

Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach
mieszkaniowych i cenach
transakcyjnych nieruchomości



4 / 2013

luty 2014

WERSJA ROZSZERZONA

**Raport nr 18,
data publikacji:
25 lutego 2014**



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Spis treści

Raport w liczbach	3
Spis wykresów	5
Spis tabel	7
Wstęp – o Raporcie	8
Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych	10
Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych	10
Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	10
Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych	10
Waluta kredytu	12
Średnia wartość kredytu	13
Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu	15
Struktura wskaźnika LtV	19
Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski	20
Okres kredytowania	22
Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3	24
Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych	25
Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych	26
Średnie ceny transakcyjne mieszkań	30
Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w największych miastach w Polsce	32
Struktura obrotu na warszawskim rynku mieszkaniowym w 2013 roku	33
Komentarz do Raportu	34
Systemy AMRON i SARFiN	35
System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami	35
System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości	35

Raport w liczbach

2013		zmiana 2013 /2012
330,792 mld zł	ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	4,57% ↗
1,820 mln	liczba czynnych umów kredytowych	5,09% ↗
176 866	liczba umów zawartych	10,02% ↘
36,475 mld zł	wartość umów zawartych	6,73% ↘
200 070 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	2,29% ↗
151,92	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	19,10 pkt. ↗
52,97%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV powyżej 80%	3,16 pkt. proc. ↗
99,07%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	5,36 pkt. proc. ↗
0,88%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w EUR	5 pkt. proc. ↘
60,98%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	1,30 pkt. proc. ↘
7 229 zł	średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie	1,67% ↘
409 673	całkowita średnia cena transakcyjna mieszkania w Warszawie	4,97% ↗

Raport w liczbach

IV kw. 2013		zmiana IV kw. /III kw. 2013
330,792 mld zł	ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	0,28% ↗
1,820 mln	liczba czynnych umów kredytowych	0,32% ↗
45 414	liczba umów zawartych	0,78% ↘
9,767 mld zł	wartość umów zawartych	2,48% ↗
209 093zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	3,69% ↗
158,49 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	13,99 pkt. ↗
61,29%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV powyżej 80%	8,32 pkt. proc. ↗
99,07%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,28 pkt. proc. ↘
0,91%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w EUR	0,30 pkt. proc. ↗
63,75%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	2,96 pkt. proc. ↗
7 274 zł	średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie	0,34% ↗
436 207	całkowita średnia cena transakcyjna mieszkania w Warszawie	8,22% ↗

Spis wykresów

- » Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w latach 2005–2013 **10**
- » Wykres 2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld zł) w latach 2005–2013 **10**
- » Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w okresie IV kw. 2009 r.–IV kw. 2013 r. **11**
- » Wykres 4. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w latach 2009–2013 w ujęciu rocznym **11**
- » Wykres 5. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt w okresie IV kw. 2009 r.–IV kw. 2013 r. (mld zł) **12**
- » Wykres 6. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt w latach 2009–2013 w ujęciu rocznym (mld zł) **12**
- » Wykres 7. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w okresie IV kw. 2009 r.–IV kw. 2013 r. **12**
- » Wykres 8. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w latach 2009–2013 w ujęciu rocznym **13**
- » Wykres 9. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w okresie I kw. 2012 r. –IV kw. 2013 r. **14**
- » Wykres 10. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w latach 2009–2013 **15**
- » Wykres 11. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu – porównanie wyników IV kwartału 2012 r. i IV kwartału 2013 r. **16**
- » Wykres 12. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w okresie IV kw. 2009 r. –IV kw. 2013 r. **16**
- » Wykres 13. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w latach 2009–2013 w ujęciu rocznym **18**
- » Wykres 14. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w okresie IV kw. 2011 r.–IV kw. 2013 r. **19**
- » Wykres 15. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w latach 2009–2013 w ujęciu rocznym **20**
- » Wykres 16. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast w okresie IV kw. 2011 r. –IV kw. 2013 r. **21**
- » Wykres 17. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast w latach 2009–2013 w ujęciu rocznym **21**

- » Wykres 18. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w okresie IV kw. 2011 r.–IV kw. 2013 r. **23**
- » Wykres 19. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w latach 2011–2013 **24**
- » Wykres 20. Indeks Dostępności Mieszaniowej M3 w okresie I kw. 2005 r.–IV kw. 2012 r. **24**
- » Wykres 21. Średnia marża kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2013 r. – grudzień 2013 r. **25**
- » Wykres 22. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2013 r. – grudzień 2013 r. **25**
- » Wykres 23. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w okresie I kw. 2012 r. –V kw. 2013 r. **26**
- » Wykres 24. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2009–2013 **27**
- » Wykres 25. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I 2012 r.–XII 2013 r. w ujęciu miesięcznym **28**
- » Wykres 26. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2012 r. –IV kw. 2013 r. w ujęciu kwartalnym **29**
- » Wykres 27. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w latach 2012 – 2013 **29**
- » Wykres 28. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2008 r. –IV kw. 2013 r. **30**
- » Wykres 29. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w IV kw. 2013 r. **31**
- » Wykres 30. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w największych miastach w Polsce w latach 2009–2013 **32**
- » Wykres 31. Struktura obrotu na warszawskim rynku lokali mieszkalnych w roku 2013 w podziale na rynek wtórny i pierwotny **33**
- » Wykres 32. Struktura obrotu na warszawskim rynku lokali mieszkalnych w roku 2013 w podziale na liczbę pokoi **33**

Spis tabel

- » Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie IV kw. 2009 r.–IV kw. 2013 r. **11**
- » Tabela 2. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w latach 2009 – 2013 w ujęciu rocznym **11**
- » Tabela 3. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w okresie IV kw. 2009 r.–IV kw. 2013 r. **13**
- » Tabela 4. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w latach 2009–2013 w ujęciu rocznym **13**
- » Tabela 5. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w okresie I kw. 2012 r.–IV kw. 2013 r. **14**
- » Tabela 6. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w latach 2009–2013 w ujęciu rocznym **15**
- » Tabela 7. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w okresie IV kw. 2009 r. –IV kw. 2013 r. **17**
- » Tabela 8. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w latach 2009–2013 w ujęciu rocznym **18**
- » Tabela 9. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w okresie IV kw. 2011 r.–IV kw. 2013 r. **19**
- » Tabela 10. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w latach 2009–2013 w ujęciu rocznym **20**
- » Tabela 11. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast w okresie IV kw. 2011 r.–IV kw. 2013 r. **22**
- » Tabela 12. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast w latach 2009–2013 w ujęciu rocznym **22**
- » Tabela 13. Struktura nowo udzielonych kredytów w okresie IV kw. 2011 r. –IV kw. 2013 r. w podziale na okres kredytowania **23**
- » Tabela 14. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2012 r. –IV kw. 2013 r. **28**
- » Tabela 15. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2008 r.–IV kw. 2013 r. **31**
- » Tabela 16. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w największych miastach w Polsce w latach 2009–2013 r. **32**

Wstęp – o Raporcie

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



Szanowni Państwo,

to już osiemnasta edycja Raportu Centrum AMRON o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości, publikowanego przez Związek Banków Polskich. W najnowszej edycji Raportu prezentujemy wyniki czwartego kwartału i całego roku 2013 w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów oraz danych za rok 2012.

Nie będę budował napięcia dłuższą narracją i w pierwszym akcie zdradzę podsumowanie. To był najślabszy rok dla sektora hipotecznego od roku 2005. Zarówno liczba (176 tys.) kredytów udzielonych w roku 2013, jak i ich wartość (36,5 mld zł) zamknęły się wynikiem słabszym nawet od tego uzyskanego w kryzysowym roku 2009 (odpowiednio – 189 tys. kredytów na łączną kwotę 39 mld zł). Zarówno wyjątkowo niskie oprocentowanie kredytów złotych, jak i atrakcyjne ceny, które zdaje się osiągnęły w większości lokalizacji swoje lokalne minima, nie były w stanie nakłonić potencjalnych nabywców mieszkań do zaciągnięcia długoterminowego zobowiązania hipotecznego. Nie zadziałał nawet „motywator” w postaci znowelizowanej Rekomendacji S, zgodnie z którą jedynie do końca minionego roku można było uzyskać kredyt w wysokości wartości inwestycji (LtV = 100%). Okazję do zakupów na rynku mieszkaniowym wykorzystali natomiast ci, którzy dysponowali gotówką lub wycofali swoje oszczędności z lokat bankowych i innych instrumentów finansowych i zainwestowali je w nieruchomości. Z takiego obrotu sprawy zadowoleni byli deweloperzy, dla których zwłaszcza wyniki sprzedaży w ostatnim kwartale porównywalne były z wynikami rekordowego pierwszego kwartału 2007 roku. Jednak bardziej sceptycz-

nie oceniali najbliższą przyszłość, uzyskując o 16% mniej pozwoleń na budowę i rozpoczynając budowę o ponad 10% mniejszej liczby mieszkań niż w roku 2012.

Rok 2013 był okresem wyhamowania trwającego przez 5 lat spadku średnich cen lokali mieszkalnych w największych miastach Polski. Po kontynuacji trendu spadkowego w pierwszej połowie 2013 roku, średnie ceny transakcyjne na koniec roku 2013 we wszystkich analizowanych przez Centrum AMRON aglomeracjach były wyższe od tych z końca roku 2012. W przypadku Katowic, Białegostoku czy Łodzi były to nieznaczne wzrosty cen – od 11 do 61 złotych za 1 m², jednak dla Gdańska i Krakowa przekroczyły poziom 200 złotych za 1 m². Analizując zmiany cen w ostatnich kilku kwartałach można stwierdzić, że osiągnęły one w większości analizowanych aglomeracji swoje minima i w najbliższych kwartałach będziemy świadkami ich nieznacznych wahań w górę i w dół, aż do otrzymania przez rynek wyraźnego impulsu wzrostu.

Z pewnością uruchomiony przez rząd Program „Mieszkanie dla Młodych” takim impulsem nie będzie. Przynajmniej w jego obecnym kształcie. Nie sprzyja powstaniu takiego impulsu również obowiązujący od 1 stycznia 2014 roku obowiązek posiadania przez kredytobiorców wkładu własnego na poziomie co najmniej 5% wartości nieruchomości.

Bez cienia satysfakcji mogę Państwu odesłać do mojego wstępu do Raportu AMRON-SARFiN podsumowującego w lutym 2013 roku słabe wyniki roku 2012. Pisałem wówczas, że bez szybkiego działania rządu i odważnych decyzji parlamentu, podjętych ponad podziałami politycznymi, nie widzę szansy na poprawę sytuacji na rynku mieszkaniowym w kolejnych latach. Straciliśmy kolejny rok!

Związek Banków Polskich konsekwentnie od kilku lat przedkłada rządowi i parlamentowi ocenę bieżącej sytuacji na rynku mieszkaniowym oraz propozycje gotowych rozwiązań, zwłaszcza w zakresie programu mieszkań na wynajem oraz wspierania skłonności do oszczędzania w kasach budowlanych. Korzystając z przeprowadzonej ostatnio rekonstrukcji rządu, Związek Banków Polskich przedstawił szefom stosownych resortów propozycje wypracowania systemu długofalowego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych różnych grup społecznych.

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

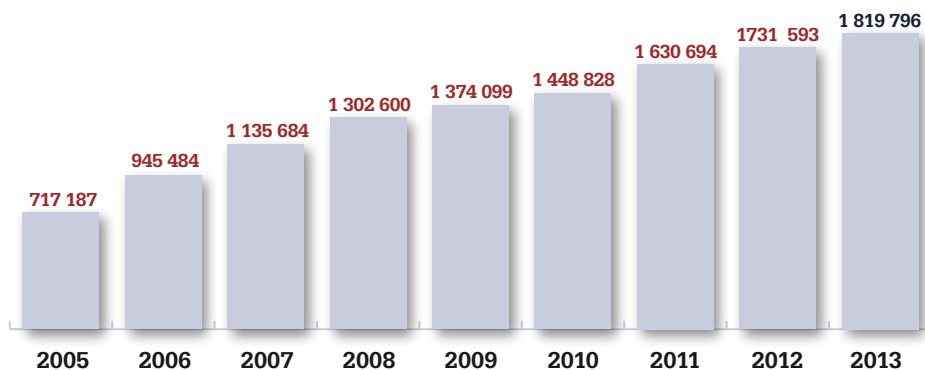
*Centrum AMRON jest jednostką powołaną do zarządzania Systemem Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami, działającą w strukturze organizacyjnej Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.

Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

Rok 2013 przyniósł **5%** przyrost czynnych umów kredytowych w porównaniu do łącznej liczby aktywnych umów na koniec roku 2012. W minionym roku liczba aktywnych umów wzrosła z poziomu **1 731 593** do poziomu **1 819 796 umów**. Liczba kredytów uruchomionych w IV kwartale 2013 roku wyniosła **45 434**.

Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w latach 2005–2013



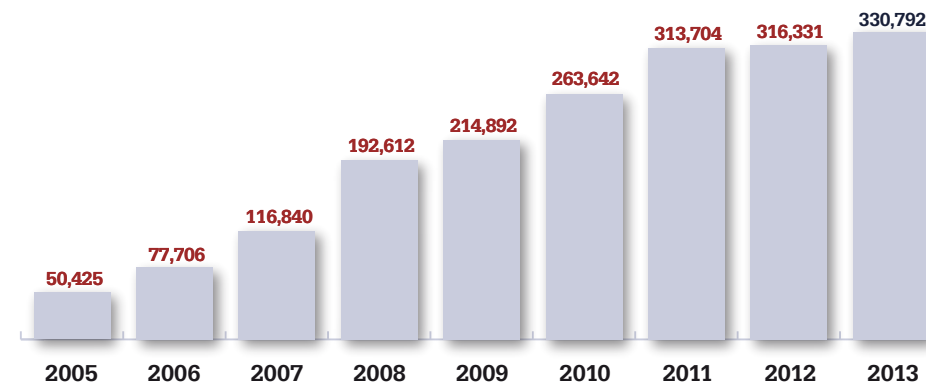
Źródło: ZBP

Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Na koniec czwartego kwartału 2013 roku całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniósł **330,792** mld złotych. Łączna wartość zadłużenia z tytułu kredytów hipotecznych w polskich bankach w 2013 roku wzrosła o **4,57%** (czyli **14,461 mld zł**) w porównaniu do roku poprzedniego, kiedy łączna wartość aktywnych kredytów wynosiła **316,331 mld zł**.

Poniższy wykres 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 2005–2013



Źródło: ZBP, NBP

Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

Początek 2013 roku przyniósł znaczne osłabienie akcji kredytowej. Dopiero w drugiej połowie roku doszło do poprawy wyników zarówno dotyczących wartości, jak i liczby nowo podpisanych umów kredytowych. Łączna wartość nowych kredytów udzielonych w całym 2013 roku wyniosła **36,475 mld zł**, czyli o **6,73%** mniej niż w roku poprzednim, natomiast liczba nowych kredytów spadła o **10,02%** i wyniosła **176 866 sztuk**. Nie bez znaczenia dla dużo słabszych niż w latach poprzednich wyników akcji kredytowej był fakt, że w analizowanym roku kredytobiorcy nie mogli liczyć na wsparcie w ramach rządowego Programu „Rodzina na Swoim”, wygaszonego z końcem roku 2012.

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

okresy	wartość w mld PLN	zmiana / poprzedni kwartał	liczba	zmiana / poprzedni kwartał
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% ↑
IV kw. 2013	9,767	2,48% ↑	45 414	0,78% ↓

Źródło: ZBP

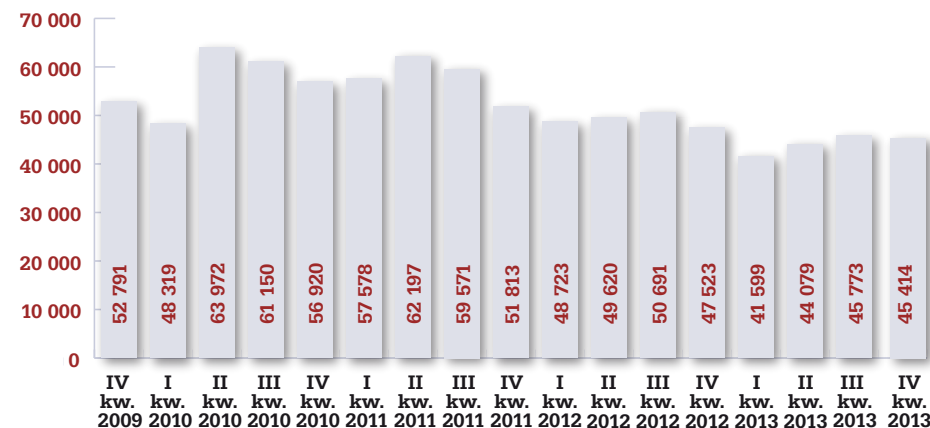
W czwartym kwartale 2013 kontynuowany był wzrost wartości nowo podpisanych umów kredytowych, który rozpoczął się w II kwartale badanego roku. Wartość kredytów udzielonych w ostatnim kwartale 2013 r. wzrosła o **2,48%** w porównaniu do wartości odnotowanej w poprzednim kwartale i wyniosła **9,767 mld zł**. Łączna liczba nowych umów z tytułu kredytów hipotecznych wyniosła w ostatnim kwartale **45 414** sztuk, czyli nieznacznie spadła (o **0,78%**) w porównaniu do wyników poprzedniego kwartału.

Tabela 2. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w latach 2009 – 2013 w ujęciu rocznym

rok	wartość w mld zł	zmiana / poprzedni rok	liczba	zmiana / poprzedni rok
2009	38,734	32,20% ↓	189 192	34,02% ↓
2010	48,660	25,63% ↑	230 361	21,76% ↑
2011	49,210	1,13% ↑	231 159	0,35% ↑
2012	39,108	20,53% ↓	196 557	14,97% ↓
2013	36,475	6,73% ↓	176 866	10,02% ↓

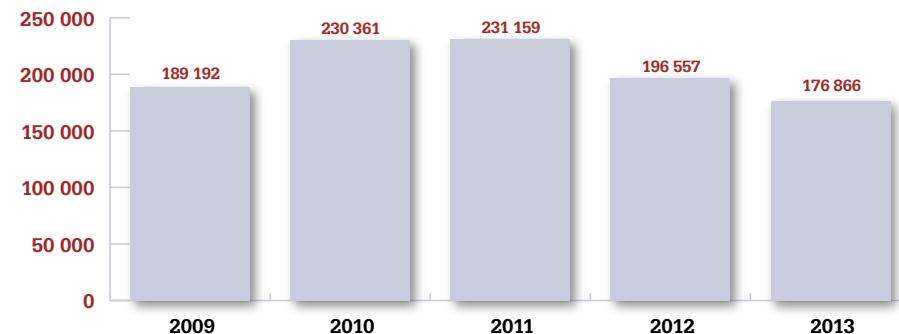
Źródło: ZBP

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



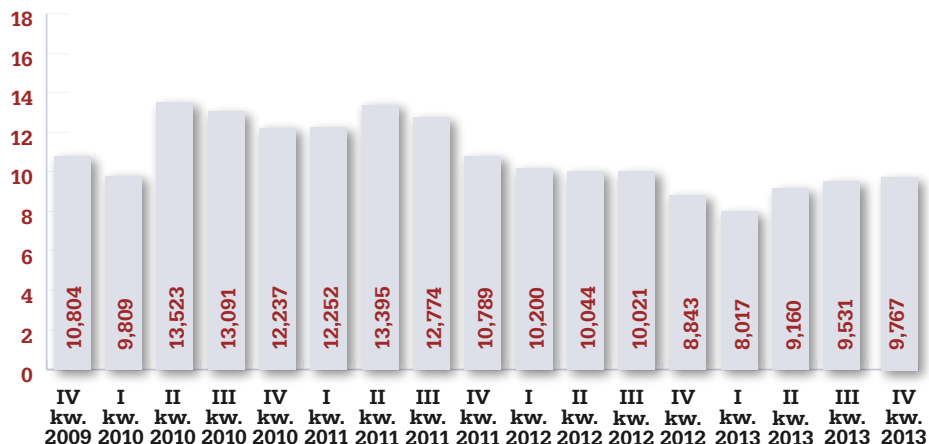
Źródło: ZBP

Wykres 4. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w latach 2009–2013 w ujęciu rocznym



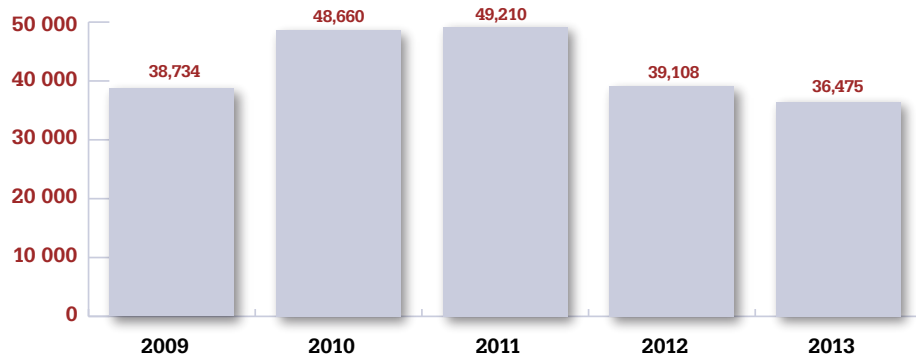
Źródło: ZBP

Wykres 5. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt w okresie IV kw. 2009 r.–IV kw. 2013 r. (mld zł)



Źródło: ZBP

Wykres 6. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt w latach 2009–2013 w ujęciu rocznym (mld zł)

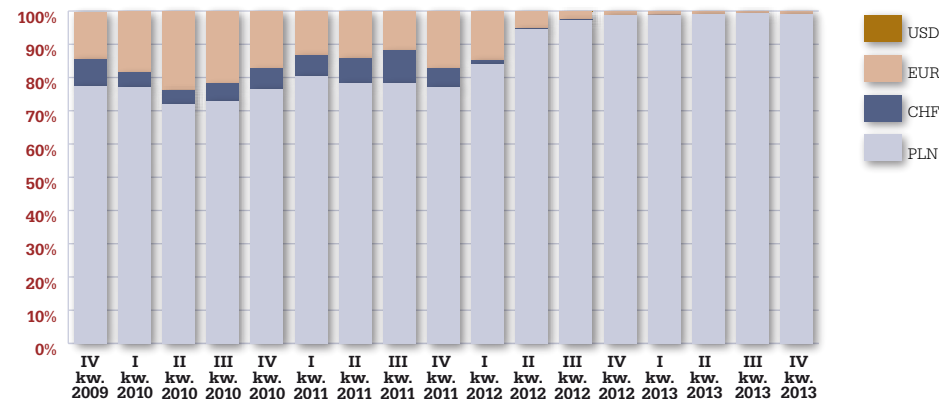


Źródło: ZBP

Waluta kredytu

W IV kwartale nieznacznie (o **0,30 p.p.**) wzrosło zainteresowanie kredytami denominowanymi w euro – ich udział w łącznej wartości nowo udzielonych kredytów wyniósł **0,91%**. Wśród przyczyn wzrostu zainteresowania kredytami w euro warto wskazać nowelizację Rekomendacji S wchodzącą w życie z dniem 1 stycznia 2014 r., która zobowiązuje banki do udzielania kredytów w walucie zgodnej z walutą, w której kredytobiorca osiąga dochody. Kredyty złotowe udzielone w IV kwartale stanowiły **99,07%** łącznej struktury walutowej wartości nowo udzielanych kredytów – udział ten zmalał w porównaniu do wartości notowanych w III kwartale 2013r. o **0,28 p.p.**

Wykres 7. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w okresie IV kw. 2009 r.–IV kw. 2013 r.



Źródło: ZBP

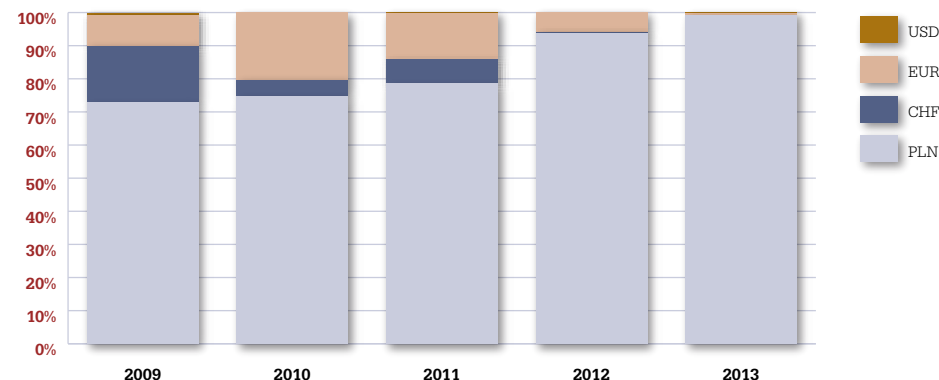
Tabela 3. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w okresie IV kw. 2009 r.-IV kw. 2013 r.

okres	PLN	CHF	EUR	USD	Inne
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%
IV kw. 2013	99,07%	0,01%	0,91%	0,02%	0,00%

Źródło: ZBP

Rok 2013 definitywnie zakończył okres popularności walutowych kredytów hipotecznych. W całym roku 2013 w walucie krajowej zostało udzielonych **99,07%** kredytów, czyli o **5,36 p.p.** więcej niż w 2012 roku. Kredyty walutowe stanowiły niecały **1%** łącznego portfela kredytów udzielonych w roku 2013, w tym większość (**0,88%**) to kredyty denominowane w euro.

Wykres 8. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w latach 2009–2013 w ujęciu rocznym



Źródło: ZBP

Tabela 4. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w latach 2009–2013 w ujęciu rocznym

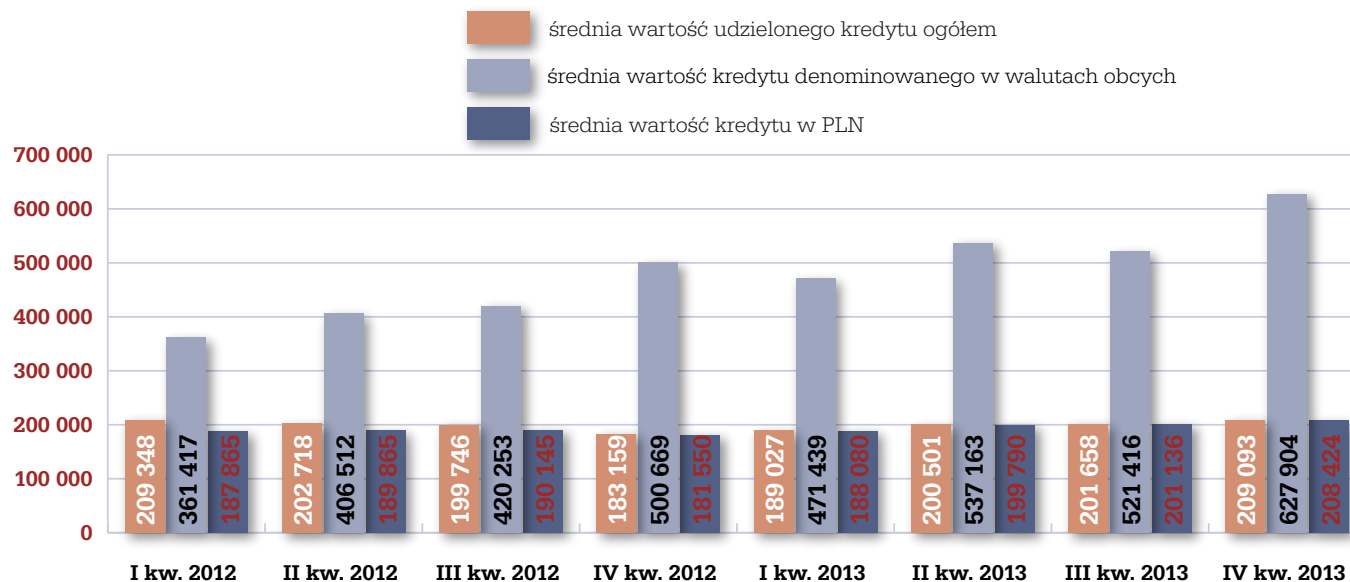
	PLN	CHF	EUR	USD	Inne
2009	72,79%	17,17%	9,20%	0,70%	0,14%
2010	74,63%	5,04%	20,23%	0,06%	0,03%
2011	83,55%	4,15%	12,20%	0,08%	0,02%
2012	93,72%	0,34%	5,88%	0,05%	0,01%
2013	99,07%	0,01%	0,88%	0,04%	0,00%

Źródło: ZBP

Średnia wartość kredytu

Średnia wartość udzielonego kredytu hipotecznego ogółem wzrosła w IV kwartale 2013 r. o **7 435 zł** (o **3,69%** w porównaniu do III kwartału 2013 roku) i wyniosła **209 093 zł**. Podobna dynamika zmian dotyczyła przeciętnej wartości kredytu złotowego, która w badanym kwartale wyniosła **208 424 zł**, czyli o **3,62%** więcej niż w poprzednim kwartale, natomiast średnia wysokość kredytu walutowego osiągnęła poziom **627 904 zł**.

Wykres 9. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w okresie I kw. 2012 r. –IV kw. 2013 r.



Źródło: ZBP

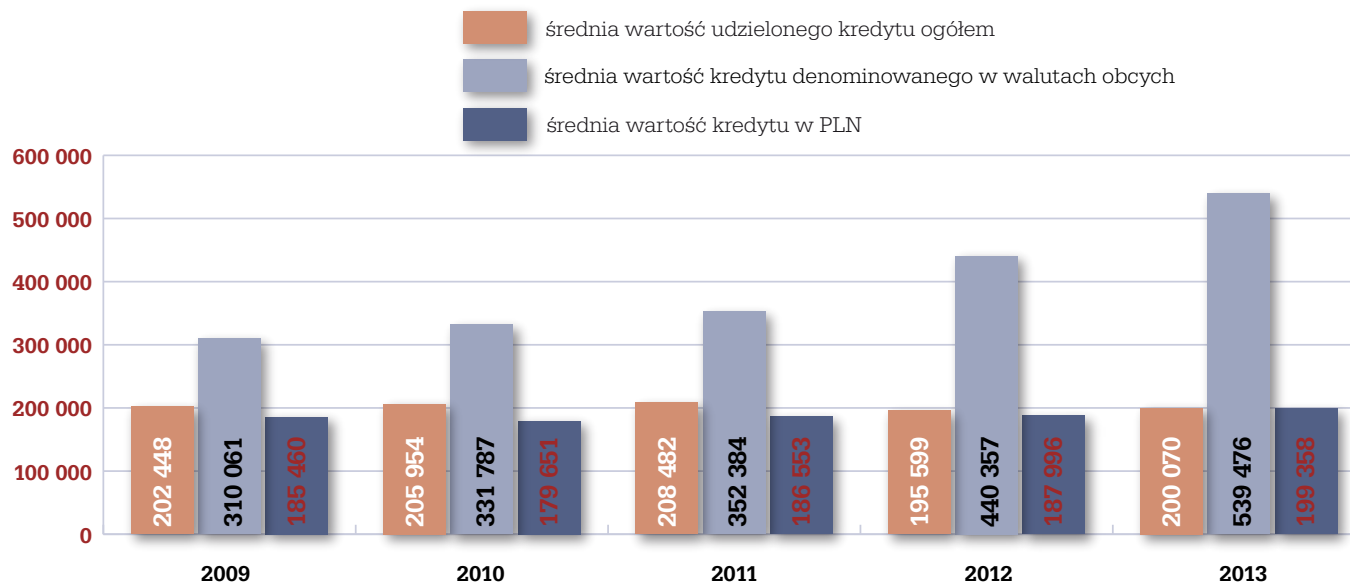
Tabela 5. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w okresie I kw. 2012 r.–IV kw. 2013 r.

rok	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych	średnia wartość kredytu w PLN
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
IV kw. 2012	183 159	500 669	181 550
I kw. 2013	189 027	471 439	188 080
II kw. 2013	200 501	537 163	199 790
III kw. 2013	201 658	521 416	201 136
IV kw. 2013	209 093	627 904	208 424

Źródło: ZBP

Rok 2013 był kolejnym okresem wzrostu przeciętnej wartości kredytu walutowego – w analizowanym okresie wzrost ten wyniósł **23%** w porównaniu do 2012 roku. Wzrost odnotowano również w przypadku kredytów złotych – przeciętna wartość kredytu mieszkaniowego w rodzimej walucie w 2013 roku wyniosła **199 358 zł** (czyli o **6%** więcej niż w roku 2012). Szczególnie interesujący był dynamiczny przyrost tej wartości w ostatnim kwartale minionego roku.

Wykres 10. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w latach 2009-2013



Źródło: ZBP

Tabela 6. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w latach 2009–2013 w ujęciu rocznym

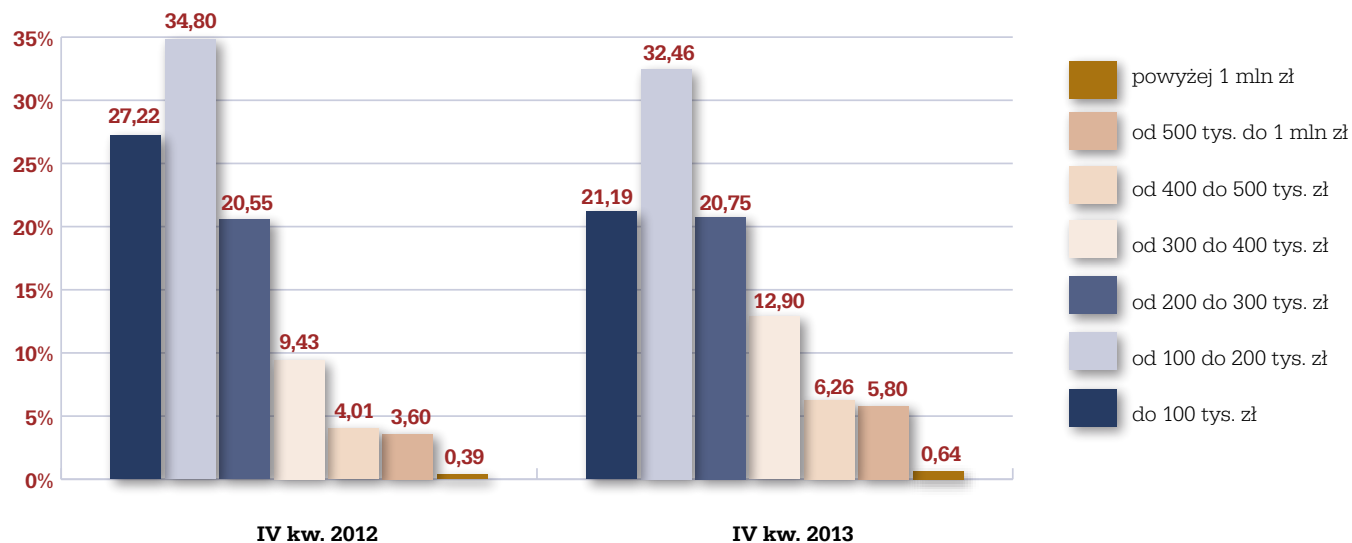
rok	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych	średnia wartość kredytu w PLN
2009	202 448	310 061	185 460
2010	205 954	331 787	179 651
2011	208 482	352 384	186 553
2012	195 599	440 357	187 996
2013	200 070	539 476	199 358

Źródło: ZBP

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

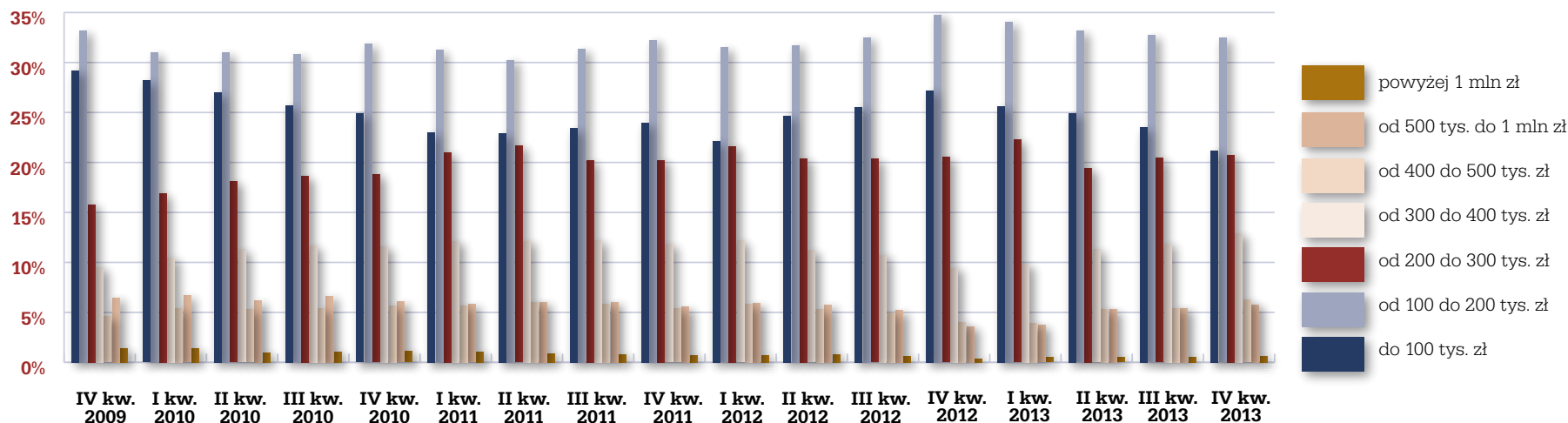
W okresie od października do grudnia 2013 roku najbardziej wyraźną zmianą w strukturze nowo udzielonych kredytów według ich wysokości był spadek o **2,33 p.p.** udziału kredytów o wysokości do 100 tys. zł. Na popularności zyskały kredyty udzielone na kwoty powyżej 200 tys. zł. Największy wzrost dotyczył kredytów udzielonych na kwotę mieszczącą się w przedziale od 300 do 400 tys. zł i wyniósł **1 p.p.**

Wykres 11. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu – porównanie wyników IV kwartału 2012 r. i IV kwartału 2013 r.



Źródło: ZBP

Wykres 12. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w okresie IV kw. 2009 r. – IV kw. 2013 r.



Źródło: ZBP

Tabela 7. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w okresie IV kw. 2009 r. –IV kw. 2013 r.

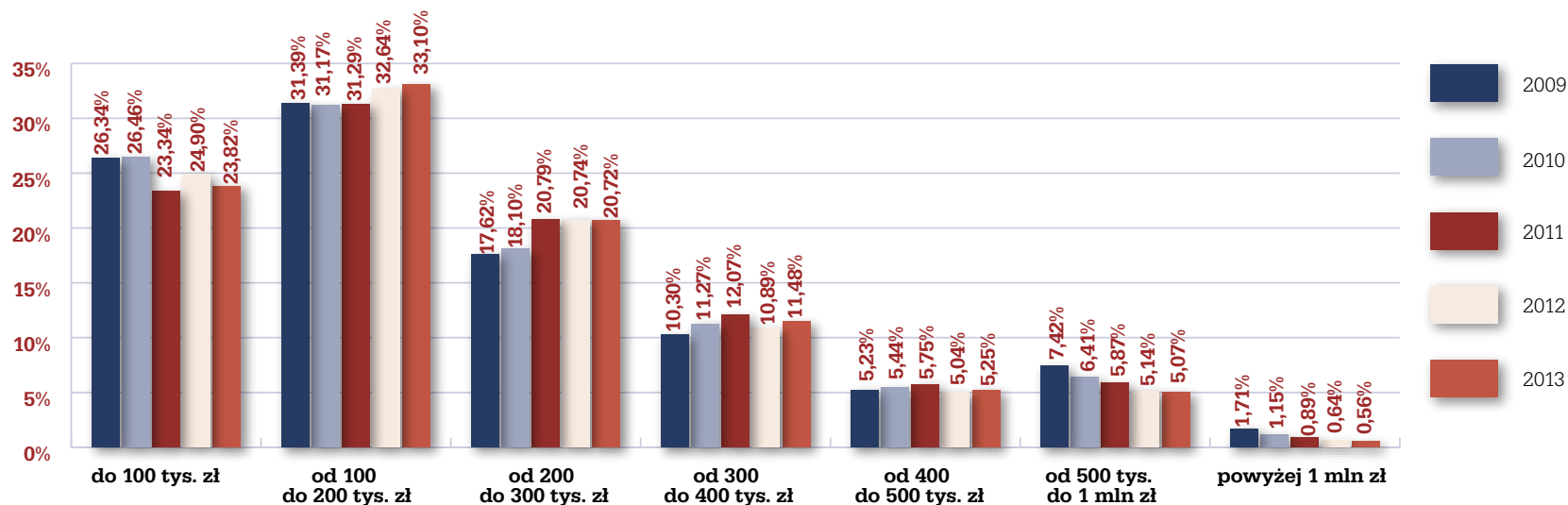
	IV kw. 2009	I kw. 2010	II kw. 2010	III kw. 2010	IV kw. 2010	I kw. 2011	II kw. 2011	III kw. 2011	IV kw. 2011	I kw. 2012	II kw. 2012	III kw. 2012	IV kw. 2012	I kw. 2013	II kw. 2013	III kw. 2013	IV kw. 2013
do 100 tys. zł	29,20%	28,20%	27,00%	25,72%	24,90%	23,03%	22,92%	23,44%	23,96%	22,14%	24,70%	25,54%	27,22%	25,65%	24,92%	23,52%	21,19%
od 100 do 200 tys. zł	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%	32,46%
od 200 do 300 tys. zł	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%	20,75%
od 300 do 400 tys. zł	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%	12,90%
od 400 do 500 tys. zł	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%	6,26%
od 500 tys. do 1 mln zł	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%	5,80%
powyżej 1 mln zł	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%	0,52%	0,53%	0,64%

Źródło: ZBP

W 2013 roku w portfolio nowo udzielonych kredytów najbardziej, bo o **0,59 p.p.** w porównaniu do 2012 roku, wzrósł udział tych, które zostały udzielone na kwotę mieszczącą się w przedziale od 300 do 400 tys. zł. Udział tego segmentu portfolio nowo udzielonych kredytów

w łącznej strukturze nowego portfolio wyniósł ponad **11%**. Kredyty udzielone na kwotę w przedziale od 100 do 200 tys. zł stanowiły największą (**33,10%**) część portfolio nowych kredytów mieszkaniowych udzielonych w roku 2013.

Wykres 13. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w latach 2009–2013 w ujęciu rocznym



Źródło: ZBP

Na wzrost popularności kredytów w wysokości powyżej 200 tys. zł wpłynęła lekka poprawa koniunktury w 2013 roku, a co za tym idzie – poprawa nastrojów rynkowych. Nie bez znaczenia był również niski poziom WIBOR, który przekładał się na wyższą zdolność kredytową kredytobiorców. Istotnym czynnikiem wpływającym na zainteresowanie tego rodzaju kredytami w ostatnim kwartale 2013 roku był również fakt wprowadzenia w znowelizowanej przez KNF Rekomendacji S wymogu posiadania wkładu własnego, który zamykał możliwość zaciągania kredytów hipotecznych ze wskaźnikiem LtV na poziomie 100%. Od 1 stycznia 2014 roku maksymalny dopuszczalny poziom LtV wynosi 95%.

Tabela 8. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w latach 2009–2013 w ujęciu rocznym

	2009	2010	2011	2012	2013
do 100 tys. zł	26,3%	26,5%	23,34%	24,90%	23,82%
od 100 do 200 tys. zł	31,4%	31,2%	31,29%	32,64%	33,10%
od 200 do 300 tys. zł	17,6%	18,1%	20,79%	20,74%	20,72%
od 300 do 400 tys. zł	10,3%	11,3%	12,07%	10,89%	11,48%
od 400 do 500 tys. zł	5,2%	5,4%	5,75%	5,04%	5,25%
od 500 tys. do 1 mln zł	7,4%	6,4%	5,87%	5,14%	5,07%
powyżej 1 mln zł	1,7%	1,2%	0,89%	0,64%	0,56%

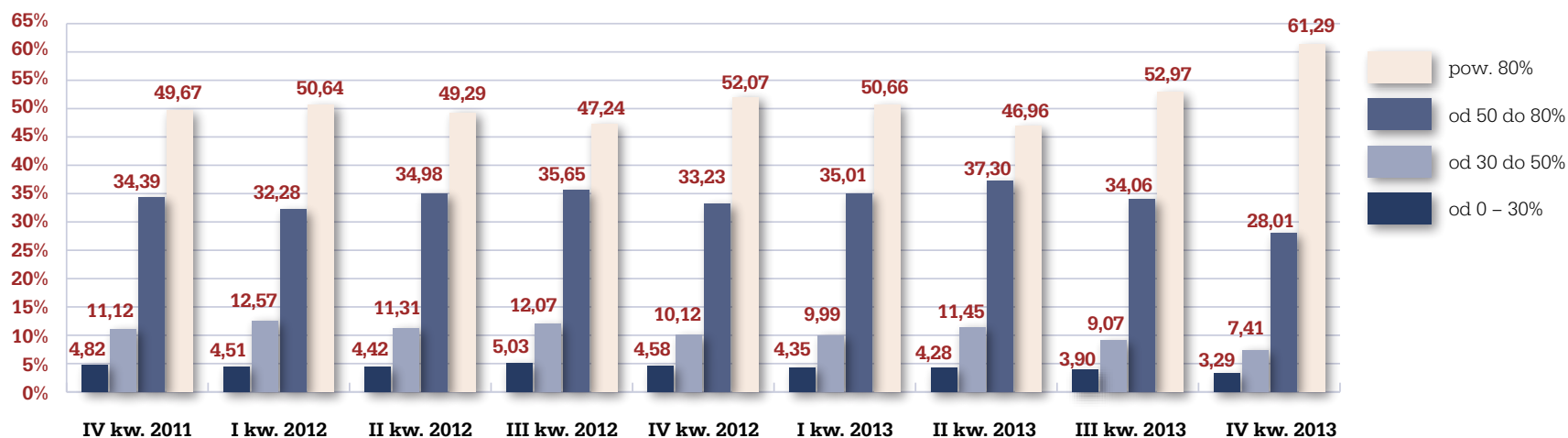
Źródło: ZBP

Struktura wskaźnika LtV

Efektom zbliżającej się daty wejścia w życie nowelizacji Rekomendacji S ograniczającej maksymalny możliwy poziom wskaźnika LtV dla nowych kredytów hipotecznych był znaczny (o ponad **8 p.p.**) wzrost nowych kredytów o wskaźniku LtV powyżej 80% udzielonych w IV kwartale 2013 r. (w porównaniu do poprzedniego kwartału) – kredyty te stanowiły łącznie **61,29%** nowych kredytów udzielonych w badanym okresie. Jednocześnie bardzo wyraźny spadek – o **6,05 p.p.** – odnotowano w kategorii kredytów o wskaźniku LtV na poziomie od 50 do 80%.

Analiza rocznych zmian wskaźnika LtV przynosi wnioski zbliżone do wniosków z analizy kwartalnej. W 2013 roku, w porównaniu do roku ubiegłego, banki udzieliły o **3,16 p.p.** więcej kredytów o wskaźniku LtV na poziomie powyżej 80%. Spadki liczby nowo udzielonych kredytów o wskaźniku na poziomie poniżej 80%, mieściły się w przedziale od **0,44 p.p.** do **2 p.p.** Udział kredytów mieszkaniowych o wskaźniku LtV poniżej 50% wyniósł jedynie **13,43%** łącznego portfela nowych kredytów udzielonych w roku 2013.

Wykres 14. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w okresie IV kw. 2011 r.–IV kw. 2013 r.



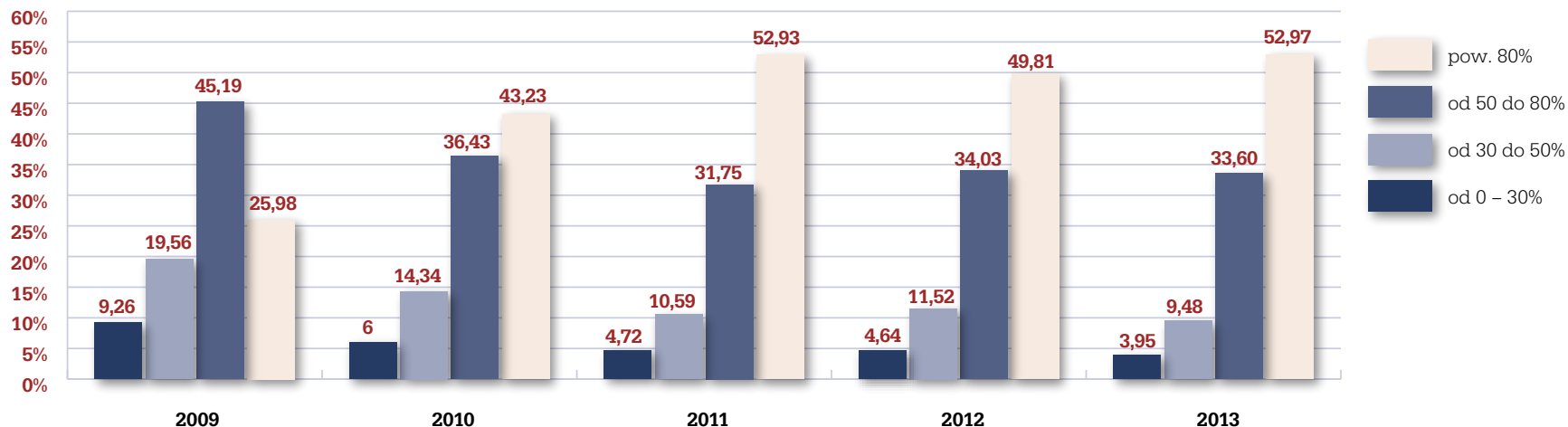
Źródło: ZBP

Tabela 9. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w okresie IV kw. 2011 r.–IV kw. 2013 r.

	IV kw. 2011	I kw. 2012	II kw. 2012	III kw. 2012	IV kw. 2012	I kw. 2013	II kw. 2013	III kw. 2013	IV kw. 2013
od 0 – 30%	4,82%	4,51%	4,42%	5,03%	4,58%	4,35%	4,28%	3,90%	3,29%
od 30 do 50%	11,12%	12,57%	11,31%	12,07%	10,12%	9,99%	11,45%	9,07%	7,41%
od 50 do 80%	34,39%	32,28%	34,98%	35,65%	33,23%	35,01%	37,30%	34,06%	28,01
powyżej 80%	49,67%	50,64%	49,29%	47,24%	52,07%	50,66%	46,96%	52,97%	61,29%

Źródło: ZBP

Wykres 15. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w latach 2009–2013 w ujęciu rocznym



Źródło: ZBP

Tabela 10. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w latach 2009–2013 w ujęciu rocznym

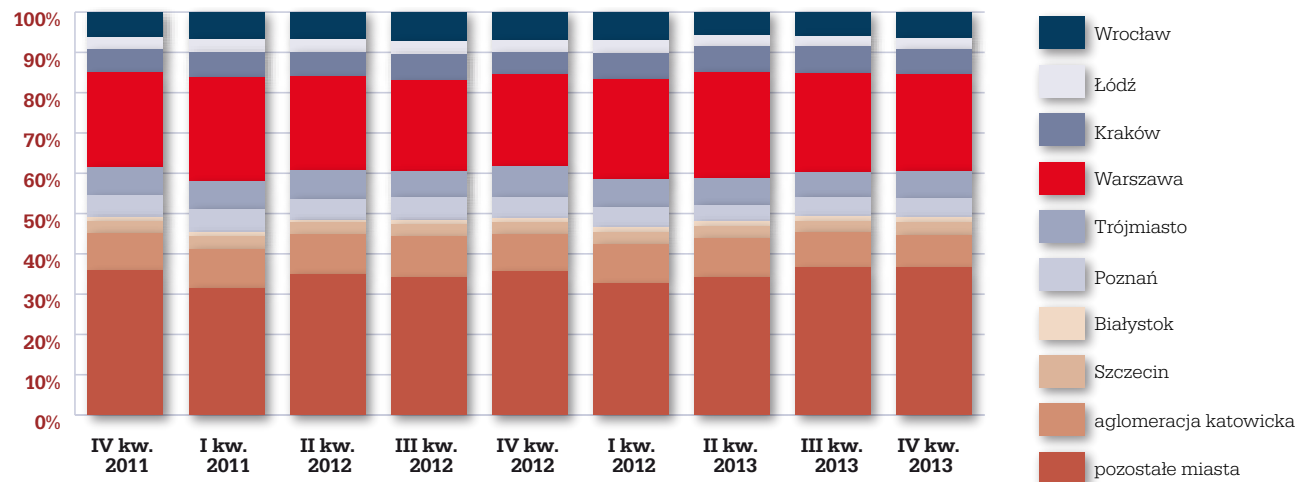
	2009	2010	2011	2012	2013
od 0 – 30%	9,26%	6,00%	4,72%	4,64%	3,95%
od 30 do 50%	19,56%	14,34%	10,59%	11,52%	9,48%
od 50 do 80%	45,19%	36,43%	31,75%	34,03%	33,60%
powyżej 80%	25,98%	43,23%	52,93%	49,81%	52,97%

Źródło: ZBP

Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W ostatnim kwartale 2013 roku **63%** nowych kredytów (w ujęciu wartościowym) zostało udzielonych w największych aglomeracjach w Polsce. Spośród dziewięciu aglomeracji wybranych do analizy, w trzech z nich (Wrocławiu, Trójmieście i Szczecinie) nastąpił wzrost wartości udzielonych kredytów – odpowiednio o **0,57 p.p.**, **0,70 p.p.** i **0,42 pp.**

Wykres 16. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast w okresie IV kw. 2011 r. –IV kw. 2013 r.

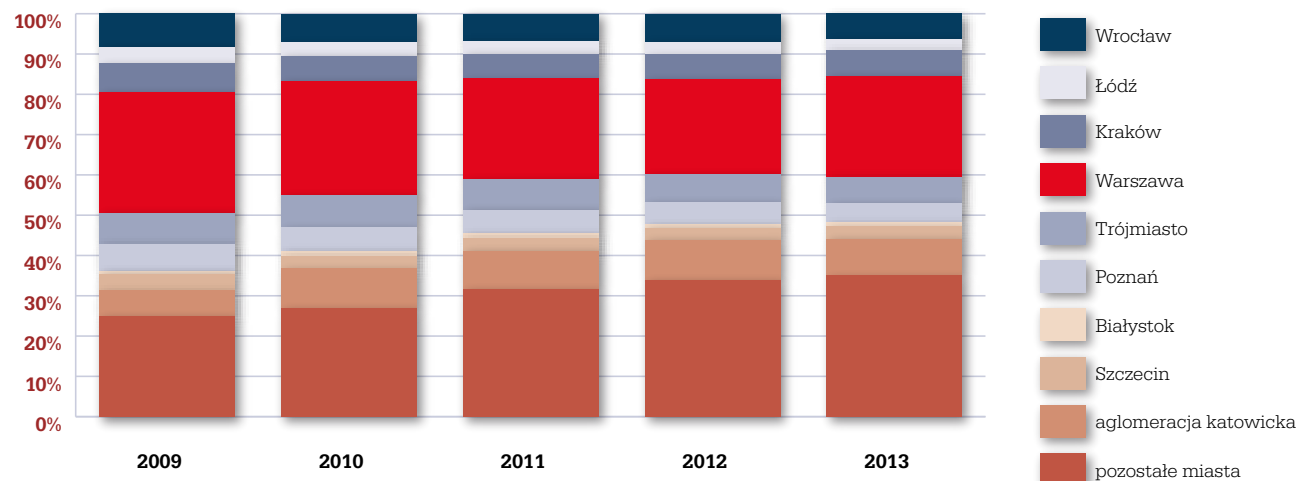


Źródło: ZBP

W 2013 roku wartość portfela nowych kredytów udzielonych w mniejszych miastach Polski wzrosła o **1 p.p.** i tym samym podtrzymany został wzrostowy trend udziału mniejszych aglomeracji w portfolio nowo udzie-

lonych kredytów w całej Polsce. Spośród największych miast zauważalny wzrost – o **1,33 p.p.** – odnotowano jedynie w Warszawie.

Wykres 17. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast w latach 2009–2013 w ujęciu rocznym



Źródło: ZBP

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

	pozostałe miasta	aglomeracja katowicka	Szczecin	Białystok	Poznań	Trójmiasto	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław
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%	26,46%	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%
IV kw. 2013	36,57%	8,08%	3,25%	1,06%	4,82%	6,75%	23,94%	6,44%	2,63%	6,46%

Źródło: ZBP

Tabela 12. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast w latach 2009–2013 w ujęciu rocznym

	pozostałe miasta	aglomeracja katowicka	Szczecin	Białystok	Poznań	Trójmiasto	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław
2009	24,98%	6,25%	4,22%	0,67%	6,62%	7,72%	30,06%	6,98%	4,21%	8,29%
2010	27,04%	9,67%	3,24%	1,23%	5,80%	8,05%	28,47%	6,12%	3,43%	6,94%
2011	31,73%	9,36%	3,22%	1,12%	5,92%	7,46%	25,10%	6,17%	3,19%	6,73%
2012	34,04%	9,77%	2,98%	0,94%	5,49%	6,91%	23,72%	6,03%	3,19%	6,93%
2013	35,02%	9,06%	3,03%	1,07%	4,75%	6,51%	25,05%	6,46%	2,75%	6,30%

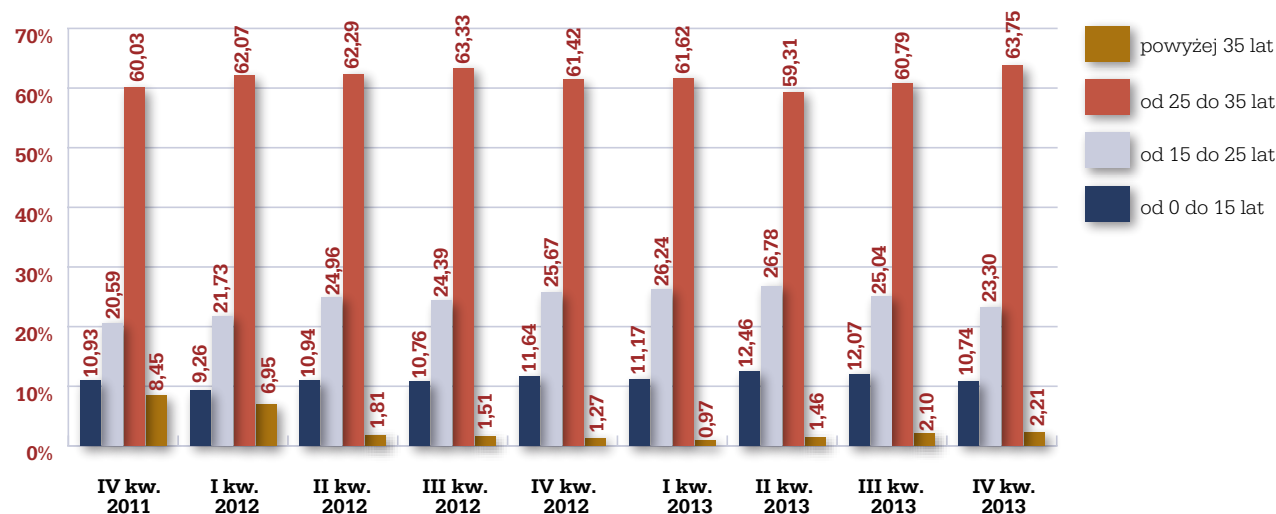
Źródło: ZBP

Okres kredytowania

W IV kwartale 2013 roku w strukturze nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania największą zmianę zanotowano w segmencie kredytów udzielonych na okres od 25 do 35 lat. Wzrost udziału nowo udzielanych kredytów w tym przypadku wyniósł prawie **3 p.p.**

w porównaniu do III kwartału 2013 roku. Natomiast spadek nastąpił w segmencie kredytów udzielonych na okres do 15 lat oraz od 15 do 25 lat – odpowiednio o **1,33 p.p.** i **1,74 p.p.** W strukturze kredytów udzielonych w IV kwartale 2013 roku przeważały kredyty o okresie zapadalności od 25 do 35 lat – ich udział wynosi ponad **63%**.

Wykres 18. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w okresie IV kw. 2011 r.–IV kw. 2013 r.



Źródło: ZBP

Tabela 13. Struktura nowo udzielonych kredytów w okresie IV kw. 2011 r. –IV kw. 2013 r. w podziale na okres kredytowania

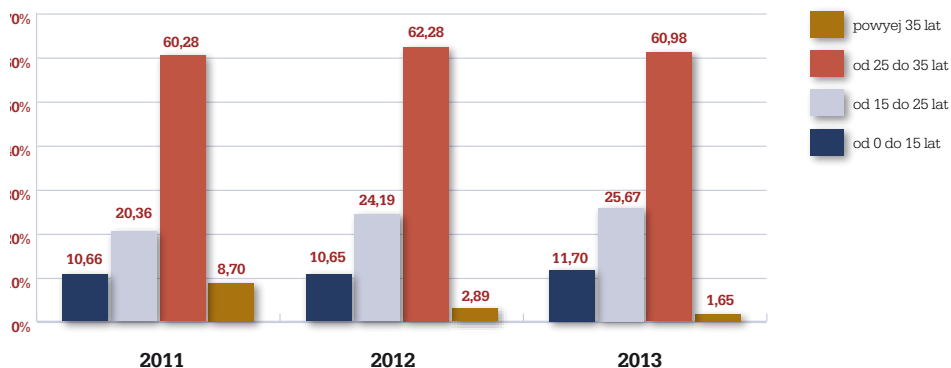
	IV kw. 2011	I kw. 2012	II kw. 2012	III kw. 2012	IV kw. 2012	I kw. 2013	II kw. 2013	III kw. 2013	IV kw. 2013
od 0 do 15 lat	10,93%	9,26%	10,94%	10,76%	11,64%	11,17%	12,46%	12,07%	10,74%
od 15 do 25 lat	20,59%	21,73%	24,96%	24,39%	25,67%	26,24%	26,78%	25,04%	23,30%
od 25 do 35 lat	60,03%	62,07%	62,29%	63,33%	61,42%	61,62%	59,31%	60,79%	63,75%
powyżej 35 lat	8,45%	6,95%	1,81%	1,51%	1,27%	0,97%	1,46%	2,10%	2,21%

Źródło: ZBP

Pierwsza połowa minionego roku znacznie wpłynęła na statystyczne wyniki podsumowujące cały 2013 rok. I i II kwartał przyniósł wzrost kredytów o okresie zapadalności maksymalnie do 25 lat. Nawet odwrócenie tego trendu w drugiej połowie roku, kiedy banki częściej udzielały kredytów na okres powyżej 25 lat, nie wyrównało wyników. W efekcie

w 2013 roku udział kredytów o okresie zapadalności od 25 do 35 lat spadł o **1,30 p.p.**, natomiast spadek kredytów udzielonych na okres powyżej 35 lat wyniósł **1,24 p.p.** Największy wzrost (o **1,48 p.p.**) odnotowano w segmencie kredytów udzielonych na okres od 15 do 25 lat.

Wykres 19. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w latach 2011–2013



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 starszego dziecka.

Wpływ na wzrost dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w IV kwartale 2013 roku miały:

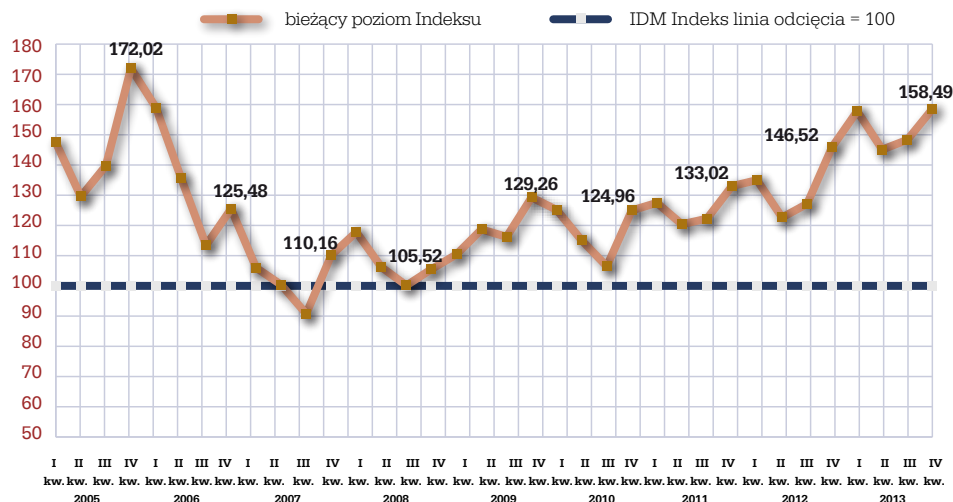
- utrzymanie się poziomu średniego oprocentowania dla nowych kredytów udzielonych w IV kwartale 2013 r. – według Narodowego Banku Polskiego średnie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych udzielonych w IV kwartale 2013 r. praktycznie nie zmieniło się i wyniosło **5,56%**, przy czym od początku roku spadek oprocentowania nowych kredytów dla gospodarstw domowych z przeznaczeniem na mieszkania wyniósł prawie **1%** (98 punktów bazowych);

- wzrost średnich dochodów modelowej rodziny – w porównaniu do III kwartału 2013 r. o **4,70 p.p.**, przy czym koszty utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne na poziomie poprzedniego kwartału (liczone wskaźnikiem inflacji kwartał/kwartał) nie zmieniły się. GUS podaje, iż w porównaniu z poprzedzającym kwartałem wskaźnik inflacji pozostał na tym samym poziomie. Tym samym dochód rozporządzalny wzorcowej rodziny zwiększył się o **9,98%**, co przełożył się na zwiększenie zdolności kredytowej;
- nieznaczny (o **0,18%** w stosunku do III kwartału 2013 r.) wzrost cen nieruchomości w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast, transakcje dot. mieszkań o powierzchni 45-55 m²).

Wszystkie te czynniki spowodowały, iż dochód rozporządzalny* dla IDM M3 wzrósł o **9,98%**, co w sumie spowodowało wzrost indeksu w IV kwartale 2013 roku o **13,99** pkt.

*stanowiący różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej, lub wartością minimum socjalnego – do wyliczenia Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3 przyjmowana jest kwota niższa

Wykres 20. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 w okresie I kw. 2005 r.–IV kw. 2013 r.



Źródło: ZBP

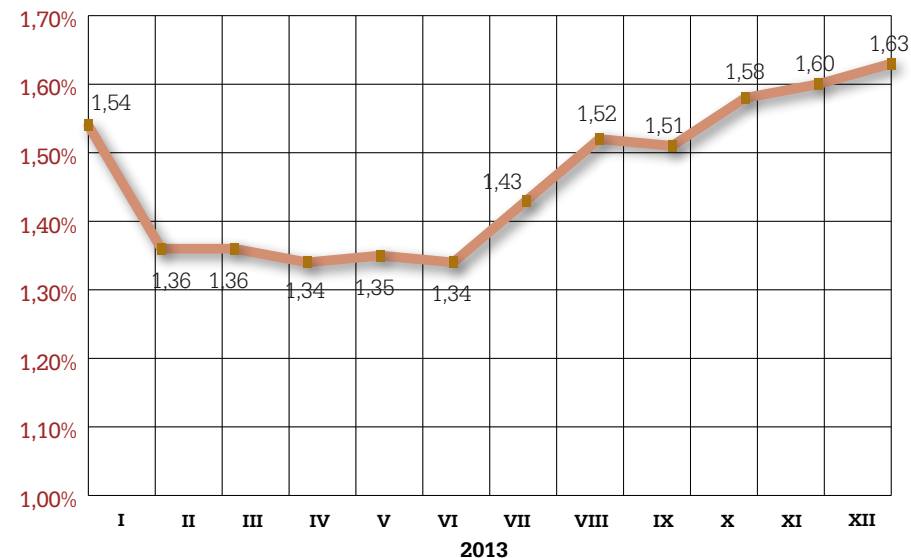
Wyjaśnienie: IDM M3 dla III kwartału 2013 r., z uwagi na opóźnienie w publikowaniu minimum socjalnego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych w stosunku do ukazania się Raportu, wskaźnik jest korygowany o dane zrewidowane, stąd różnice w stosunku do danych prezentowanych w Raporcie za III kwartał 2013 r. (poziom minimum socjalnego jest kalkulowany w oparciu o poziom inflacji, co nie musi być proporcjonalnie odzwierciedlone w publikowanym minimum socjalnym).

Podsumowując wynik całego 2013 roku należy podkreślić, iż w II i III kwartałach miały miejsce spadki IDM M3, aczkolwiek w IV kwartale poziom Indeksu wzrósł o **12,52 pkt.** w porównaniu z IV kwartałem 2012 r., przy czym w ciągu całego 2013 roku nastąpił znaczny spadek średniego oprocentowania kredytów z **7,20%** do **5,56%**, dochód rozporządzalny wzrósł o **4,36%**, a średnie ceny mieszkań przyjętych do symulacji wzrosły o **2,11%**.

Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

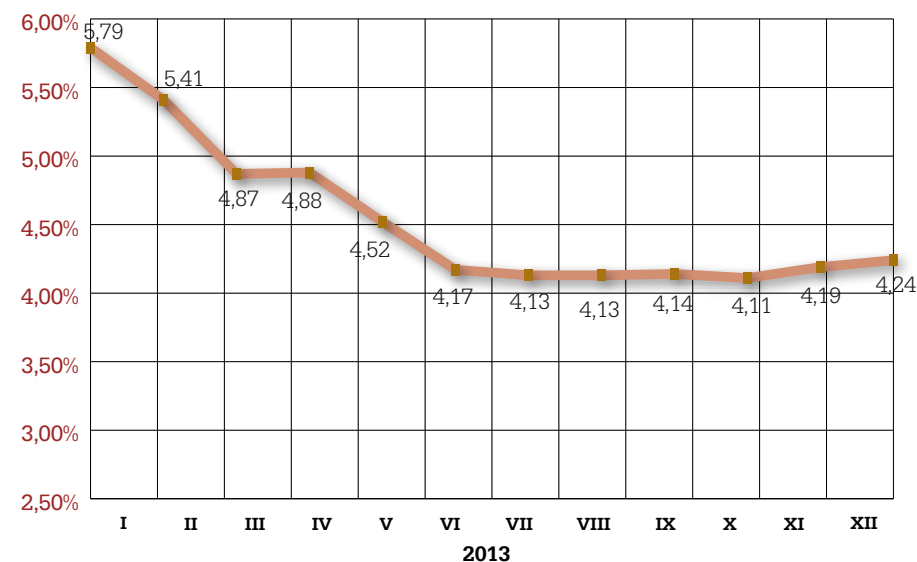
Czwarty kwartał minionego roku przyniósł kolejny wzrost marż kredytowych. Na koniec grudnia średnia marża kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) wyniosła **1,63%** i w porównaniu od stanu na koniec III kwartału 2013 roku wzrosła o **0,12 p.p.** Stopa referencyjna NBP od lipca do końca roku pozostała na poziomie **2,50%**, natomiast stawka WIBOR w okresie od października do grudnia wahała się pomiędzy **2,65** a **2,71%**. Średnie oprocentowanie modelowego kredytu wyniosło **4,24%**.

Wykres 21. Średnia marża kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2013 r. – grudzień 2013 r.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

Wykres 22. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2013 r. – grudzień 2013 r.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

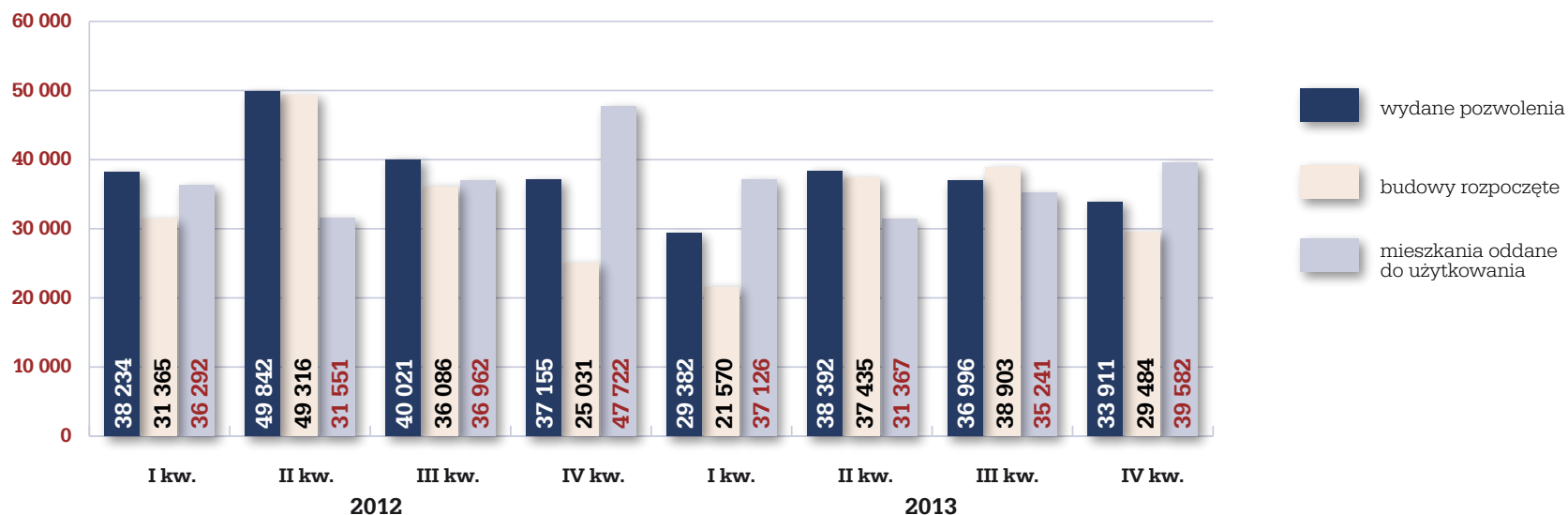
Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Czwarty kwartał 2013 r. przyniósł spadek wydanych pozwoleń na budowę oraz liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto – odpowiednio o **8%** i **24%**. Jednocześnie o **12%** wzrosła liczba mieszkań oddanych do użytkowania.

Zgodnie z zapowiedziami analityków, w 2013 roku znacząco (o **10%** w porównaniu do roku poprzedniego) spadła liczba mieszkań, których

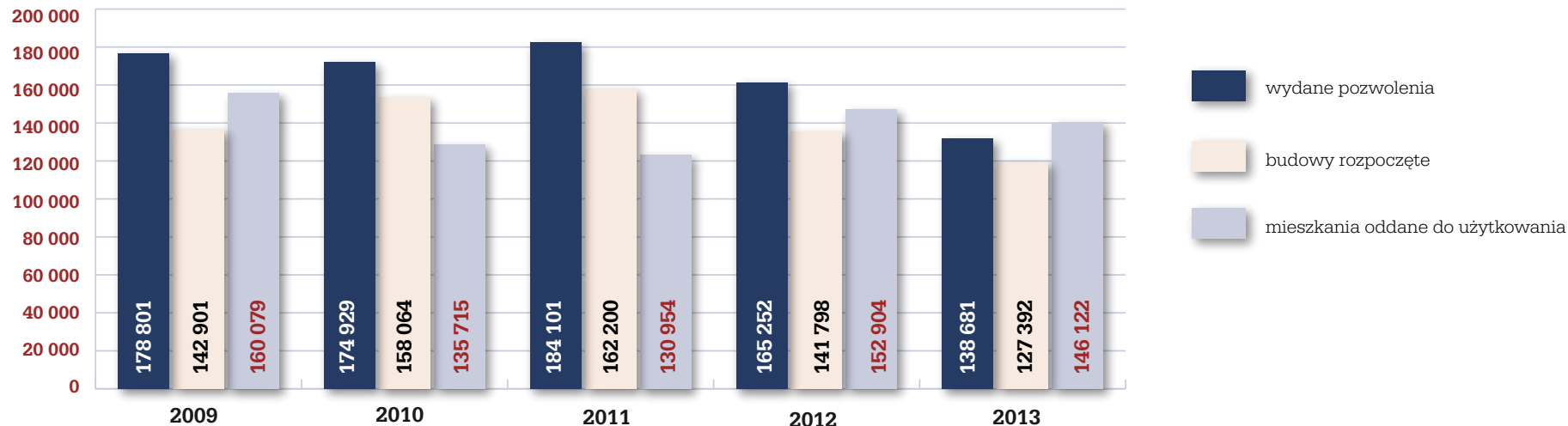
budowę rozpoczęto – w całym roku 2013 wyniosła ona **127 392** mieszkania, natomiast liczba wydanych pozwoleń na budowę spadła o **16%** w porównaniu do poprzedniego roku i wyniosła **138 681** pozwoleń. Według wstępnych danych GUS niewielki, **4%** spadek dotyczył również mieszkań oddanych do użytkowania – ich liczba w 2013 roku wyniosła **146 122** mieszkania.

Wykres 23. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w okresie I kw. 2012 r. –IV kw. 2013 r.



Źródło: GUS

Wykres 24. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2009–2013

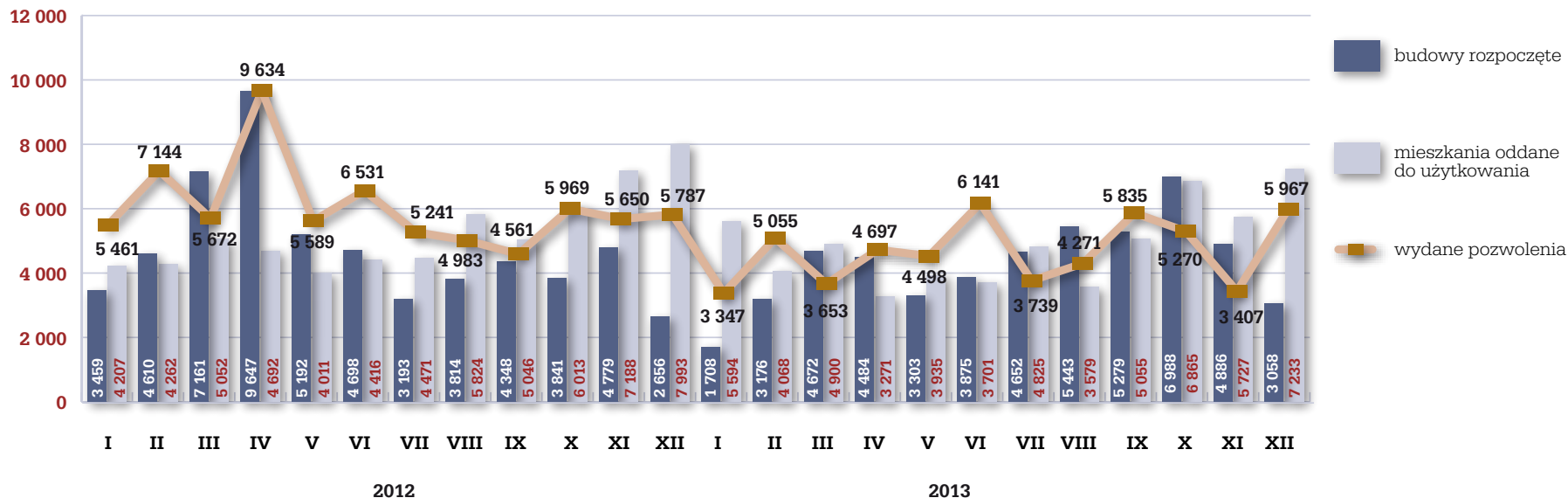


Źródło: GUS

Dla sektora deweloperskiego 2013 rok był okresem znacznego wzrostu liczby sprzedanych mieszkań w porównaniu do 2012 roku, co więcej – był to rok rekordowy, ponieważ większą liczbę transakcji na rynku pierwotnym zanotowano jedynie w 2007 roku, czyli w czasie boomu mieszkaniowego. Na tak dobrą sprzedaż miało wpływ kilka czynników. Pierwszym z nich były rekordowo niskie stopy procentowe NBP, które wpływały na korzystne oprocentowanie kredytów pomimo wzrostów marż bankowych, co przyczyniło się do wzrostu zdolności kredytowej Polaków. Kolejnym aspektem wpływającym na decyzję o zakupie mieszkania jeszcze w 2013 roku była wchodząca w życie od 1 stycznia

2014 roku znowelizowana Rekomendacja S, której zapisy ograniczają maksymalną kwotę kredytu hipotecznego do 95% wartości transakcji. W ogólnej liczbie transakcji zarejestrowano również rosnący w 2013 roku udział nabywców gotówkowych. Porównanie wyjątkowo dobrych wyników sprzedaży mieszkań przez deweloperów, zwłaszcza w ostatnim kwartale, analizowanego roku, ze słabymi wynikami akcji kredytowej banków potwierdza opinie o inwestycyjnym charakterze tych transakcji finansowanych środkami własnymi nabywców, wycofywanymi z lokat bankowych oraz innych instrumentów finansowych.

Wykres 25. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I 2012 r.–XII 2013 r. w ujęciu miesięcznym



Źródło: GUS

W ubiegłym roku deweloperzy wstrzymali rozpoczynanie nowych budów i skupili się na sprzedaży bieżącej oferty, na której wielkość miały wpływ regulacje zapisane w obowiązującej już od półtora roku tzw. „ustawie deweloperskiej”. W wyniku rekordowej podaży mieszkań w 2012 roku liczba budów rozpoczętych przez deweloperów w 2013 roku zmniejszyła się o **11%** (2013/2012), a liczba wydanych pozwoleń na budowę – o **23%**. Podsumowując, w roku 2013 rozpoczęto budowę ponad **51 tys.** mieszkań oraz wydano prawie **56 tys.** pozwoleń na budowę.

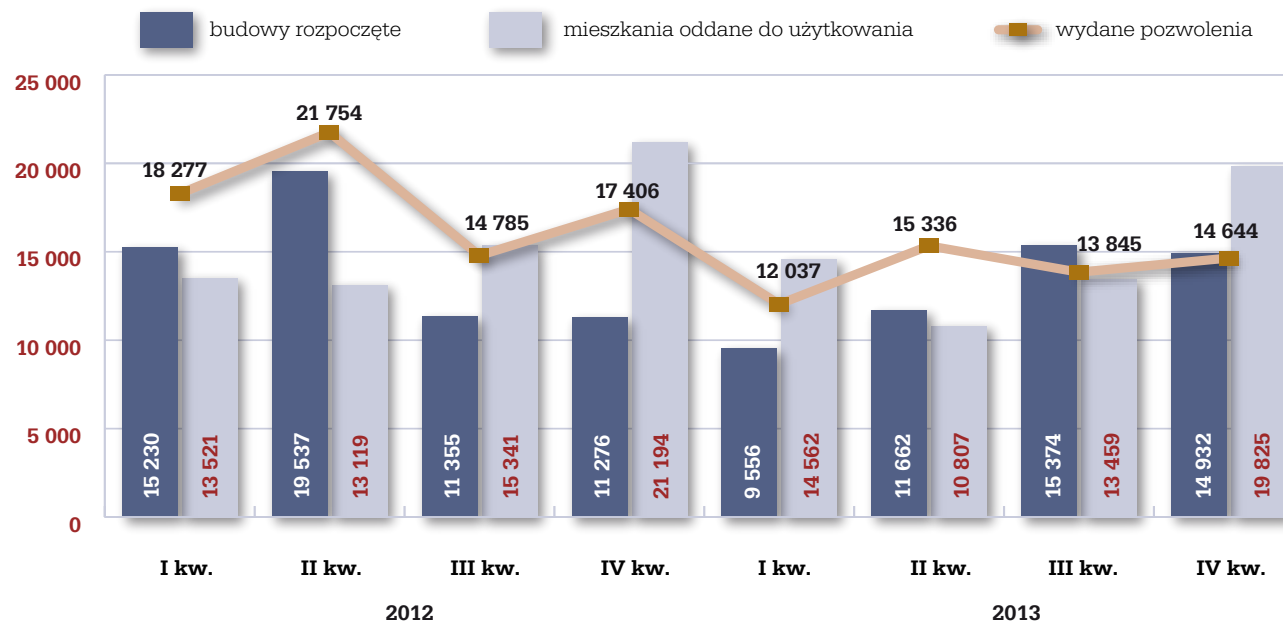
Czwarty kwartał minionego roku przyniósł niespełna **6%** wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę (w porównaniu do III kw. 2013 r.), która wyniosła **14 644**. Liczba rozpoczętych budów była równa **14 932** i spadła o prawie 3%, natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania według wstępnych danych GUS wyniosła **19 825**.

Tabela 14. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2012 r. –IV kw. 2013 r.

	2012				2013			
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
wydane pozwolenia	18 277	21 754	14 785	17 406	12 037	15 336	13 845	14 644
budowy rozpoczęte	15 230	19 537	11 355	11 276	9 356	11 662	15 374	14 932
mieszkania oddane do użytkowania	13 521	13 119	15 341	21 194	14 217	10 807	13 459	19 825

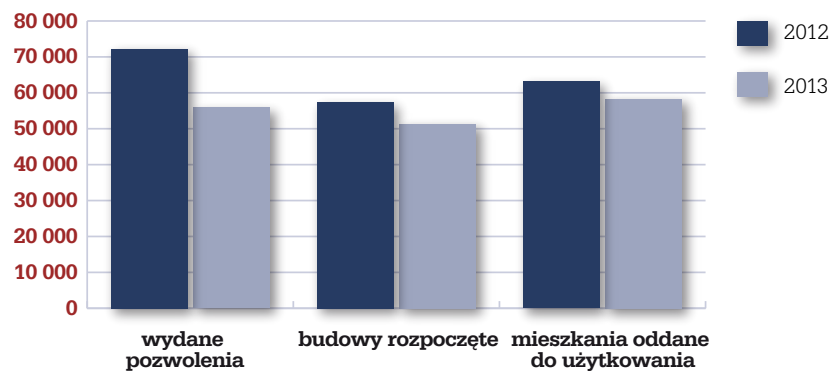
Źródło: GUS

Wykres 26. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2012 r. -IV kw. 2013 r. w ujęciu kwartalnym



Źródło: GUS

Wykres 27. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w latach 2012 – 2013



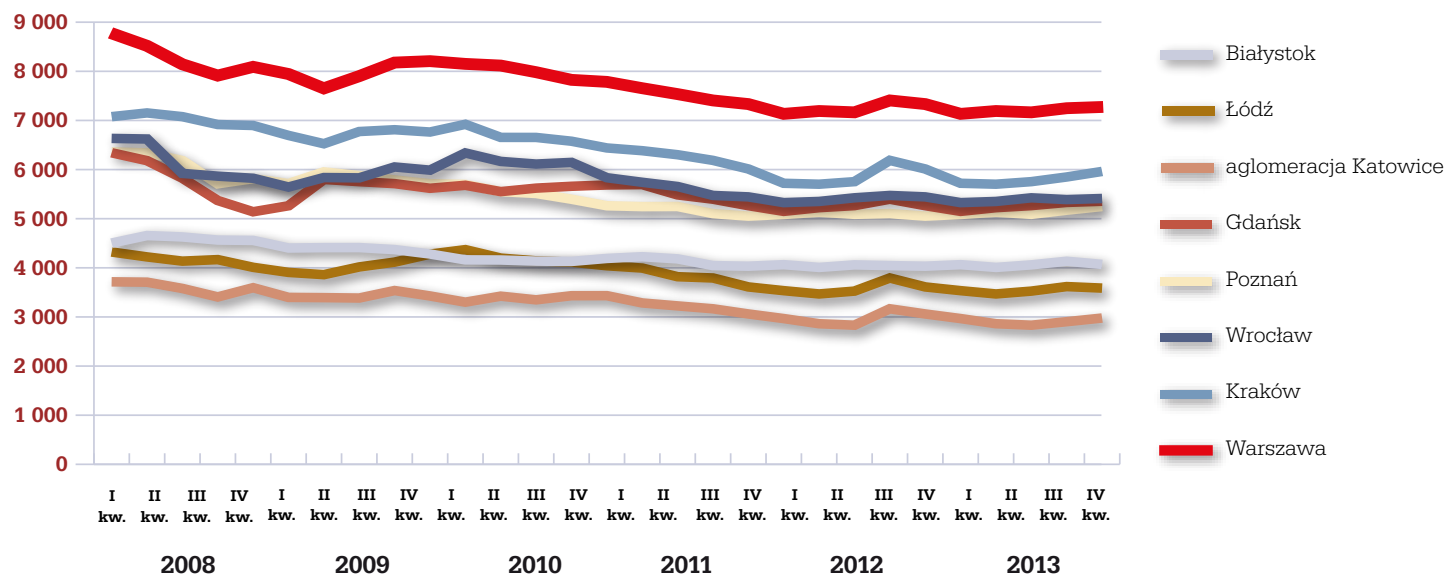
Źródło: GUS

Średnie ceny transakcyjne mieszkań

W czwartym kwartale 2013 roku do najbardziej wyraźnej zmiany średniej ceny transakcyjnej doszło w Krakowie, gdzie w porównaniu do poprzedniego kwartału średnia cena metra kwadratowego powierzchni mieszkania wzrosła o **113 zł**. W Łodzi i Białymstoku średnia cena metra kwadratowego nieznacznie spadła – odpowiednio o **31** i **65 zł**.

W pozostałych miastach średnie ceny metra kwadratowego powierzchni lekko wzrosły – od **22** do **75 zł**. Mimo kwartalnych wzrostów średnich cen transakcyjnych metra kwadratowego mieszkania na największych rynkach Polski w 2013 roku, przeciętne ceny nie osiągnęły poziomu z 2012 roku. Biorąc pod uwagę średnią cenę w miastach liczoną dla okresu od stycznia do grudnia, jedynie w Poznaniu średnia cena w 2013 roku była wyższa niż ta notowana w 2012 roku.

Wykres 28. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2008 r. –IV kw. 2013 r.



Źródło: AMRON

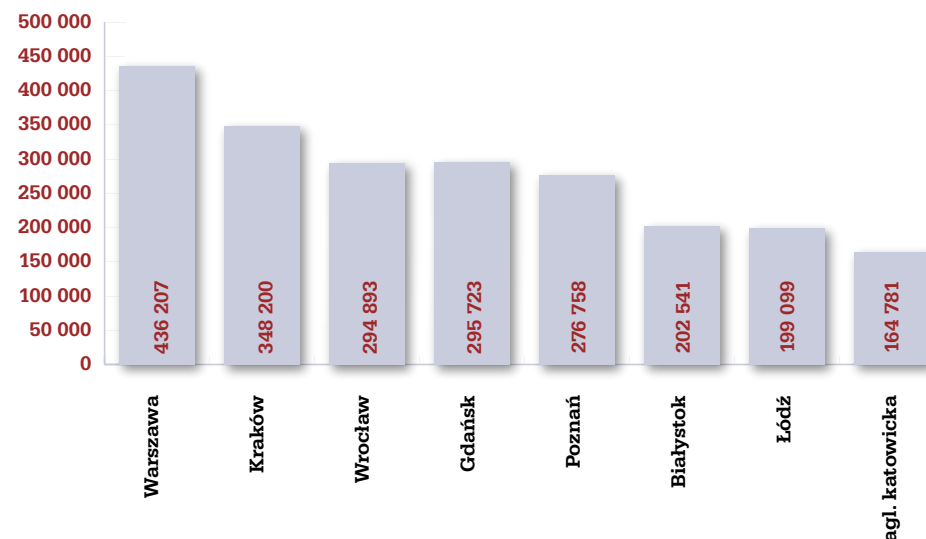
Tabela 15. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2008 r.-IV kw. 2013 r.

	2008				2009				2010				2011			
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
Warszawa	8 774	8 519	8 143	7 913	8 091	7 945	7 653	7 902	8 178	8 207	8 151	8 117	7 982	7 826	7 785	7 656
Białystok	4 504	4 657	4 628	4 565	4 558	4 403	4 411	4 412	4 371	4 281	4 162	4 159	4 136	4 130	4 191	4 226
aglomeracja katowicka	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	6 634	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	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	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	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	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.	IV kw.
Warszawa	7 536	7 407	7 333	7 134	7 192	7 165	7 249	7 274
Białystok	4 182	4 045	4 033	4 064	4 008	4 060	4 134	4 069
aglomeracja katowicka	3 225	3 166	3 061	2 967	2 862	2 832	2 903	2 978
Wrocław	5 655	5 473	5 444	5 327	5 351	5 425	5 389	5 411
Gdańsk	5 484	5 397	5 265	5 149	5 224	5 266	5 331	5 355
Kraków	6 302	6 187	6 012	5 721	5 702	5 754	5 849	5 962
Poznań	5 248	5 103	5 052	5 086	5 132	5 089	5 173	5 248
Łódź	3 819	3 793	3 611	3 535	3 468	3 526	3 618	3 587

Źródło: AMRON

Wykres 29. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w IV kw. 2013 r.



Źródło: AMRON

Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w największych miastach w Polsce

Najpopularniejszym segmentem wśród nabywców mieszkań w 2013 pozostawały mieszkania o metrażu od 45 do 55 m², które stanowiły – podobnie jak w 2012 roku – **29%** wszystkich transakcji. W minionym roku o **1%** wzrósł obrót mieszkaniami o powierzchni od 55 do 65 m² i wyniósł **20%**, wzrosło również zainteresowanie mieszkaniami większymi, o powierzchni od 75 do 85 m², jak również powyżej 100 m² (szczególnie w Warszawie).

Na zwiększone zainteresowanie mieszkaniami o powierzchni powyżej 55 m² miało wpływ kilka czynników. Zwrócenie się kupującym ku mieszkańom o metrażu od 55 do 65 m² było pokłosiem zakończonego Programu „Rodzina na Swoim”. Nabywcy, nie będąc ograniczeni dopłatą obejmującą jedynie 50 m² mieszkania, kupowali lokale o większej powierzchni, czemu sprzyjało również niskie oprocentowanie kredytów. Zainteresowanie mieszkaniami o powierzchni powyżej 75 m², a szcze-

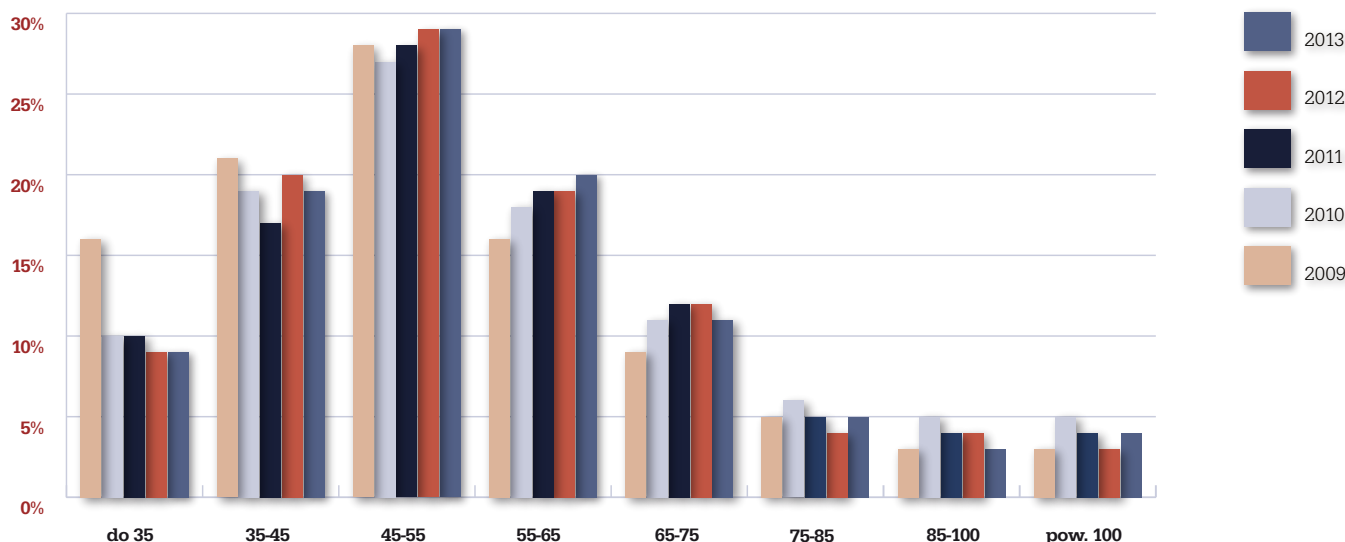
gólnie powyżej 100 m² jest kolejnym potwierdzeniem faktu, że zwiększył się udział inwestorów kupujących mieszkanie za gotówkę.

Tabela 16. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w największych miastach w Polsce w latach 2009–2013 r.

	2009	2010	2011	2012	2013
do 35	16%	10%	10%	9%	9%
35-45	21%	19%	17%	20%	19%
45-55	28%	27%	28%	29%	29%
55-65	16%	18%	19%	19%	20%
65-75	9%	11%	12%	12%	11%
75-85	5%	6%	5%	4%	5%
85-100	3%	5%	4%	4%	3%
pow. 100	3%	5%	4%	3%	4%

Źródło: AMRON

Wykres 30. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w największych miastach w Polsce w latach 2009–2013

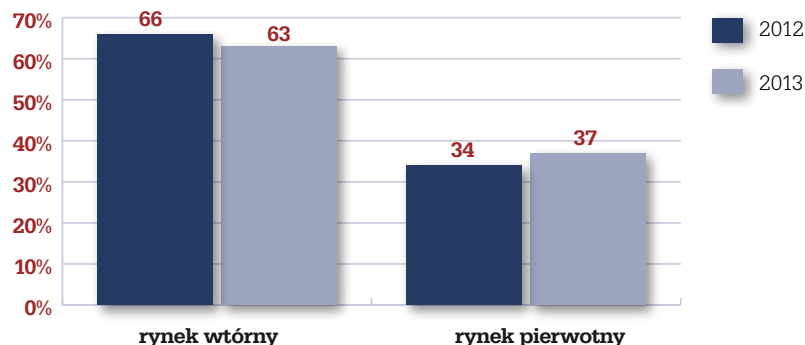


Źródło: AMRON

Struktura obrotu na warszawskim rynku mieszkaniowym w 2013 roku

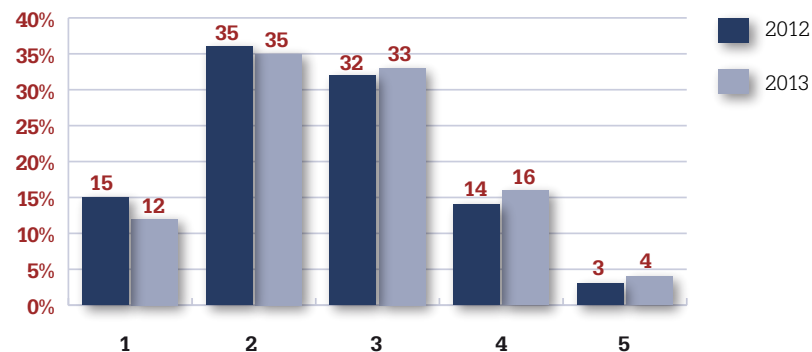
Na warszawskim rynku lokali mieszkalnych odnotowano wzrost liczby transakcji zawieranych na rynku pierwotnym – w 2013 roku liczba ta wzrosła do **37%** wobec **34%** w 2012 roku. Na kupno mieszkania na rynku wtórnym zdecydowało się **63%** nabywców, czyli o **3 p.p.** mniej niż w ubiegłym roku. 2013 rok był również czasem wzrostu popularności mieszkań trzypokojowych – ich udział w sumie transakcji wzrósł z **32%** do **33%**. Mieszkania dwupokojowe kupiło **35%** nabywców, natomiast wzrost o **2 p.p.** w strukturze obrotu względem 2012 roku dotyczył mieszkań czteropokojowych.

Wykres 31. Struktura obrotu na warszawskim rynku lokali mieszkalnych w roku 2013 w podziale na rynek wtórny i pierwotny (w %)



Źródło: AMRON

Wykres 32. Struktura obrotu na warszawskim rynku lokali mieszkalnych w roku 2013 w podziale na liczbę pokoi (w %)



Źródło: AMRON

Komentarz do Raportu

– prof. Jacek Łaszek, Szkoła Główna Handlowa



Wszystko wskazuje na to, że zamykamy kolejny cykl. Nadwyżki mieszkań topnieją, popyt lekko wzrósł, ceny przestały spadać a gdzieś tam już rosną, produkcja mieszkań jest rentowna. Wraz z poprawą sytuacji gospodarczej tendencje te ulegną wzmocnieniu, przestaniemy oczekiwać na dalsze spadki, zaczniemy więcej kupować. Bardzo wyraźnie widać te tendencje zarówno w Raporcie AMRON-SARFiN, jak też najnowszym raporcie NBP. Na szczęście system finansowy mamy raczej niewielki i prosty, brak

w nim wyrafinowanych instrumentów finansowych mających ukrywać wysokie ryzyko (może za wyjątkiem portfeli denominowanych), tak więc niespodziewane zwroty akcji tak dobrze znane z ostatnich lat w sektorze finansowym i gospodarce na świecie raczej nam nie grożą. Powstaje więc tylko pytanie o popyt fundamentalny na tym rynku, co

wyznacza granice biznesu deweloperskiego i bankowego na najbliższe lata. Wbrew wielu pesymistycznym poglądom, przyszłość wydaje się umiarkowanie optymistyczna. Karnawału już, miejmy nadzieję nie będzie, ale sytuacja mieszkaniowa Polaków, raczej skromna na tle Europy, wyznacza ścieżkę poprawy tej sytuacji i popytu mieszkaniowego. Zadłużenie zasobu w granicach 15% jego wartości oraz potencjalna zdolność kredytowa Polaków na poziomie 450-500 miliardów złotych wyznaczają całkiem przyzwoite możliwości rozwoju sektora w najbliższych latach. Gdyby tylko popyt na mieszkania własnościowe można było wesprzeć popytem na mieszkania na wynajem i pojechać na dwóch silnikach zamiast na jednym... Ale to niestety w rękach polityków.

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 kasami oszczędnościowo-kredytowymi, 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



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

Analityk 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 oprócz 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