

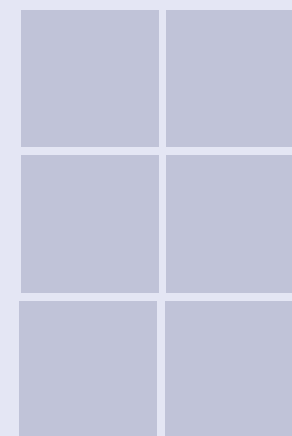
Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport
o kredytach mieszkaniowych
i cenach transakcyjnych
nieruchomości



2 / 2010

czerwiec 2010



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Spis treści

»	Raport w liczbach	3	
»	Wstęp – o raporcie	4	
»	Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych	5	
»	Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych	6	
»	Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	7	
»	Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych	7	
»	Waluta kredytu	8	
»	Średnia wartość kredytu	10	
»	Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu	11	
»	Struktura wskaźnika LTV	12	
»	Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski	12	
»	Okres kredytowania	14	
»	Jakość spłacanych kredytów mieszkaniowych	14	
»	Prognoza na rok 2010 – aktualizacja	15	
»	Program „Rodzina na Swoim”	15	
»	Sytuacja na rynku nieruchomości	17	
»	Średnie ceny transakcyjne mieszkań	18	
»	Przeciętna wielkość mieszkania	20	
»	Ceny mieszkań w zależności od roku budowy	21	
»	Średnie ceny m ² mieszkaniowego w Łodzi 2010	22	
»	Komentarz do raportu – prof. Jacek Łaszek, Szkoła Główna Handlowa	22	
»	Systemy AMRON i SARFiN	23	
»	System Analiz i Monitorowania Rynku Nieruchomości (AMRON)	23	
»	System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości (SARFiN)	24	

Raport w liczbach

245,9 mld zł ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych po pierwszym półroczu 2010 r. 13,00% ↗

1,489 mln liczba aktualnie czynnych umów kredytowych 3,37% ↗

63 972 liczba umów zawartych w II kwartale 2010 32,40% ↗

13,523 mld zł wartość umów zawartych w II kwartale 2010 37,80% ↗

206,6 tys. zł średnia wartość kredytu mieszkaniowego po pierwszym półroczu 2010 r. 2,06% ↗

9,71% udział kredytów mieszkaniowych z LTV powyżej 100% w II kwartale 2010 r. 2,85 pp ↗

71,9% wartościowy udział kredytów udzielonych przez banki w PLN w II kwartale 2010 5,30 pp ↘

4,4% wartościowy udział kredytów udzielonych przez banki w CHF w II kwartale 2010 0,10 pp ↗

23,6% wartościowy udział kredytów udzielonych przez banki w EUR w II kwartale 2010 5,30 pp ↗

1,77 mld zł kwota kredytów udzielonych w II kwartale 2010 r. w ramach programu „Rodzina na Swoim” 22,00% ↗

8 207 zł średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie w II kwartale 2010 r. 0,35% ↗

511 976 zł tyle średnio płacono przy zakupie mieszkania w Warszawie w II kwartale 2010 r. 2,40% ↗

Zmiany w odniesieniu do I kwartału 2010 r. Średnia wartość kredytu w odniesieniu do roku 2009.



Wstęp – o raporcie

Szanowni Państwo,



to już czwarta 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. Cieszy ogromne zainteresowanie naszymi raportami, wyrażane licznymi komentarzami, publikacjami, zadawanymi ich autorom coraz ciekawszymi pytaniami oraz kierowanymi pod adresem Centrum AMRON ofertami współpracy i pomysłami wzbogacenia naszych raportów. Staramy się Wasze uwagi i pomysły wykorzystywać w kolejnych edycjach.

Przed Wami analiza tego, co na rynku kredytów mieszkaniowych oraz rynku obrotu mieszkaniami wydarzyło się w II kwartale 2010 roku i całym minionym półroczu. Mógłbym wyniki tych analiz skwitować krótko – „jest dobrze”. Ale postaram się w kilku słowach zachęcić do lektury całego Raportu.

Jednoznaczna ocena sytuacji na rynku mieszkaniowym na podstawie danych GUS jest trudna. Z jednej strony obserwujemy znaczny wzrost (do poziomu 81 068 mieszkań) liczby budów rozpoczętych w minionym półroczu – o 19% więcej w relacji do analogicznego okresu roku 2009. Deweloperzy od stycznia do czerwca bieżącego roku rozpoczęli budowę 31 466 mieszkań, tj. 67,2% więcej niż w 2009 r. Z drugiej strony utrzymuje się tendencja spadkowa zarówno w kategorii liczby mieszkań oddanych (mniej o 16%), jak i wydawanych pozwoleń na budowę (mniej o 9%). W okresie styczeń – czerwiec 2010 oddano do użytkowania 63 993 mieszkania i wydano 82 081 pozwoleń na budowę.

W II kwartale 2010 **średnie ceny transakcyjne za metr kwadratowy mieszkań** we wszystkich badanych miastach **praktycznie nie**

uległy zmianie. W większości miast, w których obserwowano delikatne wahnięcie cen w górę w I kwartale 2010 roku, odnotowano teraz lekką korektę. Były to jednak zmiany rzędu kilkudziesięciu złotych za 1 m². Kontynuację delikatnego wzrostu cen zaobserwowano jedynie w Warszawie i Łodzi. **Możemy więc śmiało mówić o stabilizacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych.**

Sektor bankowy osiągnął w II kwartale 2010 roku najlepszy wynik od jesieni 2008 roku – zarówno pod względem liczby, jak i wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych. We wstępie do poprzedniego raportu, podsumowując I kwartał 2010 roku stwierdziłem, że należy oczekiwać kontynuacji korzystnych zachowań uczestników rynku mieszkaniowego w kolejnych kwartałach. Wyniki okazały się bardzo dobre. **Banki udzieliły 63 972 kredyty na łączną kwotę 13,523 mld zł, co oznacza wzrost odpowiednio o 32,4% i 37%** w stosunku do I kwartału. Czy możemy już mówić o prawdziwym ożywieniu na rynku, czy jest to tylko wynik determinacji klientów i banków – uprzedzenie ewentualnych ograniczeń, którymi może skutkować wchodząca w życie z dniem 23 sierpnia 2010 roku Rekomendacja T? Odpowiedź na to pytanie pojawi się pewnie dopiero w kolejnym raporcie. Jednak do takich wniosków można dojść, biorąc pod uwagę wyjątkowy **wzrost w II kwartale kredytów o wysokim wskaźniku LTV oraz dłuższym okresie spłaty. Rośnie** również, choć w sposób wyważony, **zainteresowanie kredytami w EURO** – z poziomu 14% wartości nowego portfela w roku 2009, poprzez 18,3% w pierwszym kwartale 2010 r. do **23,6% w II kwartale 2010.**

Wobec zapowiedzi Ministerstwa Infrastruktury dotyczących stopniowego wygaszania rządowego programu „**Rodzina na Swoim**”, należy oczekiwać dalszego wzrostu zainteresowania nieruchomościami i kredytami spełniającymi kryteria tego programu. Taką tezę potwierdzają liczby za miniony kwartał. Od początku funkcjonowania programu, tj. od stycznia 2007 r., banki uczestniczące w programie udzieliły łącznie 59 tys. kredytów preferencyjnych na ogólną kwotę 9,9 mld zł, z czego tylko w II kwartale 2010 r. **9 746 kredytów na kwotę 1 771,23 mln zł.**



Analiza dynamicznego wzrostu hipotecznej akcji kredytowej i wzrostu aktywności na rynku obrotu nieruchomościami mieszkalnymi w pierwszym półroczu 2010 r. **pozwala oczekiwać kontynuacji korzystnych dla rynku mieszkaniowego zachowań jego uczestników** w kolejnych miesiącach oraz **osiągnięcie dobrego wyniku na koniec roku**.

Wszyscy uczestnicy rynku nieruchomości wyczekują z niepokojem wejścia w życie Rekomendacji T. Jednak w mojej ocenie, znajdującej potwierdzenie w najnowszych publicznych wystąpieniach prezesów banków, banki (i bankowcy) zdążyli się już do tej Rekomendacji przygotować i dzień jej wejścia w życie przejdzie dla klientów banków niezauważenie. Prawdziwe wyzwania czekają nas dopiero za rok. Rząd zacznie wygaszać program „Rodzina na Swoim”, wyłączając z niego transakcje kupna mieszkań na rynku wtórnym. A jak na razie nie ma pomysłów, co zaoferować w zamian. Prawdziwym hamulcem w finansowaniu budownictwa mieszkaniowego kredytem hipotecznym może okazać się Rekomendacja S, której nowa wersja została opublikowana przed kilkoma dniami na stronach internetowych Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego. Ustalenie 50% limitu dla portfela kredytowego w walutach obcych, pozbawienie długoterminowego kredytu jego podstawowej zalety w postaci niskiej raty kapitałowej wskutek nakładania obowiązku obliczania zdolności kredytowej dla wariantu spłaty nie dłuższej niż 25 lat oraz wprowadzenie sztywnego limitu wskaźnika LTV na poziomie 80% może zdecydowanie obniżyć akcję kredytową w roku 2011. Nieznany jest jeszcze termin wejścia w życie nowej Rekomendacji S i nie jest znana jeszcze jej ostateczna wersja. Konsultacje w środowisku bankowym trwają.

Ponadto w dniu 20 lipca 2010 roku Zarząd Związku Banków Polskich przyjął stanowisko wspierające ideę stworzenia w Polsce wieloletniego Programu Mieszkaniowego, proponując szereg konkretnych pomysłów na finansowanie i refinansowanie budownictwa mieszka-

niowego, które w perspektywie 2-3 lat mogłyby wydatnie zwiększyć skalę finansowania i realizacji budownictwa mieszkaniowego.

Zapraszam Państwa do lektury raportu. Będziemy wdzięczni za przekazywanie wszelkich uwag co do rozwijania jego kolejnych wersji. Pytania i sugestie proszę kierować na adres e-mail: raport@amron.pl.

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

Jacek Furga

Przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich

Wiceprezes Zarządu Centrum Prawa Bankowego i Informacji *

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

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

Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

Drugi kwartał 2010 r. to kontynuacja zapoczątkowanego przez sektor bankowy w I kwartale 2010 zwiększania dostępności kredytów dla

ludności oraz, co bardzo ważne, dalszego wzrostu konkurencyjności między bankami. Obserwuje się też stopniową poprawę zdolności



kredytowej klientów banków. Poziom akcji kredytowej powoli zbliża się do poziomu z okresu 2007 – II kw. 2008 r. Już w tej chwili banki przekroczyły poziom akcji kredytowej z II kw. 2009 r. o prawie 50%. Na wzrost wyników zarówno w sferze liczby nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy, jak i wartości udzielonych kredytów w stosunku do poprzedniego kwartału wpływały następujące czynniki:

- **Dalsze obniżenie oprocentowania kredytów w PLN i EUR**, co automatycznie przełożyło się na wzrost liczby udzielanych kredytów w tych walutach. Z danych NBP wynika, że w przypadku kredytów w krajowej walucie oprocentowanie dla nowych umów zbliża się do rekordowo niskiego poziomu. Dalsze obniżki marż kredytowych obserwowane są w większości banków. Trend ten był już widoczny w poprzednich okresach, a największe obniżki miały miejsce w I kwartale 2010 r., w II kwartale natomiast dynamika obniżek spadła i obserwujemy ich stabilizację. Przeciętna marża kredytów w walucie krajowej od 3 miesięcy oscyluje wokół 2%.
- **Wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe**. W Polsce w dalszym ciągu mamy niezaspokojony popyt na kredyty mieszkaniowe. Zajmujemy niestety jedno z ostatnich miejsc w statystyce europejskiej gdzie, na 1000 mieszkańców przypada 466 mieszkań, w Polsce natomiast tylko 327. Ostrożnie szacuje się, że należałoby wybudować 1,8 mln nowych mieszkań, niemniej liczba ta nie uwzględnia mieszkań, które trzeba wyburzyć i zmodernizować, a fakt ten dodatkowo wpływa na wysokość potrzeb w zakresie budownictwa mieszkaniowego.
- **Zwiększenie LTV**. Tak jak w poprzednim kwartale bieżącego roku, zmienia się podejście banków w zakresie udzielania kredytów ze wskaźnikiem LTV powyżej 80%. Takich kredytów jest coraz więcej. Stopniowe łagodzenie wymogów dotyczących wkładu własnego przy jednoczesnym wzroście zdolności kredytowej przyczynia się do większego zainteresowania kredytami, szczególnie w tej grupie klientów banków, którzy w okresie spowolnienia gospodarczego tymczasowo zrezygnowali z planów zakupu mieszkania.
- **Stale rosnący udział kredytów ze wsparciem rządowego programu „Rodzina na Swoim”**. W II kwartale 2010 r. już co piąty kredyt udzielany był na warunkach preferencyjnych.
- **Rosnąca konkurencyjność oferty kredytowej banków**. Według ankiety NBP kierowanej do przewodniczących komitetów

kredytowych w II kwartale 2010 r. zdecydowana większość banków nie zamierzała dokonywać istotnych zmian w polityce kredytowej, a co za tym idzie – łagodzić warunków udzielania kredytów mieszkaniowych. Jedynie 15% banków deklarowało, że planuje posunięcia z tym związane. Niemniej, w porównaniu do I kwartału 2010 r. konkurencja między bankami w II kwartale przejawiała się w finansowaniu większej grupy klientów kredytami o wysokim wskaźniku LTV (powyżej 80%), a także można było odnotować delikatne podwyższanie kwot kredytu, szczególnie widoczne w przedziale między 200 a 400 tys. zł. Nastąpiło również wydłużenie okresu kredytowania powyżej 30 lat, co z kolei wpływa na obniżenie wysokości rat miesięcznych, czyniąc kredyt bardziej dostępnym. Banki nadal konkurują ze sobą marżami odsetkowymi, jednak wyjątek stanowią kredyty o wysokim LTV, gdzie wzrost marż jest ceną za wyższe ryzyko po stronie banków. Inne warunki kredytowe, takie jak wymagane zabezpieczenia, pozaodsetkowe koszty kredytu i maksymalny okres kredytowania pozostały niemalże na takim samym poziomie jak w I kwartale 2010 r. Oferty banków wskazują także na zwiększone zainteresowanie klientami zamożnymi.

Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy

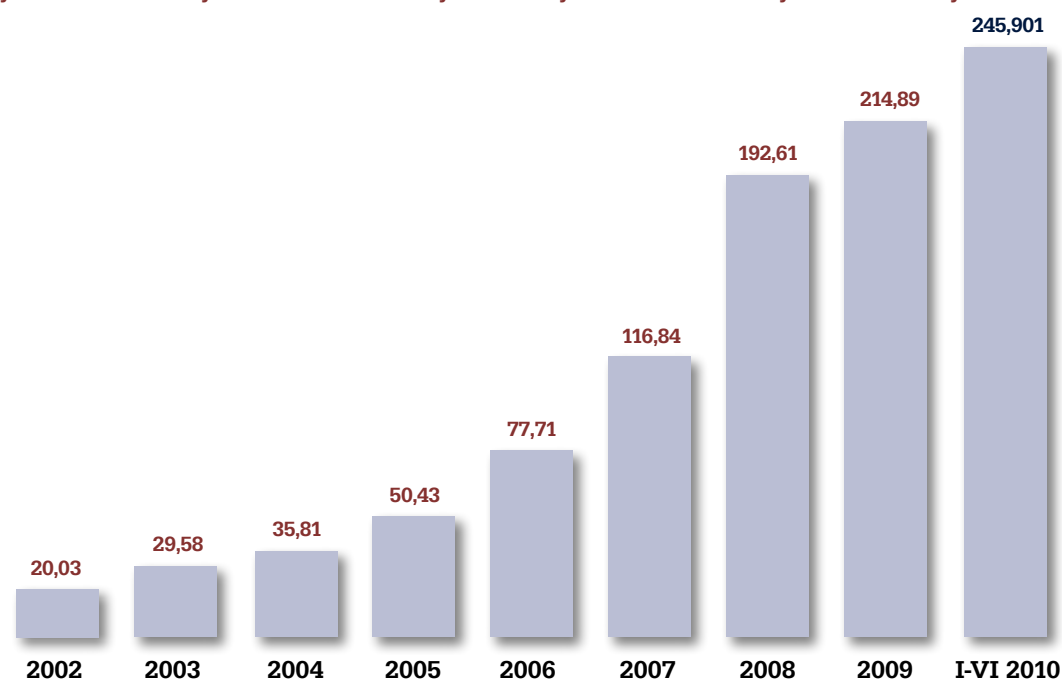


Źródło: ZBP



Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Wykres 2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych w mld złotych



Źródło: ZBP, NBP

Na koniec II kw. 2010 r. całkowite zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych w ujęciu kwartalnym wzrosło o 32,3 mld zł osiągając poziom 245,9 mld zł. W odniesieniu do końca I kwartału bieżącego roku to wzrost rzędu 13% i 18% względem stanu zadłużenia z czerwca roku poprzedzającego. W omawianym okresie liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy osiągnęła blisko 1,49 mln. W drugim kwartale bieżącego roku odnotowano ich przyrost o 48,5 tys. – tzn. o 3,37% w stosunku do końca marca.

Poziom zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych z końca roku 2009 i początku 2010 wskazywał na znaczne osłabienie dynamiki dotychczasowego wzrostu. Ówczesne osłabienie było wynikiem zaostżenia polityki kredytowej przez banki, niepewności co do rozwoju sytuacji gospodarczej (obawy o utratę lub zmniejszenie źródeł dochodu w przyszłości) oraz obniżenie popytu na kredyty mieszkaniowe w oczekiwaniu potencjalnych inwestorów na spadek cen mieszkań. Najnowsze dane dotyczące wartości nowo udzielanych kredytów mogą wszakże zwiastować powrót trendu wzrostowego,

niemniej w chwili obecnej trudno jeszcze wnioskować o charakterze tego gwałtownego wzrostu i przesądzać o jego trwałości, dlatego też z oceną należy wstrzymać się do kolejnych obserwacji.

Obecny wzrost akcji kredytowej możliwy był dzięki wzrostowi optymizmu, co do perspektyw rozwoju sytuacji gospodarczej i sytuacji na rynku mieszkaniowym, tj. zarysowującej się stabilizacji cen mieszkań i wzrostu popytu. Ważnym czynnikiem była również poprawa sytuacji kapitałowej oraz rosnąca konkurencja między bankami w zakresie zwiększania dostępności oferty kredytowej.

Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

Tabela 1. Wartość i liczba nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy

Okresy	wartość w mld PLN	zmiana / poprzedni kwartał = 1	liczba	zmiana / poprzedni kwartał = 1
II kw. 2008	16,369		82 333	
III kw. 2008	16,803	2,65% ↗	82 952	0,75% ↗
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% ↗

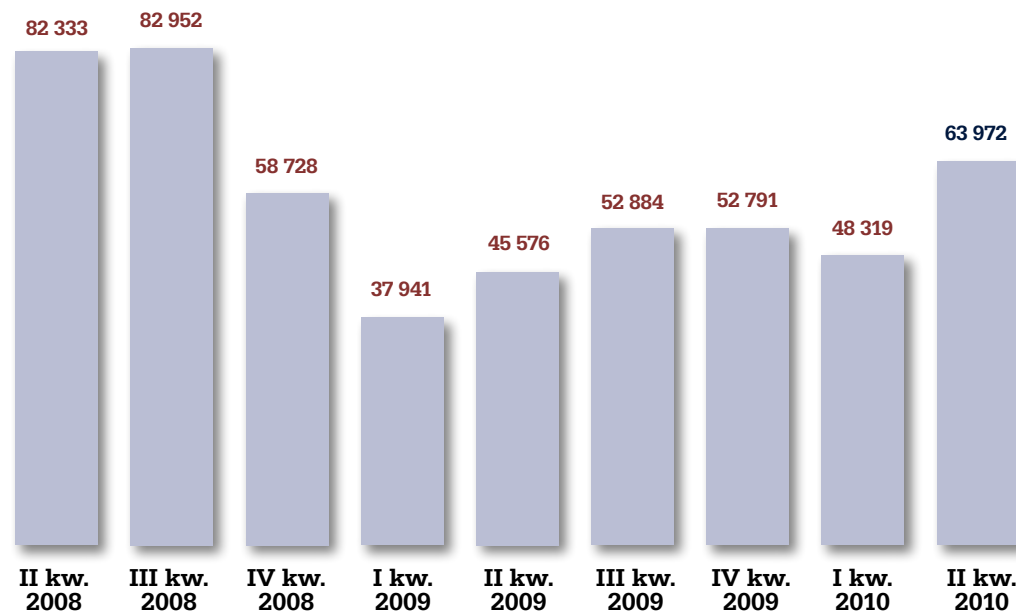
Źródło: ZBP

Liczba nowych umów o kredyt mieszkaniowy w drugim kwartale 2010 r. osiągnęła najwyższy poziom od końca 2008 roku i wyniosła 63 972. Wynik ten w odniesieniu do I kwartału bieżącego roku pokazuje wzrost o 32,4% i aż 40% wobec analogicznego okresu w roku 2009. Można zatem wnioskować o istotnym wzroście popytu na kredyty mieszkaniowe i związanym z nim ożywieniem na rynku (także w zakresie rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych), niemniej jest jeszcze zbyt wcześnie na ocenę trwałości wzrostów. Biorąc pod uwagę dotychczasową specyfikę rynku i swoistą sezonowość na przestrzeni ostatnich lat (dwa kwartały wzrostów i następujące po



nich dwa kwartały spadków), można założyć, że o ile na rynku nie dojdzie do poważnych zakłóceń, w III kwartale 2010 r. również zaobserwujemy wzrost liczby nowo podpisanych umów, jednak o mniejszej skali niż dotychczasowy. Od sierpnia bieżącego roku zaczną obowiązywać zapisy Rekomendacji T dotyczące między innymi maksymalnego LTV dla okresu kredytowania powyżej 5 lat. Liczba nowych umów kredytowych, jakie zostaną podpisane w III kwartale i skala osłabienia dynamiki jej wzrostu umożliwią wstępną, faktyczną ocenę skutku zapisów rekomendacji.

Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie

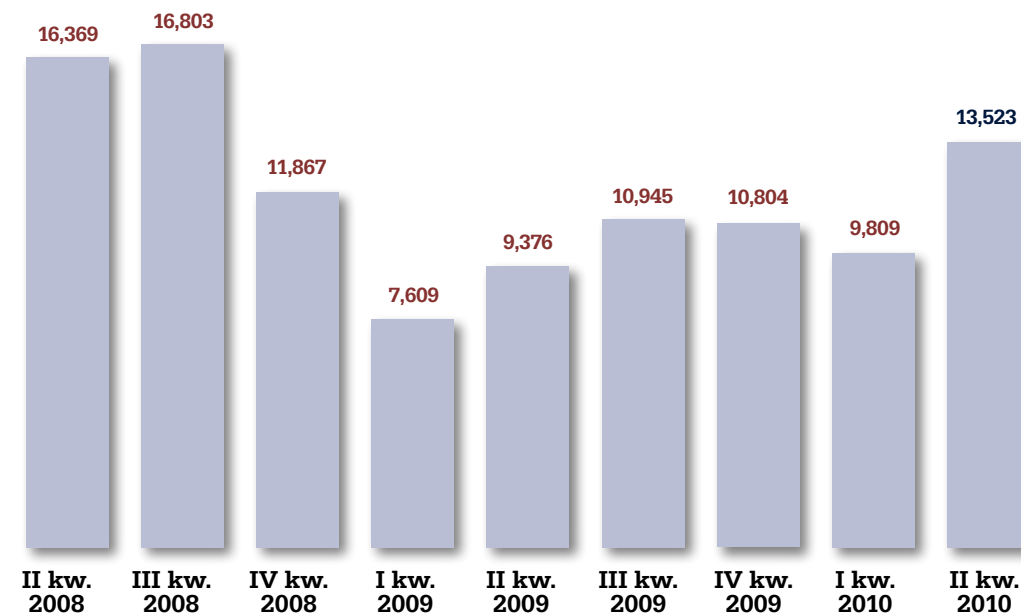


Źródło: ZBP

Wartość nowych umów kredytowych w po II kwartale 2010 r. osiągnęła poziom 13,523 mld zł wobec 9,809 mld zł po pierwszych trzech miesiącach bieżącego roku. Identycznie jak w przypadku liczby umów jest to najwyższy poziom od końca 2008 roku. Obserwowany kwartalnie wzrost wartości wyniósł 37,8% i 44% w stosunku do II kwartału 2009 roku. Wartość nowych umów kredytowych, będąc skorelowana z ich liczbą, podlega analogicznej prawidłowości sezonowej, stąd też w kolejnym kwartale można spodziewać się wyższego wyniku, niemniej również z uwagi na wchodzące w życie od sierpnia bieżącego roku zapisy rekomendacji T trudno ocenić jego skalę. Niemniej wobec występującej od dłuższego czasu stabilizacji

cen mieszkań oraz obserwowanej w tym kwartale stabilizacji marż bankowych w dalszym ciągu można spodziewać się wzrostu.

Wykres 4. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie w mld złotych



Źródło: ZBP

Waluta kredytu

W II kwartale 2010 r. utrwała się tendencja, która zaczęła się pod koniec 2009 r. Spada udział kredytów w walucie krajowej na rzecz kredytów w walutach obcych, głównie w euro. Patrząc na relację udziału wartości nowych kredytów w poszczególnych walutach w wartości nowych kredytów ogółem można zauważyć, że wzrost popularności kredytów denominowanych w euro odbywa się kosztem kredytów złotych. Udział wartości portfela kredytów denominowanych w europejskiej walucie wzrósł wobec I kwartału bieżącego roku o 5,3 punkta procentowego przy takim samym spadku po stronie kredytów złotych. Marginalnie, o 0,1 pp. wzrósł również udział kredytów w CHF. Biorąc pod uwagę nowo podpisywane umowy, 8 na 10 z nich dotyczy kredytów złotych (spadek o 3,81 pp. względem pierwszego kwartału), a 16,85% kredytów w euro (wzrost o 4,2 pp. wobec pierwszego kwartału).

Główną przyczyną obserwowanej zmiany jest korzystna dla kredytów denominowanych relacja oprocentowania w stosunku do kre-



dytów złotych. W przypadku krajowej waluty średnie oprocentowanie w maju br. wynosiło 7,2%, wobec 7,8% rok wcześniej i 8,6% w czerwcu 2008 r. Jak do tej pory najniższy poziom odnotowany został w styczniu i w lutym 2007, kiedy oprocentowanie kredytów w złotychkach wynosiło 6,1%.

W przypadku euro oprocentowanie w okresie przełomu lat 2007 i 2008 było na podobnym poziomie jak w PLN. Dopiero od stycznia 2009 r. zaczęła rosnąć atrakcyjność kredytów w tej walucie. I tak na koniec maja bieżącego roku oprocentowanie kredytów w euro wynosiło średnio 4,6%, podczas gdy w czerwcu 2009 r. 5,2%, a w czerwcu 2008 r. aż 7,2%. Z tego porównania widać, że największy spadek oprocentowania kredytów w euro, aż o 1/3 w stosunku do PLN, wystąpił na koniec maja 2010 r.

Udział kredytów w CHF w wartości nowego portfela, pomimo relatywnie niskiego oprocentowania, spada. Przyczyną jest niekorzystny kurs tej waluty. Jeszcze pod koniec 2009 r. udział kredytów w CHF wynosił 8,1% w wartości nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych, zaś na koniec II kw. 2010 był aż o połowę mniejszy (4,4%).

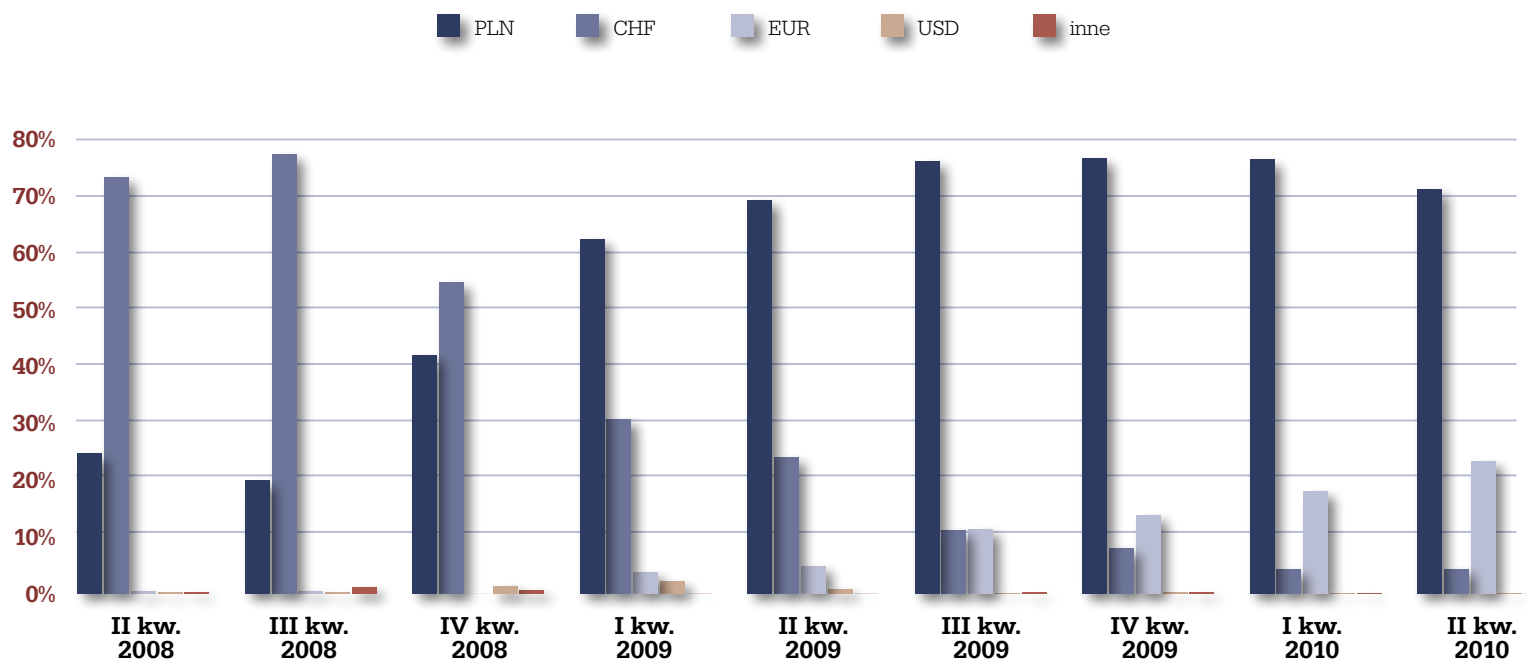
Tak jak w poprzednim kwartale, duży wpływ na strukturę walutową nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych mają dopłaty w ra-

mach programu „Rodzina na Swoim”, udzielane wyłącznie w walucie krajowej.

Tabela 2. Struktura walutowa wartości nowo udzielanych kredytów

	PLN	CHF	EUR	USD	Inne
II kw. 2008	24,9%	74,1%	0,4%	0,2%	0,3%
III kw. 2008	20,1%	78,1%	0,5%	0,2%	1,2%
IV kw. 2008	42,5%	55,4%	0,0%	1,3%	0,7%
I kw. 2009	63,0%	31,0%	3,8%	2,2%	0,0%
II kw. 2009	70,0%	24,3%	4,9%	0,8%	0,0%
III kw. 2009	76,9%	11,3%	11,5%	0,1%	0,2%
IV kw. 2009	77,4%	8,1%	14,0%	0,2%	0,3%
I kw. 2010	77,2%	4,3%	18,3%	0,1%	0,1%
II kw. 2010	71,9%	4,4%	23,6%	0,1%	0,0%
2008	30,0%	68,6%	0,4%	0,4%	0,6%
2009	72,8%	17,2%	9,2%	0,7%	0,1%

Wykres 5. Struktura walutowa wartości nowo udzielanych kredytów – kwartalnie



Źródło: ZBP

Średnia wartość kredytu

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

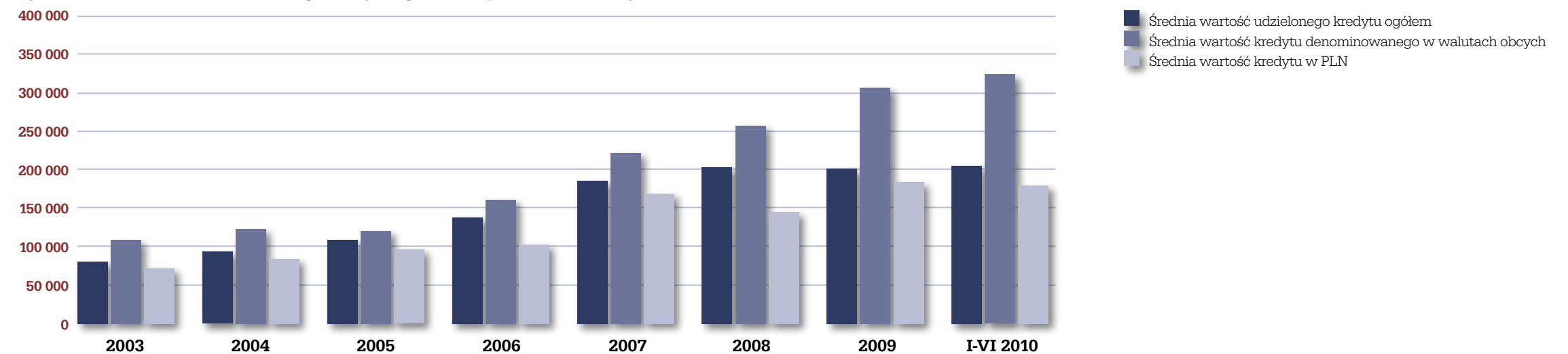
Rok	Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	Średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych	Średnia wartość kredytu w PLN
2003	81 340	109 670	72 550
2004	94 240	123 970	84 560
2005	109 550	121 080	96 860
2006	139 140	162 160	103 190
2007	187 290	223 660	170 270
2008	205 180	258 820	145 940
2009	202 448*	310 061*	185 460
I-VI 2010	206 627	327 751	179 191

Źródło: ZBP

Kolejne 3 miesiące bieżącego roku pokazują dalszy wzrost średniej wartości kredytu, która w pierwszym półroczu osiągnęła poziom 206,6 tys. zł. Za wzrost średniej wartości kredytu ogółem w dalszym ciągu odpowiada rosnąca wartość kredytów denominowanych w walutach obcych, dla których średnia wartość kredytu po 6 miesiącach bieżącego roku wynosi 327,7 tys. zł. W tym czasie przeciętna wartość dla kredytu złotowego wyniosła 179,1 tys. zł.

* Dane dotyczące średniej wartości kredytu denominowanego w walucie obcej za rok 2009 zostały skorygowane. Rozbieżność między wartością podawaną wcześniej wynika z faktu, iż począwszy od końca roku 2009 rozszerzeniu uległ zakres danych, które banki raportują do systemu SARFiN. Definicje produktów kredytowych zostały również dostosowane do statystyki wykorzystywanej przez NBP. Do systemu przystąpiły także nowe podmioty bankowe, które zasiliły bazę retrospektywnie, dzięki czemu uzyskaliśmy bardziej przejrzysty obraz rynku w poprzednim okresie. Nowa metoda agregowania danych dla kredytów denominowanych uwzględnia także zmienność kursów walut.

Wykres 6. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty



Źródło: ZBP

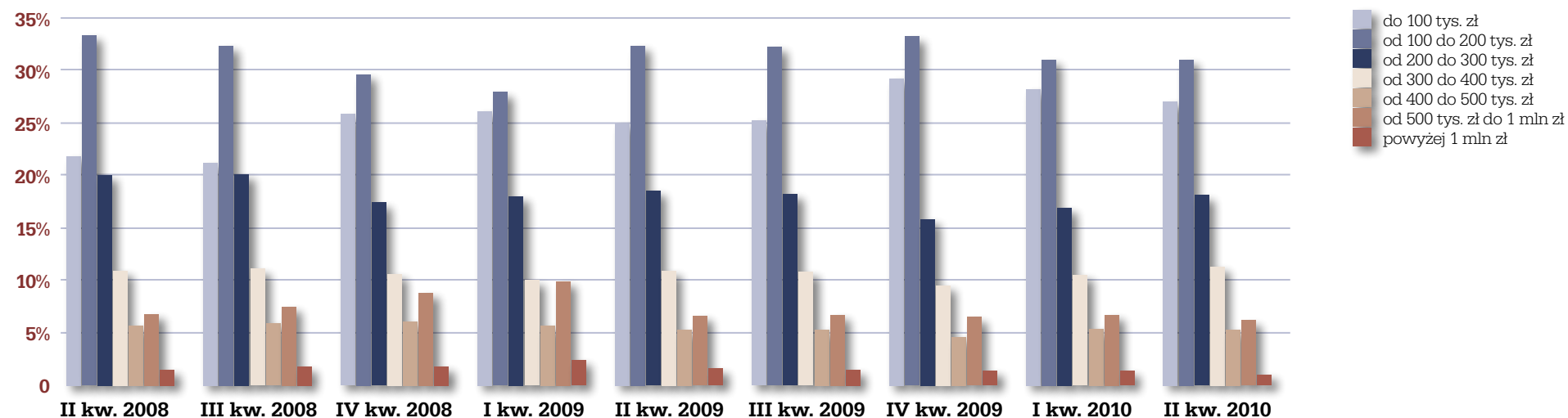


Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

Tabela 4. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

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

Wykres 7. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu – kwartalnie



Źródło: ZBP

Procentowa struktura wartości kredytów mieszkaniowych w poszczególnych przedziałach w II kwartale bieżącego roku nie uległa istotnym zmianom. Zaobserwowano niewielki spadek wartościowy w najniższym (do 100 tys. zł) i najwyższym (powyżej 1 mln zł) przedziale, podczas gdy w innych struktura pozostała podobna względem

I kwartału. Najwyższą zmianę odnotowano w przedziale między 200 i 300 tys. (wzrost o 1,2 pp). Wzrósł również udział w przedziale od 300 do 400 tys. zł (0,8 pp), natomiast w przedziałach wyższych nastąpiły niewielkie spadki. Należy jednak pamiętać, że poszczególne udziały dotyczą znacznie wyższej niż w minionym kwartale podstawy



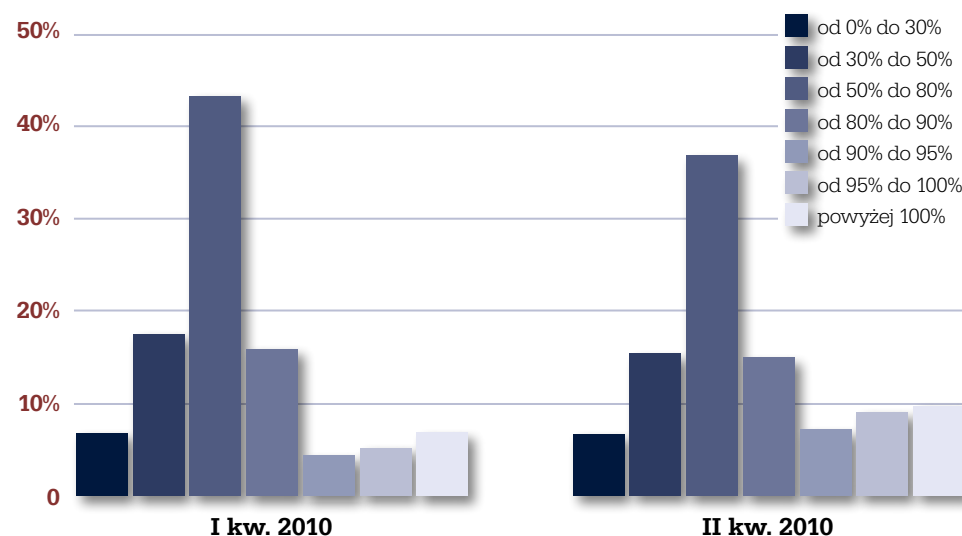
(13,523 mld wobec 9,809 mld w I kw.), dlatego też w obliczu wzrostu liczby kredytów o wysokiej wartości można ostrożnie wnioskować o poprawie zdolności kredytowej i większym niż dotychczas zainteresowaniu mieszkaniami w dobrej lokalizacji lub o podwyższonych standardach.

Struktura wskaźnika LTV

Tabela 5. Struktura wskaźnika LTV dla nowo udzielonych kredytów

	I kw. 2010	II kw. 2010
od 0 do 30%	6,83%	6,72%
od 30 do 50%	17,56%	15,42%
od 50 do 80%	43,29%	36,89%
od 80 do 90%	15,91%	14,98%
od 90 do 95%	4,38%	7,18%
od 95 do 100%	5,18%	9,11%
powyżej 100%	6,86%	9,71%

Wykres 8. Struktura wskaźnika LTV dla nowo udzielonych kredytów – kwartalnie



Źródło: ZBP

W przeciwieństwie do zmian w strukturze wartościowej kredytów mieszkaniowych w II kwartale bieżącego roku obserwujemy istotne

zmiany w strukturze wskaźnika LTV, w szczególności dalszy wzrost udziału kredytów ze wskaźnikiem powyżej 80% (41% wobec 32% w I kw. 2010).

W tym przedziale należy zwrócić uwagę na wzrost o 2,85 pp. udziału kredytów mieszkaniowych na ponad 100% wartości nieruchomości, ale nie mniej istotne są wzrosty w przedziale od 90 do 100%. Największą pojedynczą zmianę odnotowano w przedziale od 50 do 80% LTV (spadek o 6,4 pp.), niemniej w naszym zestawieniu ma on także większą rozpiętość. Trudno ocenić, w jakim stopniu wzrost udziału kredytów z wysokim LTV wynika z pozytywnej oceny dalszego rozwoju sytuacji gospodarczej, a na ile wiąże się ze zmianami w polityce kredytowej związanymi z wprowadzeniem zapisów rekomendacji T. Faktem jest natomiast, że kiedy zaczną obowiązywać, z rynku znikną kredyty o wysokości przekraczającej 80% wartości nieruchomości, a klienci będą musieli wykazać się wyższym wkładem własnym lub ograniczyć swoje aspiracje.

Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W II kwartale 2010 r. akcja kredytowa banków według największych miast nabrała większej dynamiki. O ile w I kwartale bieżącego roku rozłożenie akcji kredytowej w poszczególnych aglomeracjach miejskich nie uległo istotnym wahaniom, to w drugim kwartale akcja kredytowa banków zwiększyła się istotnie w Warszawie (wzrost z 23% do prawie 32%). W Poznaniu odnotowano niewielki wzrost do 6,77%, podobnie jak w Trójmieście – do 8,81% i Wrocławiu – do 7,9%. Udział akcji kredytowej spadł przede wszystkim w mniejszych miejscowościach (pozostałe) z 26 do 20%. Łącznie w II kwartale 2010 r. na duże miasta przypadło ok. 79% udzielonych kredytów, podczas gdy rok wcześniej ok. 73,5%. Finansowanie nieruchomości w dużych aglomeracjach kierowane było głównie na zakup i modernizację mieszkań na rynku wtórnym. Ostrożnie szacuje się, że udział tego rynku to obecnie blisko 60% udzielanych kredytów, co także znajduje swoje potwierdzenie w strukturze kredytów udzielonych w ramach programu „Rodzina na Swoim”, o czym w dalszej części raportu.

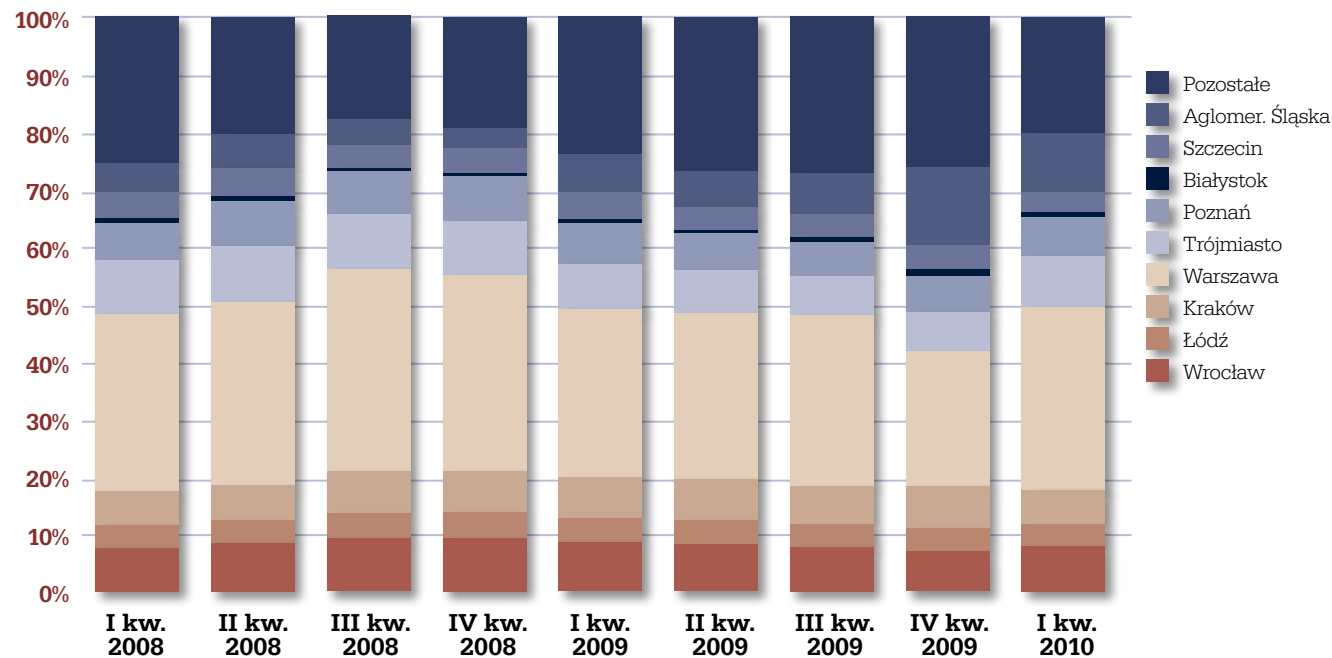


Tabela 6. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach

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

Źródło: ZBP

Wykres 9. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast – kwartalnie



Źródło: ZBP



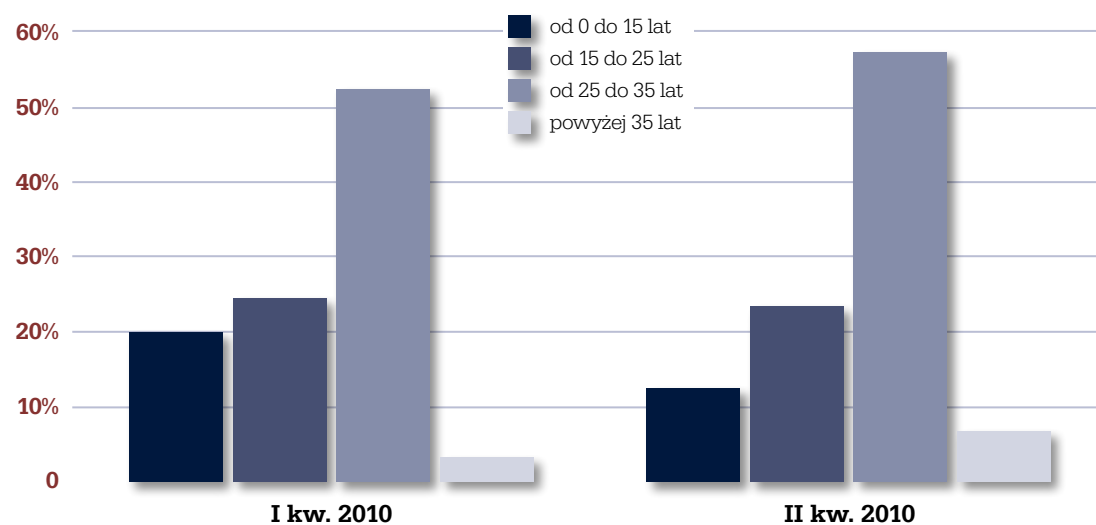
Okres kredytowania

Tabela 7. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania

Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania		
	I kw. 2010	II kw. 2010
od 0 do 15 lat	20,00%	12,51%
od 15 do 25 lat	24,44%	23,37%
od 25 do 35 lat	52,30%	57,34%
powyżej 35 lat	3,26%	6,78%

Źródło: ZBP

Wykres 10. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania



W II kwartale 2010 r. obserwujemy nieznaczne przesunięcie w stronę umów podpisywanych na dłuższy okres. W porównaniu do I kwartału 2010 r. wzrósł udział kredytów udzielanych w przedziale powyżej 35 lat i wyniósł on prawie 7% wobec 3,26%. Z 50 do 57% wzrósł także udział kredytów w przedziale między 25 a 35 lat. Istotnie natomiast zmniejszył się udział kredytów w przedziale do 15 lat z 20, gdzie spadek wyniósł niemal 7,5 pp.

Wydłużanie okresu zapadalności kredytów ze strony banków może oznaczać wychodzenie naprzeciw oczekiwaniom klientów i zmniejszenie wysokości ich miesięcznych obciążeń kapitałowo-odsetkowych.

Jakość spłacanych kredytów mieszkaniowych

Z najbardziej aktualnych danych uzyskanych z bazy SARFiN, dotyczących pierwszego kwartału 2010 r. (wyniki te są zbieżne z wynikami podanymi przez NBP) wynika, że następuje ustabilizowanie wskaźnika informującego o pogarszaniu się portfela kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych. Jego wartość dla całego portfela wyniosła 1,5%, tak samo jak na koniec 2009 r. Spłacalność kredytów w PLN mierzona stosunkiem złych kredytów do kredytów ogółem uległa nieznacznej poprawie. O ile na koniec 2009 r. ich udział wynosił 2,4%, to na koniec I kwartału 2010 osiągnął wartość 2,3%. Pogorszenie zaobserwowano natomiast w portfelu kredytów denominowanych, gdzie na koniec 2009 r. wskaźnik wynosił 1%, a na koniec I kwartału 2010 r. przekroczył 1,1%.

Doświadczenia międzynarodowe wskazują, że największe ryzyko nieterminowego obsługiwanie długoterminnych kredytów występuje po 5 – 7 latach od momentu ich udzielenia. Aby zobrazować jak wygląda spłacalność kredytów mieszkaniowych ze względu na okres, kiedy zostały one udzielone, (tzw. roczniki) posłużyliśmy się danymi Biura Informacji Kredytowej. Zgodnie z danymi BIK większość akcji kredytowej banków w Polsce przypadała na lata 2007 – 2008. Kredyty mieszkaniowe na polskim rynku są zatem stosunkowo młodym portfelem i chociaż obserwuje się pogarszanie się jakości kredytów udzielonych w okresie hossy kredytowej za lata 2007 – 2008, to w przypadku rocznika 2009 szybkość, z jaką psują się udzielone kredyty, jest mniejsza. Najwyższą dynamiką charakteryzuje się natomiast wzrost udziału kredytów zagrożonych z rocznika 2008 i to zarówno w przypadku kredytów złotych jak i denominowanych.

Konkludując, trzeba podkreślić, że 98,5% wartości całego portfela kredytów mieszkaniowych to zobowiązania regulowane rzetelnie i bez opóźnień w spłacie.

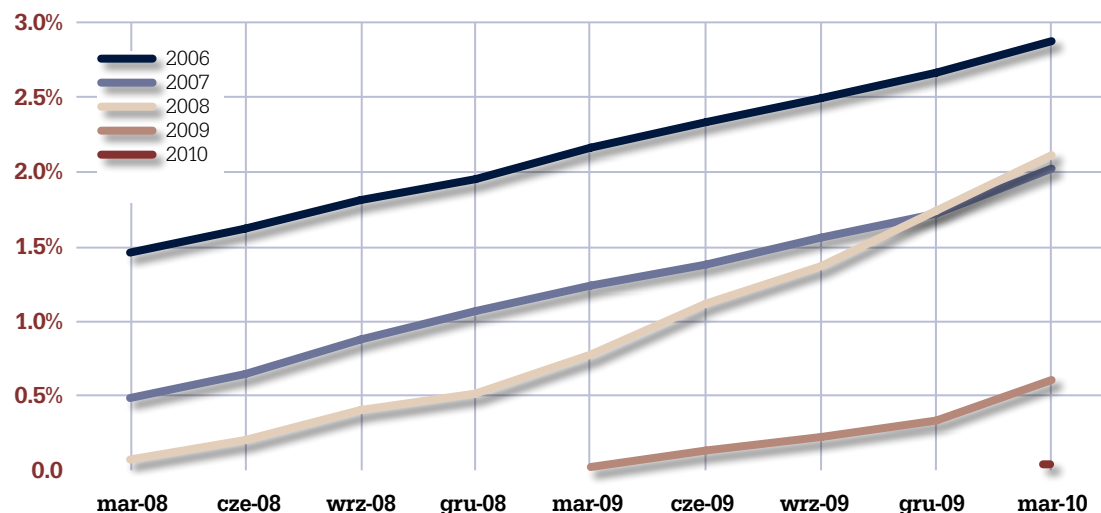
Tabela 8. Udział kredytów zagrożonych w kredytach mieszkaniowych ogółem

	2008	2009	I kw. 2010
udział kredytów zagrożonych ogółem	1,1%	1,5%	1,5%
udział zagrożonych kredytów złotych	1,7%	2,4%	2,3%
udział zagrożonych kredytów walutowych	0,8%	1,0%	1,1%

Źródło: Sarfin, NBP

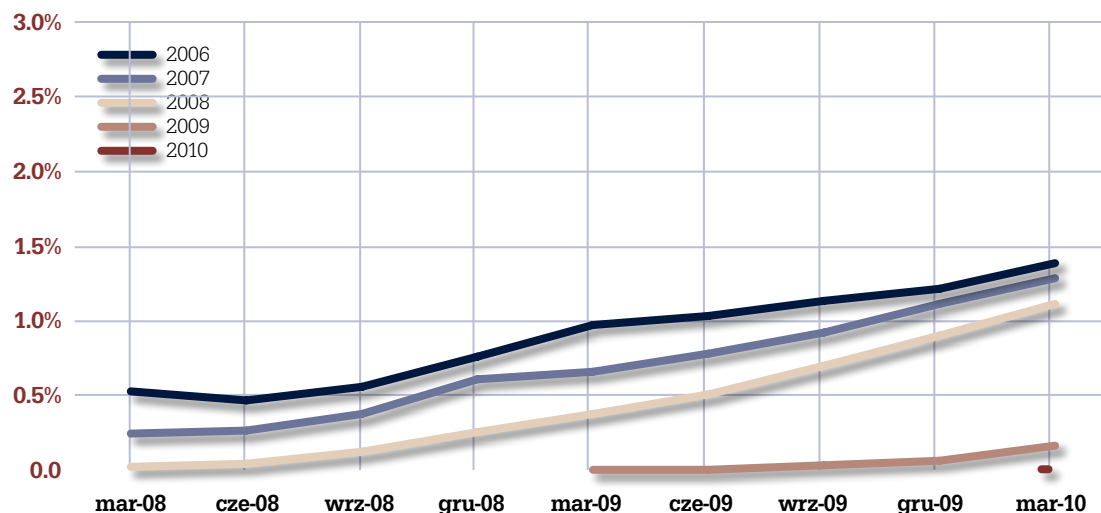


Wykres 11. Jakość portfela kredytów złotych udzielanych w poszczególnych latach według obserwacji w kolejnych kwartałach (I 2008 – I 2010)



Źródło: Biuro Informacji Kredytowej

Wykres 12. Jakość portfela kredytów walutowych udzielanych w poszczególnych latach według obserwacji w kolejnych kwartałach (I 2008 – I 2010)



Źródło: Biuro Informacji Kredytowej

Program „Rodzina na Swoim”

W pierwszym półroczu 2010 r. widoczny był bardzo dynamiczny rozwój programu „Rodzina na Swoim”. W ciągu sześciu miesięcy bie-

Prognoza na rok 2010 – aktualizacja

Dobre wyniki sektora bankowego w II kw. 2010 w obszarze kredytów mieszkaniowych umożliwiają postawienie umiarkowanie optymistycznej prognozy na drugą połowę roku. Należy jednak pamiętać, że od sierpnia 2010 r. w życie wchodzi Rekomendacja T, która może w niektórych obszarach ograniczyć akcję kredytową. Kluczowe będzie tutaj podejście nadzoru bankowego do interpretacji poszczególnych zapisów rekomendacji, które w niejednorodny sposób zaważą na działalności poszczególnych banków. Zwłaszcza w tym ostatnim aspekcie istotne będzie uwzględnianie przez nadzór specyfiki danej instytucji finansowej, jej portfela i rodzaju grup klientów, które posiada.

Biorąc pod uwagę utrzymywanie się dalszej, wysokiej dynamiki w zakresie kredytów mieszkaniowych w III kw. 2010 można oczekiwać:

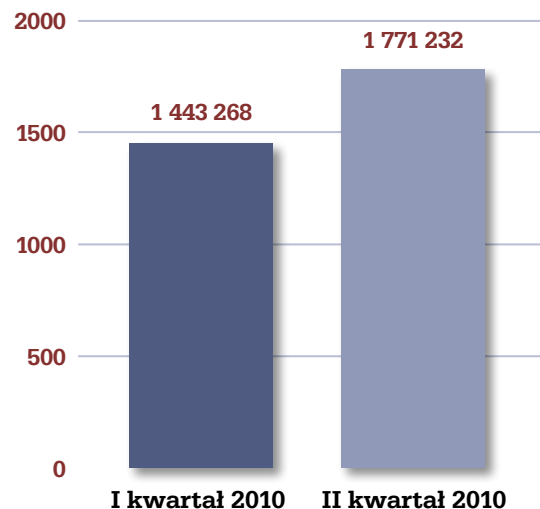
- Dalszego zwiększania dostępności kredytów, na poziomie ok. 4 – 5 mld zł miesięcznie. Prognoza zakłada wartość nowo udzielonych kredytów w roku 2010 na poziomie 50 mld zł. Po dwóch kwartałach poziom realizacji prognozy jest na półmetku i wynosi ok. 47%. Przy ciągle rosnącej sprzedaży kredytów możliwe jest przekroczenie zakładanej prognozy pod koniec roku.
- Tak jak obserwowaliśmy w I i II kwartale 2010 r. w kolejnych kwartałach prawdopodobnie będzie zwiększał się udział kredytów denominowanych w euro w wartości nowego portfela. Wpływ na to mają nadal relatywnie niskie oprocentowanie kredytów oraz pozytywne sygnały płynące z rynku europejskiego.

żącego roku udzielono ponad 17,7 tys. kredytów w łącznej kwocie 3,2 mld zł. Najwięcej kredytów udzielono w marcu i w czerwcu.



Od początku funkcjonowania programu – w styczniu 2007 r. – banki kredytujące udzieliły łącznie **59 tys.** kredytów preferencyjnych, na ogólną kwotę **9,9 mld** zł, z tego w II kwartale 2010 r. **9 746** na kwotę **1 771,23** mln zł.

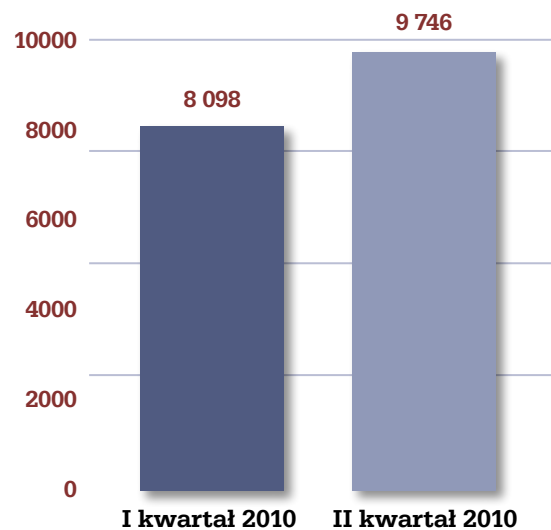
Wykres 13. Wartość udzielonych kredytów w I i II kwartale 2010 r. w tys. zł.



Źródło: BGK

W drugim kwartale 2010 r. zarówno wartość, jak i liczba udzielonych kredytów była wyższa niż w pierwszym.

Wykres 14. Liczba udzielonych kredytów w I i II kwartale 2010 r.

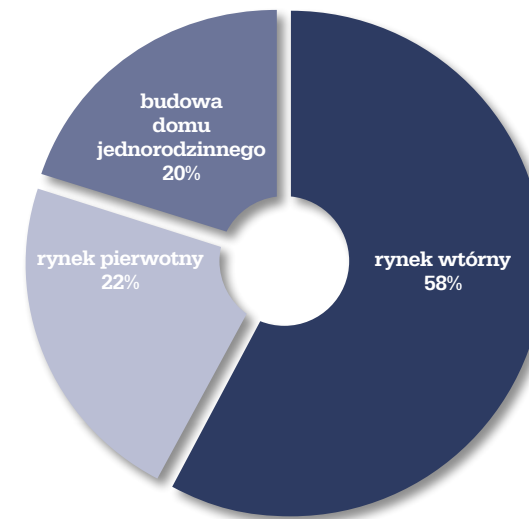


Źródło: BGK

W II kwartale 2010 r. została utrzymana dotychczasowa struktura udzielonych kredytów. 58% kredytów objętych dopłatą programu

„Rodzina na Swoim” przypadał na obrót lokalami na rynku wtórnym. Liczba kredytów z dopłatą udzielonych na zakup mieszkań na rynku pierwotnym i budowę domu jednorodzinnego była podobna (22% rynek pierwotny i 20% budowa domu jednorodzinnego).

Wykres 15. Struktura udzielonych kredytów w II kwartale 2010 r. (w %)



Źródło: BGK

Tabela 9. Kredyty preferencyjne udzielone w ramach programu „Rodzina na Swoim” w podziale na wiek kredytobiorców oraz rynki (wtórny, pierwotny i budowa domu) – wg stanu na 30.06.2010 r.

Przedział wiekowy	Rynek wtórny	Rynek pierwotny	Budowa domu	Suma
	liczba	liczba	liczba	liczba
<=19	2	1	0	3
20-24	1 548	442	170	2 160
25-29	14 384	5 810	2 713	22 907
30-34	12 341	4 132	4 385	20 858
35-39	4 962	1 474	2 048	8 484
40-44	1 738	463	679	2 880
45-49	651	188	304	1 143
50-54	290	114	110	514
55-59	122	61	46	229
60-64	56	26	15	97
65-69	8	1	2	11
>=70	1	0	0	1
Suma końcowa	36 103	12 712	10 472	59 287

Źródło: BGK



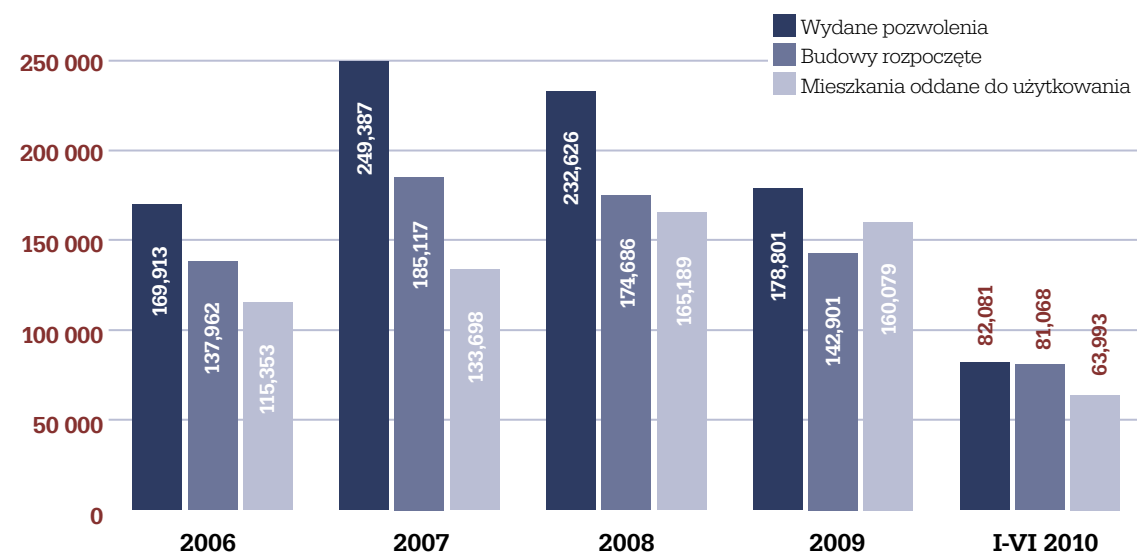
Ponad 75% kredytów preferencyjnych w ramach programu „Rodzina na Swoim” udzielonych zostało osobom w wieku 25–34 lata. Ta grupa wiekowa kredytobiorców korzysta najczęściej z kredytu z dopłatą. Dokonują zakupów na rynku pierwotnym, jak i wtórnym oraz z przeznaczeniem na budowę domu. Osoby najmłodsze – do 24 roku życia korzystają z programu RNS, by dofinansować zakup mieszkania na rynku wtórnym. Na rynku pierwotnym i wtórnym kupują głównie osoby w wieku 25–29 lat, zaś prawie 20% osób finansujących budowę domu ze wsparciem RNS znajduje się w przedziale wiekowym

35–44 lata. Osoby powyżej 55 roku życia korzystają z dopłaty RNS przede wszystkim w celu zakupu mieszkania na rynku wtórnym.

W 2010 r. w zarządzanym przez Bank Gospodarstwa Krajowego Funduszu Dopłat zaplanowano kwotę 309,96 mln zł na dopłaty w ramach programu „Rodzina na Swoim”. Od początku roku do końca czerwca wypłacono z niego 88,15 mln zł. Na koniec czerwca 2010 w programie wsparcia rodzin uczestniczyło 20 banków kredytujących.

Sytuacja na rynku nieruchomości

Wykres 16. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytku



Źródło: GUS, AMRON

W I półroczu 2010 roku liczba budów rozpoczętych wzrosła o ponad 19% wobec analogicznego okresu roku 2009, osiągając wartość 81 068.

Deweloperzy od stycznia do czerwca bieżącego roku rozpoczęli budowę 31 466 mieszkań, tj. 67,2% więcej niż w 2009 r. Jest to jedną

z oznak ożywienia rynku i poprawy nastrojów, a także konsekwencją obserwowanej ostatnio stabilizacji cen mieszkań. W kategorii inwestorów indywidualnych odnotowano zaś niewielki spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto – 45 173 mieszkania, tj. o 0,8% mniej niż w analogicznym okresie 2009 r.

Niemniej, utrzymuje się tendencja spadkowa zarówno w kategorii liczby mieszkań oddanych, jak i wydawanych pozwoleń. W okresie styczeń – czerwiec 2010 oddano do użytkowania 63 993 mieszkania, czyli o ponad 16% mniej niż w tym samym okresie rok wcześniej. Deweloperzy oddali w tym okresie 25 540 jednostek mieszkalnych, o 29,9% mniej, niż w roku ubiegłym. Inwestorzy indywidualni mieli ponad 51 procentowy udział w przyroście nowych zasobów mieszkaniowych, mimo że w okresie styczeń-czerwiec 2010 r. wybudowali o 4,2% mniej mieszkań niż przed rokiem (32 709).

W I półroczu bieżącego roku we wszystkich kategoriach inwestorów nastąpił spadek liczby mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia (do 82 081 tj. o 9% mniej niż w tym okresie 2009). W przypadku deweloperów liczba mieszkań, na których budowę uzyskano pozwolenia spadła o ponad 13% do 28 538. Inwestorzy indywidualni otrzymali pozwolenia na budowę 50 132 mieszkań, tj. o 2,7% mniej niż przed rokiem.



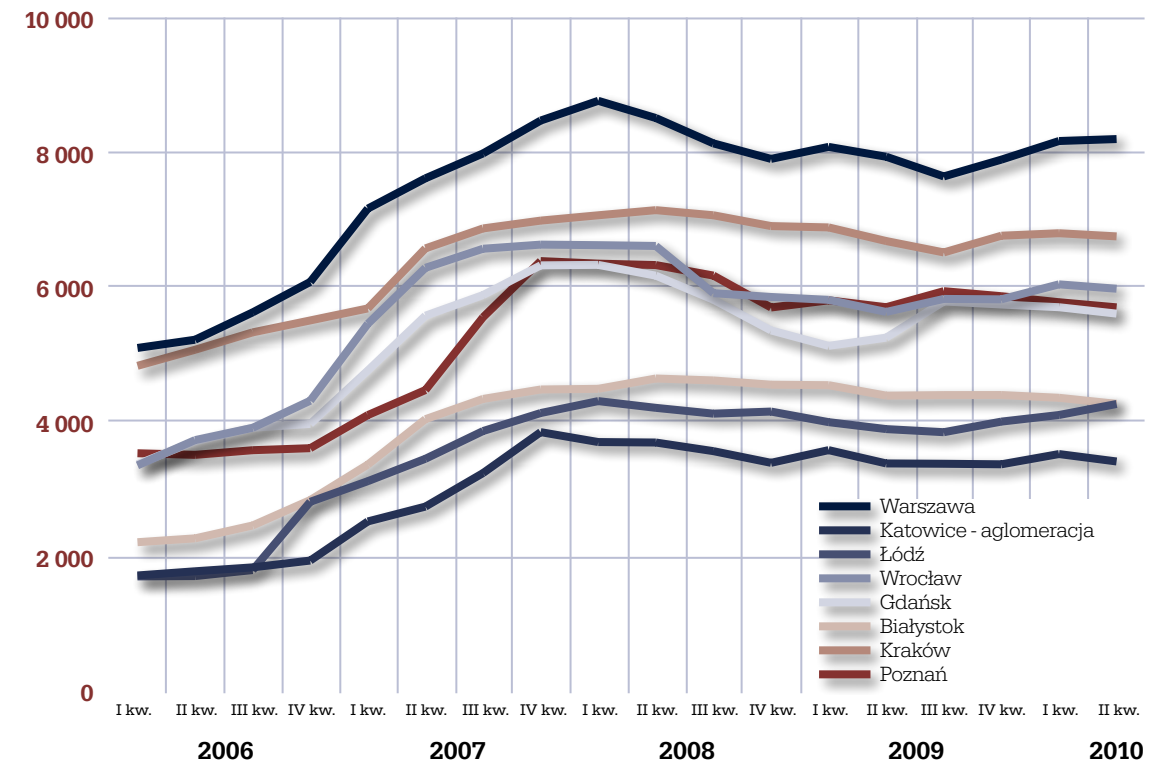
Średnie ceny transakcyjne mieszkań

W II kwartale 2010 średnie ceny transakcyjne za metr kwadratowy mieszkań we wszystkich badanych miastach zmieniły się tylko nieznacznie. W większości miast odnotowano niewielkie spadki. Wzrosty obserwowane były jedynie w Warszawie i Łodzi. Tak małe zmiany cen świadczą o stabilizacji na rynku nieruchomości.

Podsumowując, w drugim kwartale 2010 nadal najwyższą spośród badanych miast średnią cenę transakcyjną za metr kwadratowy mieszkania odnotowano w Warszawie – 8 207 PLN, zaś najniższą w konurbacji katowickiej 3 427 PLN.

Całkowite średnie ceny mieszkań w II kwartale 2010 wzrosły nieznacznie w prawie wszystkich miastach za wyjątkiem Poznania, gdzie odnotowano niewielki spadek. Największy wzrost widoczny był w Gdańsku.

Wykres 17. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach – 2006 – II kw. 2010.



Źródło AMRON

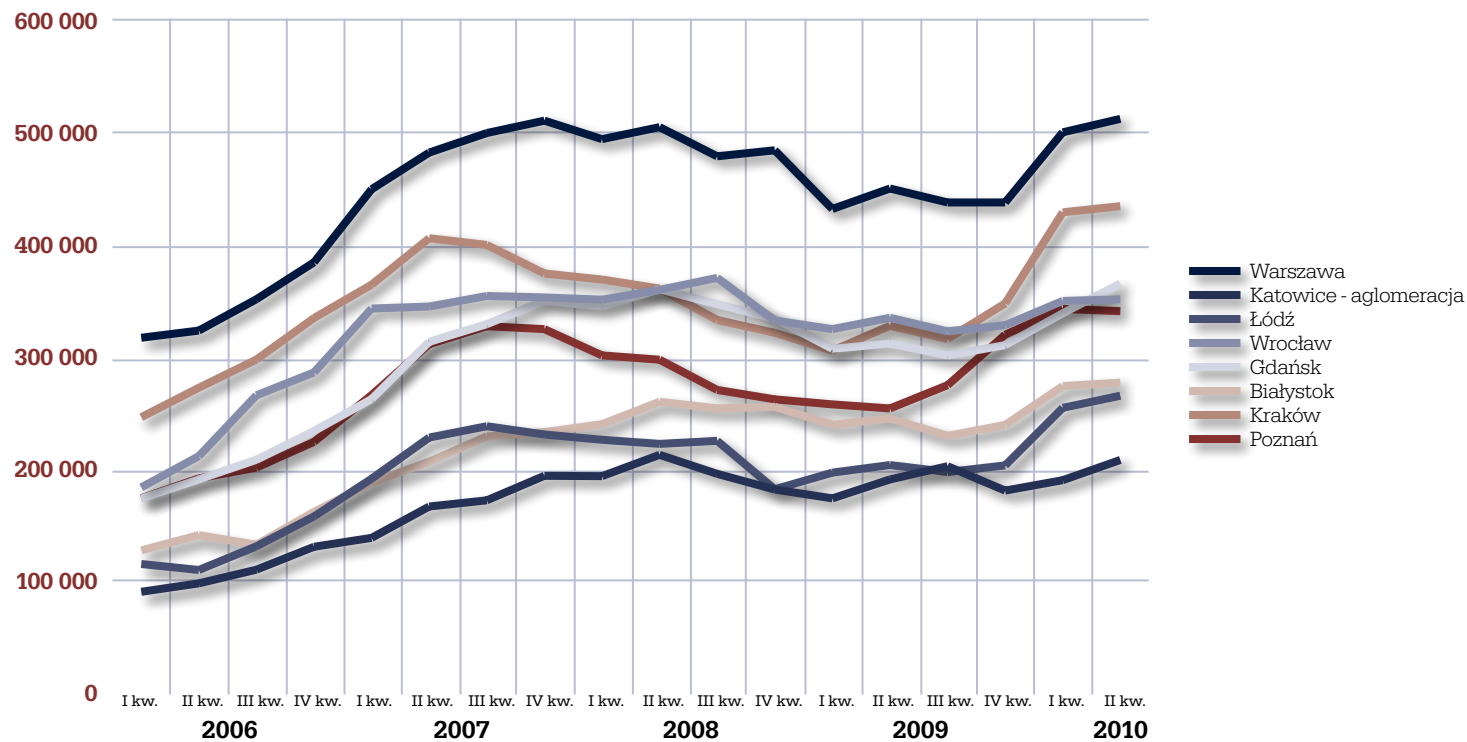
Tabela 10. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach – 2006 – II kw. 2010.

	2006				2007				2008				2009				2010	
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.
Warszawa	5110	5232	5637	6089	7176	7625	7994	8481	8774	8519	8143	7913	8091	7945	7653	7902	8178	8207
Katowice - konurbacja	1737	1799	1857	1958	2538	2758	3255	3862	3715	3708	3580	3407	3595	3398	3393	3385	3537	3427
Łódź	1723	1728	1817	2829	3135	3467	3878	4145	4322	4222	4136	4167	4010	3907	3861	4018	4116	4279
Wrocław	3369	3744	3926	4328	5468	6298	6581	6642	6634	6622	5922	5866	5823	5644	5837	5831	6053	5988
Gdańsk	3387	3726	3927	3984	4776	5588	5894	6335	6342	6182	5825	5370	5141	5263	5799	5754	5714	5619
Białystok	2230	2287	2478	2855	3381	4054	4354	4494	4504	4657	4628	4565	4558	4403	4411	4412	4371	4281
Kraków	4845	5083	5341	5518	5696	6586	6882	6998	7077	7153	7077	6917	6897	6695	6526	6774	6811	6764
Poznań	3549	3525	3594	3624	4115	4486	5565	6398	6360	6339	6183	5710	5816	5714	5952	5877	5788	5712



Źródło: AMRON

Wykres 18. Średnie ceny transakcyjne mieszkań w wybranych miastach – 2006 – II kw. 2010 w PLN



Źródło: AMRON

Tabela 11. Średnie ceny transakcyjne mieszkań w wybranych miastach – 2006 – II kw. 2010 w PLN

	2006				2007				2008				2009				2010	
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.
Warszawa	317 249	323 633	351 526	384 353	449 334	481 975	499 347	510 387	493 951	504 600	478 677	484 025	431 810	450 026	437 604	437 611	499 994	511 976
Katowice - konurbacja	91 279	98 782	110 951	131 317	139 254	167 123	172 637	194 450	194 139	213 114	196 183	182 266	174 385	191 205	202 990	181 296	190 553	208 550
Łódź	116 006	110 675	131 725	158 295	191 858	228 469	238 546	231 191	226 496	222 850	225 550	182 490	197 257	204 020	197 812	203 690	254 913	265 694
Wrocław	184 111	211 927	266 067	286 426	343 248	345 019	354 438	353 127	351 137	359 847	370 532	332 653	324 914	335 030	322 968	328 401	350 045	351 462
Gdańsk	174 206	191 265	208 665	234 261	262 716	313 606	329 307	350 203	345 007	360 431	347 059	334 157	307 456	312 124	301 493	310 714	339 051	365 449
Białystok	128 087	141 703	133 113	162 399	188 358	206 953	229 455	233 295	240 345	260 301	254 450	255 742	239 788	245 527	229 950	239 751	274 250	277 417
Kraków	246 604	272 762	297 872	334 813	364 475	405 784	399 810	374 422	369 038	361 032	333 022	321 621	305 765	327 874	316 161	347 815	428 847	434 277
Poznań	174 474	192 195	201 720	224 662	266 342	311 546	327 531	324 922	301 573	297 714	270 853	262 479	257 996	254 377	275 090	319 963	342 907	340 923

Źródło: AMRON

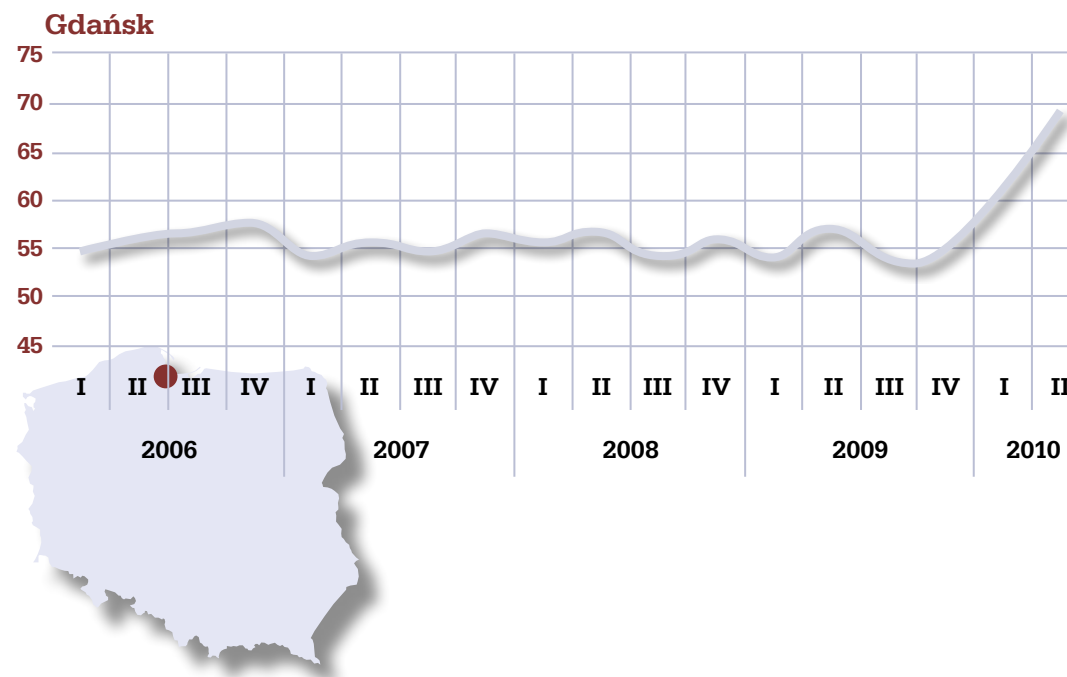
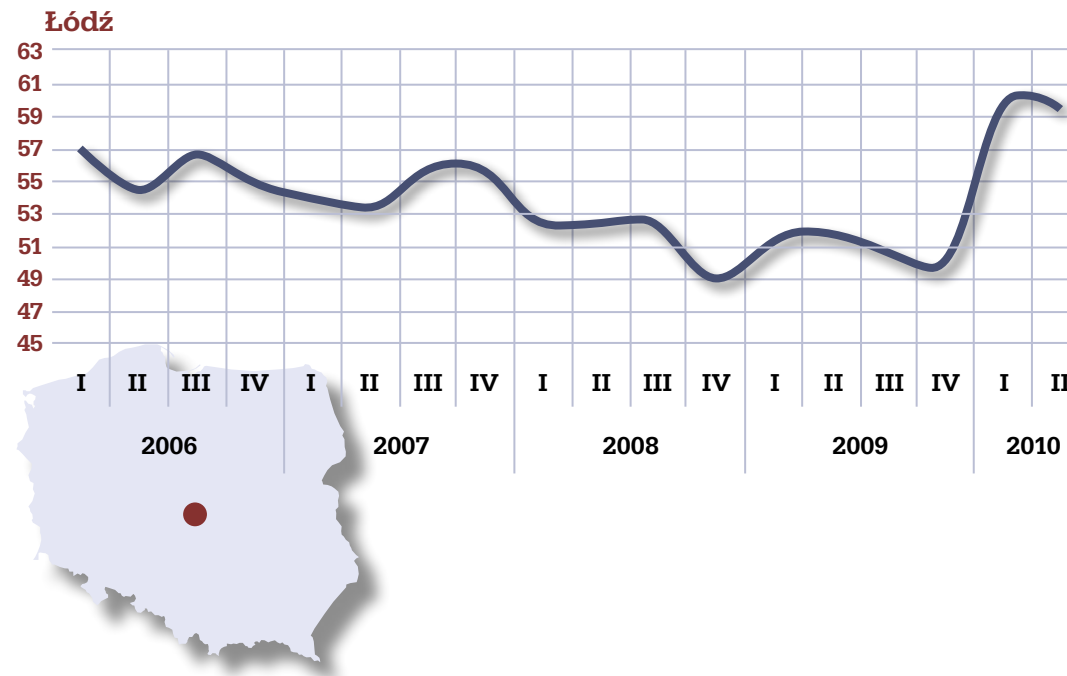
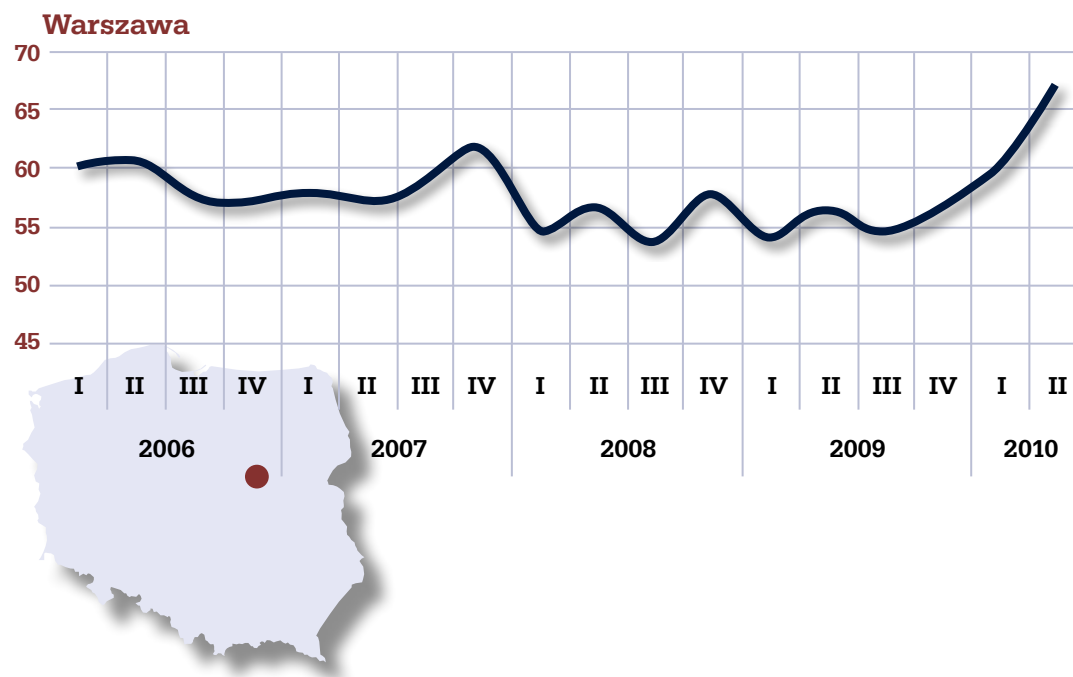


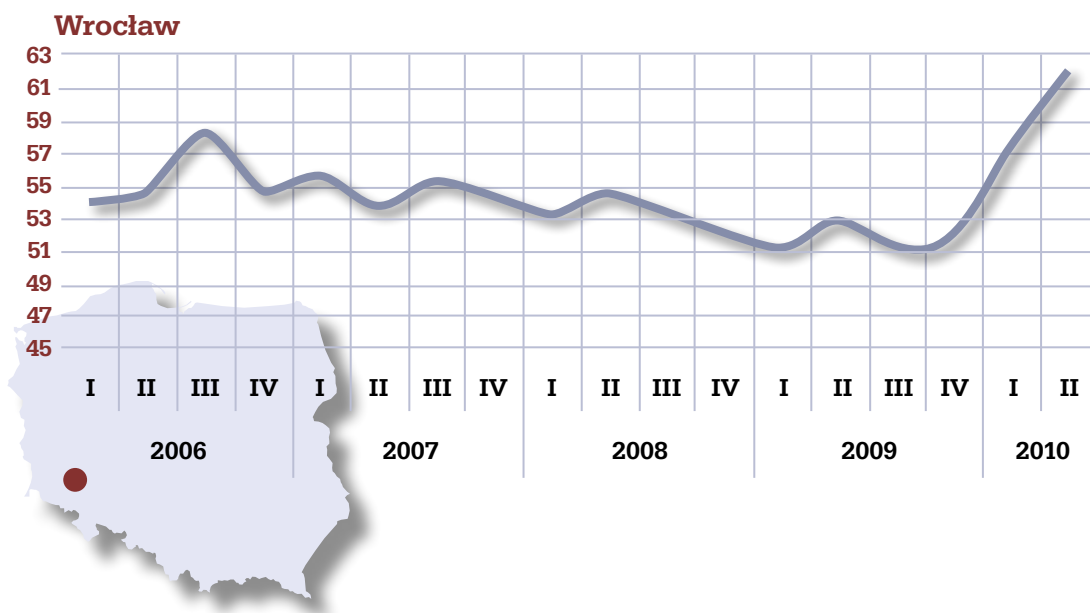
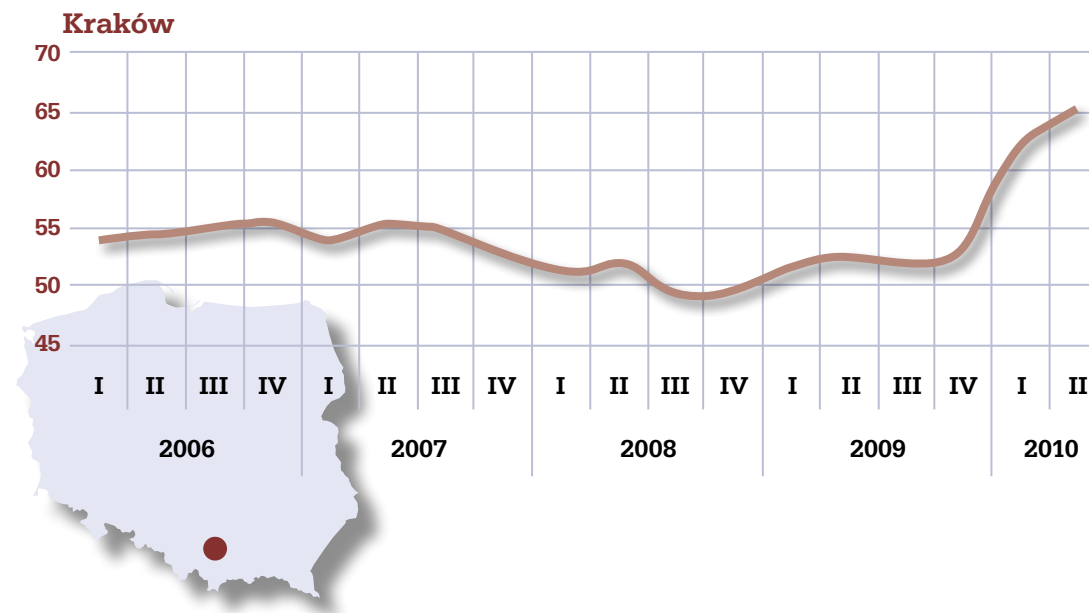
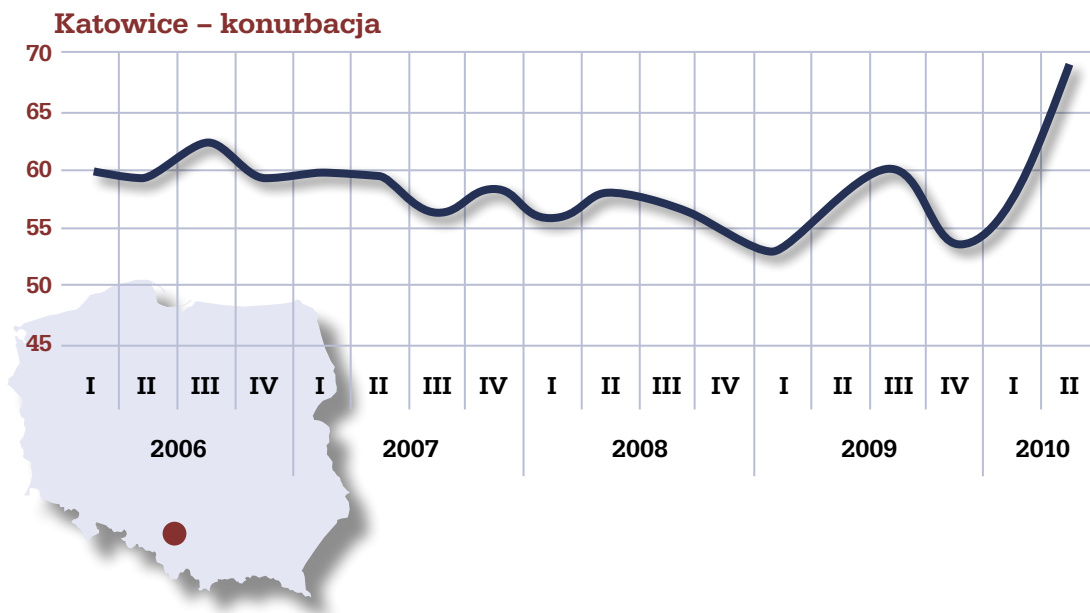
Przeciętna wielkość mieszkania

W poszczególnych latach widoczna jest zmiana wielkości kupowanych mieszkań. Wysokie ceny nieruchomości oraz kryzys z drugiej połowy 2008 i 2009 sprzyjał zakupom mieszkań mniejszych. Widać natomiast, iż już obydwa kwartały 2010 odzwierciedlają zmianę trendu. W wyniku poprawy sytuacji ekonomicznej oraz wzrostu akcji kredytowej obecnie przedmiotem transakcji są mieszkania większe. Biorąc pod uwagę fakt, iż nie nastąpił znaczący wzrost wynagrodzeń, banki zaś stały się bardziej wymagające przy udzielaniu kredytów, można pokusić się o tezę, iż obecnie nabywcami mieszkań są osoby bardziej zamożne (posiadające większą zdolność kredytową).

Poniższe wykresy prezentują zmianę w czasie wielkości mieszkań kupowanych w największych miastach Polski. Można dostrzec pewnych prawidłowości występujących lokalnie. Najmniejsze mieszkania są przedmiotem obrotu w Poznaniu, Łodzi i Krakowie, największe zaś w Warszawie, Katowicach i Gdańsku.

Wykres 19. Przeciętna wielkość mieszkań będących przedmiotem transakcji na rynkach największych miast Polski 2006 – II kw. 2010 r. w m²





*Przy obliczeniach zostały wzięte pod uwagę wszystkie transakcje w danym okresie, bez wyeliminowania wartości skrajnych.

Źródło: AMRON

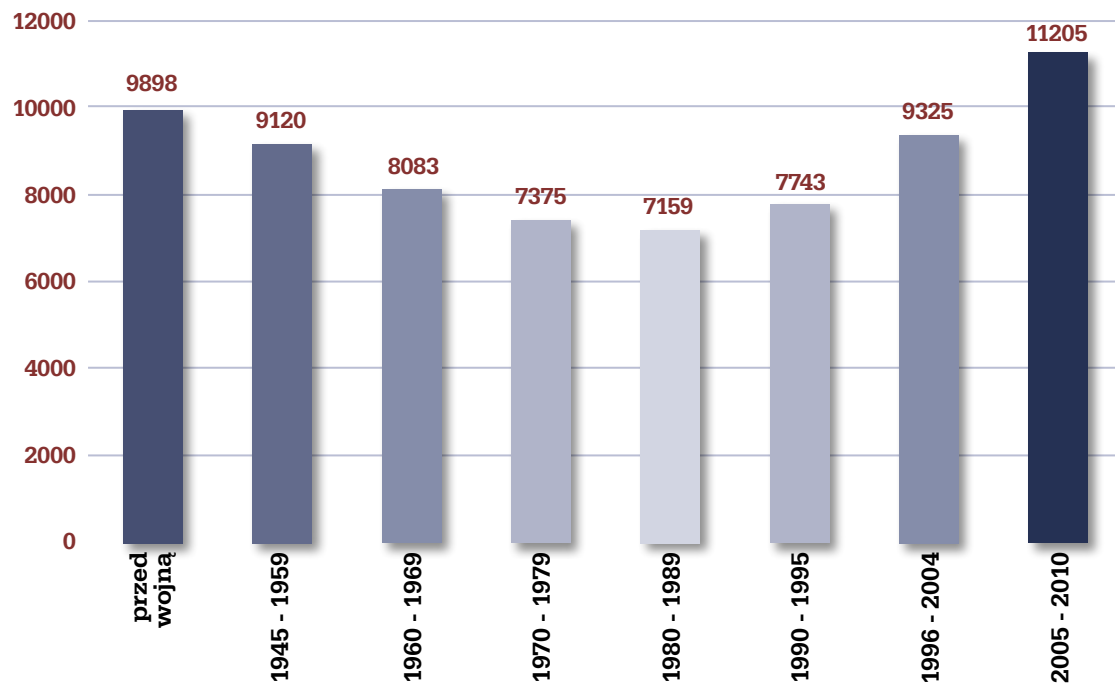
Ceny mieszkań w zależności od roku budowy

Kolejnym opisywanym przez nas czynnikiem mającym wpływ na cenę mieszkań jest rok budowy, co wiąże się m.in. z technologią, w jakiej został wykonany budynek. Poniższy wykres prezentuje zróżnicowanie cen w zależności od roku budowy. Dla ograniczenia wpływu kluczowego czynnika, jakim jest lokalizacja, przedstawiamy analizę cen w warszawskiej dzielnicy Mokotów, która została wybrana jako najbardziej reprezentatywna ze względu na występowanie budynków pochodzących ze wszystkich przedziałów czasowych.

Najdroższe są mieszkania najnowsze – ze względu na jakość i stan techniczny. Najtańsze zaś są mieszkania zbudowane w latach 1970–1989 – są to oczywiście budynki z wielkiej płyty.



Wykres 20. Średnia cena m² mieszkania 45-55m² na w zależności od roku budowy (I-II kw. 2010) w zł



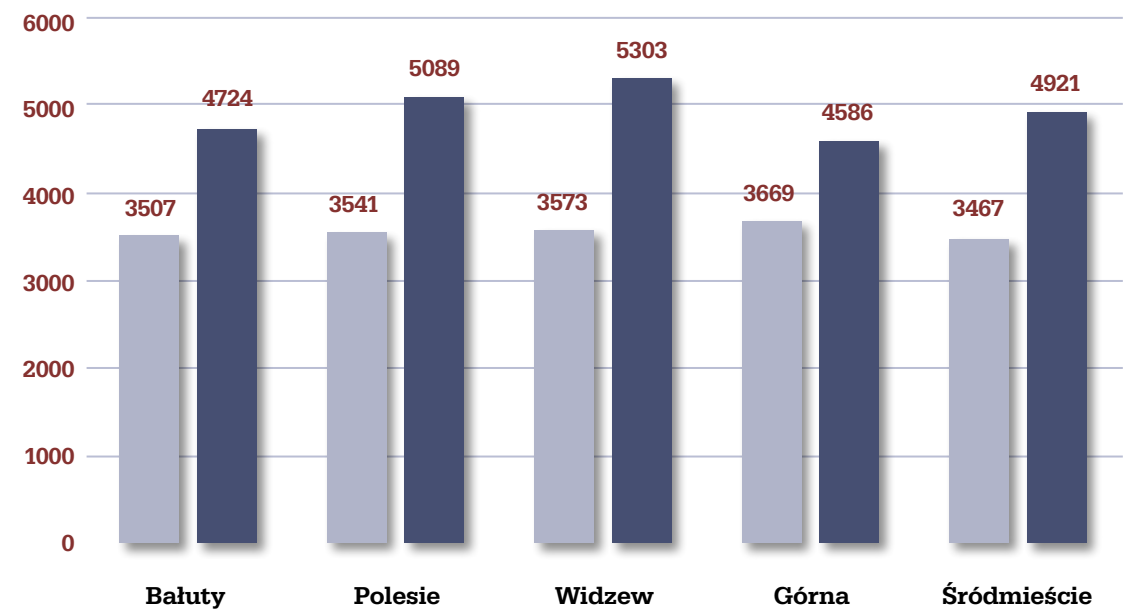
Źródło: AMRON

Średnie ceny m² mieszkaniowego w Łodzi 2010

Poniższy wykres dotyczący średnich cen mieszkań w Łodzi ukazuje, iż rynek łódzki jest jednorodny. W przeciwieństwie do prezentowa-

nego w poprzedniej edycji raportu rynku warszawskiego, nie występuje tu aż tak duże zróżnicowanie cen mieszkań ze względu na dzielnice. Jednocześnie, wyraźnie rysuje się różnica między poziomem cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym.

Wykres 21. Średnie ceny m² mieszkaniowego w Łodzi 2010 w podziale na rynek pierwotny i wtórny w zł



Źródło: AMRON



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

Drugi kwartał tego roku przyniósł wyraźne przyspieszenie akcji kredytowej, nawet przy uwzględnieniu różnic kursowych, istotnych w tym okresie. Widać też zmianę stanowiska banków, które powoli wracają na ten rynek. Po stronie konsumentów pewien wpływ mogą mieć zapowiedzi zaostrzenia kryteriów kredytowych przez KNF oraz program „Rodzina na Swoim”, w szczególności obawy związane z jego likwidacją.

Polski konsument, jak pokazuje wieloletnie już doświadczenie na tym rynku, jest bardzo – i często nieracjonalnie – wrażliwy zarówno na zmiany podatków i subsydiów, jak też regulacji (ponieważ rynek dyskontuje te zmiany). Pewien wpływ na zwiększony popyt może mieć również popyt fundamentalny, który stopniowo odbudowuje się po zakupach „na przyszłość”, z okresu boomu.

Trzeba jednak podkreślić, że ceny, pomimo spadków ich wartości realnej, są nadal wysokie i niebezpieczeństwo baniek cenowych nie zostało zlikwidowane. Ze względu na wcześniejsze załamania się rynku amerykańskiego, polski rynek nieruchomości nie przeszedł



pełnego cyklu, co skutkuje negatywnym doświadczeniem uczestników i racjonalniejszymi zachowaniami w następnym okresie. Warto też pamiętać, że na rynku nie ma nic za darmo i to, co wygląda korzystnie nie musi takim być, zwłaszcza w dłuższym okresie. Tanie kredyty zawsze prowadzą do wysokich cen mieszkań i wysokiego zadłużania się gospodarstw domowych. Jeżeli są to kredyty walutowe, to na ryzyko wzrostu stóp procentowych nakłada się ryzyko kursowe, co powoduje problemy z obsługą długu. Dodatkowo gospodarka zadłuża się za granicą, a banki 30-letnie zobowiązania finansują znacznie krótszymi środkami. Zdecydowanie zwiększa to ryzyko kryzysu walutowego w przyszłości, zwłaszcza, gdy kumulują się inne napięcia gospodarcze. Droższe i niesubsydiowane kre-

dyty wymuszają z reguły spadek cen i marży deweloperskiej – są więc gorsze dla deweloperów, ale bezpieczniejsze.

Kwartalne, nawet znaczące, przyspieszenie akcji kredytowej nie oznacza boomu i jak na razie ma słabe odbicie w cenach mieszkań, tym niemniej niedawne doświadczenia światowe, krajowe czy najnowsze węgierskie nakazują uważną analizę rynku.

Systemy AMRON i SARFiN

System Analiz i Monitorowania Rynku Nieruchomości (AMRON)

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

System powstał w roku 2004 jako odpowiedź środowiska bankowego na wymogi nadzoru bankowego związane z zarządzaniem ryzykiem kredytowym i monitorowaniem zabezpieczeń wierzytelności hipotecznych. System AMRON **jest jedyną ogólnopolską bazą danych o cenach transakcyjnych nieruchomości, w której uczestniczy 30 największych polskich banków komercyjnych, a także**

155 banków spółdzielczych oraz Narodowy Bank Polski. W lipcu 2008 roku do grona bankowych uczestników dołączyło towarzystwo ubezpieczeniowe TU EUROPA S.A. W styczniu 2010 r. Centrum AMRON rozpoczęło współpracę ze środowiskiem rzeczoznawców majątkowych 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.

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 niezbęd-



nych w toku podejmowania decyzji biznesowych związanych z nieruchomościami oraz oceną ryzyka związanego z tymi decyzjami. Zapraszamy do współpracy na rzecz przejrzystości informacji o rynku nieruchomości.



Kontakt:
Centrum AMRON
Al. Jana Pawła II 15
00-828 Warszawa
tel.: (22) 697-65-47
e-mail: info@amron.pl



System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości (SARFiN)

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

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

Opracowanie graficzne:

Stämpfli

Stämpfli Polska Sp. z o.o.
www.staempflipolska.pl