

Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach
mieszkaniowych i cenach transakcyjnych
nieruchomości



3 / 2012

listopad 2012
WERSJA ROZSZERZONA

Raport nr 13,
data publikacji:
27 listopada 2012



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH



Spis treści

»	Raport w liczbach	3
»	Spis wykresów:	4
»	Spis tabel:	5
»	Wstęp – o Raporcie – Jacek Furga, Przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich i Wiceprezes Zarządu Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.	7
»	Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych	9
»	Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych	9
»	Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	9
»	Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych	9
»	Waluta kredytu	11
»	Struktura jakości portfela kredytowego	12
»	Średnia wartość kredytu	12
»	Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu	13
»	Struktura wskaźnika LtV	15
»	Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski	16
»	Okres kredytowania	17
»	Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3	17
»	Możliwości nabywcze na największych rynkach nieruchomości	18
»	Program „Rodzina na Swoim”	19
»	Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych	20
»	Średnie ceny transakcyjne mieszkań	22
»	Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie	24
»	Struktura obrotu na warszawskim rynku mieszkaniowym w okresie I kw. – III kw. 2012 r.	25
»	Średnie ceny transakcyjne mieszkań w podziale na poszczególne kategorie wielkościowe oraz technologię budowy	26
»	Komentarz do Raportu – Inny punkt widzenia – prof. Jacek Łaszek, Szkoła Główna Handlowa	27
»	Systemy AMRON i SARFiN	28
»	System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami	28
»	System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości	28



Raport w liczbach

III kw. 2012		zmiana III kw. / II kw.
313,743 mld zł	ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	1,30% ↓
1,704 mln	liczba aktualnie czynnych umów kredytowych	2,32% ↑
50 691	liczba umów zawartych	2,16% ↑
10,021 mld zł	wartość umów zawartych	0,23% ↓
199 746 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	1,47% ↓
118 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	4 pkt. ↓
47,24%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV powyżej 80%	2,05 pkt. proc. ↓
97,37%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	2,76 pkt. proc. ↑
0,17%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w CHF	0,05 pkt. proc. ↑
2,42%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w EUR	2,77 pkt. proc. ↓
1,95 mld zł	kwota kredytów udzielonych w ramach programu „Rodzina na Swoim”	9,67% ↑
7 333 zł	średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie	1% ↓



Spis wykresów

- Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w okresie 2005 – III kw. 2012 r. **9**
- Wykres 2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld PLN) w okresie 2005 – III kw. 2012 r. **9**
- Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w okresie III kw. 2008 r. – III kw. 2012 r. **10**
- Wykres 4. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt w okresie III kw. 2008 r. – III kw. 2012 r. (mld PLN) **10**
- Wykres 5. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w okresie III kw. 2008 r. – III kw. 2012 r. **11**
- Wykres 6. Struktura jakości portfela kredytowego w okresie III kw. 2009 r. – III kw. 2012 r. **12**
- Wykres 7. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w okresie 2005 – III kw. 2012 r. **13**
- Wykres 8. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w okresie III kw. 2008 r. – III kw. 2012 r. **14**
- Wykres 9. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu – porównanie wyników III kwartału 2011 r. i III kwartału 2012 r. **15**
- Wykres 10. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w okresie III kw. 2010 r. – III kw. 2012 r. **15**
- Wykres 11. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast w okresie III kw. 2010 r. – III kw. 2012 r. **16**
- Wykres 12. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w okresie III kw. 2010 r. – III kw. 2012 r. **17**
- Wykres 13. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 w okresie I kw. 2005 r. – III kw. 2012 r. **18**
- Wykres 14. Wartość kredytów udzielonych w ramach Programu „Rodzina na Swoim” (w tys. zł) w okresie I kw. 2010 r. – III kw. 2012 roku **19**
- Wykres 15. Liczba kredytów udzielonych w ramach Programu „Rodzina na Swoim” w okresie I kw. 2010 r. – III kw. 2012 roku **19**
- Wykres 16. Struktura liczbowa kredytów udzielonych w ramach Programu „Rodzina na Swoim” w III kwartale 2012 r. **19**
- Wykres 17. Struktura wartościowa kredytów udzielonych w ramach Programu „Rodzina na Swoim” w III kwartale 2012 r. **19**



- » Wykres 18. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w okresie III kw. 2011 r. – III kw. 2012 r. **21**
- » Wykres 19. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie IX 2011 r. – IX 2012 r. w ujęciu miesięcznym **21**
- » Wykres 20. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie III kw. 2011 r. – III kw. 2012 r. w ujęciu kwartalnym **22**
- » Wykres 21. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2007 r. – III kw. 2012 r. **23**
- » Wykres 22. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w III kw. 2012 r. **24**
- » Wykres 23. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu na warszawskim rynku w okresie I kw. 2012 r. – III kw. 2012 r. **25**
- » Wykres 25. Struktura obrotu na warszawskim rynku lokali mieszkalnych w podziale na liczbę pokoi w okresie I kw. 2012 r. – III kw. 2012 r. **25**
- » Wykres 26. Średnie ceny transakcyjne mieszkań w podziale na powierzchnię w sześciu największych miastach w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Łódź, Gdańsk) w okresie od I kw. 2006 – III kw. 2012 r. **26**
- » Wykres 27. Średnie ceny transakcyjne mieszkań w zależności od technologii w sześciu największych miastach w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Łódź, Gdańsk) w okresie I kw. 2009 – III kw. 2012 r. **26**



Spis tabel

- » Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie III kw. 2008 r. – III kw. 2012 r. **10**
- » Tabela 2. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w okresie III kw. 2008 r. – III kw. 2012 r. **11**
- » Tabela 3. Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem w okresie III kw. 2009 r. – III kw. 2012 r. **12**
- » Tabela 4. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w okresie III kw. 2011 r. – III kw. 2012 r. **13**
- » Tabela 5. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w okresie III kw. 2008 r. – III kw. 2012 r. **14**
- » Tabela 6. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w okresie III kw. 2010 r. – III kw. 2012 r. **16**
- » Tabela 7. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast w okresie III kw. 2010 r. – III kw. 2012 r. **17**
- » Tabela 8. Struktura nowo udzielonych kredytów w okresie III kw. 2010 r. – III kw. 2012 r. w podziale na okres kredytowania **17**
- » Tabela 9. Możliwości nabywcze w wybranych miastach w III kwartale 2012 r. **18**
- » Tabela 10. Kredyty preferencyjne udzielone w ramach Programu „Rodzina na Swoim” w podziale na wiek kredytobiorców oraz rynki (wtórny, pierwotny i budowa domu) **20**
- » Tabela 11. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie III kw. 2011r. – III kw. 2012 r. **22**
- » Tabela 12. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2007 r. – III kw. 2012 r. **23**
- » Tabela 13. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu na warszawskim rynku w okresie I kw. 2012 – III kw. 2012 r. **24**



Wstęp – o Raporcie

– Jacek Furga, Przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich i Wiceprezes Zarządu Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.



Szanowni Państwo,

Minęły już trzy lata od opublikowania przez Związek Banków Polskich pierwszego „Ogólnopolskiego raportu o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości”, znanego powszechnie pod nazwą Raport AMRON-SARFiN, opracowanego przez Centrum AMRON. Pierwsza edycja Raportu adresowana była do uczestników VI Kongresu Finansowania Nieruchomości

w listopadzie roku 2009.

Te minione trzy lata to był trudny okres sprawdzianu dla funkcjonowania polskiego rynku mieszkaniowego i kredytowego w warunkach ogólnoswiatowego kryzysu. Jego skutki relacjonujemy w kolejnych edycjach Raportu. Systematycznie rośnie bowiem zapotrzebowanie na rzetelną i wiarygodną informację. Z satysfakcją stwierdzamy, że dysponujemy stale rosnącym gronem czytelników, w tym również z grona profesjonalnych uczestników rynku i jego obserwatorów oraz potencjalnych inwestorów z całej Europy. Odpowiedzią na rosnące zapotrzebowanie na rzetelną informację o polskim rynku było udostępnienie z początkiem roku 2011 Raportu AMRON-SARFiN również w angielskiej wersji językowej, a od września 2011 roku – w wersji rozszerzonej. Jako potwierdzenie rzetelności oferowanej przez nas analizy traktujemy adresowane do Centrum AMRON zlecenia od deweloperów i inwestorów dotyczące indywidualnych, specjalistycznych raportów. Rosnącym zainteresowaniem cieszą się również dodatkowe raporty o zmianach cen nieruchomości mieszkaniowych oraz gruntów rolnych i gruntów pod zabudowę, aktualizowanych kwartalnie i dostępnych na stronie internetowej Centrum AMRON. Mieszkańcy siedmiu największych polskich miast mogą na naszej stronie zweryfikować aktualną szacunkową cenę własnego mieszkania.

Jakość analiz Centrum AMRON zależy w dużej mierze od jakości i liczby zgromadzonych informacji. W tym miejscu pragnę podziękować za szereg cennych, zarówno tych pozytywnych, jak i krytycznych uwag pod adresem Raportu, które przewijały się w szeregu publikacji, na forach internetowych czy też kierowane były bezpośrednio do autorów Raportu. Mam nadzieję, że udało się nam je właściwie wykorzystać.

W minionych trzech latach do bankowych uczestników Systemu AMRON dołączyli rzeczoznawcy majątkowi i pośrednicy w obrocie nieruchomościami, którzy również zasilają bazę AMRON wysokiej jakości danymi o nieruchomościach. W okresie od edycji pierwszego Raportu AMRON-SARFiN do końca października br. zasoby bazy danych podwoiły się. W listopadzie 2009 roku baza danych AMRON liczyła 740 tys. rekordów o cenach transakcyjnych i wartościach nieruchomości, podczas gdy na dzień 31 października – już blisko 1,36 miliona rekordów. Z Systemu AMRON korzysta dziś 246 instytucji finansowych – w tym Narodowy Bank Polski, szereg instytucji państwowych oraz kilkadziesiąt podmiotów ze środowiska rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami.

W najnowszej edycji Raportu prezentujemy wyniki trzeciego kwartału br. w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów. Niepokojące wnioski płynące z podsumowania tych wyników potwierdzają niestety kontynuację spadkowego, obserwowanego już od pięciu kwartałów, trendu – zarówno na rynku udzielanych kredytów hipotecznych, jak i na rynku transakcji lokalami mieszkalnymi, a towarzyszy temu dalszy spadek cen transakcyjnych nieruchomości. Co prawda, jeśli chodzi o liczbę nowo udzielonych kredytów, trzeci kwartał, podobnie jak kwartał drugi, okazał się nieco lepszy niż poprzedni. W trzecim kwartale br. banki udzieliły łącznie 50 691 kredytów hipotecznych. Jest to w dużej mierze efekt wykorzystywania przez nabywców ostatniej szansy na skorzystanie z atrakcyjnej



pomocy państwa w spłacie kredytu mieszkaniowego w ramach wygaszanego z końcem tego roku Programu „Rodzina na Swoim”. Jeśli natomiast przeanalizujemy wartość portfela nowych kredytów, to począwszy od trzeciego kwartału roku 2011 kontynuowany jest systematyczny spadek łącznej kwoty nowo udzielonych kredytów – w trzecim kwartale 2012 roku do poziomu 10,021 mld złotych. Systematycznie obniża się również średnia wysokość indywidualnego kredytu hipotecznego. Jednocześnie umacnia się udział złotego w strukturze walutowej nowego portfela kredytowego – w trzecim kwartale 2012 wzrósł do poziomu 97%.

Korekta kursu wymiany naszej waluty w relacji do franka szwajcarskiego oraz do euro spowodowała ustabilizowanie się kwoty łącznego zadłużenia hipotecznego – liczącego już 1 704 414 aktywnych kredytów – na poziomie 313 mld złotych.

Analiza rynku inwestycji mieszkaniowych w trzecim kwartale 2012 roku potwierdziła naszą wcześniejszą opinię o znaczącym wpływie Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na rynek deweloperski. Po wysypie liczby budów rozpoczętych w drugim kwartale 2012 roku, kwartał trzeci zakończył się spadkiem liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto – aż o 42 % w relacji do poprzedniego kwartału. Spadła również liczba mieszkań, na których realizację wydano pozwolenie. Na koniec trzeciego kwartału br. wydano łącznie 40 021 pozwoleń, wobec 49 842 pozwoleń w kwartale poprzednim (co oznacza spadek o prawie 25%).

Trzeci kwartał 2012 roku był okresem kontynuacji spadku cen mieszkań na największych rynkach w Polsce. Maksymalny spadek średniej ceny transakcyjnej 1m² mieszkania wyniósł 4,8% i został zanotowany w Łodzi, natomiast najmniejsze zmiany średniej ceny zanotowano w Białymstoku – 0,3%. W stolicy średnia cena transakcyjna na koniec września spadła do poziomu 7 333 zł/m², czyli o 74 zł (w stosunku do II kwartału 2012 roku). W porównaniu do analogicznego okresu 2011 roku, największa przecena dotknęła Łódź i aglomerację katowicką, gdzie spadek cen wyniósł ponad 10%. Średnia cena mieszkania w Warszawie spadła w skali roku o 452 zł/m², czyli o 5,8 %. Do

spadku cen mieszkań przyczynił się głównie systematyczny wzrost podaży nowych mieszkań obserwowany od połowy roku 2010 oraz coraz trudniej dostępny kredyt hipoteczny. Po nałożeniu na ten obraz coraz powszechniejszego przeświadczenia, że to właśnie w roku 2013 polską gospodarkę czeka dołek obecnego cyklu koniunkturalnego, można zaryzykować stwierdzenie, że spadek cen mieszkań będzie postępował, choć już wolniej niż w roku bieżącym, co najmniej do wiosny 2014 roku. Z tych samych względów może okazać się, że wyniki kredytowania hipotecznego w roku 2013 będą niższe niż w kryzysowym roku 2009, a więc na poziomie 37 – 38 mld złotych. Natomiast jeśli chodzi o finalny wynik mijającego roku 2012, uzasadniona wydaje się być prognoza wyniku na poziomie 200 tys. udzielonych kredytów na łączną kwotę 42 mld złotych – a więc niższą o 2 mld złotych niż prognozowaliśmy przed rokiem.

Zasygnalizowany nowy rządowy program wsparcia mieszkalnictwa pod roboczą nazwą „Mieszkanie dla Młodych” z pewnością nie przyniesie zmian tych pesymistycznych prognoz, niezależnie od tego, w jakiej ostatecznej wersji i w jakim terminie zostanie uruchomiony. Bez systemowego rozwiązania w postaci systemu długoterminowego oszczędzania na cele mieszkaniowe oraz bez wspierania przez państwo skłonności do oszczędzania gospodarstw domowych, nie można liczyć na poprawę sytuacji nie tylko w obszarze kredytowania hipotecznego, lecz generalnie w obszarze rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Zainteresowanych innymi, bardziej szczegółowymi analizami, w tym dla lokalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych i gruntowych, zapraszam na naszą stronę internetową www.amron.pl.

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

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

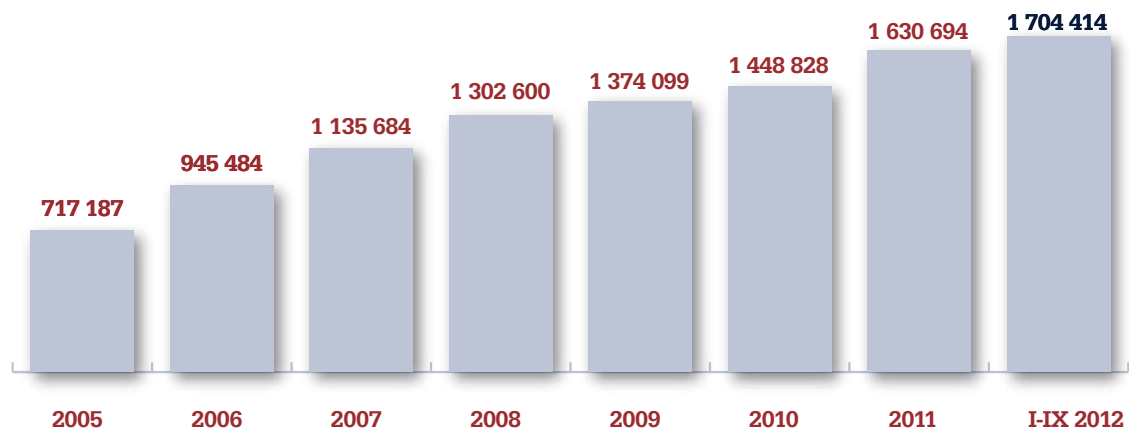


Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

W trzecim kwartale 2012 roku łączna liczba czynnych umów kredytów mieszkaniowych w bankach wzrosła o **38 653** w porównaniu do przyrostu netto na poziomie 11 481 umów w drugim kwartale bieżącego roku. Na koniec września łączna liczba czynnych umów kredytowych wyniosła **1 704 414** sztuk.

Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w okresie 2005 – III kw. 2012 r.



Źródło: ZBP

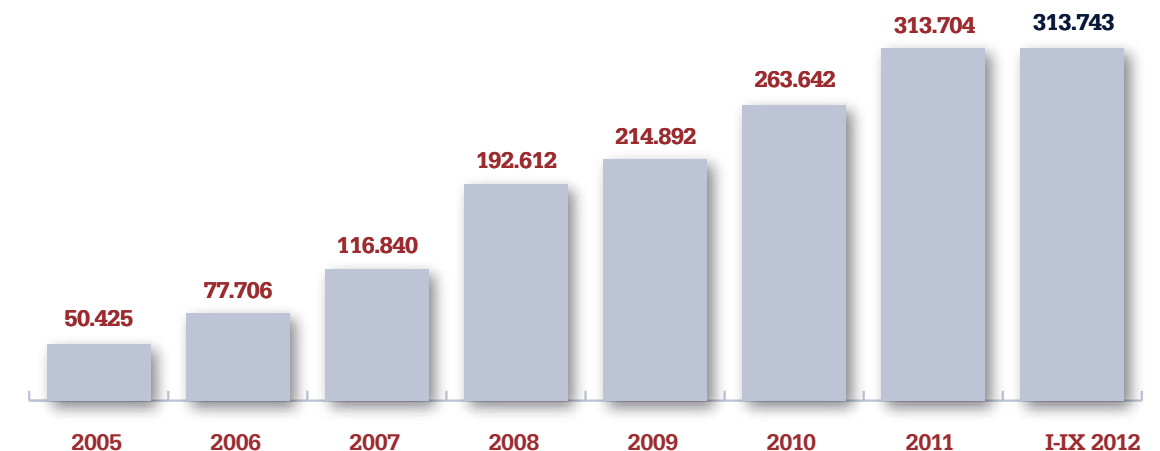
Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Po trzecim kwartale 2012 roku całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych był niższy o **1,30%** od stanu notowanego po drugim kwartale bieżącego roku. Przyczyną spadku wartości portfela hipotecznego było obniżenie kursu wymiany CHF i EUR względem złotego – według danych NBP średnioważony kurs wymiany CHF i EUR na koniec czerwca 2012 wynosił odpowiednio 3,5865 i 4,3072, a na koniec września 2012 – **3,4168** i **4,1314**. Zmiany te wpłynęły na spadek poziomu zadłużenia gospodarstw domowych. Powodem spadku łącznej wartości długu może być również

fakt, iż część kredytów hipotecznych została spłacona, a nowe kredyty są udzielane na niższe wartości. W trzecim kwartale 2012 roku całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniósł **313,743 mld złotych** (wobec 317,872 mld złotych na koniec II kwartału br.).

Poniższy wykres przedstawia zmianę stanu zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych (w mld złotych) od 2005 roku.

Wykres 2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld PLN) w okresie 2005 – III kw. 2012 r.



Źródło: ZBP, NBP

Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

W trzecim kwartale 2012 roku odnotowano spadek wartości nowo podpisanych umów kredytowych, przy czym należy zaznaczyć, że wartość ta znajduje się w trendzie spadkowym już od III kwartału 2011 roku. W porównaniu do II kwartału bieżącego roku, kiedy wartość nowo udzielonych kredytów wyniosła 10,044 mld złotych, spadek odnotowany w omawianym okresie był nieznaczny i na koniec września 2012 r. łączna wartość nowo podpisanych umów z tytułu kredytu hipotecznego wyniosła **10,021 mld złotych**. Jednocześnie liczba nowych umów kredytowych podpisanych w III kwar-



tale 2012 r. wyniosła **50 691**, co oznacza wzrost o ponad **2%**. Wzrost liczby udzielonych kredytów oraz spadek łącznej wartości nowych kredytów dowodzi, że systematycznie obniża się średnia wysokość indywidualnego kredytu hipotecznego.

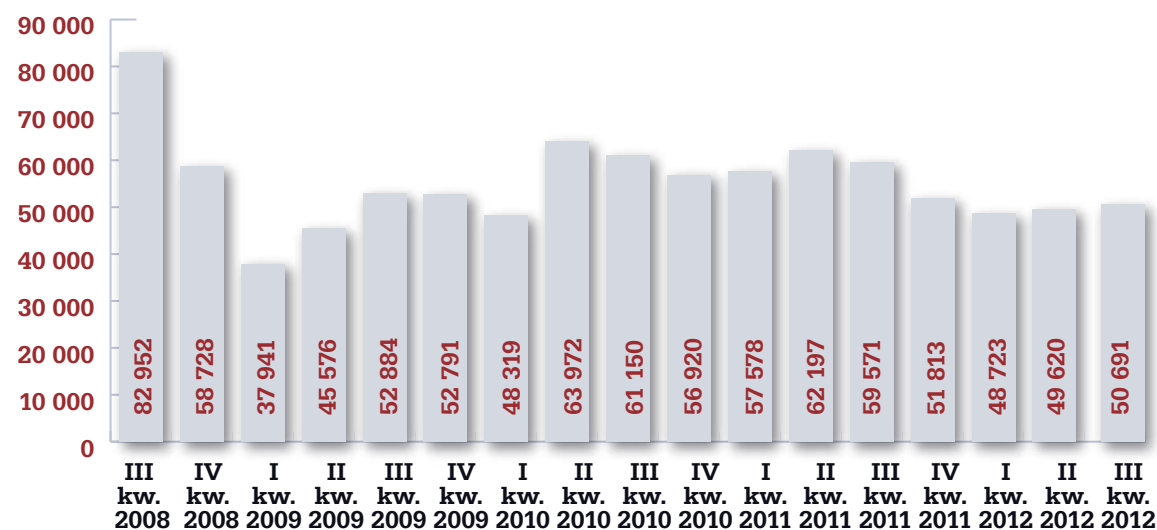
Poniższa tabela prezentuje wyniki akcji kredytowej banków w okresie od III kw. 2008 roku do III kwartału 2012 r., w tym liczbę kredytów udzielonych w poszczególnych kwartałach oraz ich łączną wartość.

Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie III kw. 2008 r. – III kw. 2012 r.

okresy	wartość w mld PLN	zmiana / poprzedni kwartał	liczba	zmiana / poprzedni kwartał
III kw. 2008	16,803	2,65% ↗	82 952	0,75% ↗
IV kw. 2008	11,867	29,38% ↘	58 728	29,20% ↗
I kw. 2009	7,609	35,88% ↘	37 941	35,40% ↘
II kw. 2009	9,376	23,22% ↗	45 576	20,12% ↗
III kw. 2009	10,945	16,73% ↗	52 884	16,03% ↗
IV kw. 2009	10,804	1,29% ↘	52 791	0,18% ↘
I kw. 2010	9,809	9,21% ↘	48 319	8,47% ↘
II kw. 2010	13,523	37,86% ↗	63 972	32,40% ↗
III kw. 2010	13,091	3,20% ↘	61 150	4,41% ↘
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% ↘
IV kw. 2011	10,789	15,54% ↘	51 813	13,02% ↘
I kw. 2012	10,200	5,46% ↘	48 723	5,96% ↘
II kw. 2012	10,044	1,53% ↘	49 620	1,84% ↗
III kw. 2012	10,021	0,23% ↘	50 691	2,16% ↗

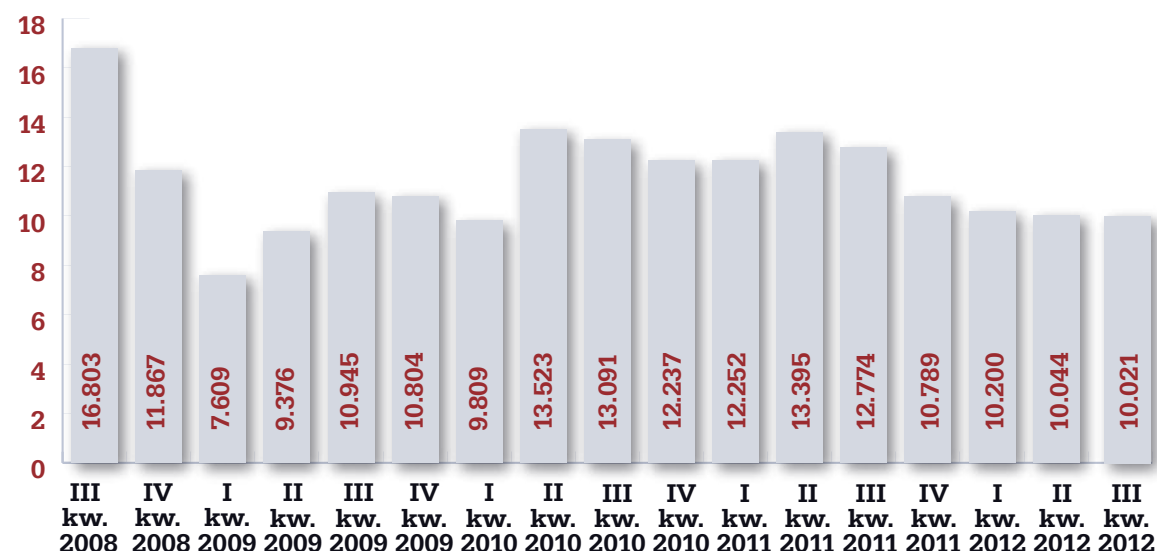
Źródło: ZBP

Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w okresie III kw. 2008 r. – III kw. 2012 r.



Źródło: ZBP

Wykres 4. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt w okresie III kw. 2008 r. – III kw. 2012 r. (mld PLN)



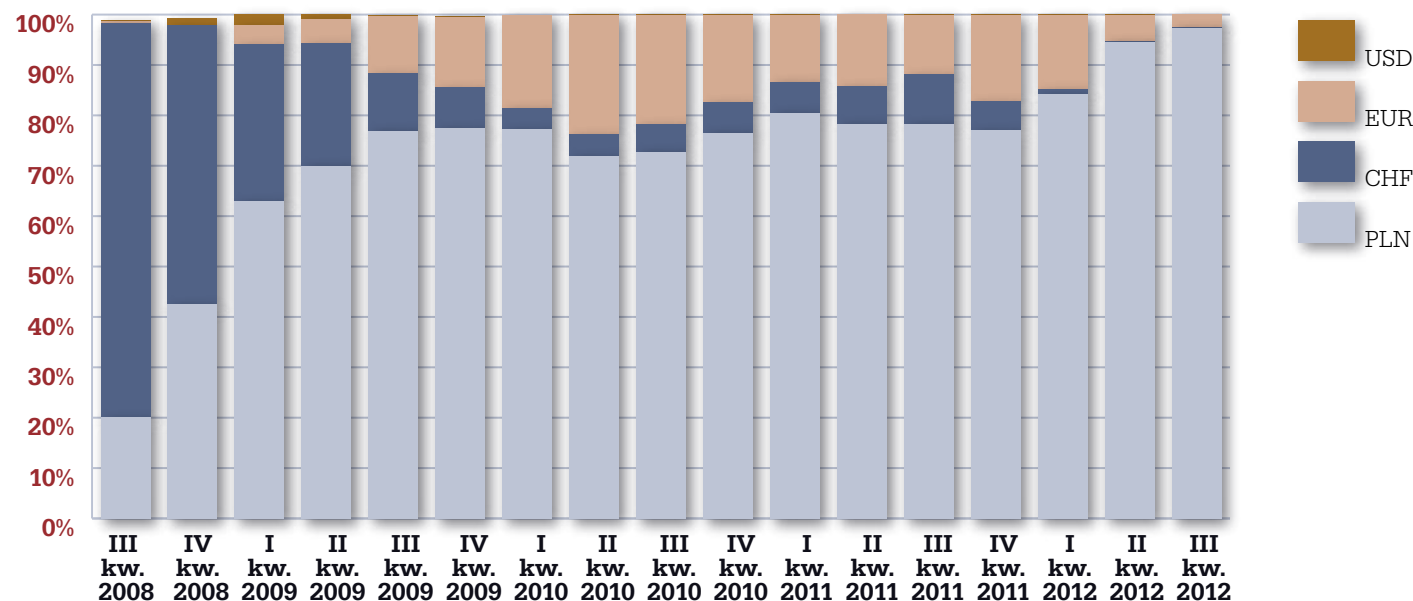
Źródło: ZBP



Waluta kredytu

Udział złotego w strukturze walutowej nowo udzielonych kredytów w ujęciu wartościowym wzrósł w III kwartale 2012 roku do poziomu **97%**. W porównaniu do II kwartału bieżącego roku, wzrost ten wyniósł ponad **2 punkty procentowe**. Od lipca do września spadał udział kredytów denominowanych w euro. Na koniec września spadek ten wyniósł prawie **3 punkty procentowe**, a udział kredytów udzielonych w tej walucie kształtował się na poziomie **2,42%**. Udział kredytów denominowanych w pozostałych walutach w strukturze nowych kredytów wyniósł około **0,2%**.

Wykres 5. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w okresie III kw. 2008 r. – III kw. 2012 r.



Źródło: ZBP

Tabela 2. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w okresie III kw. 2008 r. – III kw. 2012 r.

okres	PLN	CHF	EUR	USD	inne
III kw. 2008	20,10%	78,10%	0,50%	0,20%	1,10%
IV kw. 2008	42,50%	55,40%	0,00%	1,30%	0,80%
I kw. 2009	63,00%	31,00%	3,80%	2,20%	0,00%
II kw. 2009	70,01%	24,26%	4,88%	0,84%	0,01%
III kw. 2009	76,94%	11,34%	11,45%	0,10%	0,17%
IV kw. 2009	77,44%	8,11%	14,02%	0,16%	0,27%
I kw. 2010	77,23%	4,28%	18,35%	0,10%	0,05%
II kw. 2010	71,90%	4,40%	23,60%	0,10%	0,02%
III kw. 2010	72,81%	5,38%	21,76%	0,03%	0,03%
IV kw. 2010	76,55%	6,06%	17,33%	0,04%	0,02%
I kw. 2011	80,55%	6,12%	13,20%	0,12%	0,01%
II kw. 2011	78,36%	7,49%	14,10%	0,03%	0,01%
III kw. 2011	78,36%	9,75%	11,79%	0,08%	0,02%
IV kw. 2011	77,04%	5,67%	17,17%	0,10%	0,02%
I kw. 2012	84,20%	1,06%	14,65%	0,07%	0,01%
II kw. 2012	94,61%	0,12%	5,19%	0,07%	0,01%
III kw. 2012	97,37%	0,17%	2,42%	0,02%	0,02%

Źródło: ZBP



Struktura jakości portfela kredytowego

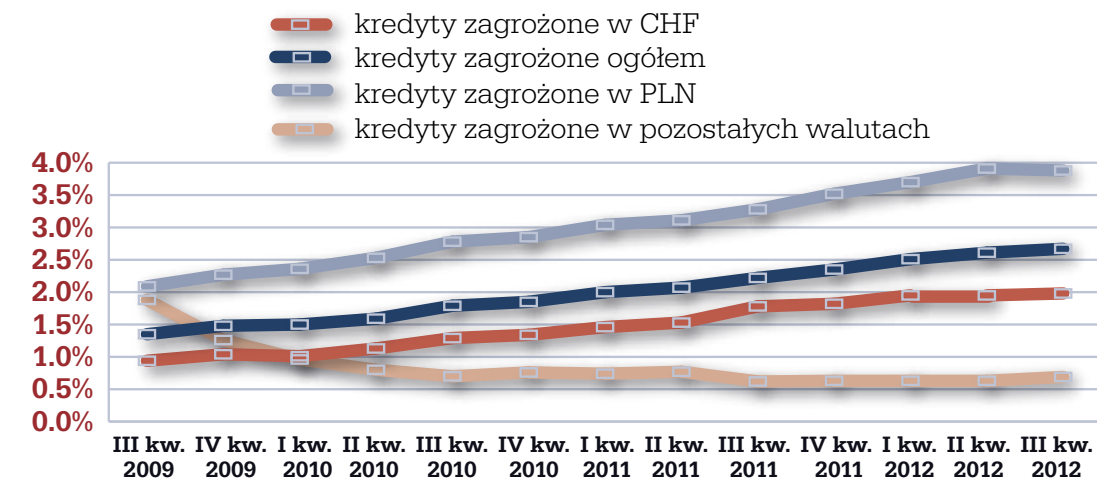
Tabela 3. Udział kredytów zagrożonych w portfolio kredytów mieszkaniowych ogółem w okresie III kw. 2009 r. – III kw. 2012 r.

okres	kredyty zagrożone ogółem	kredyty zagrożone w PLN	kredyty zagrożone w CHF	kredyty zagrożone w pozostałych walutach
III kw. 2009	1,35%	2,09%	0,94%	1,88%
IV kw. 2009	1,48%	2,27%	1,04%	1,26%
I kw. 2010	1,50%	2,36%	1,01%	0,96%
II kw. 2010	1,59%	2,53%	1,13%	0,80%
III kw. 2010	1,79%	2,78%	1,29%	0,70%
IV kw. 2010	1,85%	2,85%	1,34%	0,76%
I kw. 2011	2,00%	3,04%	1,46%	0,74%
II kw. 2011	2,07%	3,11%	1,53%	0,77%
III kw. 2011	2,22%	3,28%	1,78%	0,62%
IV kw. 2011	2,35%	3,52%	1,82%	0,63%
I kw. 2012	2,51%	3,70%	1,95%	0,63%
II kw. 2012	2,61%	3,91%	1,95%	0,63%
III kw. 2012	2,67%	3,88%	1,98%	0,69%

Źródło: ZBP, NBP

Trzeci kwartał 2012 roku był kolejnym kwartałem, w którym odnotowano wzrost udziału kredytów zagrożonych ogółem – tym razem jednak wzrost ten był nieznaczny i wyniósł zaledwie **0,06 p. p.** Łączny udział kredytów zagrożonych w portfolio kredytów mieszkaniowych wyniósł na koniec trzeciego kwartału br. **2,67%**.

Wykres 6. Struktura jakości portfela kredytowego w okresie III kw. 2009 r. – III kw. 2012 r.



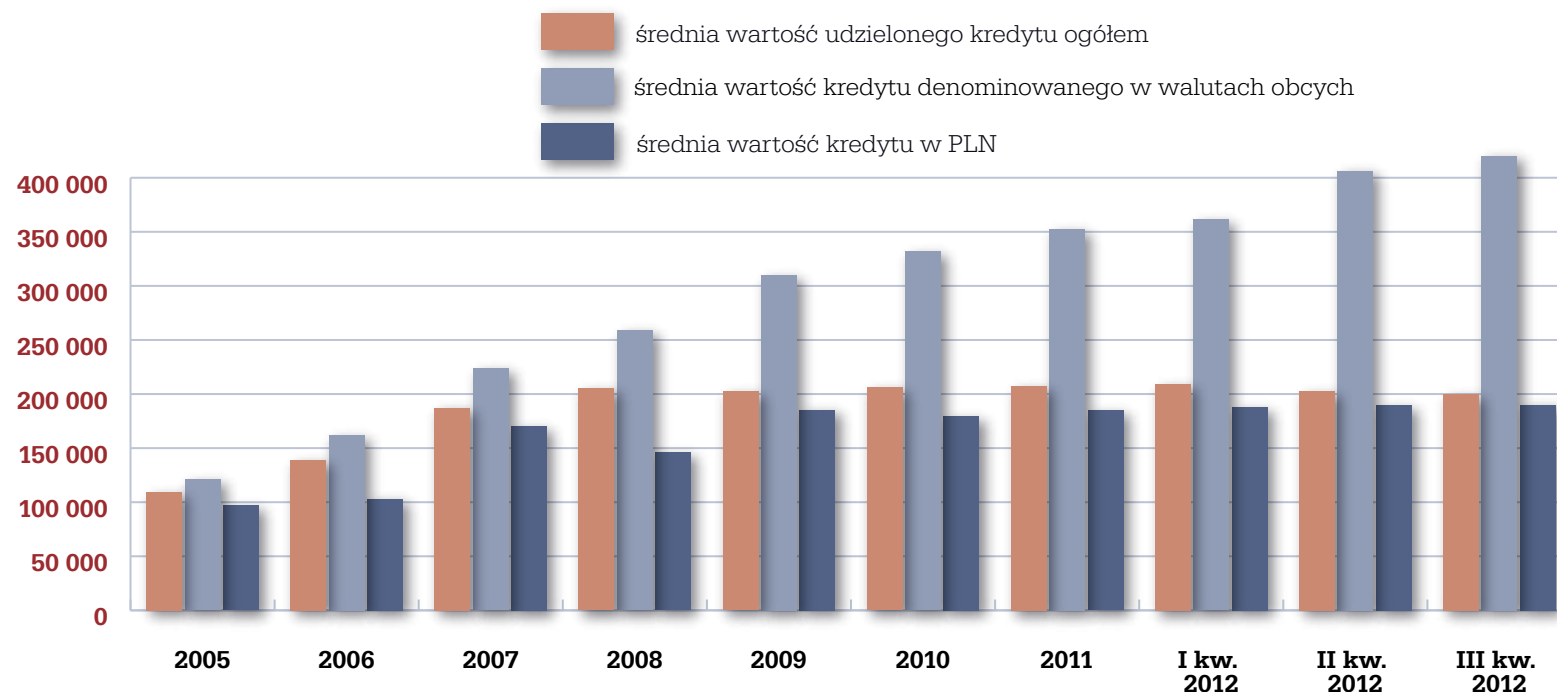
Źródło: ZBP, NBP

Średnia wartość kredytu

Wzrost udziału kredytów złotych spowodował kolejny już w tym roku spadek średniej wartości nowo udzielonego kredytu udzielonego ogółem – w trzecim kwartale 2012 r. średnia wartość nowego kredytu wyniosła **199 746** złotych (o **1,47%** mniej w porównaniu do średniej wartości kredytu udzielonego w II kwartale br.). Średnia wartość kredytu udzielonego w rodzimej walucie w III kwartale 2012 roku była stabilna w porównaniu do poprzedniego kwartału i wyniosła **190 145 złotych** (czyli jedynie o **280 zł więcej** niż w II kwartale br.). Średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych wzrosła do poziomu **420 253** złotych. Z powodu zastrzonych kryteriów kredytowania hipotecznego w walutach obcych, kredyty te dostępne są dla wąskiego grona kredytobiorców wykazujących wysoki dochód netto, a ponadto udzielane są często na dużo wyższe kwoty w porównaniu do kredytów złotych.



Wykres 7. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w okresie 2005 – III kw. 2012 r.



Źródło: ZBP

Tabela 4. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w okresie III kw. 2011 r. – III kw. 2012 r.

rok	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych	średnia wartość kredytu w PLN
III kw. 2011	209 114	352 343	187 056
IV kw. 2011	207 571	352 576	184 771
I kw. 2012	209 348	361 417	187 865
II kw. 2012	202 718	406 512	189 865
III kw. 2012	199 746	420 253	190 145

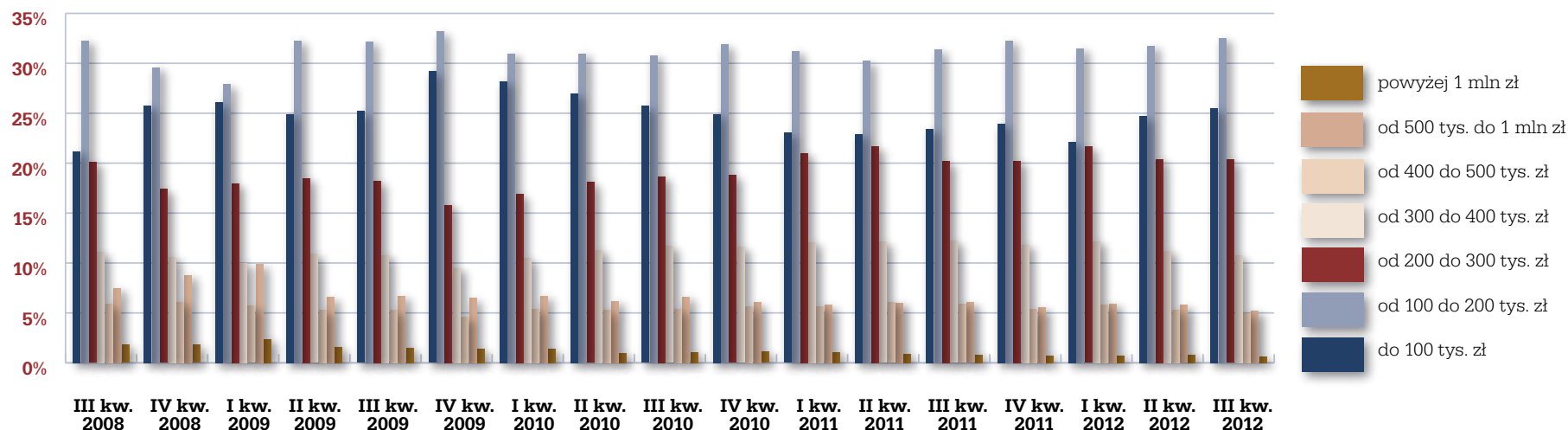
Źródło: ZBP

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

Trzeci kwartał 2012 roku przyniósł spadek liczby nowo udzielonych kredytów na kwotę powyżej 200 tys. złotych, a równocześnie od początku bieżącego roku udział kredytów udzielonych do 200 tys. złotych regularnie wzrastał – na koniec września ich udział w strukturze nowo udzielonych kredytów wyniósł **58%**. Najwyższy wzrost w strukturze dotyczył kredytów hipotecznych udzielonych na kwotę do 100 tys. złotych – w badanym okresie udział tych kredytów wyniósł już ponad **25%**. Najczęściej udzielanymi kredytami pozostają te, których kwota mieści się w przedziale od 100 do 200 tys. złotych.



Wykres 8. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w okresie III kw. 2008 r. – III kw. 2012 r.



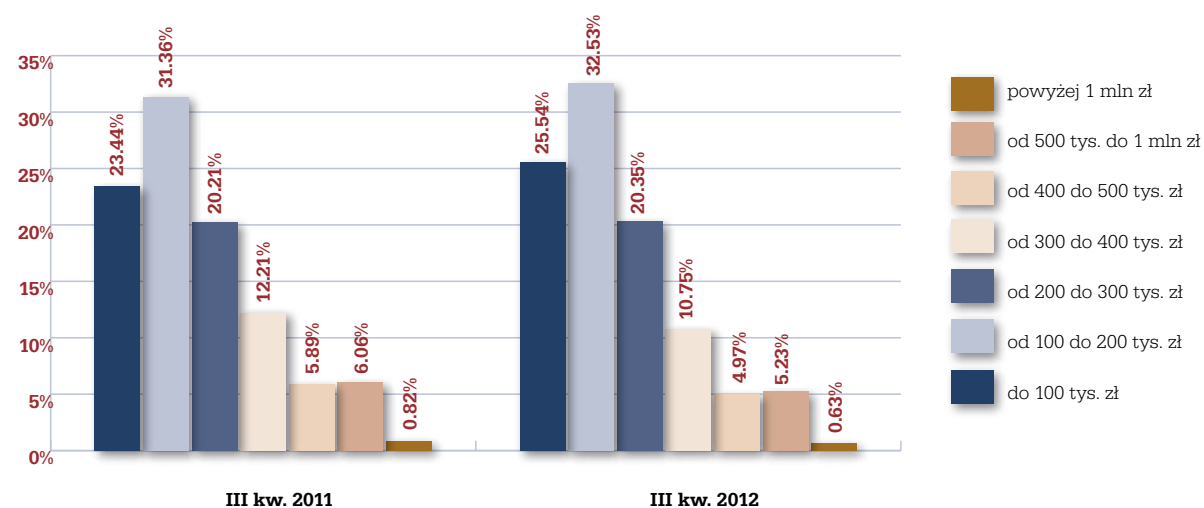
Źródło: ZBP

Tabela 5. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w okresie III kw. 2008 r. – III kw. 2012 r.

	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	IV kw. 2011	I kw. 2012	II kw. 2012	III kw. 2012
do 100 tys. zł	21,20%	25,80%	26,10%	24,9%	25,20%	29,20%	28,20%	27,00%	25,72%	24,90%	23,03%	22,92%	23,44%	23,96%	22,14%	24,70%	25,54%
od 100 do 200 tys. zł	32,30%	29,60%	27,90%	32,3%	32,20%	33,20%	31,00%	31,00%	30,81%	31,87%	31,26%	30,26%	31,36%	32,26%	31,51%	31,74%	32,53%
od 200 do 300 tys. zł	20,10%	17,40%	18,00%	18,5%	18,20%	15,80%	16,90%	18,10%	18,65%	18,79%	21,00%	21,68%	20,21%	20,25%	21,65%	20,42%	20,35%
od 300 do 400 tys. zł	11,10%	10,60%	10,00%	10,9%	10,80%	9,50%	10,50%	11,30%	11,68%	11,60%	12,11%	12,13%	12,21%	11,83%	12,19%	11,21%	10,75%
od 400 do 500 tys. zł	5,90%	6,10%	5,70%	5,3%	5,30%	4,60%	5,40%	5,30%	5,41%	5,66%	5,68%	6,06%	5,89%	5,38%	5,85%	5,32%	4,97%
od 500 tys. do 1 mln zł	7,50%	8,80%	9,90%	6,6%	6,70%	6,50%	6,70%	6,20%	6,65%	6,07%	5,82%	6,04%	6,06%	5,58%	5,93%	5,79%	5,23%
powyżej 1 mln zł	1,80%	1,80%	2,40%	1,6%	1,50%	1,40%	1,40%	1,00%	1,07%	1,11%	1,09%	0,91%	0,82%	0,74%	0,73%	0,82%	0,63%

Źródło: ZBP

Wykres 9. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu – porównanie wyników III kwartału 2011 r. i III kwartału 2012 r.



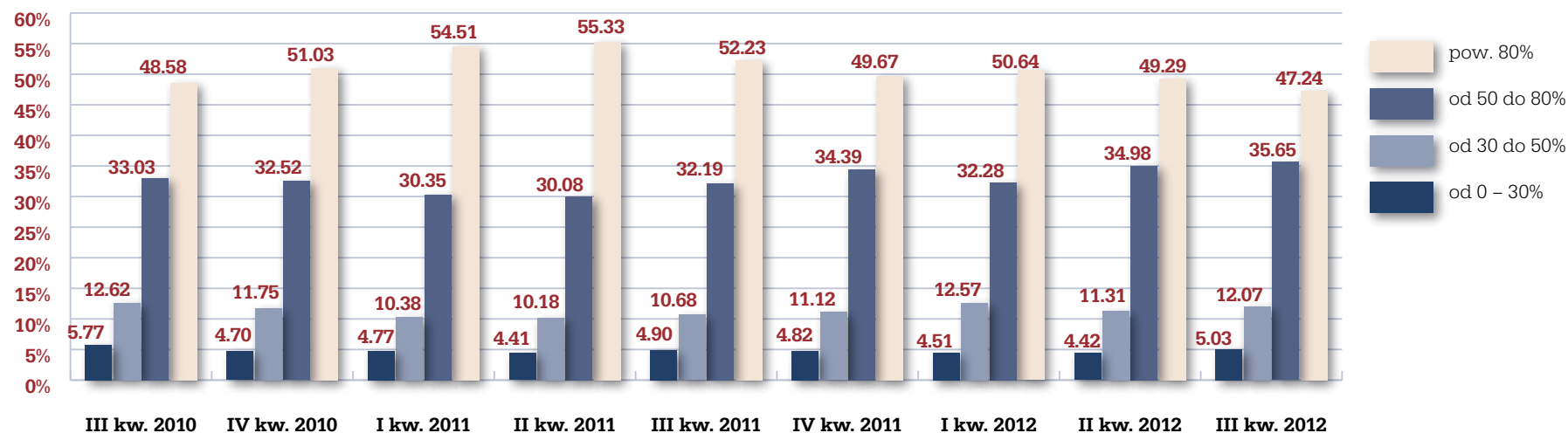
Źródło: ZBP



Struktura wskaźnika LtV

Od lipca do września 2012 roku wzrósł udział kredytów o wskaźniku LtV do 80% – ich udział w strukturze wyniósł **prawie 53%**. Największy wzrost zanotowano w przypadku kredytów, których wskaźnik LtV mieści się w przedziale od 30 do 50% (**12%** w strukturze nowo udzielonych kredytów w III kwartale 2012 r.). Kredyty o poziomie LtV powyżej 80% wciąż dominują w strukturze nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych, jednak od I kwartału 2012 roku ich udział regularnie spada – na koniec września bieżącego roku wyniósł **47,24%**.

Wykres 10. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w okresie III kw. 2010 r. – III kw. 2012 r.



Źródło: ZBP

Tabela 6. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w okresie III kw. 2010 r. – III kw. 2012 r.

	III kw. 2010	IV kw. 2010	I kw. 2011	II kw. 2011	III kw. 2011	IV kw. 2011	I kw. 2012	II kw. 2012	III kw. 2012
od 0 – 30%	5,77%	4,70%	4,77%	4,41%	4,90%	4,82%	4,51%	4,42%	5,03%
od 30 do 50%	12,62%	11,75%	10,38%	10,18%	10,68%	11,12%	12,57%	11,31%	12,07%
od 50 do 80%	33,03%	32,52%	30,35%	30,08%	32,19%	34,39%	32,28%	34,98%	35,65%
powyżej 80%	48,58%	51,03%	54,51%	55,33%	52,23%	49,67%	50,64%	49,29%	47,24%

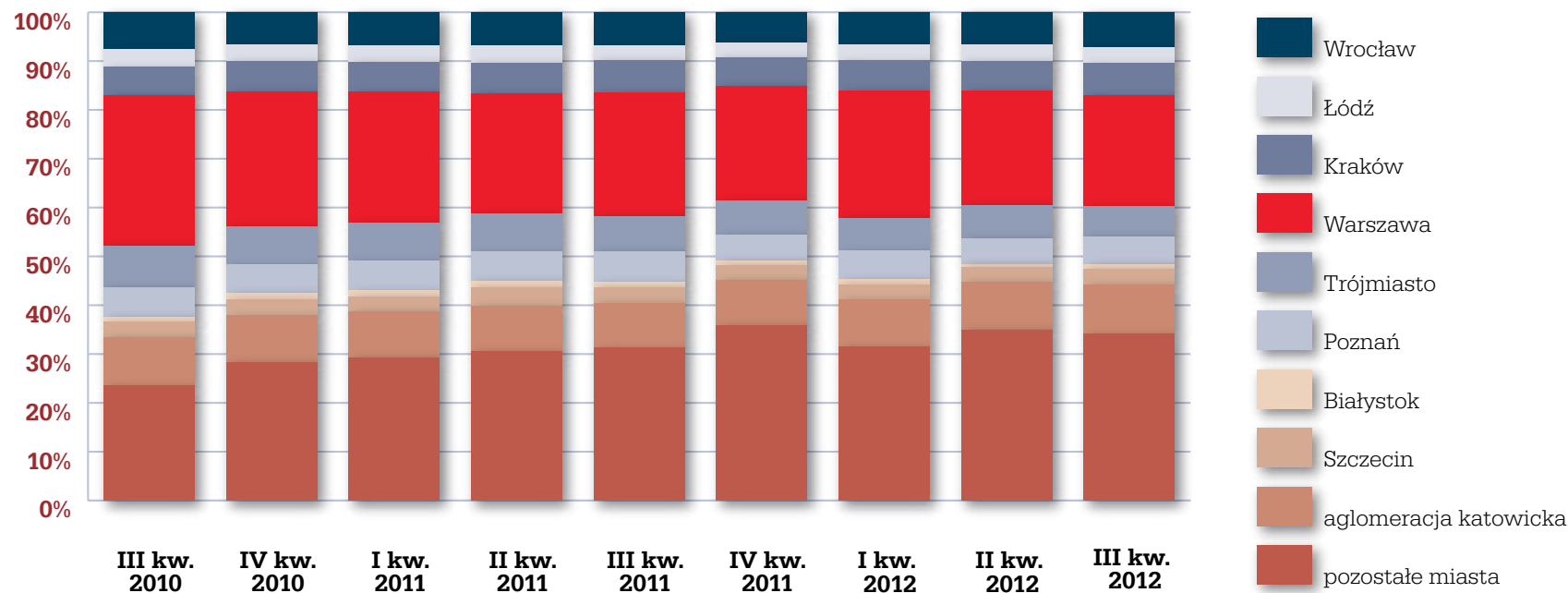
Źródło: ZBP

Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W kolejnym kwartale 2012 roku doszło do nieznacznych zmian w wartościowej strukturze nowo udzielonych kredytów w największych miastach w Polsce. Łączny udział największych ośmiu rynków wynosił – podobnie jak w poprzednim kwartale – **65%**. Nieznaczne spadki odnotowano w Trójmieście oraz Warszawie. Natomiast o niecały **1 punkt procentowy** spadł udział mniejszych rynków.



Wykres 11. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast w okresie III kw. 2010 r. – III kw. 2012 r.



Źródło: ZBP

Tabela 7. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast w okresie III kw. 2010 r. – III kw. 2012 r.

	pozostałe miasta	aglomeracja katowicka	Szczecin	Białystok	Poznań	Trójmiasto	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław
III kw. 2010	23,48%	10,00%	3,10%	1,02%	6,06%	8,48%	30,90%	5,74%	3,63%	7,59%
IV kw. 2010	28,36%	9,49%	3,32%	1,35%	5,78%	7,85%	27,57%	6,28%	3,31%	6,68%
I kw. 2011	29,27%	9,42%	3,14%	1,17%	6,06%	7,88%	26,73%	6,18%	3,23%	6,92%
II kw. 2011	30,57%	9,37%	3,72%	1,28%	6,00%	7,79%	24,71%	6,17%	3,48%	6,90%
III kw. 2011	31,25%	9,26%	3,11%	1,06%	6,32%	7,19%	25,37%	6,58%	3,04%	6,81%
IV kw. 2011	35,83%	9,40%	2,92%	0,96%	5,29%	6,97%	23,58%	5,77%	3,01%	6,29%
I kw. 2012	31,47%	9,78%	3,00%	1,00%	5,87%	6,79%	26,01%	6,16%	3,23%	6,69%
II kw. 2012	34,95%	9,78%	3,02%	0,74%	5,13%	6,97%	23,42%	6,03%	3,24%	6,73%
III kw. 2012	34,10%	10,24%	3,09%	0,99%	5,63%	6,41%	22,59%	6,48%	3,30%	7,19%

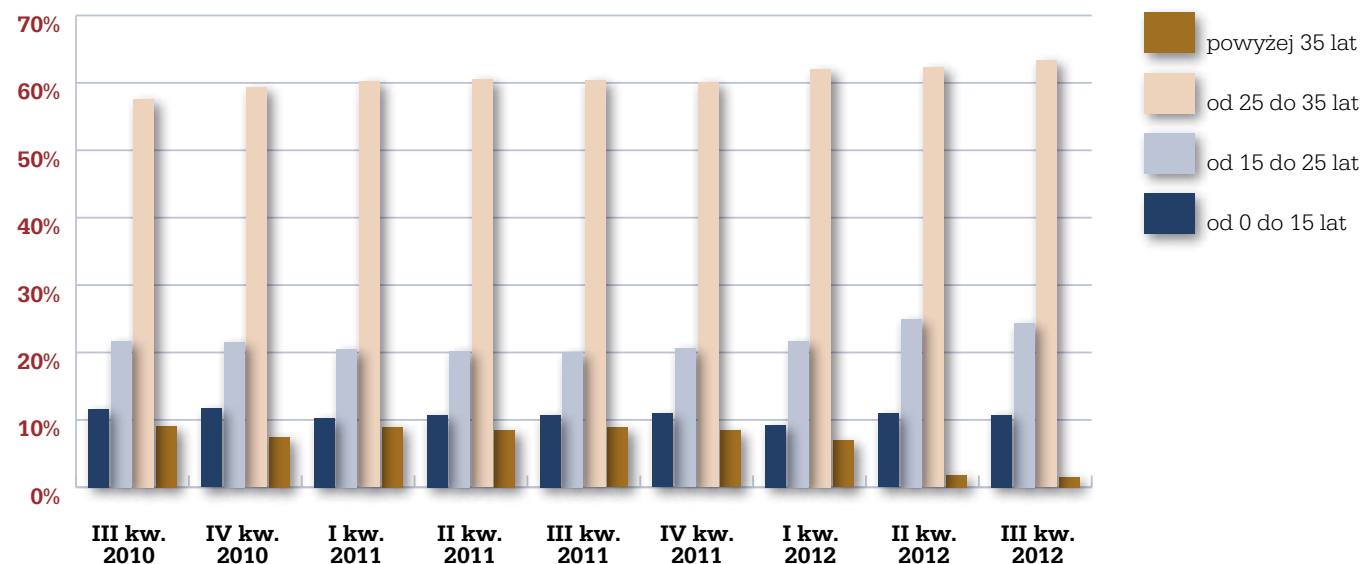
Źródło: ZBP



Okres kredytowania

W strukturze nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania, wciąż obserwowany jest spadek udziału kredytów udzielonych na okres powyżej 35 lat. Po gwałtownym spadku udziału tych kredytów w strukturze w poprzednim kwartale (o ponad 5,5 p. p.), trzeci kwartał bieżącego roku przyniósł niewielki spadek równy **0,29%**. W analizowanym okresie również nieco rzadziej banki udzielały kredytów na okres od 15 do 25 lat (prawie **0,6 p. p. mniej** niż w poprzednim kwartale). W okresie od lipca do września jedyny wzrost udziału w strukturze dotyczył kredytów o okresie spłaty mieszczącym się w przedziale od 25 do 35 lat i wyniósł **1 p. p.** (porównując kwartalnie).

Wykres 12. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w okresie III kw. 2010 r. – III kw. 2012 r.



Źródło: ZBP

Tabela 8. Struktura nowo udzielonych kredytów w okresie III kw. 2010 r. – III kw. 2012 r. w podziale na okres kredytowania

	III kw. 2010	IV kw. 2010	I kw. 2011	II kw. 2011	III kw. 2011	IV kw. 2011	I kw. 2012	II kw. 2012	III kw. 2012
od 0 do 15 lat	11,62%	11,67%	10,29%	10,73%	10,69%	10,93%	9,26%	10,94%	10,76%
od 15 do 25 lat	21,71%	21,55%	20,50%	20,26%	20,08%	20,59%	21,73%	24,96%	24,39%
od 25 do 35 lat	57,57%	59,30%	60,22%	60,50%	60,36%	60,03%	62,07%	62,29%	63,33%
powyżej 35 lat	9,11%	7,49%	8,99%	8,51%	8,86%	8,45%	6,95%	1,81%	1,51%

Źródło: ZBP

Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

Prezentowany w Raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM) M3** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego.

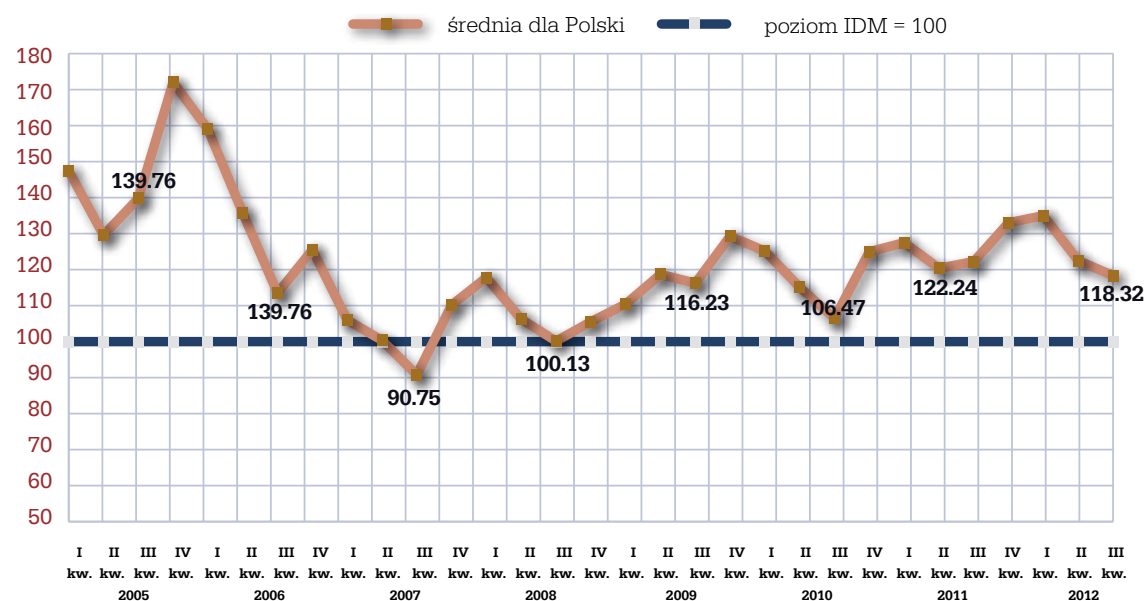


Wpływ na wzrost dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w III kwartale 2012 roku miał:

- spadek cen nieruchomości w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – w III kwartale bieżącego roku odnotowano spadek cen w segmencie nieruchomości będących przedmiotem analizy (transakcja na mieszkaniach o średniej powierzchni 50 m²) o **0,42%** stosunku do poprzedniego kwartału 2012 r., przy czym spadek do analogicznego kwartału 2011 roku wyniósł **7,02%**;
- nieznaczny wzrost oprocentowania kredytów – według Narodowego Banku Polskiego średnie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w III kwartale 2012 r. wzrosło o **4 punkty bazowe**, podczas gdy w poprzednim kwartale – o 15 punktów bazowych;
- nieznaczny wzrost średnich dochodów przypadających na modelową rodzinę (wzrost o **0,38%**) oraz wzrost (o **3,87%**) kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne.

Podsumowując, warunki makroekonomiczne sprzyjały spadkowi indeksu, co wynikało przede wszystkim z nieznacznego spadku cen nieruchomości i wzrostu kosztów utrzymania (dochód rozporządzalny) – Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 w III kwartale 2012 r. **spadł o 4,21 punktów**, do poziomu **118,32** punktów.

Wykres 13. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 w okresie I kw. 2005 r. – III kw. 2012 r.



Źródło: ZBP

Możliwości nabywcze na największych rynkach nieruchomości

W III kw. 2012 roku możliwości nabywcze w wybranych miastach zmieniły się nieznacznie w stosunku do poziomu z poprzedniego kwartału – tak wynika z zestawienia przeciętnego dochodu netto z przeciętną ceną transakcyjną metra kwadratowego mieszkania. Od początku roku na zakup największej powierzchni mieszkania mogą pozwolić sobie nabywcy lokalu mieszkalnego w Katowicach – za średnie wynagrodzenie notowane w III kwartale br. można było tam nabyć około **0,91 m²**, czyli nieco więcej niż w II kwartale 2012 roku, kiedy za przeciętny dochód netto możliwe było nabycie 0,89 m². Wynagrodzenie w Krakowie pozwala na zakup najmniejszego metrażu – **0,41 m²**. Najniższy przeciętny dochód notowany w Białymstoku niezmiennie pozwala na zakup **0,59 m²** powierzchni mieszkania (w porównaniu do II kw. 2012 r.)

Do obliczeń zostały wykorzystane dane dotyczące średnich cen mieszkań z segmentu popularnego (45-55 m²) oraz przeciętny dochód netto, stanowiące podstawę do obliczenia Indeksu Dostępności Mieszkaniowej.

Tabela 9. Możliwości nabywcze w wybranych miastach w III kwartale 2012 r.

miasto	przeciętny miesięczny dochód netto	przeciętna cena transakcyjna mieszkania o pow. 45-55m ²	powierzchnia mieszkania, którą można kupić za przeciętny miesięczny dochód (w m ²)
Katowice	2 751	3 029 zł	0,91
Łódź	2 462	3 663 zł	0,67
Białystok	2 456	4 141 zł	0,59
Gdańsk	2 611	5 075 zł	0,51
Wrocław	2 628	5 266 zł	0,50
Poznań	2 476	5 067 zł	0,49
Warszawa	3 287	7 349 zł	0,45
Kraków	2 547	6 237 zł	0,41

Źródło: AMRON, GUS



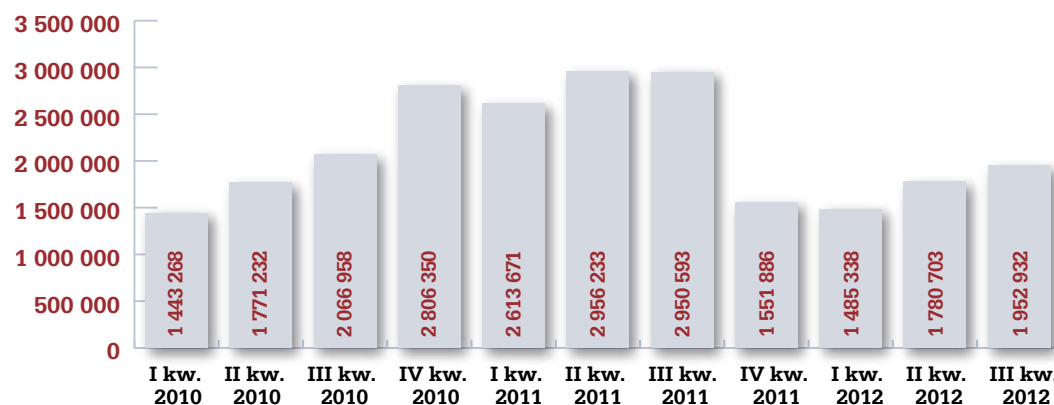
Program „Rodzina na Swoim”

III kwartał 2012 roku, jak można było się spodziewać, był okresem wykorzystywania kończącej się w tym roku dopłaty w ramach Programu „Rodzina na Swoim” w finansowaniu nabywania mieszkań i domów jednorodzinnych.

Porównując wyniki kwartału III 2012 r. do poprzedniego kwartału należy odnotować odwrócenie trendu spadku udzielonych kredytów, odnotowanego po wprowadzonych nowych parametrów tego Programu we wrześniu ubiegłego roku. Należy założyć, iż trend ten potwierdzi się w ostatnim kwartale roku 2012, będącym równocześnie ostatnim kwartałem dostępności Programu RnS. I tak w III kwartale odnotowano wzrost liczby udzielonych kredytów o ponad **10%** w porównaniu do poprzedniego kwartału oraz wzrost wartościowy kredytów o **9,67%**. Oczywiście przy obniżonych wskaźnikach limitu cenowo-kosztowego dla rynku pierwotnego i wtórnego.

Porównując jednakże wyniki III kwartału 2012 r. z rezultatami III kwartału 2011 r. odnotować należy znaczny spadek w wartości i liczbie udzielonych kredytów – odpowiednio o **33,81%** i **22,06%**.

Wykres 14. Wartość kredytów udzielonych w ramach Programu „Rodzina na Swoim” (w tys. zł) w okresie I kw. 2010 r. – III kw. 2012 roku

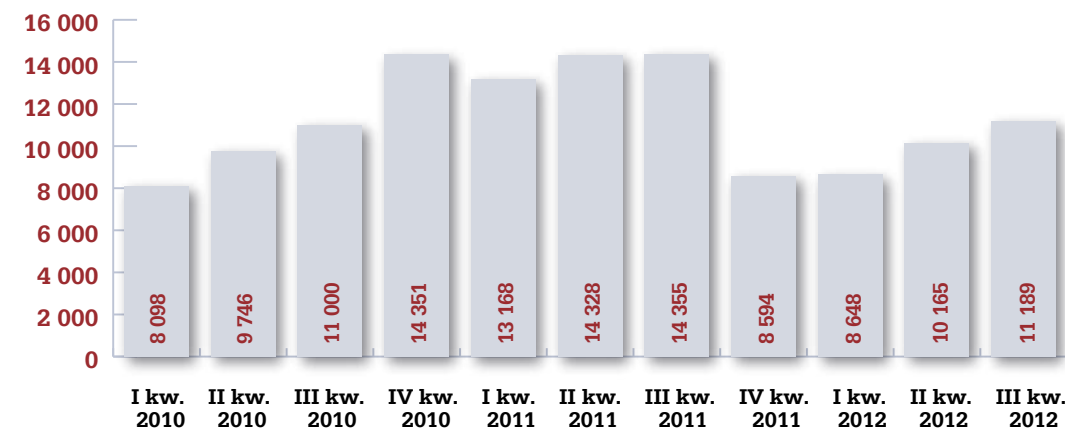


Źródło: BGK

Odnótować należy również utrzymujący się wzrost kredytów udzielonych na zakup mieszkania na rynku wtórnym (w trzecim kwartale 2012 r. aż o **15,5%**), podczas gdy wzrost liczby kredytów udzielonych na zakup mieszkania na rynku pierwotnym wyniósł **5,72%**, a domów jednorodzinnych – **5,38%**. Podobne proporcje wzrostu można odnotować w wartości udzielonych kredytów na poszczególnych rynkach. Wzrost

dla rynku wtórnego wyniósł aż **17,81%**, co świadczy, iż rynek, pomimo wymagających wskaźników cenowo-kosztowych, dostosowuje się z cenami. Analizując mapę geograficzną udzielonych dla tego rynku kredytów, warto podkreślić rolę Programu „Rodzina na Swoim” dla rozwoju lokalnych rynków, gdzie rynek pierwotny praktycznie nie istnieje.

Wykres 15. Liczba kredytów udzielonych w ramach Programu „Rodzina na Swoim” w okresie I kw. 2010 r. – III kw. 2012 roku



Źródło: BGK

Wykres 16. Struktura liczbowa kredytów udzielonych w ramach Programu „Rodzina na Swoim” w III kwartale 2012 r.



Źródło: BGK

Wykres 17. Struktura wartościowa kredytów udzielonych w ramach Programu „Rodzina na Swoim” w III kwartale 2012 r.



Źródło: BGK

Podstawowa grupa wiekowa beneficjentów wskazana w nowelizacji ustawy w dalszym ciągu stanowi najliczniejszą grupę kredytobiorców – ponad **39%** kredytów preferencyjnych udzielonych zostało osobom w grupie wiekowej 30-35 lat.



Tabela 10. Kredyty preferencyjne udzielone w ramach Programu „Rodzina na Swoim” w podziale na wiek kredytobiorców oraz rynki (wtórny, pierwotny i budowa domu)

wg stanu na 30.09.2012 r.								
przedział wiekowy	rynek wtórny		rynek pierwotny		budowa domu		suma	
	liczba	% udział	liczba	% udział	liczba	% udział	liczba	% udział
≤19	19	0,02%	29	0,07%	0	0,00%	48	0,03%
20-24	2 909	3,14%	1 356	3,22%	354	1,15%	4 619	2,79%
25-29	30 915	33,34%	16 883	40,07%	7 147	23,13%	54 945	33,15%
30-34	34 930	37,67%	15 705	37,27%	13 379	43,30%	64 014	38,62%
35-39	15 433	16,64%	5 393	12,80%	6 887	22,29%	27 713	16,72%
40-44	5 212	5,62%	1 615	3,83%	2 001	6,48%	8 828	5,33%
45-49	1 861	2,01%	575	1,36%	684	2,21%	3 120	1,88%
50-54	801	0,86%	301	0,71%	300	0,97%	1 402	0,85%
55-59	396	0,43%	186	0,44%	99	0,32%	681	0,41%
60-64	187	0,20%	68	0,16%	45	0,15%	300	0,18%
65-69	47	0,05%	22	0,05%	4	0,01%	73	0,04%
≥70	13	0,01%	2	0,00%	1	0,00%	16	0,01%
Suma końcowa	92 723	100,00%	42 135	100,00%	30 901	100,00%	165 759	100,00%

Źródło: BGK

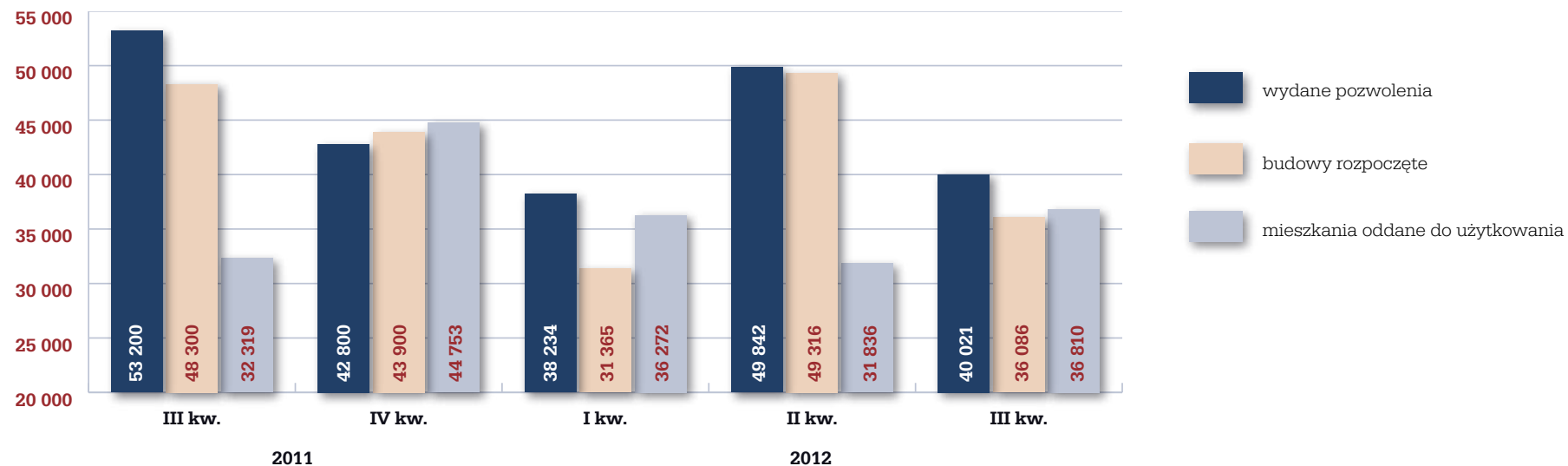
Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Okres od lipca do września 2012 roku w sektorze budownictwa mieszkaniowego przyniósł wzrost jedynie w przypadku mieszkań oddanych do użytkowania. Zgodnie z danymi GUS, oddanych do użytkowania zostało **36 810** mieszkań – czyli ponad **15%** więcej niż w II kwartale br. oraz **14%** więcej w porównaniu rocznym (do wyników III kwartału 2011 roku). W III kwartale bieżącego roku rozpoczęto budowę **36 086** mieszkań, co oznacza wyraźny spadek

zarówno w porównaniu rocznym, jak i kwartalnym – odpowiednio ponad **26%** mniej niż w III kwartale 2011 oraz ponad **25%** mniej rozpoczętych budów niż w II kwartale 2012 roku. Liczba mieszkań, na których realizację wydano pozwolenie, również spadła. Na koniec III kwartału br. wydano łącznie **40 021** pozwoleń, wobec **49 842** pozwoleń w ubiegłym kwartale, a prawie **25%** mniej w porównaniu do III kwartału 2011 roku.



Wykres 18. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w okresie III kw. 2011 r. – III kw. 2012 r.



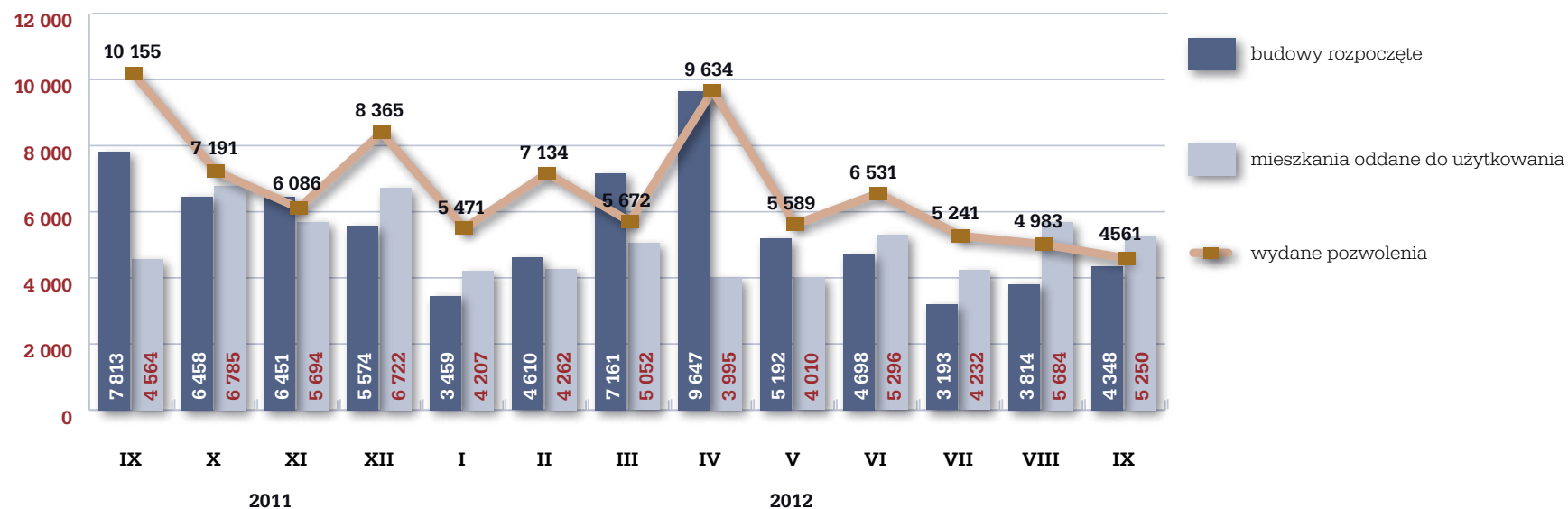
Źródło: GUS

W badanym okresie sektor spółdzielni mieszkaniowych rozpoczął budowę **131** mieszkań (wobec 775 w II kw. 2012 roku), natomiast liczba pozwoleń na budowę w tym sektorze pozostała na tym samym poziomie, co w poprzednim kwartale – **521** mieszkań. Liczba mieszkań spółdzielczych oddanych do użytkowania w trzecim kwartale 2012 roku była niższa o 11% w stosunku do II kwartału bieżącego roku (**876** mieszkań w III kw. 2012 r.).

Trzeci kwartał bieżącego roku wyraźnie pokazał, jak duży wpływ na produkcję deweloperską miała Ustawa o ochronie praw nabywcy

lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Po wejściu w życie nowych przepisów trzeci kwartał przyniósł **42 procentowy** spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto (III kw./ II kw. 2012 r.). W ujęciu rocznym było to **36%** mniej mieszkań. Według Głównego Urzędu Statystycznego, w ciągu trzech miesięcy (od lipca do września br.) o **32%** spadła również liczba pozwoleń na budowę w porównaniu do II kwartału 2012 roku, a biorąc pod uwagę liczbę pozwoleń w analogicznym okresie 2011 roku, spadek wyniósł **40%** i było to ponad **10 tys.** mniej pozwoleń w ujęciu ilościowym.

Wykres 19. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie IX 2011 r. – IX 2012 r. w ujęciu miesięcznym



Źródło: GUS



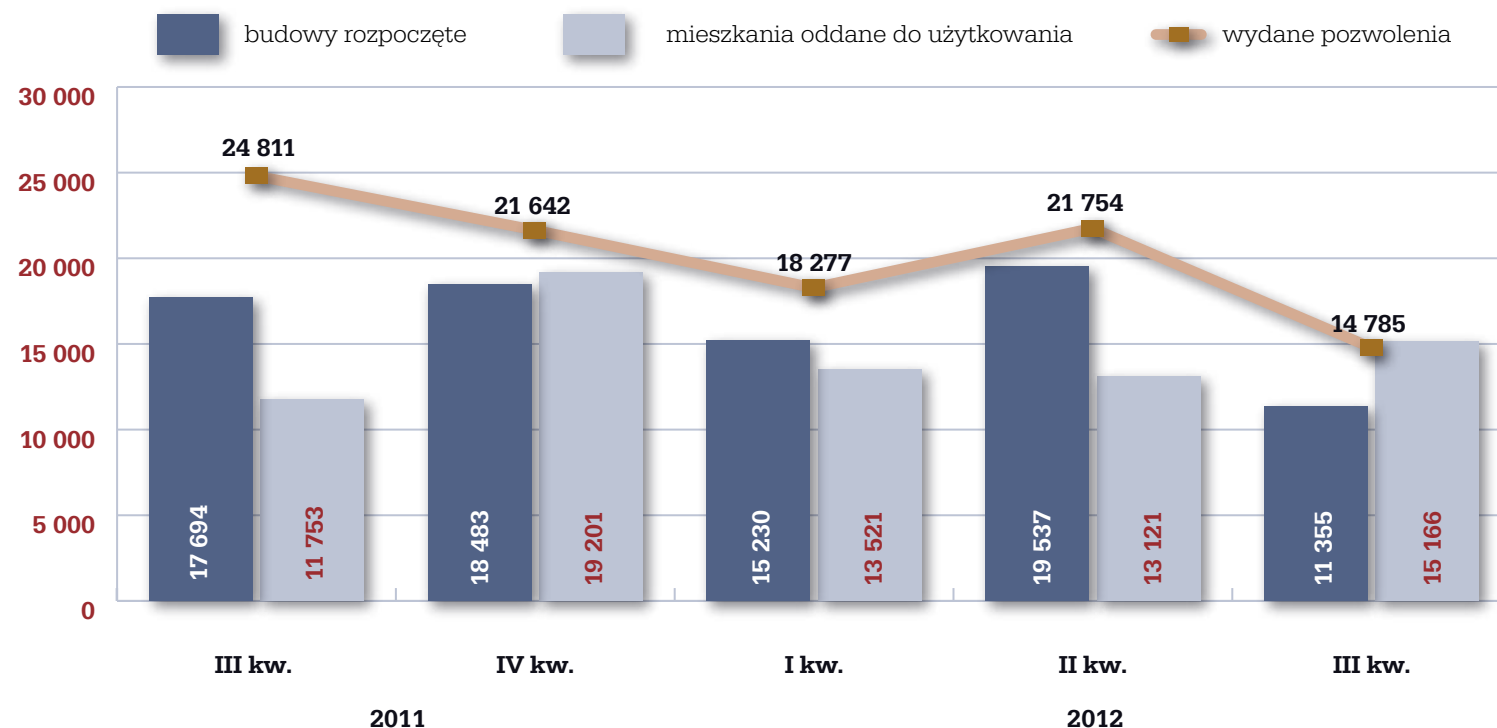
W badanym okresie wzrost odnotowano jedynie w przypadku mieszkań oddanych do użytkowania. W III kwartale bieżącego roku przybyło **15 166** mieszkań przeznaczonych do sprzedaży, co oznacza ponad **15,5%** więcej niż w II kwartale, a **29%** więcej w porównaniu do III kwartału 2011 roku.

Tabela 11. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie III kw. 2011r. – III kw. 2012 r.

	2011		2012		
	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
wydane pozwolenia	24 811	21 642	18 277	21 754	14 785
budowy rozpoczęte	17 694	18 483	15 230	19 537	11 355
mieszkania oddane do użytkowania	11 753	19 201	13 521	13 121	15 166

Źródło: GUS

Wykres 20. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie III kw. 2011 r. – III kw. 2012 r. w ujęciu kwartalnym



Źródło: GUS

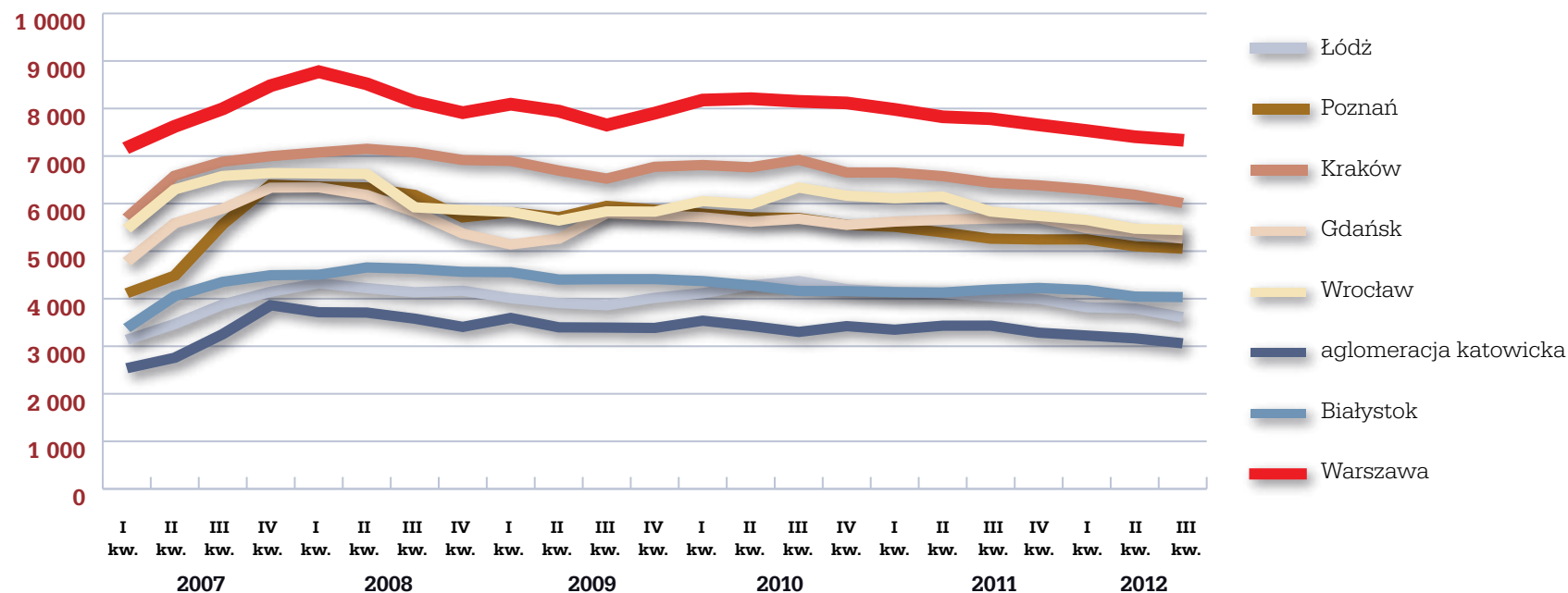
Średnie ceny transakcyjne mieszkań

Trzeci kwartał 2012 roku przyniósł kolejny spadek cen na największych rynkach w Polsce. Maksymalny spadek średniej ceny transakcyjnej 1 m² mieszkania wyniósł **4,8%** i został zanotowany w Łodzi, natomiast najmniejsze zmiany średniej ceny zanotowano w Białymstoku – **0,3%**.

W stolicy średnia cena transakcyjna na koniec września spadła do poziomu **7 333 zł/m²** i wyniosła o **74 zł** mniej niż w II kwartale 2012 roku. W porównaniu do analogicznego okresu 2011, roku największa przecena dotknęła Łódź i aglomerację katowicką, gdzie spadek cen wyniósł ponad 10%. Średnia cena mieszkania w Warszawie spadła w skali roku o **452 zł/m²**.



Wykres 21. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2007 r. – III kw. 2012 r.



Źródło: AMRON

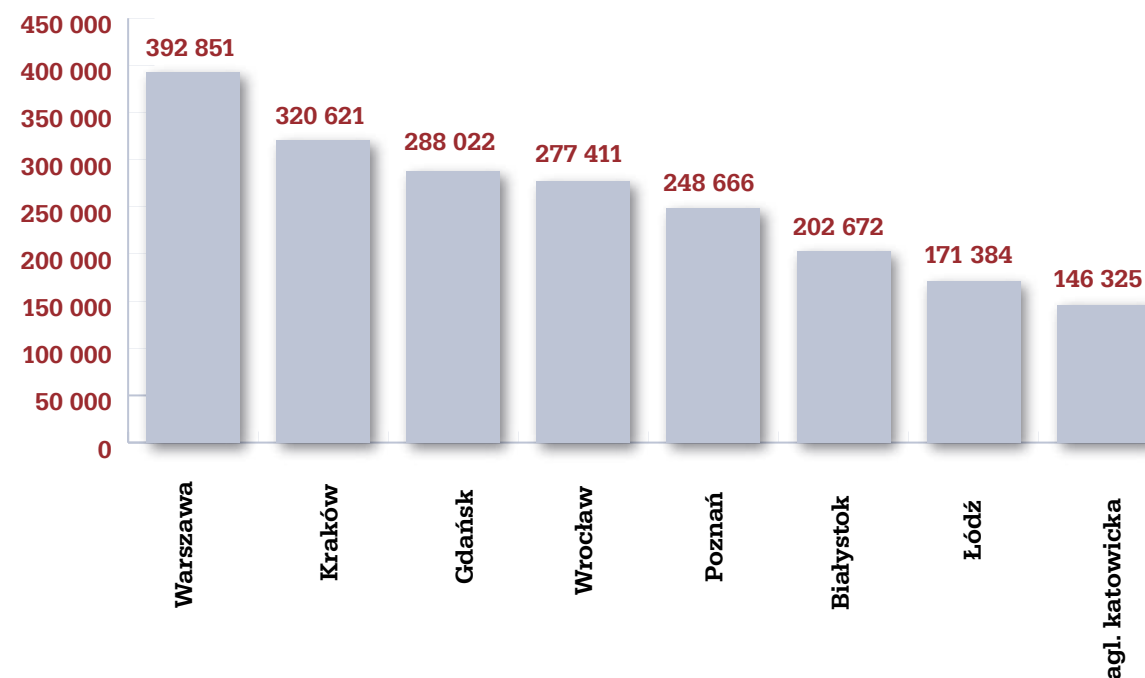
Tabela 12. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2007 r. – III kw. 2012 r.

	2007				2008				2009				2010				2011				2012		
	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.
Warszawa	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	7 656	7 536	7 407	7 333
Białystok	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	4 226	4 182	4 045	4 033
Katowice – aglomeracja	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	3 285	3 225	3 166	3 061
Wrocław	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	5 741	5 655	5 473	5 444
Gdańsk	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	5 694	5 484	5 397	5 265
Kraków	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	6 384	6 302	6 187	6 012
Poznań	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	5 246	5 248	5 103	5 052
Łódź	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	3 995	3 819	3 793	3 611

Źródło: AMRON



Wykres 22. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w III kw. 2012 r.



Źródło: AMRON

Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie

Tabela 13. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu na warszawskim rynku w okresie I kw. 2012 – III kw. 2012 r.

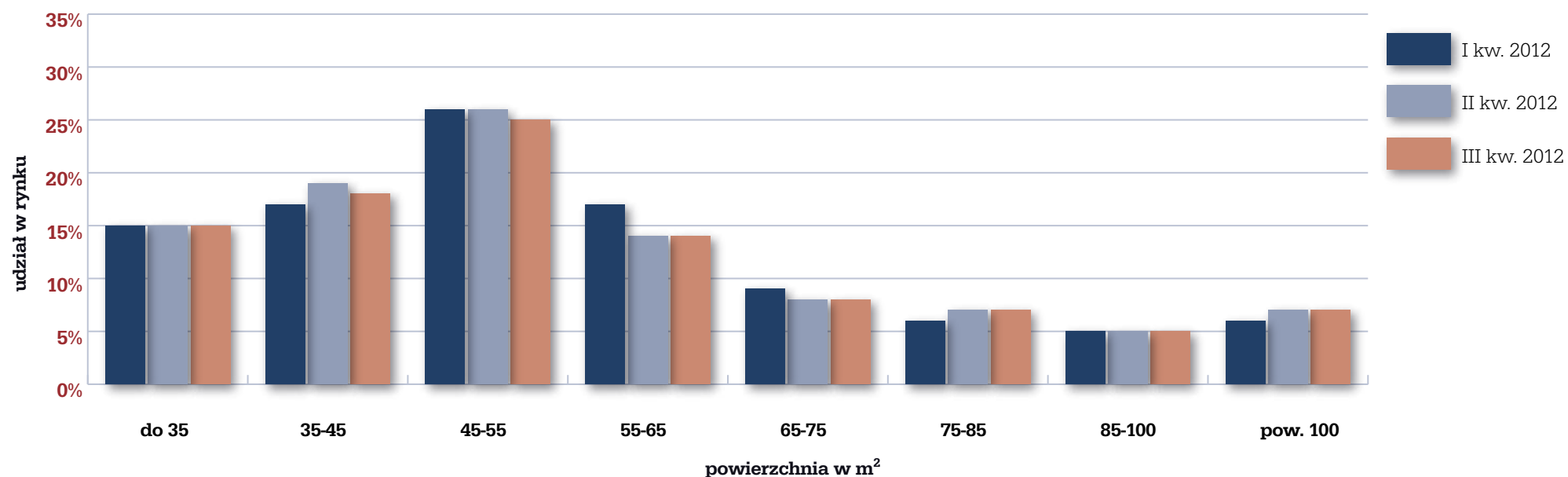
	I kw. 2012	II kw. 2012	III kw. 2012
do 35	14,62%	15,02%	14,98%
35-45	17,49%	18,62%	18,13%
45-55	25,50%	25,56%	25,25%
55-65	16,76%	14,15%	14,48%
65-75	8,81%	7,74%	8,46%
75-85	6,01%	6,94%	6,50%
85-100	5,01%	5,27%	5,02%
pow. 100	5,81%	6,68%	7,18%

Źródło: AMRON

Na warszawskim rynku nieruchomości w trzecim kwartale 2012 roku zaszły niewielkie zmiany w wolumenie obrotu dla poszczególnych kategorii wielkościowych. O **0,81** pkt. procentowego spadł udział najpopularniejszych mieszkań – czyli tych o powierzchni od 35 do 55m², stanowiąc **43,38%** całego obrotu, w porównaniu do 44,19% w drugim kwartale bieżącego roku. Wzrósł natomiast udział lokali o powierzchni od 55 do 75m² oraz lokali powyżej 100m² (odpowiednio o **1,05** i **0,5** pkt. procentowego). Lokale najmniejsze, do 35m², cieszyły się takim samym zainteresowaniem jak w drugim kwartale, a ich udział w wolumenie w analizowanym kwartale wyniósł **14,98%**.



Wykres 23. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu na warszawskim rynku w okresie I kw. 2012 r. – III kw. 2012 r.

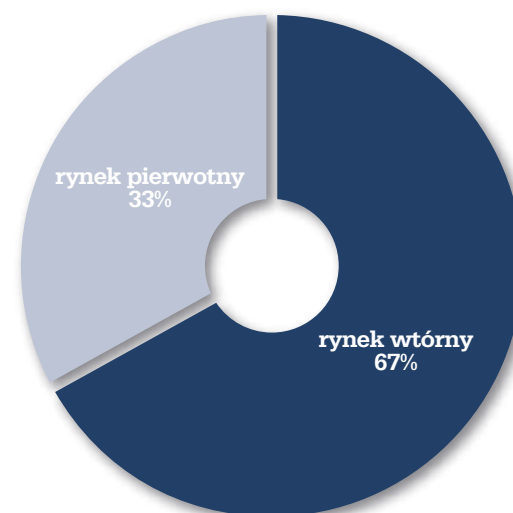


Źródło: AMRON

Struktura obrotu na warszawskim rynku mieszkaniowym w okresie I kw. – III kw. 2012 r.

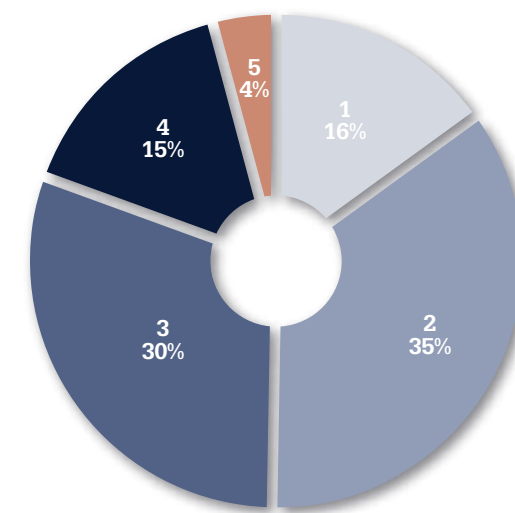
W Warszawie w okresie od stycznia do września przeważały transakcje zakupu mieszkań z rynku wtórnego – ich udział w łącznej liczbie zawartych transakcji wyniósł **67%**. Najpopularniejsze wśród kupujących były lokale dwupokojowe, które w badanym okresie stanowiły **35%** obrotu. Na drugim miejscu z punktu widzenia preferencji nabywców znalazły się lokale trzypokojowe – ich udział w strukturze obrotu wyniósł **30%**.

Wykres 24. Struktura obrotu na warszawskim rynku lokali mieszkalnych w podziale na rynek wtórny i pierwotny w okresie I kw. 2012 r. – III kw. 2012 r.



Źródło: AMRON

Wykres 25. Struktura obrotu na warszawskim rynku lokali mieszkalnych w podziale na liczbę pokoi w okresie I kw. 2012 r. – III kw. 2012 r.

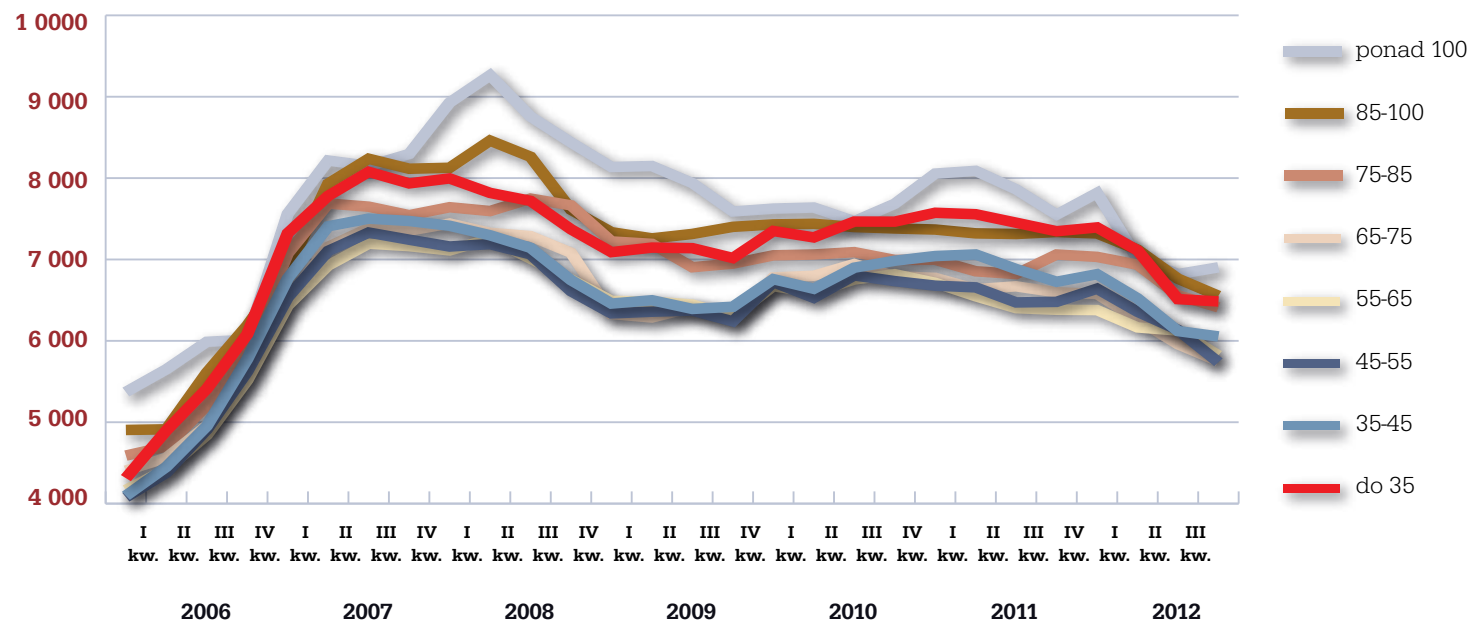


Źródło: AMRON



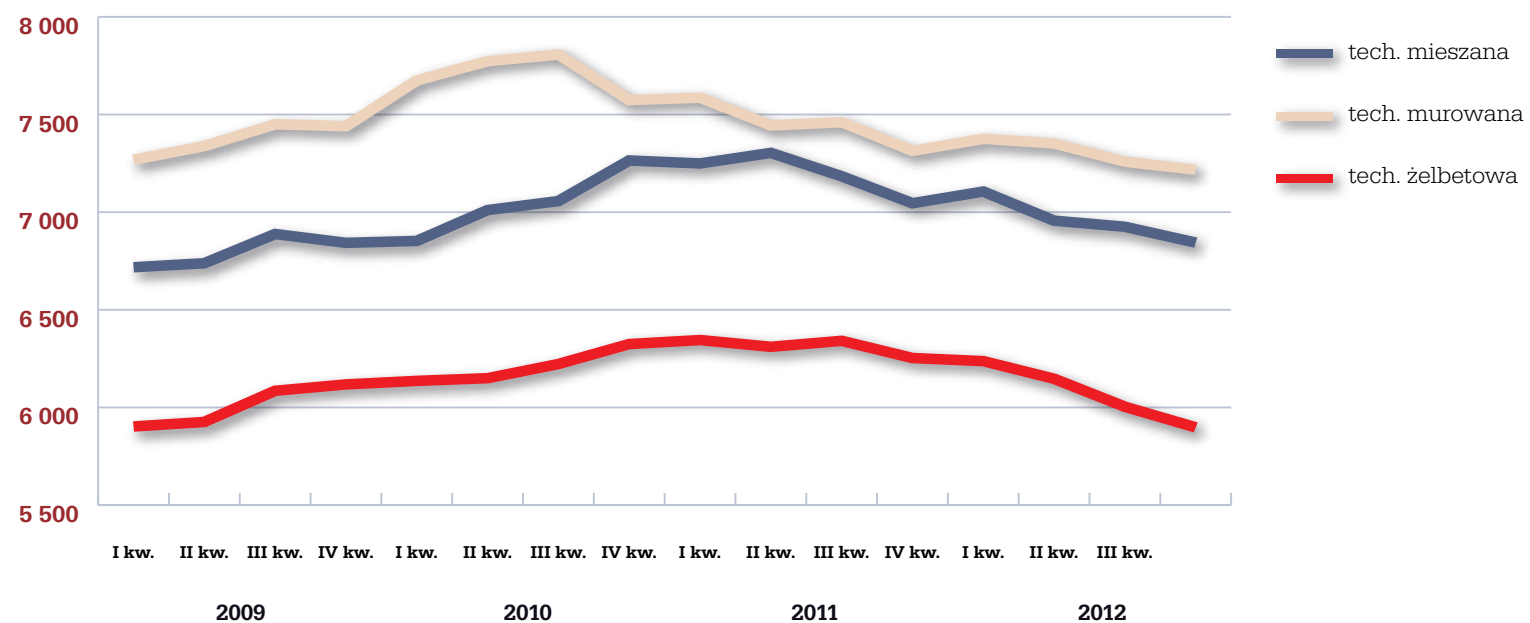
Średnie ceny transakcyjne mieszkań w podziale na poszczególne kategorie wielkościowe oraz technologię budowy

Wykres 26. Średnie ceny transakcyjne mieszkań w podziale na powierzchnię w sześciu największych miastach w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Łódź, Gdańsk) w okresie od I kw. 2006 – III kw. 2012 r.



Źródło: AMRON

Wykres 27. Średnie ceny transakcyjne mieszkań w zależności od technologii w sześciu największych miastach w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Łódź, Gdańsk) w okresie I kw. 2009 – III kw. 2012 r.



Źródło: AMRON



Komentarz do Raportu – Inny punkt widzenia – prof. Jacek Łaszek, Szkoła Główna Handlowa



Obserwatorzy rynku nieruchomości mieszkaniowych, w tym regulatorzy i organy odpowiedzialne za stabilność gospodarki, mogą odetchnąć z ulgą. Liczba nowych pozwoleń na budowę oraz noworozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych zaczyna wreszcie spadać. Można więc mieć nadzieję, że dwuletnia nadwyżka nowych mieszkań i kontraktów na ich budowę to w znacznej mierze efekt ustawy deweloperskiej, a nie samobójczego działania firm deweloperskich (budujących

mieszkania na skład, liczących na powrót boomu), prowadzącego do bankructw i problemów sektora bankowego. Warto pamiętać, że jest to ciąg dalszy wydarzeń spowodowanych przez bankę spekulacyjną, utworzoną przez kredyty denominowane we frankach w latach 2004-2007 i można sądzić, że to jeszcze nie koniec problemów. Poza tym wszystko jak w podręczniku – ceny spadają i zapewne jeszcze będą spadać przy tak dużej nadwyżce.

Rynki nieruchomościowe, w tym mieszkaniowe, są bardzo złożone ze względu na swoje powiązania z resztą gospodarki i bardzo niestabilne, o czym przekonujemy się regularnie, obserwując wydarzenia gospodarcze zarówno w kraju jak też za granicą. W tym kontekście nie ma co chyba za bardzo żałować, że słabnie dynamika kredytów hipotecznych. Są one bardzo wygodne w krótkiej perspektywie dla sektora bankowego (jeden kredyt raz na 20-25 lat), ale niskomaryżowe i w dłuższym horyzoncie powodujące znaczny wzrost ryzyka sektorowego. Sektor mieszkaniowy w warunkach gospodarek narodowych, przy silnym upolitycznieniu mieszkań, dominacji semi-państwowych, specjalistycznych i silnie regulowanych systemów bankowych był w miarę stabilny. Obecnie te czasy odchodzą do historii. Wszystkim niedowiarkom, jak działa sektor mieszkaniowy w warunkach wolnego rynku i szoków, polecam literaturę klasyków ekonomii, na których w socjalizmie wychowywano nasze pokolenie (klasyczne opisy Anglii, USA). Do tej pory nie uporządkowaliśmy problemów eksmisji, mamy 60% portfela w ryzykownych kredytach denominowanych, a jednocześnie chcielibyśmy liberalizować warunki

przyznawania kredytów hipotecznych. Przypomina mi to reklamę samochodu zdesperowanego sprzedawcy – auto jest brzydkie i dużo pali, ale za to jest drogie.

Według obecnych rekomendacji udział wydatków na obsługę zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (DTI) nie może przekroczyć 50%. Badania gospodarstw domowych GUS pokazują, że tzw. stałe wydatki mieszkaniowe to dalsze 20%. Wydaje się, że 70% wydatków na mieszkanie w budżecie gospodarstwa na obsługę 30-letniego kredytu to poziom dosyć liberalny, chyba, że mówimy o bardzo wysokich dochodach, ale liczba takich gospodarstw domowych nie jest duża i nie o nich dyskusja. Można więc mieć prawie pewność, że liberalizacja wymogów niewiele poprawi popyt, natomiast na pewno pogorszy jakość portfeli. Oczywiście jest to przyczynek do szerszej dyskusji o samoregulacji sektora finansowego, ale jak na razie wygląda ona raczej słabo, zwłaszcza na świecie.

Przy okazji warto też zwrócić uwagę na systemowy i makroekonomiczny charakter wskaźnika DTI. Reguluje on przyrost portfeli kredytowych tak jak rosną dochody, czyli z grubsza cała gospodarka. Odejście od niego to ręczna stymulacja popytu. Nasuwa się więc kolejne pytanie, czy z tym popytem jest aż tak tragicznie? W roku 2012 sprzedaż kredytów wynosiła regularnie 10 mld zł kwartalnie (40 mld zł rocznie, 200 miliardów w ciągu najbliższych 5 lat wobec 313 mld salda kredytów obecnie), jakkolwiek rzeczywiste saldo zadłużenia praktycznie nie uległo w tym roku zmianie. Zostawmy na razie na boku zmiany salda kredytów spowodowane min. zmianami kursu, strukturą kredytów i innymi czynnikami charakterystycznymi dla czasów zawirowań, w jakie znowu wchodzimy i odpowiedzmy sobie na pytanie, jak sfinansować rosnącą ekspansję tych portfeli przy założeniu, że przekształca się ona na przyrost sald. Obecnie roczny przyrost depozytów, które są zapewne główną lokatą oszczędności, to około 50 mld złotych rocznie. Biorąc pod uwagę ujemne realne stopy oprocentowania tych depozytów (z uwzględnieniem podatku Belki) to i tak sporo (Polacy szybko uczą się ekonomii w praktyce, zwłaszcza na własnych pieniądzach). Taka sytuacja oznacza więc atrofie kredytów dla przedsiębiorstw oraz kredytów konsumpcyjnych, wymusi też na bankach znaczące redukcje kosztów (niskie marże kredytów hipotecznych), przede wszystkim jednak przekształci polski system bankowy w specjalistyczną bankowość hipoteczną, której bezpieczeństwo będzie zależało od tego ryzykownego rynku. Może więc nadmiernie nie przyśpieszać jedzenia tej żaby?



Systemy AMRON i SARFiN



System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami

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 nieruchomości. 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
Dyrektor 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

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:

Barbara Czyściecka
Analityk Rynku Nieruchomości, Dział Badań i Analiz Rynku Nieruchomości Centrum AMRON
e-mail: barbara.czysciecka@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 Łaszkim. Dane oraz komentarze zostały przygotowane przez zespoły AMRON i SARFiN: Barbarę Czyściecką (barbara.czysciecka@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.