



**Raport IBnGR we współpracy z REAS:
„Biznes i ryzyko
na rynku kredytów mieszkaniowych dla ludności
w perspektywie 2014 roku”**

dostępny już w czerwcu 2010 roku

Raport składa się z trzech części:

- **Perspektyw rynku kredytów hipotecznych i nieruchomości mieszkaniowych w Polsce**
 - Sytuacja na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych
 - Kredyt mieszkaniowy a popyt na nieruchomości
 - Perspektywy rozwoju kredytów mieszkaniowych
- **Oceny koniunktury na polskim rynku mieszkaniowym w latach 2010-2012**
 - Pierwotny rynek mieszkaniowy
 - Indywidualne budownictwo jednorodzinne
 - Sektor deweloperski: deweloperzy i spółdzielnie
 - Aktualny stan rynku
 - Rynek wtórny
- **Analizy wpływu rekomendacji T na zasady oferowania kredytów hipotecznych przez banki**
 - Szacowany poziom kosztów utrzymania i ocena zdolności kredytowej
 - Ocena ryzyka zmiennej stopy procentowej
 - Maksymalny poziom LTV oferowanych kredytów hipotecznych

Zapraszamy do zamówienia raportu

Dodatkowe informacje: Koordynator Projektu - Marta Penczar
tel. 058-524-49-58; e-mail: marta.penczar@ibngr.pl

Synteza raportu Biznes i ryzyko na rynku kredytów mieszkaniowych dla ludności w perspektywie 2014 roku”

- Polski rynek kredytowania nieruchomości znajduje się w początkowej fazie rozwoju. Głównie z tego powodu kryzys na polskim rynku nieruchomości był w latach 2008 i 2009 nieporównywalnie płytszy niż na dojrzałych rynkach nieruchomości w Stanach Zjednoczonych i Europie Zachodniej. Mimo okresowych perturbacji, które miały miejsce w 2008 i 2009 i będą miały miejsce również w roku 2010, trend wzrostowy rynku kredytów hipotecznych utrzyma się co najmniej w najbliższych kilku latach.
- W ocenie IBnGR, sprzedaż kredytów mieszkaniowych w roku 2010 będzie oscylowała w granicach 40 – 50 mld PLN, co oznacza przyrost stanu zadłużenia ludności z tytułu kredytów mieszkaniowych na poziomie 20 – 30 mld PLN. Realny przyrost stanu zadłużenia może być jeszcze wyższy ze względu na prawdopodobny trend aprecjacyjny PLN.

Tabela.

Prognoza kształtowania się wartości kredytów mieszkaniowych (2014 rok)

Lata	Kredyty mieszkaniowe (w mld zł)
2009 r.	214,9
.....
2014 r.	390,0 (+/- 9%)

Źródło: 2009 NBP, lata 2010 – 2014 prognoza IBnGR.

- O rozwoju rynku kredytów hipotecznych w Polsce decyduje sprzężenie trzech głównych czynników:
 - dostępność kredytu,
 - stopy procentowe,
 - ceny nieruchomości.
- Zdaniem IBnGR, czynnikiem stymulującym rozwój polskiego rynku kredytów hipotecznych w najbliższych 2-3 latach, będzie wzrost dostępności kredytów, w wyniku złagodzenia polityki kredytowej banków, po czterech kwartałach konsekwentnego zaostrzania. Pozwala na to bankom dobra sytuacja kapitałowa oraz poprawa perspektyw gospodarczych, prognozy sytuacji na rynku mieszkaniowym a także zaostrzająca się konkurencja.
- Nasilająca się konkurencja spowoduje, że w roku 2010 marże będą nadal spadały i prawdopodobnie ustabilizują się, naszym zdaniem, na poziomie 1,3 – 1,7% (dla kredytów w PLN) dla wiarygodnych kredytobiorców, w zależności od poziomu LTV i innych ryzyk.
- W perspektywie średniookresowej trudno wyobrazić sobie, aby oprocentowanie udzielanych kredytów hipotecznych w EUR było wyższe niż w PLN. Dlatego należy

oczekiwać dalszej substytucji kredytów w PLN i CHF przez kredyty w EUR. Przewidywana aprecjacja PLN powoduje, że ryzyko kursowe nie będzie równoważyło korzyści związanych z zadłużaniem się w EUR. Dlatego przewidujemy istotny wzrost udziału kredytów w EUR w nowo udzielanych kredytach mieszkaniowych dla ludności w roku 2010.

Ocena koniunktury na polskim rynku mieszkaniowym w latach 2010-2012.

- Zdaniem REAS, rok 2009 był niewątpliwie okresem wyraźnego spadku skali obrotów na polskim rynku mieszkaniowym, którego bezpośrednią przyczyną była zarówno mniejsza niż w latach 2007-2008 liczba transakcji, jak i niższe ceny nieruchomości. Krytycznym okresem był zwłaszcza IV kwartał 2008 roku i I kwartał 2009. W kolejnych kwartałach sytuacja stopniowo ulegała poprawie, w miarę jak uczestnicy rynku odzyskiwali zaufanie do siebie i do potencjału polskiego rynku nieruchomości. Na rynku pierwotnym, pomimo spadku sprzedaży, niższych cen i problemów z pozyskaniem finansowania z banków, skutki kryzysu okazały się dla większości firm deweloperskich mniejsze niż się powszechnie obawiano. Najważniejszym powodem była niewielka skala rynku w relacji do potencjału popytowego i skali polskiej gospodarki. Relatywna nadwyżka podaży była skoncentrowana przede wszystkim w miastach o najwyższym popycie i najlepszej sytuacji gospodarczej, a większość inwestycji zlokalizowana była w dość atrakcyjnych rejonach miast i obejmowała mieszkania o racjonalnej wielkości i funkcji.
- Poprawie klimatu na rynku mieszkaniowym sprzyjała ogólna sytuacja gospodarcza. Dla utrzymania popytu na przyzwoitym poziomie istotne było zwłaszcza obniżenie obciążeniami podatkowymi, ale także – liberalizacja zasad wspierania zakupu mieszkań w ramach programu „Rodzina na swoim”.
- Zarówno wyniki monitoringu rynku przeprowadzonego przez REAS po I kwartale 2010 roku, jak i statystyki dotyczące budownictwa mieszkaniowego publikowane przez GUS potwierdzają, że sytuacja na największych polskich rynkach mieszkaniowych jest zbliżona do równowagi. Wielkość oferty, pomimo niewielkiego wzrostu, jest bliska długoletniej przeciętnej rocznej podaży i absorpcji, zaś liczby wprowadzonych do sprzedaży mieszkań okazały się zbliżone do liczb lokali sprzedanych.
- W ocenie REAS rok 2010 może być bardzo nietypowy pod względem relacji popytu i podaży, ze względu na zapas projektów z ważnymi pozwoleniami na budowę. Ponieważ banki deklarują wzrost finansowania dla nabywców, większe firmy deweloperskie będą mogły płynnie uzupełniać braki w podaży wprowadzając na rynek kolejne inwestycje lub ich etapy. Jeśli taki scenariusz się ziszczy, różnica pomiędzy nową podażą a sprzedażą nie powinna być dramatyczna, a rynek będzie zbliżony do równowagi. Na sprzedaż w 2010 roku wpływ mogą mieć także psychologiczne i realne konsekwencje ogłoszenia a następnie wdrożenia zaleceń Rekomendacji T. Obserwowane obecnie ożywienie sprzedaży w pewnej części jest spowodowane ułatwieniami w pozyskaniu kredytów, które zapewne zostaną ograniczone pod koniec roku. W konsekwencji, wzrost sprzedaży w IV kwartale 2010 wcale nie jest jeszcze przesądzony.

IBnGR - Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową

- IBnGR jest pozarządową, niezależną instytucją naukowo-badawczą zajmującą się gospodarką i polityką państwa.
- W ramach IBnGR działa obszar badawczy „Bankowość i rynki finansowe”. Zespół współpracuje z czołowymi ekspertami i instytucjami działającymi w Polsce oraz zagranicą. Odbiorcami wykonywanych raportów i ekspertyz są instytucje finansowe oraz instytucje publiczne i pozarządowe.
- Zespół „Bankowość i rynki finansowe” zajmuje się analizą i oceną:
 - **perspektyw rozwoju bankowości i rynków finansowych** – prognozy 5-letnie (w tym biznes i ryzyko w bankowości detalicznej i korporacyjnej, rynki finansowe oraz prognozy makroekonomiczne);
 - **pozycji konkurencyjnej instytucji finansowych na tle najważniejszych konkurentów krajowych i zagranicznych** (pozycja finansowa banków z punktu widzenia wartości dla akcjonariuszy, ocena pozycji banków na rynku bankowości detalicznej i korporacyjnej, *consumer finance*);
 - **wpływu rozwiązań legislacyjnych na funkcjonowanie rynków finansowych** (m.in. ekonomiczne skutki wprowadzenia upadłości konsumenckiej w Polsce, skutki wprowadzenia ograniczeń w zakresie udzielania walutowych kredytów mieszkaniowych dla ludności).

REAS

- REAS jest ekspertem i doradcą w zakresie inwestowania na rynku nieruchomości. Od 1997 roku świadczymy usługi doradcze dla deweloperów, inwestorów i banków działających na rynku mieszkaniowym.
 - REAS systematycznie monitoruje i analizuje rynek mieszkaniowy najważniejszych polskich miast, oferuje szeroki zakres usług z zakresu wiedzy o rynku oraz formułuje długoterminowe prognozy wspomagające proces planowania strategicznego.
 - REAS doradza deweloperom na wszystkich etapach procesu inwestycyjnego, wspierając ich w procesie planowania i przygotowania produktu o najlepszym potencjale rynkowym, a także w zakresie strategii cenowych, marketingu i sprzedaży.
 - Dzięki wieloletniej współpracy z instytucjami finansującymi rynek mieszkaniowy w Polsce oraz uznanej przez nie wiarygodności przygotowywanych przez REAS biznes planów, wycen i analiz wykonalności inwestycji, firma skutecznie wspiera inwestorów w procesie pozyskiwania finansowania dla nowych inwestycji mieszkaniowych.
 - REAS doradza bankom w zakresie oceny ryzyka finansowania projektów deweloperskich oraz restrukturyzacji zagrożonych inwestycji.
 - REAS oferuje bankom usługi monitoringu finansowanych inwestycji, zarówno w zakresie realizacji inwestycji, jak i marketingu i sprzedaży.

REAS jest partnerem strategicznym firmy Jones Lang LaSalle, światowego lidera doradztwa na rynku nieruchomości komercyjnych.

Więcej informacji: www.reas.pl

Katarzyna Kuniewicz
Dyrektor, Dział Badań i Analiz Rynku, REAS
katarzyna.kuniewicz@reas.pl
+48.22.3802125

REAS Sp. z o.o.
ul. Bukowińska 22b, 02-703 Warszawa, Polska
tel: +48.22.3802100 | fax: +48.22.3802101