



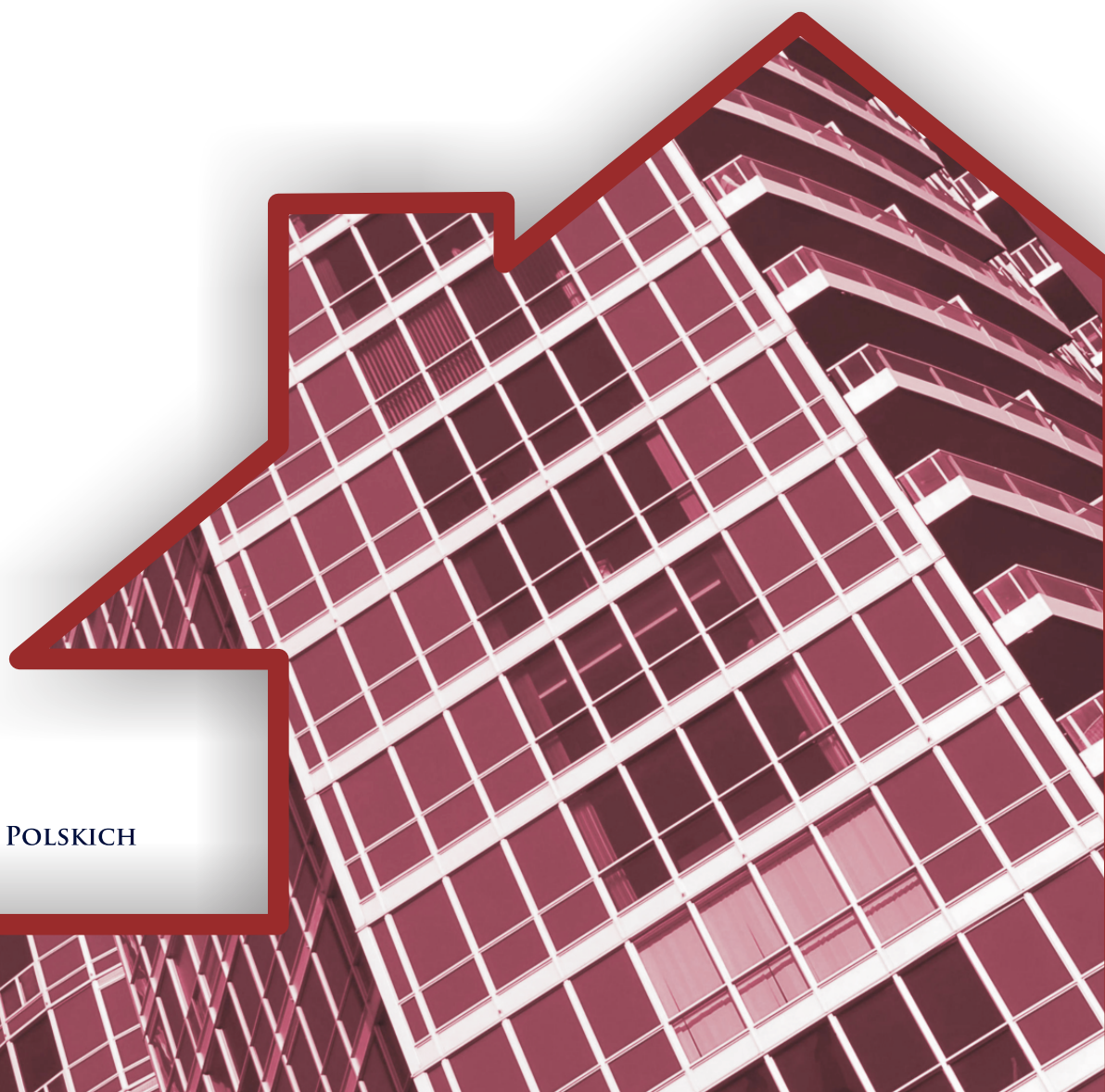
Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski Raport o Kredytach Mieszkaniowych i Cenach Transakcyjnych Nieruchomości

Marzec 2010



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH



Spis treści

Raport w liczbach.....	2
Wstęp – o raporcie.....	3
Systemy AMRON i SARFiN	5
System Analiz i Monitorowania Rynku Nieruchomości (AMRON)	5
System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości (SARFiN)	6
Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych	7
Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych	9
Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	9
Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych	10
Średnia wartość kredytu	11
Struktura nowo udzielanych kredytów według wartości kredytu.....	12
Struktura wskaźnika LTV	13
Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski	14
Waluta kredytu	15
Okres kredytowania	15
Jakość spłacanych kredytów mieszkaniowych.....	16
Prognoza na rok 2010.....	17
Program “Rodzina na swoim”	18
Sytuacja na rynku nieruchomości	19
Średnie ceny transakcyjne mieszkań.....	20
Średnie ceny ofertowe.....	21
Średnie ceny transakcyjne ze względu na wielkość mieszkań.....	21
Średnie ceny transakcyjne w wybranych miastach aglomeracji warszawskiej i śląskiej.....	23
Grunty rolne	24
Komentarz do Raportu – Jacek Łaszek Prof. SGH	25

Raport w liczbach - podsumowanie roku 2009

214 mld	to ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych
1,374 mln	to liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy
52 791	to liczba nowych umów o kredyt mieszkaniowy w IV kwartale 2009 r.
203 tys.	to średnia wartość kredytu mieszkaniowego
371 tys.	to średnia wartość kredytu denominowanego w walucie obcej w 2009r.
72,8 %	kredytów mieszkaniowych w 2009r. udzielonych było w PLN, dla porównania, w 2008 r. było to zaledwie 30%
17 %	kredytów mieszkaniowych w 2009r. banki udzielały w CHF, tymczasem w 2008r. było to aż 68,6%
9,2 %	wartości nowo udzielonych kredytów w 2009 r. to kredyty denominowane w EURO wobec 0,4% w 2008 r.
84 %	wszystkich kredytów mieszkaniowych udzielonych w 2009 r. zostało zaciągniętych na okres do 30 lat
45-50 mld	tyle według szacunków ZBP wyniesie wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w 2010 roku
7 902 zł	to średnia cena metra kwadratowego mieszkania w Warszawie w 2009r.
14 932 zł	średnia cena hektara gruntu rolnego w 2009 r. Polsce

Wstęp - o raporcie



Szanowni Państwo,

Opublikowany po raz pierwszy przez Związek Banków Polskich w listopadzie 2009 roku kompleksowy raport na temat rynku kredytowego oraz rynku nieruchomości spotkał się z zainteresowaniem zarówno uczestników rynku nieruchomości, jak i jego analityków i obserwatorów. Tak duży odzew potwierdza zapotrzebowanie na tego typu raporty. Pragnę podziękować za szereg cennych, zarówno tych pozytywnych, jak i krytycznych uwag, które przewijały się w publikacjach oraz na forach internetowych. Mam nadzieję, że autorom niniejszego raportu udało się je właściwie wykorzystać.

Niniejszy raport stanowi podsumowanie roku 2009 opracowane przez Centrum Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami oraz przez Komitet ds. Finansowania Rynku Nieruchomości Związku Banków Polskich. Podczas prac nad raportem wykorzystano dane gromadzone w systemach AMRON i SARFiN.

Nie ma wątpliwości, że rok 2009 był najtrudniejszym rokiem obchodzonego właśnie dwudziestolecia transformacji gospodarczej naszego kraju. Globalny kryzys finansowy stanowił bardzo duże wyzwanie, zwłaszcza dla sektora bankowego. Z satysfakcją możemy stwierdzić, że młody polski sektor finansowy podołał temu wyzwaniu, unikając wielu problemów, które trapiły środowisko bankowe innych krajów Europy. Kryzys finansowy potwierdził dobrą kondycję polskiej gospodarki - Polska jako jedyny kraj w UE nie wpadła w recesję. Jak prymusi prezentowaliśmy się jako jedyny kraj z dodatnim tempem wzrostu PKB. Negatywnych wpływów kryzysu nie udało się jednakże uniknąć w budownictwie mieszkaniowym. W roku 2009 nastąpił spadek wszystkich wskaźników. Według GUS, w roku 2009 liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, zmniejszyła się o 18 % i wyniosła niecałe 143 tys. Spadek liczby pozwoleń na budowę wydanych w roku 2009 był jeszcze większy i wyniósł ponad 22 % - w omawianym okresie wydano prawie 179 tys. pozwoleń na budowę nowych mieszkań. Najmniejsze zmiany odnotowano w liczbie oddanych do użytkowania mieszkań i domów jednorodzinnych - oddano ich w sumie ponad 160 tys., co stanowi spadek jedynie o 3,1 % w porównaniu z rokiem poprzednim.

Wyniki budownictwa mieszkaniowego w roku 2010 będą w decydującej mierze zależne od aktywności sektora bankowego w finansowaniu inwestycji deweloperskich oraz poziomu kredytowania osób fizycznych. W roku 2009 banki udzieliły w sumie prawie 189 tys. kredytów hipotecznych na łączną kwotę 39 mld złotych. Analizując wyniki w poszczególnych kwartałach można dostrzec proces stopniowego dostosowywania się zarówno banków, jak i potencjalnych kredytobiorców do nowych realiów rynku. Dane pokazują całkowite odwrócenie struktury walutowej udzielonych kredytów - kredyty zaciągane w rodzimej walucie w roku 2009 stanowiły ponad 72% wartości nowego portfela. Odbyło się to kosztem kredytów walutowych: udział kredytów we frankach szwajcarskich spadł z 68,6% do poziomu 17,2% wartości nowego portfela. Coraz większą popularnością cieszą się natomiast kredyty w Euro - obecnie ich udział wzrósł z 0,4% do 9,2% wartości kredytów udzielonych w roku 2009. Na poziomie akcji kredytowej w roku 2009 należy spojrzeć ze świadomością faktu, że - w przeciwieństwie do kilku lat poprzednich - przedstawia on realną kwotę środków kierowanych na inwestycje mieszkaniowe. Zdecydowane zaostrzenie warunków kredytowych wyeliminowało bowiem z rynku zjawisko refinansowania "starych" kredytów hipotecznych.

Skutkiem ożywienia w drugiej połowie roku 2009 akcji kredytowej było obserwowane wyhamowanie relatywnie niedużego spadku cen transakcyjnych w największych aglomeracjach, a w niektórych lokalizacjach wręcz odwrócenie tendencji spadkowej. Nie powinniśmy jednak spodziewać się ponownego szybkiego wzrostu cen, biorąc pod uwagę zarówno występującą jeszcze na rynku pierwotnym nadwyżkę gotowych mieszkań, jak również ujawniającą się stopniowo ofertę "nieużywanych" mieszkań na rynku wtórnym z zasobów inwestycyjnych, jak również sygnalizowane już przez deweloperów uruchamianie nowych inwestycji.

W Raporcie wykorzystano również dane z BGK, ANR i GUS oraz Narodowego Banku Polskiego, bazujące na danych PONT Info. Jesteśmy otwarci na współpracę z innymi uczestnikami i obserwatorami rynku mieszkaniowego, 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.

Wierzymy, że Raport, który wszedł już na stałe do kalendarium publikacji Związku Banków Polskich jako raport kwartalny, przyczyni się do lepszego poznania i zrozumienia mechanizmów działania rynku nieruchomości.

Zapraszam Państwa do lektury. Będziemy zobowiązani za wszelkie uwagi i sugestie, które prosimy kierować na adres e-mail: raport@amron.pl.

Jacek Furga

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

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

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

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 pierwsze towarzystwo ubezpieczeniowe TU EUROPA S.A. W styczniu 2010r. Centrum AMRON rozpoczęło współpracę ze środowiskiem rzeczoznawców majątkowych.

Oferujemy:

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

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

Kontakt:

Centrum AMRON

Ul. 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 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 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

Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych



Mijający rok 2009 był czasem, w którym rynek finansowania nieruchomości pozytywnie przeszedł test wiarygodności w okresie spowolnienia gospodarczego. Chociaż akcja kredytowa banków zmniejszyła się do poziomu z 2006 r. o ok. 30%, konsekwentnie przez cały 2009 r. rosła sprzedaż udzielanych kredytów mieszkaniowych. Wprowadzono wiele ograniczeń w dostępie do kredytu (podwyższone marże, wyższe wymogi przy uzyskaniu zdolności kredytowej, dodatkowe zabezpieczenia). Warty podkreślenia jest także fakt, że pomimo dość niekorzystnych warunków, w jakich znalazła się Polska gospodarka, spłacalność portfela kredytów mieszkaniowych na tle innych linii biznesu bankowego nie pogorszyła się istotnie, o czym szerzej w dalszej części raportu.

W ciągu całego 2009 r. banki stopniowo odbudowywały poziom akcji kredytowej, co wynikało m.in. z coraz powszechniej uwzględnianego w ofertach banków programu rządowego "Rodzina na swoim" (w ramach którego jest realizowane średnio ok. 15 % akcji kredytowej banków) i co przyczyniło się do stabilizacji cen mieszkań na rynku.

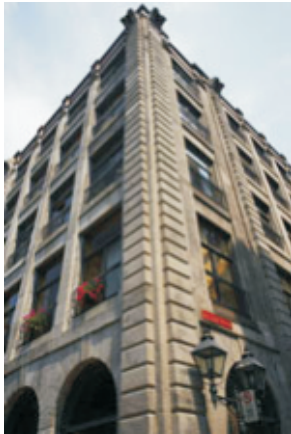


Stosunkowo dobre wyniki w segmencie kredytów mieszkaniowych sektor bankowy w Polsce zawdzięcza powszechnie wykorzystywanym rozwiązaniom służącym ocenie ryzyka kredytowego klientów banków, takich jak np. coraz szersze stosowanie instrumentów, do których zaliczyć trzeba scoring kredytowy klienta, monitoring zobowiązań klienta poprzez Biuro Informacji Kredytowej i Biuro Informacji Gospodarczej InfoMonitor oraz wdrażanie nowych technik zabezpieczających przed ryzykiem braku spłaty kredytu tj. jak ubezpieczenia (na wypadek utraty pracy, brakującego wkładu własnego, przejściowego do czasu wpisu hipoteki). Te instrumenty przyczyniły się do wzrostu stabilności i bezpieczeństwa na rynku. Szacuje się, że same ubezpieczenia kredytów mieszkaniowych obejmują zakresem ochrony ok. 30% portfela finansującego rynek nieruchomości. Bezpieczeństwo na rynku nieruchomości zapewnione było także dzięki regulacjom nadzorczym, takim jak Rekomendacja S, nakładająca wyższe wymogi kapitałowe na kredyty denominowane w walutach obcych oraz sygnalizowane przez UKNF przygotowania do wdrożenia nowych standardów jakie niesie ze sobą projekt nowej Rekomendacji T.



Ponadto w celu zabezpieczenia interesów kredytobiorców w lipcu 2009 r. rząd uchwalił specjalną ustawę zakładającą pomoc osobom bezrobotnym spłacającym kredyty mieszkaniowe w formie dopłat do spłacanych rat kredytów. Zakładała ona, że z pomocy Państwa korzystać będzie ok. 40 tys. gospodarstw domowych. Na koniec grudnia 2009 r. w ramach przewidzianej ustawą pomocy, na wniosek 2488 gospodarstw wypłacono łączną kwotę 1,8 mln zł. Ocena dotychczasowej sytuacji pozwala przypuszczać, że jakość portfela kredytów mieszkaniowych nie będzie się istotnie pogarszać.

Odbudowa akcji kredytowej banków w 2009 r. spowodowana była także zmianą polityki kredytowej w zakresie zwiększania udziału kredytów w walucie krajowej, co w głównej mierze wynikało ze znaczącego ograniczenia dostępności i wzrostu ceny walut na rynku międzybankowym (zwłaszcza w CHF). Jeszcze w III kw. 2008 ponad połowa kredytów udzielana była we frankach szwajcarskich, obecnie natomiast, 70% akcji kredytowej banków realizowana jest w walucie krajowej. Wydaje się, że osiągnięcie tak dużej dynamiki i wzrostu akcji kredytowej, jaka miała miejsce w latach poprzednich, jest raczej mało prawdopodobne. Zakłada się jej stopniowy wzrost w granicach 10 - 15% w ciągu najbliższych kilku lat.



Warto przy tym pamiętać, że rynek kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych nie wyczerpał swoich możliwości. Według różnych źródeł szacowany niedobór nowych mieszkań sięga 1,5 - 3 mln. Potencjał rynku w Polsce mierzony portfelem finansującym rynek kredytów mieszkaniowych w relacji do PKB jest nadal ogromny. W 2009 r. udział zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych do PKB wynosił 16.6% (w 2008 r. 15.6%, w 2007 r. 9,93%). W krajach Unii średni wskaźnik wynosi ok. 50%, a są kraje gdzie przekracza on 100%. W świetle powyższych porównań w ocenie zachodnich ekspertów z Europejskiej Federacji Hipotecznej, którzy byli gośćmi VI Kongresu Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych w Krajach Europy Środkowo-Wschodniej, rynek kredytów hipotecznych w Polsce pozostaje rynkiem bardzo dynamicznym, ale ciągle małym pod względem wielkości w relacji do PKB w zestawieniu z innymi krajami starej Unii, gdzie rynki są bardziej rozwinięte.



Dane z krajów UE pokazują, że sektor bankowy odgrywa dużą rolę we wspieraniu rozwoju rynku nieruchomości i analogicznie - w Polsce jego udział w rozwoju rynku również może być znaczący. Biorąc pod uwagę obecne zaangażowanie sektora bankowego w finansowanie budownictwa Polsce, które wynosi ponad 214 mld zł. przy zachowaniu wzrostu rynku na poziomie 10 - 15% rocznie, osiągnięcie w perspektywie najbliższych 10 -15 lat stanu zadłużenia w wysokości 400 - 500 mld zł jest możliwe. Tak wysoki poziom zadłużenia oznaczałby ponad 30 - 40% udział w PKB. Zaś liczba aktywnie obsługiwanych umów kredytowych przy takich założeniach mogłaby wzrosnąć do ok. 2-3 mln.

Ułatwienie większej liczbie rodzin dostępu do mieszkań i kredytów w dalszym ciągu jest realne. Wymagać to będzie w głównej mierze usunięcia wielu barier i zwiększenia m.in. bezpieczeństwa na rynku transakcji deweloperskich, na którym w dalszym ciągu nie ma regulacji w postaci rachunków powierniczych zabezpieczających wkłady osób zamierzających kupić mieszkanie.

Idąc w kierunku zwiększenia bezpieczeństwa i stabilności rynku przedstawiciele banków, analizując tendencje w 2009 r., uznali za istotne wydanie rekomendacji dotyczących działań niezbędnych dla poprawy sytuacji w obszarze budownictwa mieszkaniowego. Rekomendacje te odnoszą się do trzech kluczowych obszarów:

1. wzmocnienia roli i aktywności Państwa we wspieraniu budownictwa mieszkaniowego;
2. zapewnienia długoterminowego refinansowania dla kredytów hipotecznych;
3. odbudowy wzajemnego zaufania uczestników rynku obrotu nieruchomościami dla bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami i jego finansowania.



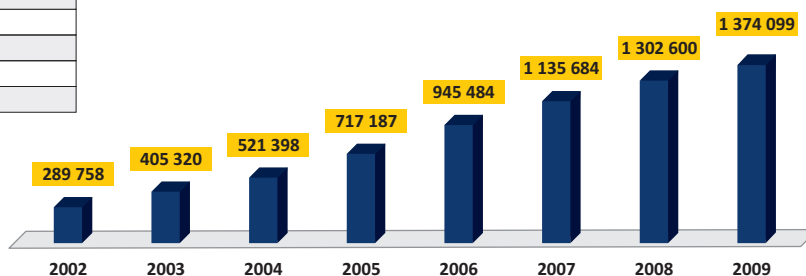
Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

Tabela 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy

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

Źródło: ZBP

Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy



Źródło: ZBP

Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

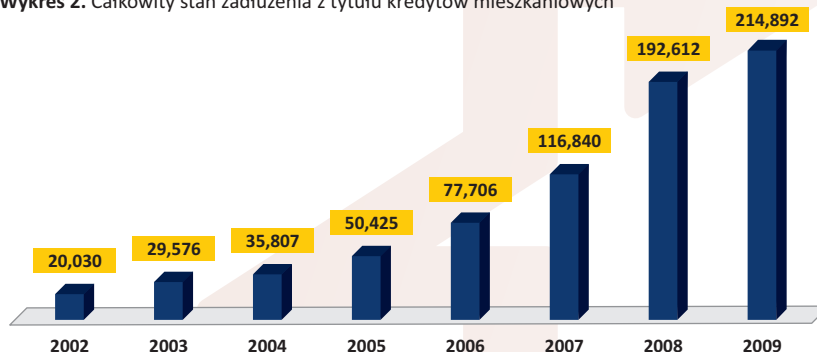
Tabela 2. Stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Rok	Stan zadłużenia w miliardach złotych
2002	20,030
2003	29,576
2004	35,807
2005	50,425
2006	77,706
2007	116,840
2008	192,612
2009	214,892

Źródło: ZBP, NBP

Na koniec 2009 r. stan zadłużenia z tytułu udzielonych kredytów mieszkaniowych wynosił 214 mld zł. IV kwartał 2009 r. to wzrost rzędu 5,4 mld zł w porównaniu z końcem września 2009 r. Koniec minionego roku pokazuje znaczny spadek dynamiki wzrostu zadłużenia. O ile w roku 2008 jego poziom wzrósł o ok. 65% w stosunku do roku poprzedniego, w 2009 roku analogiczny wzrost to zaledwie 11,6%. Największy wzrost odnotowano w okresie 2006 - 2008, na który przypadała największa ekspansja kredytowa banków. Warto przy tym pamiętać, że ponad połowa obecnego stanu zadłużenia to kredyty w walutach obcych, które na koniec grudnia 2009 wynosiły 139 mld zł i co stanowiło aż 65% udział. W 2009 r. odnotowano wzrost udziału kredytów w walucie krajowej. W 2008 r. stanowiły one 31% całkowitego stanu zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych, natomiast na koniec 2009 r. udział ten wzrósł o 4 punkty procentowe.

Wykres 2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych



Źródło: ZBP, NBP

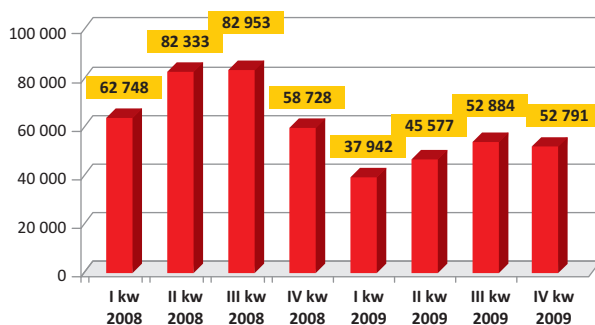
Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

Tabela 3. Wartość i liczba nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy

Okresy	Wartość w mld PLN	Liczba
I kwartał 2008	12,089	62 748
II kwartał 2008	16,369	82 333
III kwartał 2008	16,803	82 952
IV kwartał 2008	11,867	58 728
I kwartał 2009	7,609	37 941
II kwartał 2009	9,376	45 576
III kwartał 2009	10,945	52 884
IV kwartał 2009	10,804	52 791

Źródło: ZBP

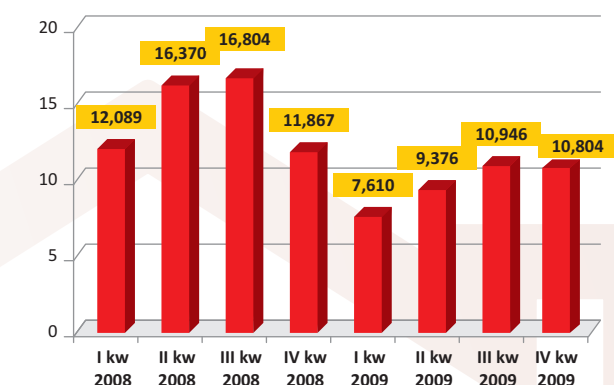
Wykres 3a. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie



Źródło: ZBP

Po znaczącym ograniczeniu akcji kredytowej banków w IV kwartale 2008 r. od początku 2009 r. sektor bankowy stopniowo odbudowywał poziom udzielanych kredytów. O ile w I kwartale 2009 udzielono 37 tys. kredytów mieszkaniowych, w IV kwartale 2009 r. było to już 52 tys. Nieznaczny spadek akcji kredytowej w ostatnich miesiącach 2009 r. w stosunku do III kwartału spowodowany był sezonowością rynku i brakiem impulsu zachęcającego potencjalnych kredytobiorców do zadłużania się. W poprzednich latach takim czynnikiem były zwykle zapowiedzi np. o zakończeniu obowiązywania ulg podatkowych na budownictwo mieszkaniowe. W roku 2009 powszechnie oczekiwano dużego spadku cen mieszkań, który w końcu nie nastąpił.

Wykres 3b. Wartość nowo podpisanych umów w mld złotych - kwartalnie



Źródło: ZBP

Wzrost wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w 2009 r. był ściśle związany z ich liczbą. Ograniczenie akcji kredytowej banków pod koniec 2008 skutkowało obniżeniem wysokości umów kredytowych. Zaostrzenie kryteriów udzielanych kredytów spowodowało, że osoby lub rodziny, które jeszcze w 2008 r. mogły liczyć na większe kwotowo kredyty, w 2009 r. zmuszone były zweryfikować swoje plany i zamiast myśleć o zakupie mieszkań o większej powierzchni musiały ograniczyć się ze swoimi wydatkami. Ograniczenie to nie dotyczyło wszystkich aplikujących o kredyty, niemniej dotknęło dużą część wnioskujących. Przyczyną takiego stanu rzeczy były limity rządowego programu "Rodzina na swoim", w ramach którego obowiązywały ścisłe zapisy dotyczące dopłat powierzchniowych, które faworyzowały mieszkania o powierzchni do 50 m² i to poza centrami dużych miast.

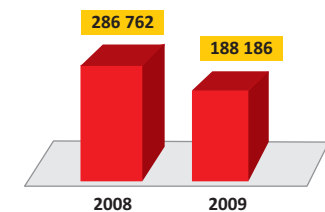
Wykres 4. Wartość i liczba umów o kredyt mieszkaniowy rocznie

Podsumowanie ostatnich lat	Wartość w mld PLN	Liczba
2008	57 129	286 762
2009	38 592	188 186

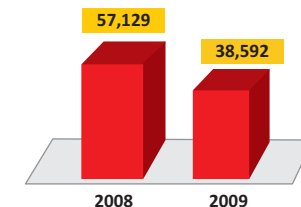
Źródło: ZBP

Wykres 4b. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt rocznie

Wykres 4a. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt rocznie



Źródło: ZBP



Źródło: ZBP

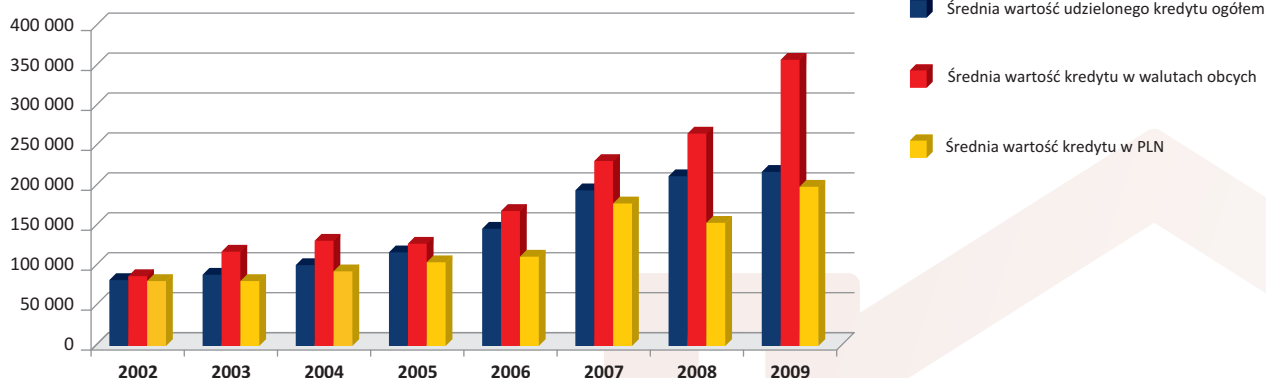
Średnia wartość kredytu

Tabela 5. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty

Rok	Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	Średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych	Średnia wartość kredytu w PLN
2002	76 220	79 620	73 130
2003	81 340	109 670	72 550
2004	94 240	123 970	84 560
2005	109 550	121 080	96 860
2006	139 140	162 160	103 190
2007	187 290	223 660	170 270
2008	205 180	258 820	145 940
2009	203 290	371 500	185 460

Źródło: ZBP

Wykres 5. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty



Źródło: ZBP

Tak jak w latach poprzednich, w dalszym ciągu można zaobserwować wzrost średniej wartości udzielanego kredytu. W 2002 r. wynosiła ona około 60 tys. złotych, a pod koniec 2009 r. przekroczyła już 200 tys. zł. Pomimo ograniczenia akcji kredytowej zarówno pod względem wartości jak i liczby kredytów w 2009 r. osoby ubiegające się o kredyt denominowany w walutach obcych otrzymywały największe kwotowo kredyty. Ich średnia wartość na koniec 2009 r. wynosiła 371 tys. zł, podczas gdy w walucie krajowej średnia wartość kredytu wynosiła 185 tys. zł. Warto przy tym pamiętać, że pomimo tak wysokich wartości, kredyty denominowane w walutach obcych były trudniej dostępne z uwagi na konieczność posiadania wyższej o 20% zdolności kredytowej klientów banków, niż w przypadku kredytów złotówkowych. Dodatkowym czynnikiem utrudniającym dostępność kredytów denominowanych była również wyższa marża niż w przypadku kredytów w PLN.

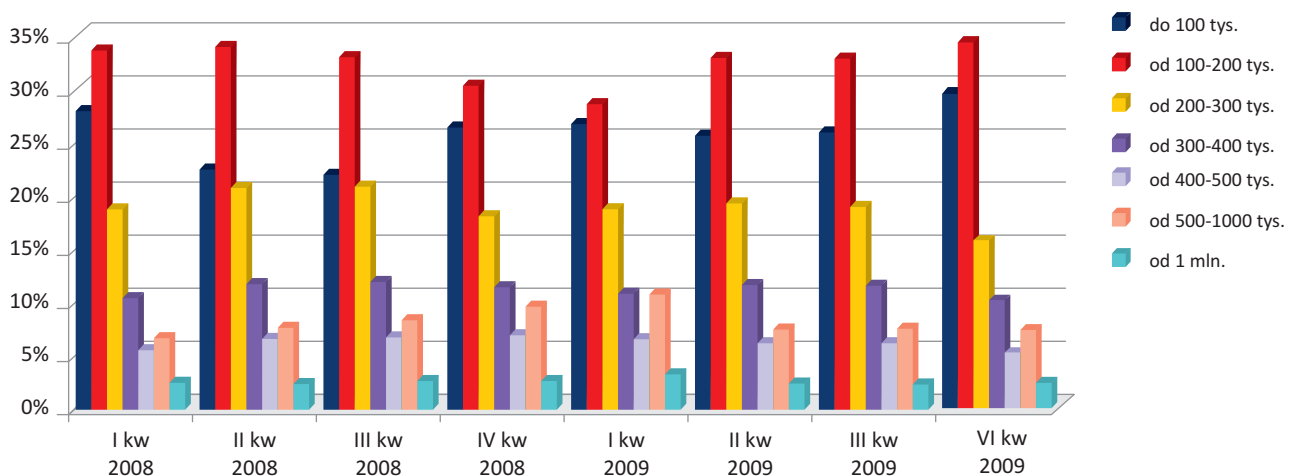
Struktura nowo udzielonych kredytów wg wartości kredytu

Tabela 6. Struktura nowo udzielanych kredytów według wartości kredytu

	Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu									
	I kw 2008	II kw 2008	III kw 2008	IV kw 2008	2008	I kw 2009	II kw 2009	III kw 2009	IV kw 2009	2009
do 100 tys. zł	27,31%	21,77%	21,22%	25,75%	24,01%	26,05%	24,91%	25,21%	29,20%	26,34%
od 100 do 200 tys. zł	32,99%	33,31%	32,34%	29,63%	32,07%	27,90%	32,27%	32,22%	33,15%	31,39%
od 200 do 300 tys. zł	18,00%	19,98%	20,12%	17,35%	18,86%	17,97%	18,53%	18,21%	15,75%	17,62%
od 300 do 400 tys. zł	9,61%	10,89%	11,14%	10,61%	10,56%	10,01%	10,87%	10,80%	9,50%	10,30%
od 400 do 500 tys. zł	4,66%	5,71%	5,89%	6,08%	5,59%	5,73%	5,31%	5,31%	4,55%	5,23%
od 500 tys. do 1 mln zł	5,81%	6,80%	7,53%	8,82%	7,24%	9,93%	6,56%	6,72%	6,47%	7,42%
od 1 mln zł	1,63%	1,53%	1,76%	1,77%	1,67%	2,41%	1,56%	1,52%	1,37%	1,71%

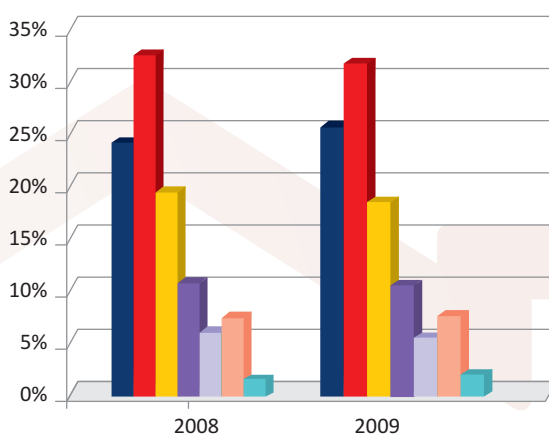
Źródło: ZBP

Wykres 6a. Struktura nowo udzielonych kredytów według wartości kredytu - kwartalnie



Źródło: ZBP

Wykres 6b. Struktura nowo udzielonych kredytów według wartości kredytu - rocznie



Źródło: ZBP

Największą popularnością w ostatnim czasie cieszyły się kredyty udzielane w wysokości do 200 tys. zł., które stanowiły ponad 60% nowo udzielanych kredytów na cel mieszkaniowy w IV kwartale 2009 r. W tym obszarze banki tylko nieznacznie zmieniały swoją politykę kredytową, natomiast pewne ograniczenie ich zaangażowania widoczne jest w segmencie kredytów mieszkaniowych o wartości od 200 do 500 tys. zł. Istotny jest wzrost liczby kredytów z przedziału 100 - 200 tys. zł od I kw. 2009 wobec gwałtownego spadku pod koniec 2008 r. Wpływ na to miał m.in. duży wzrost udziału kredytów w ramach programu "Rodzina na Swoim". Ich udział w wartości nowo udzielonych kredytów w 2009 r. wzrósł do poziomu 15%, podczas gdy w końcu roku 2008 wyniósł 2,25%.

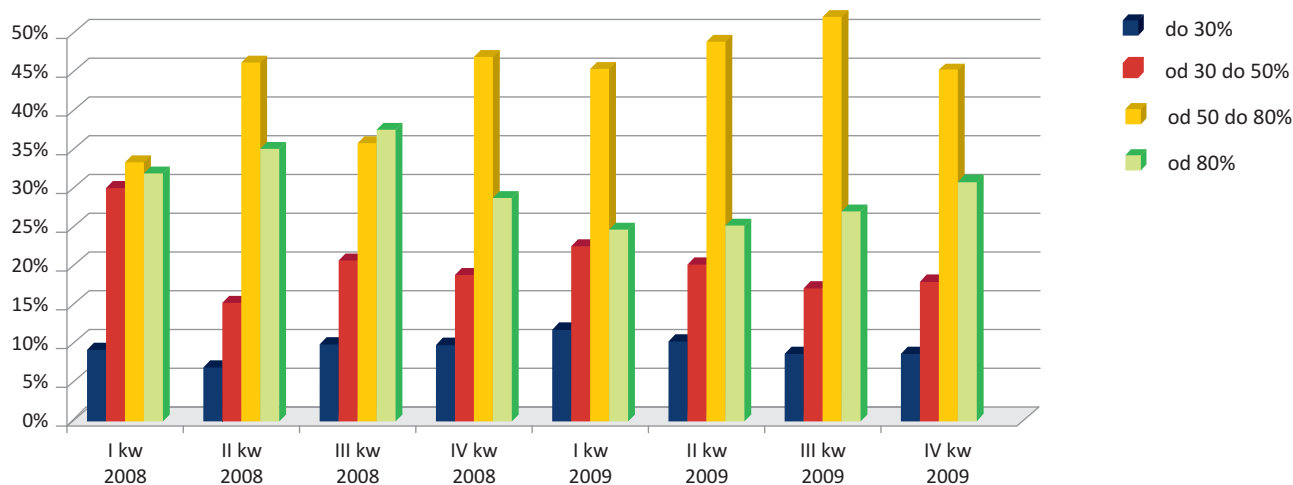
Struktura wskaźnika LTV

Tabela 7. Struktura Wskaźnika LTV dla nowo udzielonych kredytów

Średnie LTV dla nowo udzielonych kredytów										
	I kw 2008	II kw 2008	III kw 2008	IV kw 2008	2008	I kw 2009	II kw 2009	III kw 2009	IV kw 2009	2009
do 30%	8,18%	5,97%	8,86%	8,30%	7,83%	10,08%	9,23%	7,73%	7,74%	9,26%
od 30 do 50%	28,40%	14,35%	19,80%	17,81%	20,09%	21,36%	18,62%	15,74%	17,35%	19,56%
od 50 do 80%	32,30%	45,44%	34,96%	46,34%	39,76%	44,38%	47,50%	50,98%	44,30%	45,19%
od 80%	31,12%	34,23%	36,38%	27,55%	32,32%	24,17%	24,66%	25,55%	30,60%	25,98%

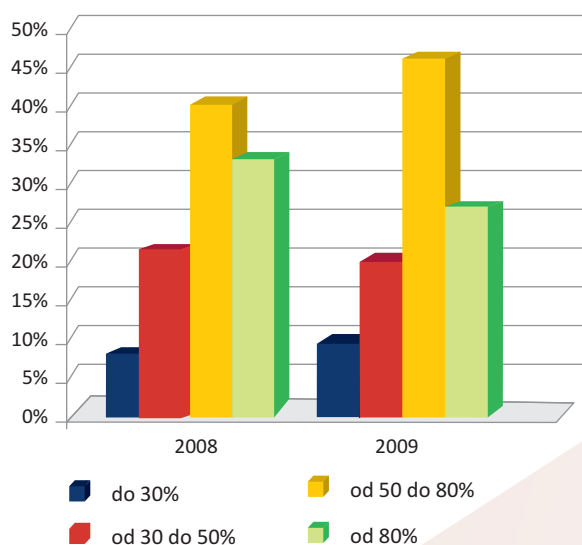
Źródło: ZBP

Wykres 7a. Struktura Wskaźnika LTV dla nowo udzielonych kredytów - kwartalnie



Źródło: ZBP

Wykres 7b. Struktura Wskaźnika LTV dla nowo udzielonych kredytów - rocznie



Źródło: ZBP

W 2009 r. zmalał udział kredytów udzielanych z wysokim wskaźnikiem LTV - powyżej 80%, w stosunku do roku 2008 (odpowiednio 26,63% w 2009 r. w porównaniu do 32,32% w 2008 r.) Zdecydowana większość kredytów była i nadal jest udzielana w przedziale między 50 a 80% LTV. Na koniec 2008 ich udział stanowił 39,76%, a w całym 2009 r. 45,83%. Zmniejszenie udziału kredytów ze wskaźnikiem LTV powyżej 80% świadczyło o zaostrzeniu kryteriów kredytowych, co w pewnym stopniu musiało wpłynąć na ograniczenie dostępności kredytów o wysokiej wartości. Zwiększenie udziału tego wskaźnika w IV kw. 2009 (wzrost ponad 5 punktów procentowych w porównaniu z III kwartałem 2009 r.) sygnalizuje zmianę polityki kredytowej banków oraz możliwe ożywienie na rynku mieszkaniowym i wychodzenie ze spowolnienia, z jakim rynek miał do czynienia od IV kwartału 2008 r. Ocenia się, że udział kredytów, dla których wskaźnik LTV wynosi więcej niż 80% będzie ulegać stopniowemu zwiększaniu.

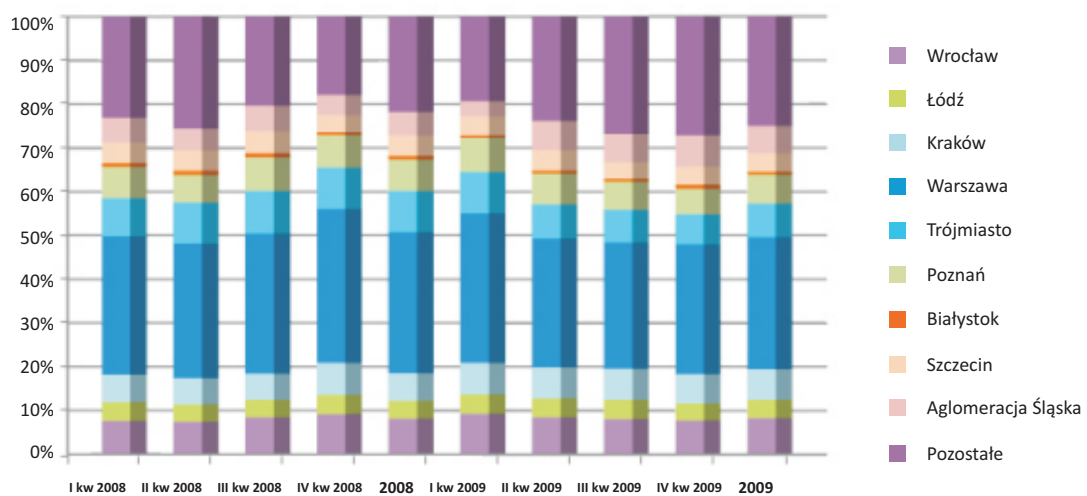
Kredyty mieszkaniowe w największych miastach w Polsce

Tabela 8. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach

	Wrocław	Łódź	Kraków	Warszawa	Trójmiasto	Poznań	Białystok	Szczecin	Aglomer. Śląska	Pozostałe
2009	8,3%	4,2%	7,0%	30,1%	7,7%	6,6%	0,7%	4,2%	6,3%	25,0%
IV kw 2009	7,7%	4,0%	6,6%	29,7%	6,9%	5,8%	0,9%	4,1%	7,1%	27,2%
III kw 2009	8,1%	4,3%	7,1%	28,9%	7,5%	6,4%	0,6%	3,9%	6,4%	26,8%
II kw 2009	8,5%	4,2%	7,1%	29,4%	7,8%	7,0%	0,7%	4,7%	6,7%	23,9%
I kw 2009	9,3%	4,4%	7,2%	34,1%	9,5%	7,8%	0,5%	4,3%	3,5%	19,4%
2008	8,2%	4,1%	6,3%	32,2%	9,4%	7,2%	0,8%	4,7%	5,3%	21,8%
IV kw 2008	9,2%	4,4%	7,3%	35,2%	9,5%	7,5%	0,6%	3,9%	4,6%	18,0%
III kw 2008	8,4%	4,0%	6,0%	32,0%	9,7%	7,7%	0,9%	5,0%	5,8%	20,4%
II kw 2008	7,5%	4,0%	5,9%	30,8%	9,4%	6,4%	0,9%	4,6%	5,0%	25,6%
I kw 2008	7,6%	4,3%	6,3%	31,6%	8,8%	7,2%	0,8%	4,8%	5,6%	23,1%

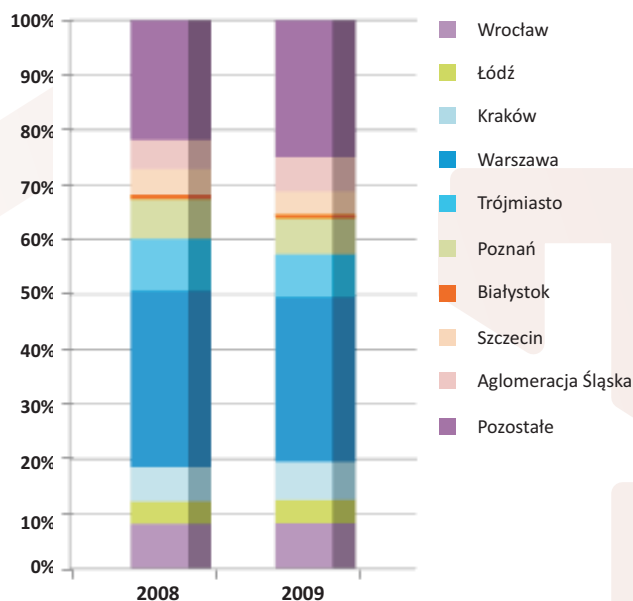
Źródło: ZBP

Wykres 8a. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miastach w Polsce - kwartalnie



Źródło: ZBP

Wykres 8b. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miastach - rocznie



Źródło: ZBP

Akcja kredytowa banków koncentruje się w największych miastach Polski. Łącznie w 2009 roku na te miasta przypadło ok. 80% udzielonych kredytów. Udział Warszawy to 30%, Wrocławia 8%, Krakowa 7%, Poznania 6,6%, Aglomeracji Śląskiej 6,2%, Łodzi 4,2%, Szczecin 4,22%. W wielu miastach odnotowany został jednak spadek w udziale nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych. Wyjątek stanowiły Kraków, Łódź, Wrocław i Aglomeracja Śląska, gdzie udział nowych kredytów wzrósł odpowiednio o 11,56%, 2,48%, 1,35% i 16,99%. Tak jak w poprzednich kwartałach 2009 r. duży wzrost nastąpił wśród pozostałych miejscowości, gdzie udział nowo udzielonych kredytów w całym 2008 r. wyniósł 21,81%, a w 2009 r. przekroczył 24,99%. Jedną z przyczyn wzrostu finansowania kredytowego w mniejszych miejscowościach jest preferowanie rządowych dopłat w ramach programu "Rodzina na swoim". Z uwagi na ograniczenia powierzchniowe i cenowe najbardziej opłaca się kupować mieszkania w pobliżu dużych miast lub na ich obrzeżach.

Waluta kredytu

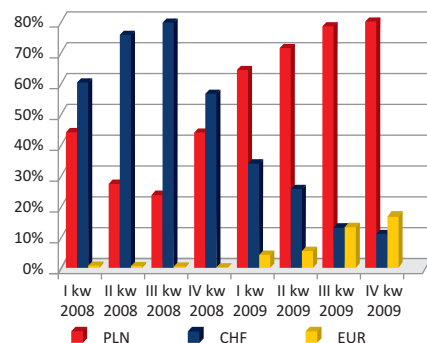
Tabela 9. Struktura walutowa wartości nowo udzielanych kredytów

	PLN	CHF	EUR
I kw 2008	40,2%	59,0%	0,7%
II kw 2008	24,9%	74,1%	0,4%
III kw 2008	20,1%	78,1%	0,5%
IV kw 2008	42,5%	55,4%	0,0%
2008	30,0%	68,6%	0,4%
I kw 2009	63,0%	31,0%	3,8%
II kw 2009	70,0%	24,3%	4,9%
III kw 2009	76,9%	11,3%	11,5%
IV kw 2009	77,4%	8,1%	14,0%
2009	72,8%	17,2%	9,2%

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

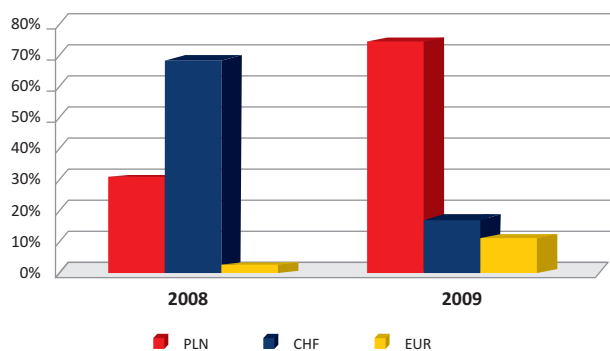
Źródło: ZBP

Wykres 9a. Struktura walutowa wartości nowo udzielanych kredytów - kwartalnie



Źródło: ZBP

Wykres 9b. Struktura walutowa wartości nowo udzielanych kredytów - rocznie



Źródło: ZBP

Dane za ostatnie dwa lata pokazują, że w odróżnieniu od 2008 r. w 2009 r. najczęściej kredytów udzielano w walucie krajowej. W 2008 r. kredyty w walucie obcej stanowiły ponad 70% nowo udzielanych kredytów a w 2009 r. kredyty w walucie krajowej prawie 73%. W 2009 r. coraz większą popularnością cieszą się kredyty w Euro. Ich udział w akcji kredytowej banków przekroczył nieznacznie wartość najpopularniejszych przez lata kredytów we frankach szwajcarskich w IV kw. 2009. W całym 2009 r. udział CHF wyniósł 17,17% a Euro 9,20%.

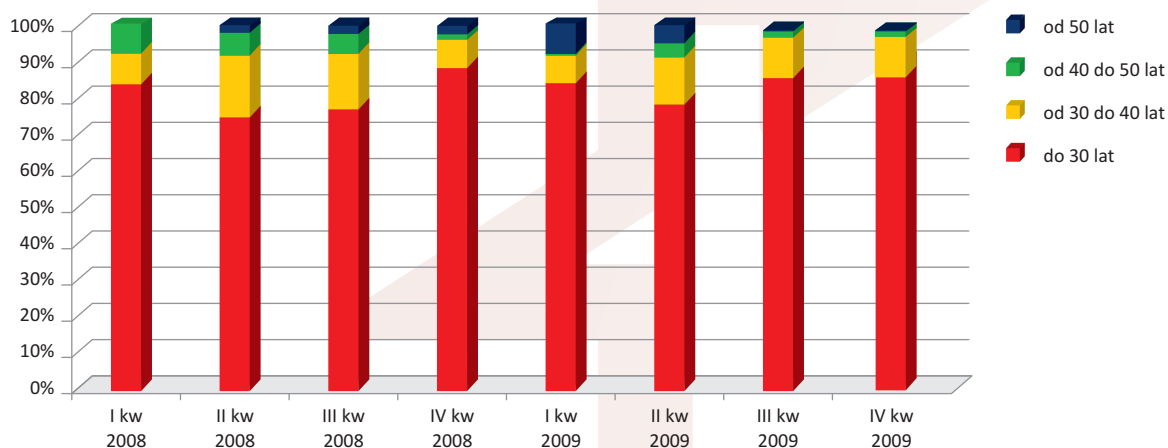
Okres kredytowania

Tabela 10. Struktura nowo udzielanych kredytów ze względu na okresy kredytowania

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

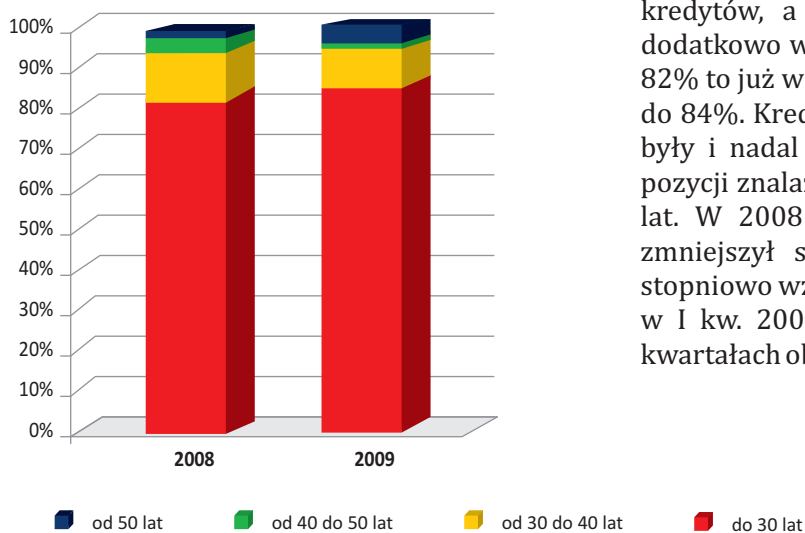
Źródło: ZBP

Wykres 10a. Struktura udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania - kwartalnie



Źródło: ZBP

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



Źródło: ZBP

Kredyty mieszkaniowe udzielane są najczęściej na okres do 30 lat. Stanowią one ponad 80% ogółu udzielonych kredytów, a w ciągu ostatnich dwóch lat ich udział dodatkowo wzrósł. O ile w 2008 r. stanowiły one niecałe 82% to już w 2009 r. ich udział w akcji kredytowej wzrósł do 84%. Kredyty o okresie dłuższym niż 30 lat udzielane były i nadal są w bardzo wąskim zakresie. Na drugiej pozycji znalazły się kredyty w przedziale między 30 a 40 lat. W 2008 r. ich udział wynosił 12,16% a w 2009 zmniejszył się do 10,87%. W okresie 2008 - 2009 stopniowo wzrastał udział kredytów powyżej 50 lat, który w I kw. 2009 wynosił prawie 7% jednak w kolejnych kwartałach obserwowaliśmy jego spadek.

Jakość spłacanych kredytów mieszkaniowych

Z ostatnich dostępnych danych opublikowanych przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego na koniec września 2009 wynika, że jakość spłacanych kredytów mieszkaniowych jest najlepsza spośród innych linii biznesu bankowego (karty kredytowe, kredyty konsumenckie, kredyty dla MSP). Na koniec września 2009 r. wskaźnik niespłacanych kredytów mieszkaniowych wynosił 1,4%, osiągając poziom zbliżony do analogicznego okresu w roku 2007 i wyższy o 0,4 punktu procentowego w porównaniu z III kwartałem w roku 2008. Badając strukturę walutową kredytów niespłacanych widzimy, że największy udział we wskaźniku mają kredyty udzielone w PLN. W roku 2009 kredyty zagrożone stanowiły 2,4% całego portfela kredytów mieszkaniowych udzielonych w rodzimej walucie. Nieco lepiej prezentuje się spłacalność kredytów denominowanych. Wskaźnik dla tego rodzaju kredytów na koniec III kwartału 2009 jest bliski poziomowi z analogicznego okresu 2007 roku i osiąga 0,9%. Warto zwrócić uwagę na spłacalność kredytów mieszkaniowych w horyzoncie minionych dwóch lat. O ile spłacalność w kredytów w 2008 poprawiła się w stosunku do roku 2007, w roku 2009 obserwujemy jej niewielkie pogorszenie.

Pomimo wysokiej jakości portfela kredytów mieszkaniowych należy mieć na uwadze, że większość z tych kredytów to kredyty o nadal bardzo krótkiej historii. Na kredyty uruchomione w latach 2006-2009 przypada blisko 70% całkowitego zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych. Co więcej, kredytów tych udzielono w wyjątkowo korzystnych warunkach makroekonomicznych, tj. m.in. przy szybko rosnących płacach, rekordowo niskich stopach procentowych, aprecjacji złotego oraz rosnących cenach na rynku nieruchomości.

Analizując dane dotyczące jakości portfela kredytów hipotecznych należy pamiętać, że niedotrzymanie warunków kredytowych występuje z reguły nie wcześniej niż po 2-3 latach od udzielenia kredytu. Zatem, przy tak młodym i dynamicznie rosnącym portfelu, liczby kredytów nieregularnych nie powinno odnosić się do aktualnej liczby czynnych umów kredytowych, ale powinna ona odnosić się do poziomu kredytów z 2-3 lat wstecz. Tym samym będzie to bardziej wiarygodna informacja o jakości portfela. Należy też uwzględnić dynamikę przyrostu liczby udzielonych kredytów. Wyliczenie współczynnika kredytów zagrożonych powinno uwzględniać specyfikę rynku, gdyż dopiero wtedy będzie to istotna wskazówka o jakości portfela kredytowego. Jeżeli zatem porównamy wartość kredytów nieregularnych na koniec 2007 roku (1.36 mld. zł.) do wartości portfela kredytów hipotecznych na koniec 2005 roku (50.66 mld. zł), to otrzymamy współczynnik 2.69%. Analogicznie rok 2008 (1,954 mld zł) w zestawieniu z 2006 (77,7 mld zł), to otrzymamy współczynnik 2,51%. I na koniec roku 2009 (3,002 mld zł), w zestawieniu z 2007 (116 mld zł) szacowany przez nas wskaźnik powinien wynieść ok. 2,57%.

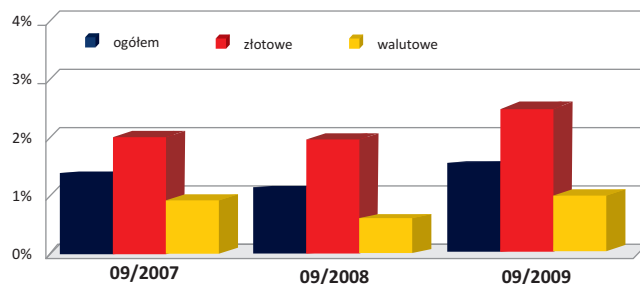
Wydaje się, że przyczyną takiego wyniku są przeprowadzane przez banki monitoring spłat kredytu i pomoc udzielana kredytobiorcy w przypadku pojawienia się problemów w postaci restrukturyzacji zadłużenia (np. wydłużenie okresu spłaty kredytu, czasowe zawieszenie rat). Warto wspomnieć, że od lipca 2009 weszła w życie ustawa która przez dwa lata ma pomagać osobom zarejestrowanym jako bezrobotne, a które spłacają kredyty mieszkaniowe. Istotą ustawy jest zapewnienie takim osobom maksymalnych dopłat z budżetu do rat kapitałowo odsetkowych nieprzekraczających 1200 zł miesięcznie. Po wykorzystaniu pomocy, beneficjenci mają ją zwrócić od budżetu w ciągu 8 lat. Jej oddziaływanie na rynek obecnie jest raczej niewielkie. Większe znaczenie mają ubezpieczenia, które w razie problemów ze spłatą kredytów uruchamiane są w postaci odszkodowań.

Tabela 11. Kredyty mieszkaniowe - udział kredytów zagrożonych w kredytach mieszkaniowych ogółem

	09/2007	09/2008	09/2009
ogółem	1,3%	1,0%	1,4%
złotowe	1,9%	1,8%	2,4%
walutowe	0,8%	0,5%	0,9%

Źródło: UKNF

Wykres 11. Kredyty mieszkaniowe - udział kredytów zagrożonych w kredytach mieszkaniowych ogółem



Źródło: UKNF

Prognozy na 2010 rok

Biorąc pod uwagę dobrą spłacalność kredytów mieszkaniowych oraz utrzymujący się znaczący popyt na mieszkania i domy jednorodzinne oczekujemy dalszego wzrostu akcji kredytowej banków. Oceniając tendencje, jakie panowały w zeszłym roku (ceny mieszkań stabilizują się, zapowiedź wdrożenia w 2010 r. Rekomendacji T, rosnące zadłużenie gospodarstw domowych głównie w walucie krajowej i EURO) Związek Banków Polskich szacuje, że wzrost powinien być nie większy niż 15% w porównaniu do 2009 r. **Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w 2010 r. powinna znaleźć się w przedziale 45 - 50 mld zł.** Osiągnięciu tej prognozy sprzyjać powinno dalsze upowszechnianie się rządowego programu "Rodzina na Swoim", w ramach którego można uzyskać dopłaty do rat odsetkowych kredytów. Ponadto oczekuje się, że rosnąć będzie udział kredytów w EURO. Rok 2010 będzie rokiem zaostrej się konkurencji między bankami, w wyniku której powinien nastąpić spadek marż kredytowych, co z kolei powinno wpłynąć na zwiększenie dostępności kredytów. Oczekuje się, że w ślad za wzrostem akcji kredytowej nastąpi też powolna zmiana struktury rynku. Można spodziewać się większej akcji kredytowej kierowanej na rynek pierwotny.

W świetle przyjętej w końcu lutego 2010 przez Komisję Nadzoru Finansowego Rekomendacji T powyższa prognoza może jednak ulec zmianie, jeśli interpretacja niektórych zapisów Rekomendacji będzie zbyt restrykcyjnie realizowana przez UKNF wobec wszystkich uczestników rynku bez uwzględniania specyfiki ich działania i segmentów klientów, którzy są przez nich obsługiwani. Związek Banków Polskich szacuje, że ze względu na zbyt restrykcyjne przepisy Rekomendacji T ograniczenie akcji kredytowej w segmencie kredytów mieszkaniowych może wynieść ok. 2 mld złotych.

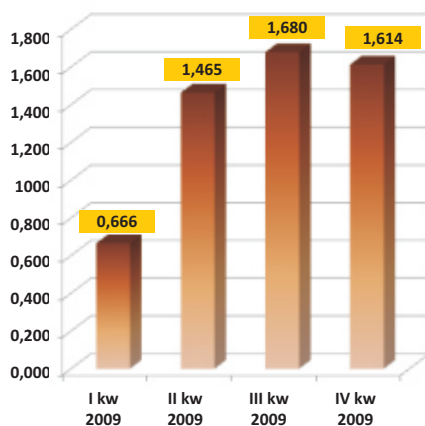
Program Rodzina na Swoim

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

Według stanu na koniec grudnia 2009 r. w programie finansowego wsparcia rodzin uczestniczyło 18 banków kredytujących, z czego 11 banków przystąpiło do udzielania kredytów preferencyjnych w 2009 r.

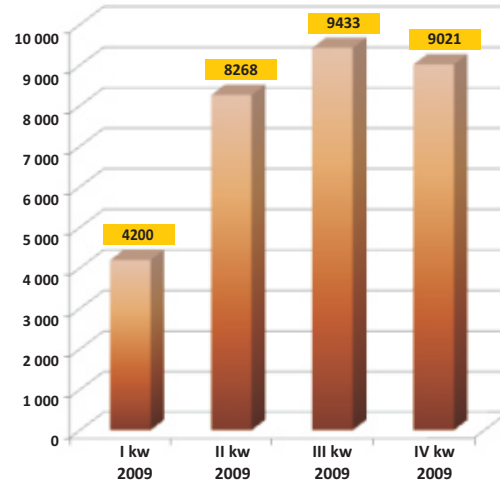
Od początku funkcjonowania programu banki kredytujące udzieliły łącznie 41,5 tys. kredytów preferencyjnych, na ogólną kwotę 6.703,8 mln zł, z tego w 2009 r. 30,8 tys. kredytów na kwotę 5.417,6 mln zł.

Wykres 12a. Wartość udzielonych kredytów w 2009 r.



Źródło: BGK

Wykres 12b. Liczba udzielonych kredytów w 2009 r.

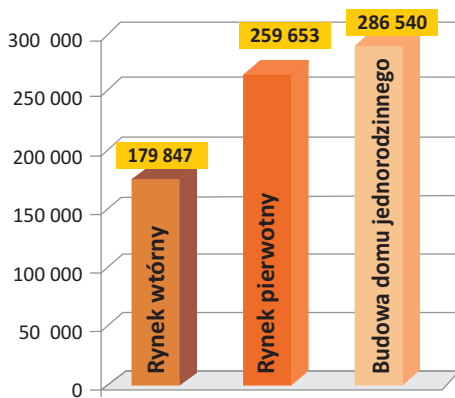


Źródło: BGK

W całym programie RnS w 2009r. dominuje obrót lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym, który stanowi około 60% zawieranych transakcji. Niemniej w 2009r. nastąpił znaczący wzrost kredytów udzielanych na zakup nieruchomości na rynku pierwotnym, co jest następstwem:

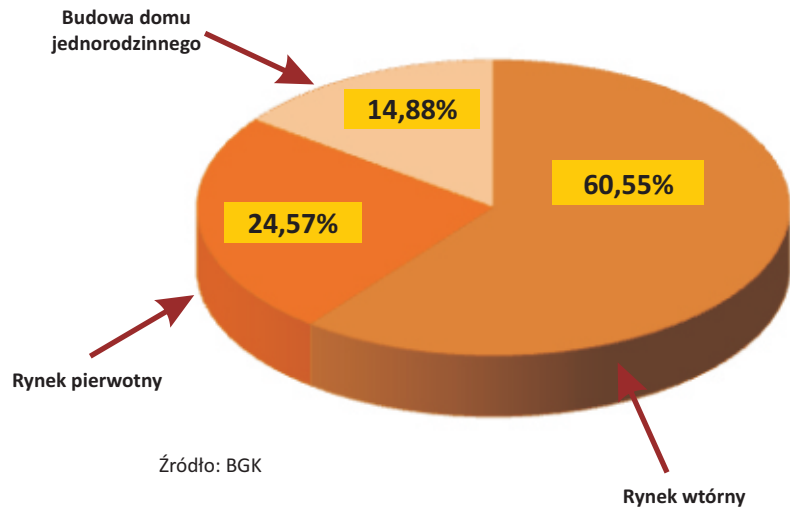
- zmian w Ustawie o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania;
- zwiększenie mnożnika oraz wartości średnich wskaźników przeliczeniowych kosztów odtworzenia metra kwadratowego powierzchni mieszkaniowej, co przełożyło się bezpośrednio na wzrost wartości średniej ceny metra kwadratowego kredytowanych nieruchomości, która w 2009r. wyniosła 3.535,72 zł;
- umożliwienie uzyskania kredytu preferencyjnego przez osoby nieposiadające zdolności kredytowej w rozumieniu przepisów prawa bankowego, poprzez zawarcie umowy także przez wstępnych i zstępnych docelowego kredytobiorcy;
- spadku cen nieruchomości oferowanych przez deweloperów;
- zwiększenia skali kredytowania hipotecznego w złotych przez banki specjalizujące się w poprzednich okresach w sprzedaży kredytów walutowych.

Wykres 12c. Średnia wartość inwestycji



Źródło: BGK

Wykres 12d. Struktura udzielonych kredytów w 2009 r.

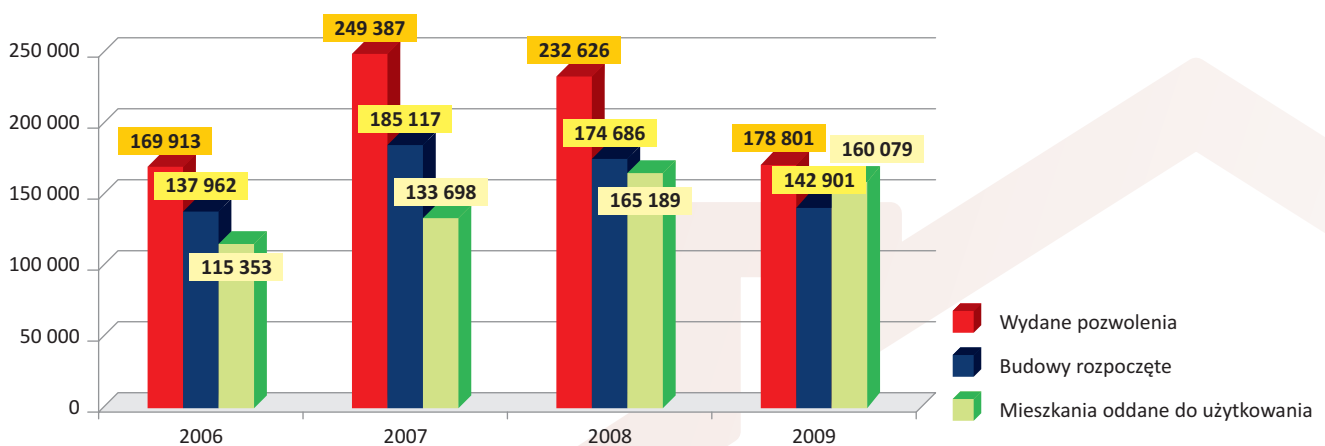


Źródło: BGK

W 2009r. dopłaty należne bankom udzielającym kredytów preferencyjnych wyniosły 84 mln zł. Przewidziana kwota na dopłaty do kredytów preferencyjnych w budżecie Państwa na 2010r. wynosi 275 mln zł.

Sytuacja na rynku nieruchomości

Wykres 13. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytku



Źródło: GUS

W okresie styczeń-grudzień 2009 wydano 178 801 pozwoleń na budowę mieszkań, co stanowi 22,3% spadek w stosunku do roku poprzedniego. Podobnie jeżeli chodzi o liczbę mieszkań, których budowę rozpoczęto w ciągu dwunastu miesięcy 2009 r. Wyniosła ona 142 901, tj. o 18,2% mniej niż w roku poprzednim.

W roku 2009 r. oddano do użytkowania 160 079 mieszkań, czyli o 3,1% mniej niż przed rokiem. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w 2008 i 2009 była wysoka niewątpliwie jako wynik boomu budowlanego lat poprzednich.

W roku 2009 deweloperzy oddali 72 353 mieszkania, tj. o 8,5% więcej niż w poprzednim roku, co stanowiło 45,2% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania. W ciągu dwunastu miesięcy 2009 inwestorzy ci rozpoczęli budowę 44 323 mieszkań, tj. o 33,9% mniej niż w 2008 r. Spadła również liczba mieszkań, na których budowę uzyskali oni pozwolenie - do 63 411, tj. o 37,3%.

Inwestorzy indywidualni wybudowali 72 211 mieszkań (o 13,4% mniej niż przed rokiem). W tej grupie inwestorów odnotowano również spadek zainteresowania uzyskiwaniem pozwoleń i rozpoczynaniem nowych inwestycji mieszkaniowych. Uzyskali oni pozwolenia na budowę 102 947 mieszkań i rozpoczęli budowę 89 783 mieszkania tj. odpowiednio o 9,1% i o 6,8% mniej w stosunku do dwunastu miesięcy 2008 r.

Średnie ceny transakcyjne mieszkań

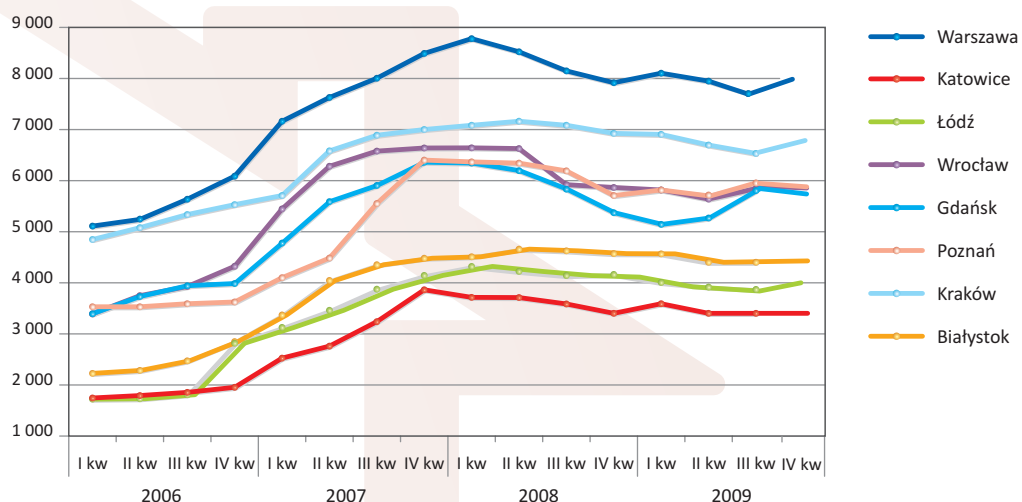
Po trzech kwartałach zastoju wywołanego kryzysem z drugiej połowy roku 2008, w IV kwartale 2009 r. na rynku nieruchomości mieszkaniowych nastąpiło lekkie ożywienie. Zwiększyła się liczba zawieranych transakcji, wzrosła aktywność firm deweloperskich - z końcem roku zostały rozpoczęte inwestycje wstrzymane w czasie kryzysu, a także te zupełnie nowe, natomiast banki złagodziły politykę kredytową wobec indywidualnych klientów.

Sytuacja ta jest wynikiem działania zarówno sezonowego wzrostu popytu, jak i zwiększającego się optymizmu uczestników rynku wywołanego stabilną sytuacją gospodarczą oraz utrzymującymi się na stałym poziomie cenami transakcyjnymi nieruchomości.

W IV kwartale 2009 odnotowano nieznaczne wahania cen transakcyjnych mieszkań. W Warszawie, Krakowie i Łodzi w stosunku do III kwartału ceny te wzrosły. Zbyt wcześnie jest jednak na wnioskowanie, w jakim stopniu na wzrosty wpłynęły czynniki długoterminowe niosące zapowiedź zmiany trendu. **Istotne jest, aby nie traktować zagregowanej wartości średniej ceny jako bezwzględnego miernika dynamiki cen, a jedynie jako ogólny wyznacznik sytuacji na rynku.**

W pozostałych miastach ceny były stabilne lub zmieniały się nieznacznie.

Wykres 14. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach - 2006 - 2009

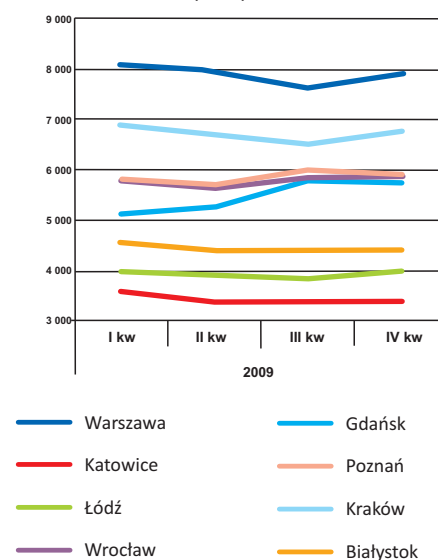


Źródło: AMRON

Tabela 14. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach

Średnie ceny transakcyjne za metr kwadratowy mieszkania w wybranych miastach									
Rok	kw.	Warszawa	Katowice	Łódź	Wrocław	Gdańsk	Białystok	Kraków	Poznań
2006	I	5 110	1 737	1 723	3 369	3 387	2 230	4 845	3 549
	II	5 232	1 799	1 728	3 744	3 726	2 287	5 083	3 525
	III	5 637	1 857	1 817	3 926	3 927	2 478	5 341	3 594
	IV	6 089	1 958	2 829	4 328	3 984	2 855	5 518	3 624
2007	I	7 176	2 538	3 135	5 468	4 776	3 381	5 696	4 115
	II	7 625	2 758	3 467	6 298	5 588	4 054	6 586	4 486
	III	7 994	3 255	3 878	6 581	5 894	4 354	6 882	5 565
	IV	8 481	3 862	4 145	6 642	6 335	4 494	6 998	6 398
2008	I	8 774	3 715	4 322	6 634	6 342	4 504	7 077	6 360
	II	8 519	3 708	4 222	6 622	6 182	4 657	7 153	6 339
	III	8 143	3 580	4 136	5 922	5 825	4 628	7 077	6 183
	IV	7 913	3 407	4 167	5 866	5 370	4 565	6 917	5 710
2009	I	8 091	3 595	4 010	5 823	5 141	4 558	6 897	5 816
	II	7 945	3 398	3 907	5 644	5 263	4 403	6 695	5 714
	III	7 653	3 393	3 861	5 837	5 799	4 411	6 526	5 952
	IV	7 902	3 385	4 018	5 831	5 754	4 412	6 774	5 877

Źródło: AMRON

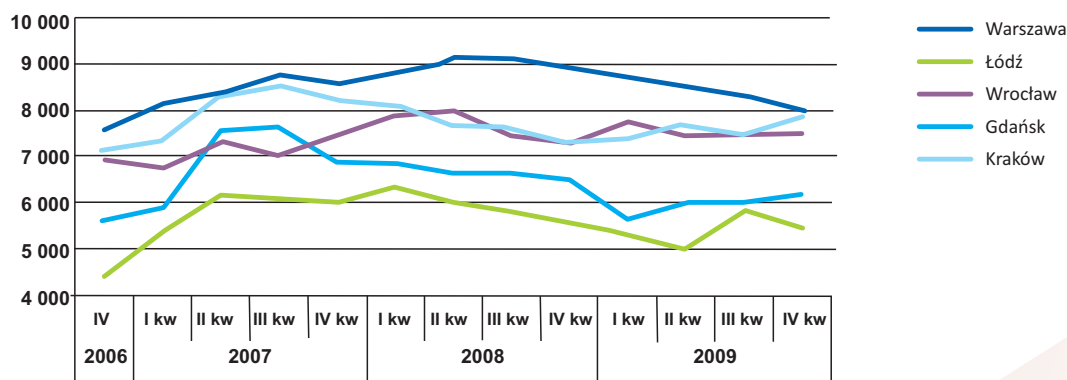
Wykres 14a. Zmiany średnich cen transakcyjnych m² mieszkania w wybranych miastach - 2009

Źródło: AMRON

Średnie ceny ofertowe

Poniższy wykres przedstawia średnie ceny ofertowe mieszkań na rynkach pierwotnych w Warszawie, Łodzi, Wrocławiu, Gdańsku i Krakowie.

Wykres 15. Ceny ofertowe mieszkań 2006 - 2009 w wybranych miastach



Źródło: Opracowanie NBP na podstawie danych PONT Info

Średnie ceny transakcyjne ze względu na wielkość mieszkań

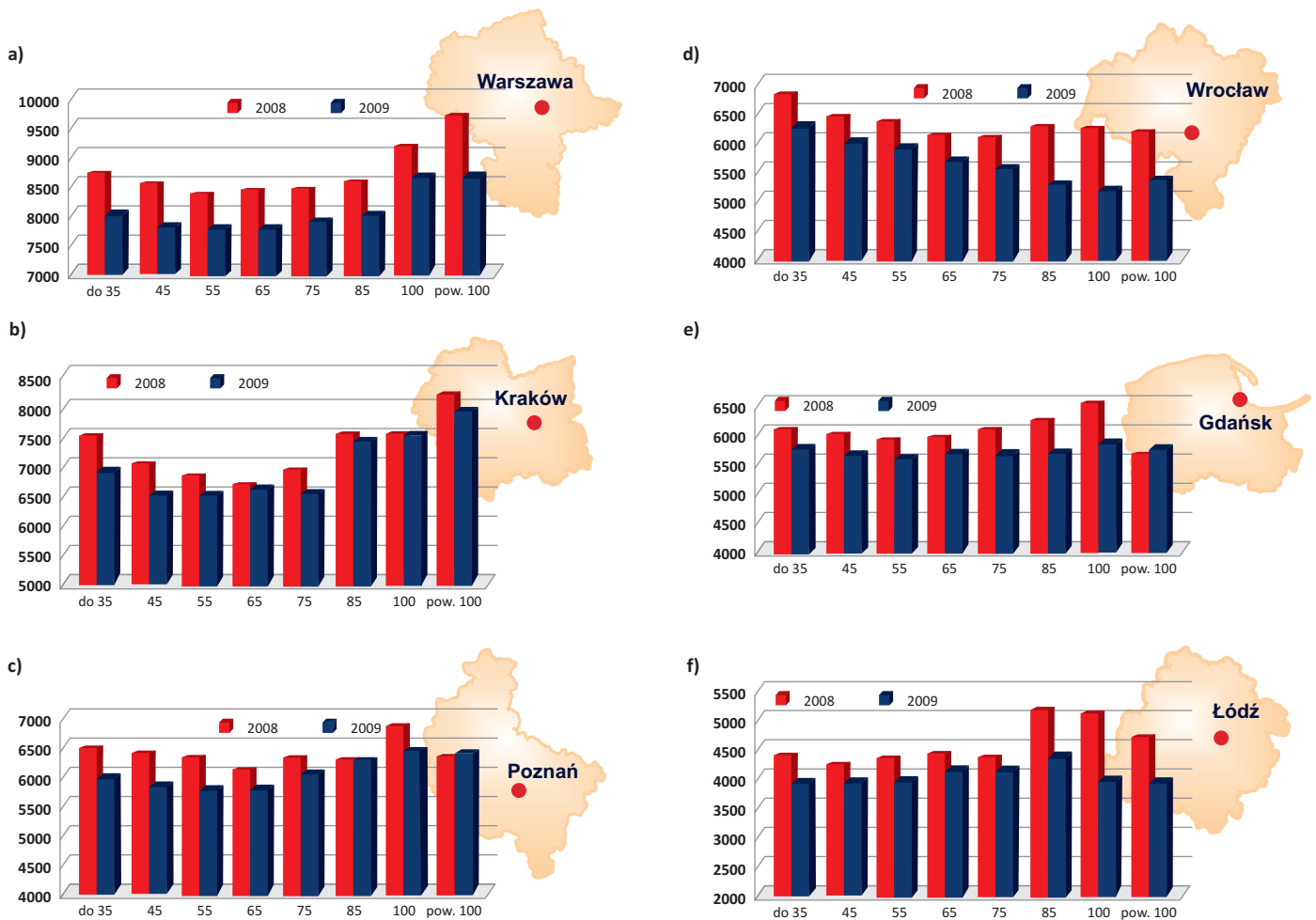
Szczegółowa analiza wskazuje na brak prostego związku pomiędzy średnią ceną metra kwadratowego a powierzchnią mieszkania.

Jest to przede wszystkim wynikiem tego, że na średnie ceny mieszkań najpopularniejszych, (do ok. 75 m²) olbrzymi wpływ ma znaczna ilość lokali pochodzących ze starego zasobu (lata 60-80).

Natomiast w przedziałach powyżej 75 metrów kwadratowych średnie ceny są relatywnie wysokie ze względu na jakość. Często są to mieszkania segmentu luksusowego lub o podwyższonym standardzie.

Poniższe wykresy potwierdzają, iż dodatkowo występuje zróżnicowanie pomiędzy poszczególnymi rynkami.

Wykres 16 (a-f). Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w podziale na wielkości mieszkań



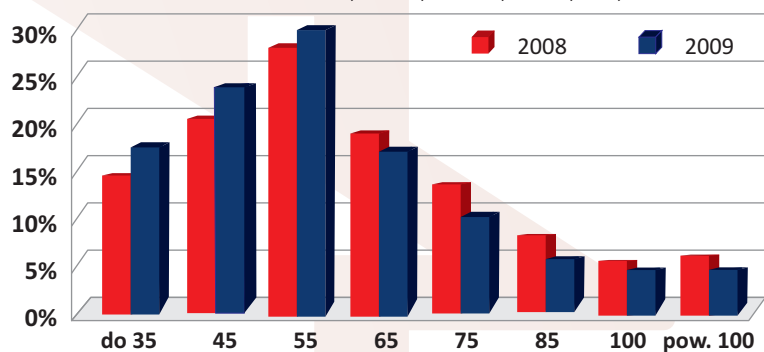
Źródło: AMRON

W 2009 roku zmieniła się struktura obrotu na rynkach nieruchomości mieszkaniowych.

Przy spadku wolumenu obrotów na rynku wyraźnie wzrósł udział mieszkań najmniejszych i najtańszych. Poza bezwzględny spadek cen miało to zasadniczy wpływ na poziom średnich cen mieszkań.

Poniższy wykres prezentuje udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w latach 2008 i 2009 na największych rynkach (Warszawa, Gdańsk, Wrocław, Poznań, Łódź, Kraków).

Wykres 17. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w latach 2008 i 2009 - Warszawa, Gdańsk, Wrocław, Poznań, Łódź, Kraków

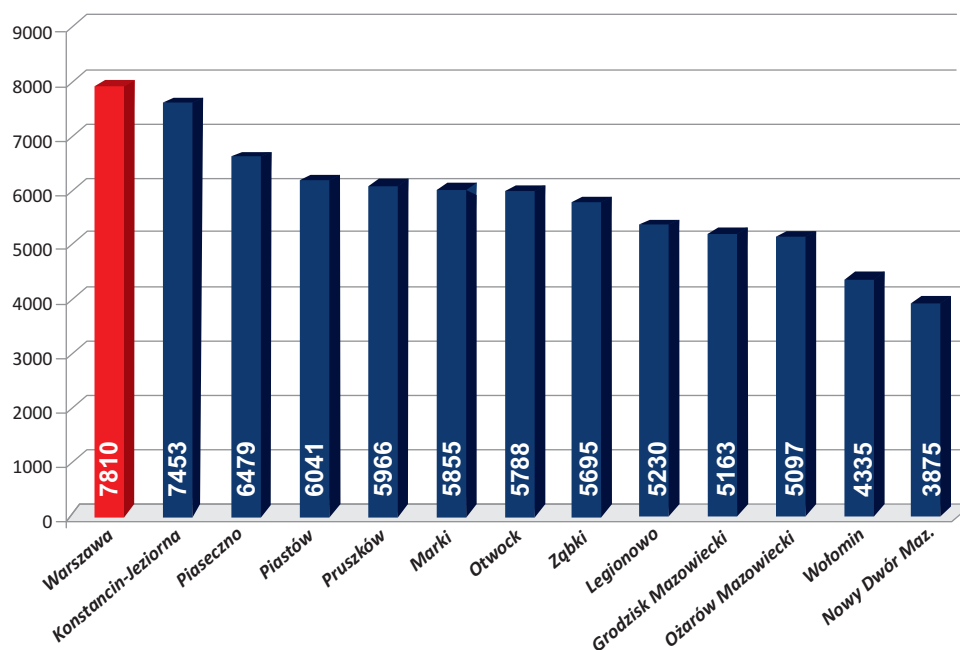


Źródło: AMRON

Średnie ceny transakcyjne w wybranych miastach aglomeracji warszawskiej i śląskiej

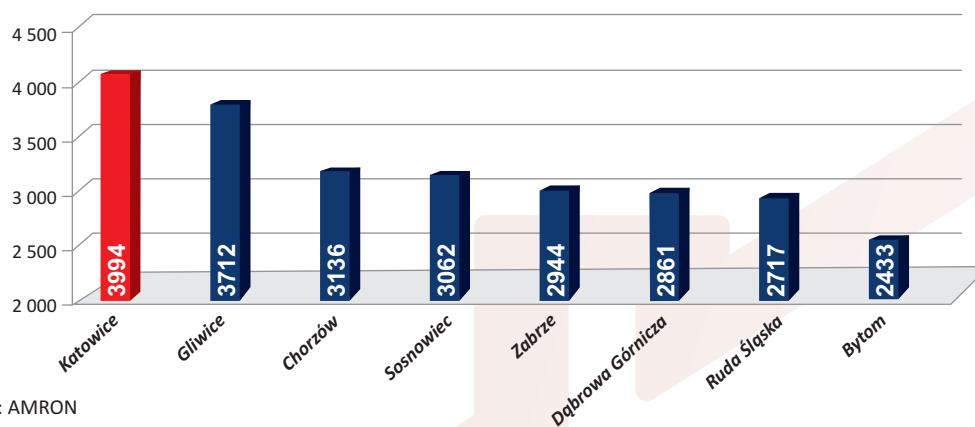
Poniższe wykresy prezentują średnie ceny transakcyjne mieszkań w wybranych miastach aglomeracji warszawskiej oraz śląskiej, z wyłączeniem głównych miast tych ośrodków.

Wykres 18. Średnie ceny transakcyjne mieszkań w wybranych miastach aglomeracji warszawskiej w 2009 r.



Źródło: AMRON

Wykres 19. Średnie ceny transakcyjne mieszkań w wybranych miastach aglomeracji śląskiej w 2009 r.

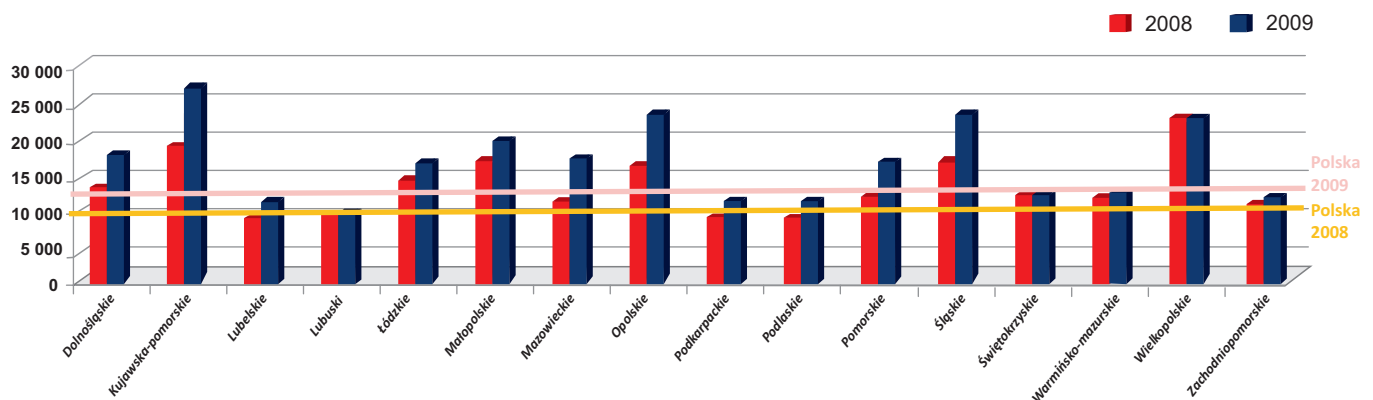


Źródło: AMRON

Grunty rolne

Według danych ANR średnia cena za hektar dla całej Polski uzyskana w 2009 roku wyniosła 14 932 PLN czyli wzrosła o 19% w stosunku do roku 2008. Ceny wzrosły niemal we wszystkich województwach. Największy wzrost odnotowano w województwie Kujawsko - Pomorskim, Śląskim oraz Mazowieckim. W województwach Lubelskim, Lubuskim i Warmińsko-Mazurskim wzrosty były nieznaczne. Jedynie w województwie Świętokrzyskim można zaobserwować spadek ceny w stosunku do roku 2008.

Wykres 20. Średnie ceny za hektar w poszczególnych województwach w Polsce w 2008 i 2009 r.



Źródło: ANR

Najwyższe ceny uzyskano, podobnie jak w roku 2008, w województwach Kujawsko-Pomorskim (26 318 PLN/ha), Śląskim (22 594 PLN/ha) i Wielkopolskim (21 617 PLN/ha). Najniższe ceny odnotowano w 2009 roku w Lubuskim 9 970 i Lubelskim (10 553 PLN/ha).

Wykres 21. Średnie ceny za hektar w poszczególnych województwach w Polsce

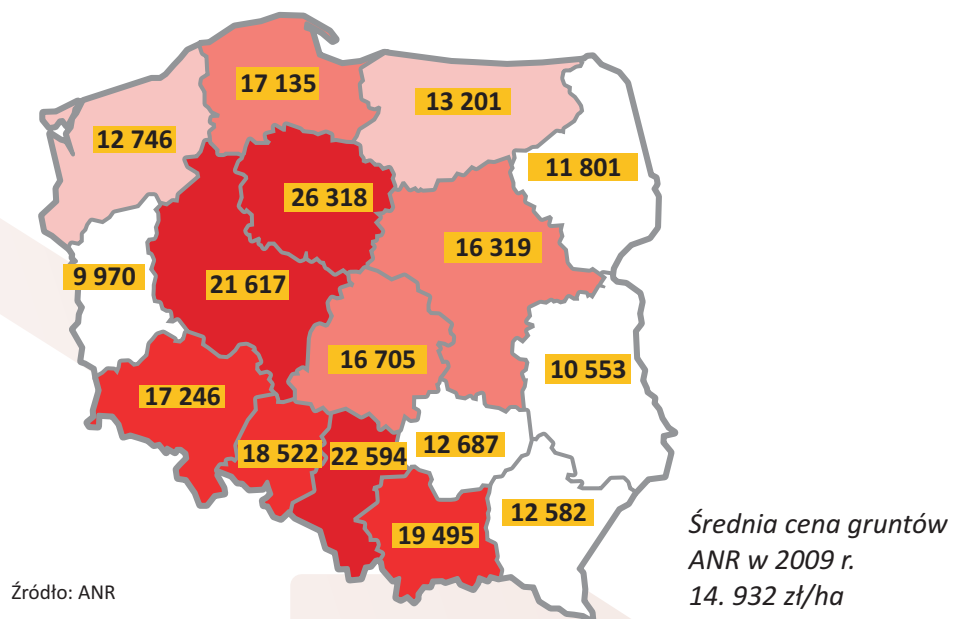


Tabela 15. Średnie ceny gruntów ANR 2008 i 2009 w podziale na kwartały

Ceny gruntów rolnych w województwach - cena za hektar w PLN										
Województwo	I kw. 2008	II kw. 2008	III kw. 2008	IV kw. 2008	2008	I kw. 2009	II kw. 2009	III kw. 2009	IV kw. 2009	2009
Polska	11 767	11 869	12 297	13 916	12 540	13 660	15 623	16 370	14 479	14 932
Dolnośląskie	12 111	12 856	13 642	14 454	13 354	18 343	18 365	19 386	16 029	17 246
Kujawsko-pomorskie	15 391	17 756	16 639	20 665	18 202	21 153	22 000	31 997	25 290	26 318
Lubelskie	8 276	8 100	9 140	9 881	9 062	10 584	11 342	9 574	10 214	10 553
Lubuskie	8 537	10 904	9 879	9 653	9 784	10 827	8 944	10 039	9 976	9 970
Łódzkie	11 401	14 092	14 423	14 862	13 665	12 397	15 743	17 633	19 778	16 705
Małopolskie	14 949	20 337	15 517	17 613	16 660	17 452	18 268	20 046	21 022	19 495
Mazowieckie	9 439	12 602	11 223	13 000	11 421	16 113	18 754	13 048	15 023	16 319
Opolskie	12 287	12 546	16 706	18 002	15 667	18 379	18 054	17 970	18 909	18 522
Podkarpackie	9 774	11 743	9 022	7 329	9 414	14 372	14 600	9 984	11 184	12 582
Podlaskie	11 183	9 564	9 154	8 730	9 458	11 290	11 616	12 266	11 816	11 801
Pomorskie	13 738	11 348	15 499	14 035	13 436	16 081	19 399	16 234	15 898	17 135
Śląskie	14 747	14 671	16 394	20 637	17 240	22 896	25 582	21 588	22 349	22 594
Świętokrzyskie	10 143	14 277	15 587	11 743	12 868	11 994	11 149	18 782	12 094	12 687
Warmińsko-mazurskie	11 911	12 919	12 424	12 472	12 394	11 989	13 983	14 288	13 040	13 201
Wielkopolskie	19 642	19 657	21 517	23 435	21 608	20 573	23 066	20 501	21 861	21 617
Zachodnio-pomorskie	11 429	9 775	10 595	12 113	10 851	11 867	11 835	13 267	13 216	12 746

Źródło: ANR

Komentarz do raportu - Jacek Łaszek Prof. SGH



Rynek nieruchomości, zarówno mieszkaniowych, jak też komercyjnych, to klasyczny rynek niedoskonały. Poza znanymi problemami polityczności rynku mieszkaniowego dochodzą problemy z jego funkcjonowaniem, które przekładają się na całą gospodarkę, w tym na sektor finansowy. Konsekwencje możemy w dalszym ciągu obserwować w USA, UE i wielu innych krajach.

W Polsce, z uwagi na zapóźnienie, sektor nieruchomości mieszkaniowych rozwijał się znacznie wolniej od reszty gospodarki, co powodowało, że siła jego oddziaływania była znacząco słabsza. Ten stan rzeczy ulega jednak szybkiej zmianie, gdyż odrabianiu zaległości rozwojowych będzie towarzyszył wzrost popytu mieszkaniowego oraz popytu na usługi świadczone przez nieruchomości komercyjne. W konsekwencji ryzyko związane z tym sektorem będzie wzrastało.

Można wskazać na cały szereg przyczyn, które powodują problemy z poprawnym funkcjonowaniem tego sektora, jedną z najistotniejszych jest brak przejrzystości wynikający z braku informacji. Często jest ona w ogóle niedostępna publicznie, manipulowana lub dostępna ze znacznym opóźnieniem, nawet w krajach wyżej rozwiniętych. Znacząco utrudnia to prowadzenie rozsądnej polityki gospodarczej wobec sektora oraz podejmowanie racjonalnych działań przez podmioty działające na rynku.

W Polsce sytuacja pod tym względem wygląda podobnie jak w innych krajach słabiej rozwiniętych, a więc źle. Z tego powodu cieszą wszystkie rozsądne inicjatywy podejmowane z zamiarem zmiany tego stanu rzeczy, w tym inicjatywa ZBP oraz AMRON. Należy jednak zdawać sobie sprawę ze znacznego wciąż marginesu błędu czy niepewności, jakimi obciążone są tego rodzaju badania. Ich ograniczanie to wyzwanie na najbliższy czas. W prezentowanym raporcie szczególnie cenne są informacje dotyczące tendencji kształtowania się cen na najważniejszych rynkach oraz dotyczące akcji kredytowej banków.

Prezentowane dane wyraźnie pokazują przechodzenie sektora nieruchomości mieszkaniowych przez kolejny, drugi już cykl. O ile jednak pierwszy cykl związany był tylko i wyłącznie z wewnętrznym funkcjonowaniem sektora, o tyle obecny w znacznej mierze jest konsekwencją zjawisk na rynkach międzynarodowych i to zarówno w fazie boomu, jak i osłabienia koniunktury. Wyraźnie widać, że na rynku mieszkaniowym wystąpiły bardzo podobne zjawiska i mechanizmy do tych w krajach przeżywających obecnie znaczne problemy, tj. boom kredytowy i gwałtowna inflacja na rynku mieszkaniowym. Załamanie na rynku amerykańskim oraz niewielkie jeszcze znaczenie ekonomiczne sektora spowodowały, że wychodzimy z tego cyklu w zasadzie obronną ręką, a głównym problemem są jak dotychczas jedynie nadmiernie wysokie ceny mieszkań ograniczające popyt i w konsekwencji rozmiary budownictwa. Doświadczenia podobnych cykli pokazują, że w dłuższym okresie presja podaży, będąca konsekwencją wysokich cen i wysokiej rentowności inwestycji deweloperskich, spowoduje spadek cen i wzrost popytu, czemu sprzyjać będzie też polityka banków odnotowujących spadek ryzyka i wchodzących ponownie w finansowanie sektora. Omawiane zjawiska mogą być znakomitą lekcją dla wszystkich uczestników rynku (nie powtarzać błędów), zwłaszcza gdy znaczenie sektora mieszkaniowego istotnie wzrośnie.

