

# 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	5	
Wstęp – o raporcie	6	
Komentarz do raportu – prof. Jacek Łaszek, Szkoła Główna Handlowa	7	7
Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych	7	
Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych	7	
Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	8	8
Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych	8	8
Waluta kredytu	9	
Średnia wartość kredytu	10	
Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu	11	11
Struktura wskaźnika LtV	13	
Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski	14	14
Okres kredytowania	15	
Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3	16	16
Program „Rodzina na swoim”	16	
Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych	19	19
Średnie ceny transakcyjne mieszkań	21	21
Dane o średnich cenach transakcyjnych w największych miastach – w podziale na rynek pierwotny i wtórny	23	
Ceny ofertowe dla największych miast Polski	24	24
Rynek nieruchomości w USA jako przykład wychodzenia z upadku, dr Zbigniew Krysiak Szkoła Główna Handlowa	24	
Cykl gospodarczy powrotem do początku	24	24
Kluczowe problemy do rozwiązania rynku w USA	25	25
Wartość nieruchomości i jej wycena	26	26
Podsumowanie	26	
Systemy AMRON i SARFiN	27	
System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (AMRON)	27	27
System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości (SARFiN)	27	27



## Spis wykresów:

- Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy 2003 – IX.2011 **7**
- Wykres 2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld PLN) – 2003 – IX.2011 **8**
- Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie I kw. 2008 – III kw. 2011 **9**
- Wykres 4. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie I kw. 2008 – III kw. 2011 (mld PLN) **9**
- Wykres 5. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów I kw. 2009 – III kw. 2011 **10**
- Wykres 6. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty – 2003 – III kw. 2011 **11**
- Wykres 7. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu I kw. 2008 – III kw. 2011 **12**
- Wykres 8. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów I kw. 2010 – III kw. 2011 **13**
- Wykres 9. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania I kw. 2010 – III kw. 2011 **15**
- Wykres 10. Indeks dostępności mieszkaniowej w latach 2005 – 2011 (III kwartał) **16**
- Wykres 11. Wartość udzielonych kredytów w ramach Programu „Rodzina na swoim” w I kw. 2010 – III kw. 2011 roku **17**
- Wykres 12. Liczba udzielonych kredytów w ramach Programu „Rodzina na swoim” w I kw. 2010 – III kw. 2011 roku **17**
- Wykres 13. Struktura udzielonych kredytów w III kwartale 2011 r. (w %) **17**
- Wykres 14. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytku w latach 2008- 2011 **19**
- Wykres 15. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytku przez deweloperów w okresie styczeń 2010 – wrzesień 2011 roku, miesięcznie **20**
- Wykres 16. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach – 2006 – III kw. 2011. **21**
- Wykres 17. Średnia cena transakcyjna m<sup>2</sup> mieszkania w III kw. 2011 – rynek wtórny i pierwotny **23**
- Wykres 18. Średnie ceny ofertowe na największych rynkach Polski w III kw. 2011 r. **24**
- Wykres 19. Zmiany PKB w USA w latach 1989-2010 **25**
- Wykres 20. Wskaźnik wartości domu do dochodu rocznego gospodarstwa domowego w USA **25**
- Wykres 21. Liczba rozpoczętych inwestycji domów jednorodzinnych w USA w latach 2002–2011 i prognoza do 2015 **26**



## Spis tabel:

»	Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie I kw. 2008 – III kw. 2011	8
»	Tabela 2. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie I kw. 2008 – III kw. 2011	10
»	Tabela 3. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty – 2003 – III kw. 2011	11
»	Tabela 4. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu I kw. 2008 – III kw. 2011	12
»	Tabela 5. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów I kw. 2010 – III kw. 2011	13
»	Tabela 6. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast I kw. 2009 – III kw. 2011	14
»	Tabela 7. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast I kw. 2009 – III kw. 2011	14
»	Tabela 8. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania I kw. 2010 – III kw. 2011	15
»	Tabela 9. Kredyty preferencyjne udzielone w ramach programu „Rodzina na swoim” w podziale na wiek kredytobiorców oraz rynki (wtórny, pierwotny i budowa domu)	18
»	Tabela 10. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytku przez deweloperów w 2011 roku miesięcznie	20
»	Tabela 11. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach – 2006 – III kw. 2011	22

## Raport w liczbach



III kw. 2011	Zmiana III kw./II kw. 2011
<b>307,2 mld zł</b> ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	<b>8,41%</b> ↗
<b>1,603 mln</b> liczba aktualnie czynnych umów kredytowych	<b>3,34%</b> ↗
<b>59 571</b> liczba umów zawartych	<b>4,22%</b> ↘
<b>12,8 mld zł</b> wartość umów zawartych	<b>4,64%</b> ↘
<b>209 114 zł</b> średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	<b>0,12%</b> ↗
<b>120, 93 pkt</b> wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej	<b>3,47%</b> ↘
<b>52,23%</b> udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV powyżej 80%	<b>3,10%</b> ↘
<b>78,4%</b> wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	<b>0%</b>
<b>9,8%</b> wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w CHF	<b>2,26%</b> ↗
<b>11,8%</b> wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w EUR	<b>2,32%</b> ↘
<b>2,9 mld zł</b> kwota kredytów udzielonych w ramach programu „Rodzina na swoim”	<b>0,19%</b> ↘
<b>7 785 zł</b> średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie	<b>0,52%</b> ↘



## 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](http://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 m<sup>2</sup> powierzchni) na większości największych rynków mieszkaniowych. Wyjątkowy spadek cen, sięgający nawet 300 zł za m<sup>2</sup>, 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 weryfikacji 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

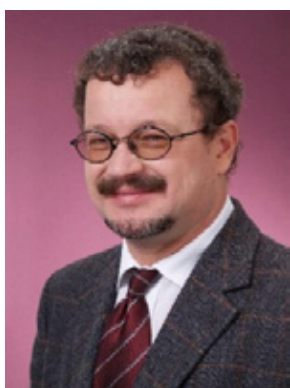
### Jacek Furga

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

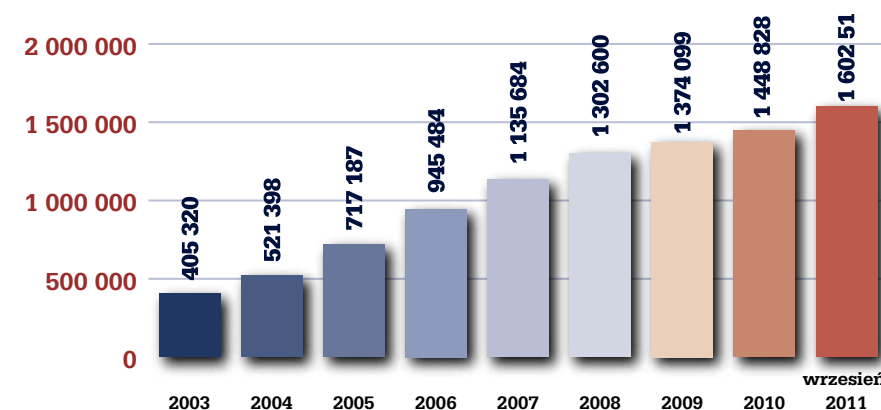
stopach procentowych i osłabieniu czynników fundamentalnych. W konsekwencji ponownie narasta zasób niesprzedanych mieszkań. Czynnikiem stymulującym wzrost sprzedaży był w tej sytuacji program „Rodzina na swoim”, ale jego dalsza ekspansja po zaostrzeniu jego warunków będzie ograniczona. Bariera jest też 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

Sektor bankowy ustanowił w minionym okresie nowy rekord w kategorii liczby kredytów hipotecznych – przekraczając po raz pierwszy pułap **1,6 mln sztuk aktywnych kredytów** w portfelach polskich banków. Wykres 1 pokazuje wzrost liczby umów kredytowych od początku roku 2003.

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



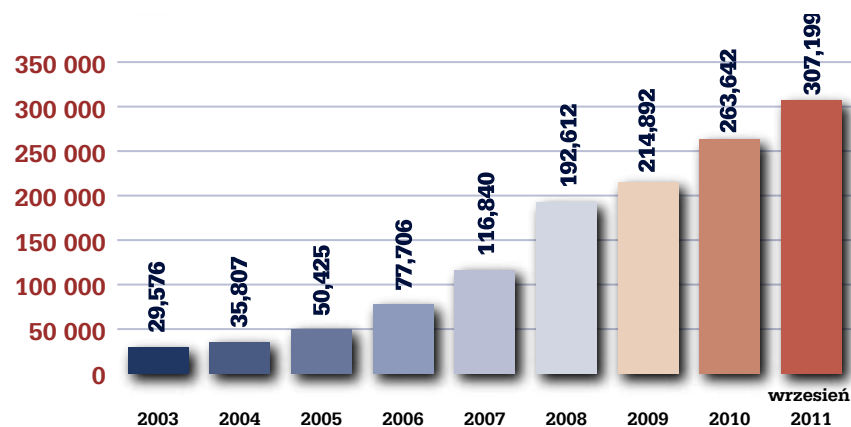
Źródło: ZBP



## Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Pomimo słabszych wyników akcji kredytowej banków w analizowanym III kwartale 2011 roku, łączna wartość zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu kredytów hipotecznych przekroczyła poziom 300 mld złotych. Wykres 2 prezentuje wzrost zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów hipotecznych (w mld PLN) od roku 2003. W I – III kw. 2011 roku portfel ten osiągnął **307, 199 mld PLN**.

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



Źródło: ZBP, NBP

## Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

Poniższa tabela prezentuje wyniki akcji kredytowej banków w okresie od początku roku 2008, podając zarówno liczbę kredytów udzielonych w poszczególnych kwartałach, jak również ich łączną wartość. Tak dobrany okres analizy pozwala dokładnie prześledzić zmiany na polskim rynku kredytów hipotecznych, w tym najciekawszym okresie – począwszy od dwóch rekordowych kwartałów (II i III 2008 r.),

poprzez rok 2009, kiedy nastąpiło załamanie na rynku kredytów hipotecznych spowodowane ogólnoświatowym kryzysem finansowym, aż po miniony III kwartał roku 2011. Wyraźne zmiany trendu zarówno jeśli chodzi o liczbę udzielonych kredytów, jak i ich wartość przedstawione zostały na wykresach nr 3 i 4.

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 r. W badanym okresie liczba nowo udzielonych kredytów wynosiła **59 571**, zaś wartość – **12,774 mld PLN**.

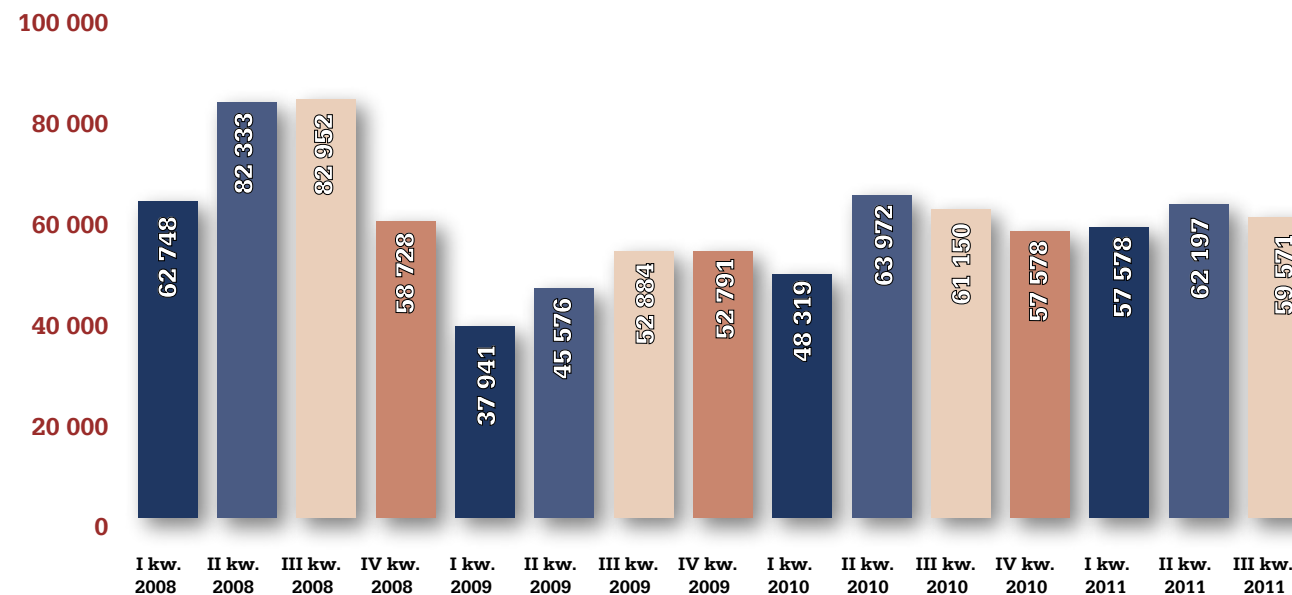
Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie I kw. 2008 – III kw. 2011

Okresy	wartość w mld PLN	zmiana / poprzedni kwartał	liczba	zmiana / poprzedni kwartał	zmiana / poprzedni kwartał
I kw. 2008	<b>12,089</b>		<b>62 748</b>		
II kw. 2008	<b>16,369</b>	35,40%	<b>82 333</b>	31,21%	↗
III kw. 2008	<b>16,803</b>	2,65%	<b>82 952</b>	0,75%	↗
IV kw. 2008	<b>11,867</b>	29,38%	<b>58 728</b>	29,20%	↘
I kw. 2009	<b>7,609</b>	35,88%	<b>37 941</b>	35,40%	↘
II kw. 2009	<b>9,376</b>	23,22%	<b>45 576</b>	20,12%	↗
III kw. 2009	<b>10,945</b>	16,73%	<b>52 884</b>	16,03%	↗
IV kw. 2009	<b>10,804</b>	1,29%	<b>52 791</b>	0,18%	↘
I kw. 2010	<b>9,809</b>	9,21%	<b>48 319</b>	8,47%	↘
II kw. 2010	<b>13,523</b>	37,86%	<b>63 972</b>	32,40%	↗
III kw. 2010	<b>13,091</b>	3,20%	<b>61 150</b>	4,41%	↘
IV kw. 2010	<b>12,237</b>	6,52%	<b>56 920</b>	6,92%	↘
I kw. 2011	<b>12,252</b>	0,12%	<b>57 578</b>	1,16%	↗
II kw. 2011	<b>13,395</b>	9,33%	<b>62 197</b>	8,02%	↗
III kw. 2011	<b>12,774</b>	4,64%	<b>59 571</b>	4,22%	↘

Źródło: ZBP

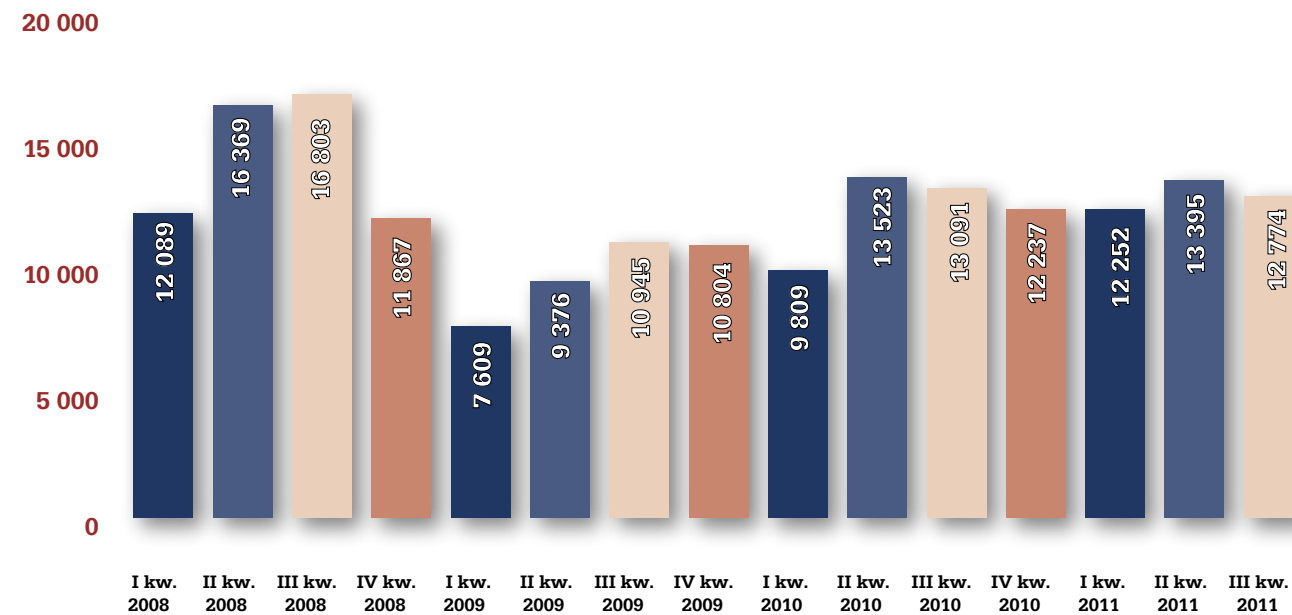


Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie I kw. 2008 – III kw. 2011



Źródło: ZBP

Wykres 4. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie I kw. 2008 – III kw. 2011 (mld PLN)



Źródło: ZBP

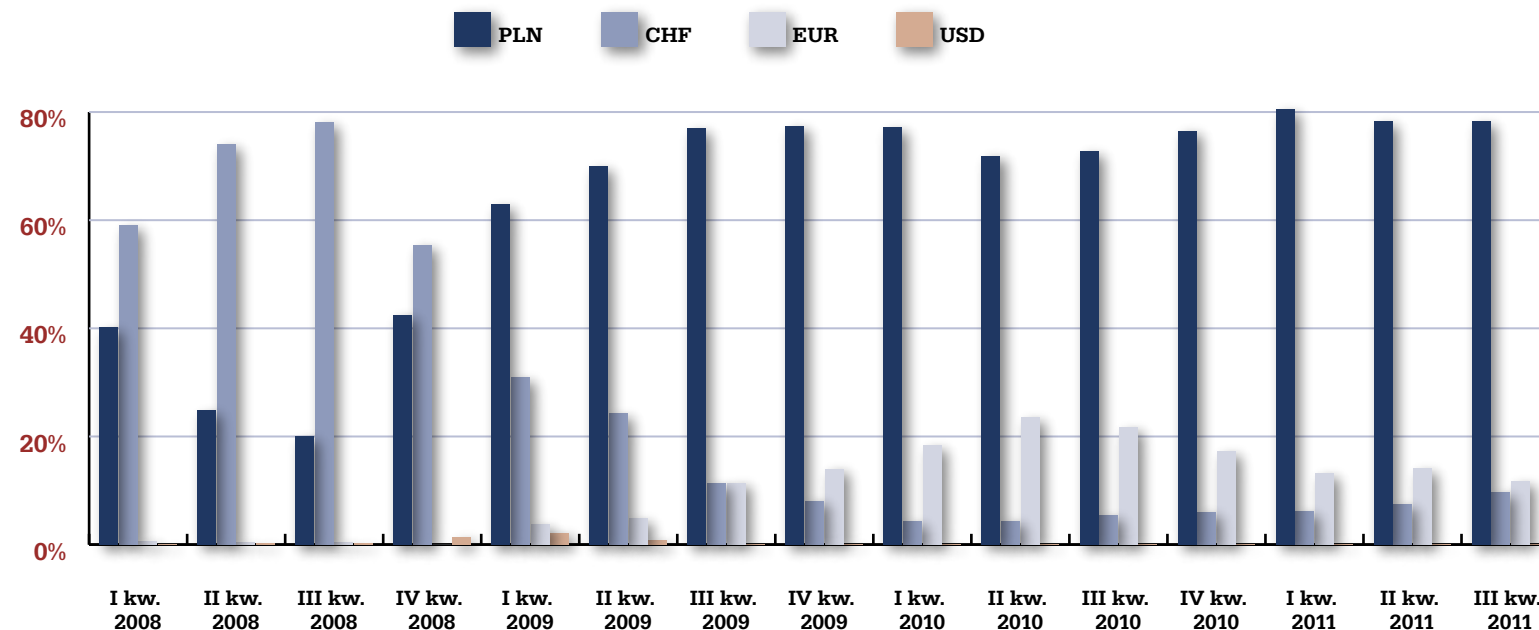
## Waluta kredytu

W analizowanym okresie I kw. 2008 do III kw. 2011 roku widać wyraźną zmianę struktury walutowej nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych. Do IV kwartału 2008 roku wyraźnie dominowały kredyty mieszkaniowe udzielane we frankach szwajcarskich. Następnie od I kwartału roku 2009 dominującą walutą stał się złoty, a udział kredytów we frankach systematycznie spadał.

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

Wzrost udziału kredytów denominowanych w CHF mógł być spowodowany zarówno wysokim kursem franka szwajcarskiego, znacznie obniżonymi przez Szwajcarski Bank Narodowy stopami procentowymi, jak i nadchodzącymi regulacjami znowelizowanej rekomendacji S.

Wykres 5. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów I kw. 2009 – III kw. 2011



Źródło: ZBP

Tabela 2. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie I kw. 2008 – III kw. 2011

	PLN	CHF	EUR	USD	Inne
<b>I kw. 2008</b>	40,20%	59,00%	0,70%	0,10%	0,10%
<b>II kw. 2008</b>	24,90%	74,10%	0,40%	0,20%	0,30%
<b>III kw. 2008</b>	20,10%	78,10%	0,50%	0,20%	1,20%
<b>IV kw. 2008</b>	42,50%	55,40%	0,00%	1,30%	0,70%
<b>I kw. 2009</b>	63,00%	31,00%	3,80%	2,20%	0,00%
<b>II kw. 2009</b>	70,01%	24,26%	4,88%	0,84%	0,01%
<b>III kw. 2009</b>	76,94%	11,34%	11,45%	0,10%	0,17%
<b>IV kw. 2009</b>	77,44%	8,11%	14,02%	0,16%	0,27%
<b>I kw. 2010</b>	77,23%	4,28%	18,35%	0,10%	0,05%
<b>II kw. 2010</b>	71,90%	4,40%	23,60%	0,10%	0,02%
<b>III kw. 2010</b>	72,81%	5,38%	21,76%	0,03%	0,03%
<b>IV kw. 2010</b>	76,55%	6,06%	17,33%	0,04%	0,02%
<b>I kw. 2011</b>	80,55%	6,12%	13,20%	0,12%	0,01%
<b>II kw. 2011</b>	78,36%	7,49%	14,10%	0,03%	0,01%
<b>III kw. 2011</b>	78,36%	9,75%	11,79%	0,08%	0,02%

Źródło: ZBP

## Średnia wartość kredytu

Średnia wartość udzielonego kredytu po kilku latach wzrostu osiągnęła w 2008 roku poziom 205 180 PLN, po czym w roku 2009 odnotowano obniżenie do 202 448 PLN, będące efektem odwrócenia struktury walutowej udzielonych w tym roku kredytów (w relacji do roku poprzedniego). W roku 2010 nastąpił powrót do poziomu z roku 2008 (205 954) i kontynuacja wzrostu w kolejnych kwartałach.

Zmiany wysokości wartości średniej udzielanych w poszczególnych latach kredytów były wypadkową zmian wartości średnich dla kredytów udzielanych w walutach obcych oraz kredytów udzielanych w złotych. W analizowanym okresie 2003 – III kw. 2011 widoczny był systematyczny wzrost średniej wartości kredytu denominowanego w walutach obcych. W przypadku średniej wartości kredytów złotych gwałtowny wzrost (do poziomu 170 270 PLN) nastąpił w roku 2007. Najwyższą wartość (187 269 PLN) w badanym okresie notowano w I kw. 2011 roku.

W III kwartale 2011 roku średnia wartość kredytu ogółem wyniosła **209 114** PLN. Przeciętna wysokość kredytu złotowego pozostała niemal niezmienną na poziomie **187 056** PLN, podczas gdy średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych wynosiła **352 343** PLN.

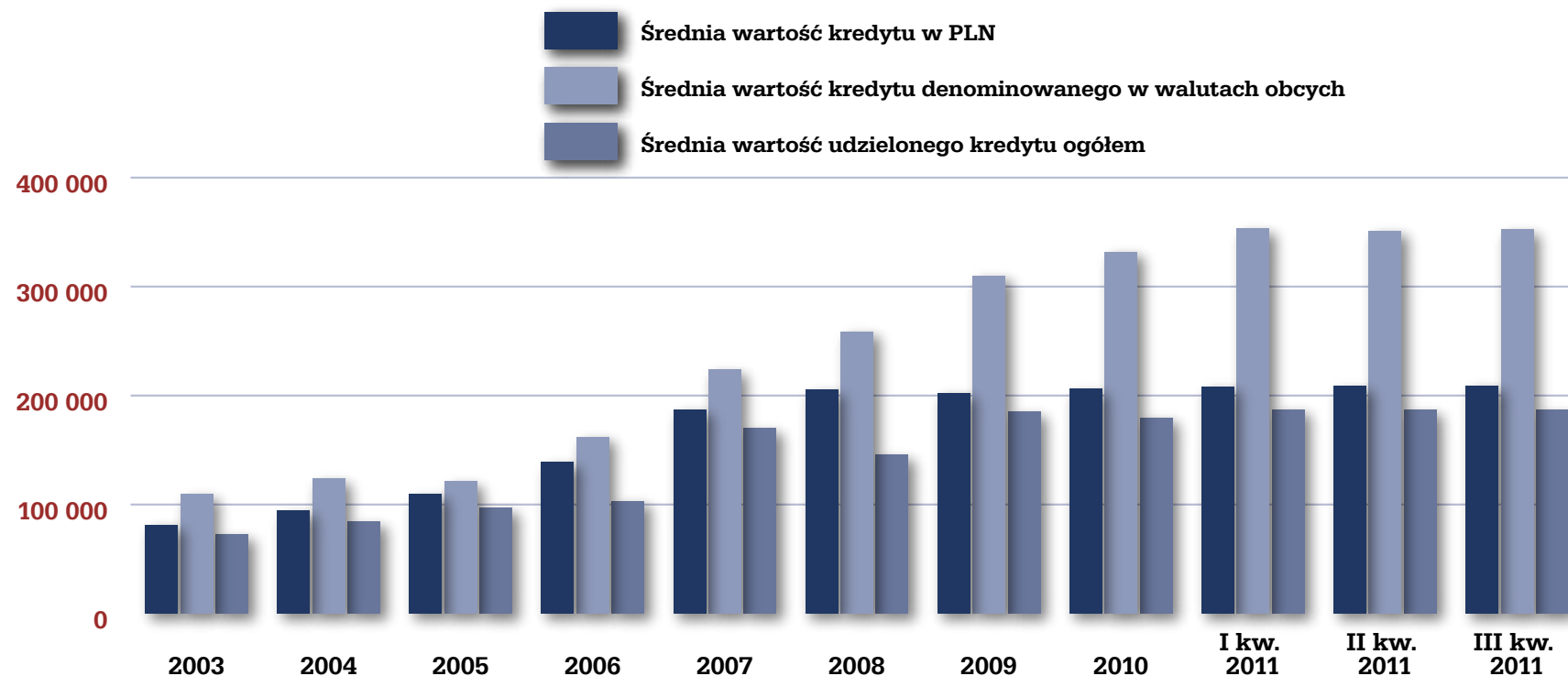


Tabela 3. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty – 2003 – III kw. 2011

Rok	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych	średnia wartość kredytu w PLN
2003	81 340	109 670	72 550
2004	94 240	123 970	84 560
2005	109 550	121 080	96 860
2006	139 140	162 160	103 190
2007	187 290	223 660	170 270
2008	205 180	258 820	145 940
2009	202 448	310 061	185 460
2010	205 954	331 787	179 651
I kw. 2011	208 381	353 529	187 269
II kw. 2011	208 863	351 086	187 115
III kw. 2011	209 114	352 343	187 056

Źródło: ZBP

Wykres 6. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty – 2003 – III kw. 2011



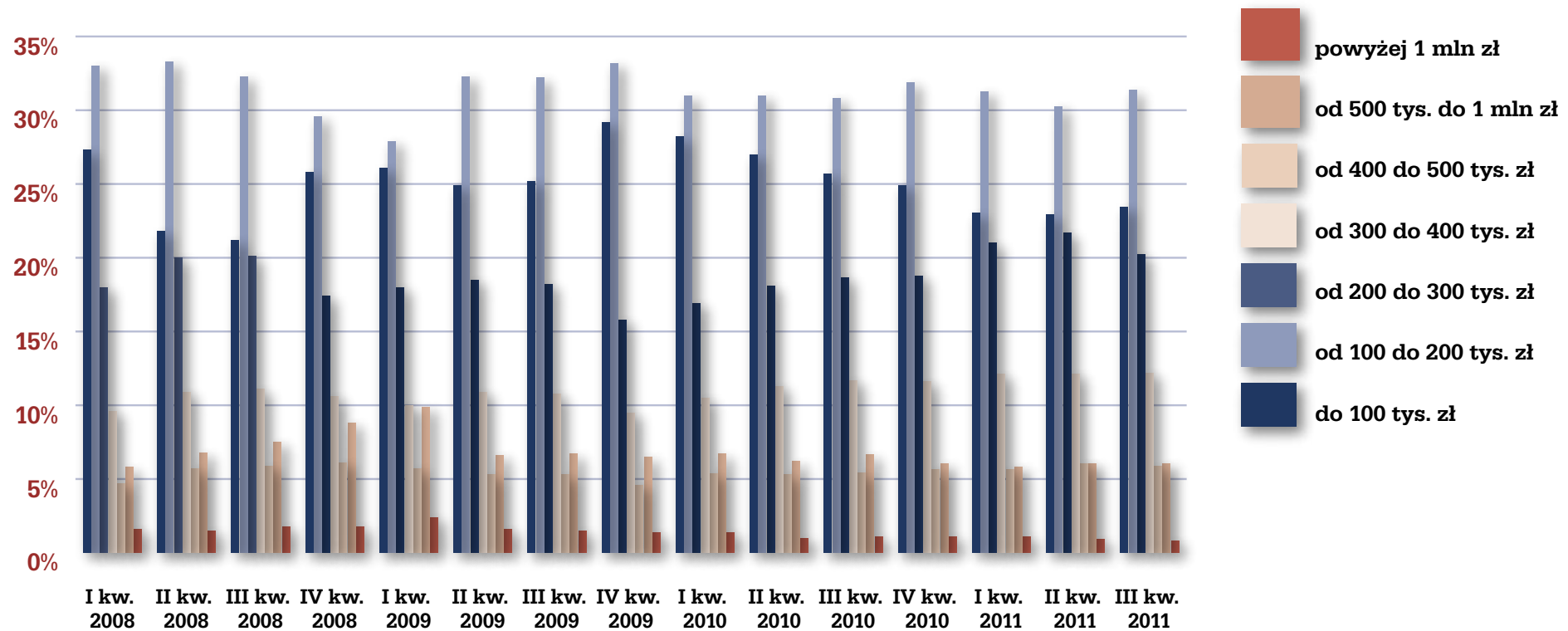
Źródło: ZBP

## Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

Struktura portfela nowo udzielonych kredytów według ich wysokości w badanym okresie nie ulegała zmianom. Największy udział miały kredyty o wysokości od 100 do 200 tys. PLN oraz te do 100 tys. PLN, najmniejszy zaś – powyżej 1 mln PLN. Także w III kwartale nadal największy udział (**31,36 %**) mają kredyty o wysokości od 100 do 200 tys. PLN, najmniejszy zaś powyżej 1 mln PLN.



Wykres 7. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu I kw. 2008 – III kw. 2011



Źródło: ZBP

Tabela 4. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu I kw. 2008 – III kw. 2011

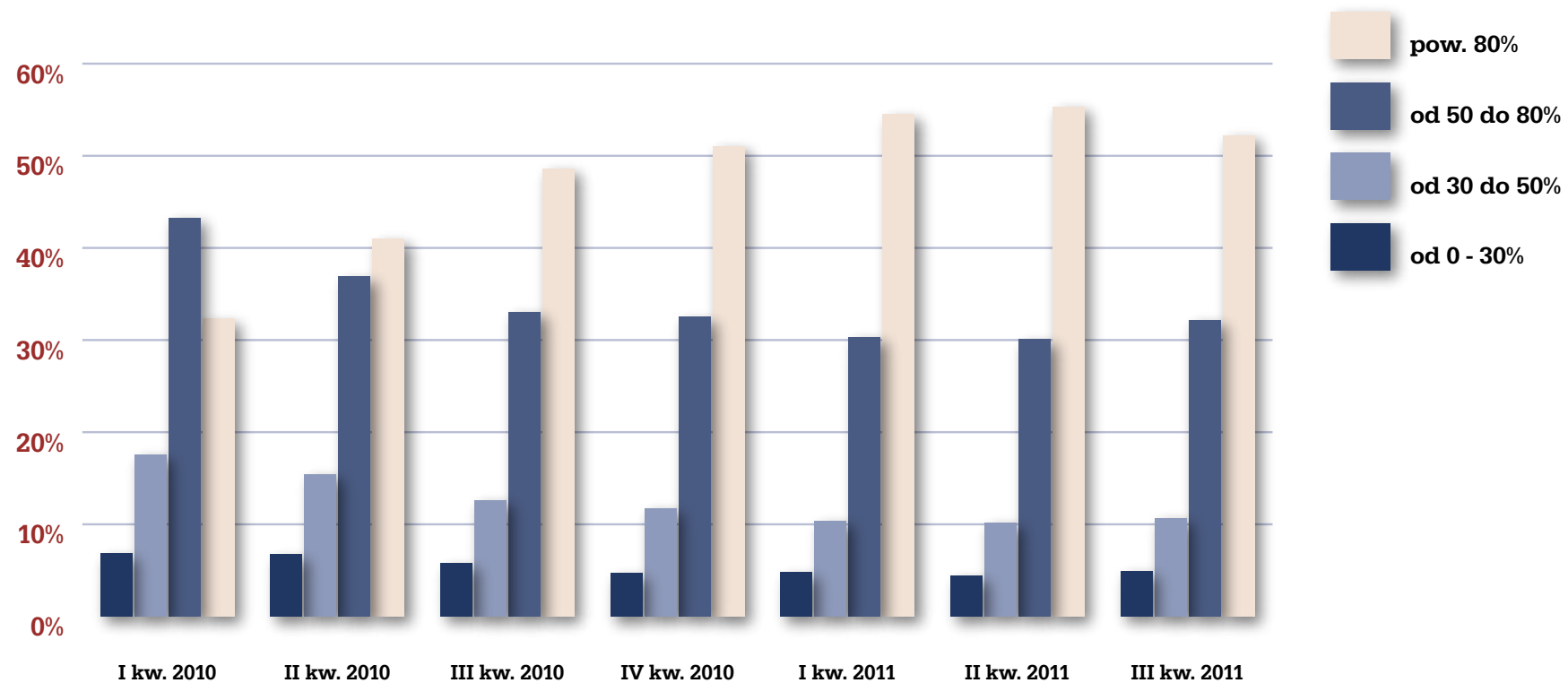
	I kw. 2008	II kw. 2008	III kw. 2008	IV kw. 2008	I kw. 2009	II kw. 2009	III kw. 2009	IV kw. 2009	I kw. 2010	II kw. 2010	III kw. 2010	IV kw. 2010	I kw. 2011	II kw. 2011	III kw. 2011
<b>do 100 tys. zł</b>	27,30%	21,8%	21,2%	25,8%	26,1%	24,9%	25,2%	29,2%	28,2%	27,0%	25,72%	24,90%	23,03%	22,92%	23,44%
<b>od 100 do 200 tys. zł</b>	33,00%	33,3%	32,3%	29,6%	27,9%	32,3%	32,2%	33,2%	31,0%	31,0%	30,81%	31,87%	31,26%	30,26%	31,36%
<b>od 200 do 300 tys. zł</b>	18,00%	20,0%	20,1%	17,4%	18,0%	18,5%	18,2%	15,8%	16,9%	18,1%	18,65%	18,79%	21,00%	21,68%	20,21%
<b>od 300 do 400 tys. zł</b>	9,60%	10,9%	11,1%	10,6%	10,0%	10,9%	10,8%	9,5%	10,5%	11,3%	11,68%	11,60%	12,11%	12,13%	12,21%
<b>od 400 do 500 tys. zł</b>	4,70%	5,7%	5,9%	6,1%	5,7%	5,3%	5,3%	4,6%	5,4%	5,3%	5,41%	5,66%	5,68%	6,06%	5,89%
<b>od 500 tys. do 1 mln zł</b>	5,80%	6,8%	7,5%	8,8%	9,9%	6,6%	6,7%	6,5%	6,7%	6,2%	6,65%	6,07%	5,82%	6,04%	6,06%
<b>Powyżej 1 mln zł</b>	1,60%	1,5%	1,8%	1,8%	2,4%	1,6%	1,5%	1,4%	1,4%	1,0%	1,07%	1,11%	1,09%	0,91%	0,82%

Źródło: ZBP

## Struktura wskaźnika LtV

W strukturze LtV od II kwartału roku 2010 zwiększył się udział kredytów o poziomie LtV powyżej 80%, przy jednoczesnym spadku udziału kredytów o poziomie LtV 50% – 80%. 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 8. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów I kw. 2010 – III kw. 2011



Źródło: ZBP

Tabela 5. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów I kw. 2010 – III kw. 2011

	I kw. 2010	II kw. 2010	III kw. 2010	IV kw. 2010	I kw. 2011	II kw. 2011	III kw. 2011
od 0 – 30%	6,83%	6,72%	5,77%	4,70%	4,77%	4,41%	4,90%
od 30 do 50%	17,56%	15,42%	12,62%	11,75%	10,38%	10,18%	10,68%
od 50 do 80%	43,29%	36,89%	33,03%	32,52%	30,35%	30,08%	32,19%
pow. 80%	32,32%	40,97%	48,58%	51,03%	54,51%	55,33%	52,23%

Źródło: ZBP



## Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W badanym okresie I kw. 2009 – III kw. 2011 roku struktura kredytów udzielonych w największych aglomeracjach pozostawała niezmienna. Pośród badanych metropolii, nieustannie największy udział przypada Warszawie (**w III kwartale 2011 25,37%**), choć po III kwartale 2010 roku obserwujemy tendencję spadkową, kosztem wyraźnego

wzrostu udziału kredytów udzielonych w miastach mniejszych, nie należących do grupy badanych metropolii. Najniższy udział pod względem wartości udzielonych kredytów przypada na Białystok (**w III kw. 2011 – 1,06%**), charakteryzuje się on jednak, podobnie jak aglomeracja katowicka najwyższym wskaźnikiem przyrostu udzielanych kredytów w grupie badanych metropolii. W badanym okresie obserwujemy również stałą tendencję spadkową wartości udzielanych kredytów we Wrocławiu.

Tabela 6. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast I kw. 2009 – III kw. 2011

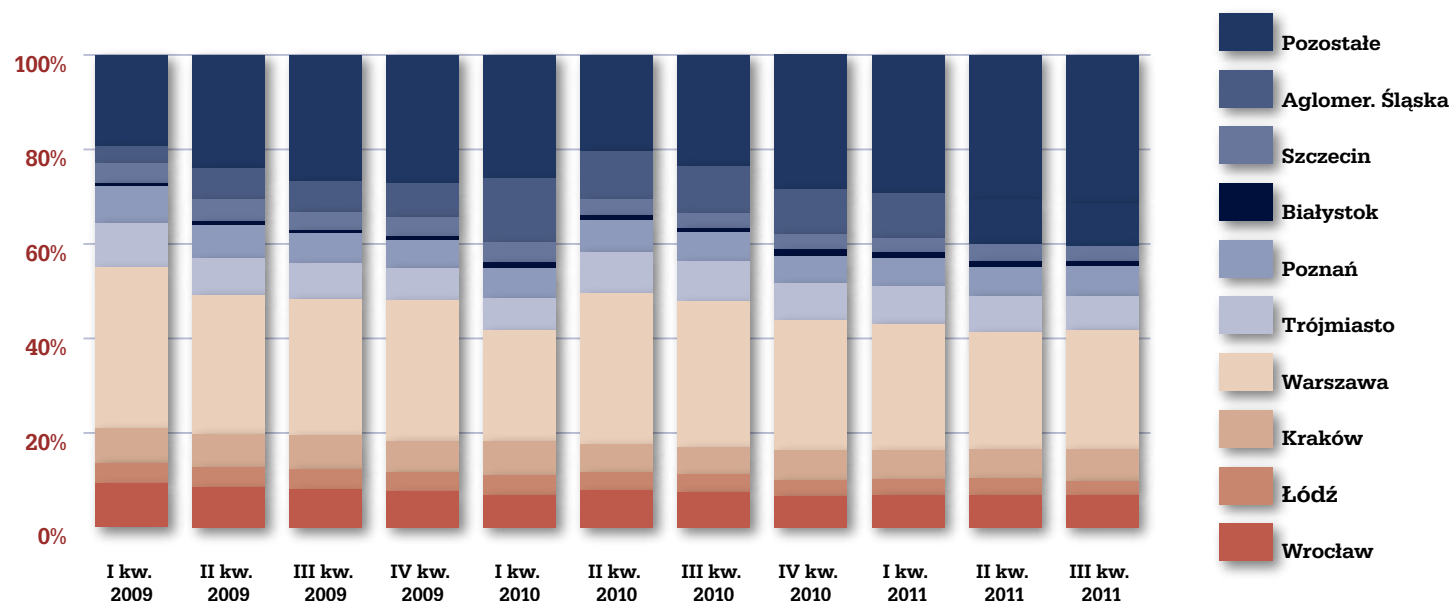


Tabela 7. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast I kw. 2009 – III kw. 2011

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

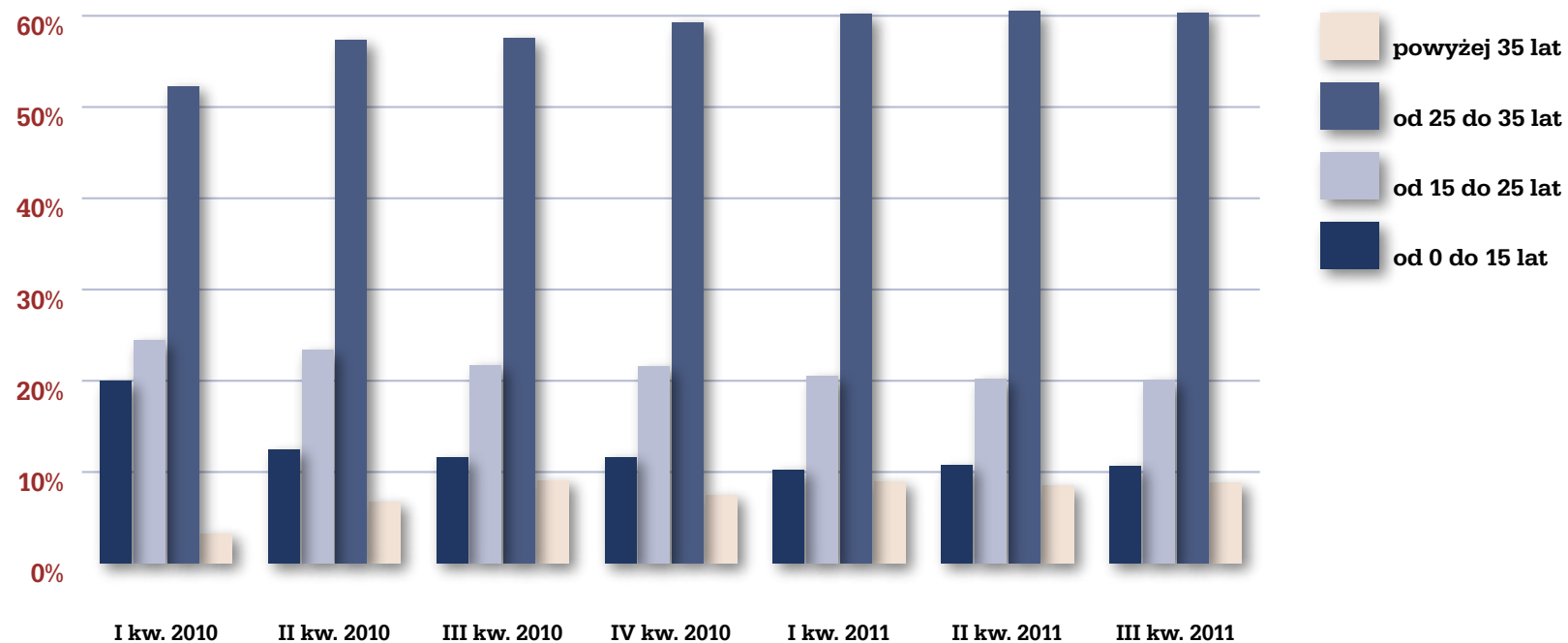
Źródło: ZBP



## Okres kredytowania

W strukturze kredytów nowo udzielonych w okresie 2010 – III kw. 2011 zdecydowanie przeważają kredyty udzielane na 25-35 lat (**w III kw. 2011 – 60,36%**). Najmniejszy udział w strukturze kredytów udzielanych w badanym okresie przypada kredytom o okresie zapadalności powyżej 35 lat (**w III kw. 2011 – 8,86%**).

Wykres 9. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania I kw. 2010 – III kw. 2011



Źródło: ZBP

Tabela 8. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania I kw. 2010 – III kw. 2011

	I kw. 2010	II kw. 2010	III kw. 2010	IV kw. 2010	I kw. 2011	II kw. 2011	III kw. 2011
<b>od 0 do 15 lat</b>	20,00%	12,51%	11,62%	11,67%	10,29%	10,73%	10,69%
<b>od 15 do 25 lat</b>	24,44%	23,37%	21,71%	21,55%	20,50%	20,26%	20,08%
<b>od 25 do 35 lat</b>	52,30%	57,34%	57,57%	59,30%	60,22%	60,50%	60,36%
<b>powyżej 35 lat</b>	3,26%	6,78%	9,11%	7,49%	8,99%	8,51%	8,86%

Źródło: ZBP



## Indeks Dostępności Mieszkania M3

Prezentowany w Raplocie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkania (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 przykładowej rodziny w III kwartale 2011 roku miały:

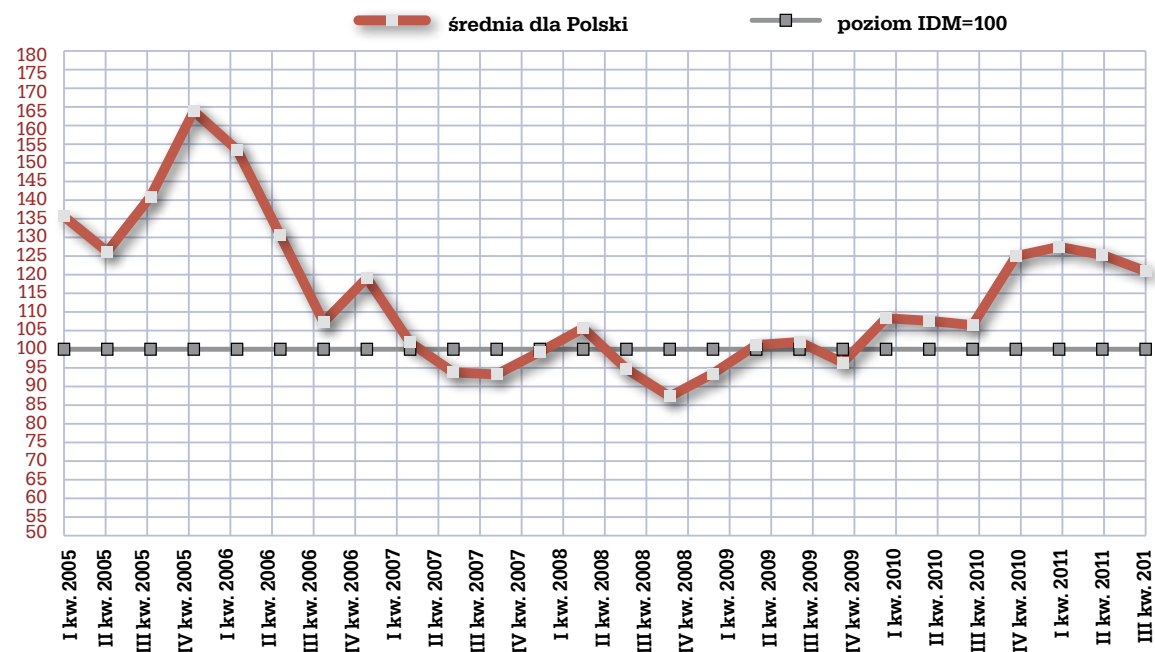
- nieznaczny wzrost cen nieruchomości w ośmiu największych miastach objętych monitoringiem – w III kwartale 2011 r. odnotowano wzrost średnich cen w segmencie nieruchomości będących przedmiotem analizy o 0,87%,
- nieznaczny wzrost oprocentowania kredytów – według Narodowego Banku Polskiego oprocentowanie 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 mieszkania”. Wprowadzone zmiany odnoszą się do następujących głównych kwestii:

Podsumowując, warunki makroekonomiczne sprzyjały spadkowi indeksu – Indeks Dostępności Mieszkania w III kwartale 2011 r. spadł o 3,47%, do poziomu 120,93 punktów.

Wykres 10. Indeks dostępności mieszkaniowej w latach 2005 – 2011 (III kwartał)



Źródło: ZBP

- 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 m<sup>2</sup>, a dopłaty naliczane są do powierzchni kalkulacyjnej 30 m<sup>2</sup>,
- zróżnicowano limit cenowo-kosztowy kwalifikujący lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny do objęcia finansowym wsparciem



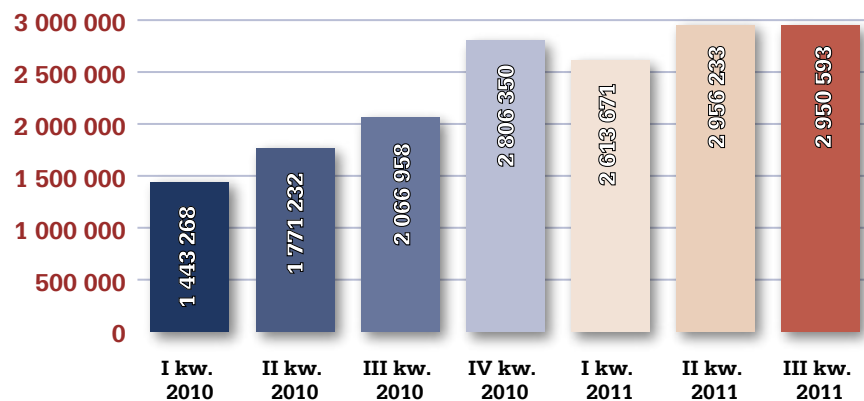
w zależności od rodzaju nieruchomości i obniżono współczynnik kształtujący jego poziom: w odniesieniu do nieruchomości rynku pierwotnego do 1,0 zaś do nieruchomości rynku wtórnego do 0,8,

- 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 bądź budynku mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po wejściu w życie ustawy

Wnioski o kredyty preferencyjne będą przyjmowane do dnia 31 grudnia 2012 r.

Wyniki III kwartału 2011 świadczą o tym, iż kredytobiorcy wykorzystywali ostatnią realną szansę skorzystania z tego programu przed wejściem w życie nowych regulacji.

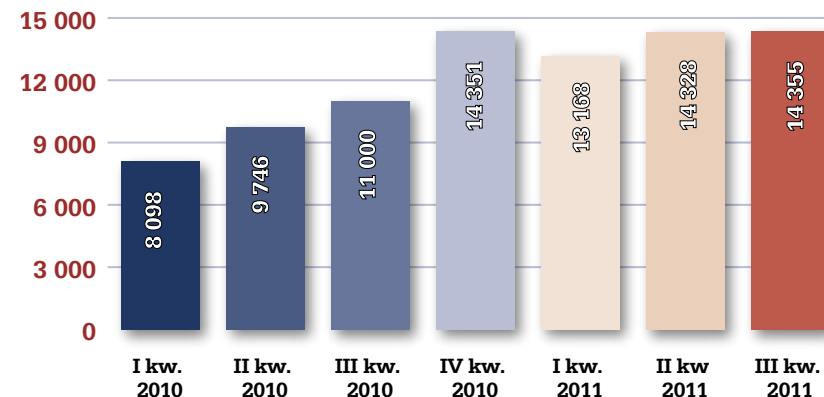
**Wykres 11. Wartość udzielonych kredytów w ramach Programu „Rodzina na swoim” w I kw. 2010 – III kw. 2011 roku**



Źródło: BGK

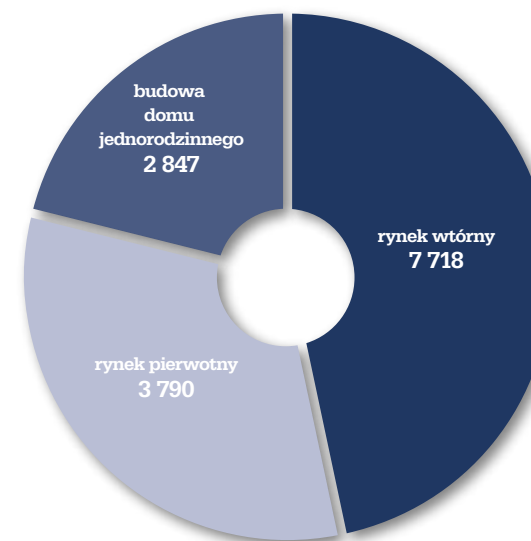
W III kwartale 2011 r. zwiększył się udział wartościowy i ilościowy nabywanych lokali mieszkaniowych na rynku pierwotnym z pomocą kredytów RnS. Tym samym udział rynku wtórnego spadł poniżej 50% – do poziomu 46,7%.

**Wykres 12. Liczba udzielonych kredytów w ramach Programu „Rodzina na swoim” w I kw. 2010 – III kw. 2011 roku**



Źródło: BGK

**Wykres 13. Struktura udzielonych kredytów w III kwartale 2011 r.**



Źródło: BGK

Docelowa grupa wiekowa beneficjentów wskazana w nowelizacji ustawy w dalszym ciągu stanowi dominującą grupę kredytobiorców – ponad 75% kredytów preferencyjnych udzielonych zostało osobom w wieku do 35 lat.

**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 30.09.2011r**

przedział wiekowy	rynek wtórny		rynek pierwotny		budowa domu		suma	
	liczba	% udział	liczba	% udział	liczba	% udział	liczba	% udział
<b>&lt;=19</b>	6	0,01%	1	0,00%	0	0,00%	7	0,01%
<b>20-24</b>	2 768	3,73%	972	3,29%	355	1,58%	4 095	3,24%
<b>25-29</b>	27 785	37,42%	12 666	42,84%	5 713	25,40%	46 164	36,55%
<b>30-34</b>	25 636	34,52%	10 052	33,99%	9 301	41,35%	44 989	35,61%
<b>35-39</b>	11 401	15,35%	3 756	12,71%	4 721	20,99%	19 878	15,73%
<b>40-44</b>	3 982	5,36%	1 148	3,88%	1 486	6,61%	6 616	5,24%
<b>45-49</b>	1 455	1,96%	488	1,65%	562	2,50%	2 505	1,98%
<b>50-54</b>	700	0,94%	265	0,90%	230	1,02%	1 195	0,95%
<b>55-59</b>	332	0,45%	154	0,52%	87	0,39%	573	0,45%
<b>60-64</b>	154	0,21%	52	0,18%	31	0,14%	237	0,19%
<b>65-69</b>	33	0,04%	13	0,04%	4	0,02%	50	0,04%
<b>&gt;=70</b>	6	0,01%	1	0,00%	1	0,00%	8	0,01%
<b>suma końcowa</b>	<b>74 258</b>	<b>100,00%</b>	<b>29 568</b>	<b>100,00%</b>	<b>22 491</b>	<b>100,00%</b>	<b>126 317</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: BGK



## Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

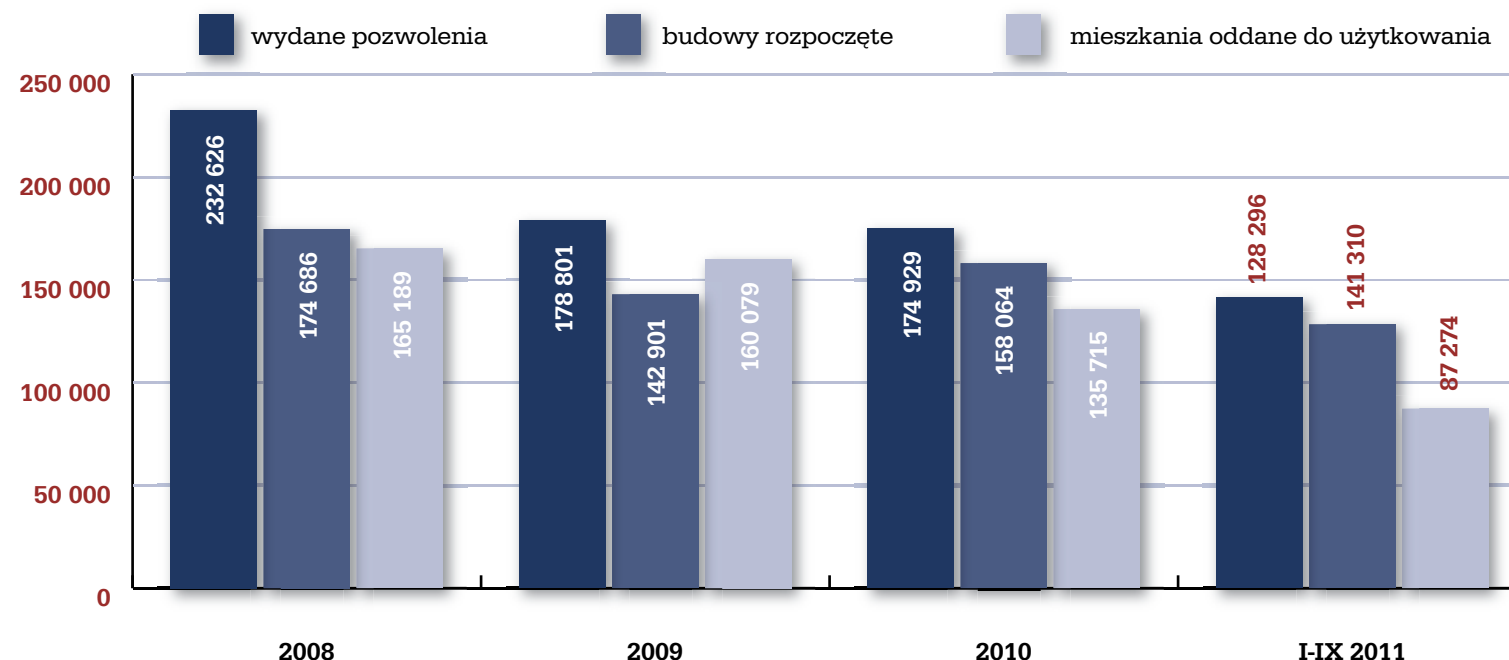
W ciągu trzech kwartałów 2011 roku liczba pozwoleń wydanych na budowę mieszkań wzrosła o 6,8% i wyniosła **141 310**. Z wyjątkiem spółdzielni mieszkaniowych, w większości grup inwestorów notowano wzrost liczby wydanych pozwoleń.

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.

W okresie styczeń – wrzesień 2011 deweloperzy oddali **30 970** mieszkań, czyli o 19,9% mniej niż w analogicznym okresie ubiegłego 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 14. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytku w latach 2008- 2011



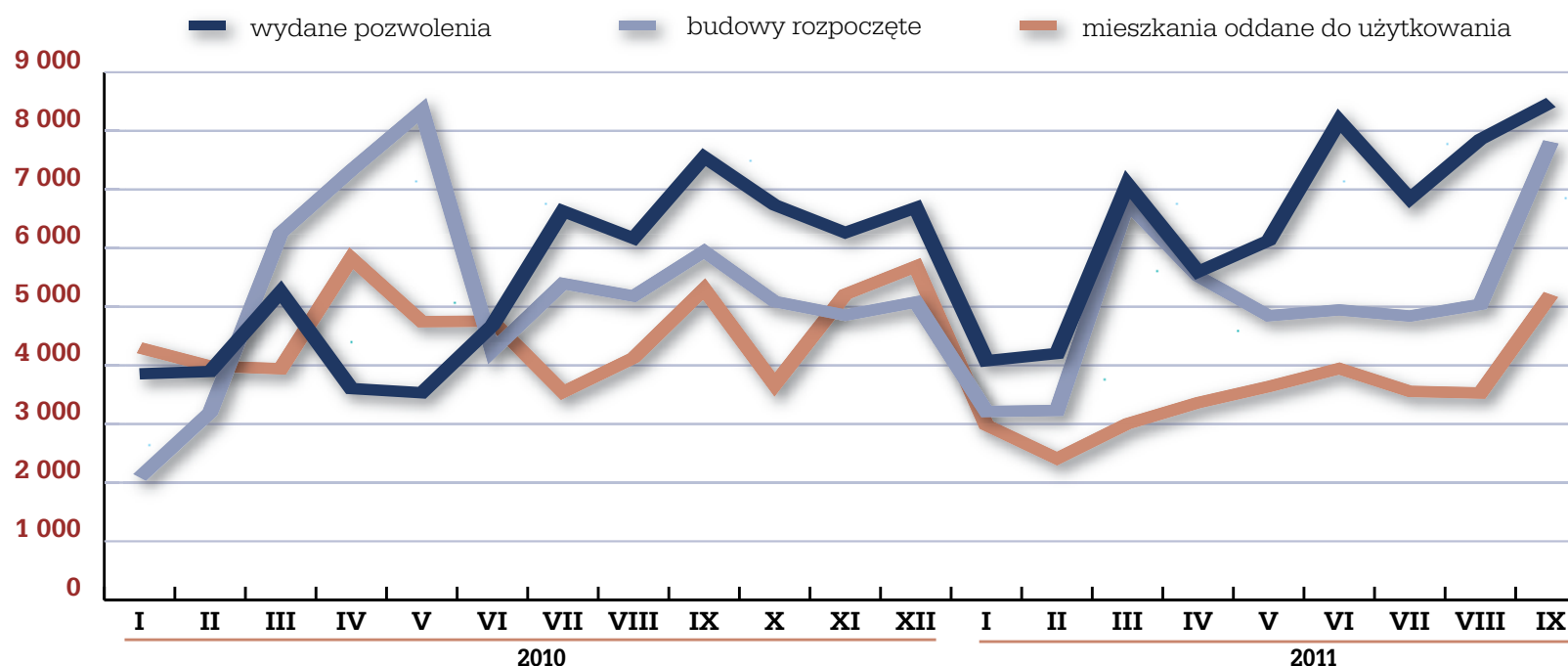
Źródło: GUS, AMRON



Wykres 15 prezentuje dynamikę liczby wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytku przez deweloperów w okresie od stycznia 2010 roku do końca września 2011 roku w ujęciu miesięcznym. W okresie styczeń-wrzesień 2011 deweloperzy oddali 30 970 mieszkań (co stanowiło 35,5%

ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania), tj. o 19,9% mniej niż w ub. roku. W tej grupie inwestorów rozpoczęto budowę 46 223 mieszkań, tj. o 3,7% mniej niż w 2010 r. Wzrosła natomiast liczba mieszkań, na których budowę uzyskano pozwolenia – 60 121, tj. o 23,0%.

**Wykres 15. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytku przez deweloperów w okresie styczeń 2010 – wrzesień 2011 roku, miesięcznie**



Źródło: GUS, AMRON

Tak znaczny wzrost liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, choć wydaje się niezgodny z oczekiwaniami obserwatorów rynku, może być skutkiem dążenia deweloperów do wprowadzenia

do sprzedaży nowych inwestycji, przed wejściem w życie ustawy o ochronie praw nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych.

**Tabela 10. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytku przez deweloperów w 2011 roku miesięcznie**

	2010												2011								
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>	4 300	3 987	3 943	5 827	4 746	4 755	3 544	4 128	5 302	3 673	5 212	5 689	2 981	2 410	3 006	3 364	3 639	3 946	3 557	3 529	5 209
<b>Budowy rozpoczęte</b>	2 087	3 197	6 258	7 328	8 345	4 251	5 396	5 182	5 946	5 089	4 856	5 080	3 213	3 231	6 771	5 521	4 847	4 946	4 841	5 040	7 813
<b>Wydane pozwolenia</b>	3 856	3 896	5 255	3 605	3 533	4 682	6 632	6 168	7 553	6 736	6 264	6 690	4 079	4 203	7 087	5 596	6 129	8 172	6 844	7 856	8 485

Źródło: GUS, AMRON

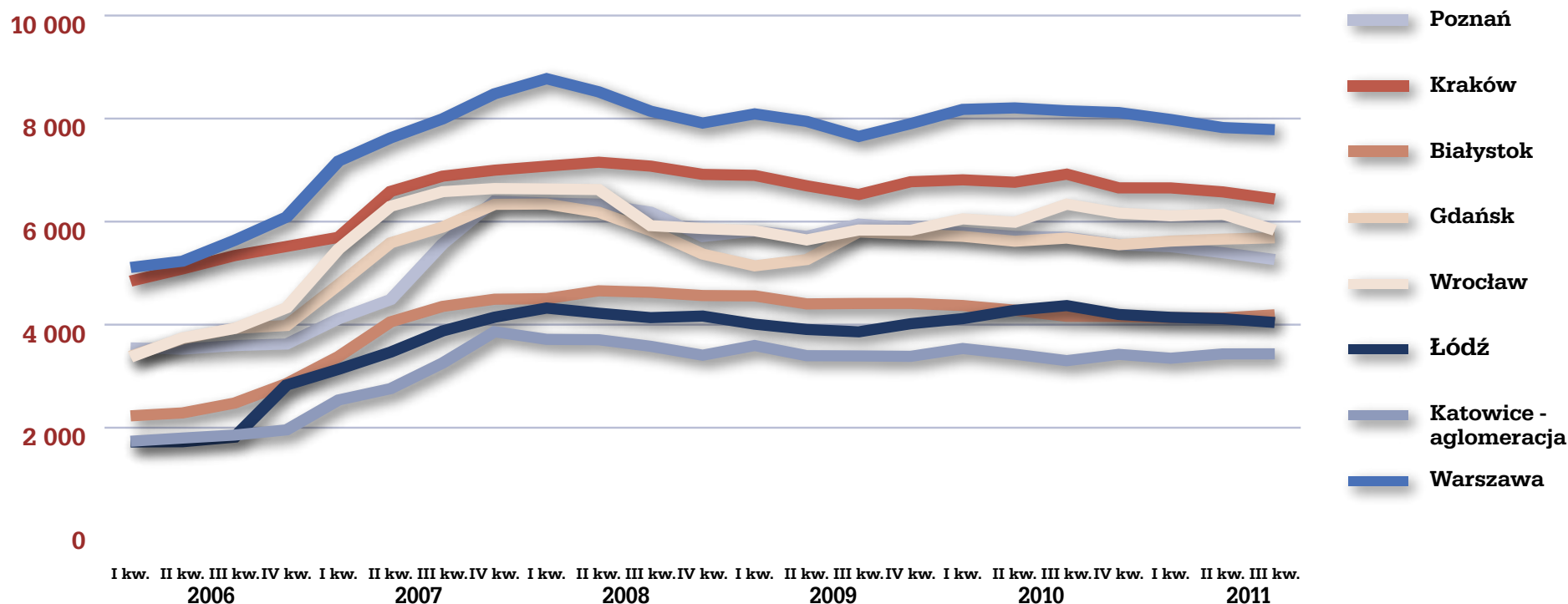


## Średnie ceny transakcyjne mieszkań

Rynki nieruchomości mieszkaniowych w największych miastach Polski w latach 2006 – 2009 przeszły znaczące zmiany. Rok 2006 był przełomowy – od tego momentu aż do połowy roku 2008 średnie ceny metra kwadratowego mieszkań we wszystkich dużych miastach wzrosły nawet dwukrotnie, osiągając w pierwszej połowie roku 2008 wartości maksymalne. W 2008 r. na skutek ogólnoswiatowego kryzysu i zatrzymania finansowania nastąpiło zdecydowane wyhamowanie dynamiki wzrostu cen. Zmalała liczba zawieranych transakcji, zmieniła się struktura obrotu oraz zaobserwowano spadki cen. Najgłębszymi zmianami dotknięte zostały największe rynki, gdzie w okresie boomu dochodziło do zakupów inwestycyjnych na dużą skalę. Od drugiego kwartału 2009 r. ceny transakcyjne nieruchomości ustabilizowały się. Jednocześnie zauważalny był wzrost

liczby zawieranych transakcji. Struktura obrotu mierzona udziałem sprzedanych mieszkań w kategoriach powierzchni wróciła do stanu z lat 2005 – 2007, zwiększyły się obroty – w stosunku do poziomu z roku 2009, zmieniła się również struktura cen mieszkań. Rok 2010 przyniósł korektę średnich cen na większości największych rynków mieszkaniowych. Najgłębsze spadki dotknęły rynek krakowski, łódzki i wrocławski. W roku 2011 w większości badanych miast notowano spadki średnich cen metra kwadratowego mieszkań. W III kwartale 2011 r. największy spadek notowano we Wrocławiu. Minimalne wzrosty średniej ceny notowano w Gdańsku i Białymstoku. Najwyższą spośród badanych miast średnią cenę transakcyjną za metr kwadratowy mieszkania odnotowano w Warszawie – 7 785 PLN, zaś najniższą w aglomeracji katowickiej – 3 433 PLN.

Wykres 16. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach – 2006 – III kw. 2011



Źródło: AMRON



Tabela 11. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach – 2006 – III kw. 2011

	2006				2007				2008				2009				2010				2011		
	I kw	II kw	III kw	IV kw	I kw	II kw	III kw	IV kw	I kw	II kw	III kw	IV kw	I kw	II kw	III kw	IV kw	I kw	II kw	III kw	IV kw	I kw	II kw	III kw
<b>Warszawa</b>	5 110	5 232	5 637	6 089	7 176	7 625	7 994	8 481	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
<b>Katowice – aglomeracja</b>	1 737	1 799	1 857	1 958	2 538	2 758	3 255	3 862	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
<b>Łódź</b>	1 723	1 728	1 817	2 829	3 135	3 467	3 878	4 145	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
<b>Wrocław</b>	3 369	3 744	3 926	4 328	5 468	6 298	6 581	6 642	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
<b>Gdańsk</b>	3 387	3 726	3 927	3 984	4 776	5 588	5 894	6 335	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
<b>Białystok</b>	2 230	2 287	2 478	2 855	3 381	4 054	4 354	4 494	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
<b>Kraków</b>	4 845	5 083	5 341	5 518	5 696	6 586	6 882	6 998	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
<b>Poznań</b>	3 549	3 525	3 594	3 624	4 115	4 486	5 565	6 398	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

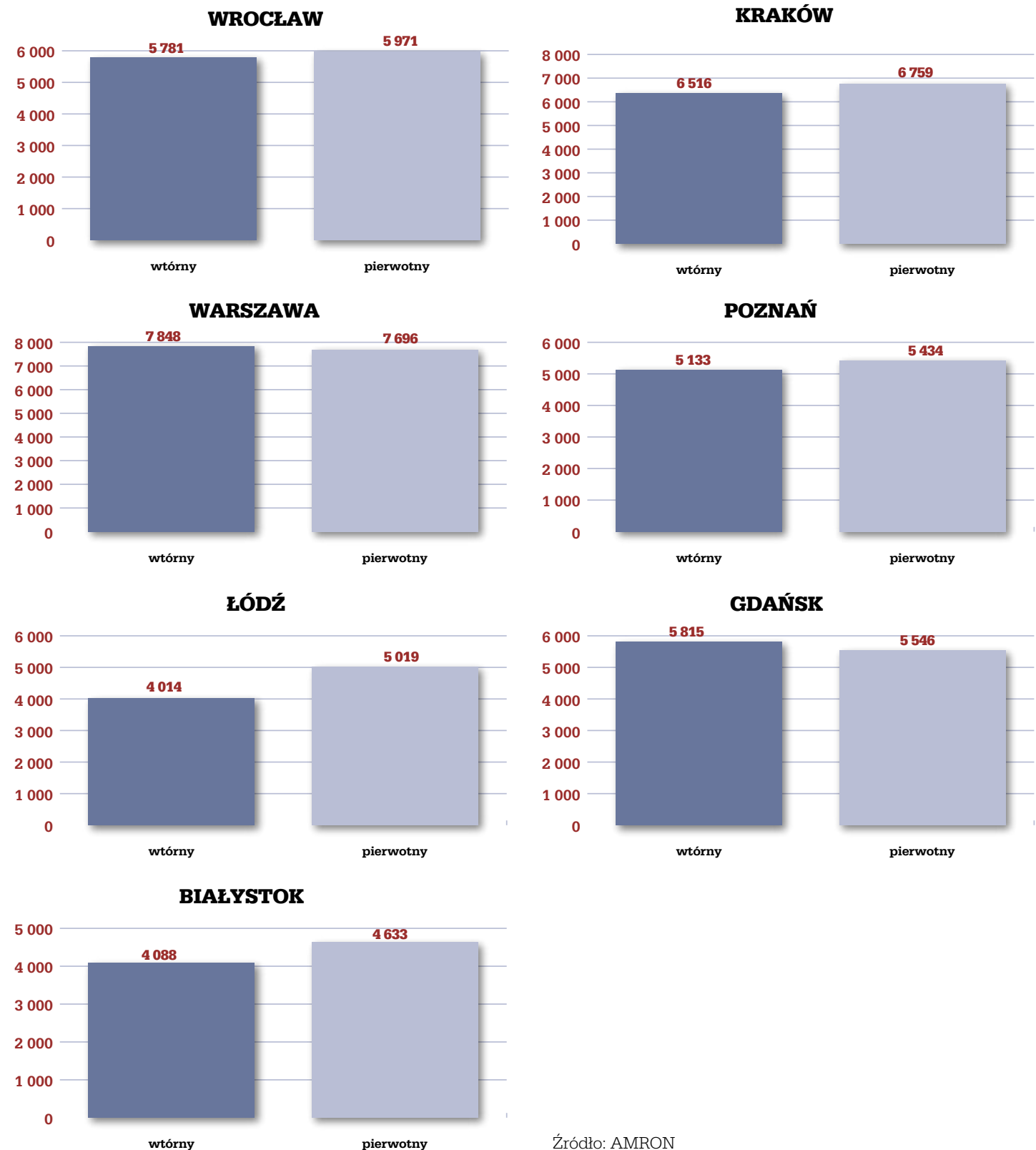
Źródło: AMRON



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

Średnie ceny transakcyjne mieszkań nowych i z rynku wtórnego wykazują różnice, które wynikają z wielu czynników – przede wszystkim z jakości istniejącego w danym mieście zasobu mieszkaniowego. Jednocześnie warto zauważyć, że w większości miast ceny mieszkań nowych wprowadzanych na rynek są niższe. W niniejszym raporcie przedstawimy te różnice dla wybranych największych rynków: warszawskiego, krakowskiego i wrocławskiego, poznańskiego, łódzkiego, gdańskiego i białostockiego.

Wykres 17. Średnia cena transakcyjna m<sup>2</sup> mieszkania w III kw. 2011 – rynek wtórny i pierwotny

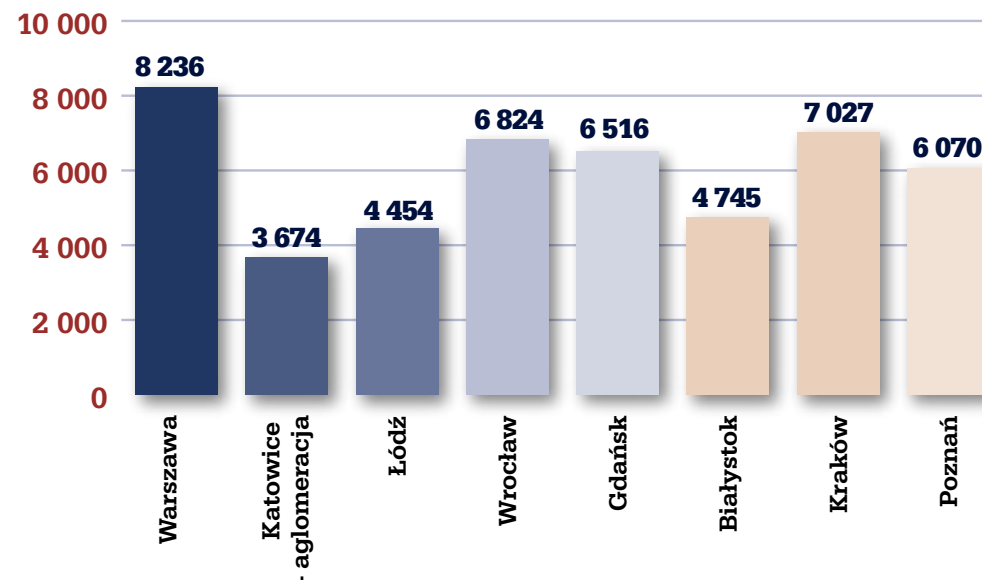


Źródło: AMRON

## 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/m<sup>2</sup>, najniższą zaś w aglomeracji katowickiej – 3 674 PLN/m<sup>2</sup>.

Wykres 18. Średnie ceny ofertowe na największych rynkach Polski w III kw. 2011 r.



Źródło: AMRON

## Rynek nieruchomości w USA jako przykład wychodzenia z upadku, dr Zbigniew Krysiak Szkoła Główna Handlowa



Rynek finansowania nieruchomości w USA w przeszłości zawsze był w pewnym stopniu punktem referencyjnym dla innych rynków w świecie, a także dla Polski. Na rynku amerykańskim istniało wiele innowacyjnych instrumentów w obszarze inżynierii finansowej, które dawały poczucie bezpieczeństwa, a ich abstrakcyjny wymiar i znaczenie nie dawały się zweryfikować inaczej, jak tylko w warunkach kryzysu. Skumulowana wartość strat i problemów wynikających z błędów instytucji finansowych nie jest możliwa do odrobienia w krótkim

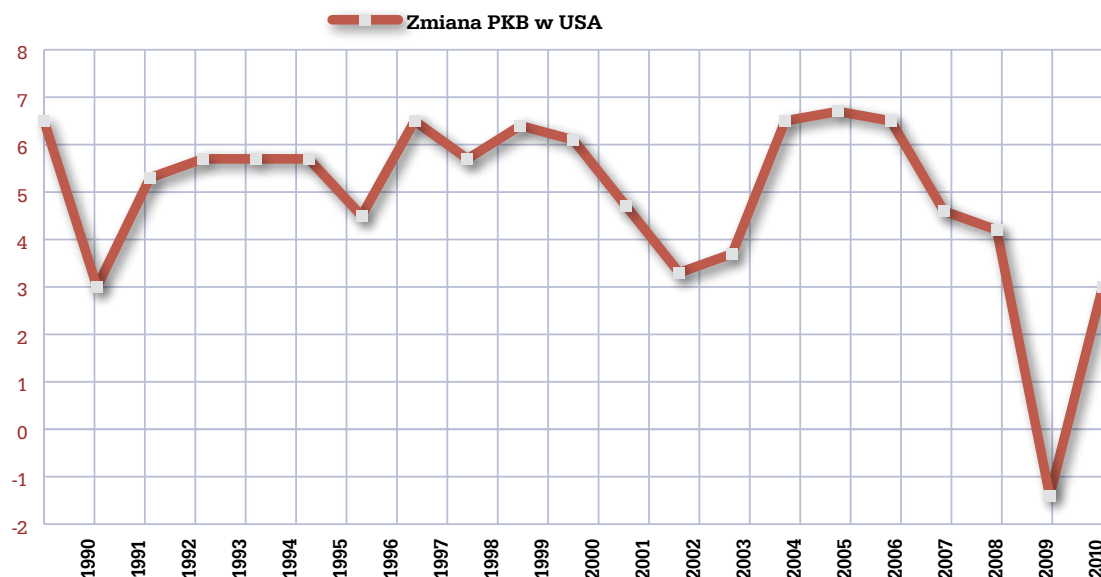
czasie. Minęły już cztery lata od początku kryzysu a rynek kredytów hipotecznych nadal nie podniósł się po upadku. Wydaje się, że negatywne doświadczenia w USA i wnioski z nich płynące, są warte analizy i wykorzystania na rynkach rozwijających w tym także w Polsce.

### Cykl gospodarczy powrotem do początku

Przebieg cyklu zmian PKB w USA od 1990 roku nie budził specjalnych podejrzeń i do momentu rozpoczęcia kryzysu miał regularny charakter, zmieniając się cyklicznie w zakresie pomiędzy 3% a 7%.



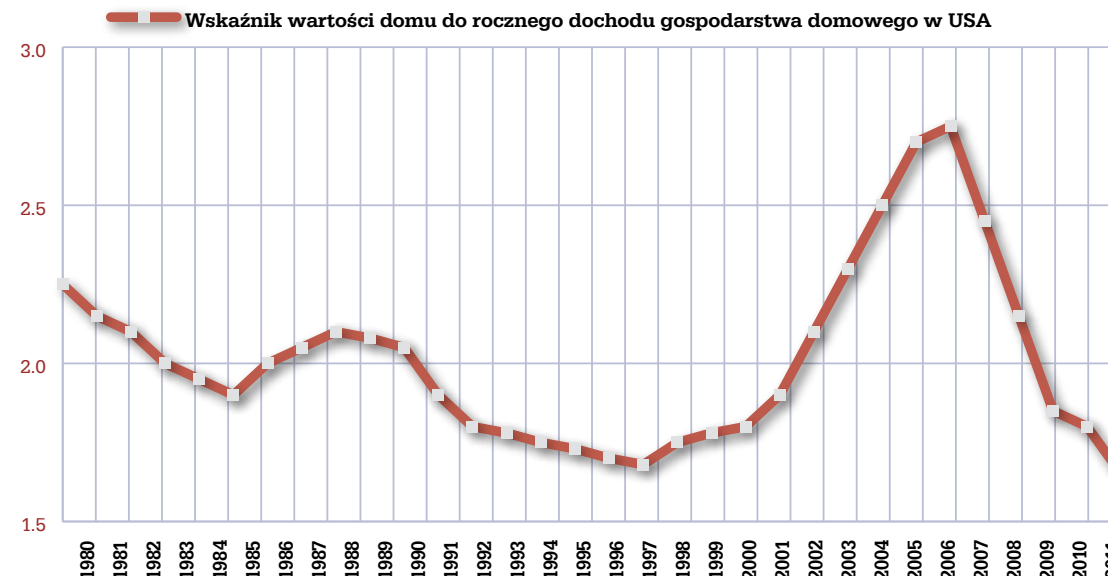
Wykres 19. Zmiany PKB w USA w latach 1989–2011<sup>1</sup>



Nie zwrócono uwagi na wzmacniające się dysproporcje dochodowe pomiędzy najbogatszą częścią społeczeństwa i resztą, które nasiliły się w szczególności po roku 1995, czyli w momencie kiedy cena na rynku nieruchomości była najkorzystniejsza dla nabywców. Wywołało to masowy popyt na mieszkania, co było wzmocnione przez agencje Fannie Mae i Freddie Mac, które dostarczały duże sumy na zakup nieruchomości, co w dalszej kolejności doprowadziło do wzrostu cen. Krótkotrwałe, ale podobne zjawisko obserwować można było w Polsce w latach 2004 – 2007, co na szczęście zostało przerwane przez kryzys w USA. Rozwój wydarzeń w Polsce miał silne źródła w szybkim i silnym wzroście podaży pieniądza przez banki, przy jednoczesnym braku dostosowania tempa rozwoju produkcji budowlanej. Znana w teorii ekonomii zawodność mechanizmów rynkowych pojawiła się chyba w sytuacji dużego natężenia procesów globalizacji i dużej skali transakcji na rynkach finansowych. W takich sytuacjach pewne teorie wskazują na możliwość przywracania mechanizmów rynkowych przez ingerencję państwa, jednak jak się okazało, ono również zawiodło.

<sup>1</sup> US Department of Commerce

Wykres 20. Wskaźnik wartości domu do dochodu rocznego gospodarstwa domowego w USA<sup>2</sup>.



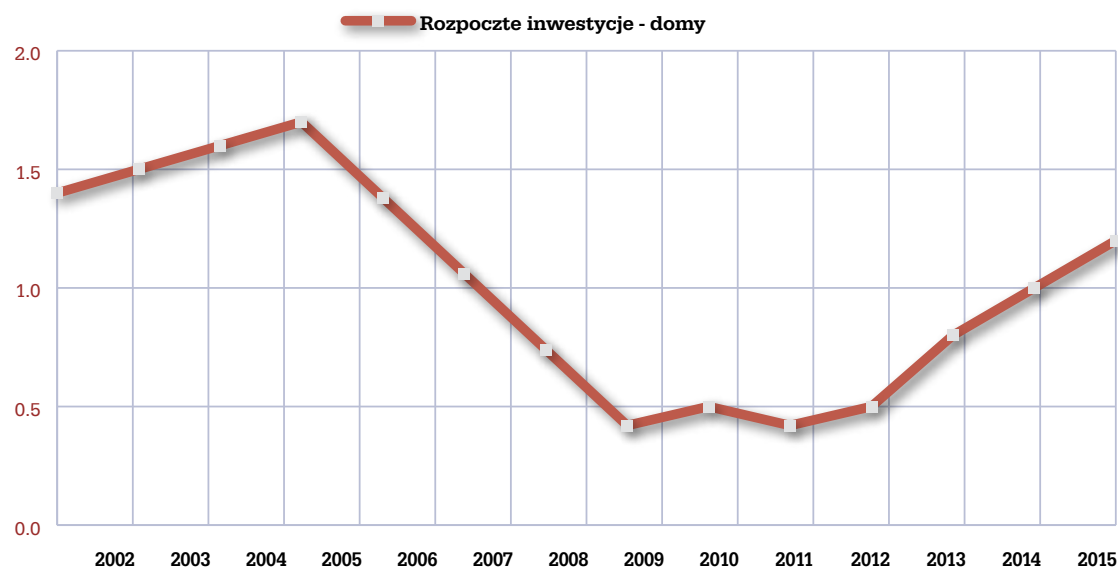
## Kluczowe problemy do rozwiązania na rynku w USA

Silny spadek liczby nowo rozpoczętych inwestycji po roku 2005, co przedstawiono na rysunku 3, na tak dużym rynku jak Stany Zjednoczone odzwierciedla skalę problemów, jakie powstały wskutek kryzysu. Silna redukcja popytu po kryzysie spowodowała ograniczenie mocy produkcyjnych oraz upadek wielu producentów i deweloperów. Kryzys wywołany przez sektor finansowy w USA doprowadził także do wzrostu bezrobocia.

<sup>2</sup> Bureau of Economic Analysis, Moody's Analytics, The Wall Street Journal 27 października, 2011 r.



**Wykres 21. Liczba rozpoczętych inwestycji domów jednorodzinnych w USA w latach 2002–2011 i prognoza do 2015<sup>3</sup>**



Obecnie w USA, pomimo ograniczania pomocy państwa, ale w związku ze wzrostem płynności na rynku finansowym a także wzrostem wartości depozytów bankowych nastąpił przyrost wartości udzielanych kredytów przez banki, nawet o 60%. Pogarszanie się sytuacji dochodowej większości społeczeństwa na rzecz 1% zamożnej części właścicieli dużych kapitałów nie było monitorowane przez instytucje kredytowe w procesie emisji MBS, co było jednym z kluczowych czynników ryzyka w długim terminie.

### Wartość nieruchomości i jej wycena

Innym ważnym problemem, z którym boryka się Ameryka po kryzysie, są kredyty hipoteczne w portfelach banków, których wartość jest wyższa od wartości zabezpieczenia, czyli od wartości nieruchomości. Wraz ze spadkiem cen nieruchomości relacja ta stawała się coraz bardziej niekorzystna. Banki zaczęły żądać wzrostu wartości zabezpieczenia, co okazało się nieskuteczne, bo w większości przypadków gospodarstwa domowe takich nie posiadały. W dalszej kolejności banki zaczęły wypowiadać umowy i dokonywać egzekucji z zajmowanych nieruchomości. Działania takie spotkały się z ostrym sprze-

ciwem oraz serią procesów sądowych, w których banki przegrywały lub też mimo wygranej narażały się na dużą utratę reputacji.

Obecnie prowadzone działania idą w kierunku stworzenia rozwiązań prawnych umożliwiających refinansowanie kredytów, których wartość jest niższa od wartości nieruchomości pod warunkiem, że kredyt jest nadal regularnie spłacany. Uzyskanie takiego rozwiązania umożliwiłoby dla około 8 milionów kredytobiorców uzyskanie refinansowania kredytu na poziomie oprocentowania niższego o 1 punkt procentowy od obecnego, co byłoby istotną ulgą w budżecie gospodarstwa domowego<sup>4</sup>. Takie rozwiązanie w dalszej kolejności mogłoby pozytywnie wpłynąć na rozwój gospodarczy.

Wnioski płynące z analizy przeszłych wydarzeń na rynku w USA mobilizują do skupienia większej uwagi na problemie wyceny wartości nieruchomości, aby nie dochodziło do sytuacji, w której obecna wartość jest niższa od ceny sprzed 30 lat. Mimo takich relacji występujących w USA, obserwuje się ciągły spadek cen. Średni spadek cen domów w USA za ostatni rok wynosi 3,8%. Ceny wzrosły tylko w Detroit i Washington D.C. Wiele problemów, jakie obecnie są rozwiązywane w USA, ma bezpośredni lub pośredni związek z systemami wyceny i monitorowania wartości nieruchomości, a więc nie jest kwestią cena w danym momencie na rynku, ale wartość, jako podstawa do zabezpieczenia kredytu. Problem ten jest bardzo nabrzmiały w USA, gdzie wielu kredytobiorców mimo regularnej obsługi kredytów jest poddawanych egzekucji. Kredytobiorcy nie są w stanie dostarczyć wyższego zabezpieczenia, gdyż bank uznał, że cena rynkowa jest wykładnikiem wartości zabezpieczenia, a ta cena obecnie jest poniżej wartości kredytu. Problem ten jak wynika z obserwacji rynku w USA nie jest dobrze rozwiązany i jest efektem braku przekonania i wiedzy co do długoterminowej wartości nieruchomości.

### Podsumowanie

- Ogólna sytuacja na rynku nieruchomości w USA obejmuje wiele trudnych problemów do rozwiązania, zarówno tych, które wynikają z zaległości historycznych jak i tych, które powinny odnosić się

<sup>3</sup> Money.USAToday.com, 4 października, 2011 r.

<sup>4</sup> W przypadku kredytu o wartości wyższej od wartości nieruchomości klienci są obciążani przez bank oprocentowaniem odpowiednio wyższym o ryzyko nieadekwatnego zabezpieczenia.



- do wyciągniętych wniosków z ostatniego kryzysu i dotyczyć źle funkcjonujących mechanizmów lub tworzenia nowych.
- Przy obecnym poziomie cen należy się spodziewać wkrótce kolejnego rozkwitu, co będzie związane ze zmobilizowaniem mocy produkcyjnych przez producentów budowlanych.
  - Wydaje się, że wystąpi trwała tendencja do eliminowania tak dużej skali pomocy państwa, co było w przeszłości podstawą do hazardu moralnego i robienia biznesu przez sektor finansowy.
  - Dotychczasowa niska skala finansowania nieruchomości w USA przez banki ulega powoli zmianie, co jest także związane z działaniami w kierunku poprawy jakości oceny i kontroli ryzyka.

## 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 ob-

- Występuje duże szansa na poprawę dyscypliny procesów wyceny i monitorowania wartości nieruchomości, pod kątem wartości przyjmowanej jako zabezpieczenie kredytu.
- Zdarzenia na rynku w USA wskazują na zasadność przestrzegania rygorystycznych zasad w zakresie wyceny i fundamentalnego podejścia do oceny ryzyka oraz przestrzegają przed nadmiernym liberalizowaniem i „prywatyzowaniem” różnych kluczowych funkcji i kompetencji na rynku finansowania nieruchomości.
- Ogólnym wnioskiem z procesu „naprawy rynku w USA” dla Polski może być wskazanie na potrzebę ciągłego analizowania „Case USA” celem podejścia polegającego na mniej kosztownym i mniej bolesnym uczeniu się na błędach innych.

rocie 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](mailto: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](mailto:mwydra@zbp.pl)

Raport AMRON-SARFiN – Kontakt:

Katarzyna Lubaś

Analitik Rynku Nieruchomości, Centrum AMRON

e-mail: [katarzyna.lubas@amron.pl](mailto:katarzyna.lubas@amron.pl); [raport@amron.pl](mailto: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](mailto:katarzyna.lubas@amron.pl)), Jerzego Ptaszyńskiego ([jerzy.ptaszynski@amron.pl](mailto:jerzy.ptaszynski@amron.pl)), Bolesława Melucha ([bmeluch@zbp.pl](mailto:bmeluch@zbp.pl)) oraz Michała Wydrę [mwydra@zbp.pl](mailto:mwydra@zbp.pl).

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