

Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach
mieszkaniowych i cenach transakcyjnych
nieruchomości



2 / 2013

sierpień 2013
WERSJA SKRÓCONA

Raport nr 16,
data publikacji:
27 sierpnia 2013



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Spis treści

»	Raport w liczbach	3	
»	Wstęp – o Raporcie	4	
»	Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych	6	
»	Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych	6	
»	Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	6	
»	Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych	6	
»	Waluta kredytu	7	
»	Średnia wartość kredytu	7	
»	Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu	8	
»	Struktura wskaźnika LtV	8	
»	Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski	9	
»	Okres kredytowania	10	
»	Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych	10	
»	Indeks Dostępności Mieszkaniowej – IDM M3	11	
»	Limity cen mieszkań w Programie „Mieszkanie dla Młodych”	12	
»	Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych	13	
»	Średnie ceny transakcyjne mieszkań	15	
»	Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkań w wybranych miastach w II kwartale 2013 r.	16	
»	Struktura obrotu lokalami mieszkalnymi w podziale na wartość transakcji w wybranych miastach w Polsce	16	
»	Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie	17	
»	Komentarz do Raportu – Wejście smoka	18	
»	Systemy AMRON i SARFiN	19	
»	System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami	19	
»	System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości	19	

Raport w liczbach

II kw. 2013		zmiana II kw. 2013 / I kw. 2013
328,674 mld zł	ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	2,38% ↗
1,789 mln	liczba czynnych umów kredytowych	2,92% ↗
44 079	liczba umów zawartych	5,96% ↗
9,160 mld zł	wartość umów zawartych	14,25% ↗
200 501 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	6,07% ↗
145,12	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	12,69 pkt ↘
49,96%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV powyżej 80%	3,69 pkt. proc. ↘
99,05%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,22 pkt. proc. ↗
0,01%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w CHF	bez zmian
0,89%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w EUR	0,22 pkt. proc. ↘
59,31%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	2,31% ↘
7 165 zł	średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie	0,38% ↘

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 kolejnej, szesnastej edycji Raportu AMRON-SARFiN, analizujemy zmiany na rynku kredytów mieszkaniowych i zmiany cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych w drugim kwartale 2013 roku. Raport publikowany jest przez Związek Banków Polskich, a opracowany przez Centrum AMRON w oparciu o dane gromadzone w Systemach AMRON i SARFiN. Pozostajemy otwarci na

Państwa oceny i propozycje w zakresie doskonalenia treści Raportu AMRON-SARFiN. Przypomnę tylko, że zainteresowanym oferujemy rozszerzoną (odpłatną) wersję Raportu – również w języku angielskim.

Z prawdziwą przyjemnością po raz pierwszy od pięciu kwartałów dzielimy się z Państwem pozytywnymi informacjami. Co prawda poprzedni kwartał był najsłabszy, zarówno pod względem liczby (41,6 tys. sztuk), jak i wartości (8,0 mld zł) nowo udzielonych kredytów, od czterech lat. Na szczęście wyniki minionego, II kwartału 2013 roku, okazały się lepsze nie tylko od wyników I kwartału 2013 r., ale również od wyników IV kwartału roku 2012.

Stali czytelnicy Raportu AMRON-SARFiN z pewnością pamiętają, jak przed rokiem zwróciliśmy szczególną uwagę na fakt, że po raz pierwszy w historii analiz Centrum AMRON wyniki II kwartału 2012 roku okazały się słabsze aniżeli kwartału pierwszego i zaburzona została sezonowa cykliczność obserwowanych przez nas zmian na rynku kredytów hipotecznych. Wygląda na to, że sytuacja wraca do normy. Drugi kwartał 2013 roku zaowocował liczbą 44 079 nowych kredytów o łącznej wartości 9,160 mld zł. Skala tych wzrostów jest jednak na tyle nieduża, że na razie trudno ocenić, czy jest to pierwszy sygnał nadchodzącego ożywienia na rynku kredytów hipotecznych. Sądzę, że jeszcze nie, bo same banki skutecznie takiemu ożywieniu

przeciwdziałają, jakby nie były zainteresowane poprawą struktury portfela kredytowego. Ostatnie doświadczenia związane z ubieganiem się o kredyt potwierdzają niezbitcie, iż proces decyzyjny związany z akceptacją wniosków kredytowych, restrykcyjne wymagania formalne związane z dokumentacją, a także bardzo duża ostrożność banków w ocenie wniosków kredytowych sprawiają, że potencjalny kredytobiorca finansuje transakcję ze środków własnych lub – dla zredukowania wymogów formalnych – schodzi z wysokością wnioskowanego kredytu do poziomu poniżej 50% LtV. Te doświadczenia potwierdzają wcześniej odbierane sygnały o rosnącej liczbie transakcji mieszkaniowych, realizowanych bez finansowania kredytem bankowym – w szczególności w segmentach mieszkań najtańszych oraz najdroższych.

Efekt sezonowości widoczny był również na rynku inwestycji budowlanych we wzroście – liczoną kwartał do kwartału – liczby rozpoczętych budów (o ponad 73%) i wydanych pozwoleń (o 31%). Badany kwartał przyniósł natomiast 16% spadek liczby gotowych mieszkań (II kw./I kw. 2013). Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wyniosła 31 367. Jednak roczne porównanie wskazuje na zahamowanie podaży na rynku mieszkaniowym. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w II kwartale 2013 roku, była najniższa od 2006 roku, co potwierdza rzeczywiste zahamowanie wprowadzania nowych inwestycji do sprzedaży, stabilizację aktywności inwestycyjnej na niższym poziomie w ramach wszystkich form budownictwa mieszkaniowego. W efekcie mamy dalszy ciąg spowolnienia aktywności gospodarczej, szczególnie widocznej w branży deweloperskiej, połączony jednak z pierwszymi symptomami poprawy nastrojów inwestycyjnych. To już kolejna pozytywna wiadomość w tym Raporcie.

O stabilizacji możemy mówić również analizując zmiany cen transakcyjnych na rynku lokali mieszkaniowych, nie przekraczające w II kwartale 2013 roku 43 złotych za metr kwadratowy mieszkania

przy wzrostach w części analizowanych lokalizacji (Warszawa i Poznań) oraz 74 złotych przy spadkach w innych lokalizacjach (Wrocław). W porównaniu rocznym we wszystkich miastach (wyłączając Białystok) zanotowano spadek średniej ceny transakcyjnej, o poziomie nie przekraczającym (z wyjątkiem aglomeracji katowickiej) 10%.

Towarzyszące temu decyzje Rady Polityki Pieniężnej o kolejnych obniżkach podstawowych stóp procentowych i pojawiające się sygnały o pierwszych oznakach poprawy sytuacji gospodarczej powinny sprzyjać dalszemu ożywieniu na rynku transakcji mieszkaniowych oraz na rynku kredytów hipotecznych.

Pozytywne sygnały dla przyszłości rynku finansowania mieszkalnictwa docierają z obu izb parlamentu. Z inicjatywy senackiej Komisji Budżetu i Finansów Publicznych odbyła się w Senacie debata poświęcona potrzebie uruchomienia w Polsce rekomendowanego przez Związek Banków Polskich systemu kas budowlanych, a do Sejmu wpłynęły dwa poselskie projekty ustaw – o odwróconym kredycie hipotecznym oraz o kasach oszczędnościowo-budowlanych i wspieraniu przez państwo długoterminowego oszczędzania na cele mieszkaniowe. System kas budowlanych może okazać się tym

jakże potrzebnym impulsem ze strony rządu, przekształcającym pozytywne sygnały w stały, długoterminowy i stabilny trend wzrostu w sektorze mieszkaniowym z pożytkiem nie tylko dla tych, którzy oczekują na pierwsze mieszkanie, ale również dla całej gospodarki.

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.

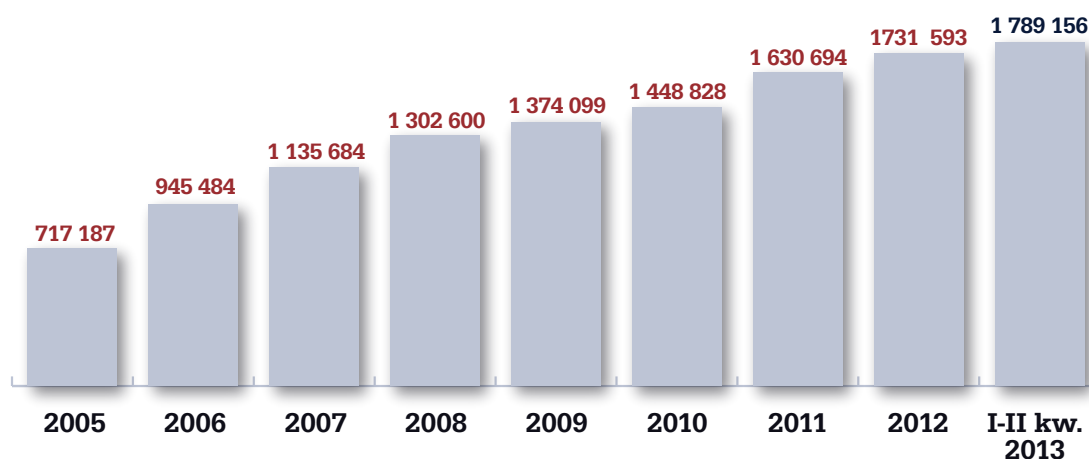
*Centrum AMRON jest jednostką powołaną do zarządzania Systemem Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami, działającą w strukturze organizacyjnej Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.

Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

Drugi kwartał 2013 roku przyniósł wzrost liczby czynnych umów kredytowych. Liczba ta wzrosła o **50 833** kredyty, czyli o **2,92%** w porównaniu do I kwartału 2013 roku. Łączna liczba czynnych umów kredytowych na koniec pierwszego półrocza 2013 roku wyniosła **1 789 156** sztuk.

Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w okresie 2005 – I połowa 2013 r.



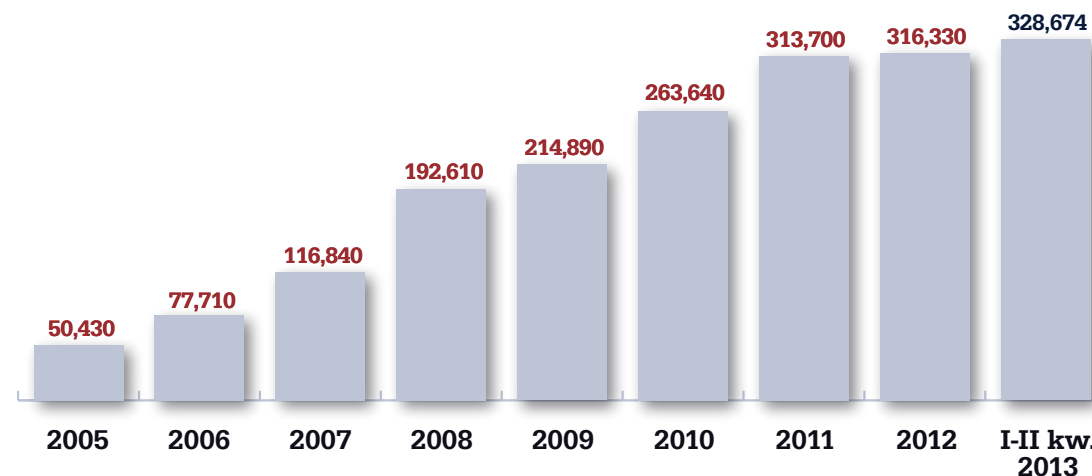
Źródło: ZBP

Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Łączna wartość długu z tytułu kredytów hipotecznych w II kwartale bieżącego roku wyniosła **328,674 mld zł**. Porównując do wyniku notowanego w okresie od stycznia do marca, wzrost całkowitego zadłużenia wyniósł **2,38%**. Portfel zadłużenia z tytułu kredytów hipotecznych w polskich bankach powiększył się w II kwartale 2013 roku o **7,64 mld zł**.

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 połowa 2013 r.



Źródło: ZBP, NBP

Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

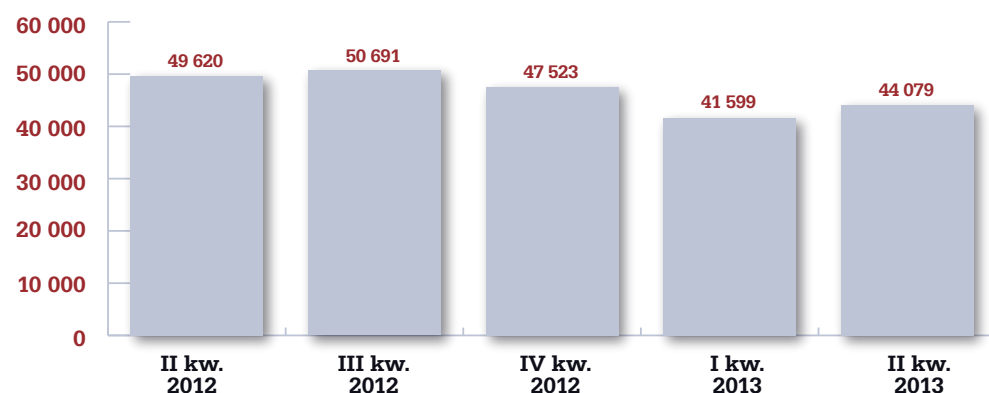
II kwartał 2013 roku przyniósł pozytywne dane o akcji kredytów hipotecznych. W badanym kwartale odnotowano ponad **14%** wzrost wartości nowo udzielonych kredytów w porównaniu do I kwartału 2013 roku. Łączna wartość nowo udzielonych kredytów wyniosła **9,160 mld zł**. Jednocześnie liczba nowych kredytów wzrosła o blisko **6%** i wyniosła **44 079** sztuk. Do lepszych wyników akcji kredytowej w II kwartale bieżącego roku przyczynił się wzrost zdolności kredytowej Polaków, spowodowany głównie dalszym obniżaniem stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej w maju i czerwcu.

Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie II kw. 2012 r. – II kw. 2013 r.

okresy	wartość w mld zł	zmiana/ poprzedni kwartał	liczba	zmiana/ poprzedni kwartał
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% ↑

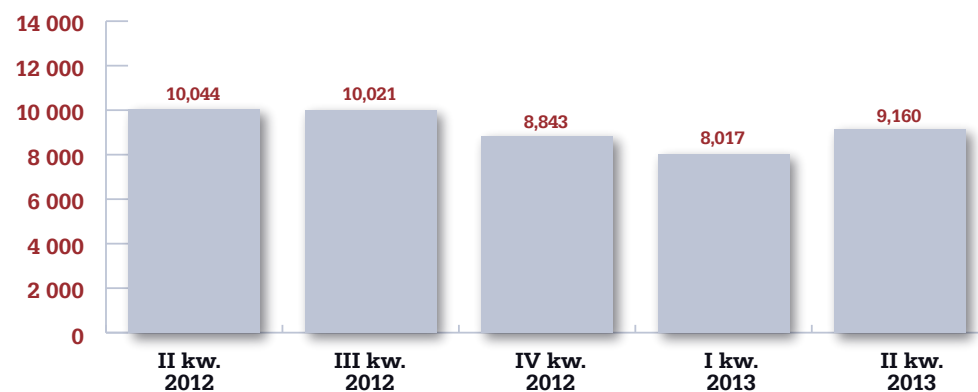
Źródło: ZBP

Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie w okresie II kw. 2012 r. – II kw. 2013 r.



Źródło: ZBP

Wykres 4. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie w okresie II kw. 2012 r. – II kw. 2013 r. (mld zł)

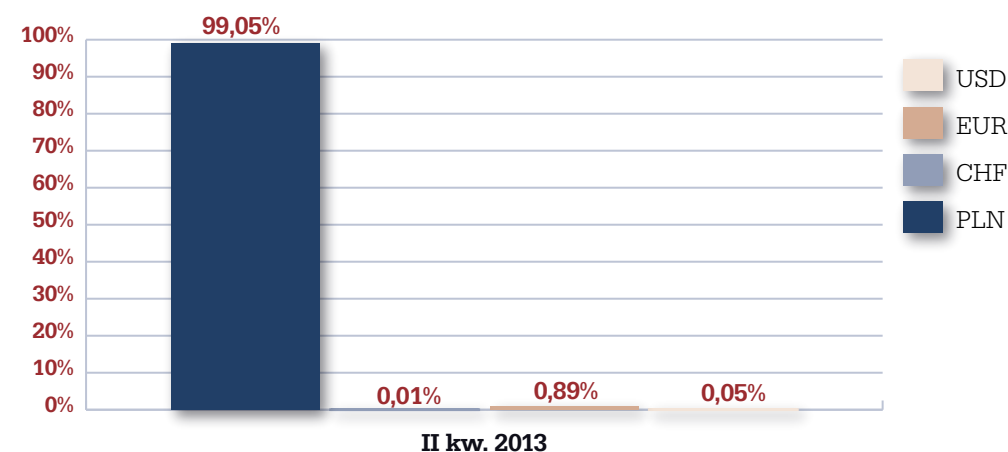


Źródło: ZBP

Waluta kredytu

W II kwartale 2013 roku udział kredytów złotych po raz pierwszy przekroczył próg **99%**. Ponownie spadł udział kredytów denominowanych w euro i na koniec badanego okresu wyniósł **0,89%** w stosunku do **1,11%** w I kwartale 2013 roku. W przypadku pozostałych walut, ich udział w strukturze pozostał na niezmiennym poziomie.

Wykres 5. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w II kwartale 2013 r.

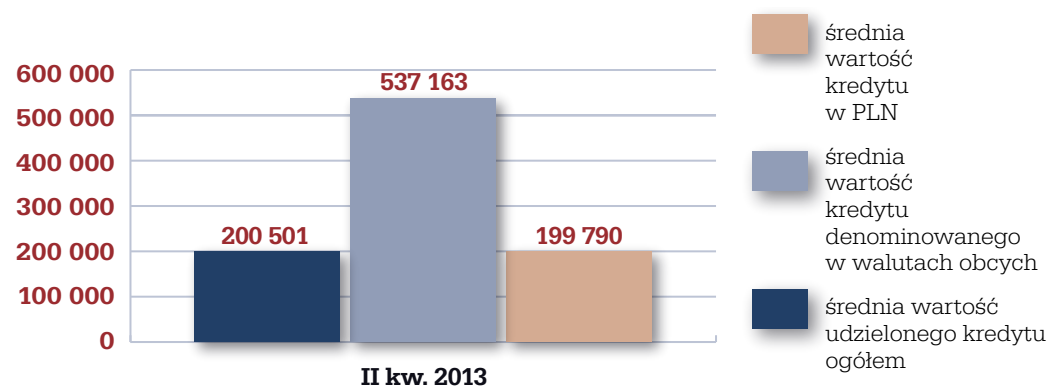


Źródło: ZBP

Średnia wartość kredytu

Wzrost zdolności kredytowej nabywców potwierdzają dane o średniej wartości nowo udzielonych kredytów. Drugi kwartał bieżącego roku przyniósł wzrost średniej wartości kredytu złotowego o **6,23%** (**11 710 zł**) w porównaniu do poprzedniego kwartału. Przeciętny kredyt hipoteczny w złotych udzielany przez banki w okresie od kwietnia do czerwca miał wartość **199 790 zł**.

Wykres 6. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w II kw. 2013 r.



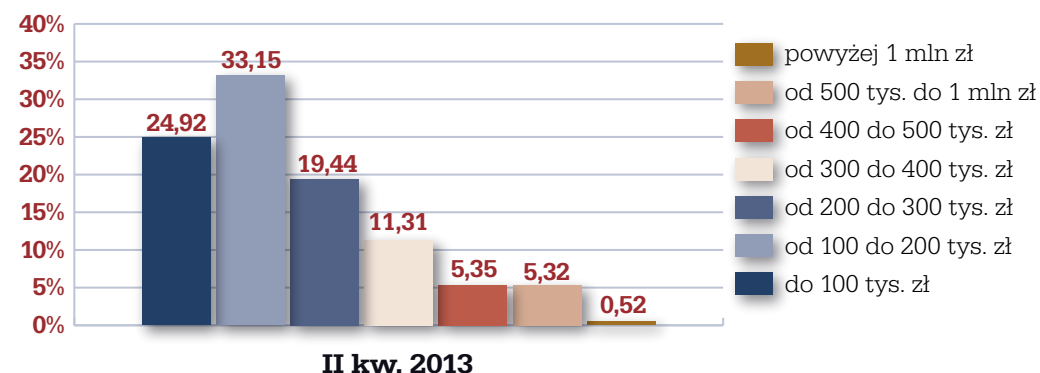
Źródło: ZBP

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

Drugi kwartał 2013 roku przyniósł od dawna nieobserwowany wzrost udziału kredytów o kwotach powyżej 300 tys. zł. Najbardziej wyraźną zmianą był spadek o prawie **3 p.p.** udziału kredytów w kwocie od 200 do 300 tys. zł. Znaczny wzrost odnotowano natomiast w przypadku kredytów na wyższe kwoty. Udział kredytów, których wartość mieściła się w przedziale od 300 do 400 tys. zł, wzrósł o **1,46 p.p.**, udział kredytów o wartości od 400 do 500 tys. zł wzrósł o **1,41 p.p.**, a udział kredytów o wartości w przedziale od 500 do 1mln zł wzrósł o **1,60 p.p.**

Wartość kredytów najczęściej udzielanych przez banki w drugim kwartale br. mieściła się w przedziale od 100 do 200 tys. zł – stanowiły one **33,15%** wszystkich nowych kredytów.

Wykres 7. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w II kwartale 2013 r.

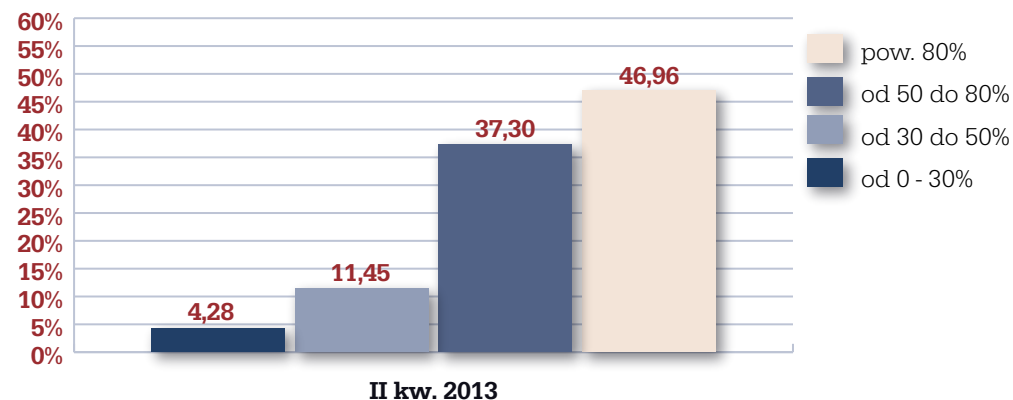


Źródło: ZBP

Struktura wskaźnika LtV

Zgodnie z oczekiwaniami, w II kwartale 2013 roku banki ograniczyły udzielanie kredytów o poziomie LtV powyżej 80%, których udział w łącznej strukturze kredytów wyniósł **46,96%**. Oznacza to spadek o **3,69 p.p.** w porównaniu do I kwartału 2013 roku. Wyraźnie wzrósł udział kredytów, których LtV wynosiło od 50 do 80% (o **2,29 p.p.**). W wolumenie nowych kredytów zwiększył się również udział kredytów o wskaźniku LtV od 30 do 50% – wzrost w tym segmencie wyniósł **1,47 p.p.**

Wykres 8. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w II kwartale 2013 r.

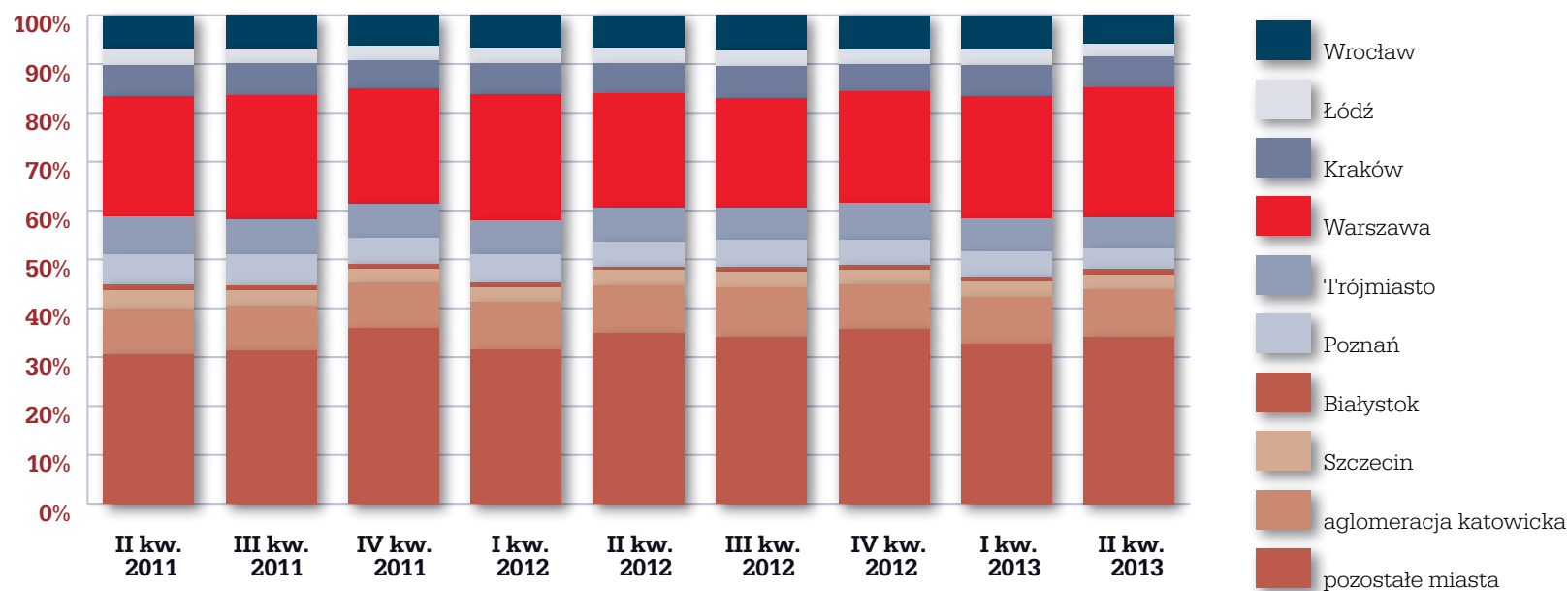


Źródło: ZBP

Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

Od kwietnia do czerwca 2013 roku, **65,80%** kredytów mieszkaniowych zostało udzielonych w największych miastach Polski, podczas gdy w poprzednim kwartale udział ten stanowił **67,34%**. Udział pozostałych, mniejszych aglomeracji wyniósł **34,20%**, co oznacza wzrost o **1,54 p.p.** w relacji do poprzedniego kwartału.

Wykres 9. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie II kw. 2011 r. – II kw. 2013 r.



Źródło: ZBP

Tabela 2. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie II kw. 2012 r.– II kw. 2013 r.

	pozostałe miasta	aglomeracja katowicka	Szczecin	Białystok	Poznań	Trójmiasto	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław
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%	10,20%	3,10%	1,00%	5,60%	6,40%	22,60%	6,50%	3,30%	7,20%
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%

Źródło: ZBP

Okres kredytowania

W badanym kwartale o **1,29 p.p.** wzrósł udział kredytów, których okres kredytowania wynosi maksymalnie 15 lat. Mimo, że kredyty o okresie spłaty od 25 do 35 lat wciąż stanowiły blisko **60%** nowo udzielonych kredytów, to ich udział w II kwartale 2013 roku spadł o **2,31 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału.

Wykres 10. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w II kw. 2013 r.

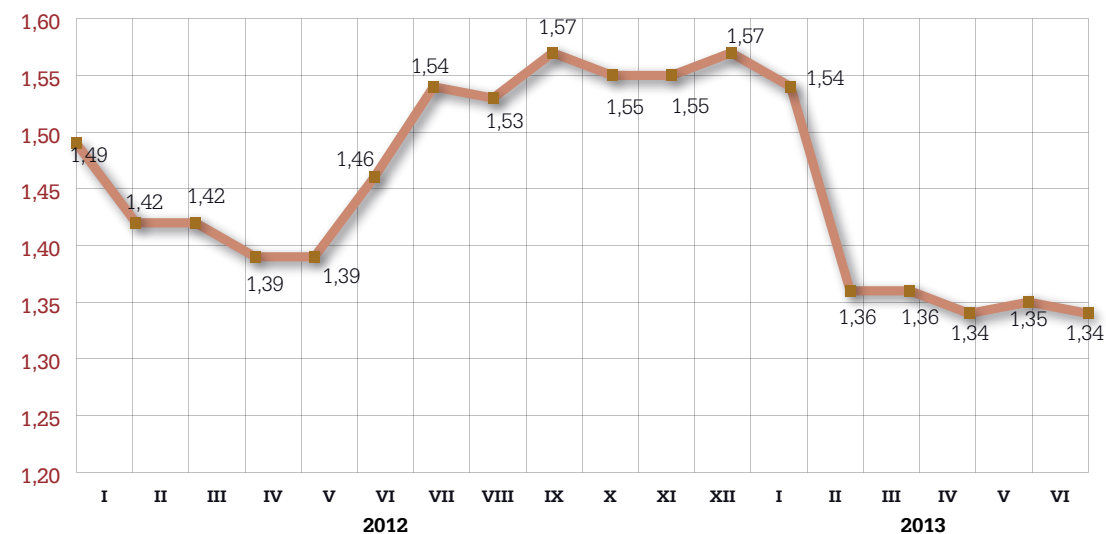


Źródło: ZBP

Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

W drugim kwartale 2013 roku średnia marża kredytowa pozostała na stałym poziomie (miesięczne wahania były nieznaczne) i wyniosła **1,34%** dla kredytu hipotecznego w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat.

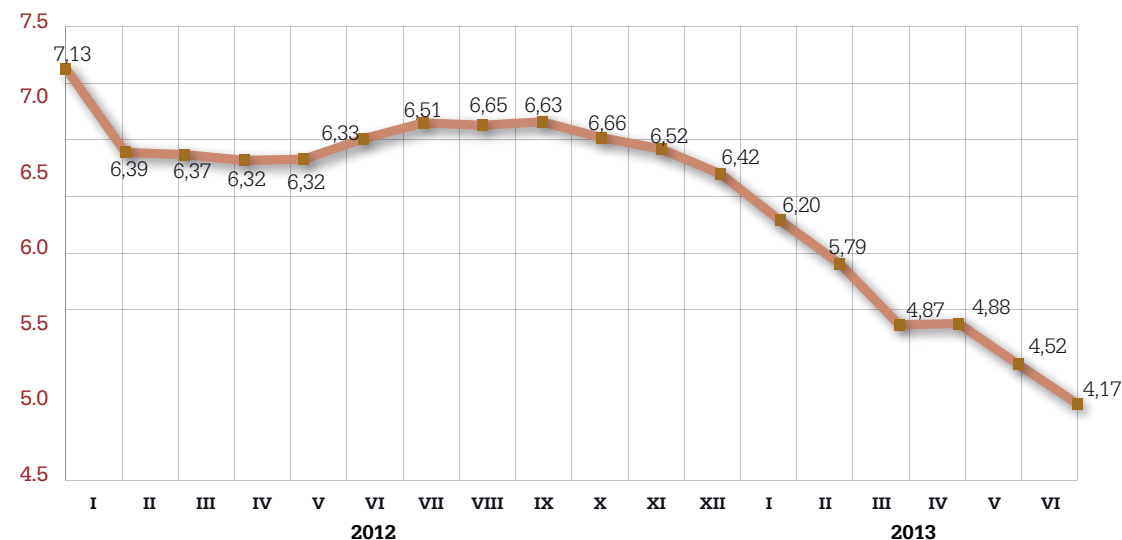
Wykres 11. Średnia marża kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2012 r. – czerwiec 2013 r.



Źródło: opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

W okresie od kwietnia do czerwca 2013 roku Rada Polityki Pieniężnej dwa razy obniżyła poziom stóp procentowych. Przełożyło się to na dalszy spadek średniego oprocentowania kredytu, które na koniec czerwca wyniosło **4,17%**, co w skali roku oznacza spadek o **2,34 p.p.** W porównaniu do stanu z marca bieżącego roku, oprocentowanie w ostatnim miesiącu II kwartału spadło o **0,70 p.p.**

Wykres 12. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2012 r. – czerwiec 2013 r.



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 dziecka starszego. Wpływ na spadek dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w drugim kwartale 2013 roku miały:

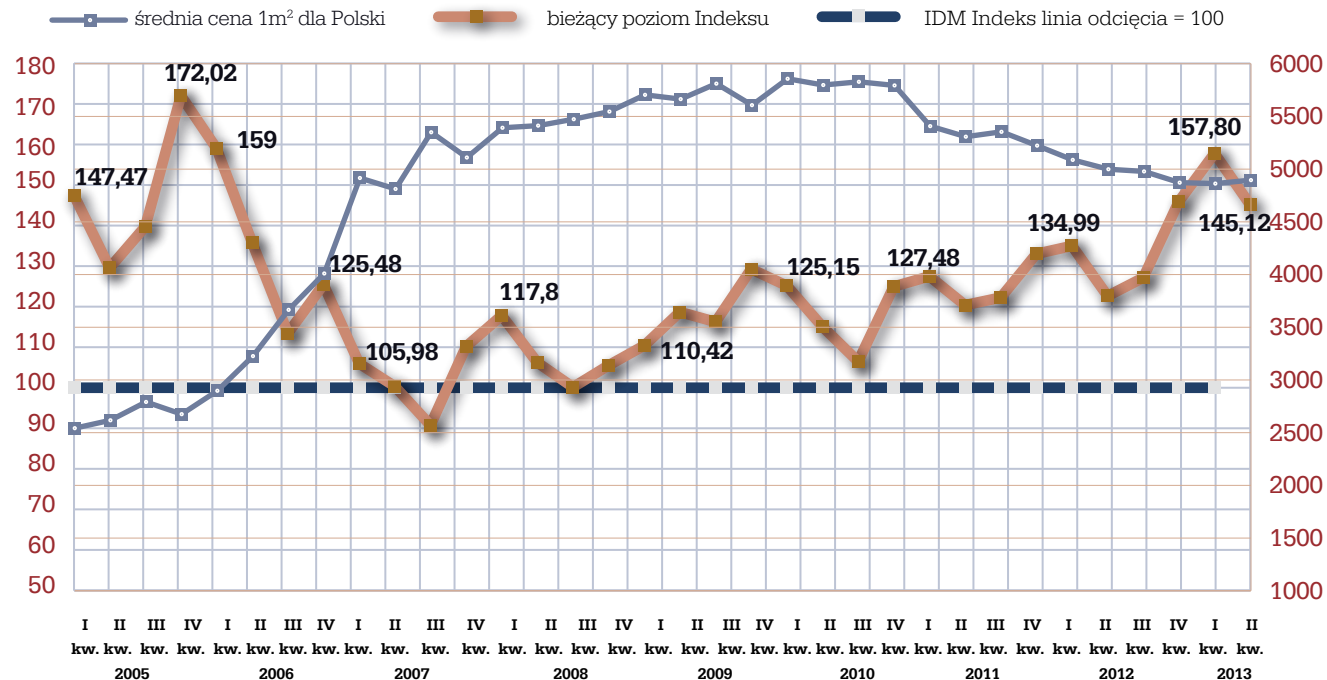
- nieznaczny wzrost cen nieruchomości w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast, segment mieszkań o średniej powierzchni 50 m²) – wzrost o **0,68%** w II kwartale 2013 roku w stosunku do I kwartału 2013 r.
- spadek wartości średniego oprocentowania nowych kredytów udzielonych w II kwartale 2013 r. – według Narodowego Banku

Polskiego średnie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych udzielonych w II kwartale 2013 r. spadło o **80 punktów** bazowych, z **6,54%** do **5,74%**.

- spadek (o **3,41%**) średnich dochodów przypadających na przykładową rodzinę oraz wzrost o **0,5%** kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne.

Wszystkie te czynniki spowodowały, iż dochód rozporządzalny dla IDM (stanowiący różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej lub wartością minimum socjalnego (do wyliczenia Indeksu Dostępności Mieszkaniowej przyjmowana jest kwota niższa) spadł o **7,41%**, a tym samym wartość indeksu IDM M3 spadła w II kwartale 2013 r. o **12,69 punktów**.

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



Źródło: ZBP

Limity cen mieszkań w Programie „Mieszkanie dla Młodych”

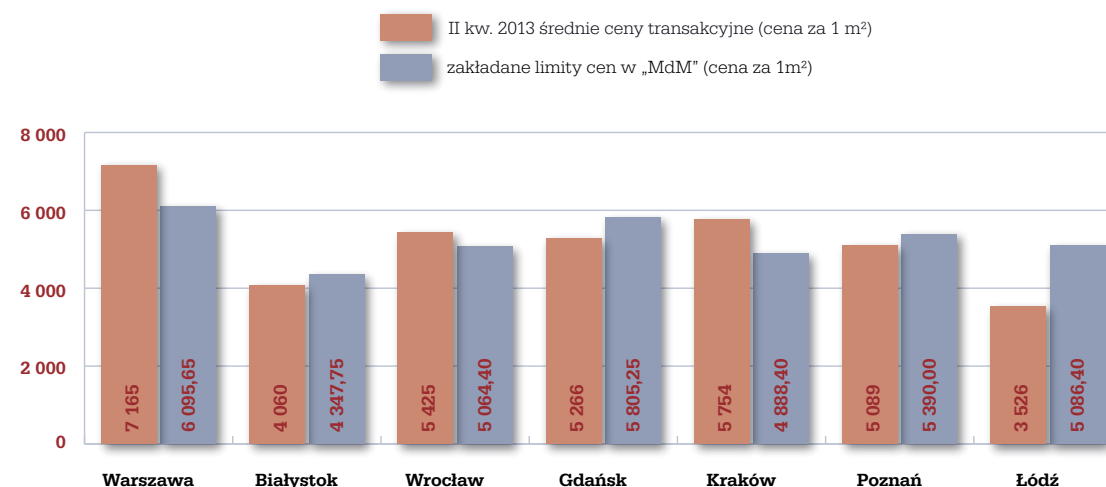
Prace specjalnej sejmowej podkomisji prowadzącej prace nad projektem Ustawy wprowadzającej Program „Mieszkanie dla Młodych” powoli dobiegają końca, jednak nadal wprowadzane są zmiany w ostatecznym jego kształcie. Nowy program, podobnie jak w wypadku Programu „Rodzina na Swoim”, zakłada maksymalne limity cenowe nabywanych mieszkań. Pierwotnie limit miała wyznaczać wartość średniej arytmetycznej dwóch ostatnich wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Jednak w połowie sierpnia podkomisja sejmowa pracująca nad projektem postanowiła podwyższyć limit ceny 1 m² lokalu kupowanego w ramach „MdM” o 10%.

Porównując średnie ceny transakcyjne w II kwartale 2013 roku do limitów cen w projekcie Programu „MdM” można zauważyć, w jakich miastach będzie stosunkowo łatwo zakwalifikować się do uczestnictwa w tym Programie, a gdzie jego dostępność będzie ograniczona (zakładając, że druga połowa roku upłynie pod znakiem nieznacznych zmian cen).

Najtrudniejsze będzie skorzystanie ze wsparcia finansowego w ramach Programu „MdM” w Warszawie, gdzie planowany limit ceny nabywanego mieszkania wynosić będzie **6 095,65 zł/m²**. Oznacza to, że w stolicy Program obejmie jedynie inwestycje na obrzeżach miasta.

Innej sytuacji można spodziewać się w Białymstoku, Gdańsku, Poznaniu i Łodzi, gdyż w miastach tych w limitach cenowych zmieści się większość nowych inwestycji deweloperskich.

Wykres 14. Porównanie średnich cen transakcyjnych mieszkań w II kwartale 2013 i zakładanych limitów cen w Programie „Mieszkanie dla Młodych”



Źródło: AMRON, Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej

Tabela 3. Porównanie średnich cen transakcyjnych mieszkań w II kw. 2013 i zakładanych limitów cen w Programie „Mieszkanie dla Młodych”

	średnie ceny transakcyjne w II kw. 2013 r. (cena za 1 m ²)	zakładane limity cen w „MdM” (cena za 1 m ²)
Warszawa	7 165 zł	6 095,65 zł
Białystok	4 060 zł	4 347,75 zł
Wrocław	5 425 zł	5 064,40 zł
Gdańsk	5 266 zł	5 805,25 zł
Kraków	5 754 zł	4 888,40 zł
Poznań	5 089 zł	5 390,00 zł
Łódź	3 526 zł	5 086,40 zł

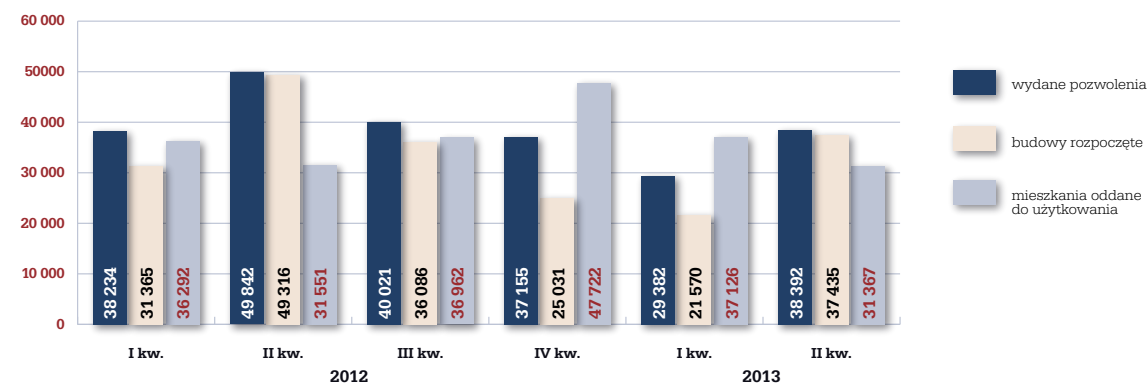
Źródło: AMRON, Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej

Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

W II kwartale 2013 roku zarejestrowano wzrost liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. W okresie od kwietnia do czerwca rozpoczęto **37 435** budów, w porównaniu do **21 570** w poprzednim kwartale. Kwartalny wzrost dotyczył również wydanych pozwoleń na budowę – liczba nowych pozwoleń wyniosła **38 392** (wzrost o **31%** w porównaniu do I kw. 2013 r.) Badany kwartał przyniósł **16%** spadek liczby gotowych mieszkań (II kw./I kw. 2013). Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wyniosła **31 367**.

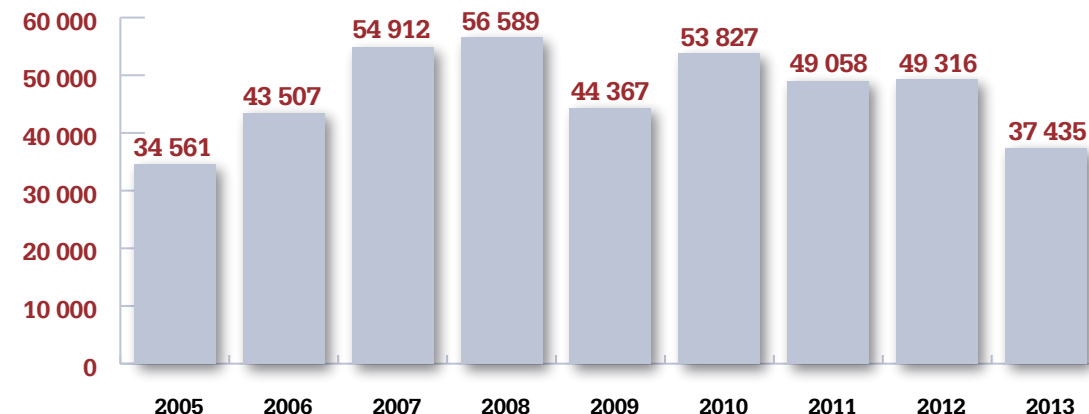
Według danych Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w II kwartale 2013 roku, była najniższa od 2006 roku, co pokazuje rzeczywiste wyhamowanie wprowadzania nowych inwestycji do sprzedaży. Liczba wydanych pozwoleń w porównaniu do II kwartału 2012 roku spadła o **23%**, a liczba rozpoczętych budów – o **24%**. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania spadła nieznacznie – o **1%**. Tak znaczne spadki wartości dwóch pierwszych wskaźników stanowią potwierdzenie przewidywań analityków rynku nieruchomości co do pro-cyklicznego, szkodliwego dla rynku działania Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Można się obawiać, czy łączny skutek działania „Ustawy deweloperskiej” i Programu „MdM”, zwłaszcza przy poprawiającej się koniunkturze gospodarczej, nie wywoła presji na wzrosty cen nieruchomości w kolejnych kwartałach.

Wykres 15. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w okresie I kw. 2012 r. – II kw. 2013 r



Źródło: GUS

Wykres 16. Liczba budów rozpoczętych w okresie od kwietnia do czerwca w latach 2005–2013



Źródło: GUS

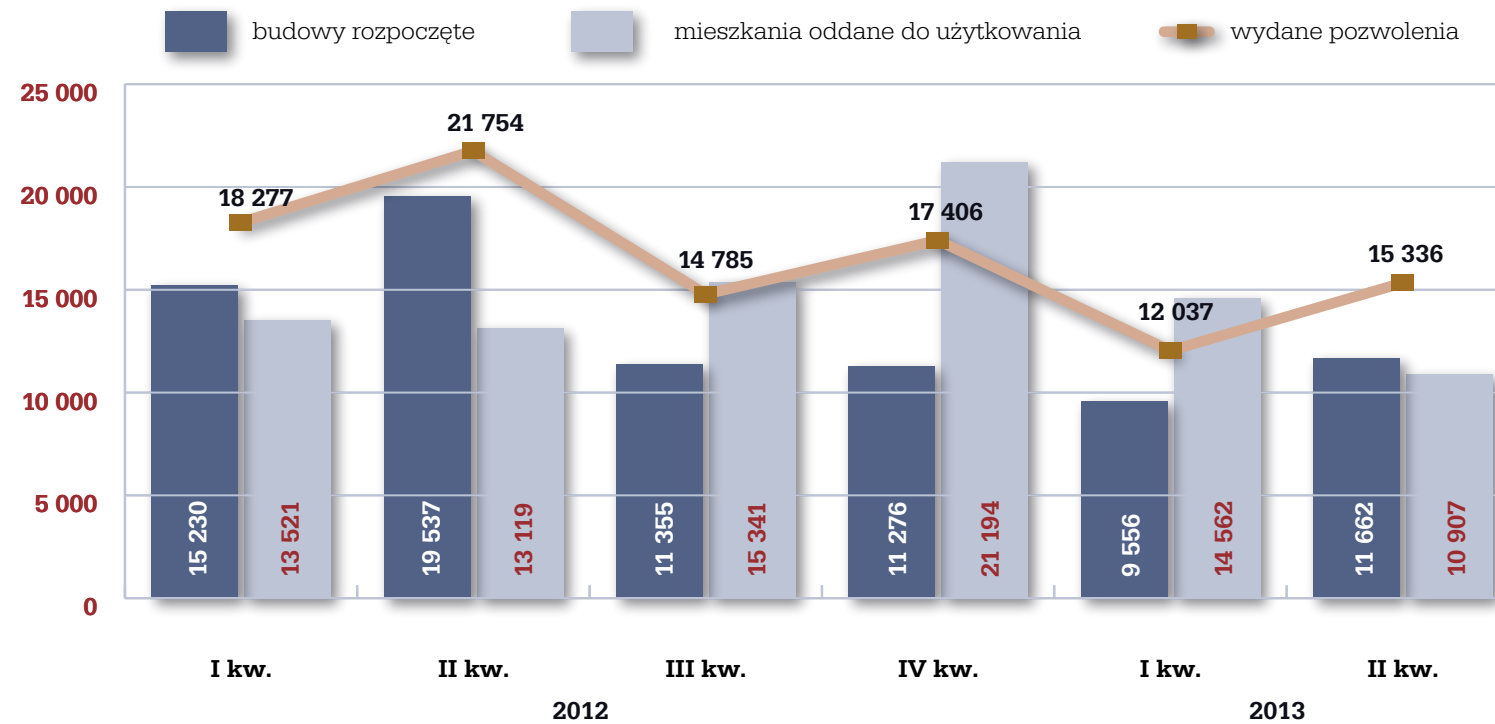
Tabela 4. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2012 r. – II kw. 2013 r.

	2012				2013	
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.
wydane pozwolenia	18 277	21 754	14 785	17 406	12 037	15 336
budowy rozpoczęte	15 230	19 537	11 355	11 276	9 556	11 662
mieszkania oddane do użytkowania	13 521	13 119	15 341	21 194	14 562	10 907

Źródło: GUS

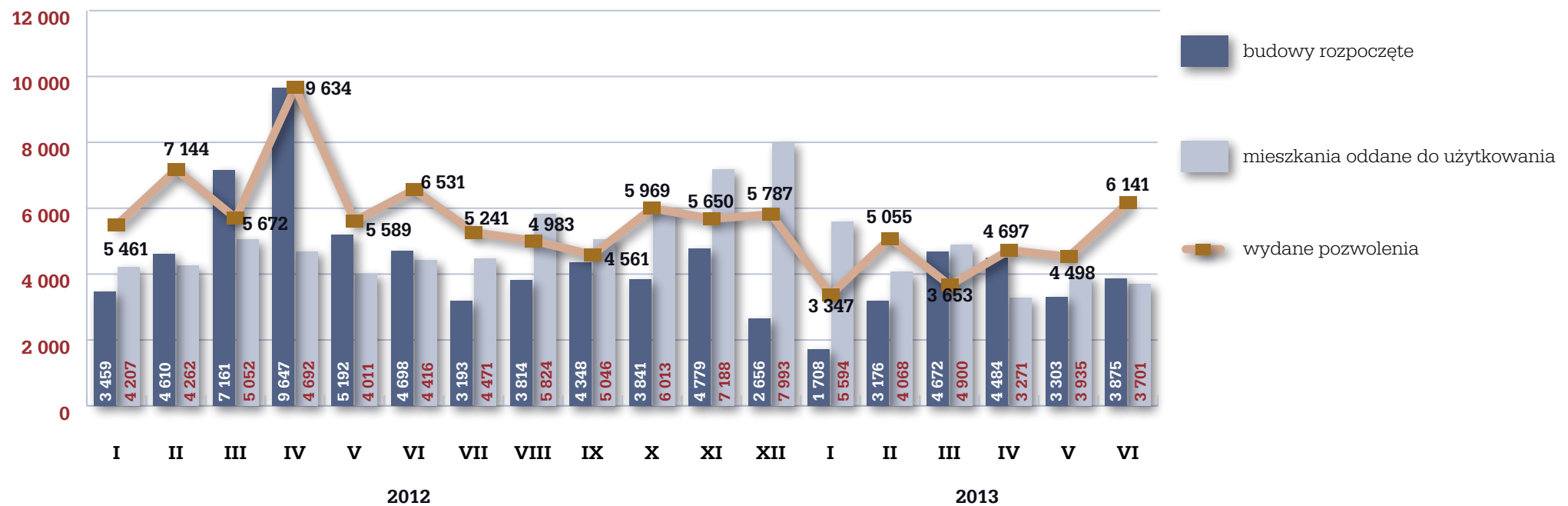
Liczba budów rozpoczętych w badanym kwartale była niższa o **40,31%** w porównaniu do II kwartału 2012 roku. Spadek wydanych pozwoleń na budowę oraz mieszkań oddanych do użytkowania wyniósł odpowiednio **29,50%** oraz **16,86%**. Dane płynące z sektora deweloperskiego wskazują, że liczba nowych mieszkań wprowadzanych na rynek jest ograniczona, a sprzedaż utrzymuje się na dość dobrym poziomie, co może świadczyć o tym, że decyzje o kupnie mieszkania nie zostały wstrzymane ze względu na wyczekiwanie na wejście w życie Programu „Mieszkanie dla Młodych”.

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



Źródło: GUS

Wykres 18. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I 2012 – VI 2013 r. w ujęciu miesięcznym



Źródło: GUS

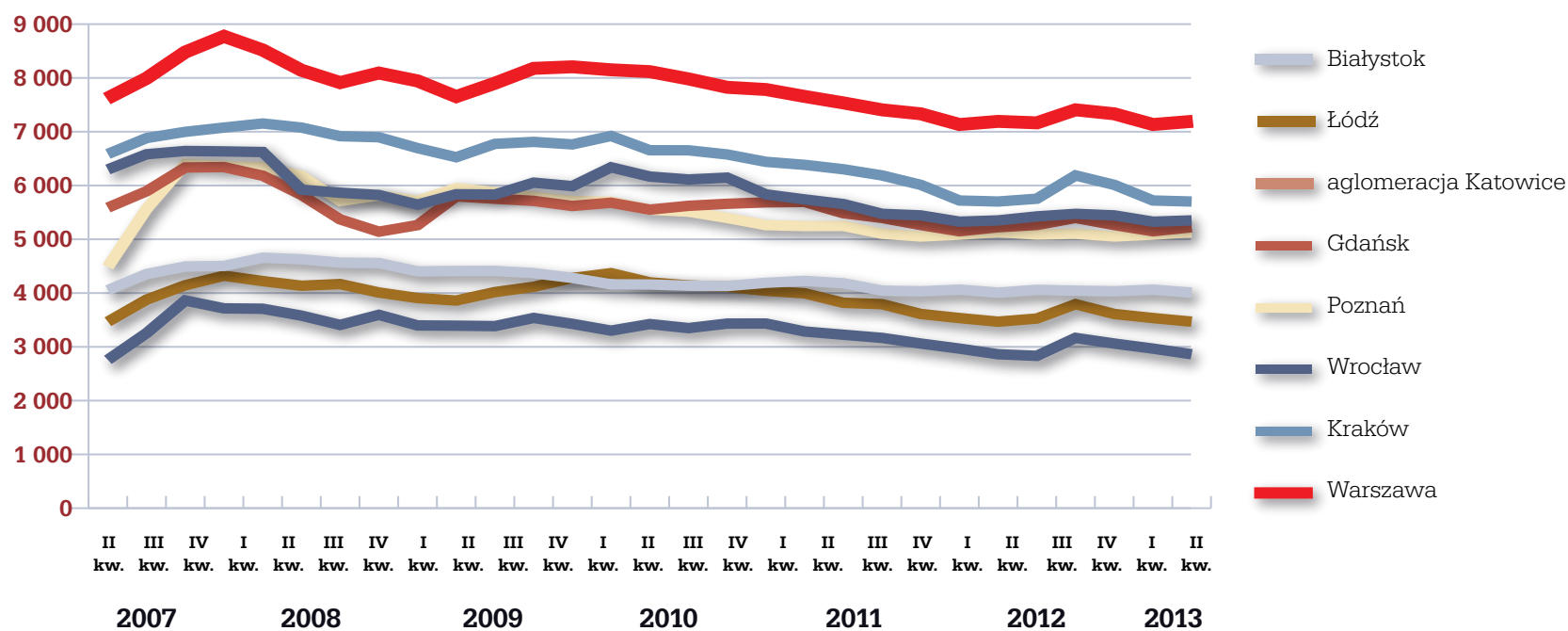
Średnie ceny transakcyjne mieszkań

W II kwartale 2013 doszło do nieznacznych zmian średnich cen na największych rynkach w Polsce. W pięciu miastach przeciętna cena za 1 m² powierzchni lekko wzrosła, natomiast spadek zarejestrowano w trzech aglomeracjach (Warszawa, Poznań, aglomeracja katowicka). W stosunku do poprzedniego kwartału, największy spadek średniej ceny wyniósł zaledwie **43 zł/m²** i dotyczył Poznania.

Średnia cena w badanych miastach najbardziej wzrosła we Wrocławiu (**o 74 zł**) i wyniosła **5 425 zł/m²**.

W porównaniu rocznym we wszystkich miastach (wyłączając Białystok) zanotowano spadek średniej ceny transakcyjnej. Najbardziej wyraźna przecena odnotowana została w aglomeracji katowickiej – **10,55%** oraz w Łodzi – **7,04%** i Krakowie – **7,00%**.

Wykres 19. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2007 r. – II kw. 2013 r. w ujęciu kwartalnym



Źródło: AMRON

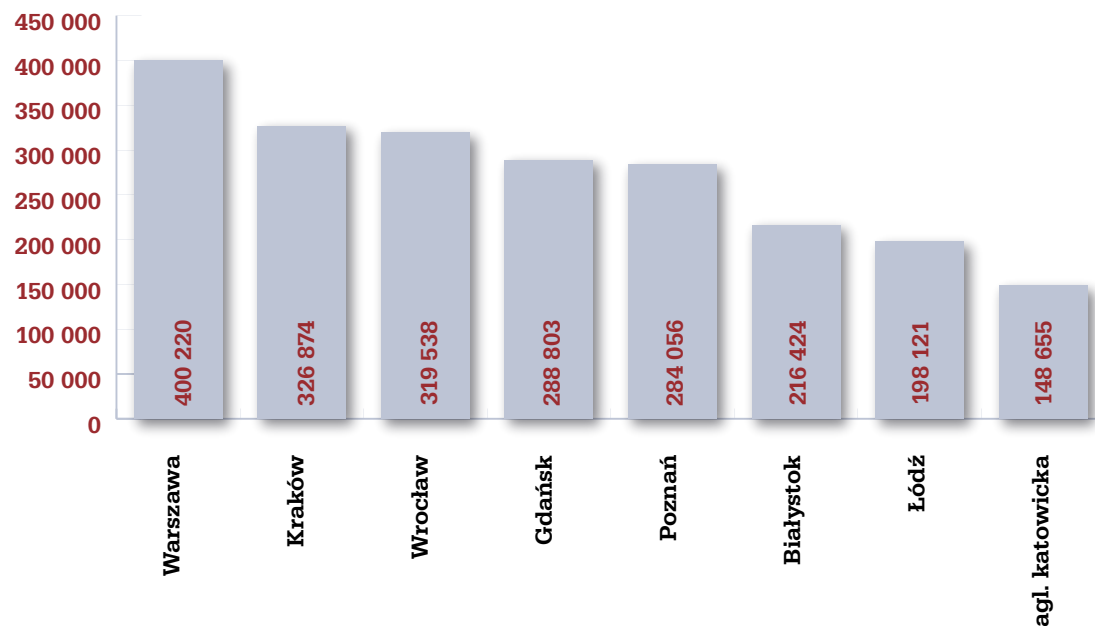
Tabela 5. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2012 r. – II kw. 2013 r.

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

Źródło: AMRON

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

Wykres 20. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w II kw. 2013 r.

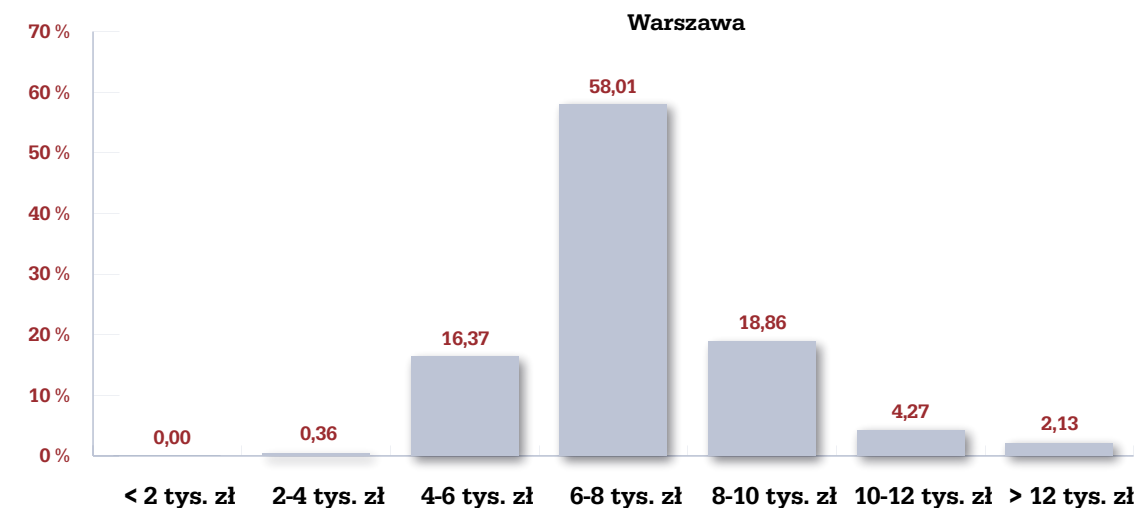


Źródło: AMRON

Struktura obrotu lokalami mieszkalnymi w podziale na wartość transakcji w wybranych miastach w Polsce

W Warszawie w II kwartale 2013 roku, cena sprzedaży mieszkań w **58%** odnotowanych transakcji mieściła się w przedziale od 6 do 8 tys. zł/m². Nieruchomości o cenach powyżej tego przedziału miały ponad **25%** udział w strukturze obrotu, a lokale, których cena nie przekroczyła 6 tys. zł, stanowiły blisko **17%** udział w ogólnej liczbie transakcji.

Wykres 21. Struktura obrotu lokalami mieszkalnymi w II kwartale 2013 w Warszawie w podziale na wartość transakcji*



Źródło: AMRON

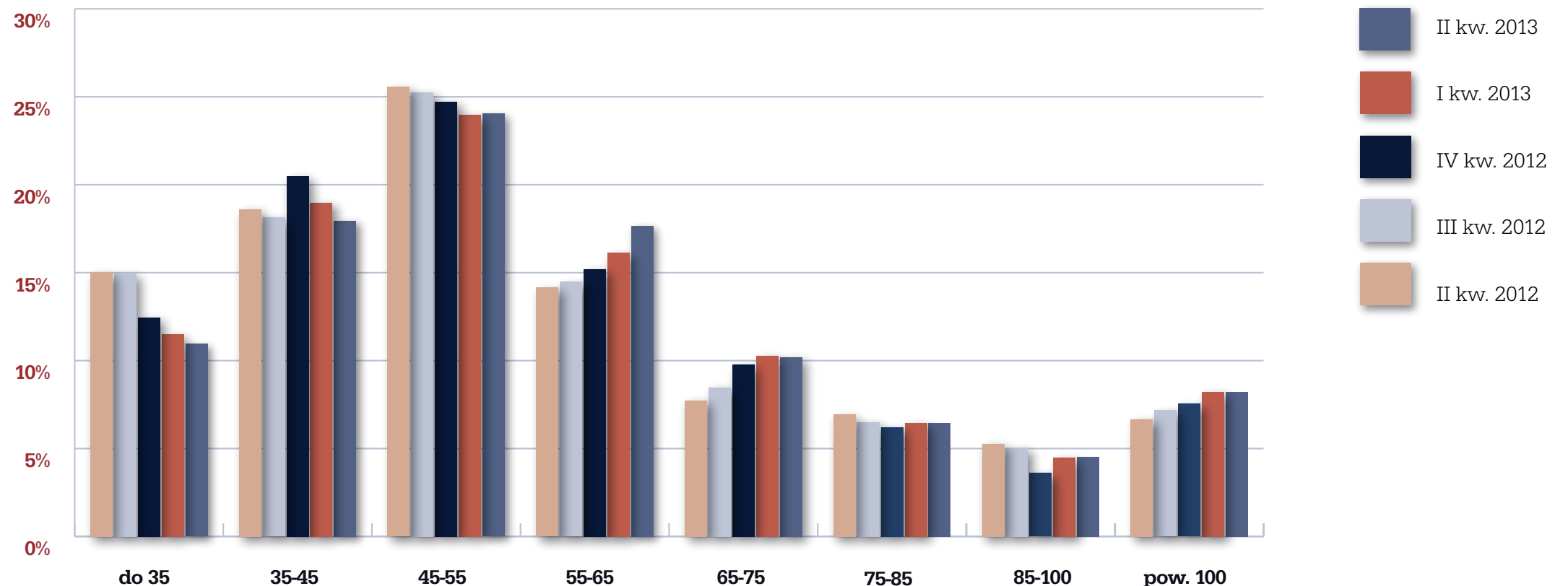
* Struktura obrotu w pozostałych miastach (Kraków, Wrocław, Gdańsk, Łódź, Poznań) została umieszczona w rozszerzonej wersji Raportu AMRON-SARFiN.

Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie

W II kwartale 2013 roku, **53%** obrotu zarejestrowanego w Warszawie stanowiły transakcje sprzedaży mieszkań o powierzchni do 55 m². O **1 p.p.** spadł udział mieszkań w kategorii wielkościowej od 35 do

45 m². Najbardziej wyraźna zmiana w obrocie lokalami mieszkalnymi odnotowana została w segmencie mieszkań o powierzchni od 55 do 65 m² (wzrost liczby transakcji w tym sektorze wyniósł **1,51 p.p.**).

Wykres 22. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie w okresie II kw. 2012 – II kw. 2013 r. (m²)



Źródło: AMRON

Komentarz do Raportu – Wejście smoka – prof. Jacek Łaszek, Szkoła Główna Handlowa



Sektor mieszkaniowy ma na całym świecie dwie bolączki, które prowadzą do problemów i nawet kryzysów gospodarczych. Pierwszą jest sztywna w krótkim okresie podaż, co sprawia, że wahania popytu przekładają się na wahania cen, które mogą przejść w samonapędzającą się spiralę. Mieliśmy z tym do czynienia niedawno także w Polsce, choć na szczęście obyło się bez poważnych konsekwencji. Druga bolączka to nadmierna aktywność polityków, chcących poprzez «politykę mieszkaniową» realizować swoje wyborcze obietnice lub wręcz prywatne interesy. Niestety także w tym zakresie mamy w Polsce nadmiar przykładów; można się tylko cieszyć, że bank centralny i polityka pieniężna pozostają poza zasięgiem polityków, co ogranicza skalę ich niszczycielskiego wpływu na sektor mieszkaniowy. W Polsce do powyższych kłopotów dochodzi trzeci – mała konkurencja w sektorze deweloperskim, zdominowanym przez duże firmy. W konsekwencji szybko podnoszą one ceny gdy popyt rośnie, natomiast usztywniają je gdy spada. To dlatego mamy relatywnie wysokie ceny mieszkań i stałą tendencję do ich nadprodukcji, gdyż na papierze zapewniają wysokie stopy zwrotu. W praktyce jednak aby mieszkania ostatecznie sprzedać, ceny w końcu trzeba obniżyć.

Niemniej pomimo problemów, sektor mieszkaniowy obecnie powoli dochodzi do równowagi po fali kredytów denominowanych we frankach szwajcarskich, rządowego dolewania oliwy do ognia Programem „RnS”, beztróskich zakupach, euforii i hazardowej jeździe deweloperów. Ostatnio na scenie uaktywnił się nowy gracz – bank centralny. Nie gra on sektorowo – niemniej choć polityka monetarna skierowana jest na całą słabnącą gospodarkę, ale jego działanie

ma bardzo silny wpływ właśnie na rynek mieszkaniowy. W odróżnieniu od reszty gospodarki, która słabo poddaje się polityce monetarnej sektor mieszkaniowy dużych miast kredytami stoi i przez to jest wrażliwy na zmiany stóp procentowych. Samo tylko obniżenie stóp na kredytach mieszkaniowych to o 4-5 mld zł rocznie niższe raty kredytowe dla gospodarstw domowych, które mogą zostać przeznaczone na konsumpcję. Podobnie obniżka stóp nowo udzielanych kredytów w połączeniu z coraz rozsądniejszymi cenami mieszkań zwiększy popyt na nie. Zresztą popyt ten, podobnie jak sprzedaż kredytów, poza okresami nadmiernego poluzowania polityki kredytowej banków, jest wyjątkowo stabilny. Popyt na mieszkania zależy od demografii i dochodów, a te zmieniają się relatywnie wolno. Chyba, że nagle uwierzymy, że jesteśmy znacznie bogatszym krajem i stać nas na dużo więcej mieszkań. Niestety w ekonomii nic nie ma za darmo, co dobrze widać w krajach, które uwierzyły, że są znacznie bogatsze niż w rzeczywistości (Grecja, Irlandia...).

Konsekwencje fiskalne zapowiadanego i coraz ambitniejszego od strony wydatków programu MDM i jemu podobnych właśnie dyskutujemy (znacjonalizować oszczędności emerytalne czy podnieść podatki). Konsekwencje sektorowe są dosyć oczywiste – wzrosną ceny i sfinansują wysokie zyski deweloperów. Nie oznacza to, że bym miał coś przeciw wysokim zyskom – to jest podstawą biznesu, zwłaszcza dewelopera (wysokie ryzyko). Niech jednak pochodzi z uczciwej walki konkurencyjnej, a nie z pieniędzy podatnika czy przyszłego emeryta. Może więc jest czas aby popatrzeć na politykę mieszkaniową nie tylko jako na narzędzie walki wyborczej i własnych interesów, ale też interesów tych, którym teoretyczne powinna służyć.

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 Czyściecka

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

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

tel.: 22/ 697 65 50

Raport został opracowany 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 Czyściecką (barbara.czysciecka@amron.pl), Jerzego Ptaszyńskiego (jerzy.ptaszynski@amron.pl), Bolesława Melucha (bmeluch@zbp.pl) oraz Michała Wydrę (mwydra@zbp.pl).

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

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