

Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport
o kredytach mieszkaniowych i cenach
transakcyjnych nieruchomości



3 / 2011

wrzesień 2011

Raport nr 9,
data publikacji:
24 listopada 2011



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Spis treści

»	Raport w liczbach	3	
»	Wstęp – o raporcie	4	
»	Komentarz do raportu – prof. Jacek Łaszek, Szkoła Główna Handlowa		5
»	Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych	5	
»	Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych	5	
»	Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych		5
»	Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych		6
»	Struktura wskaźnika LtV	7	
»	Okres kredytowania	8	
»	Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3	9	
»	Program „Rodzina na swoim”	9	
»	Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych		10
»	Średnie ceny transakcyjne mieszkań	12	
»	Dane o średnich cenach transakcyjnych w 3 największych miastach – w podziale na rynek pierwotny i wtórny	13	
»	Ceny ofertowe dla największych miast Polski	14	
»	Systemy AMRON i SARFiN	14	
»	System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (AMRON)		14
»	System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości (SARFiN)	15	

Raport w liczbach

III kw. 2011		Zmiana III kw./II kw. 2011
307,2 mld zł	ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	8,41%
1,603	liczba aktualnie czynnych umów kredytowych	3,34%
59 571	liczba umów zawartych	4,22%
12,8 mld zł	wartość umów zawartych	4,64%
120, 93 pkt	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej	3,47%
52,23%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV powyżej 80%	3,10%
78,4%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0%
9,8%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w CHF	2,26%
11,8%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w EUR	2,32%
2,9 mld zł	kwota kredytów udzielonych w ramach programu „Rodzina na swoim”	0,19%
7 785 zł	średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie	0,52%



Wstęp – o raporcie



Szanowni Państwo,

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

W tej edycji prezentujemy wyniki III kwartału 2011 roku odniesione do wyników z kilku poprzednich kwartałów, co pozwoli czytelnikom, niezależnie od opinii i komentarzy autorów, na indywidualną ocenę sytuacji i trendów na rynku kredytów hipotecznych oraz na rynkach mieszkaniowych w polskich aglomeracjach. Opierając się na uwagach oraz pytaniach zgłaszanych przez dotychczasowych odbiorców raportu, zdecydowaliśmy się na publikację niniejszej edycji w dwóch wersjach. Wersja publiczna raportu zawiera te informacje i zestawienia, które cieszyły się do tej pory największym zainteresowaniem szerokiego odbiorcy. Wersja ta nadal dostępna będzie nieodpłatnie na naszej stronie internetowej. Dla tych, którzy zawodowo interesują się rynkiem kredytów hipotecznych oraz rynkiem mieszkaniowym, przygotowujemy od teraz wersję rozszerzoną, zawierającą bardziej szczegółowe informacje, wzbogacone dodatkowymi analizami. Wersja rozszerzona raportu dostępna będzie odpłatnie. Zainteresowanych tą wersją raportu, jak również innymi bardziej szczegółowymi analizami, zapraszam na naszą stronę internetową www.amron.pl.

Wyniki akcji kredytowej uzyskane w III kwartale 2011 roku, zarówno jeśli chodzi o liczbę – 59.571 kredytów, jak i wartość – 12,8 mld złotych udzielonych kredytów okazały się słabsze o ponad 4% od wyników z II kwartału br. Na podstawie tych słabszych niż oczekiwano wyników w III kwartale trudno prognozować, czy banki i potencjalni kredytobiorcy będą starali się wykorzystać ostatnie tygodnie przed wejściem w życie pełnych zapisów Rekomendacji S do zrealizowania odkładanych dotychczas decyzji o zaciągnięciu kredytu na zakup mieszkania.

Portfel kredytów hipotecznych w całym sektorze bankowym ustanowił w minionym okresie nowe rekordy – zarówno w kategorii liczby kredytów hipotecznych – przekraczając po raz pierwszy pułap **1,6 mln sztuk aktywnych kredytów** w portfelach polskich banków, jak i łącznego wolumenu zadłużenia z tytułu aktywnych kredytów hipotecznych, przekraczając poziom **300 mld złotych**. Jeśli jednak wyraźny spadek akcji kredytowej odnotowany w III kwartale 2011 roku potwierdzony zostanie (a bieżące sygnały z banków na razie na to wskazują) również w ostatnim kwartale tego roku, to powtórzenie wyniku akcji kredytowej z roku poprzedniego może okazać się trudne. Będzie to jednocześnie czytelny sygnał dla nowego rządu i parlamentu, iż nadszedł już czas na odważne decyzje w polityce mieszkaniowej.

Tendencje spadkowe zaobserwować można było również na rynku mieszkaniowym. Co prawda w okresie od stycznia do września 2011 roku w Polsce rozpoczęto budowę **128 296** mieszkań, czyli o 0,5% więcej niż w analogicznym okresie roku 2010, jednak już liczba mieszkań oddanych do użytkowania była mniejsza aż o ponad 10% (**87 274** mieszkań). W ciągu trzech kwartałów 2011 roku o 6,8% wzrosła natomiast liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań – łącznie wydano ich **141 310**.

III kwartał 2011 roku przyniósł kolejny, choć już nieco słabszy niż w poprzednich kwartałach, spadek średnich cen (od 50 do 100 złotych za m² powierzchni) na większości największych rynków mieszkaniowych. Wyjątkowy spadek cen, sięgający nawet 300 zł za m², zanotowano we Wrocławiu. Minimalne wzrosty średniej ceny odnotowano natomiast w Gdańsku i w Białymstoku. Do spadku cen mieszkań przyczynił się z jednej strony wzrost podaży nowych mieszkań obserwowany od połowy roku 2010, a z drugiej strony – osłabienie akcji kredytowej, przekładające się na zmniejszenie efektywnego popytu na mieszkania. Nic nie wskazuje na to, aby ten trend na rynku cen mieszkań miał ulec zmianie w najbliższych miesiącach.

Ograniczenia akcji kredytowej w walutach obcych, wycofanie się rządu z programu „Rodzina na swoim” oraz zaostrzenie procedur we-



ryfikacji zdolności kredytowej wynikające z najnowszych regulacji nadzorczych przynoszą efekty – ale czy na pewno te pożądane?



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



Jacek Furga

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

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

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



Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych w największych miastach, które są rynkami w znacznej mierze deweloperskimi jest kontynuacją opisywanych wcześniej procesów i jak dotąd rozwija się w sposób w pełni przewidywalny. Wysokie ceny mieszkań będące pozostałością po niskich stopach procentowych kredytów denominowanych i skutkiem niskiej konkurencji w sektorze deweloperskim stymulują wzrost produkcji nowych mieszkań. Rynek nie jest w stanie ich wchłonąć przy obecnych stopach procentowych i osłabieniu

czynników fundamentalnych. W konsekwencji ponownie narasta zasób niesprzedanych mieszkań. Czynnikiem stymulującym wzrost sprzedaży był w tej sytuacji program RNS, ale jego dalsza ekspansja po zaostreniu jego warunków będzie ograniczona. Barierą jest też płynność sektora bankowego. W konsekwencji rzeczywiste wypłaty kredytów ustabilizowały się podobnie jak popyt na niższym poziomie. Można, więc oczekiwać dalszych spadków cen mieszkań oraz wyhamowywania ich produkcji, na co dodatkowy wpływ będzie miało spowolnienie gospodarcze. W ten sposób będzie się zamykał kolejny cykl na tym rynku.

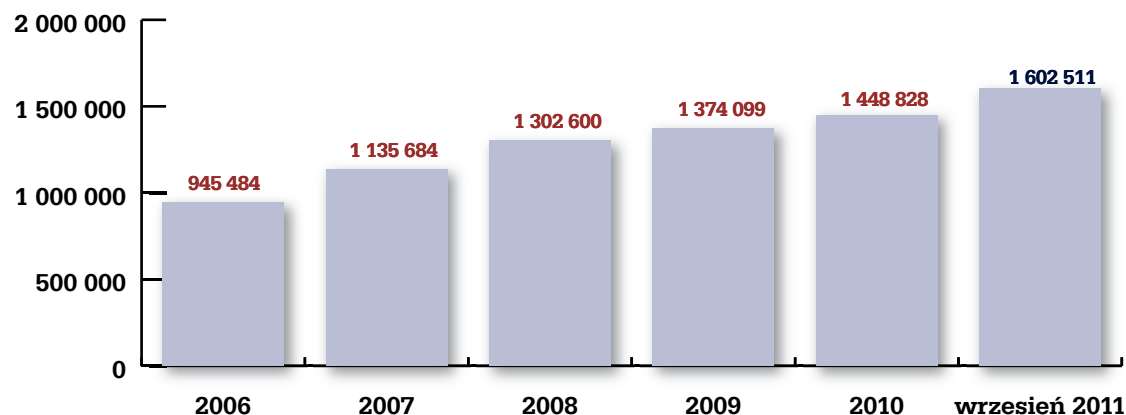


Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

W okresie I – III kw. 2011 roku liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy wzrosła do **1 602 511** sztuk.

Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy

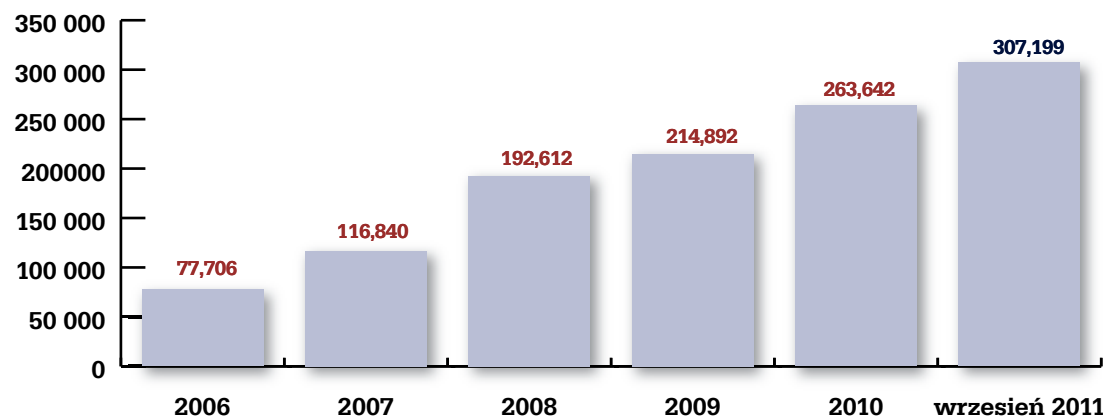


Źródło: ZBP

Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

W okresie I – III kw. 2011 roku stan zadłużenia z tytułu udzielonych kredytów mieszkaniowych wzrósł do poziomu **307,199 mld PLN**.

Wykres 2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld PLN)



Źródło: ZBP, NBP

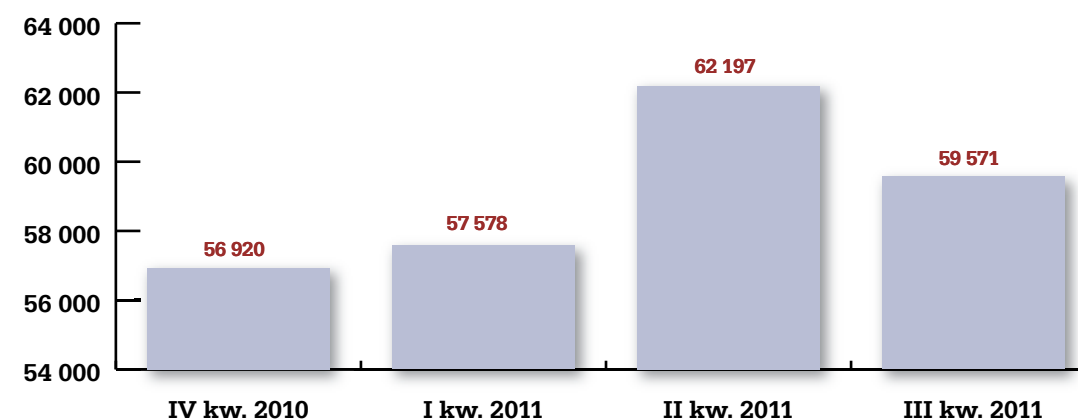
Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

W III kwartale 2011 roku odnotowano spadek zarówno liczby, jak i wartości nowo udzielonych kredytów o odpowiednio 4,22% oraz 4,64% w stosunku do II kwartału 2011. W badanym okresie liczba nowo udzielonych kredytów wynosiła **59 571**, zaś wartość **12,774 mld PLN**.

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

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

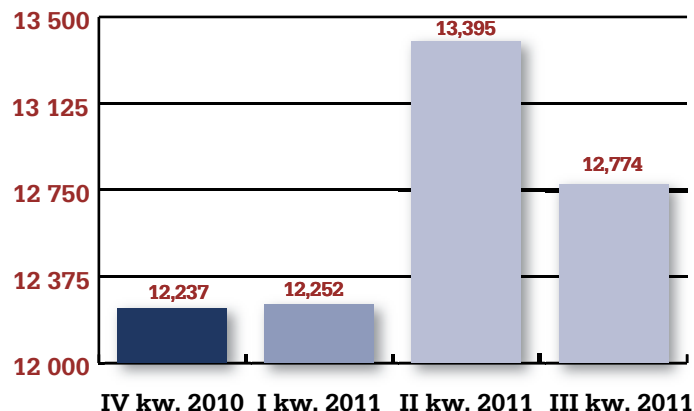
Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie IV kw. 2010 – III kw. 2011



Źródło: ZBP



Wykres 4. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie IV kw. 2010 – III kw. 2011 (w mld PLN)

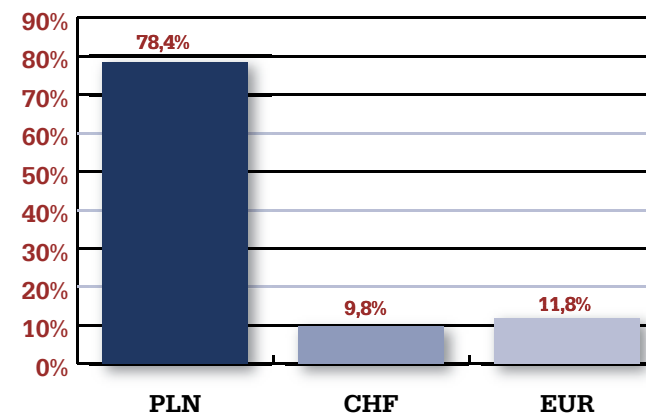


Źródło: ZBP

Waluta kredytu

Zdecydowanie dominującą walutą, w jakiej zaciągano kredyty nadal pozostał złoty. Nowe kredyty udzielane w złotych w III kwartale 2011 r. stanowiły w ujęciu wartościowym **78,4%** wartości portfela. W III kwartale 2011 odnotowano minimalny spadek udziału kredytów denominowanych w EUR **11,8%** (w porównaniu do 14,1% w poprzednim kwartale) oraz wzrostu w CHF do **9,8%** (w porównaniu do 7,5% w poprzednim kwartale).

Wykres 5. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów – III kw. 2011

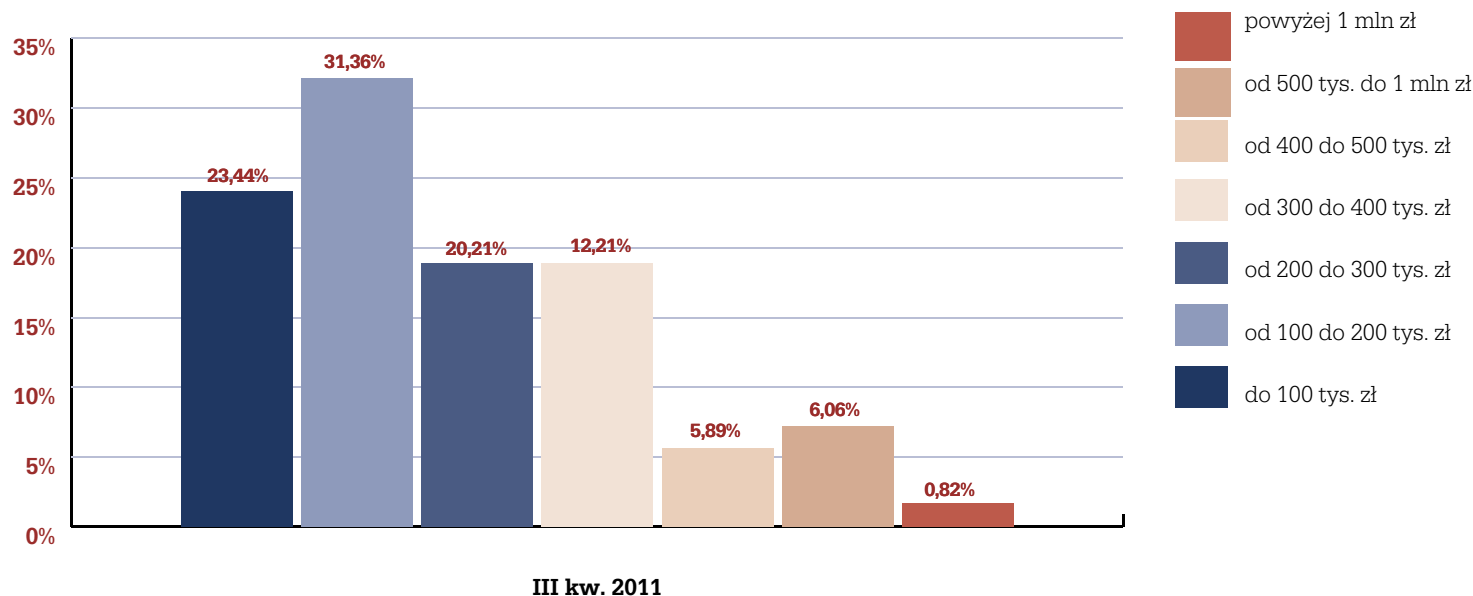


Źródło: ZBP

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

Struktura portfela nowo udzielonych kredytów w III kwartale 2011 według wysokości kredytu pozostała niemal niezmienną w relacji do poprzedniego kwartału. Nadal największy udział (**31,36 %**) mają kredyty o wysokości od 100 do 200 tys. PLN, najmniejszy zaś powyżej 1 mln PLN.

Wykres 6. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu – III kw. 2011



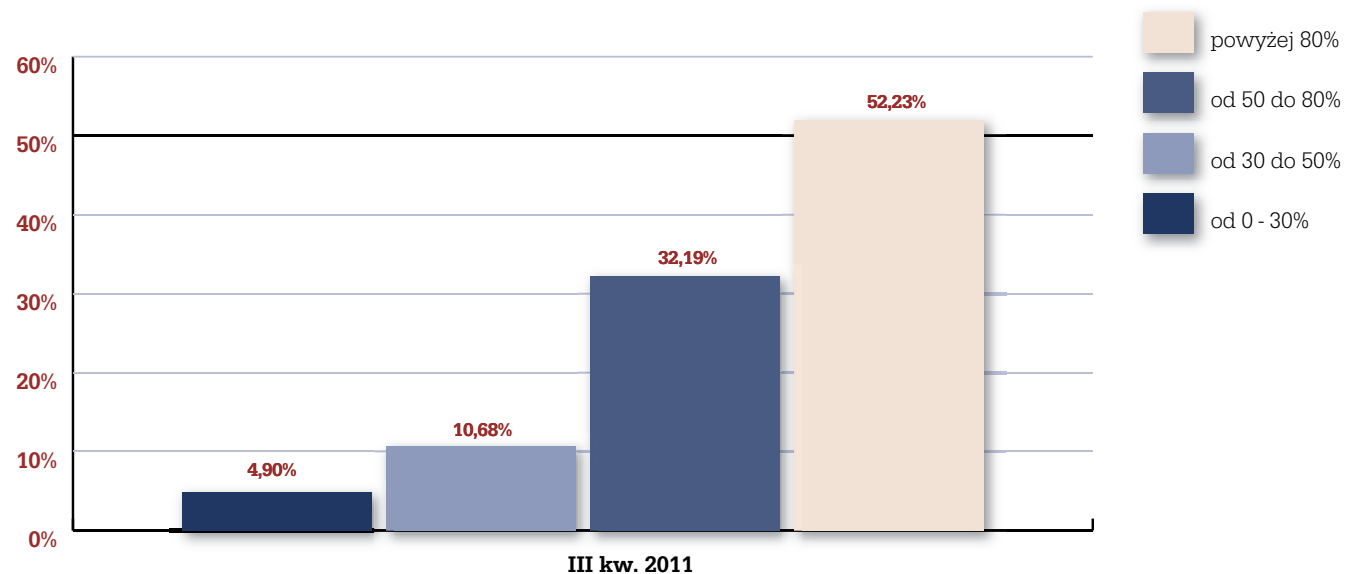
Źródło: ZBP



Struktura wskaźnika LtV

W III kwartale 2011 roku w stosunku do poprzedniego kwartału odnotowano niewielki spadek udziału kredytów o poziomie LtV powyżej 80% oraz wzrost udziału kredytów o poziomie LtV 50% – 80%.

Wykres 7. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów – III kw. 2011

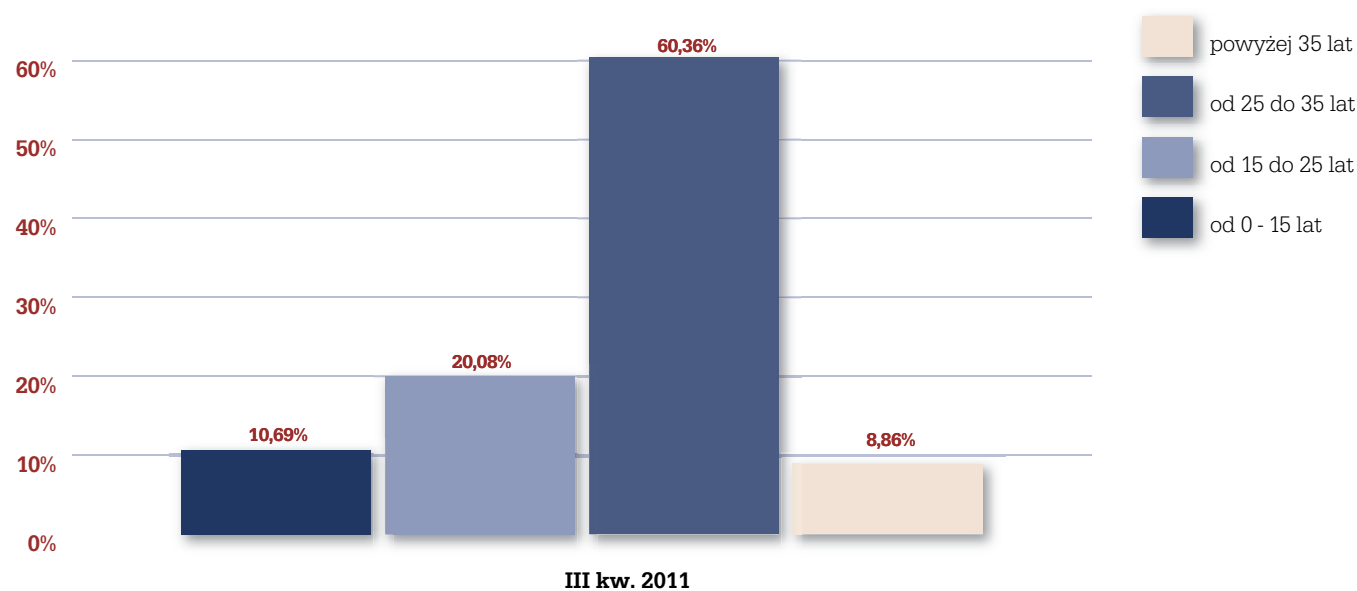


Źródło: ZBP

Okres kredytowania

W trzecim kwartale 2011 roku struktura udzielanych kredytów ze względu na okres kredytowania nie uległa zmianie. Największy udział przypada kredytom o okresie zapadalności w przedziałach 25-35 lat – 60,36%, najmniejszy zaś kredytom zaciąganym na okres powyżej 35 lat (8,86%).

Wykres 8. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania



Źródło: ZBP



Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

Prezentowany w raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM)** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Wpływ na spadek dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w III kwartale 2011 roku miały:

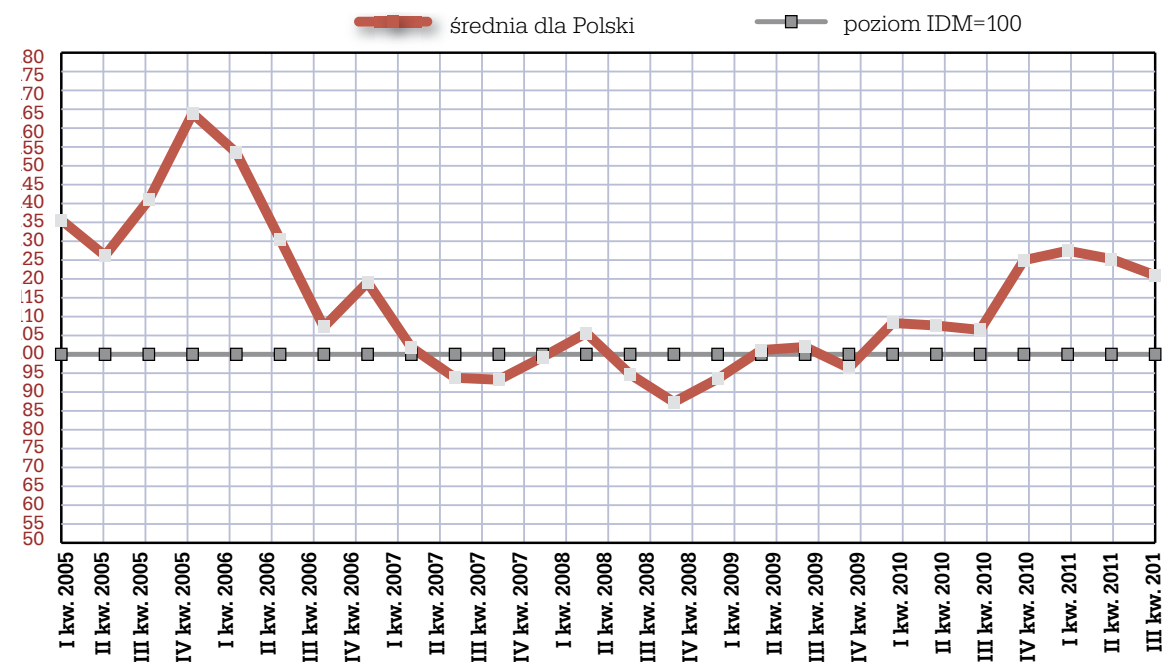
- nieznaczny wzrost cen nieruchomości w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM MS (8 największych miast) – w III kwartale 2011 r. odnotowano wzrost średnich cen w segmencie nieruchomości będących przedmiotem analizy o 0,87%.
- nieznaczny wzrost oprocentowania kredytów – według Narodowego Banku Polskiego średnie oprocentowanie kredytów dla gospodarstw domowych o okresie kredytowania powyżej 5 lat w III kwartale 2011 r. wyniosło średnio 7,14%, czyli wzrosło o 25 punktów bazowych w porównaniu z II kwartałem 2011 roku.
- relatywnie niski, ale jednak wzrost średnich zarobków przypadających na przykładową rodzinę oraz kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne, co, razem ze wzrostem innych parametrów spowodowało, iż wyliczony rozporządzalny dochód w III kwartale 2011 r. spadł o 0,31%.

Program „Rodzina na swoim”

III kwartał 2011 roku był ostatnim kwartałem funkcjonowania programu „Rodzina na swoim” w dotychczasowej formule. W dniu 31 sierpnia 2011 weszła w życie [Ustawa z dnia 15 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania oraz niektórych innych ustaw \(Dz. U. Nr 168, poz. 1006\)](#). Z uwagi na umożliwienie korzystania z programu osób samotnych, nadano nowe brzmienie tytułowi ustawy: „Ustawa o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego

Podsumowując, warunki makroekonomiczne sprzyjały spadkowi indeksu, co wynikało przede wszystkim z nieznacznego wzrostu średniego oprocentowania kredytów na nieruchomości dla gospodarstw domowych – Indeks Dostępności Mieszkaniowej w III kwartale 2011 r. spadł o 3,47%, do poziomu 120, 93 punktów.

Wykres 9. Indeks dostępności mieszkaniowej w latach 2005 – 2011 (III kwartał).



Źródło: ZBP

mieszkania”. Wprowadzone zmiany odnoszą się do następujących głównych kwestii:

- uzupełniono definicję kredytu preferencyjnego, zastrzegając, iż kredyt może być wyłącznie przeznaczony na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych docelowego kredytobiorcy, tj. beneficjenta dopłat,
- wprowadzono nową kategorię beneficjenta: bezdzietne osoby samotne, przy czym osoby te mogą finansować kredytem preferencyjnym zakup lub budowę pierwszego lokalu mieszkalnego



o powierzchni nie większej niż 50 m², a dopłaty naliczane są do powierzchni kalkulacyjnej 30 m²,

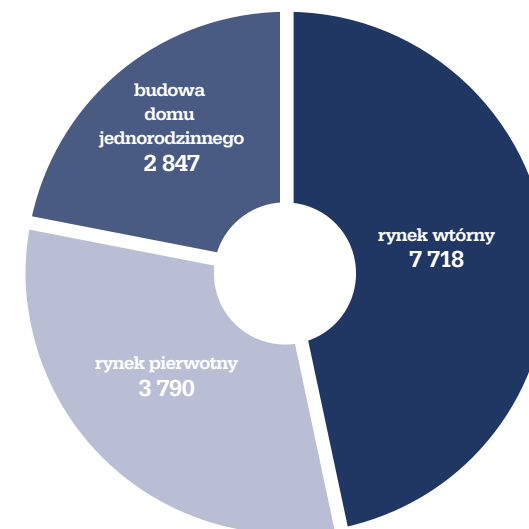
- zróżnicowano limit cenowo-kosztowy kwalifikującego lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny do objęcia finansowym wsparciem w zależności od rodzaju nieruchomości i obniżono współczynnik kształtującego jego poziom: w odniesieniu do nieruchomości rynku pierwotnego do 1,0 zaś do nieruchomości rynku wtórnego do 0,8,
- wprowadzono ograniczenia wieku docelowego kredytobiorcy do 35 lat tylko w odniesieniu do młodszego z małżonków i bezdzietnych osób samotnych (osoby samotnie wychowujące dziecko nie podlegają temu ograniczeniu),
- wprowadzono zasadę, iż zaprzestaje się stosowania dopłat, gdy docelowy kredytobiorca w okresie stosowania dopłat uzyskuje prawo własności lub współwłasności innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po wejściu w życie ustawy.

Sejm w dniu 14 lipca br. zdecydował, iż wnioski o kredyty preferencyjne będą przyjmowane do dnia 31 grudnia 2012 r. Nie zaproponowano innych instrumentów wspierających osoby starające się o zmianę warunków mieszkaniowych z wykorzystaniem kredytu hipotecznego.

Wyniki tego kwartału świadczą o tym, iż kredytobiorcy wykorzystywali ostatnią realną szansę skorzystania z tego programu przed wejściem w życie nowych regulacji.

W III kwartale 2011 r. zwiększył się udział wartościowy i ilościowy nabywanych lokali mieszkaniowych na rynku pierwotnym z pomocą kredytów RnS. Tym samym utrzymał się udział rynku wtórnego poniżej 50% – 46,7%. Lekki spadek ilościowy i wartościowy kredytów udzielanych na nabycie mieszkania na rynku wtórnym lub nabycie/budowę domu jednorodzinnego spowodował, iż liczba i wartość wszystkich kredytów utrzymała się na tym samym poziomie, co w II kwartale 2011 roku.

Wykres 10. Struktura udzielonych kredytów w III kwartale 2011 r.



Źródło: BGK

Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

W ciągu trzech kwartałów 2011 roku liczba pozwoleń wydanych na budowę mieszkań wzrosła o 6,8% i wyniosła 141 310. Z wyjątkiem spółdzielni mieszkaniowych, w większości grup inwestorów notowano wzrost liczby wydanych pozwoleń.

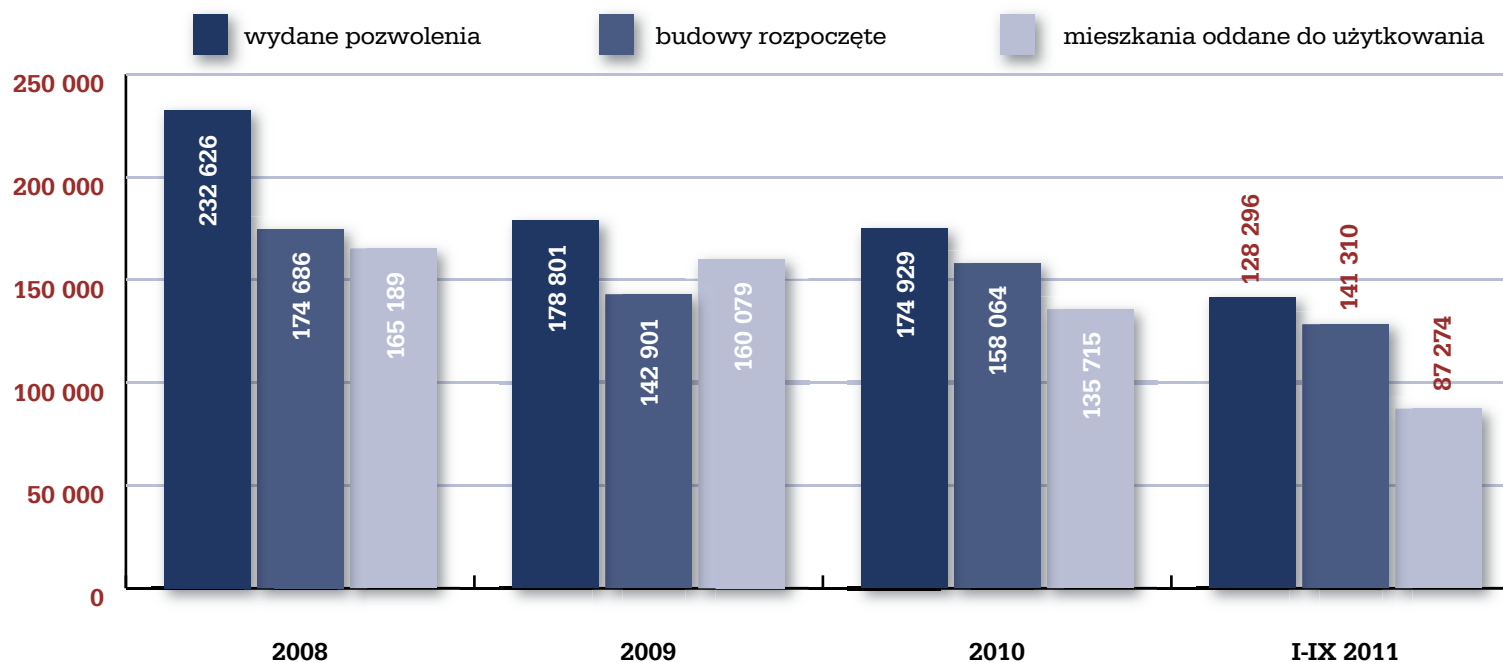
W okresie od stycznia do września 2011 roku w Polsce rozpoczęto budowę 128 296 mieszkań, czyli o 0,5% więcej niż w analogicznym okresie roku 2010. Z ogólnej liczby budów rozpoczętych na sektor deweloperski przypadają 46 223 mieszkania, co oznacza spadek o 3,7% w relacji do 2010 r. W grupie inwestorów indywidualnych nastąpił zaś wzrost liczby rozpoczętych mieszkań do 76 174, czyli o 4,2% więcej w stosunku do analogicznego okresu roku 2010. Spadła natomiast

liczba mieszkań rozpoczętych przez spółdzielnie mieszkaniowe do 1 600, czyli o 51,2% mniej niż w analogicznym okresie roku 2010.

Według wstępnych danych GUS, w okresie styczeń-wrzesień 2011 r. oddano do użytkowania 87 274 mieszkania, tj. o 10,6% mniej niż w analogicznym okresie 2010 r. Tendencja spadkowa liczby mieszkań oddanych do użytkowania jest nadal widoczna w większości grup inwestorów. Największy udział (58,4%) w przyroście nowych zasobów mieszkaniowych mieli inwestorzy indywidualni, którzy w okresie styczeń-wrzesień 2011 r. wybudowali o 1,3% więcej mieszkań niż przed rokiem, tj. 51 004.



Wykres 11. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytku w latach 2008-2011

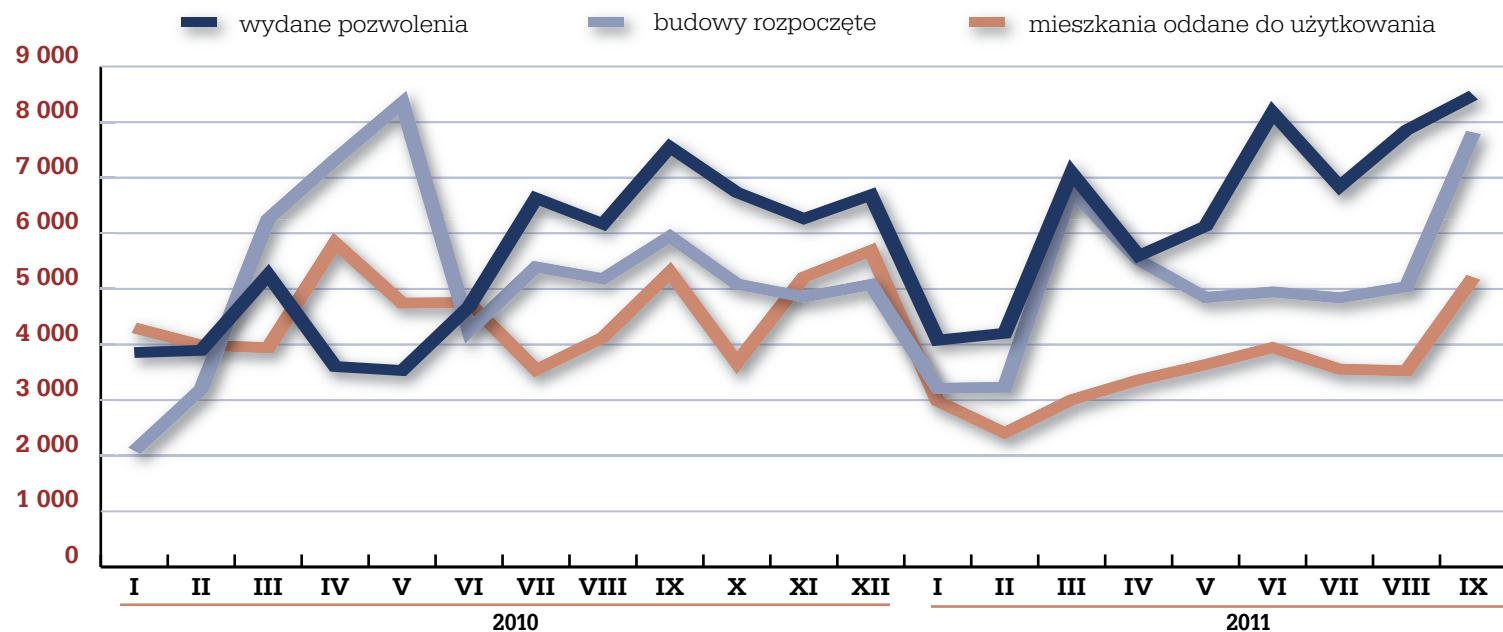


Źródło: GUS, AMRON

W okresie styczeń – wrzesień 2011 deweloperzy oddali 30 970 mieszkań, czyli o 19,9% mniej niż w analogicznym okresie ubiegłym roku i stanowiło to 35,5% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Spółdzielnie mieszkaniowe oddały do użytkowania 2 157 mieszkań, czyli o 44,6% mniej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Wykres 12 prezentuje dynamikę liczby wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytku przez deweloperów w okresie od stycznia 2010 roku do końca III kwartału 2011 roku w ujęciu miesięcznym.

Wykres 12. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytku przez deweloperów w latach 2010–2011 miesięcznie



Źródło: GUS, AMRON

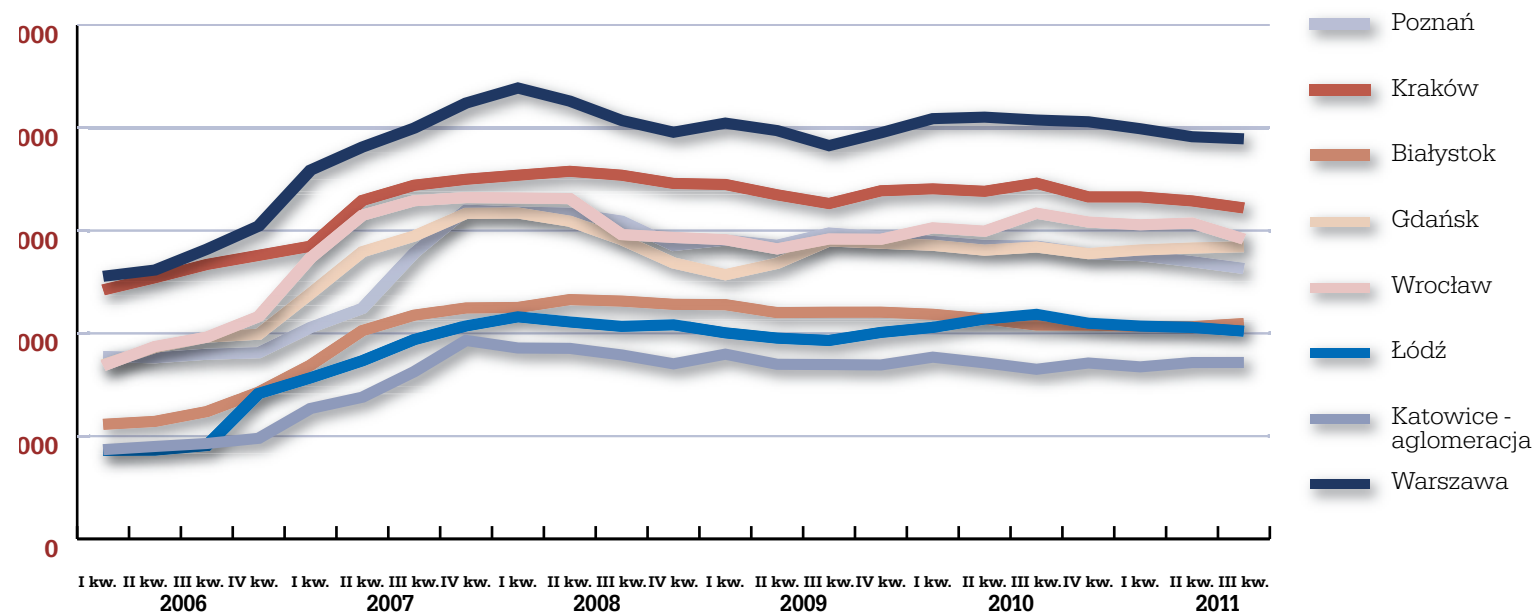


Średnie ceny transakcyjne mieszkań

W III kwartale 2011 roku w większości badanych miast nadal notowano spadki średnich cen metra kwadratowego mieszkań. Największy spadek notowano we Wrocławiu. Minimalne wzrosty średniej ceny notowano w Gdańsku i Białymstoku.

W trzecim kwartale 2011 r. najwyższą spośród badanych miast średnią cenę transakcyjną za metr kwadratowy mieszkania odnotowano w Warszawie – 7 785 PLN, najniższą zaś w aglomeracji katowickiej 3 433 PLN.

Wykres 13. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach – 2006-III kw. 2011



Źródło: AMRON

Tabela 2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach – 2008-III kw. 2011.

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

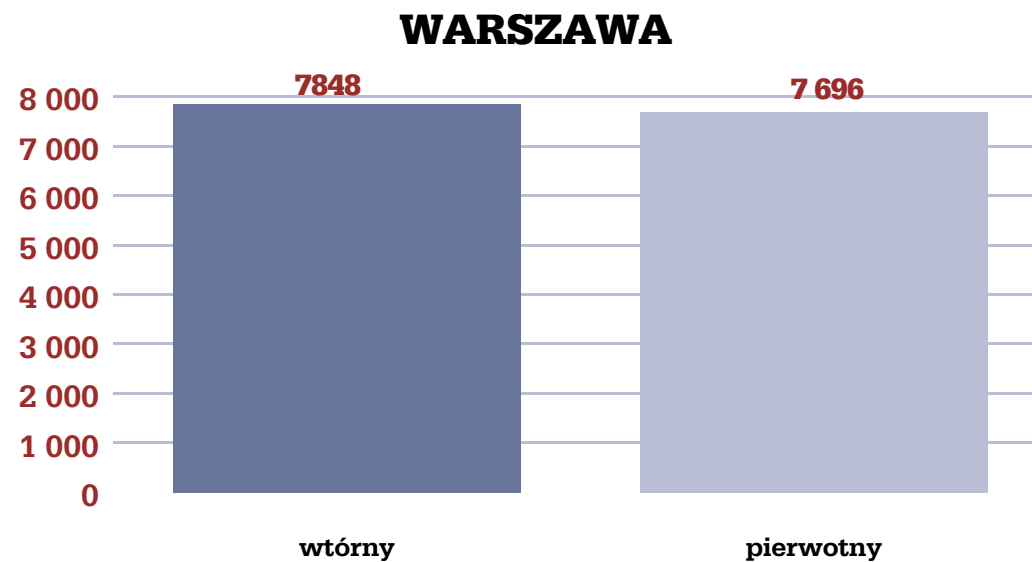
Źródło: AMRON



Dane o średnich cenach transakcyjnych w 3 największych miastach – w podziale na rynek pierwotny i wtórny

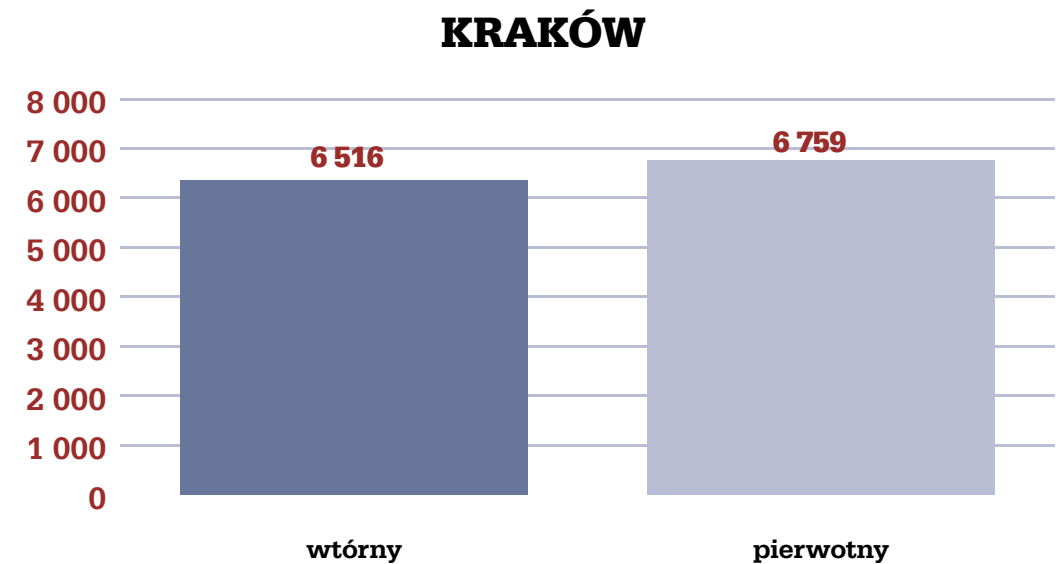
Średnie ceny transakcyjne mieszkań nowych i z rynku wtórnego wykazują różnice. W niniejszym raporcie przedstawimy te różnice dla trzech wybranych rynków: warszawskiego, krakowskiego i wrocławskiego.

Wykres 14. Warszawa – średnia cena transakcyjna w III kw. 2011



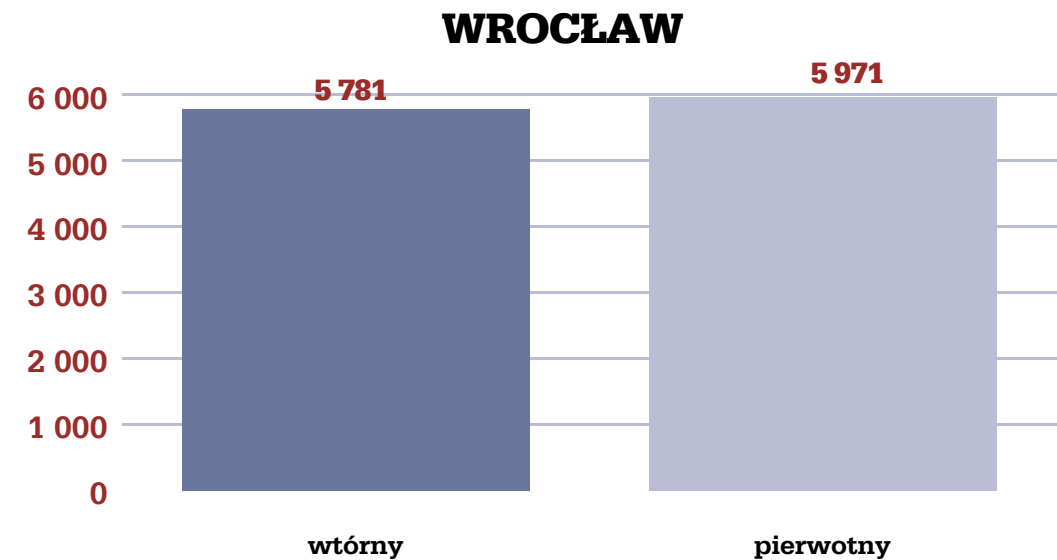
Źródło: AMRON

Wykres 15. Kraków – średnia cena transakcyjna w III kw. 2011



Źródło: AMRON

Wykres 16. Wrocław – średnia cena transakcyjna w III kw. 2011



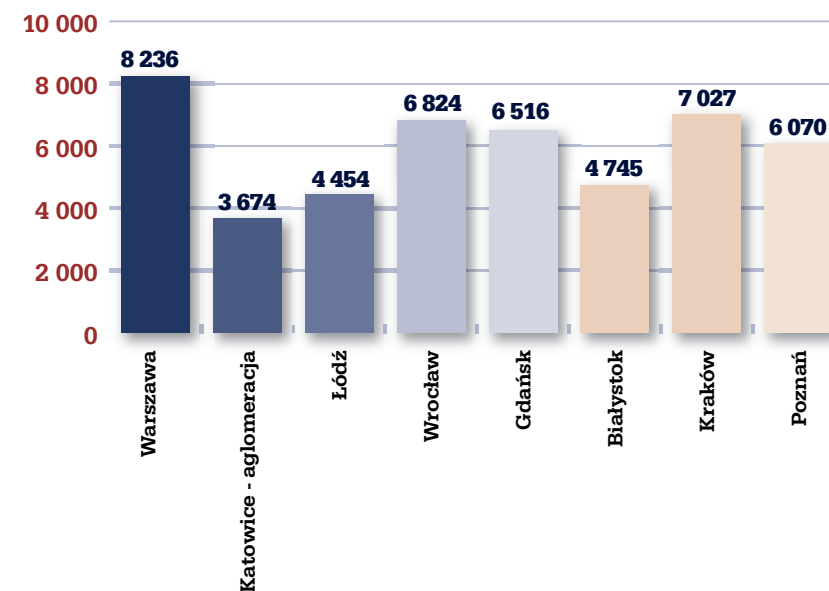
Źródło: AMRON



Ceny ofertowe dla największych miast Polski

Najwyższą średnią cenę ofertową metra kwadratowego mieszkania w III kwartale 2011 roku odnotowano w Warszawie i wynosiła ona 8 236 PLN/m², najniższą zaś w aglomeracji katowickiej – 3 674 PLN/m².

Wykres 17. Średnie ceny ofertowe na największych rynkach Polski w III kw. 2011 r.



Źródło: AMRON

Systemy AMRON i SARFiN

System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (AMRON)

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

Oferta Centrum AMRON to również cykliczne, standardowe raporty o rynku nieruchomości i publikacje analityczne, jak i specjalistyczne raporty opracowywane na indywidualne zamówienie, dotyczące ściśle określonego segmentu rynku, lokalizacji i przedziału czasowego.

Centrum AMRON współpracuje z bankami komercyjnymi oraz spółdzielczymi, towarzystwami ubezpieczeniowymi, Agencją Nieruchomości Rolnych, rzeczoznawcami majątkowymi i pośrednikami w obrocie nieruchomości, a także z deweloperami, firmami doradczymi i jednostkami administracji samorządowej. Z bazy korzysta również Narodowy Bank Polski i Prokuratura Generalna.

Kontakt:

Agnieszka Gołębiowska

Koordynator ds. Relacji z Klientami

Centrum AMRON

Al. Jana Pawła II 15

00-828 Warszawa

Tel.: (22) 697-65-47

e-mail: agnieszka.golebiowska@amron.pl



System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości (SARFiN)

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

W ramach SARFiN opracowywane są nowe propozycje usług dla banków i ich klientów: budowa indeksu dostępności kredytowej, ocena i szacowanie potencjału rynku kredytowania nieruchomości oraz tworzenie tzw. map ryzyka dla poszczególnych regionów. SARFiN stanowi dla banków dodatkowe źródło informacji, dzięki któremu możliwa jest weryfikacja tendencji na rynku finansowania nieruchomości.

Kontakt:

Michał Wydra

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:

Katarzyna Lubaś

Analityk Rynku Nieruchomości, Centrum AMRON

e-mail: katarzyna.lubas@amron.pl; raport@amron.pl

tel.: (22) 697-65-50

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

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