

Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach
mieszkaniowych i cenach transakcyjnych
nieruchomości



3 / 2013

listopad 2013

WERSJA ROZSZERZONA

Raport nr 17,
data publikacji:
27 listopada 2013



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Spis treści

»	Raport w liczbach	3	
»	Spis wykresów	4	
»	Spis tabel	6	
»	Wstęp – o Raporcie	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	10	
»	Struktura jakości portfela kredytowego	11	
»	Średnia wartość kredytu	12	
»	Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu	12	
»	Struktura wskaźnika LtV	14	
»	Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski	15	
»	Okres kredytowania	16	
»	Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych	17	
»	Indeks Dostępności Mieszkaniowej – IDM M3	19	
»	Limity cen mieszkań w programie „Mieszkanie dla Młodych”	20	
»	Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych	22	
»	Średnie ceny transakcyjne mieszkań	24	
»	Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkań w wybranych miastach w III kwartale 2013 r.	26	
»	Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie	26	
»	Bieżące notowania średnich cen nieruchomości mieszkaniowych w największych miastach w Polsce	28	
»	Komentarz do Raportu	29	
»	Systemy AMRON i SARFiN	30	
»	System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami	30	
»	System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości	30	

Raport w liczbach

III kw. 2013		zmiana III kw. 2013 / II kw. 2013
329,864 mld zł	ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	0,36% ↗
1,814 mln	liczba czynnych umów kredytowych	1,38% ↗
45 773	liczba umów zawartych	3,84% ↗
9,531 mld zł	wartość umów zawartych	4,05% ↗
200 658 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	0,58% ↗
148,41	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	1,09 pkt. ↗
52,97%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV powyżej 80%	6,01 pkt. proc. ↗
99,35%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,22 pkt. proc. ↗
0,61%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w EUR	0,28 pkt. proc. ↘
60,79%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	1,48 pkt. proc. ↗
403 068 zł	całkowita średnia cena transakcyjna mieszkania w Warszawie	0,71% ↗
7 249 zł	średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie	1,17% ↗

Spis wykresów

- » Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy 2005 – I-IX 2013 r. **9**
- » Wykres 2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld zł) w latach 2005 – I-XI 2013 r. **9**
- » Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w okresie III kw. 2009 r. – III kw. 2013 r. **10**
- » Wykres 4. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt w okresie III kw. 2009 r. – III kw. 2013 r. (mld zł) **10**
- » Wykres 5. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w okresie III kw. 2009 r. – III kw. 2013 r. **11**
- » Wykres 6. Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych w okresie III kw. 2009 r. – III kw. 2013 r. **11**
- » Wykres 7. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w III kw. 2012 r. – III kw. 2013 r. **12**
- » Wykres 8. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu – porównanie wyników III kwartału 2012 r. i III kwartału 2013 r. **13**
- » Wykres 9. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w okresie III kw. 2009 r. – III kw. 2013 r. **13**
- » Wykres 10. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w okresie III kw. 2011 r. – III kw. 2013 r. **15**
- » Wykres 11. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast w okresie III kw. 2011 r. – III kw. 2013 r. **16**
- » Wykres 12. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w okresie III kw. 2011 r. – III kw. 2013 r. **17**
- » Wykres 13. Średnia marża kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2012 – wrzesień 2013 w ujęciu miesięcznym **18**
- » Wykres 14. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2012 r. – wrzesień 2013 r. w ujęciu miesięcznym **18**
- » Wykres 13. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 w okresie I kw. 2005 r. – III kw. 2013 r. **19**
- » Wykres 16. Porównanie średnich cen transakcyjnych mieszkań w III kw. 2013, zakładanych limitów cen w Programie „Mieszkanie dla Młodych” oraz liczby transakcji odpowiadających limitom Programu w poszczególnych miastach **20**

- » Wykres 17. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w okresie I kw. 2012 r. – III kw. 2013 r. **22**
- » Wykres 18. Liczba budów rozpoczętych przez deweloperów w okresie od stycznia do września w latach 2009–2013 **22**
- » Wykres 19. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I 2012 r. – IX 2013 r. w ujęciu miesięcznym **23**
- » Wykres 20. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2012 r.– III kw. 2013 r. w ujęciu kwartalnym **24**
- » Wykres 21. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie III kw. 2007 r. – III kw. 2013 r. **25**
- » Wykres 22. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w III kw. 2013 r. **26**
- » Wykres 23. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie w okresie w III kw. 2012 r. – III kw. 2013 r. (m²) **27**
- » Wykres 24. Bieżące notowania średnich cen mieszkań w dzielnicy Bemowo w Warszawie w latach 2006 – 2013 **28**

Spis tabel

- » Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie III kw. 2009 r. – III kw. 2013 r. **10**
- » Tabela 2. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w okresie III kw. 2009 r. – III kw. 2013 r. **11**
- » Tabela 3. Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem w okresie III kw. 2009 r. – III kw. 2013 r. **12**
- » Tabela 4. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w okresie III kw. 2012 r. – III kw. 2013 r. **12**
- » Tabela 5. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w okresie III kw. 2009 r. – III kw. 2013 r. **14**
- » Tabela 6. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w okresie III kw. 2010 r. – III kw. 2013 r. **15**
- » Tabela 7. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast w okresie III kw. 2011 r. – III kw. 2013 r. **16**
- » Tabela 8. Struktura nowo udzielonych kredytów w okresie III kw. 2011 r. – III kw. 2013 r. w podziale na okres kredytowania **17**
- » Tabela 9. Porównanie średnich cen transakcyjnych mieszkań w III kw. 2013, zakładanych limitów cen w Programie „Mieszkanie dla Młodych” oraz liczby transakcji odpowiadającym wymogom Programu **21**
- » Tabela 10. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2012 r. – III kw. 2013 r. **23**
- » Tabela 11. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie III kw. 2007 r. – II kw. 2013 r. **25**
- » Tabela 12. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie w III kw. 2012 r. – III kw. 2013 r. **26**

Wstęp – o Raporcie

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



Szanowni Państwo,

W siedemnastej już edycji Raportu AMRON-SARFiN analizujemy zmiany na rynku kredytów mieszkaniowych i zmiany cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych w trzecim kwartale 2013 roku. Raport publikowany przez Związek Banków Polskich, a opracowany przez Centrum AMRON w oparciu o dane gromadzone w systemach AMRON i SARFiN, dostępny jest także

w rozszerzonej (odpłatnej) wersji – również w języku angielskim.

Wyniki trzeciego kwartału 2013 roku zarówno pod względem liczby (45,8 tys. sztuk), jak i wartości (9,5 mld zł) nowo udzielonych kredytów był już drugim z kolei okresem, w którym odnotowaliśmy wzrost obu tych wskaźników. Niestety nawet utrzymanie podobnego tempa wzrostu – na poziomie ok. 4% – w kolejnym IV kwartale 2013 roku nie zmieni faktu, że wyniki roku 2013 najprawdopodobniej okażą się niższe od tych osiągniętych w najgorszym dotychczas, pokrysowym roku 2009.

Jak wynika z dużo atrakcyjniejszych informacji dostarczanych przez środowisko deweloperów, sygnalizujących znaczny wzrost sprzedaży oferowanych przez nich mieszkań i znaczną redukcję wcześniejszego zapasu niesprzedanych mieszkań, rośnie liczba transakcji (zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym) realizowanych bez finansowania kredytem bankowym – w szczególności w segmentach mieszkań najtańszych oraz najdroższych.

Natomiast ci, którzy sięgają po kredyt hipoteczny, wykorzystują ostatnie miesiące przed wejściem w życie czwartej już wersji Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego, by skorzystać z możliwości zaciągnięcia kredytu na pełną kwotę inwestycji. Trzeci kwartał

2013 roku przyniósł znaczący wzrost liczby kredytów o poziomie LtV powyżej 80% – o 6 p.p. Zmiany w strukturze wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów dowodzą, że wchodząca w życie 1 stycznia 2014 r. nowelizacja Rekomendacji S nie pozostaje bez reakcji uczestników rynku finansowania nieruchomości mieszkaniowych (zarówno banków, jak i nabywców mieszkań), którzy wykorzystują ostatnią możliwość finansowania zakupu mieszkania kredytem na 100% wartości nieruchomości.

Miesiące wakacyjne sprzyjały budowie nowych mieszkań - trzeci kwartał 2013 roku przyniósł nieznaczny wzrost liczby budów rozpoczętych. Liczba inwestycji rozpoczętych od lipca do września wyniosła 38 903, co oznacza wzrost o 4% w porównaniu do poprzedniego kwartału. W badanym kwartale zwiększyła się również liczba gotowych mieszkań, która wyniosła 35 241 w porównaniu do 30 856 mieszkań oddanych do użytkowania w drugim kwartale bieżącego roku. O 4% w porównaniu do drugiego kwartału 2013 roku spadła natomiast liczba wydanych pozwoleń na budowę, która w trzecim kwartale wyniosła 36 996 pozwoleń.

Analizując wyniki budownictwa mieszkaniowego za okres trzech zakończonych kwartałów bieżącego roku należy podkreślić stałą poprawę wskaźników aktywności od samego początku roku do chwili obecnej. Jednak z drugiej strony, aktywność gospodarcza inwestorów na krajowym rynku mieszkaniowym wciąż pozostaje na wyraźnie niższym poziomie niż w latach poprzednich. Trwa więc stan wyczekiwania środowiska deweloperskiego z jednej strony na sygnały z sektora bankowego o przyszłym dostępie do finansowania zarówno dla deweloperów, jak również indywidualnych nabywców mieszkań, a z drugiej strony - od instytucji rządowych o planowanych działaniach w sferze wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego, aby móc podjąć decyzje o wzmacnianiu własnej aktywności gospodarczej. Coraz wyraźniejsze wydają się jednak czynniki świad-

czące o zmianie nastawienia inwestorów, w tym przede wszystkim deweloperów, z zachowawczo-wyczekującego na proinwestycyjne.

Potwierdzeniem takiej oceny stanu rynku są również pierwsze sygnały wzrostu zainteresowania inwestorów nabywaniem lokali mieszkalnych, przekładające się na zmianę trendu cen transakcyjnych. W trzecim kwartale 2013 po raz pierwszy od dwóch lat doszło do wzrostu cen we wszystkich badanych miastach oprócz Wrocławia, w którym średnia cena 1 m² mieszkania spadła nieznacznie (o 36 zł) w porównaniu do poprzedniego kwartału. Średnie ceny transakcyjne w największych miastach Polski wzrosły od 65 do 95 zł za metr kwadratowy powierzchni lokalu. Co prawda analiza roczna wykazała wzrost średnich cen transakcyjnych jedynie w trzech miastach: w Białymstoku o 101 zł/m², Poznaniu o 121 zł/m² oraz Gdańsku o 66 zł/m², ale już wyniki IV kwartału mogą potwierdzić zmianę trendu dla pozostałych lokalizacji.

W tym miejscu z przyjemnością i satysfakcją chciałbym poinformować stałych czytelników Raportu AMRON-SARFiN, że odpowiadając na rosnące zapotrzebowanie na jak najbardziej aktualną informację z rynku, Centrum AMRON postanowiło uruchomić bieżące notowania średnich cen mieszkań. Wartości notowane będą na podstawie umów sprzedaży zawartych w danym okresie na rynku wtórnym w cyklach tygodniowych i prezentowane na stronie internetowej Centrum (www.amron.pl) na interaktywnych wykresach liniowych, które pozwalać będą na zestawianie danych pochodzących z różnych lokalizacji i dotyczących różnych kategorii mieszkań i dzięki temu umożliwią samodzielne analizy interesujących segmentów

rynku mieszkaniowego. Serdecznie Państwa zapraszamy do zapoznania się z naszą nową propozycją.

Kolejna decyzja Rady Polityki Pieniężnej o obniżce podstawowych stóp procentowych o kolejne 25 p.b. i pojawiające się sygnały o pierwszych oznakach poprawy sytuacji gospodarczej powinny sprzyjać dalszemu ożywieniu na rynku transakcji mieszkaniowych oraz na rynku kredytów hipotecznych. Rząd i parlament skoncentrowane były w minionym kwartale na zakończeniu procesu legislacyjnego, umożliwiającego wprowadzenie Programu „Mieszkanie dla Młodych”. Szansą na pobudzenie rynku finansowania budownictwa mieszkaniowego i poprawę sytuacji mieszkaniowej jest – nadal czekające na rzetelną ocenę przez administrację rządową – rekomendowane przez Związek Banków Polskich uruchomienie w naszym kraju systemu długoterminowego oszczędzania na cele mieszkaniowe opartego o model kas budowlanych.

Zainteresowanych rozszerzoną wersją Raportu, jak również 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.

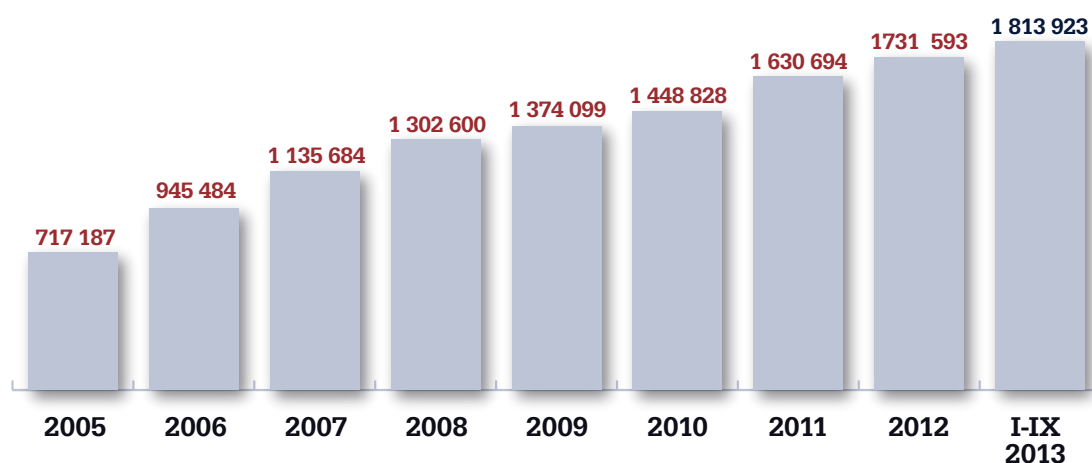
*Centrum AMRON jest jednostką powołaną do zarządzania Systemem Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami, działającą w strukturze organizacyjnej Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.

Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

Trzeci kwartał 2013 roku zakończył się wzrostem liczby czynnych umów kredytowych o **1,38%** w porównaniu do drugiego kwartału bieżącego roku. Portfel kredytów hipotecznych w bankach wzrósł o **24 767** umów kredytowych, w efekcie liczba czynnych umów kredytowych w badanym kwartale wyniosła **1 813 923** sztuk.

Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy 2005 – I-IX 2013 r.



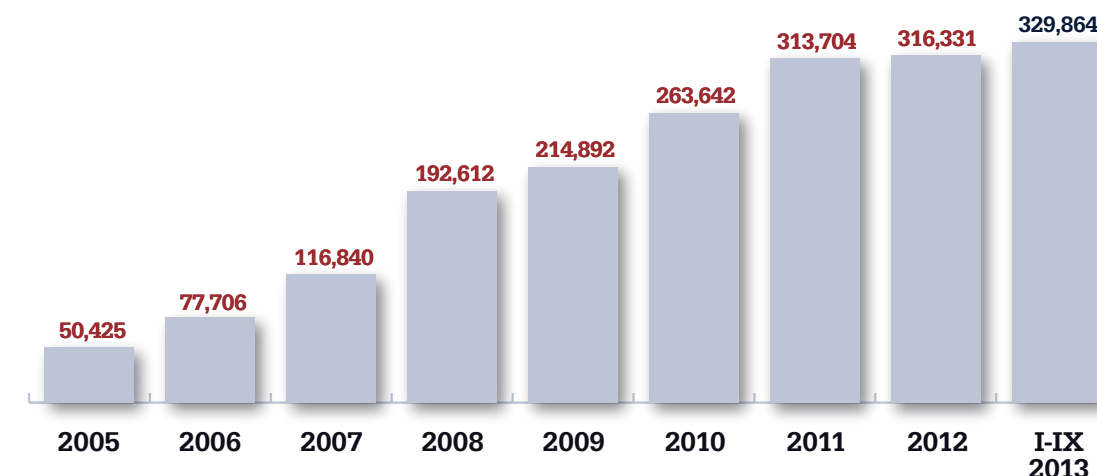
Źródło: ZBP

Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych na koniec trzeciego kwartału bieżącego roku wyniósł **329,864 mld zł**. Wzrost łącznej wartości długu wzrósł o **0,36%** w odniesieniu do stanu z drugiego kwartału 2013 roku. Wartość całkowitego zadłużenia wzrosła w badanym kwartale o **1,19 mld zł** w porównaniu do poprzedniego kwartału.

Wykres 2. przedstawia zmianę stanu zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych (w mld zł) od 2005 roku.

Wykres 2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld zł) w latach 2005 – I-IX 2013 r.



Źródło: ZBP, NBP

Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

Trzeci kwartał 2013 roku przyniósł kolejne wzrosty w sektorze kredytów hipotecznych. Wartość nowo podpisanych umów kredytowych wzrosła o **4%** w porównaniu do poprzedniego kwartału i wyniosła **9,531 mld zł**. Na koniec kwartału liczba nowych umów wyniosła **45 773** wobec **44 079** sztuk w drugim kwartale 2013 roku, co oznacza wzrost o **3,84%**.

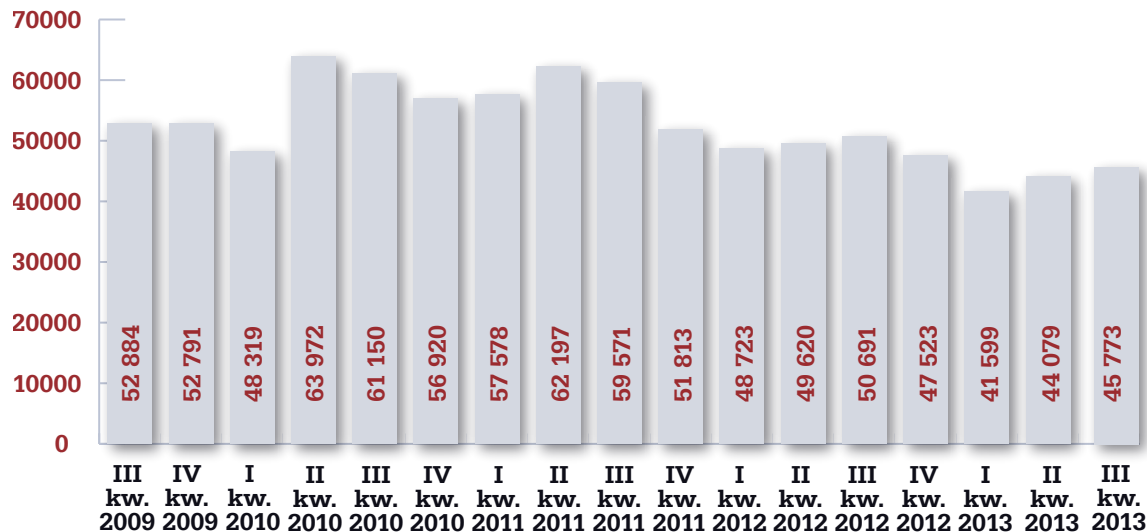
W skali roku wyniki sektora wciąż są słabsze. W trzecim kwartale ubiegłego roku wartość nowych kredytów była wyższa o prawie **5%** (wyniosła **10,021 mld zł**) od wartości zarejestrowanej w trzecim kwartale 2013 roku. Natomiast liczba nowo udzielonych kredytów w trzecim kwartale bieżącego roku w porównaniu z analogicznym okresem 2012 roku była niższa o prawie **5 tys. sztuk (9,7%)**.

Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie III kw. 2009 r. – III kw. 2013 r.

okresy	wartość w mld PLN	zmiana / poprzedni kwartał	liczba	zmiana / poprzedni kwartał
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% ↗
IV kw. 2012	8,843	11,76% ↘	47 523	6,25% ↘
I kw. 2013	8,017	9,34% ↘	41 599	12,46% ↘
II kw. 2013	9,160	14,25% ↗	44 079	5,96% ↗
III kw. 2013	9,531	4,05% ↗	45 773	3,84% ↗

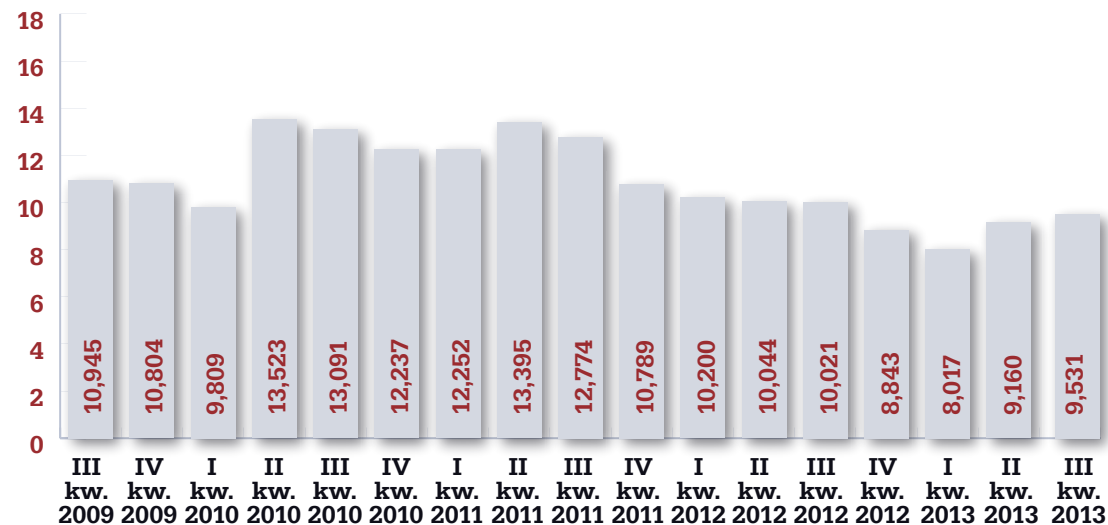
Źródło: ZBP

Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w okresie III kw. 2009 r. – III kw. 2013 r.



Źródło: ZBP

Wykres 4. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt w okresie III kw. 2009 r. – III kw. 2013 r. (mld zł)

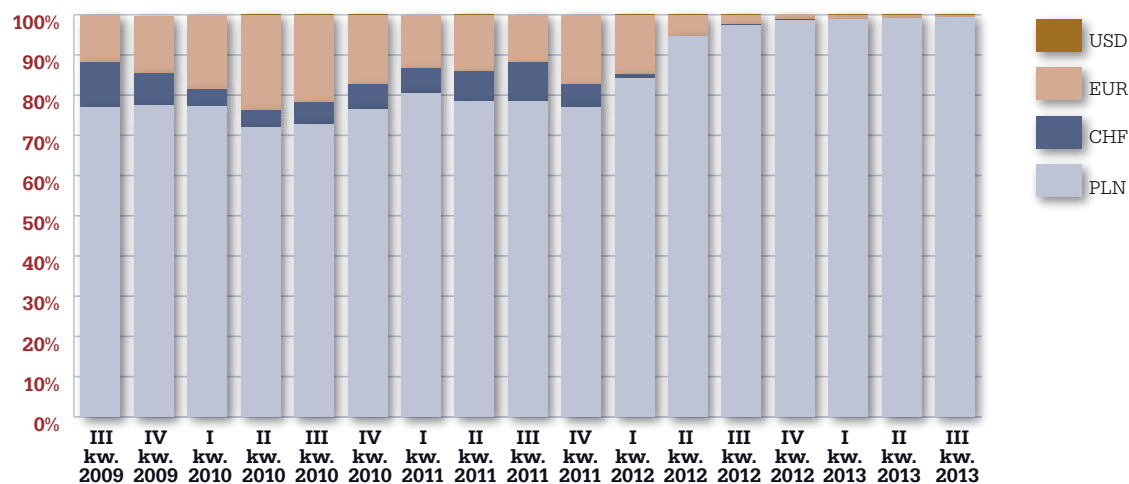


Źródło: ZBP

Waluta kredytu

Trzeci kwartał 2013 roku nie przyniósł znacznych zmian w strukturze walutowej wartości nowo udzielonych kredytów. Udział kredytów złotych wzrósł do poziomu **99,35%** (czyli o **0,33 p.p.**). Jedynie **0,65%** wszystkich nowych umów to kredyty udzielone w walutach obcych. W badanym kwartale **0,61%** struktury zajmowały kredyty denominowane do euro (wobec **0,89%** w III kw. 2012 r.).

Wykres 5. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w okresie III kw. 2009 r. – III kw. 2013 r.



Źródło: ZBP

Tabela 2. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w okresie III kw. 2009 r. – III kw. 2013 r.

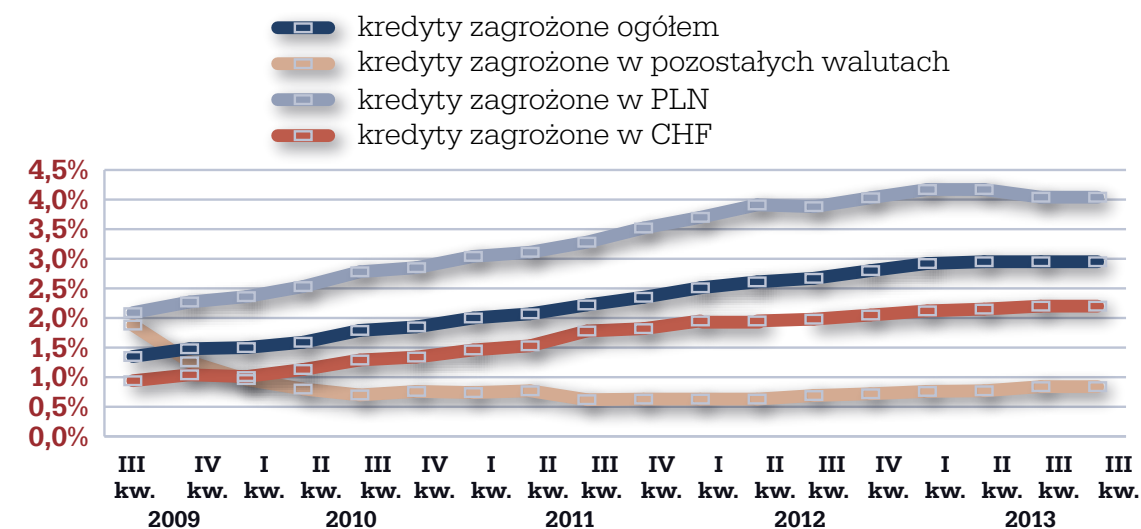
okres	PLN	CHF	EUR	USD	inne
III kw. 2009	76,94%	11,34%	11,45%	0,10%	0,17%
IV kw. 2009	77,44%	8,11%	14,02%	0,16%	0,27%
I kw. 2010	77,23%	4,28%	18,35%	0,10%	0,05%
II kw. 2010	71,90%	4,40%	23,60%	0,10%	0,02%
III kw. 2010	72,81%	5,38%	21,76%	0,03%	0,03%
IV kw. 2010	76,55%	6,06%	17,33%	0,04%	0,02%
I kw. 2011	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%
IV kw. 2012	98,70%	0,02%	1,25%	0,03%	0,00%
I kw. 2013	98,83%	0,01%	1,11%	0,05%	0,00%
II kw. 2013	99,05%	0,01%	0,89%	0,05%	0,00%
III kw. 2013	99,35%	0,00%	0,61%	0,04%	0,00%

Źródło: ZBP

Struktura jakości portfela kredytowego

Udział zagrożonych kredytów mieszkaniowych w portfolio banków w trzecim kwartale bieżącego roku wyniósł **2,95%**. Kredyty zagrożone w polskiej walucie stanowiły **4,04%** portfela wszystkich kredytów złotych, jednak udział ten spadł o **0,13 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. W okresie od lipca do września kredyty zagrożone we frankach miały **2,20%** udział w portfolio kredytów udzielonych w tej walucie.

Wykres 6. Udział kredytów zagrożonych w portfolio kredytów mieszkaniowych w okresie III kw. 2009 r. – III kw. 2013 r.



Źródło: ZBP

Tabela 3. Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem w okresie III kw. 2009 r. – III kw. 2013 r.

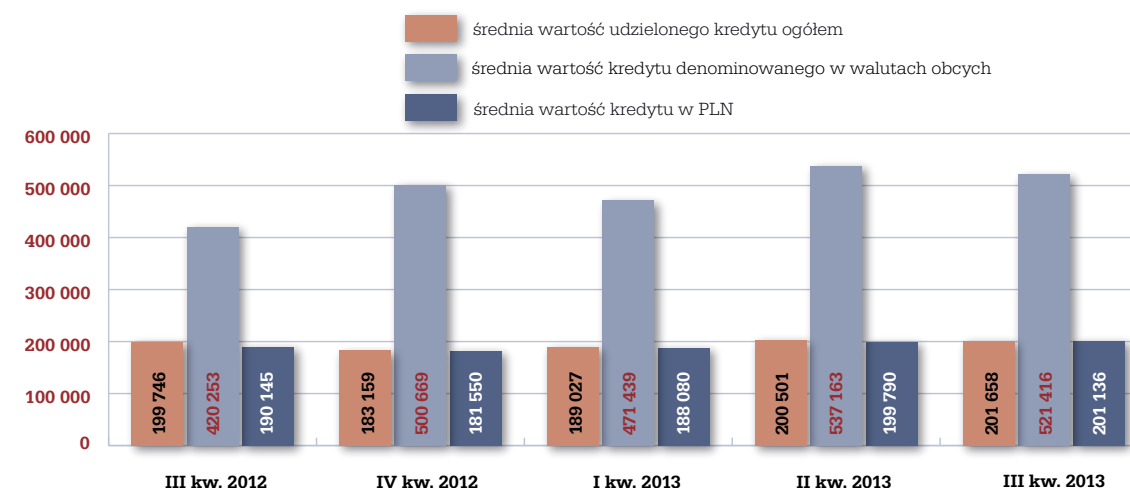
okres	kredyty zagrożone ogółem	kredyty zagrożone w PLN	kredyty zagrożone w CHF	kredyty zagrożone w pozostałych walutach
III kw. 2009	1,35%	2,09%	0,94%	1,88%
IV kw. 2009	1,48%	2,27%	1,04%	1,26%
I kw. 2010	1,50%	2,36%	1,01%	0,96%
II kw. 2010	1,59%	2,53%	1,13%	0,80%
III kw. 2010	1,79%	2,78%	1,29%	0,70%
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%
IV kw. 2012	2,80%	4,03%	2,05%	0,72%
I kw. 2013	2,92%	4,17%	2,12%	0,76%
II kw. 2013	2,95%	4,17%	2,15%	0,77%
III kw. 2013	2,95%	4,04%	2,20%	0,84%

Średnia wartość kredytu

Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem wzrosła o **1 157 zł (0,58%)** i wyniosła **201 658 zł** (III kw. 2013 r. /II kw. 2013 r.). Przeciętny kredyt udzielony w złotym miał wartość **201 136 zł**, czyli był wyższy od kredytu udzielonego w drugim kwartale bieżącego roku o **1 346 zł (0,67%)**. Spadek średniej wartości kredytu udzielonego w walutach obcych wyniósł **2,93%**, a średnia wysokość tego kredytu wyniosła 521 416 zł (z powodu niskiej liczby nowo udzielanych kredytów w walutach obcych, głównie denominowanych do euro, zmiany średniej wartości tych kredytów są dość gwałtowne).

Wzrost średniej wartości kredytu w trzecim kwartale 2013 roku był wynikiem wzrostu cen mieszkań, jak również zwiększenia udziału w strukturze nowo udzielonych kredytów umów kredytowych na kwoty powyżej 200 tys. zł.

Wykres 7. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w III kw. 2012 r. – III kw. 2013 r.



Źródło: ZBP

Tabela 4. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w okresie III kw. 2012 r. – III kw. 2013 r.

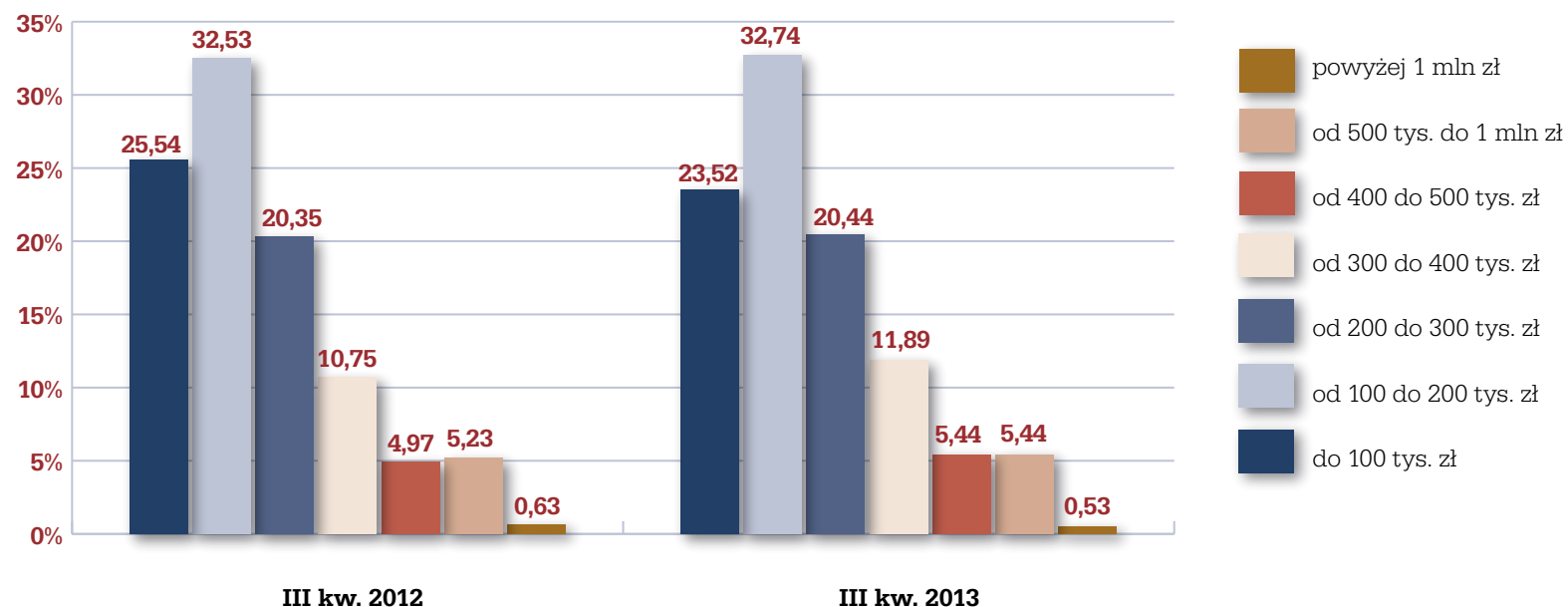
rok	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych	średnia wartość kredytu w PLN
III kw. 2012	199 746	420 253	190 145
IV kw. 2012	183 159	500 669	181 550
I kw. 2013	189 027	471 439	188 080
II kw. 2013	202 995	537 163	199 790
III kw. 2013	201 658	521 416	201 136

Źródło: ZBP

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

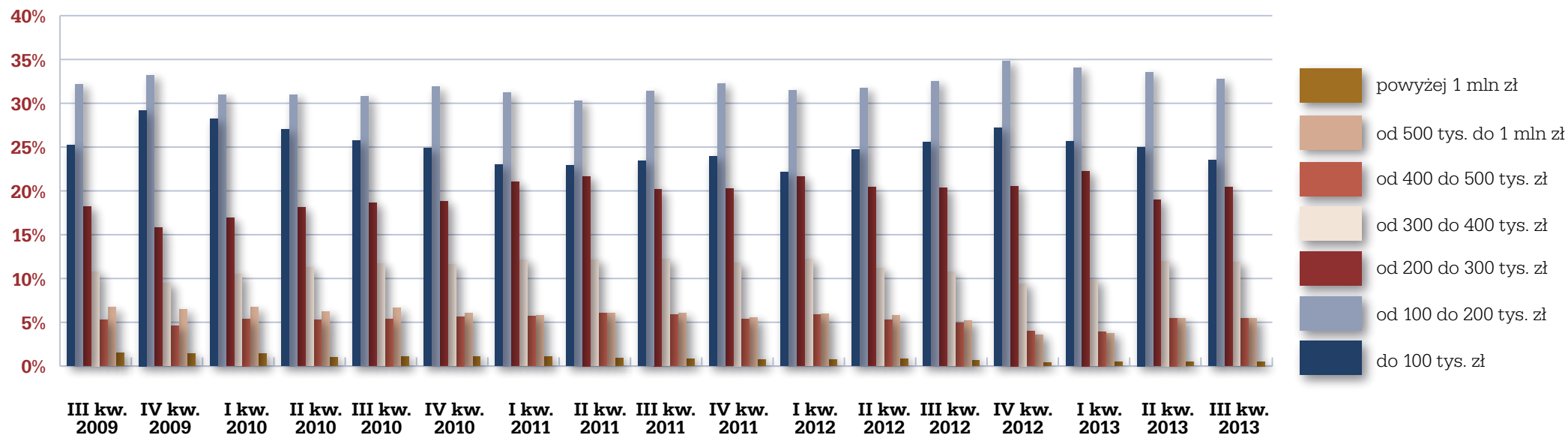
W okresie od lipca do września spadł udział kredytów udzielonych na kwotę nie przekraczającą 200 tys. zł. Największy spadek wyniósł **1,39 p.p.** i dotyczył kredytów na kwotę do 100 tys. zł. Trzeci kwartał przyniósł wzrost liczby kredytów, których kwota była wyższa od 200 tys. zł.: o **1 p.p.** wzrosła liczba kredytów o wartości mieszczącej się w przedziale od 200 do 300 tys. zł, lekki wzrost (o **0,58 p.p.**) zarejestrowano również w przypadku kredytów których wartość wyniosła od 300 do 400 tys. zł.

Wykres 8. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu – porównanie wyników III kwartału 2012 r. i III kwartału 2013 r.



Źródło: ZBP

Wykres 9. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w okresie III kw. 2009 r. – III kw. 2013 r.



Źródło: ZBP

Tabela 5. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w okresie III kw. 2009 r. – III kw. 2013 r.

	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	IV kw. 2012	I kw. 2013	II kw. 2013	III kw. 2013
do 100 tys. zł	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%	27,22%	25,65%	24,92%	23,52%
od 100 do 200 tys. zł	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%	34,80%	34,07%	33,15%	32,74%
od 200 do 300 tys. zł	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%	20,55%	22,27%	19,44%	20,44%
od 300 do 400 tys. zł	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%	9,43%	9,84%	11,31%	11,89%
od 400 do 500 tys. zł	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%	4,01%	3,94%	5,35%	5,44%
od 500 tys. do 1 mln zł	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%	3,60%	3,72%	5,32%	5,44%
powyżej 1 mln zł	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%	0,39%	0,50%	0,51%	0,53%

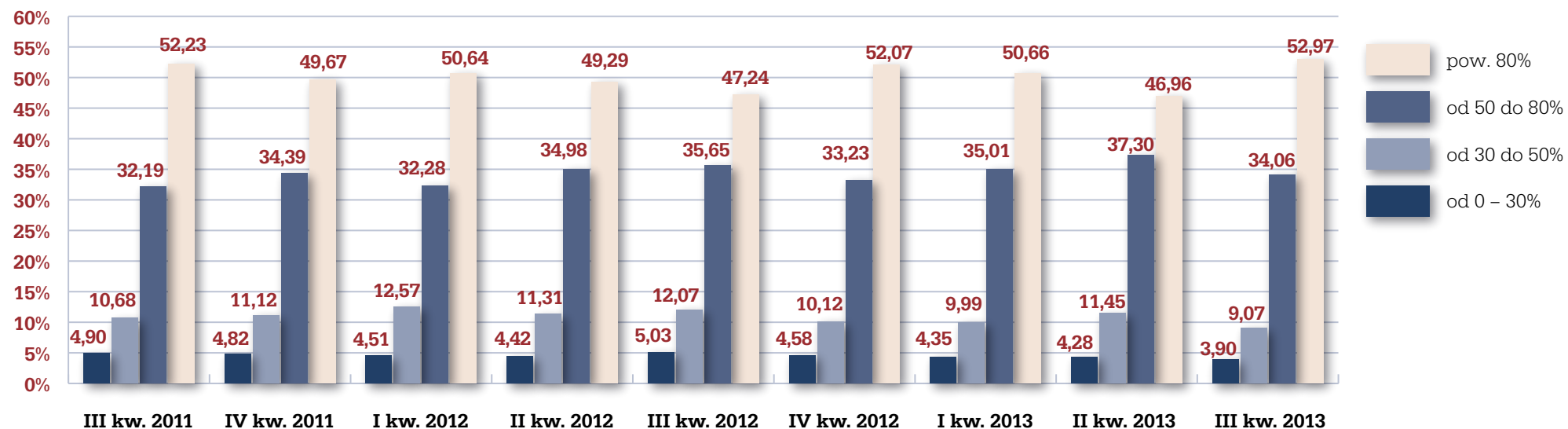
Źródło: ZBP

Struktura wskaźnika LtV

W trzecim kwartale 2013 roku w strukturze wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów zaszły wyraźne zmiany. Znacznie spadł udział kredytów o wskaźniku LtV do 80%. Udział kredytów, których wskaźnik LtV mieści się w przedziale od 50 do 80%, spadł z **37,30%** do **34,06%** (czyli o **3,24 p.p.**). Nieco mniejszy spadek (o **2,38 p.p.**) dotyczył kredytów o wskaźniku LtV od 30 do 50%. Trzeci kwartał bieżącego roku przyniósł imponujące zmiany w przypadku kredytów o poziomie LtV powyżej 80%, aż **52,97%** nowych kredytów zostało udzielonych klientom banków, których wkład własny wyniósł mniej niż 20% wartości zakupu mieszkania. Wzrost udziału tych kredytów w strukturze wyniósł **6 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału.

Zmiany w strukturze wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów dowodzą, że wchodząca w życie 1 stycznia 2014 r. nowelizacja Rekomendacji S nie pozostaje na rynku bez echa i uczestnicy rynku nieruchomości mieszkaniowych (zarówno banki, jak i nabywcy mieszkań) wykorzystują ostatnią możliwość finansowania zakupu mieszkania kredytem na 100% wartości nieruchomości. Dowodem na to jest silny wzrost kredytów o LtV powyżej 80%, dlatego zainteresowanie nabywców mieszkań takimi kredytami może się zwiększyć w ostatnich miesiącach bieżącego roku. Sprzyja temu również atrakcyjnie niskie oprocentowanie złotych kredytów.

Wykres 10. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w okresie III kw. 2011 r. – III kw. 2013 r.



Źródło: ZBP

Tabela 6. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w okresie III kw. 2010 r. – III kw. 2013 r.

	III kw. 2011	IV kw. 2011	I kw. 2012	II kw. 2012	III kw. 2012	IV kw. 2012	I kw. 2013	II kw. 2013	III kw. 2013
od 0 – 30%	4,90%	4,82%	4,51%	4,42%	5,03%	4,58%	4,35%	4,28%	3,90%
od 30 do 50%	10,68%	11,12%	12,57%	11,31%	12,07%	10,12%	9,99%	11,45%	9,07%
od 50 do 80%	32,19%	34,39%	32,28%	34,98%	35,65%	33,23%	35,01%	37,30%	34,06%
powyżej 80%	52,23%	49,67%	50,64%	49,29%	47,24%	52,07%	50,66%	46,96%	52,97%

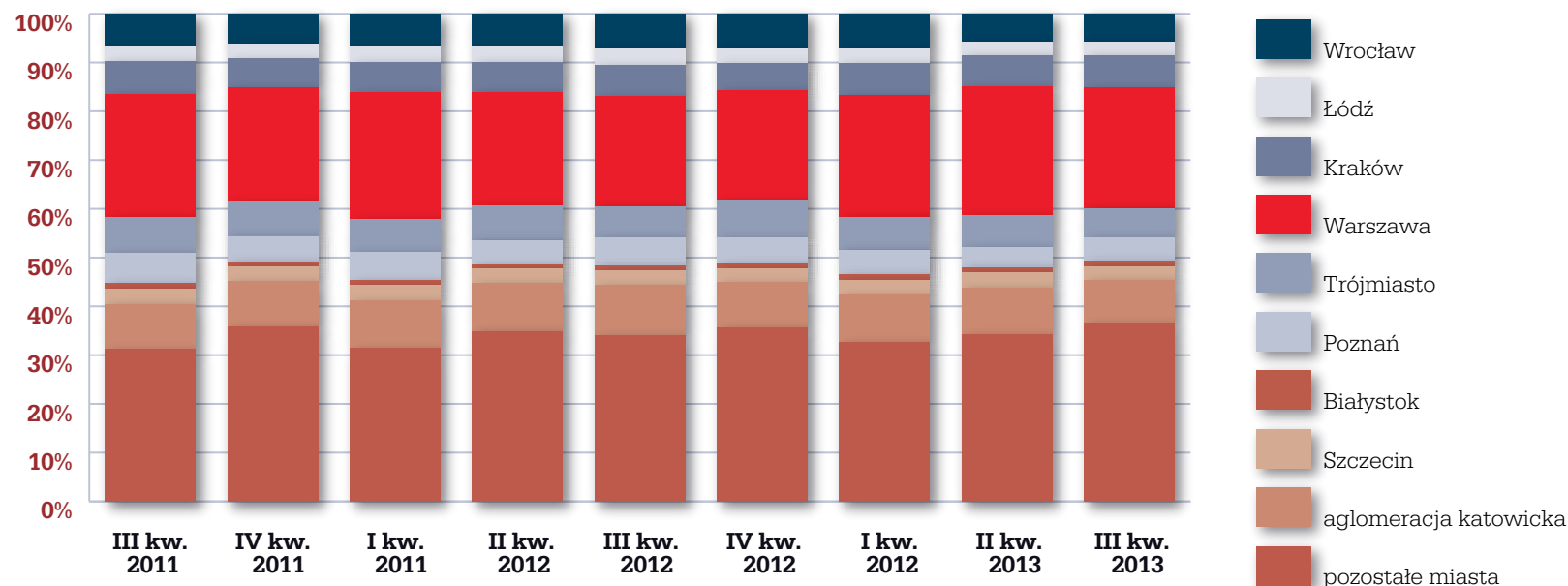
Źródło: ZBP

Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

Od lipca do września **63,37%** kredytów zostało udzielonych w największych ośrodkach miejskich w Polsce. Kredyty udzielone w pozostałych, mniejszych miastach miały **36,64%** udział w strukturze nowych kredytów pod względem wartości, a ich łączna wartość

w porównaniu do drugiego kwartału 2013 roku wzrosła o **2,44 p.p.** Największy spadek wartości nowo udzielonych kredytów w porównaniu do innych miast w tym samym okresie zarejestrowano w Warszawie – wyniósł on **1,67 p.p.**

Wykres 11. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast w okresie III kw. 2011 r. – III kw. 2013 r.



Źródło: ZBP

Tabela 7. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast w okresie III kw. 2011 r. – III kw. 2013 r.

	pozostałe miasta	aglomeracja katowicka	Szczecin	Białystok	Poznań	Trójmiasto	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław
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%
IV kw. 2012	35,65%	9,30%	2,81%	1,02%	5,32%	7,49%	22,84%	5,46%	2,99%	7,11%
I kw. 2013	32,66%	9,73%	3,00%	1,08%	5,14%	6,75%	25,00%	6,49%	3,00%	7,15%
II kw. 2013	34,20%	9,69%	3,03%	1,04%	4,21%	6,51%	24,46%	6,34%	2,72%	5,80%
III kw. 2013	36,64%	8,72%	2,83%	1,08%	4,81%	6,05%	24,79%	6,55%	2,65%	5,89%

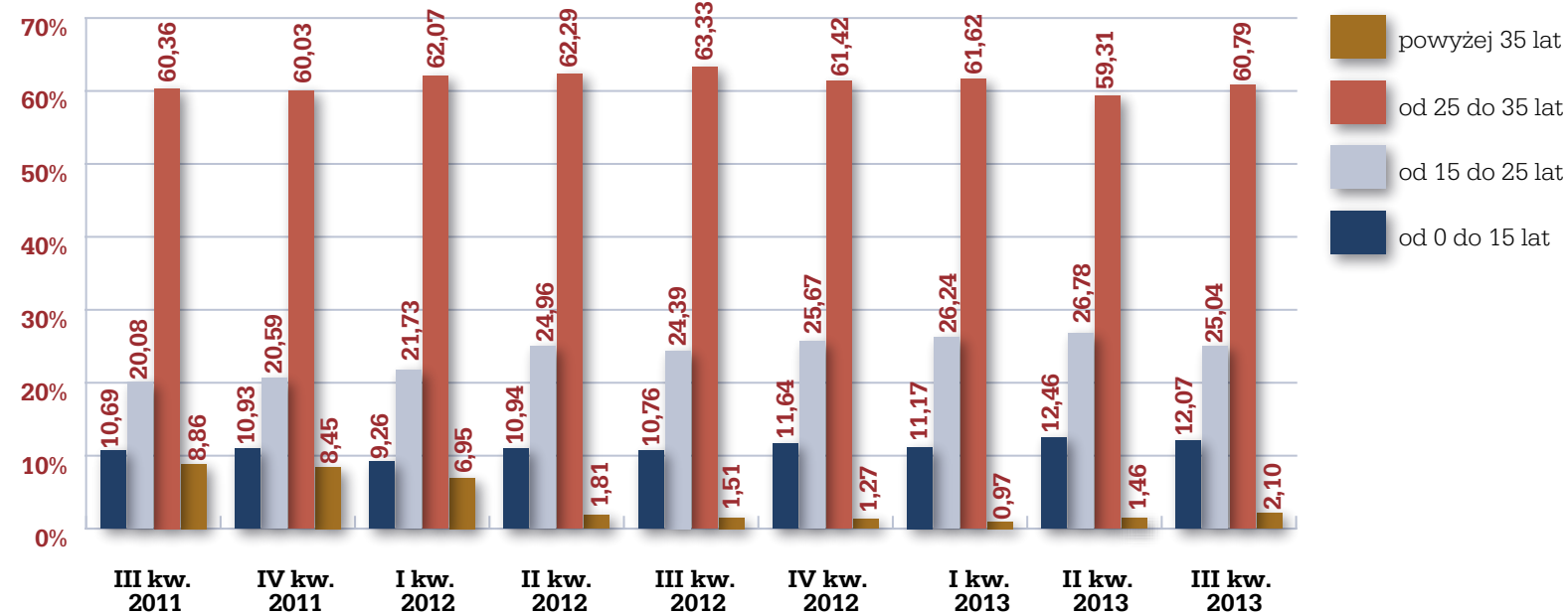
Źródło: ZBP

Okres kredytowania

W strukturze nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania wzrósł udział kredytów o okresie zapadalności powyżej 25 lat. Wzrost udziału nowych kredytów udzielonych na okres od 25 do 35 lat wyniósł **1,48 p.p.** i tym samym kredyty te miały niespełna **61%** udział w strukturze. Lekki wzrost (o **0,64%**) dotyczył również

kredytów udzielonych na okres powyżej 35 lat. W porównaniu do poprzedniego kwartału, największy spadek zarejestrowano w przypadku kredytów o okresie zapadalności od 15 do 25 lat – wyniósł on **1,74 p.p.**

Wykres 12. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w okresie III kw. 2011 r. – III kw. 2013 r.



Źródło: ZBP

Tabela 8. Struktura nowo udzielonych kredytów w okresie III kw. 2011 r. – III kw. 2013 r. w podziale na okres kredytowania

	III kw. 2011	IV kw. 2011	I kw. 2012	II kw. 2012	III kw. 2012	IV kw. 2012	I kw. 2013	II kw. 2013	III kw. 2013
od 0 do 15 lat	10,69%	10,93%	9,26%	10,94%	10,76%	11,64%	11,17%	12,46%	12,07%
od 15 do 25 lat	20,08%	20,59%	21,73%	24,96%	24,39%	25,67%	26,24%	26,78%	25,06%
od 25 do 35 lat	60,36%	60,03%	62,07%	62,29%	63,33%	61,42%	61,62%	59,31%	60,79%
powyżej 35 lat	8,86%	8,45%	6,95%	1,81%	1,51%	1,27%	0,97%	1,46%	2,10%

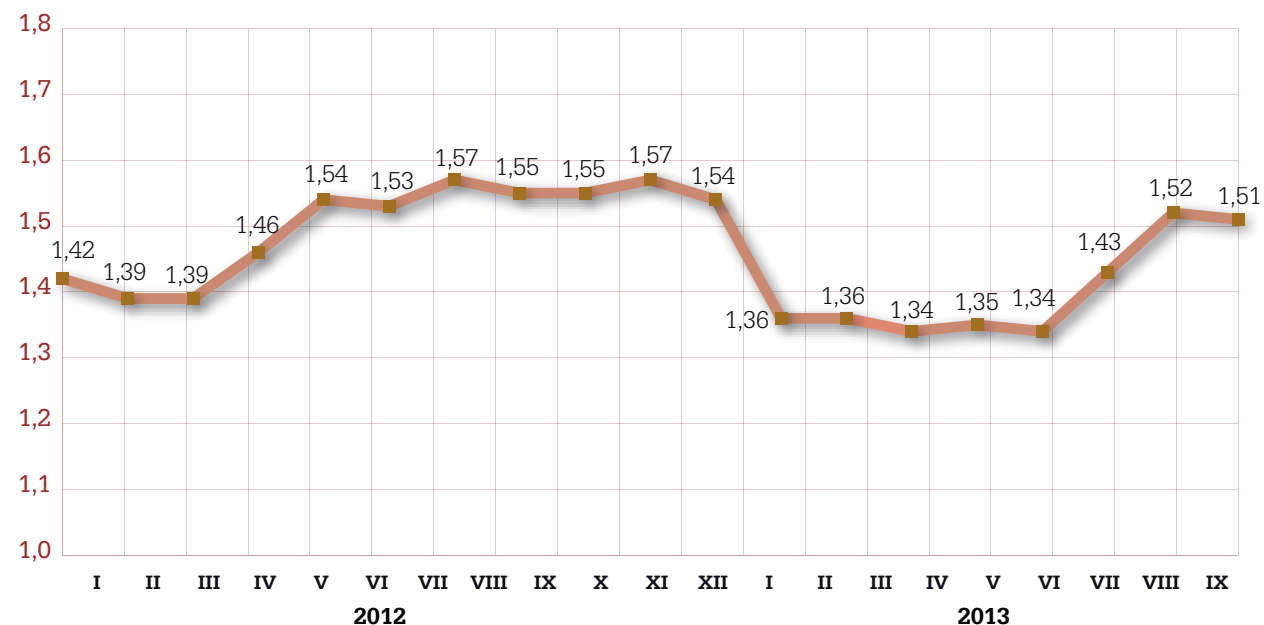
Źródło: ZBP

Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

W trzecim kwartale bieżącego roku doszło do wzrostu średniej marży kredytowej z poziomu **1,34%** w czerwcu do poziomu **1,51%** we wrześniu (dla kredytu hipotecznego w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat). W lipcu doszło do

jedynej w tym kwartale obniżki stóp procentowych NBP o **25 punktów bazowych**, a stopa referencyjna ustalona przez Radę Polityki Pieniężnej wyniosła **3,5%**.

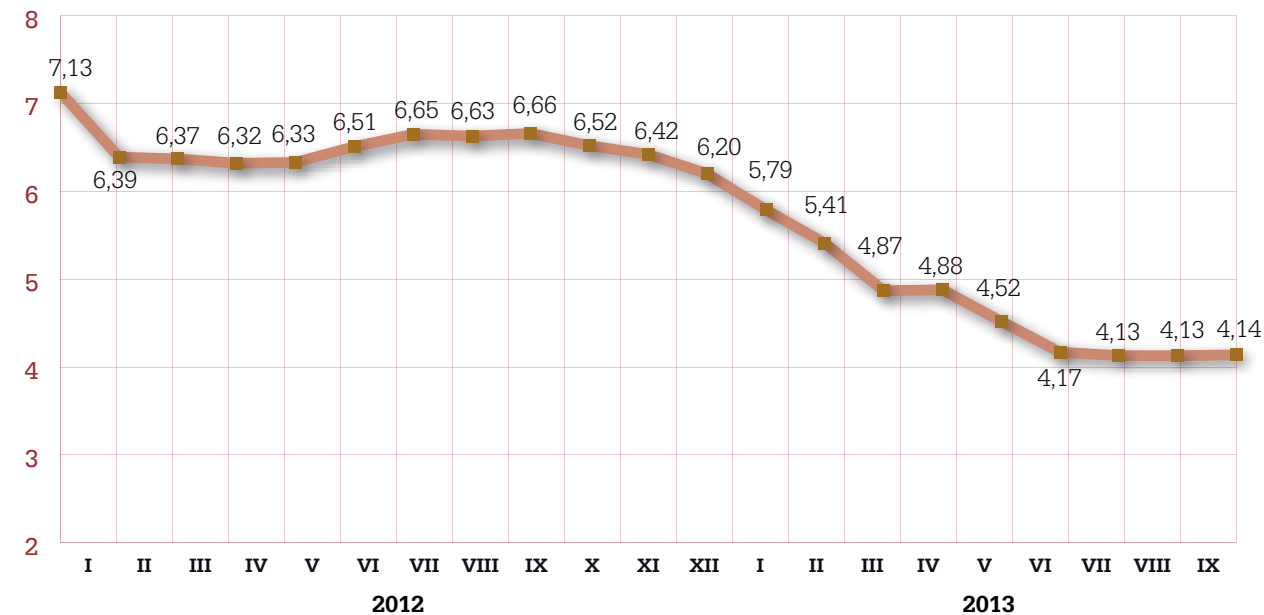
Wykres 13. Średnia marża kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2012 – wrzesień 2013 w ujęciu miesięcznym



Źródło: opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

Stawka WIBOR od końca czerwca spadła z **2,74%** do **2,70%**, co skutkowało dalszym, choć już symbolicznym spadkiem oprocentowania kredytów w trzecim kwartale 2013 roku w porównaniu do drugiego kwartału. Na koniec września średnie oprocentowanie modelowego kredytu wyniosło **4,14%**.

Wykres 14. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2012 r. – wrzesień 2013 r. w ujęciu miesięcznym



Źródło: opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

Indeks Dostępności Mieszkaniowej – IDM 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 starszego dziecka. Wpływ na wzrost dostępu do mieszkania modelowej rodziny w III kwartale 2013 roku miały:

- spadek wartości średniego oprocentowania dla nowych kredytów udzielonych w III kwartale 2013 r. – według Narodowego Banku Polskiego średnie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych udzielonych w III kwartale 2013 r. spadło o kolejne **19 punktów bazowych** z **5,74%** do **5,55%**. Przy czym od początku roku spadek oprocentowania nowych kredytów dla gospodarstw domowych z przeznaczeniem na mieszkania wyniósł prawie **1 p.p.**
- wzrost średnich dochodów przypadających na przykładową rodzinę (o **1,03%**) oraz stabilizacja kosztów utrzymania, które dla indek-

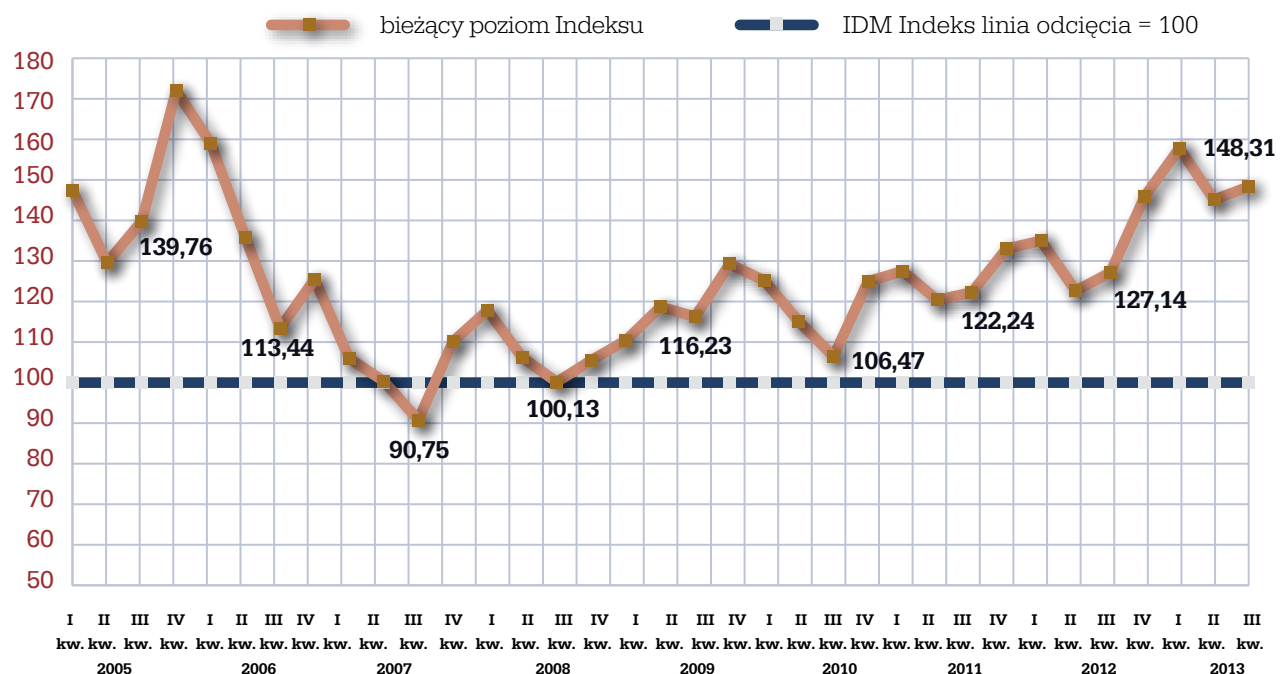
su wyrażone są jako minimum socjalne na poziomie poprzedniego kwartału (liczone wskaźnikiem inflacji kwartał do kwartału).

- wzrost o **1,43%** cen nieruchomości w miastach objętych monitorin-
giem w stosunku do III kwartału 2013 r.

Wszystkie te czynniki spowodowały, iż dochód rozporządzalny dla IDM (stanowiący albo różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej, lub wartością minimum socjalnego – brana jest do wyliczenia Indeksu Dostępności Mieszkaniowej kwota niższa) wzrósł o **2,18%**, co w sumie spowodowało wzrost indeksu o **1,09 punktu** w III kwartale 2013 roku.

Wyjaśnienie: IDM3 dla II kwartału 2013 r., z uwagi na opóźnienie w publikowaniu minimum socjalnego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych w stosunku do ukazania się Raportu, jest korygowany o dane opublikowane w dniu 24 października 2013 r. – dlatego pojawiają się różnice w raporcie opublikowanym za III kwartał 2013 r. (poziom minimum socjalnego jest kalkulowany w oparciu o poziom inflacji, co nie musi być proporcjonalnie odzwierciedlone w publikowanym minimum socjalnym).

Wykres 13. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 w okresie I kw. 2005 r. – III kw. 2013 r.



Źródło: ZBP

Limity cen mieszkań w programie „Mieszkanie dla Młodych”

Ustawa o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi została podpisana przez prezydenta **31 października** bieżącego roku. Ustawa weszła w życie **23 listopada** (wykluczając nowe zapisy o zwrocie podatku VAT za materiały budowlane, które zaczną obowiązywać **od 1 stycznia 2014 r.**). Oznacza to, że Program „Mieszkanie dla Młodych” zostanie prawdopodobnie uruchomiony **1 stycznia 2014 roku**, o ile wcześniej Bank Gospodarstwa Krajowego podpisze stosowne umowy z bankami komercyjnymi zainteresowanymi uczestnictwem w Programie.

W odróżnieniu od swojego poprzednika – Programu „Rodzina na Swoim”, dopłaty do zakupu mieszkania obejmą jedynie rynek pierwotny. Jest to ograniczenie dość znaczące, zważywszy na fakt, że w większości polskich powiatów rynek pierwotny praktycznie nie istnieje. Stwarza to obraz Programu skierowanego wyłącznie dla młodych ludzi z dużych miast. Trudno również stwierdzić, że czynnik demograficzny spełni znaczącą rolę prorodzinną, promując pięcioosobowe rodziny w zatłoczonym, małym (maksymalnie 75 m²) i tanim mieszkaniu. Tanim, ponieważ limity cenowe znowu skłonią deweloperów do budowy mieszkań mniejszym kosztem, a co za tym idzie – niższej jakości. Wyraźne zróżnicowanie limitów w zestawieniu z przeciętnymi cenami transakcyjnymi pokazuje, że w przypadku niektórych miast sprzedaż mieszkań kwalifikujących się do Programu przeniesie się na peryferia. Istnieje również ryzyko podejmowania przez strony transakcji prób omijania obowiązujących limitów cen, co obserwowaliśmy również pod reżimem Programu „RnS”. Program w większości będzie oferował pomoc dla osób, które i tak stać na zakup mieszkania (brak bariery dochodowej dla nabywców), natomiast łączy się ze znaczącym ograniczeniem możliwości odliczenia VAT na materiały budowlane.

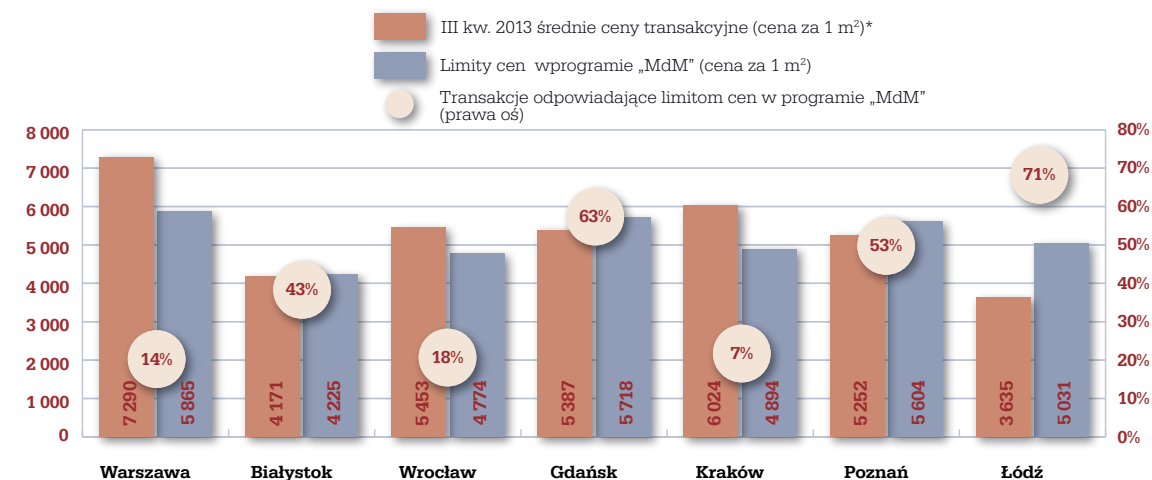
Ostatnio wprowadzonym elementem Programu „MdM”, będącym odpowiedzią na potrzeby mieszkańców tych obszarów Polski, gdzie rynek deweloperski praktycznie nie istnieje, jest objęcie dopłatą budowy domu jednorodzinnego w systemie gospodarczym, jednak i tu-

istnieje ograniczenie powierzchni do 100 m², a Program zakłada dopłatę jedynie do 50 m² nieruchomości (tak samo, jak w przypadku mieszkań).

Pozytywnym skutkiem Programu „Mieszkanie dla Młodych” będzie stymulowanie aktywności branży deweloperskiej, a także wsparcie potencjalnych kredytobiorców nabywających nowe mieszkanie w związku z nowymi wymogami posiadania obowiązkowego wkładu własnego, obowiązujących od stycznia przyszłego roku w związku z nowelizacją Rekomendacji S.

Obecne limity cen mieszkań oraz średnie ceny transakcyjne mieszkań o powierzchni do 75 m² pozwalają zauważyć, że w Krakowie, Warszawie a nawet we Wrocławiu możliwość skorzystania z dopłaty rządowej będzie znacznie ograniczona. Najbardziej utrudniony dostęp do Programu będą mieli nabywcy mieszkań w Krakowie, gdzie jedynie **7%** transakcji w III kwartale 2013 roku odpowiadało wspomnianym limitom. Dużo łatwiej będzie uzyskać kredyt z dopłatą kupującym mieszkanie w Łodzi, Gdańsku i Poznaniu.

Wykres 16. Porównanie średnich cen transakcyjnych mieszkań w III kw. 2013, zakładanych limitów cen w Programie „Mieszkanie dla Młodych” oraz liczby transakcji odpowiadających limitom Programu w poszczególnych miastach



Źródło: AMRON, Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej

Tabela 9. Porównanie średnich cen transakcyjnych mieszkań w III kw. 2013, zakładanych limitów cen w Programie „Mieszkanie dla Młodych” oraz liczby transakcji odpowiadającym wymogom Programu

	III kw. 2013 średnie ceny transakcyjne (cena za 1 m ²)*	limity cen w programie "MdM" (cena za 1 m ²)	transakcje odpowiadające limitom cen w programie "MdM"
Warszawa	7 290 zł	5 865 zł	14%
Białystok	4 171 zł	4 225 zł	43%
Wrocław	5 453 zł	4 774 zł	18%
Gdańsk	5 387 zł	5 718 zł	63%
Kraków	6 024 zł	4 894 zł	7%
Poznań	5 252 zł	5 604 zł	53%
Łódź	3 635 zł	5 031 zł	71%

*średnie ceny transakcyjne mieszkań o powierzchni do 75 m² w III kw. 2013 r.

Źródło: AMRON, Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej

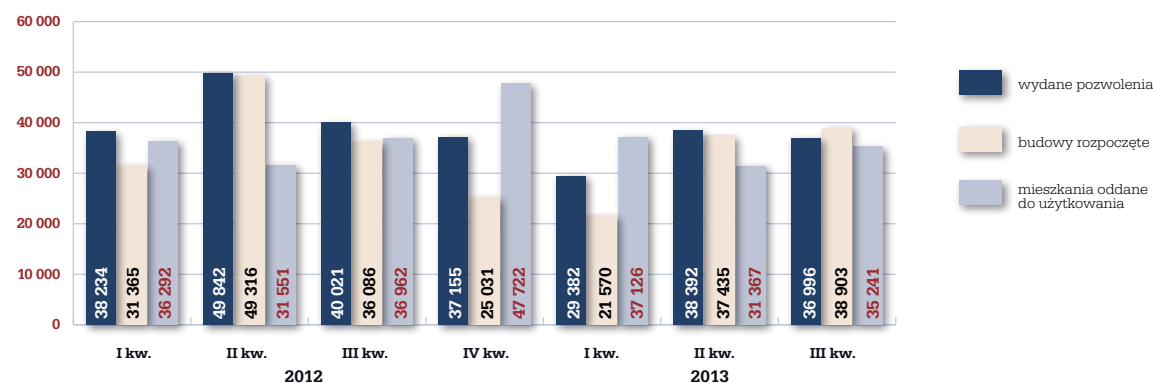
Podstawowe założenia programu „Mieszkanie dla Młodych”:

- wsparcie państwa ma polegać na dofinansowaniu wkładu własnego osobom kupującym pierwsze mieszkanie na rynku pierwotnym bądź budującym je w systemie gospodarczym.
- wiek nabywcy nie może przekraczać **35 lat**.
- rodziny bezdzietne oraz single otrzymają dofinansowanie wkładu własnego w wysokości **10%** wskaźnika odzwierciedlającego przeciętne koszty budowy mieszkań w danej lokalizacji.
- w przypadku rodzin posiadających co najmniej jedno dziecko dopłata zostaje powiększona o **5%**, dając razem **15%**.
- rodziny, w których liczba dzieci zwiększy się o trzecie bądź kolejne dziecko w ciągu pięciu lat od momentu zakupu mieszkania, będą mogły otrzymać dodatkowe **5%** dopłaty.
- powierzchnia użytkowa mieszkania kwalifikującego się do Programu może wynieść maksymalnie **75 m²**, jednak wsparcie państwa dotyczy wtedy kwoty odpowiadającej wartości **50 m²** powierzchni.
- w ten sam sposób wygląda dopłata w przypadku domu jednorodzinnego, jednak jego powierzchnia nie może przekroczyć **100 m²**. W ramach tego wymogu rodziny wychowujące przynajmniej trójkę dzieci mogą nabyć mieszkania lub dom o maksymalnej wielkości większej o 10 m² od ustalonych limitów. „Systemem pomocy państwa objęta została także budowa pierwszego mieszkania w systemie gospodarczym, realizowana na podstawie pozwolenia na budowę wydanego po dniu 1 stycznia 2014 r. Po zakończeniu obowiązywania ustawy uprawniającej do ubiegania się o zwrot części wydatków na zakup materiałów budowlanych, z zachowaniem praw nabytych do dokonywania odliczeń w kolejnych latach, prawo do zwrotu takich wydatków nadal zachowają młodzi ludzie budujący swoje pierwsze mieszkanie (dom jednorodzinny lub – w wyniku nadbudowy lub przebudowy budynku – również lokal mieszkalny).”*
- kwota kredytu musi stanowić co najmniej **50%** ceny zakupu lokalu mieszkalnego.
- program ma działać w latach 2014–2018, a kwota przeznaczona na jego realizację to 3 553 mln zł.
- dofinansowanie podlega zwrotowi, jeśli przed upływem 5 lat otrzymania aktu własności mieszkania właściciel sprzeda bądź wynajmie nieruchomość, dokona zmiany sposobu użytkowania lub uzyska prawo własności do innego lokalu (wyłączając spadek).

Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Miesiące wakacyjne sprzyjały budowie nowych mieszkań – trzeci kwartał 2013 roku przyniósł nieznaczny wzrost liczby budów rozpoczętych. Liczba inwestycji rozpoczętych od lipca do września wyniosła **38 903**, co oznacza wzrost o **4%** w porównaniu do poprzedniego kwartału. W badanym kwartale zwiększyła się również liczba gotowych mieszkań, która wyniosła **35 241** w porównaniu do **30 856** mieszkań oddanych do użytkowania w drugim kwartale bieżącego roku. O **4%** w porównaniu do drugiego kwartału 2013 roku spadła natomiast liczba wydanych pozwoleń na budowę, która w trzecim kwartale wyniosła **36 996** pozwoleń.

Wykres 17. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w okresie I kw. 2012 r. – III kw. 2013 r.

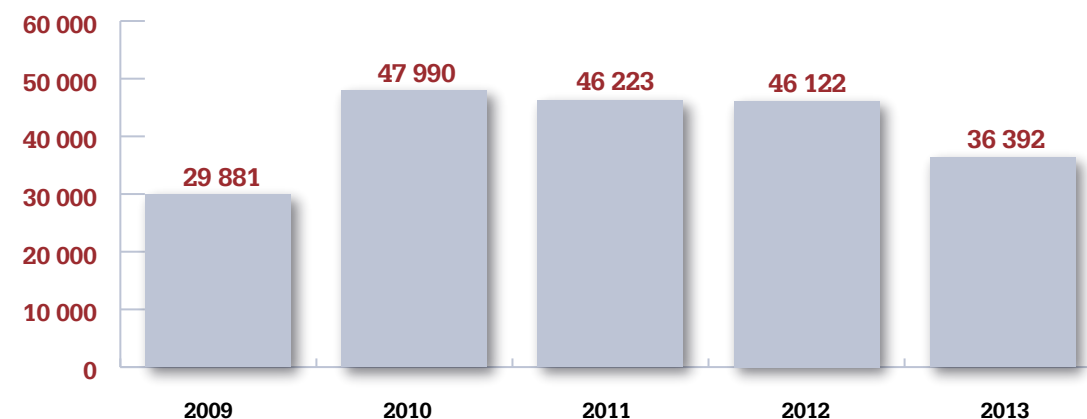


Źródło: GUS

Porównanie roczne pokazuje, że maleje podaż mieszkań. W porównaniu do trzeciego kwartału 2012 roku, liczba mieszkań oddanych do użytkowania spadła o **5%** (III kw. 2013/ III kw. 2012 r.). Podobnie w przypadku wydanych pozwoleń na budowę – ich liczba spadła o **8%**. Wyniki budownictwa mieszkaniowego w bieżącym roku wskazują jednoznacznie na wyhamowanie podaży mieszkań. Z powodu wysokiej podaży wygenerowanej w ubiegłym roku, obecnie rynek dąży do równowagi, a więc sprzedaży nadwyżki oraz ograniczenia

rozpoczynanych inwestycji. Niemniej trzeci kwartał 2013 roku przyniósł wzrost liczby budów rozpoczętych w porównaniu do trzeciego kwartału 2012 roku, na co pośredni wpływ miała likwidacja możliwości odliczenia VAT na materiały budowlane (z końcem bieżącego roku).

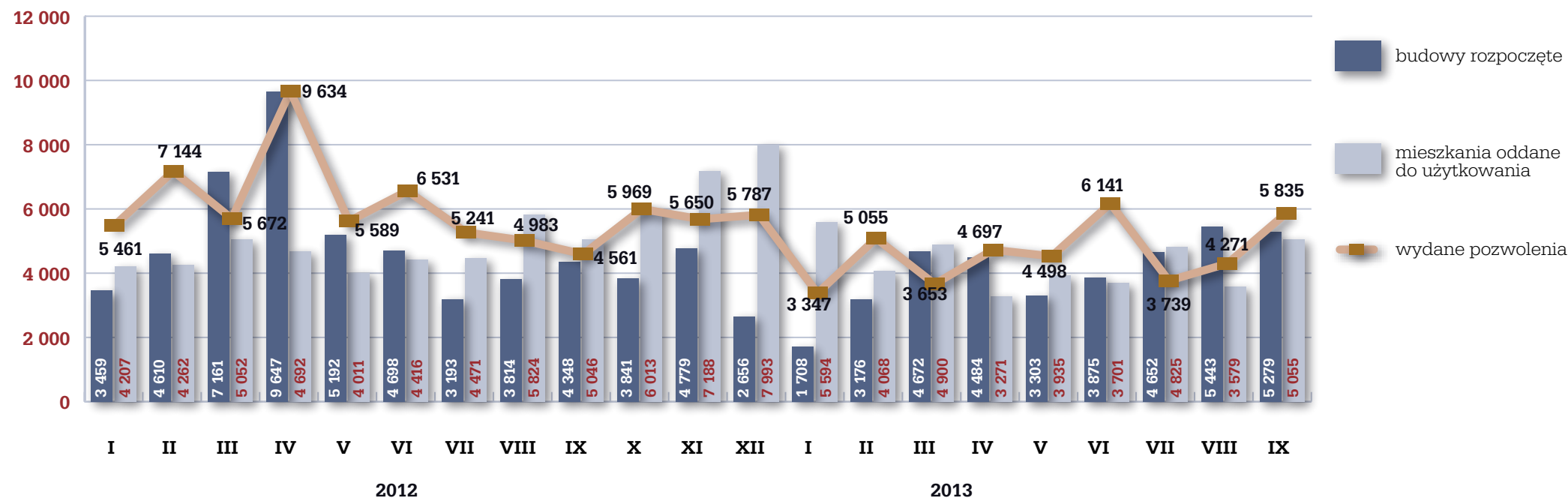
Wykres 18. Liczba budów rozpoczętych przez deweloperów w okresie od stycznia do września w latach 2009 – 2013



Źródło: GUS

Sektor deweloperski kontynuował ograniczanie podaży nowych inwestycji. Widoczne jest to zarówno w liczbie wydanych pozwoleń na budowę, jak również mieszkań oddanych do użytkowania. Od lipca do września wydano o **6%** mniej pozwoleń, spadek gotowych mieszkań wyniósł natomiast **12,27%**. Ożywienie można było zaobserwować w kategorii rozpoczętych budów – w porównaniu do ubiegłego roku ich liczba wzrosła o **35,39%**. Jest to pokłosie wspomnianej już rekordowej liczby mieszkań wprowadzonych do oferty deweloperów głównie w kwietniu ubiegłego roku. Na decyzję deweloperów wpływ miał również obserwowany wyraźny spadek oferty w stosunku do sprzedanych mieszkań oraz zauważalny wzrost cen mieszkań w bieżącym roku.

Wykres 19. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I 2012 r. – IX 2013 r. w ujęciu miesięcznym



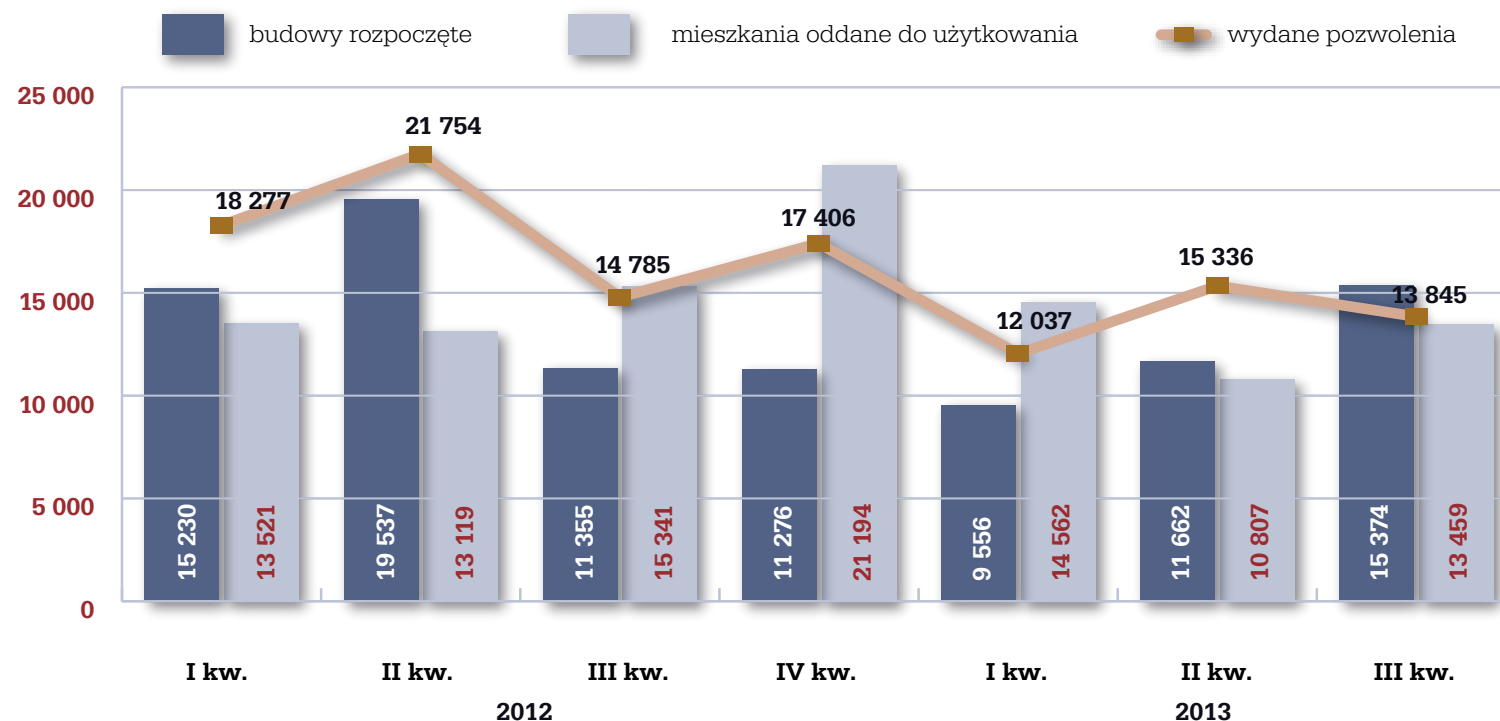
Źródło: GUS

Tabela 10. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2012 r. – III kw. 2013 r.

	2012				2013		
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
wydane pozwolenia	18 277	21 754	14 785	17 406	12 037	15 336	13 845
budowy rozpoczęte	15 230	19 537	11 355	11 276	9 356	11 662	15 374
mieszkania oddane do użytkowania	13 521	13 119	15 341	21 194	14 217	10 807	13 459

Źródło: GUS

Wykres 20. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2012 r.– III kw. 2013 r. w ujęciu kwartalnym



Źródło: GUS

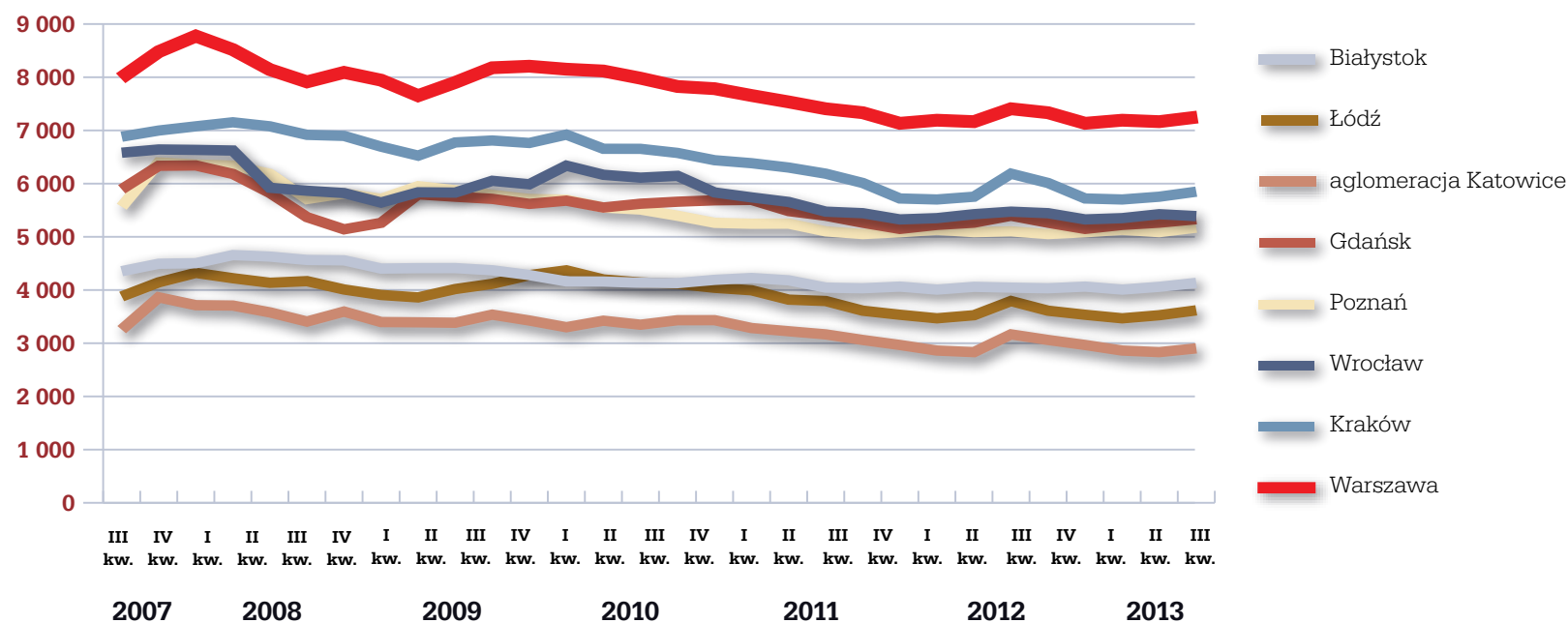
Średnie ceny transakcyjne mieszkań

W trzecim kwartale 2013 po raz pierwszy od dwóch lat doszło do wzrostu cen we wszystkich badanych miastach oprócz Wrocławia, w którym średnia cena 1 m² mieszkania spadła nieznacznie (o **36 zł/m²**) w porównaniu do poprzedniego kwartału. Średnie ceny transakcyjne w największych miastach Polski wzrosły od **65 do 95 zł** za metr kwadratowy powierzchni lokalu. W stosunku do drugiego kwartału bieżącego roku największy procentowy wzrost cen dotyczył Łodzi – **2,61%**, cena 1 m² w tym mieście wyniosła **3 618 zł**.

Wzrostowi cen mieszkań w trzecim kwartale sprzyjało korzystne oprocentowanie kredytów hipotecznych, które zwiększyło dostępność kredytową, a także malejąca liczba mieszkań w ofercie.

Analiza roczna wskazuje, że średnie ceny transakcyjne wzrosły w trzech miastach: Białymstoku o **101 zł/m²**, Poznaniu o **121 zł/m²** oraz Gdańsku o **66 zł/m²**. W Łodzi cena była porównywalna do poziomu sprzed roku, natomiast w pozostałych miastach ceny były niższe niż w trzecim kwartale 2012 roku. Największy spadek cen zarejestrowano w aglomeracji katowickiej (**158 zł/m²**, czyli **5,15%**) i w Krakowie (**163 zł/m²**, czyli **2,71%**).

Wykres 21. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie III kw. 2007 r. – III kw. 2013 r.



Źródło: AMRON

Tabela 11. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie III kw. 2007 r. – III kw. 2013 r.

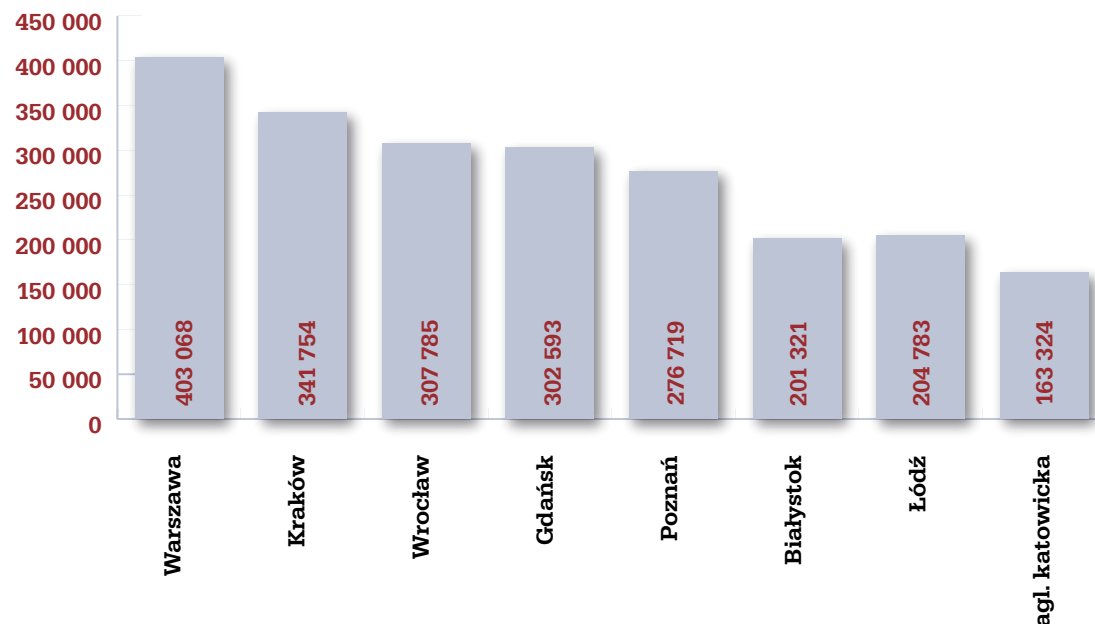
	2007		2008				2009				2010				2011			
	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
Warszawa	7 994	8 481	8 774	8 519	8 143	7 913	8 091	7 945	7 653	7 902	8 178	8 207	8 151	8 117	7 982	7 826	7 785	7 656
Białystok	4 354	4 494	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
aglomeracja katowicka	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
Wrocław	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
Gdańsk	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
Kraków	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
Poznań	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
Łódź	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

	2012				2013		
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
Warszawa	7 536	7 407	7 333	7 134	7 192	7 165	7 249
Białystok	4 182	4 045	4 033	4 064	4 008	4 060	4 134
aglomeracja katowicka	3 225	3 166	3 061	2 967	2 862	2 832	2 903
Wrocław	5 655	5 473	5 444	5 327	5 351	5 425	5 389
Gdańsk	5 484	5 397	5 265	5 149	5 224	5 266	5 331
Kraków	6 302	6 187	6 012	5 721	5 702	5 754	5 849
Poznań	5 248	5 103	5 052	5 086	5 132	5 089	5 173
Łódź	3 819	3 793	3 611	3 535	3 468	3 526	3 618

Źródło: AMRON

Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkań w wybranych miastach w III kwartale 2013 r.

Wykres 22. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w III kw. 2013 r.



Źródło: AMRON

Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie

Na warszawskim rynku lokali mieszkalnych trzeci kwartał 2013 roku przyniósł zauważalne zwrócenie się popytu w stronę miesz-

kań o większej powierzchni. Spadek obrotu odnotowano w przypadku mieszkań do 35 m² oraz od 35 do 45 m² – o **1 p.p.** w porównaniu do drugiego kwartału 2013 roku. Najwyższy wzrost (o **0,7 p.p.**) w strukturze sprzedanych mieszkań dotyczył lokali od 55 do 65 m² – lokale z tego przedziału wielkości stanowiły **18%** całego obrotu w Warszawie. Wciąż prawie **24%** kupujących wybierało mieszkania o powierzchni od 45 do 55 m².

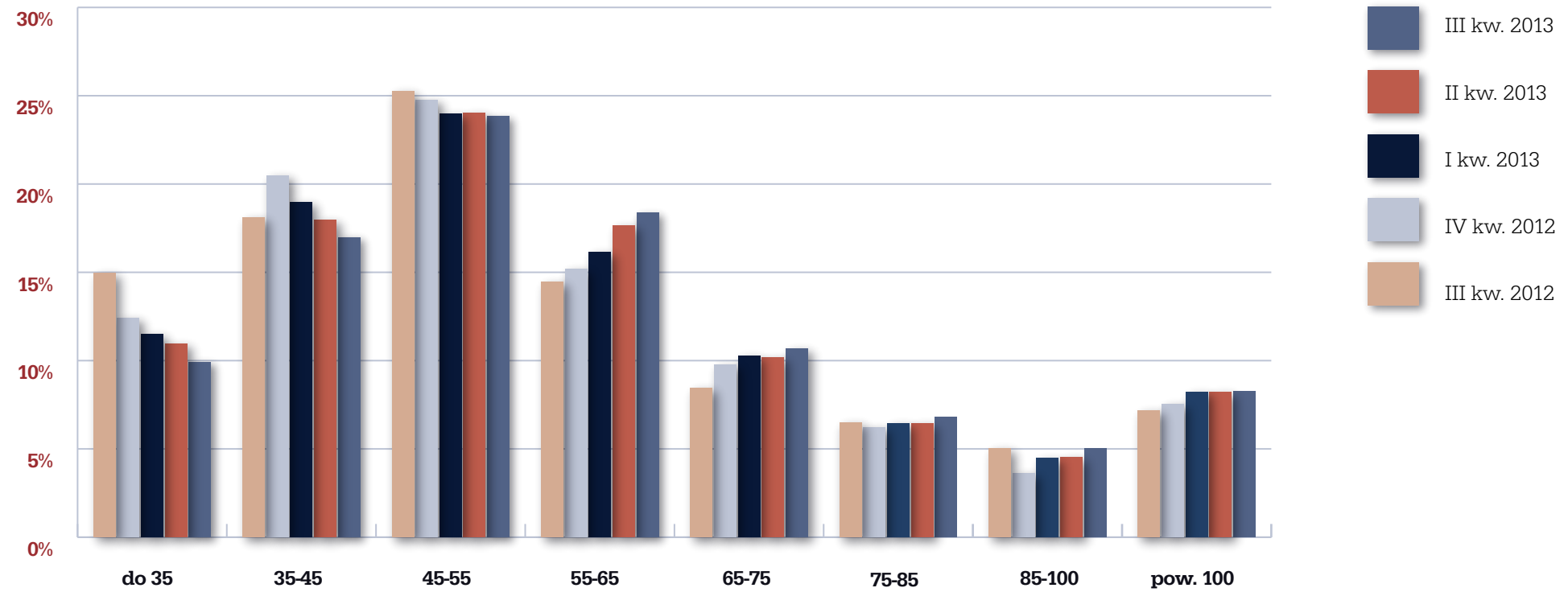
W skali roku największy spadek (o **5 p.p.**) w całkowitym obrocie nieruchomości mieszkaniowymi dotyczył lokali najmniejszych – do 35 m². Dość imponujący wzrost w porównaniu do trzeciego kwartału 2012 r. zaobserwowano w sektorze mieszkań o powierzchni od 55 do 65 m² i od 65 do 75 m², odpowiednio o **4 p.p.** i **2 p.p.**

Tabela 12. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie w III kw. 2012 r. – III kw. 2013 r.

	III kw. 2012	IV kw. 2012	I kw. 2013	II kw. 2013	III kw. 2013
do 35	14,98%	12,44%	11,49%	10,95%	9,91%
35-45	18,13%	20,49%	18,97%	17,96%	16,98%
45-55	25,25%	24,71%	23,98%	24,04%	23,84%
55-65	14,48%	15,21%	16,13%	17,65%	18,36%
65-75	8,46%	9,77%	10,27%	10,20%	10,70%
75-85	6,50%	6,22%	6,46%	6,45%	6,80%
85-100	5,02%	3,61%	4,48%	4,54%	5,04%
pow. 100	7,18%	7,55%	8,23%	8,22%	8,27%

Źródło: AMRON

Wykres 23. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie w okresie w III kw. 2012 r. – III kw. 2013 r. (m²)



Źródło: AMRON

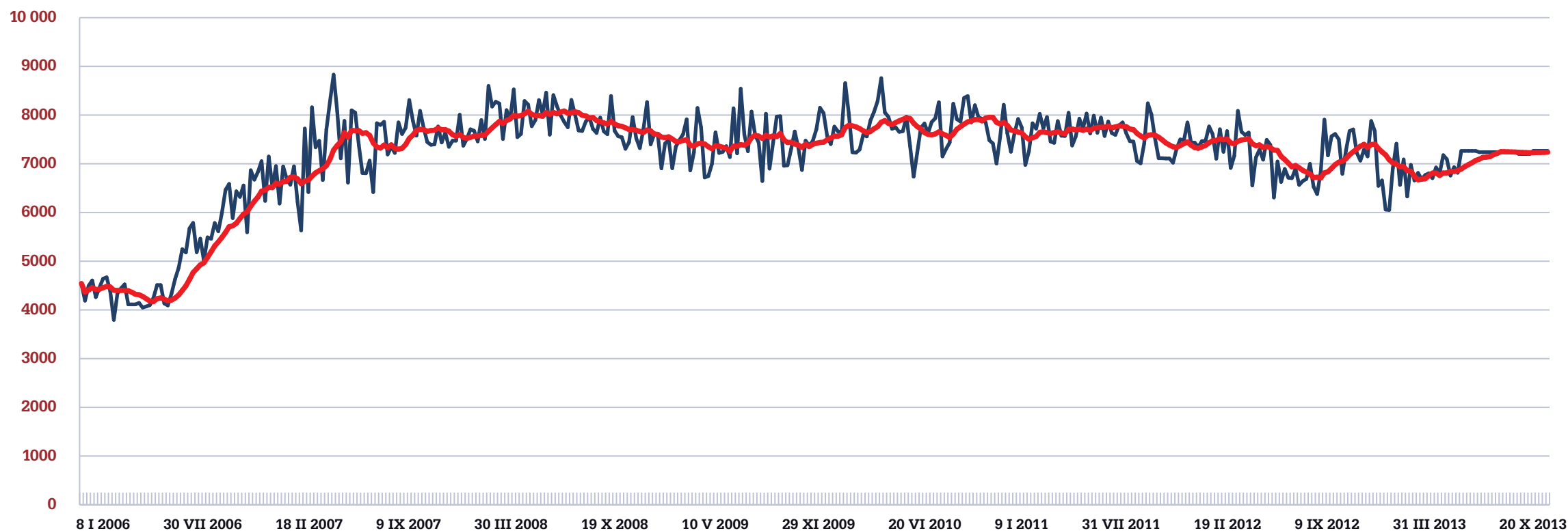
Bieżące notowania średnich cen nieruchomości mieszkaniowych w największych miastach w Polsce

W odpowiedzi na rosnące zapotrzebowanie odbiorców informacji z rynku nieruchomości na jak najbardziej aktualną informację z rynku, postanowiliśmy uruchomić na naszej stronie internetowej www.amron.pl bieżące notowania średnich cen mieszkań. Wartości średnich podawane będą dla największych miast w Polsce, w pierwszej kolejności dla Warszawy, Wrocławia, Krakowa i Poznania.

W dalszej kolejności pojawią się również wartości dla pozostałych miast, w tym przede wszystkim dla Trójmiasta, Łodzi i aglomeracji katowickiej. W przyszłości planujemy również prezentować informację bardziej szczegółową – średnie ceny dla poszczególnych dzielnic, a także poszczególnych przedziałów wielkości mieszkań czy liczby pokoi. Wartości notowane będą na podstawie umów sprzedaży zawar-

tych w danym okresie na rynku wtórnym, w cyklach tygodniowych i prezentowane na interaktywnych wykresach liniowych. Ze względu na dużą zmienność wyników, zwłaszcza w przypadku danych notowanych dla bardziej szczegółowego podziału, dla każdej kategorii mieszkań notować będziemy zarówno średnią z transakcji pochodzących z danego okresu, jak i średnią ruchomą z danych z ostatnich 12 tygodni. Dzięki temu przekazywana informacja będzie znacznie czytelniejsza dla odbiorców. Umieszczone na naszej stronie internetowej wykresy będą pozwalać na zestawianie danych pochodzących z różnych lokalizacji i dotyczących różnych kategorii mieszkań, co pozwoli naszym odbiorcom na dokonywanie samodzielnych analiz interesujących ich segmentów rynku mieszkaniowego. Serdecznie Państwa zapraszamy do zapoznania się z naszą nową propozycją.

Wykres 24. Bieżące notowania średnich cen mieszkań w dzielnicy Bemowo w Warszawie w latach 2006 – 2013



Źródło: AMRON

Komentarz do Raportu

– prof. Jacek Łaszek, Szkoła Główna Handlowa



Raport AMRON-SARFiN za trzeci kwartał 2013 przynosi informacje zgodne z oczekiwaniami większości uczestników rynku. Obniżka stóp procentowych przez RPP będąca konsekwencją niskiej inflacji i słabszego popytu w polskiej gospodarce musiała skutkować obniżką stóp procentowych kredytów mieszkaniowych, co przełożyło się na wzrost ich dostępności. W konsekwencji – jak pokazują dane ZBP oraz NBP – popyt mieszkaniowy i związana z nim akcja kredyto-

wa nie uległa załamaniu po chwilowym przyspieszeniu związanym z zamknięciem Programu „RnS”. Co więcej, na podstawie oficjalnych wypowiedzi przedstawicieli NBP można zakładać, że niższe stopy procentowe będą obecne na rynku przez kilka następnych miesięcy. W konsekwencji ekstrapolując obecne tendencje można się spodziewać wyższego popytu mieszkaniowego i szybszego przywracania równowagi na rynku mieszkań deweloperskich.

Jednocześnie rząd mimo wielu krytycznych opinii zgłaszanych w dyskusji publicznej rozpoczyna od nowego roku szeroki program dotacji mieszkaniowych na rynku deweloperskim znany jako

Program „Mieszkanie dla Młodych”. Duży program wykupu tych mieszkań z przeznaczeniem na późniejszy wynajem anonsuje też Bank Gospodarstwa Krajowego. Nie wchodząc w ocenę racjonalności tych programów, a koncentrując się na ujęciu makroekonomicznym można się spodziewać znacznego zwiększenia popytu, przekraczającego rozmiary coraz szybciej zmniejszającej się nadwyżki kontraktów na budowę mieszkań dostępnych na tym rynku. Analizując przyszłą podaż należy pamiętać, że dotychczasowe doświadczenia współpracy deweloperów i banków przy organizacji inwestycji mieszkaniowych spełniających wymogi ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego są nienajlepsze i może to okazać się czynnikiem ograniczającym podaż mieszkań w przyszłości, gdy wyczerpią się banki inwestycji rozpoczętych bez uwzględnienia wymogów ustawy. W konsekwencji nadmierne forsowanie popytu może przełożyć się na wzrosty cen mieszkań, co spowoduje, że publiczne pieniądze sfinansują nadzwyczajne zyski branży deweloperskiej, która jak dotąd zadziwiająco dobrze radzi sobie z zawirowaniami na rynku.

Zamieszczane w Raporcie AMRON-SARFiN komentarze ekspertów stanowią odzwierciedlenie poglądów ich autorów, które nie zawsze są zbieżne ze stanowiskiem Związku Banków Polskich i Centrum AMRON.

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 nieruchomościami. Naszym celem jest stworzenie kompleksowej bazy danych o rynku nieruchomości, zapewniającej szybki i bezpośredni dostęp do wiarygodnych informacji niezbędnych wszystkim uczestnikom tego rynku.

Oferta Centrum AMRON to również cykliczne, standardowe raporty o rynku nieruchomości i publikacje analityczne, jak i specjalistyczne raporty opracowywane na indywidualne zamówienie, dotyczące ściśle określonego segmentu rynku, lokalizacji i przedziału czasowego. Centrum AMRON współpracuje z bankami komercyjnymi oraz spółdzielczymi, towarzystwami ubezpieczeniowymi, Agencją Nieruchomości Rolnych, rzeczoznawcami majątkowymi i pośrednikami w obrocie nieruchomości, a także z deweloperami, firmami doradczymi i jednostkami administracji samorządowej. Z bazy korzysta również Narodowy Bank Polski i Prokuratura Generalna.

Kontakt:

Agnieszka Gołębiowska
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 Bugaj

Analitik Rynku Nieruchomości, Dział Badań i Analiz Rynku Nieruchomości Centrum AMRON

e-mail: barbara.bugaj@amron.pl; raport@amron.pl

tel.: 22/ 697 65 50

Raport został opracowany przez Centrum AMRON przy współpracy z Komitetem ds. Finansowania Nieruchomości ZBP oraz prof. SGH Jackiem Łaszkiem. Dane oraz komentarze zostały przygotowane przez zespoły AMRON i SARFiN: Barbarę Bugaj (barbara.bugaj@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.

Opracowanie graficzne:
Stämpfli
Stämpfli Polska Sp. z o.o.
www.staempfli.pl