,4%	0,4%	0,6%
<b>2009</b>	72,8%	17,2%	9,2%	0,7%	0,1%
<b>2010</b>	74,6%	5,0%	20,2%	0,1%	0,0%

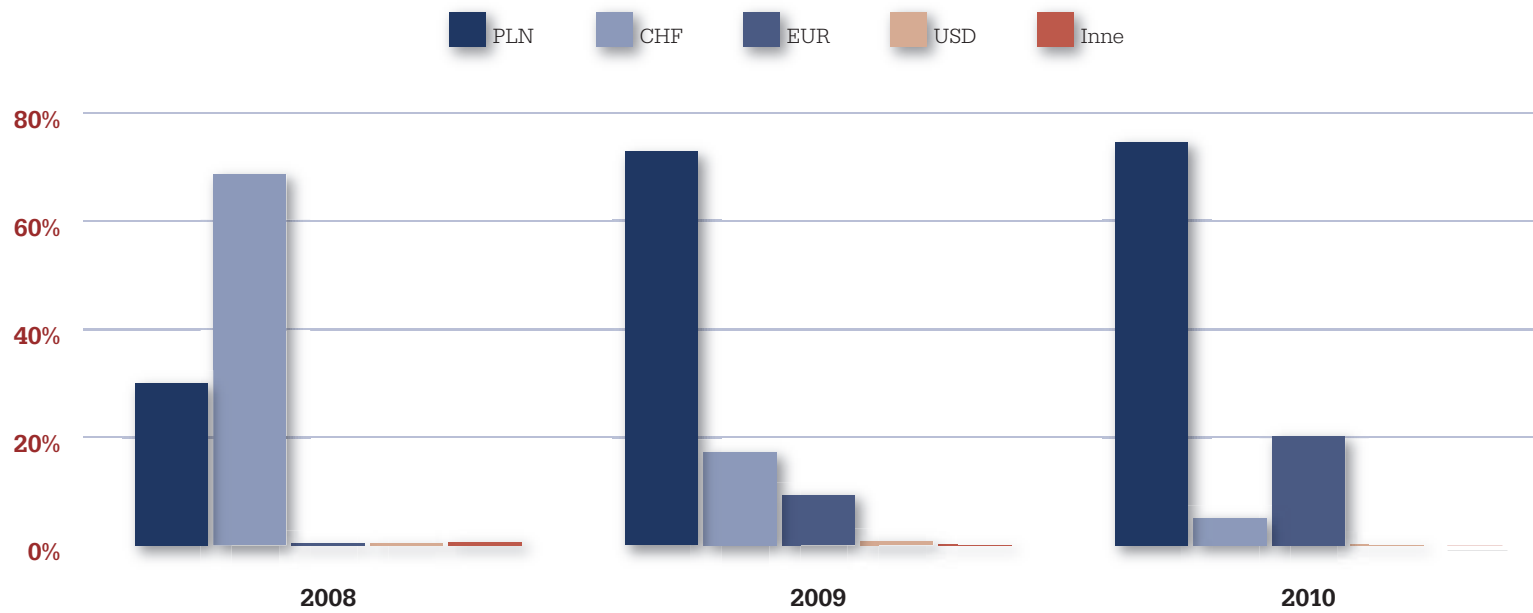


Wykres 7. Struktura walutowa wartości nowoudzielanych kredytów – kwartalnie



Źródło: ZBP

Wykres 8. Struktura walutowa wartości nowoudzielanych kredytów – rocznie



Źródło: ZBP



## Średnia wartość kredytu

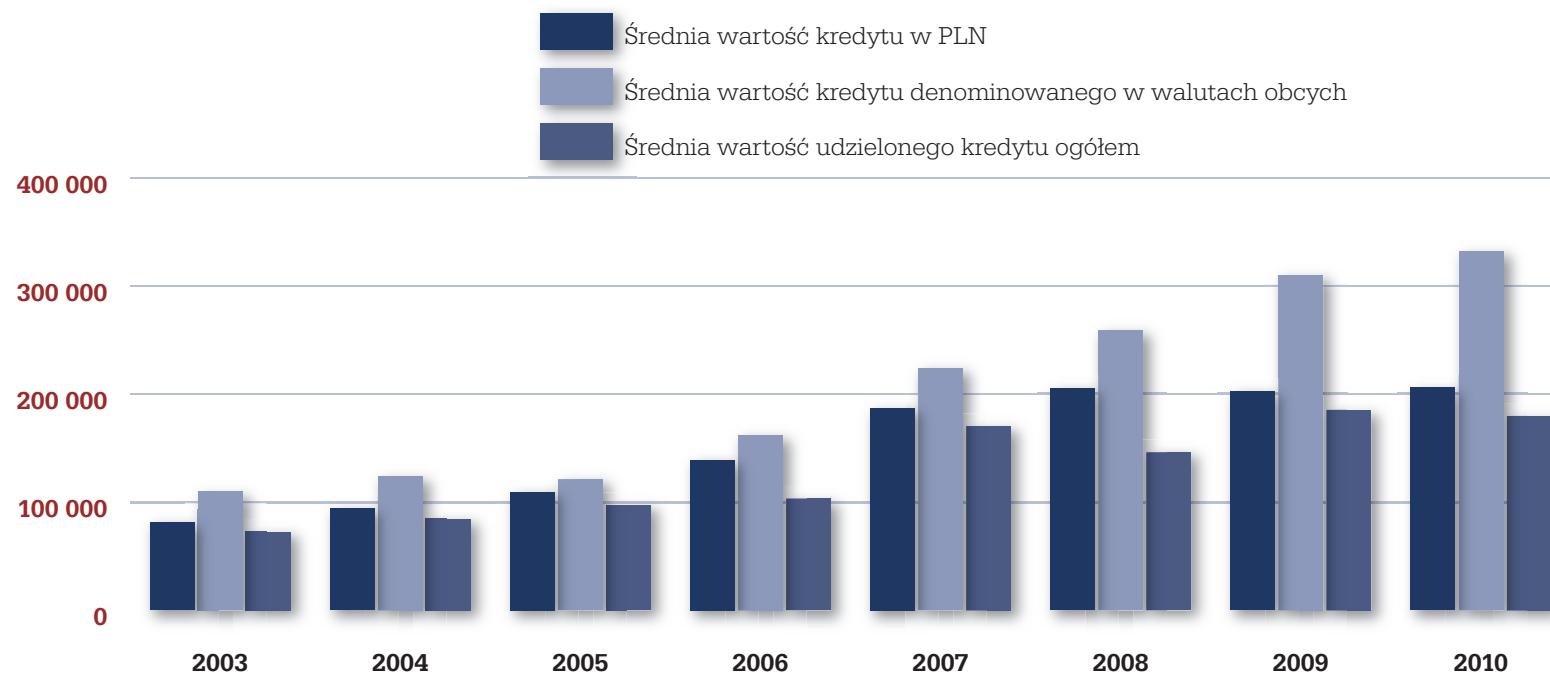
Tabela 3. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty

Rok	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych	średnia wartość kredytu w PLN
2003	81 340	109 670	72 550
2004	94 240	123 970	84 560
2005	109 550	121 080	96 860
2006	139 140	162 160	103 190
2007	187 290	223 660	170 270
2008	205 180	258 820	145 940
2009	202 448	310 061	185 460
2010	205 954	331 787	179 651

Źródło: ZBP

W IV kwartale 2010r. średnia wartość kredytu ogółem wyniosła 210,7 tys. zł. Przeciętna wysokość kredytu złotowego osiągnęła poziom 179,6 tys. zł i stanowiła około 54% przeciętnej wartości kredytu denominowanego tzn. – 331,8 tys. zł. Przeciętna wartość kredytów udzielanych w złotych w IV kwartale 2010 r. była nieznacznie niższa niż w III kwartale (spadek o 3,13%), podczas gdy dla kredytów denominowanych nastąpił wzrost o 7%. Zestawiając średnią wartość kredytu za 2009 i 2010 rok obserwujemy jego wzrost (z 202 tys. do 205 tys.). Najważniejszą informacją z omawianego okresu jest postępująca stabilizacja i wzrost średniej wartości kredytu po ograniczeniu akcji kredytowej w końcówce 2008 r. i spadku w 2009 r. 202 tys. zł (spadek o 1,33% w porównaniu z 2008 r.). W 2010 wartość ta osiągnęła poziom 205 tys. (wzrost o 1,73% w porównaniu do 2009 r.).

Wykres 9. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty



Źródło: ZBP



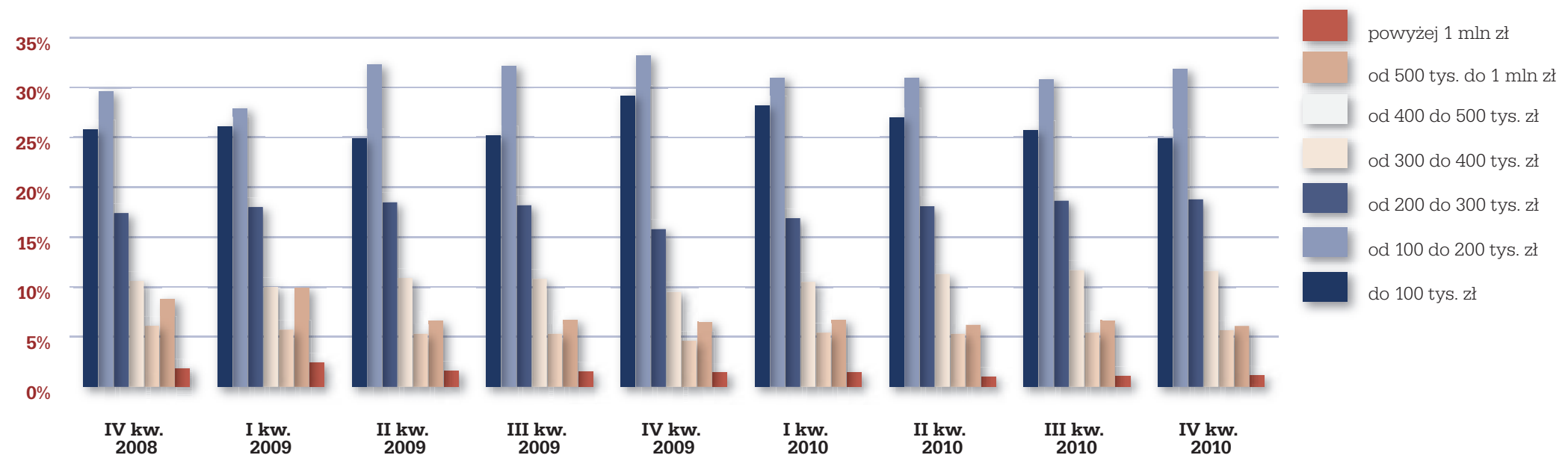
## Struktura nowoudzielonych kredytów według wysokości kredytu

Tabela 4. Struktura nowoudzielonych kredytów według wysokości kredytu

	IV kw. 2008	I kw. 2009	II kw. 2009	III kw. 2009	IV kw. 2009	I kw. 2010	II kw. 2010	III kw. 2010	IV kw. 2010	2008	2009	2010
do 100 tys. zł	25,8%	26,1%	24,9%	25,2%	29,2%	28,2%	27,0%	25,72%	24,90%	24,0%	26,3%	26,5%
od 100 do 200 tys. zł	29,6%	27,9%	32,3%	32,2%	33,2%	31,0%	31,0%	30,81%	31,87%	32,1%	31,4%	31,2%
od 200 do 300 tys. zł	17,4%	18,0%	18,5%	18,2%	15,8%	16,9%	18,1%	18,65%	18,79%	18,9%	17,6%	18,1%
od 300 do 400 tys. zł	10,6%	10,0%	10,9%	10,8%	9,5%	10,5%	11,3%	11,68%	11,60%	18,9%	10,3%	11,3%
od 400 do 500 tys. zł	6,1%	5,7%	5,3%	5,3%	4,6%	5,4%	5,3%	5,41%	5,66%	5,6%	5,2%	5,4%
od 500 tys. do 1 mln zł	8,8%	9,9%	6,6%	6,7%	6,5%	6,7%	6,2%	6,65%	6,07%	7,2%	7,4%	6,4%
powyżej 1 mln zł	1,8%	2,4%	1,6%	1,5%	1,4%	1,4%	1,0%	1,07%	1,11%	1,7%	1,7%	1,2%

Źródło: ZBP

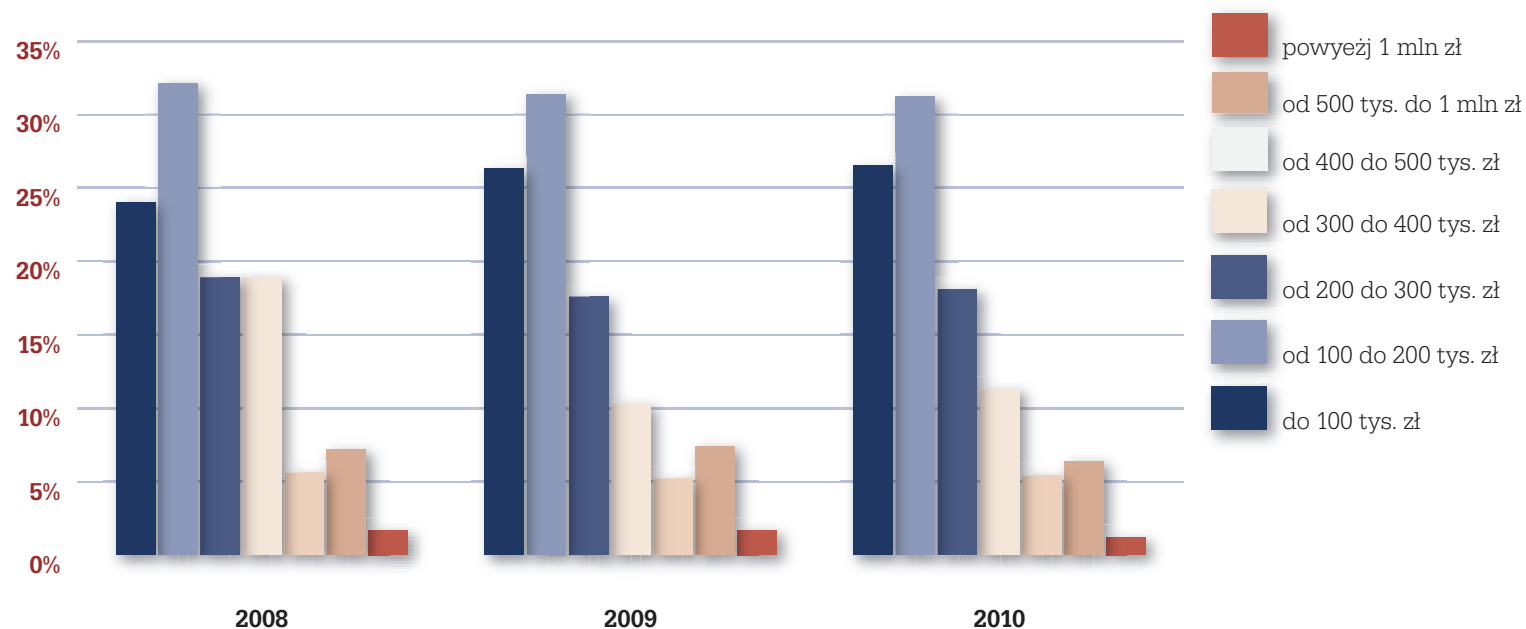
Wykres 10. Struktura nowoudzielonych kredytów według wysokości kredytu – kwartalnie



Źródło: ZBP



Wykres 11. Struktura nowoudzielonych kredytów według wysokości kredytu – rocznie



Źródło: ZBP

Struktura portfela nowoudzielanych kredytów w IV kwartale według wysokości kredytu w porównaniu z kwartałem poprzednim praktycznie nie uległa zmianom. Obserwowany od roku 2009 zwiększający się udział kredytów poniżej 100 tys. złotych w strukturze wszystkich kredytów, w IV kwartale miał tendencję odwrot-

ną – spadek poniżej 25% wszystkich kredytów. Tym samym udział kredytów poniżej 100 tys. złotych pozostał na tym samym poziomie w 2010 roku jak w roku poprzednim. Blisko 76% wszystkich nowych kredytów w 2010 r udzielanych było do wartości 300 tys. złotych.

## Struktura wskaźnika LtV

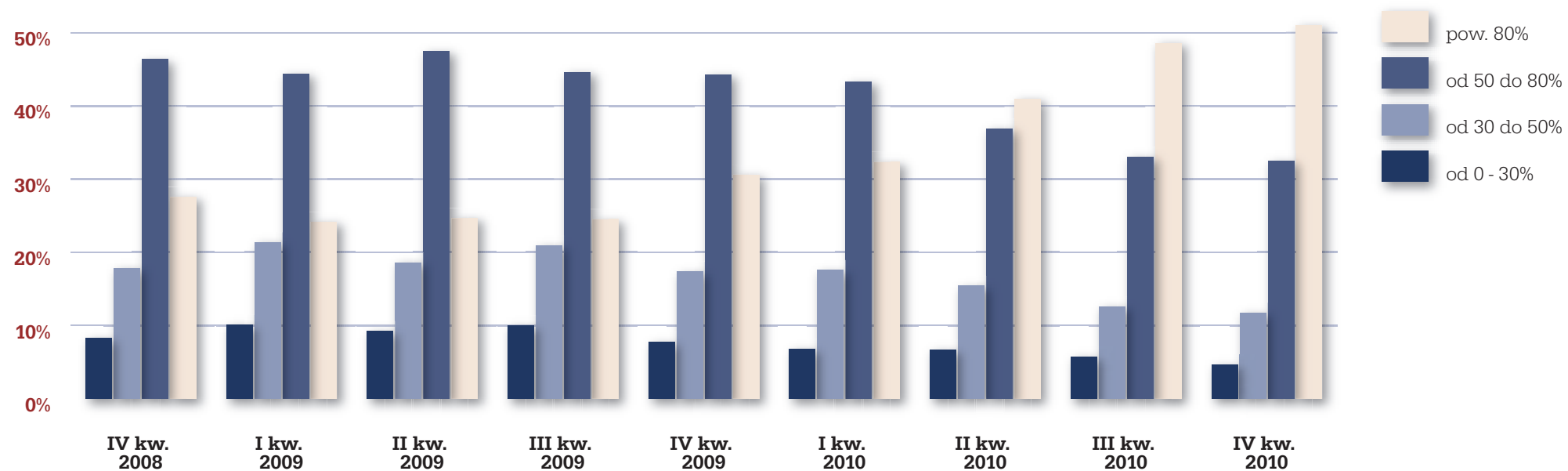
Tabela 5. Struktura wskaźnika LtV dla nowoudzielonych kredytów

	IV kw. 2008	I kw. 2009	II kw. 2009	III kw. 2009	IV kw. 2009	I kw. 2010	II kw. 2010	III kw. 2010	IV kw. 2010	2008	2009	2010
od 0-30%	8,30%	10,08%	9,23%	9,99%	7,74%	6,83%	6,72%	5,77%	4,70%	7,83%	9,26%	6,00%
od 30 do 50%	17,81%	21,36%	18,62%	20,90%	17,35%	17,56%	15,42%	12,62%	11,75%	20,09%	19,56%	14,34%
od 50 do 80%	46,34%	44,38%	47,50%	44,59%	44,30%	43,29%	36,89%	33,03%	32,52%	39,76%	45,19%	36,43%
pow. 80%	27,55%	24,17%	24,66%	24,51%	30,60%	32,32%	40,97%	48,58%	51,03%	32,32%	25,98%	43,23%

przedziały lewostronnie domknięte

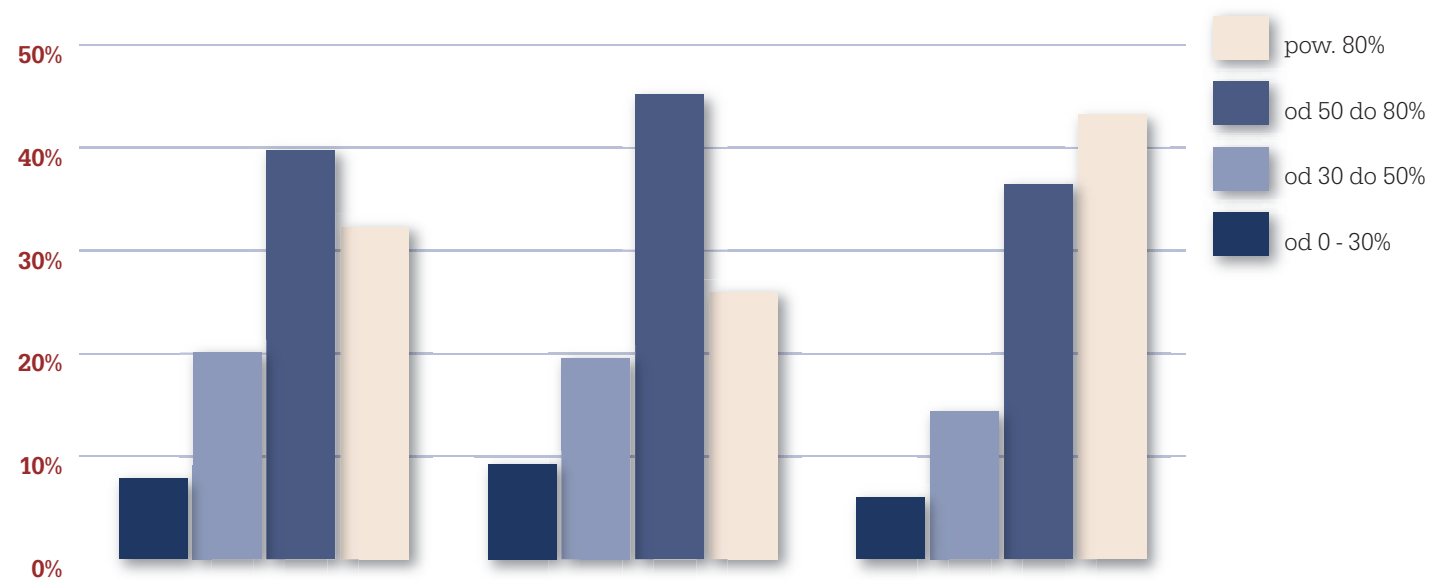


Wykres 12. Struktura wskaźnika LtV dla nowoudzielonych kredytów – kwartalnie



Źródło: ZBP

Wykres 13. Struktura wskaźnika LtV dla nowoudzielonych kredytów – rocznie



Źródło: ZBP

IV kwartał 2010 roku charakteryzował się dalszym wzrostem kredytów z wysokim poziomem wskaźnika LtV. Udział kredytów finansujących zakup nieruchomości powyżej 80% wartości

LtV wynosi ponad 54% wszystkich kredytów. Dodatkowo odnotowano wyjątkowo duży udział kredytów powyżej 100% LtV (prawie 17%).

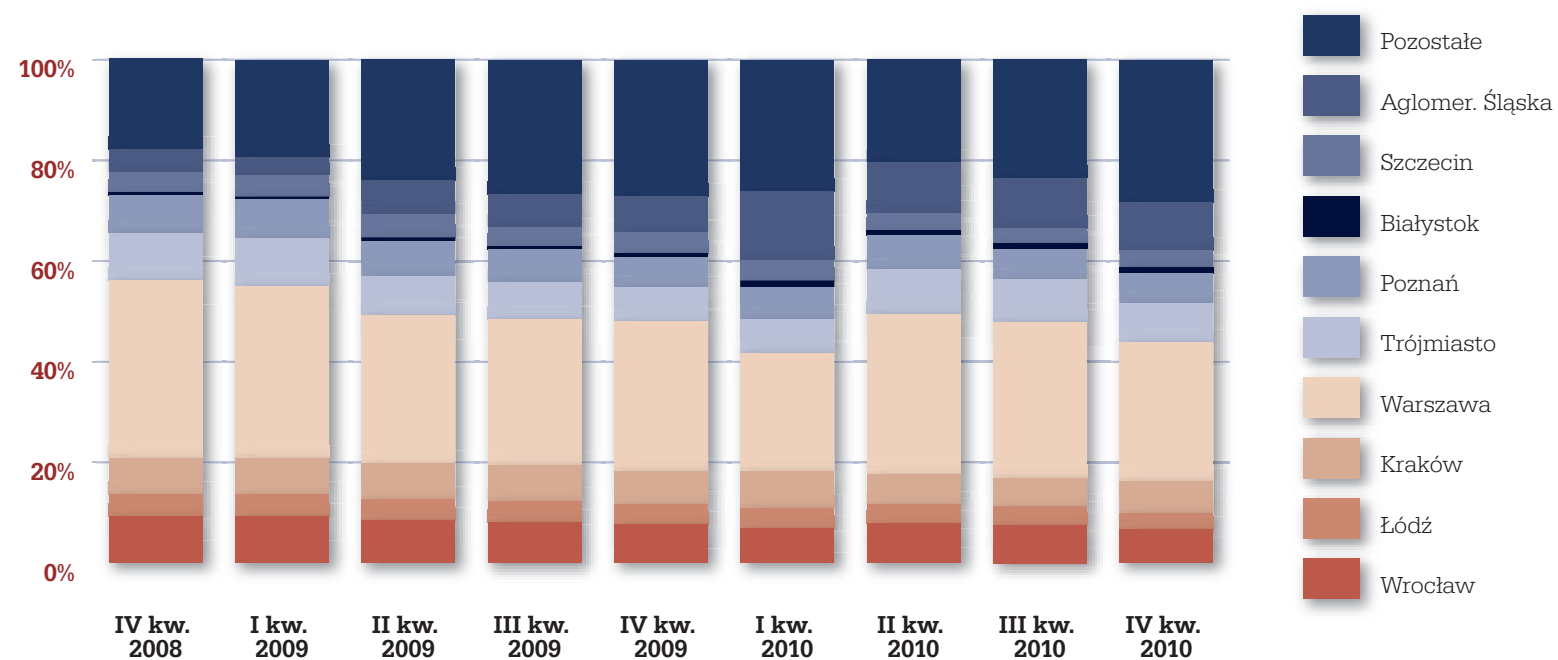
## Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

Tabela 6. Wartość nowoudzielonych kredytów w największych miastach

Wartość nowoudzielonych kredytów według największych miast										
	Wrocław	Łódź	Kraków	Warszawa	Trójmiasto	Poznań	Białystok	Szczecin	Aglomer. Śląska	Pozostałe
IV kw. 2008	9,2%	4,4%	7,3%	35,2%	9,5%	7,5%	0,6%	3,9%	4,6%	18,0%
I kw. 2009	9,3%	4,4%	7,2%	34,1%	9,5%	7,8%	0,5%	4,3%	3,5%	19,4%
II kw. 2009	8,5%	4,2%	7,1%	29,4%	7,8%	7,0%	0,7%	4,7%	6,7%	23,9%
III kw. 2009	8,1%	4,3%	7,1%	28,9%	7,5%	6,4%	0,6%	3,9%	6,4%	26,8%
IV kw. 2009	7,7%	4,0%	6,6%	29,7%	6,9%	5,8%	0,9%	4,1%	7,1%	27,2%
I kw. 2010	6,88%	4,15%	7,30%	23,34%	6,84%	6,31%	1,32%	4,14%	13,56%	26,15%
II kw. 2010	7,90%	3,77%	5,93%	31,91%	8,81%	6,77%	0,96%	3,44%	10,19%	20,31%
III kw. 2010	7,59%	3,63%	5,74%	30,90%	8,48%	6,06%	1,02%	3,10%	10,00%	23,48%
IV kw. 2010	6,68%	3,31%	6,28%	27,57%	7,85%	5,78%	1,35%	3,32%	9,49%	28,36%
2008	8,2%	4,1%	6,3%	32,2%	9,4%	7,2%	0,8%	4,7%	5,3%	21,8%
2009	8,3%	4,2%	7,0%	30,1%	7,7%	6,6%	0,7%	4,2%	6,3%	25,0%
2010	6,9%	3,4%	6,1%	28,5%	8,0%	5,8%	1,2%	3,2%	9,7%	27,0%

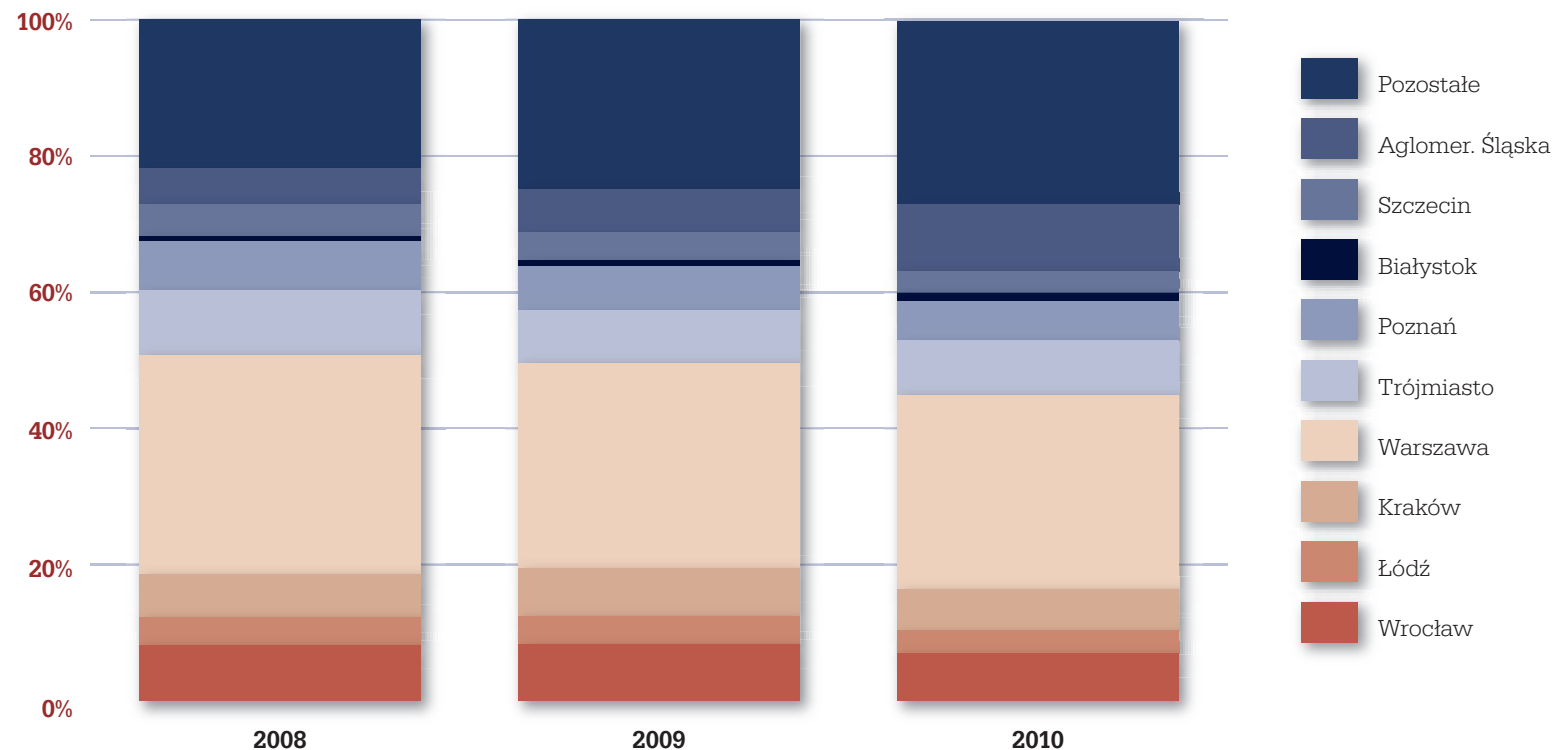
Źródło: ZBP

Wykres 14. Wartość nowoudzielonych kredytów według największych miast – kwartalnie i rocznie





Wykres 15. Wartość nowoudzielonych kredytów według największych miast – rocznie



Źródło: ZBP

W IV kwartale 2010 obserwowano zmniejszający się udział kredytów udzielanych w analizowanych głównych aglomeracjach miejskich w porównaniu z wynikami dla pozostałej części kraju, co jest także odnotowane w wynikach lat 2010 i 2009. Z wyjątkiem Krakowa, zróżnicowanie przestrzenne udzielanych kredytów w IV kwartale jest zbliżone do kwartału III lub można zaobserwować nieznaczne osłabienie akcji kredytowej w dużych aglomeracjach. Zmniejsza się także udział kredytów udzielanych w aglomeracji warszawskiej we wszystkich kredytach. W sumie, w 2010 r. udział kredytów finansujących nieruchomości w miejscowościach poza analizowanymi aglomeracjami wzrósł w porównaniu do 2009 r. do ponad 27% całej akcji kredytowej.

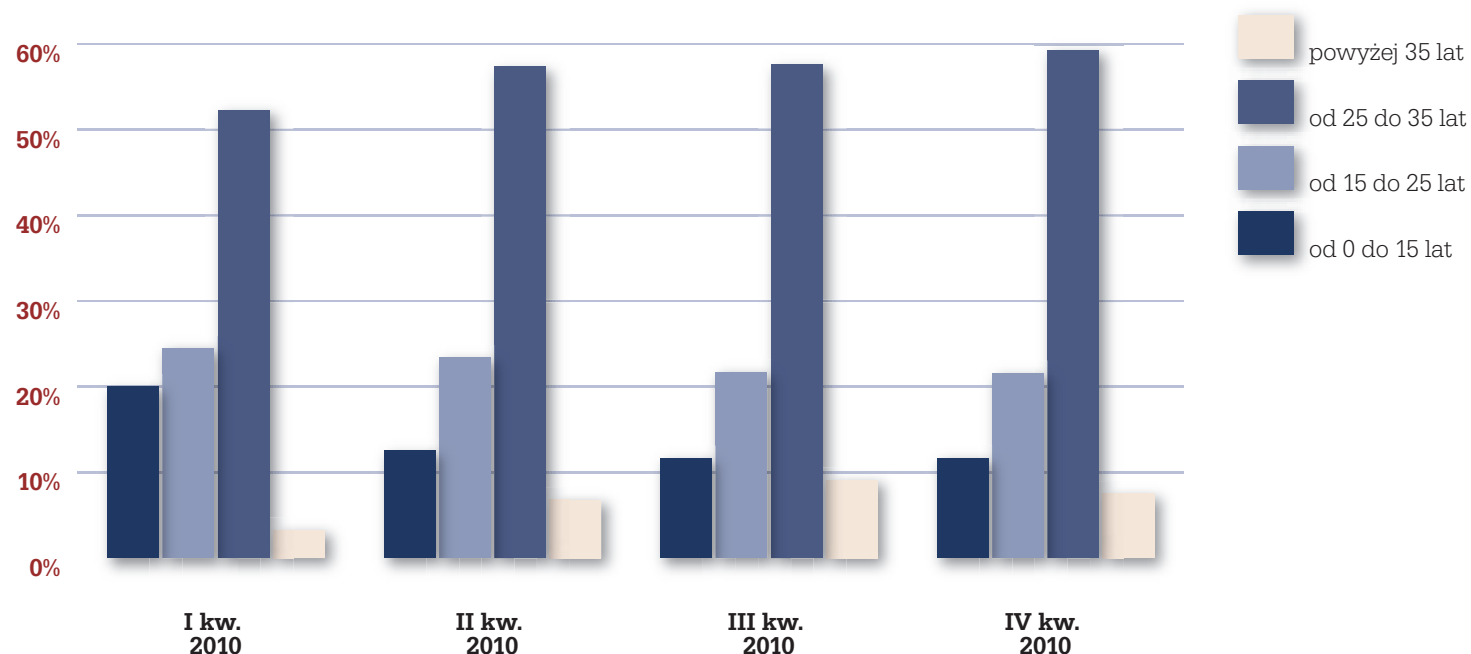
## Okres kredytowania

Tabela 7. Struktura nowoudzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania

Struktura nowoudzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania					
	I kw. 2010	II kw. 2010	III kw. 2010	IV kw. 2010	2010
od 0 do 15 lat	20,00%	12,51%	11,62%	11,67%	13,95%
od 15 do 25 lat	24,44%	23,37%	21,71%	21,55%	22,77%
od 25 do 35 lat	52,30%	57,34%	57,57%	59,30%	56,62%
powyżej 35 lat	3,26%	6,78%	9,11%	7,49%	6,66%

Źródło: ZBP

Wykres 16. Struktura nowoudzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania



Źródło: ZBP

W czwartym kwartale 2010 r. kontynuowany był dalszy wzrost udziału kredytów zaciąganych na okres pomiędzy 25 i 35 rokiem – z 57,57% do 59,30% wszystkich kredytów. Jednocześnie odnotowano spadek udziału kredytów o okresie zapadalności poniżej 25 lat z 24,4% w I kwartale do ponad 21,5% w IV kwartale 2010 r. Natomiast średni udział kredytów udzielonych na więcej niż 35 lat w 2010 roku wyniósł prawie 6,6%. Należy odnotować stały wzrost liczby kredytów zaciąganych na okresy dłuższe niż 25 lat, co może być spowodowane obniżeniem się zdolności kredytowej klientów indywidualnych. Wskaźniki te należy zdecydowanie odnosić do zmian cen na rynku nieruchomości (potrzeba zaciągania wyższych kredytów) i potrzebą dostosowania w najbliższej przyszłości okresu kredytowania do wymogów oceny ryzyka kredytowego przez banki (wyliczenie zdolności kredytowej) wynikających z nowych regulacji nadzorczych.

### Jakość spłacanych kredytów mieszkaniowych

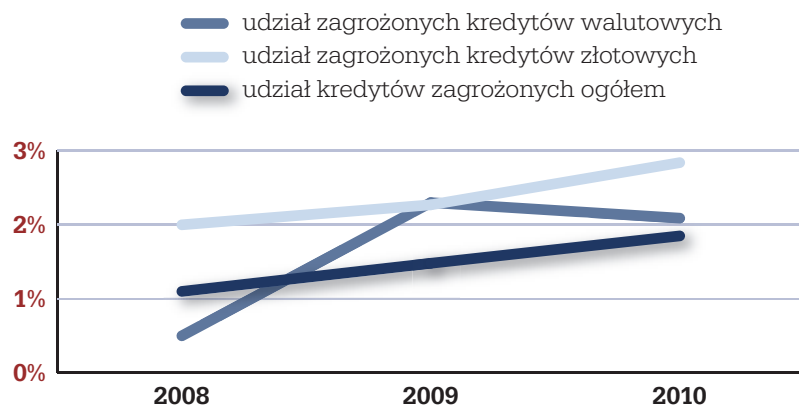
Zarówno wg nowopublikowanych danych NBP dot. jakości spłacanych kredytów mieszkaniowych przez gospodarstwa domowe (kredyty zagrożone), jak również w oparciu o dane SARFiN na przestrzeni lat 2008-2010 w dalszym ciągu utrzymywał się trend pogarszania

się spłacalności kredytów mieszkaniowych przez gospodarstwa domowe, chociaż w drugiej połowie 2010 odnotowano stabilizację tego wskaźnika zarówno dla kredytów w złotych jak i w walutach obcych. Na koniec grudnia 2010 wskaźnik kredytów opóźnionych w spłacie wynosił 1,85%, podczas gdy w 2009 r. nie przekraczał 1,50%.

Pogarszanie spłacalności kredytów odnotowywano zarówno po stronie kredytów w walutach obcych jak i w walucie krajowej z tą znaczącą różnicą, że zestawiając dane za lata 2009-2010 zaobserwowano zmniejszenie wskaźnika zagrożonych kredytów denominowanych w walutach obcych z 2,3% na koniec 2009 r. do 2,09% na koniec 2010 r. Z kolei spłacalność kredytów w złotych uległa pogorszeniu – wskaźnik kredytów zagrożonych z poziomu 1,48% na koniec 2009 roku wzrósł do 1,85% na koniec 2010 roku. Odnotowaną stabilizację i poprawę spłacalności kredytów w walutach obcych należy przypisać wdrożonym przez banki wymogom zaostrzającym kryteria udzielania kredytów w walutach obcych. Duży wzrost pogorszenia spłacalności tych kredytów w zestawieniu danych z 2008 do 2009 r. (od 0,50% do 2,30%) należy przypisać dużym wahaniom jakim podlegały kredyty w walutach obcych w tamtym okresie (duże wahania kursów w walutach obcych, zwłaszcza w CHF).



Wykres 17. Jakość spłacanych kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych

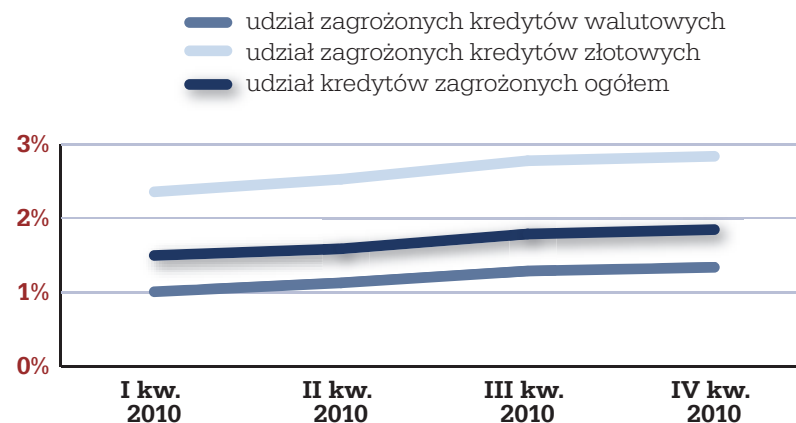


Źródło: NBP

W ostatnich dwóch kwartałach 2010 r. odnotowano stabilizację spłacalności portfela kredytów mieszkaniowych. Nieznacznie zwiększył się odsetek niespłacanych kredytów złotych – zmiana z 2,78% w III kw. 2010 do 2,84% w IV kw 2010. Podobnie nieznaczne pogorszenie nastąpiło po stronie kredytów w walutach obcych z 1,99% w III kw. 2010 do 2,09% w IV kw. 2010 r.

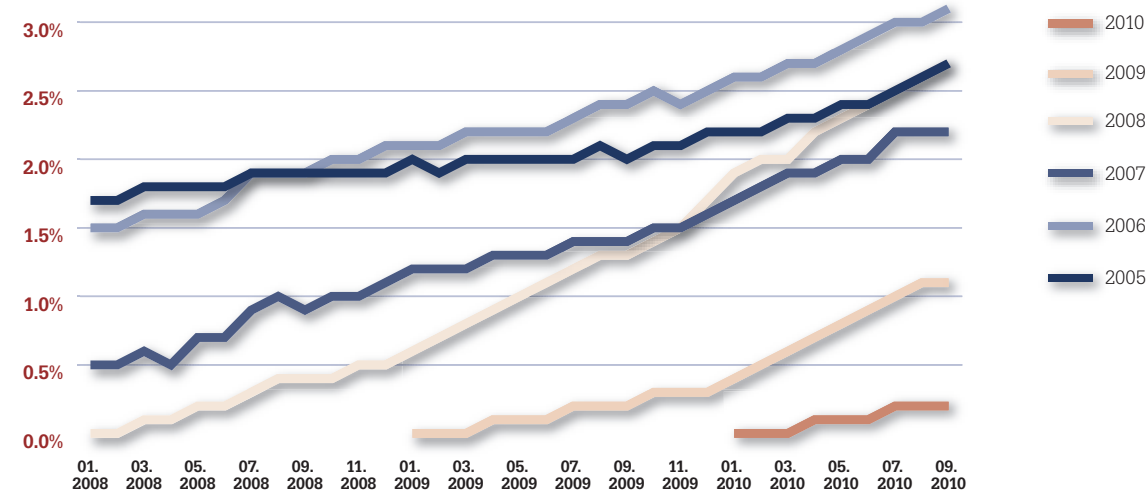
Wydaje się, że przyczyną spadku i obecnej stabilizacji spłacalności kredytów to efekt wdrożenia w omawianym okresie 2008-2010 nowych rekomendacji zalecanych przez nadzór bankom (rekomendacja S z 2006 r. i jej dalsze modyfikacje oraz T w 2010 r.). Trudno obecnie ocenić dalszy rozwój tej tendencji, na pewno wpływ na nią będzie miała nowa modyfikacja rekomendacji S w 2011 r. Prawdopodobnie portfel bankowy będzie dalej ulegał pogarszaniu się. Wpływ na jego poziom będą miały kredyty udzielane w poprzednich latach w okresie największego boomu kredytowego z lat 2006-2008 oraz poziom wolumenu kredytów udzielanych w przyszłych kwartałach 2011. Niewielkie obecne pogorszenie ich spłacalności na koniec IV kw. 2010 r. w zestawieniu do II kw. 2010 odpowiednio o 0,6% dla kredytów w złotych i o 0,10% dla kredytów w walutach obcych jest niewielkie i z ostateczną oceną należy poczekać do momentu opublikowania danych za I i II kw. 2011.

Wykres 18. Kredyty mieszkaniowe udzielone w złotych, opóźniona spłata powyżej 30 dni, stany na koniec kwartałów I-IV 2010



Źródło: NBP

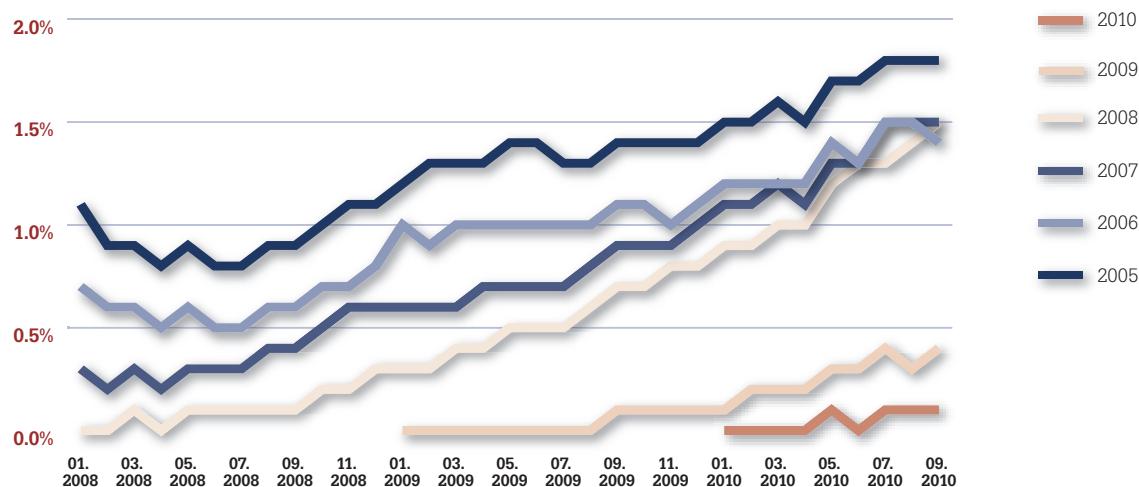
Wykres 19. Wskaźnik opóźnień w spłacie kredytów w PLN wg roku udzielenia – PLN vintage



Źródło: Biuro Informacji Kredytowej



Wykres 20. Kredyty mieszkaniowe udzielone w walutach obcych, opóźniona spłata powyżej 30 dni, stany na koniec kwartałów 2008-2010 (dane na koniec III kw. 2010 r.)



Źródło: Biuro Informacji Kredytowej

Wskaźnik opóźnień powyżej 30 dni w spłacie kredytów hipotecznych publikowany przez Biuro Informacji Kredytowej wskazuje na pojawiającą się tendencję przyspieszonego „psucia się” kredytów udzielanych w roku 2008, a więc w schyłkowym okresie boomu na rynku nieruchomości i znacznego rozluźnienia kryteriów udzielania kredytów. Kredyty udzielone w tym okresie charakteryzują się znacznie większym niż dla innych lat występowaniem opóźnień w spłatach. Tendencja ta dotyczy zarówno kredytów złotych jak i denominowanych w walutach obcych. Jak wiadomo opóźnienia w spłacie kredytów hipotecznych w większej liczbie występują szczególnie w 5-7 roku trwania kredytu. Tym samym należy poczekać z wyciąganiem wniosków o szkodowości portfela dla poszczególnych lat do czasu osiągnięcia tego okresu (vintage). Pomimo faktu relatywnie wysokiej średniej wartości kredytów denominowanych w walutach

obcych, opóźnienia w spłacie tych kredytów występują praktycznie dwa razy rzadziej niż dla kredytów złotych, co wynika z poziomu spłaty obu tych kategorii kredytów.

### Prognoza na rok 2011

Zarysowujący się trend ograniczania dostępności kredytów hipotecznych, wynikający przede wszystkim z wejścia w życie dwóch, istotnych dla jakości, portfeli hipotecznych, rekomendacji nadzoru finansowego, ogłaszane próby zmiany w programie „Rodzina na swoim” mające na celu zmniejszenie zaangażowania budżetu w dofinansowaniu odsetek, ograniczenia w dostępie do walut zagranicznych dla banków, potencjalnie możliwe podwyżki referencyjnych stóp procentowych, także w złotych, powoduje, iż osiągnięcie wyniku z roku 2010 na poziomie 50 mld złotych przy liczbie około 230 tys. kredytów należy uznać za bardziej realne niż utrzymanie tendencji wzrostowych. Jeżeli tendencja stabilnego wzrostu cen na rynku nieruchomości utrzyma się, to można liczyć na wzrost popytu na mieszkania, co będzie wiązało się ze zwiększonym zapotrzebowaniem na kredyty hipoteczne. Jednakże zwiększony popyt na kredyty będzie musiał spotkać się z odpowiednią reakcją banków na wzrost wymogów regulacyjnych. Tym bardziej, iż wzrost cen podstawowych surowców, w tym zwłaszcza ropy naftowej, przyczyni się do wzrostu inflacji, a co za tym idzie wzrostu stóp procentowych. A to może oznaczać większe obciążenie spłatami rat kredytu. Dzięki szerokiej akcji informacyjnej o nowych regulacjach i ryzyku nieodpowiedzialnego kredytowania i korzystania z kredytu daje się odczuwać większą preferencję kredytobiorców korzystania z kredytów w złotych, co pozytywnie powinno wpływać na ograniczenie ryzyka kursu walutowego dla portfeli kredytów hipotecznych.

## Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

Prezentowany w raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkaniowej (M3)** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszka-

nia dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Jak już zaznaczono w poprzednim raporcie, wpływ na zmiany w dostępie do mieszkania mają: dynamika



cen nieruchomości oraz zmiana warunków makroekonomicznych – oprocentowania kredytów, średnich zarobków, kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne. Prezentowane dane, ze względu na dostępność informacji niezbędnych do konstrukcji indeksu obrazują sytuację na koniec kwartału poprzedzającego kwartał będący przedmiotem prezentacji w raporcie.

Wartość Indeksu w III kwartale 2010 r. osiągnęła poziom **103,21** punktu, co oznacza spadek o 1,07 punktu w stosunku do poprzedniego kwartału – II 2010 (104,28 pkt). Spadek wartości punktowej Indeksu M3 oznacza pogorszenie przeciętnej dostępności mieszkania finansowanego kredytem bankowym, niemniej wynik powyżej 100 punktów w dalszym ciągu oznacza dostępność mieszkania dla modelowej rodziny.

Estymacja dla IV kwartału 2010 roku, przeprowadzona w oparciu o korektę minimum socjalnego za IV kwartał o wskaźnik inflacji dla tego kwartału, a także ogłoszony w dniu 9 lutego 2011 roku, średni poziom wynagrodzenia w Polsce, wskazuje na wysoki wzrost Indeksu Dostępności Mieszkaniowej – o prawie 14%. Jeżeli dane dotyczące minimum socjalnego za IV kwartał 2010 r. zostaną potwierdzone, to można przyjąć, iż ten wzrost jest skutkiem zaobserwowanego przez GUS wzrostu wynagrodzeń (7%), utrzymania się poziomu średnich cen w głównych aglomeracjach oraz spadku średniej stopy procentowej dla kredytów hipotecznych w złotych.

Dla przypomnienia, podstawowe założenia przyjęte do konstrukcji IDM są następujące:

- Gospodarstwo domowe stworzone dla potrzeb indeksu to rodzina trzyosobowa ze starszym dzieckiem o łącznych dochodach netto w wysokości dwukrotności średnich dochodów w Polsce, dla której wyliczany jest dochód rozporządzalny.
- Dochód rozporządzalny wyliczany jest jako różnica pomiędzy dochodem netto a minimum socjalnym lub, w zależności która wartość jest mniejsza, dochód rozporządzalny równy jest 50% śred-

niego dochodu – co jest przedmiotem zalecenia Rekomendacji T w wyliczaniu wskaźnika zadłużenia do dochodu netto.

- Minimum socjalne podawane jest kwartalnie przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych dla Polski. Przyjęto ten wskaźnik jako obiektywny, niezależny, opracowywany przez instytut naukowy.
- Przyjęto, że przykładowa rodzina zainteresowana jest nabyciem mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup>. Ceny transakcyjne z bazy AMRON dla mieszkań o powierzchni 45-55 m<sup>2</sup> zostały uśrednione dla całego kraju.
- Przyjęto wartość kredytu na poziomie 100% LtV w celu porównania wysokości raty kredytu na zakup mieszkania z szacowaną zdolnością kredytową przykładowej rodziny. Kredyt na 25 lat (zgodnie z Rekomendacją T), równe raty. Średni poziom oprocentowania kredytów mieszkaniowych w złotych według danych NBP.
- Nie brano pod uwagę dodatkowych kosztów kredytu (np. ubezpieczenia, koszty notarialne, podatki, wpis do księgi wieczystej, itd.), gdyż przyjęto założenie, że kredytobiorca dysponuje odpowiednimi środkami na pokrycie tych kosztów.

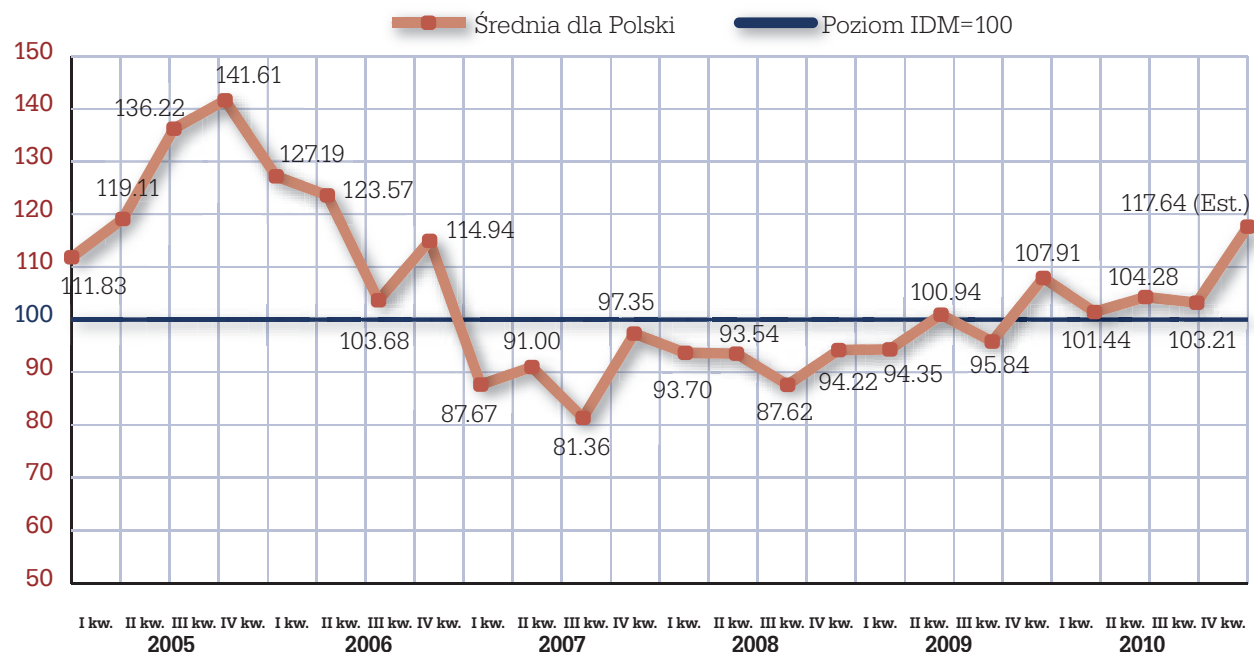
Według wstępnych oszacowań, wartość Indeksu M3 w 2011 r. będzie utrzymywać się w granicach 100-110 punktów.

Prognoza poziomu indeksu na 2011 rok opiera się na następujących założeniach:

- Ograniczenie dostępności mieszkaniowej będzie prostą ekstrapolacją wzrostu poziomu referencyjnych stóp procentowych na 2011 rok.
- Wzrost indeksu będzie zależał w części od osiągniętego wzrostu poziomu produktu krajowego w 2011 r.
- Wzrost poziomu minimum socjalnego powinien odpowiadać wzrostowi inflacji.
- Z kolei wzrost dochodów rozporządzalnych będzie zależał do poziomu inflacji i wzrostu PKB.
- Zmiany w cenach nieruchomości będą wypadkową zmian w dostępności mieszkaniowej, wzrostu gospodarczego, inflacji i wzrostu dochodów.



Wykres 21. Indeks dostępności mieszkaniowej w latach 2005-2010



Źródło: ZBP

## Program „Rodzina na swoim”

W IV kwartale 2010 r. obserwowano dynamiczny wzrost popytu na kredyty w programie „Rodzina na swoim” – wzrost o ponad 30% w liczbie i ponad 35% w wartości nowoudzielonych kredytów. Przy takiej dynamice kredyty udzielone w ramach tego programu osiągnęły ponad 25% udział w liczbie wszystkich kredytów hipotecznych udzielonych w tym okresie. W ciągu całego 2010 roku udzielono ponad 43,1 tys. kredytów w łącznej kwocie nieco ponad 8 mld zł. Niewątpliwie te rezultaty są wynikiem szerokiej społecznej dyskusji i kilkakrotnie ogłaszanych przez rząd zmian w programie „Rodzina na swoim”. W porównaniu z 2009 r. wzrost liczby kredytów w 2010 roku wyniósł prawie 40%, a wartościowo prawie 50%.

Od października 2010 r. obowiązują wyższe wskaźniki kosztu odtworzeniowego (z wyjątkiem województwa pomorskiego) w poszczególnych województwach, co także spowodowało zakwalifikowanie się większej liczby transakcji do realizacji w ramach programu.

W takich warunkach makroekonomicznych, przy dotychczasowych parametrach programu, kreując popyt na droższe mieszkania, nie spełnia on pierwotnych założeń wspierania rodzin, które potrzebują takiego wsparcia, w nabywaniu mieszkań. Dodatkowo założenia zmian w programie, w tym zwłaszcza rezygnacji z dofinansowywania odsetek dla kredytów na rynku wtórnym, kreuje zwiększony popyt na rynku wtórnym, do czasu wprowadzenia tych ograniczeń.

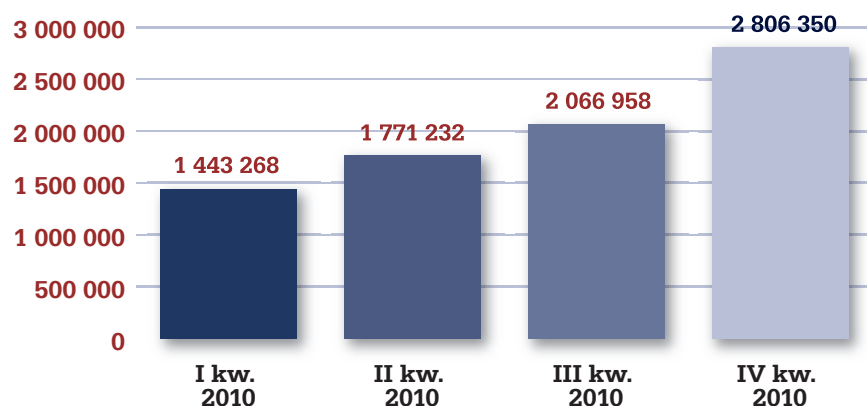
Jednocześnie rezygnacja z możliwości nabywania mieszkań na rynku wtórnym z udziałem kredytów preferencyjnych spowoduje przeniesienie się części popytu na rynek pierwotny, co może skutkować podtrzymaniem cen na dotychczasowym poziomie na rynku pierwotnym. Bez względu na intencje władz państwowych i lokalnych oraz oczekiwania przyszłych lokatorów/właścicieli rosnące ceny lokali mieszkalnych ograniczają możliwości ich nabywania przez rodziny o mniej niż średnich zasobach finansowych, co legło w za-



łożeniach do programu. Także wyłącznie przeznaczenie kredytów preferencyjnych na rynek pierwotny spowoduje, iż transakcje będą miały miejsce poza centrum miast, często bez pełnej infrastruktury (żłobki, przedszkola, szkoły, siedziby władz i firm).

W ramach budżetu państwa na rok 2010 zarezerwowano 275 mln złotych na dopłaty do kredytów udzielanych na warunkach preferencyjnych na zakup lub budowę własnego mieszkania lub domu jednorodzinnego. Przewiduje się zasilenie Funduszu Dopłat z budżetu państwa na zobowiązania z tytułu dopłat do odsetek kredytów udzielonych w latach 2007-2011 kwotą 437 mln zł.

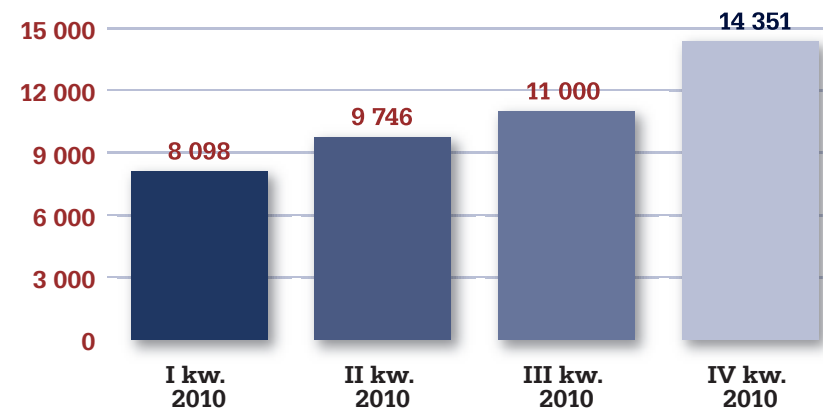
Wykres 22. Wartość udzielonych kredytów w 2010 roku.



Źródło: BGK

IV kwartał 2010 r. przyniósł ważne zmiany w strukturze rynków, na których finansowano nabycie mieszkań i domów w ramach programu – proporcja w liczbie transakcji w wydzielonych miastach na rynku pierwotnym do liczby transakcji na rynku wtórnym wyniosła ponad 68% (2016 i 2964 odpowiednio), natomiast większość transakcji na rynku wtórnym miała miejsce poza wydzielonymi miastami – ponad 77%, co także związane jest z ograniczoną ofertą na rynku pierwotnym w województwach i niedostosowaniem cen do możliwości finansowych osób nabywających mieszkania poza wydzielonymi miastami.

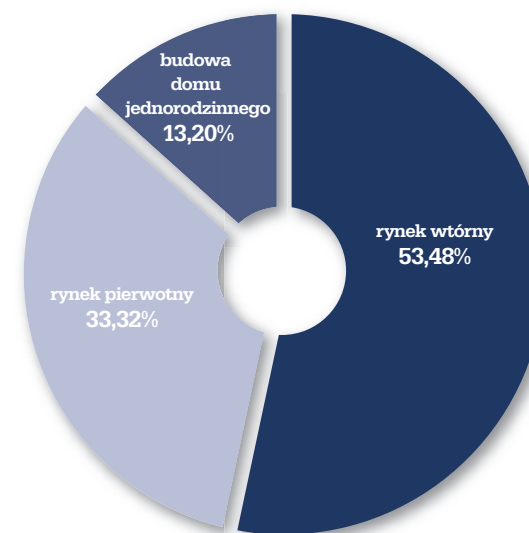
Wykres 23. Liczba udzielonych kredytów w 2010 roku



Źródło: BGK

W IV kwartale 2010 r. zwiększył się udział kredytów na rynku pierwotnym w strukturze udzielonych kredytów – kosztem kredytu na budowę domu jednorodzinnego. W dalszym ciągu 53% kredytów objętych dopłatą programu „Rodzina na swoim” przypadało na obrót lokalami na rynku wtórnym, w tym w sektorze spółdzielczym.

Wykres 24. Struktura udzielonych kredytów w IV kwartale 2010 r. (w %)



Źródło: BGK



Nie zmieniła się znacznie struktura wiekowa kredytobiorców korzystających z programu „Rodzina na swoim”.

Ponad 78% kredytów preferencyjnych udzielonych zostało osobom w wieku do 35 lat. Ta grupa wiekowa kredytobiorców korzysta najczęściej z kredytu z dopłatą.

**Tabela 8. Kredyty preferencyjne udzielone w ramach programu „Rodzina na swoim” w podziale na wiek kredytobiorców oraz rynki (wtórny, pierwotny i budowa domu) wg stanu na 31.12.2010 r.**

przedział wiekowy	rynek wtórny		rynek pierwotny		budowa domu		suma	
	liczba	% udział	liczba	% udział	liczba	% udział	liczba	% udział
<=19	10	0,02%	1	0,01%	0	0,00%	11	0,01%
20-24	2833	5,54%	928	4,89%	323	2,24%	4084	4,83%
25-29	20989	41,01%	8911	46,98%	4053	28,10%	33953	40,15%
30-34	16648	32,53%	5825	30,71%	5889	40,84%	28362	33,54%
35-39	6756	13,20%	2058	10,85%	2679	18,58%	11493	13,59%
40-44	2340	4,57%	666	3,51%	890	6,17%	3896	4,61%
45-49	887	1,73%	285	1,50%	363	2,52%	1535	1,82%
50-54	429	0,84%	171	0,90%	147	1,02%	747	0,88%
55-59	186	0,36%	82	0,43%	55	0,38%	323	0,38%
60-64	90	0,18%	36	0,19%	18	0,12%	144	0,17%
65-69	12	0,02%	3	0,02%	4	0,03%	19	0,02%
>=70	3	0,01%	1	0,01%	0	0,00%	4	0,00%
<b>Suma końcowa</b>	<b>51 183</b>	<b>100,00%</b>	<b>18 967</b>	<b>100,00%</b>	<b>14 421</b>	<b>100,00%</b>	<b>84 571</b>	<b>100,00%</b>

## Zmiany w programie RNS

IV kwartał 2010 r. oraz początek nowego roku minęły pod znakiem dalszej ewolucji w koncepcji zmian w programie „Rodzina na swoim”. 18 stycznia 2011 roku **Rada Ministrów przyjęła projekt nowelizacji ustawy z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania**. Cel nowelizacji

pozostał taki sam – z jednej strony to ukierunkowanie programu w stronę właściwej grupy beneficjentów i bardziej efektywne wykorzystanie środków przeznaczonych na dopłaty do odsetek kredytów, m.in. poprzez finansowanie wyłącznie nowych inwestycji, z drugiej natomiast – stopniowe wygaszanie programu ze względu na rosnące obciążenia finansowe budżetu państwa poprzez wprowadzenie dodatkowych czynników ograniczających.

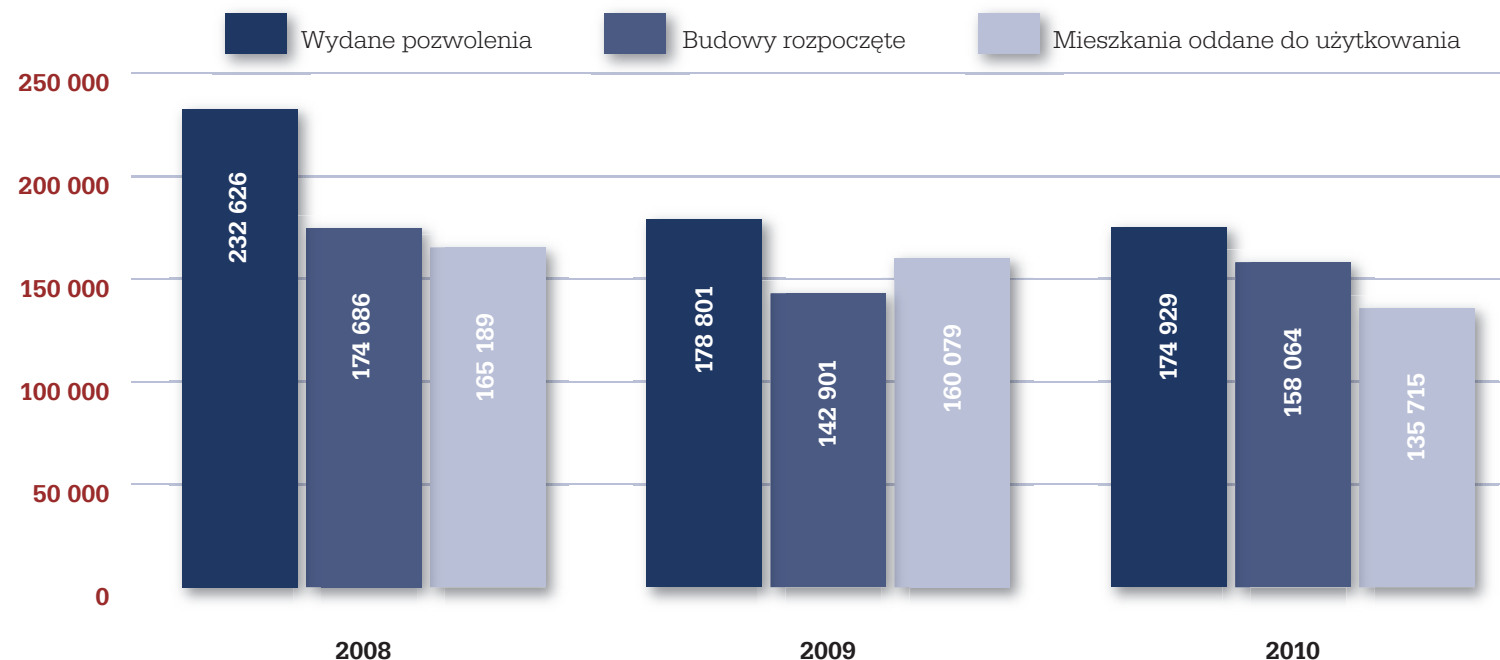
Zaproponowane w projekcie nowelizacji zmiany o charakterze systemowym przewidują między innymi:

- zmniejszenie współczynnika kształtującego poziom limitu cenowo-kosztowego kwalifikującego nieruchomości do objęcia finansowym wsparciem z 1,4 do 1,1;
- określenie maksymalnego wieku docelowego kredytobiorcy (tj. każdego z małżonków, osoby samotnie wychowującej co najmniej jedno dziecko) na poziomie 35 lat;
- wyłączenie możliwości finansowania kredytem preferencyjnym transakcji mieszkaniowych realizowanych na wtórnym rynku nieruchomości;
- poszerzenie katalogu osób, które będą mogły przystąpić do kredytu w przypadku nieposiadania przez docelowego kredytobiorcę zdolności kredytowej – określenia dodatkowych czynników, które powodują zaprzestanie stosowania dopłat do oprocentowania.

Zmiany te obowiązywałyby z dniem wejścia w życie zaproponowanej nowelizacji, natomiast przyjmowanie wniosków o kredyty preferencyjne trwałoby do 31 grudnia 2012 r. Pomimo wcześniej anonoszonych zamiarów objęcia dopłatą do odsetek osób samotnych, których liczba potencjalnie zainteresowanych kredytem nie byłaby raczej znacząca (ok. 10% klientów aplikujących o kredyty hipoteczne to jednoosobowe gospodarstwa), a tym samym nie miałyby istotnego wpływu na zapotrzebowanie dofinansowania z budżetu, rząd ostatecznie nie zdecydował się przedstawić Sejmowi tej zmiany.

## Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Wykres 25. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytku w latach 2008-2010



Źródło: GUS, AMRON

W okresie od stycznia do grudnia 2010 roku w Polsce rozpoczęto budowę **158 064 mieszkań**, czyli o 10,6% więcej niż w analogicznym okresie roku 2009, z tego na sektor deweloperski przypada 63 015 mieszkań, co oznacza wzrost o 42,2% w relacji do 2009 r. Jednocześnie, w grupie inwestorów indywidualnych odnotowano spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto – 86 477 mieszkań, tj. o 3,7% mniej niż w analogicznym okresie 2009 r. Warto zauważyć również 10,7% wzrost, do 4644 liczby, mieszkań rozpoczętych przez spółdzielnie mieszkaniowe.

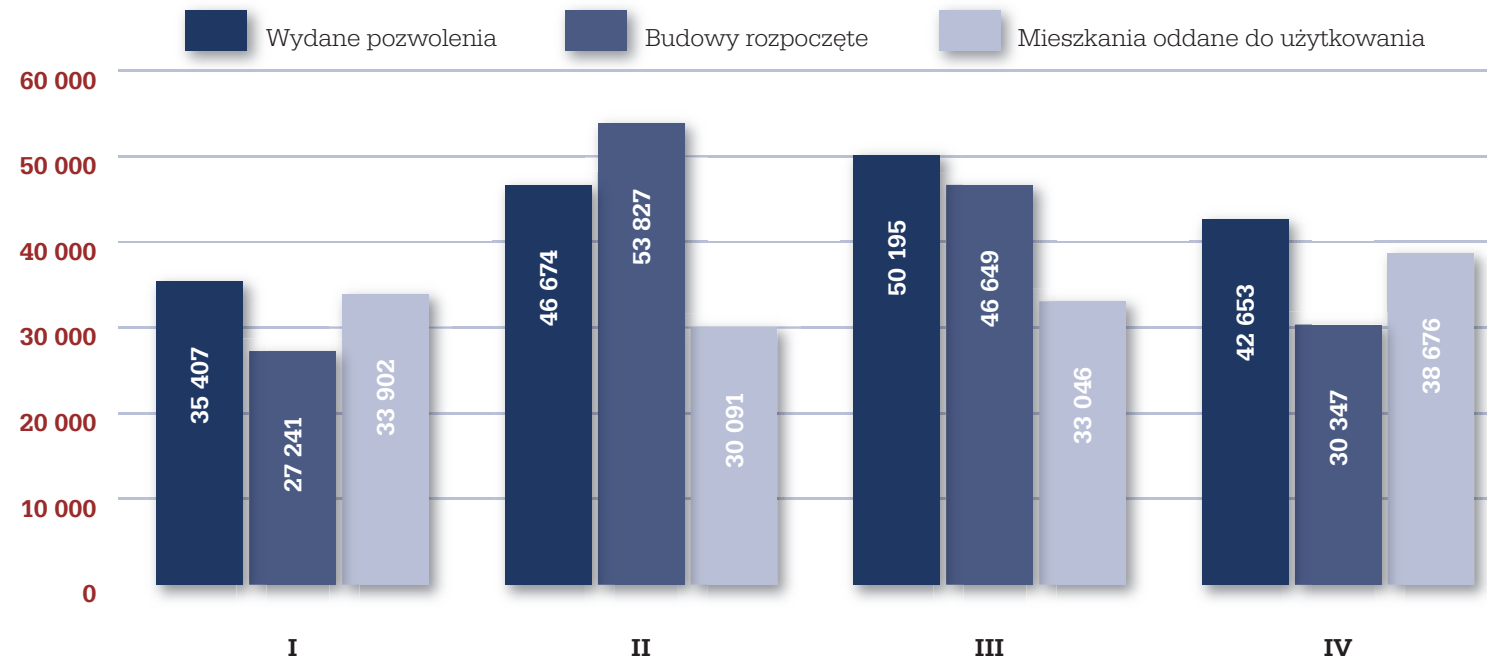
Według wstępnych danych GUS, w okresie styczeń-grudzień 2010 r. oddano do użytkowania **135 715** mieszkań, tj. o 15,2% mniej niż w 2009 r. Tendencja spadkowa liczby mieszkań oddanych do użytkowania jest nadal widoczna we wszystkich grupach inwestorów. Inwestorzy indywidualni mają nadal największy udział (51,9%) w przyroście nowych zasobów mieszkaniowych. W okresie styczeń-grudzień 2010 r. wybudowali 70 425 mieszkań, czyli o 2,1% mniej niż przed rokiem. Deweloperzy zaś, oddali 53 225 mieszkań, czyli o 26,4% mniej

niż w analogicznym okresie roku 2009 i stanowiło to 39,2% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Spółdzielnie mieszkaniowe oddały do użytkowania 5146 mieszkań, czyli o 29,1% mniej niż przed rokiem.

W okresie styczeń-grudzień 2010 r. utrzymywał się spadek zainteresowania pozwoleniami wydanymi na budowę mieszkań wśród wszystkich rodzajów inwestorów. Wydano **174 929** czyli o 2,2% mniej pozwoleń na budowę mieszkań niż w analogicznym okresie roku 2009. Spadek liczby wydanych pozwoleń dotyczył zarówno inwestorów indywidualnych, deweloperów jak i spółdzielni mieszkaniowych. Inwestorzy indywidualni w okresie I-XII 2010 otrzymali 98 934 pozwolenia na budowę mieszkań (czyli o 3,9% mniej niż przed rokiem). Natomiast liczba mieszkań, na których budowę pozwolenia uzyskali deweloperzy spadła w stosunku do roku ubiegłego – o 8,2%, osiągając wartość 68 581. Spółdzielnie mieszkaniowe uzyskały 3530 czyli o 5% mniej pozwoleń na budowę mieszkań.



Wykres 26. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytku w 2010 r. kwartalnie



Źródło: GUS, AMRON

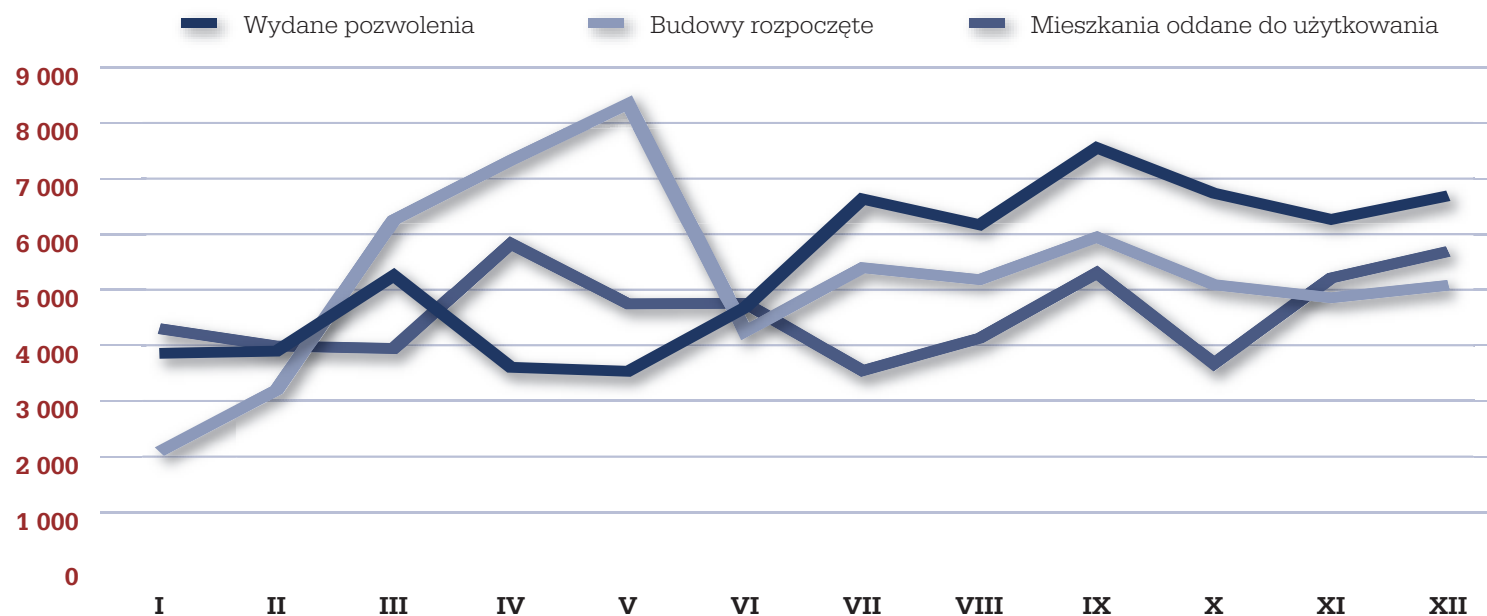
Wykres 27 prezentuje dynamikę liczby wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytku przez deweloperów w 2010 r. w ujęciu miesięcznym.

Ciekawym zjawiskiem był spektakularny (ok. czterokrotny) przyrost liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto w okresie od stycznia do maja. Taki wynik jedynie częściowo można tłumaczyć sezonowością. Decydującym czynnikiem był optymizm deweloperów wywołany poprawiającą się sytuacją na rynku kredytów hipotecznych,

stabilnymi cenami mieszkań i w rezultacie lepszymi wynikami sprzedaży mieszkań na przełomie 2009/2010. Optymizm ten przyczynił się również do znaczącego wzrostu liczby wydawanych pozwoleń na budowę widocznego od maja 2010. Zbieżność przebiegu krzywych liczby wydanych pozwoleń na budowę i budow rozpoczętych w drugiej połowie roku 2010 może sugerować, iż pomimo spadku liczby budow rozpoczętych w czerwcu optymizm deweloperów nie wyczerpał się.



Wykres 27. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytku przez deweloperów w 2010 r. miesięcznie



Źródło: GUS, AMRON

## Średnie ceny transakcyjne mieszkań

Wykres 28. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach – 2006-2010

IV kwartał 2010 roku przyniósł korektę średnich cen na większości największych rynków mieszkaniowych. Najgłębsze spadki dotknęły rynek krakowski, łódzki i wrocławski. W pozostałych miastach ceny zmieniały się nieznacznie, a jedynym regionem, gdzie IV kwartał 2010 przyniósł wzrost cen była aglomeracja katowicka. W czwartym kwartale 2010 nadal najwyższą spośród badanych miast średnią cenę transakcyjną za metr kwadratowy mieszkania odnotowano w Warszawie – 8 117 PLN, zaś najniższą w aglomeracji katowickiej 3 423 PLN.

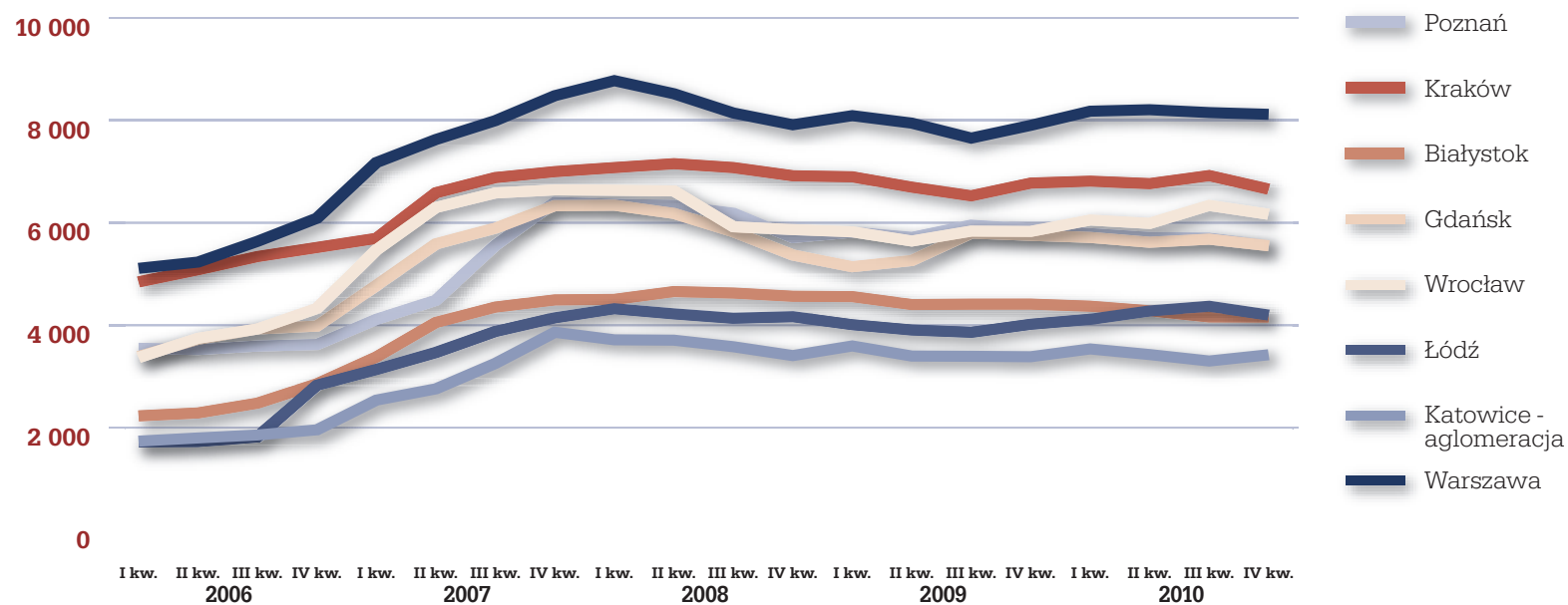


Tabela 9. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach – 2008-2010

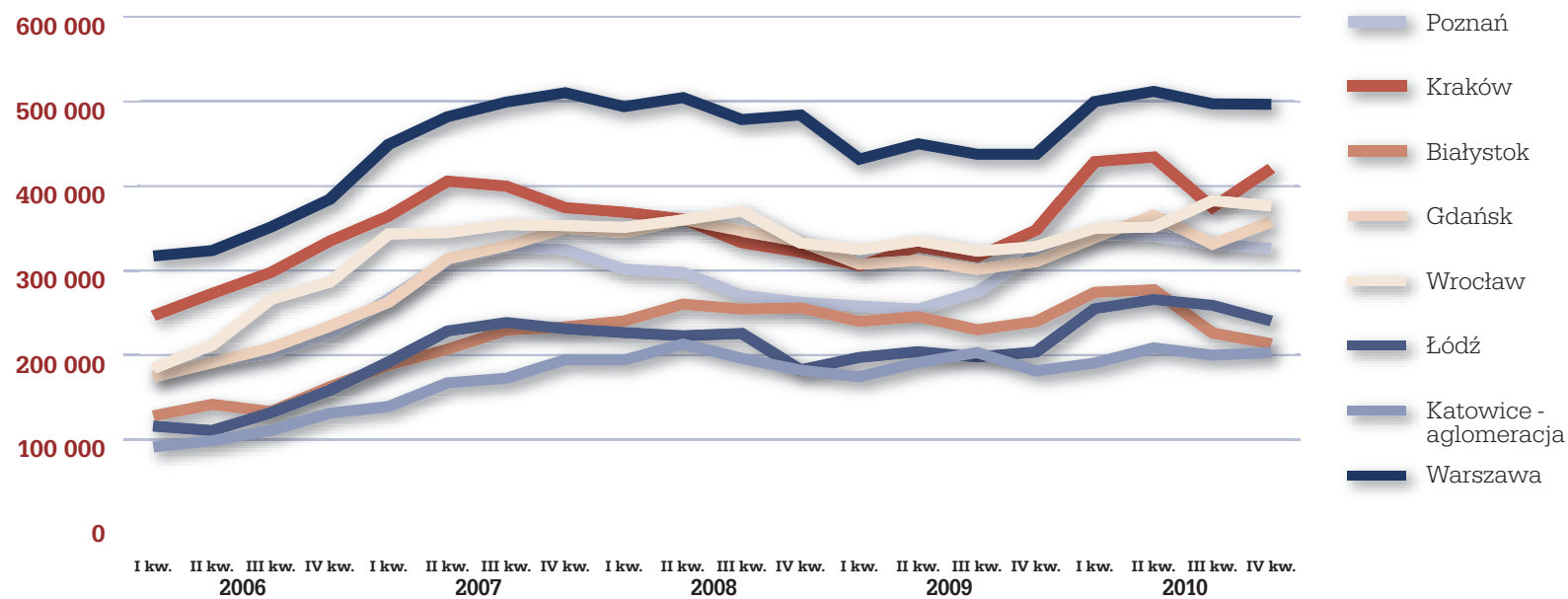
	2008				2009				2010			
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
Warszawa	8 774	8 519	8 143	7 913	8 091	7 945	7 653	7 902	8 178	8 207	8 151	8 117
Katowice - aglomeracja	3 715	3 708	3 580	3 407	3 595	3 398	3 393	3 385	3 537	3 427	3 301	3 423
Łódź	4 322	4 222	4 136	4 167	4 010	3 907	3 861	4 018	4 116	4 279	4 370	4 198
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
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
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
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
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

Źródło: AMRON

W IV kwartale 2010 całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkań w większości badanych miast wykazywały spadki. Wzrost całkowitych cen transakcyjnych mieszkań obserwowany był jedynie w Krakowie i Gdańsku oraz niewielki w konurbacji katowickiej.

Nadal najdroższe mieszkania nabywano w Warszawie, gdzie średnia cena całkowita mieszkania na koniec IV kwartału wyniosła 496 695 PLN. Jednocześnie, najniższe średnie ceny całkowite obserwowano w grupie miast aglomeracji katowickiej, Białymstoku i Łodzi.

Wykres 29. Średnie całkowite ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach – 2006-2010



Źródło: AMRON



Tabela 10. Średnie całkowite ceny transakcyjne mieszkań w wybranych miastach – 2008-2010 w PLN

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

Źródło: AMRON

### Średnie ceny transakcyjne ze względu na wielkość mieszkań

Z analizy cen w poszczególnych kategoriach wielkościowych wynika, że sytuacja w największych miastach Polski jest analogiczna. W ciągu ostatnich trzech lat obserwowano trend wzrostu cen średnich mieszkań małych i średnich, stabilizację cen mieszkań dużych i znaczący, w przypadku niektórych miast, spadek cen mieszkań największych – powyżej 100 m<sup>2</sup>. Jest to rezultatem znaczącego przeniesienia popytu na mieszkania mniejsze i tańsze w okresach poprze-

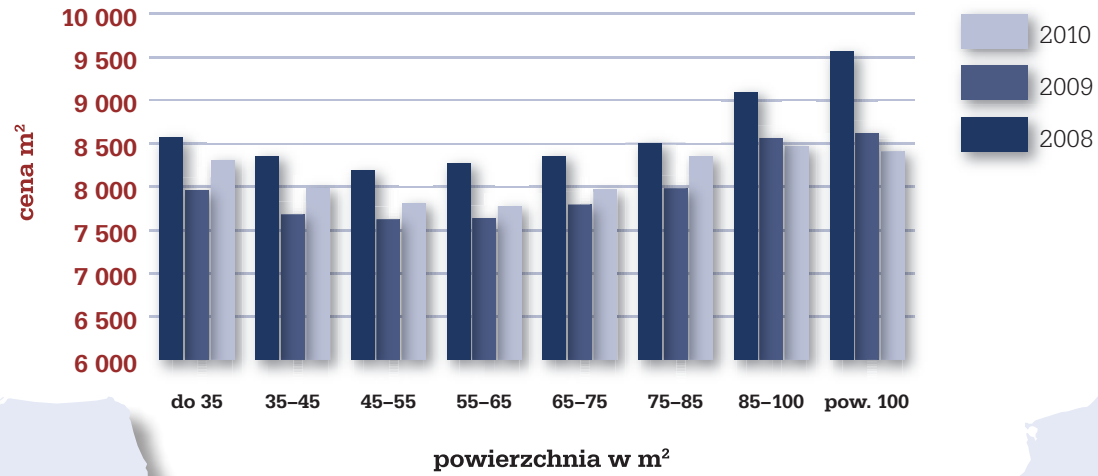
dzających, w tym 2009 i I kwartale 2010 dodatkowo wzmacnianego programem Rodzina na Swoim (25% wszystkich kredytów hipotecznych udzielonych w IV kwartale 2010).

Z trendu tego najwyraźniej „wyłamuje się” rynek wrocławski, gdzie w 2010 roku doszło do znaczących wzrostów cen we wszystkich kategoriach wielkości mieszkań, oraz łódzki, gdzie ze względu na znaczny zasób mieszkań małych o niskim standardzie odnotowujemy stabilizację cen w dwóch najmniejszych przedziałach wielkości i wzrost we wszystkich pozostałych kategoriach.

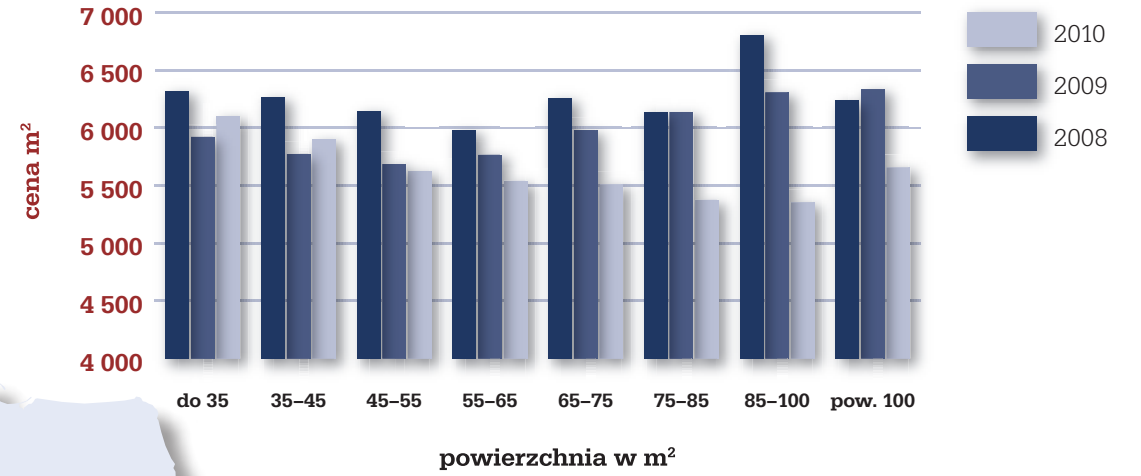


Wykres 30. Średnie ceny transakcyjne ze względu na wielkości mieszkań – lata 2008, 2009 i 2010

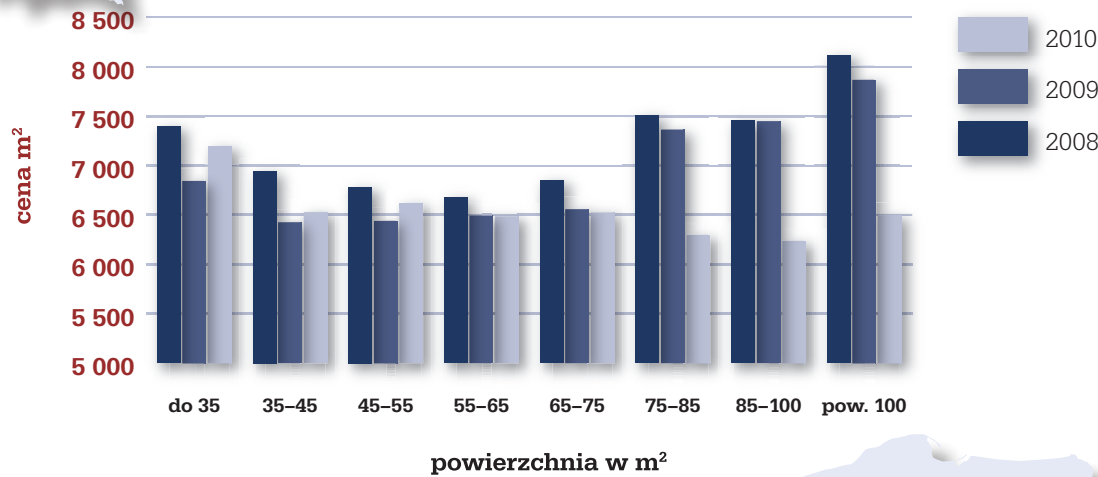
Warszawa



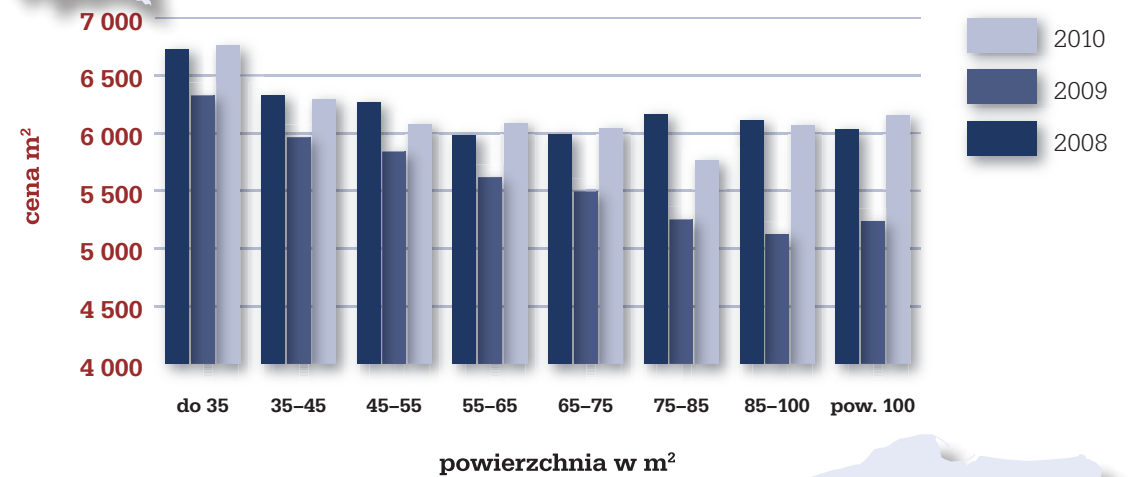
Poznań



Kraków

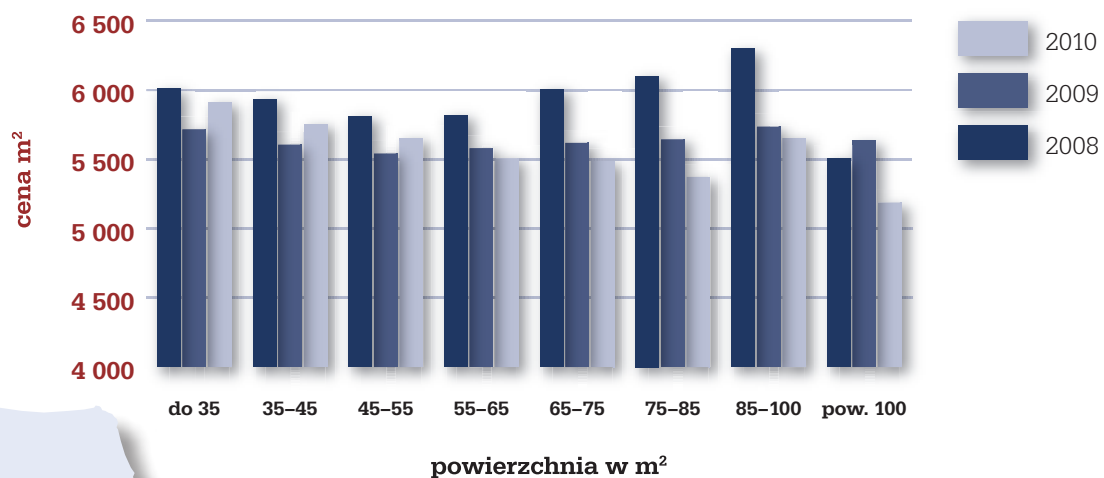


Wrocław



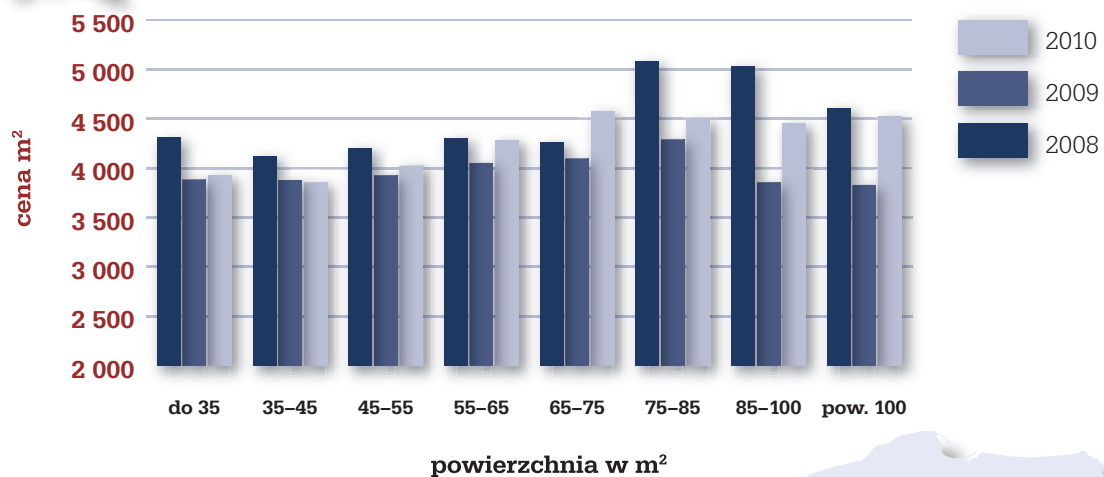


Gdańsk



powierzchnia w m²

Łódź

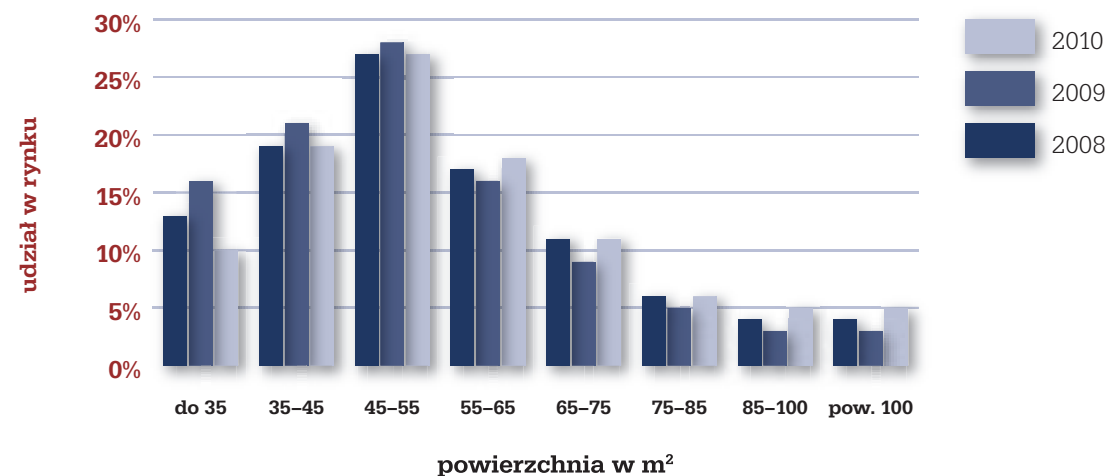


powierzchnia w m²



Wykres numer 31 prezentuje udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w latach 2008, 2009 i 2010 na największych rynkach (Warszawa, Gdańsk, Wrocław, Poznań, Łódź, Kraków). Analiza struktury rynku, wyrażona udziałem poszczególnych kategorii wielkości mieszkań w obrocie, wskazuje to, że lata 2008-2009 były okresem silnych zawirowań. Przy spadku wolumenu obrotów na rynku wyraźnie wzrósł udział mieszkań najmniejszych i najtańszych. Po tym okresie, rok 2010 przyniósł powrót do stanu zbliżonego do sytuacji sprzed kryzysu, pomimo iż poziom obrotów nie osiągnął poziomu sprzed kryzysu. Stabilizacja cen mieszkań średnich i spadek cen mieszkań największych wywołały wzrost zainteresowania kupujących mieszkaniami większymi, co pociągnęło za sobą wzrost ich udziału w rynku.

Wykres 31. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu lata 2008, 2009 i 2010



Źródło: AMRON

Źródło: AMRON



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



Czwarty kwartał 2010 to kontynuacja trendów obserwowanych od początku roku, czy szerzej, od momentu wygaśnięcia ekspansji kredytowej na rynku i związanej z nią eksplozji cen mieszkań. Załamanie na rynku amerykańskim spowodowało wyhamowanie akcji kredytowej, w konsekwencji bańki cenowe na polskim rynku nie eksplodowały, ale zostały zamrożone, co ułatwił wysoki poziom koncentracji produkcji mieszkań na rynkach największych miast. W następnym okresie poziom cen obniżył się, ale pozostał nadal wysoki, niedostosowany do nowego poziomu stóp procentowych i płynności sektora finansowego.

Wysoki poziom cen przy znacząco niższym koszcie produkcji mieszkań skutkuje wysoką rentownością projektów mieszkaniowych. W konsekwencji obserwujemy wzmożoną aktywność na tym rynku, zwłaszcza mniejszych firm deweloperskich, które zaczynają oferować mieszkania w bardzo konkurencyjnych cenach. Dodatkowym problemem jest nadmiar dużych mieszkań na rynku, często zlokalizowanych w mało atrakcyjnych projektach, które przy obecnych kosztach kredytu nie mogą znaleźć nabywców. W konsekwencji na rynku, jeżeli potrafimy negocjować, coraz częściej można trafić na dobre oferty, zwłaszcza dużych mieszkań.

Obecny rozwój sytuacji pokazuje, że stan ten będzie się utrzymywał w nadchodzących miesiącach, chociaż zapowiadane ograniczenia programu „Rodzina na swoim” jak też dalsze ograniczenia kredytów denominowanych mogą spowodować przejściowe fluktuacje cen, gdyż rynek znakomicie dyskontuje wszelkie wzrosty popytu. Rosnąca podaż mieszkań będzie wymuszała obniżki cen, czemu sprzyjać będą bardziej konserwatywne warunki kredytowe oferowane przez banki. Wpływ na to będzie miała trwała zmiana struktury udzielanych kredytów w kierunku przewagi kredytów złotych, nowe regulacje jak też sytuacja ekonomiczna banków. Marże na kredytach praktycznie już powróciły do poziomu przedkryzysowego i trudno jest przewidywać ich dalszy znaczny spadek, zarówno ze względu na ich relatywnie niski poziom jak też psujące się coraz wyraźniej portfele kredytowe, które będą wymagały wyższych premii za ryzyko.

Wysokie marże i stopy zwrotu na projektach deweloperskich nie znajdują dużego odbicia we wskaźnikach firm deweloperskich, zwłaszcza poziomu kosztów, które znacząco wzrosły w okresie boomu. Rosnąca konkurencja w sektorze i jego rosnące zadłużenie może więc być zapowiedzią jego restrukturyzacji.

Reasumując, sektor znajduje się w pozycji szukania nowego punktu równowagi, który będzie korzystniejszy dla kupujących i bezpieczniejszy dla sektora bankowego.



## Systemy AMRON i SARFiN

### System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (AMRON)

Związek Banków Polskich od lat zaangażowany jest w tworzenie i promocję aktywnego wykorzystywania informacji gospodarczej oraz uczestnictwa w systemach wymiany informacji. W ideę tę wpisuje się również System AMRON – wystandaryzowana baza danych o cenach i wartościach nieruchomości wyposażona w moduły raportujące i analityczne. System AMRON umożliwia przeprowadzanie analiz i monitorowanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości, stając się nieodzownym narzędziem wspierającym rozwój i obsługę tego rynku.

System powstał w roku 2004 jako odpowiedź środowiska bankowego na wymogi nadzoru bankowego związane z zarządzaniem ryzykiem kredytowym i monitorowaniem zabezpieczeń wierzytelności hipotecznych. System AMRON **jest jedyną ogólnopolską bazą danych o cenach transakcyjnych nieruchomości**. Umowę o współpracę z Systemem AMRON podpisały 34 największe polskie banki komercyjne oraz 176 banków spółdzielczych. AMRON współpracuje również z Narodowym Bankiem Polskim, Agencją Nieruchomości Rolnych oraz Prokuraturą Generalną. W lipcu 2008 roku do grona uczestników dołączyło towarzystwo ubezpieczeniowe TU EUROPA S.A. W styczniu 2010 r. Centrum AMRON rozpoczęło współpracę ze środowiskiem rzeczoznawców majątkowych oraz pośredników w obrocie nieruchomościami.

OFERUJEMY:

- możliwość tworzenia własnej i korzystanie z ogólnopolskiej i ponadsektorowej bazy danych o cenach transakcyjnych i wartościach nieruchomości;
- dostęp do funkcjonalności statystycznych i analitycznych Systemu;
- raporty specjalistyczne;
- raporty cykliczne;
- analizy rynkowe na indywidualne zamówienie.

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

Zapraszamy do współpracy wszystkich uczestników rynku obrotu nieruchomościami. Naszym celem jest stworzenie kompleksowej bazy danych o rynku nieruchomości. Zapewniamy szybki i bezpośredni dostęp do maksymalnie szerokiego zakresu danych niezbędnych w toku podejmowania decyzji biznesowych związanych z nieruchomościami oraz oceną ryzyka związanego z tymi decyzjami. Zapraszamy do współpracy na rzecz przejrzystości informacji o rynku nieruchomości.

Kontakt:

Agnieszka Gołębiowska  
Koordynator ds. Relacji z Klientami  
Centrum AMRON  
Al. Jana Pawła II 15  
00-828 Warszawa  
Tel.: (22) 697-65-47  
e-mail: [info@amron.pl](mailto:info@amron.pl)

### System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości (SARFiN)

Banki, wykorzystując forum Związku Banków Polskich do wymiany informacji o liczbie i wielkości udzielonych kredytów mieszkaniowych dla celów biznesowych, przyjęły zasadę udostępnienia i dzielenia się tymi danymi w okresach miesięcznych. W zamian za własny wkład informacyjny każdy bank uczestniczący w Systemie zyskuje możliwość oceny wielkości i dynamiki rynku oraz własnej na nim pozycji na zasadzie wzajemności. **Informacje generowane w systemie są odzwierciedleniem ok. 95% rynku kredytów dla klientów indywidualnych** oraz 60% rynku klientów instytucjonalnych.



W roku 2008 podjęto działania zmierzające do wzbogacenia danych o dodatkowe informacje odnoszące się do kategorii „remont”, kredytów indeksowanych w walutach obcych, kanałów dystrybucji, rodzajów nieruchomości, przekrojowych informacji o poziomie LtV, sprzedaży regionalnej według miejsca zamieszkania, średnich dochodów ludności dla regionów, współczynników zadłużenia do dochodów, z podziałem przekrojowym według okresu kredytowania, a także z uwzględnieniem struktury portfela według wskaźników PD i LGD oraz kredytów nieregularnych. W ramach SARFiN opracowywane są także nowe propozycje usług dla banków i ich klientów: budowa indeksu dostępności kredytowej, ocena i szacowanie potencjału rynku kredytowania nieruchomości oraz tworzenie tzw. map ryzyka dla poszczególnych regionów.

SARFiN stanowi dla banków dodatkowe źródło informacji, dzięki któremu możliwa jest weryfikacja tendencji na rynku finansowania nieruchomości. Obecnie w Systemie uczestniczą 24 banki.

Kontakt:

Michał Wydra  
Związek Banków Polskich,  
Komitet ds. Finansowania Nieruchomości  
Ul. Kruczkowskiego 8  
00-380 Warszawa  
Tel.: (22) 48-68-129  
e-mail: [mwydra@zbp.pl](mailto:mwydra@zbp.pl)

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

Opracowanie graficzne:  
**Stämpfli**  
Stämpfli Polska Sp. z o.o.  
[www.staempflipolska.pl](http://www.staempflipolska.pl)