

Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport
o kredytach mieszkaniowych i cenach
transakcyjnych nieruchomości



1 / 2012

maj 2012
WERSJA SKRÓCONA

Raport nr 11,
data publikacji:
24 maja 2012



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH



Spis treści

Raport w liczbach	3	
Wstęp – o raporcie	4	
Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych	5	
Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych	5	
Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	5	
Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych	5	
Waluta kredytu	6	
Średnia wartość kredytu	7	
Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu	7	
Struktura wskaźnika LtV	7	
Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski	8	
Okres kredytowania	9	
Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3	9	
Program „Rodzina na Swoim”	9	
Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych	12	
Średnie ceny transakcyjne mieszkań	14	
Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkań w wybranych miastach w I kwartale 2012 roku	15	
Średnie ceny transakcyjne działek pod zabudowę w 2011 roku	15	
Komentarz do raportu – prof. Jacek Łaszek, Szkoła Główna Handlowa	16	
Systemy AMRON i SARFiN	17	
System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami	17	
System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości	17	



Raport w liczbach

I kw. 2012	zmiana I kw. 2012/IV kw. 2011
307,792 mld zł ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	1,88% ↓
1,654 mln liczba aktualnie czynnych umów kredytowych	1,45% ↑
48 723 liczba umów zawartych	5,96% ↓
10,2 mld zł wartość umów zawartych	5,46% ↓
209 348 zł średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	0,86% ↑
138,52 pkt wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	4,13% ↑
50,64% udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV powyżej 80%	0,97 pkt proc. ↑
84% wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	7,17 pkt proc. ↑
1% wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w CHF	4,61 pkt proc. ↓
15% wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w EUR	2,52 pkt proc. ↓
1,49 mld zł kwota kredytów udzielonych w ramach programu „Rodzina na Swoim”	4,29% ↓
7 536 zł średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie	1,57% ↓



Wstęp – o raporcie



Szanowni Państwo,

pierwsza dziesiątka edycji Raportu AMRON-SARFiN za nami. Przedkładamy kolejną, jedenastą edycję raportu o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości w pierwszym kwartale 2012 roku. Raport publikowany jest przez Związek Banków Polskich, a opracowany przez Centrum AMRON oraz Komitet ds. Finansowania Nieruchomości w oparciu o dane groma-

dzzone w systemach AMRON i SARFiN.

Ze względu na potwierdzoną w poprzednich edycjach Raportu sezonową cykliczność zjawisk zachodzących zarówno na rynku kredytów hipotecznych, jak i – co bardziej oczywiste – również w sferze inwestycji mieszkaniowych, analizujemy wyniki osiągnięte w I kwartale 2012 roku zarówno w odniesieniu do wyników z IV kwartału roku 2011, jak i do wyników z analogicznego okresu ubiegłego roku – I kwartału 2011 roku. Niestety pomimo takiego zabiegu nie udało się nam okrasić nutką optymizmu jednoznacznie spadkowej oceny aktywności banków w obszarze kredytowania hipotecznego w I kwartale 2012 roku. Wypowiadane również na łamach poprzednich dwóch edycji naszego Raportu prognozy słabszych wyników w roku 2012 na rynku kredytów hipotecznych uzyskały potwierdzenie. Zarówno liczba (48,7 tys. sztuk) jak i wartość (10,2 mld zł) nowo udzielonych kredytów w I kwartale 2012 roku okazały się niższe nie tylko od wyniku z kwartału poprzedniego, lecz również od wyników uzyskanych przed rokiem w I kwartale 2011 roku. Na domiar złego, w efekcie zmian kursowych złotego do euro oraz franka szwajcarskiego, po raz pierwszy w analizowanym okresie obniżyła się łączna wartość portfela kredytów hipotecznych w sektorze bankowym do poziomu 308 mld złotych.

Jedynym wskaźnikiem akcji kredytowej, który osiągnął swoje kolejne maksimum, okazała się średnia wartość udzielonego kredytu hipotecznego, która przekroczyła 209 tys. złotych. W strukturze walutowej nowego portfela kredytowego dalszemu wzmocnieniu – aż o 7% – uległa pozycja kredytów złotych, które sięgają poziomu blisko 85% przy jednoczesnym śladowym już udziale kredytów we franku szwajcarskim na poziomie 1%.

W kontekście słabnącej akcji kredytowej, zaskakująco dobrze wyglądają liczby dotyczące inwestycji mieszkaniowych. Według danych GUS liczba oddanych do użytkowania mieszkań (ponad 36 tys. sztuk) wzrosła w I kwartale 2012 roku o ponad 32% w relacji do I kwartału roku 2011, przy nieznacznym (około 2%) wzroście liczby wydanych pozwoleń i rozpoczętych inwestycji.

Konsekwentnie natomiast kontynuowany jest spadek średnich cen transakcyjnych mieszkań. Do obniżki cen mieszkań przyczynił się z jednej strony wzrost podaży nowych mieszkań, w tym zwiększona oferta mieszkań z nowo rozpoczynanych przez deweloperów inwestycji, z którą deweloperzy pojawili się na rynku przed wejściem w życie ustawy wprowadzającej obowiązek prowadzenia rachunków powierniczych. Z drugiej strony czynnikiem sprzyjającym spadkom cen było osłabienie akcji kredytowej, przekładające się na zmniejszenie efektywnego popytu na mieszkania.

Podsumowanie wyników I kwartału 2012 roku można byłoby skwitować powiedzeniem „a nie mówiłem”. Wycofanie się banków z oferty kredytów walutowych, wejście w życie Rekomendacji S oraz wygaszanie programu „Rodzina na Swoim” znalazły odzwierciedlenie w liczbach obrazujących stan rynku kredytów hipotecznych i rynku transakcji mieszkaniowych w I kwartale 2012 roku. Mimo to podtrzymuję moją ocenę sprzed kwartału odnośnie wolumenu kredytów udzielonych w roku 2012 na poziomie 44 mld złotych.

Podtrzymuję również moje stwierdzenie, że wyniki I kwartału 2012 roku to kolejny sygnał dla rządu i parlamentu, iż nadszedł już czas na odważne decyzje w polityce mieszkaniowej. Potrzebny jest długoterminowy program rozwoju i wspierania przez państwo budownictwa mieszkaniowego, w tym – stworzenie systemu pobudzającego gospodarstwa domowe do długoterminowego oszczędzania.

Zainteresowanych rozszerzoną wersją raportu, jak również innymi bardziej szczegółowymi analizami, zapraszam na naszą stronę internetową www.amron.pl, gdzie dostępne są m.in. raporty o lokalnych rynkach nieruchomości, a mieszkańcy siedmiu największych aglomeracji mogą sprawdzić szacunkową wartość swojego mieszkania. Oferta raportów jest systematycznie rozszerzana i aktualizowana w cyklu kwartalnym.



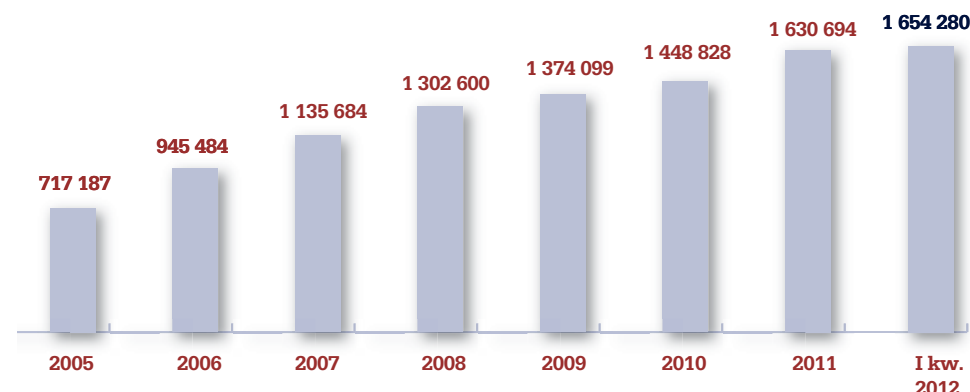
Zapraszam Państwa do lektury raportu. Będziemy zobowiązani za wszelkie uwagi pozwalające na doskonalenie jego kolejnych wersji. Pytania i sugestie proszę kierować na adres e-mail: raport@amron.pl

Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

Początek 2012 roku przyniósł wzrost łącznej liczby czynnych umów kredytowych, która na koniec I kwartału wyniosła **1 654 280** sztuk aktywnych kredytów. W pierwszym kwartale br. liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy zwiększyła się o **23 586** w porównaniu do stanu na koniec 2011 roku.

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



Źródło: ZBP

Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Po pierwszych trzech miesiącach bieżącego roku całkowity stan zadłużenia był niższy o **1,88%** od notowanego na koniec 2011 roku. Główną przyczyną spadku były wahania kursu CHF i EUR – według

Jacek Furga

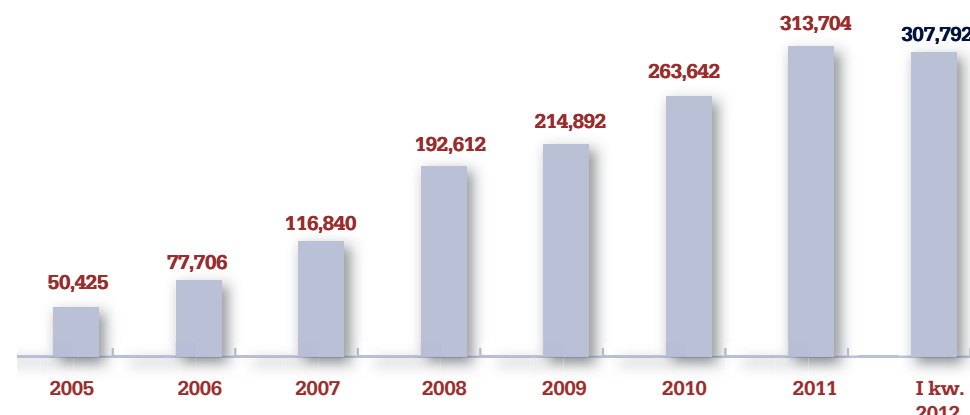
Przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich

Wiceprezes Zarządu Centrum Prawa Bankowego i Informacji *

*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.

danych NBP średnioważony kurs CHF i EUR na koniec grudnia 2011 wynosił odpowiednio 3,6468 i 4,4766, a na koniec marca 2012 wynosił odpowiednio 3,4300 i 4,1370. Przy znaczącym udziale kredytów denominowanych w CHF, zmiany te musiały wpłynąć na spadek poziomu zadłużenia gospodarstw domowych. Na koniec I kwartału 2012 roku łączna wartość długu z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosła **307,792 mld złotych** (wobec **313,704 mld złotych** na koniec IV kwartału 2011 roku).

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



Źródło: ZBP, NBP

Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

Przez trzy ostatnie kwartały obserwowany był spadek zarówno liczby, jak i wartości nowo podpisanych umów z tytułu kredytu hipotecznego. Pierwszy kwartał 2012 r. przyniósł spadek wartości nowych



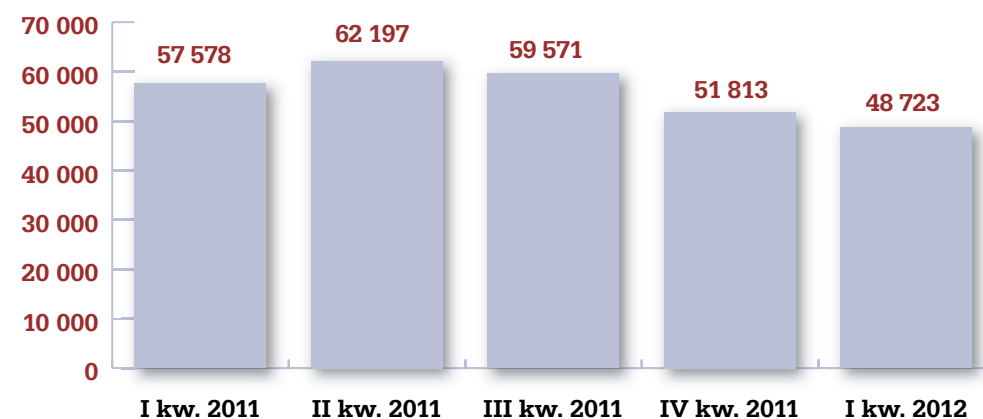
umów do poziomu **10,2** mld złotych (**5,46%** mniej w porównaniu do wyników IV kwartału 2011 roku). Liczba nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy wyniosła **48 723**, co oznacza spadek o prawie **6%**.

Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie I kw. 2011 r. – I kw. 2012 r.

okresy	wartość w mld PLN	zmiana/ poprzedni kwartał	liczba	zmiana/ poprzedni kwartał
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% ↘

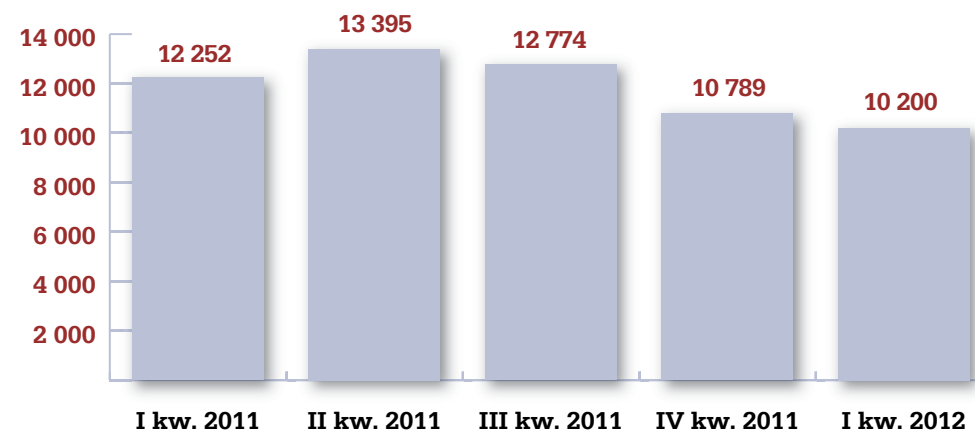
Źródło: ZBP

Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie I kw. 2011 r. – I kw. 2012 r.



Źródło: ZBP

Wykres 4. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie I kw. 2011 r. – I kw. 2012 r. (mld PLN)

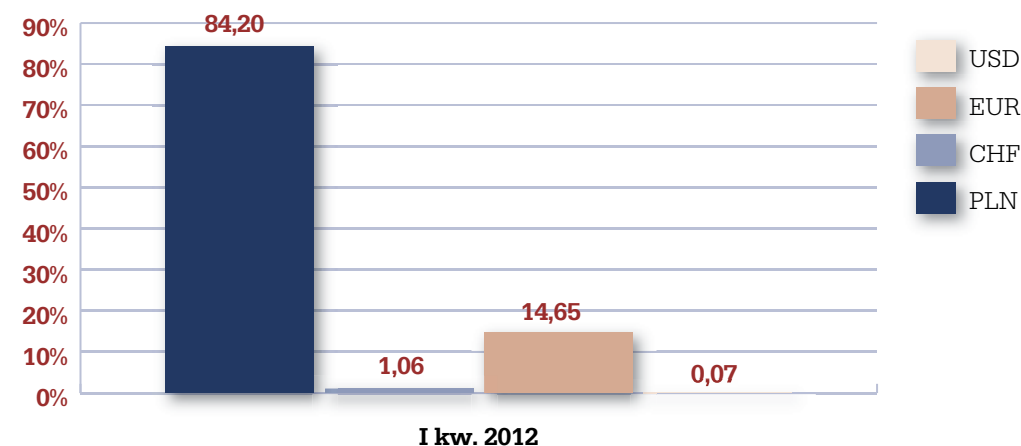


Źródło: ZBP

Waluta kredytu

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w I kwartale 2012 roku uległa znacznym zmianom. O ponad **7 punktów procentowych** w stosunku do poprzedniego kwartału wzrósł udział nowo udzielonych kredytów w złotych. Udział kredytów denominowanych w euro wyniósł **14,56%** i spadł o **2,5 punktu procentowego**. Kredyty denominowane we frankach szwajcarskich stanowiły już tylko **1,06%** kredytów udzielonych ogółem.

Wykres 5. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w I kw. 2012 r.



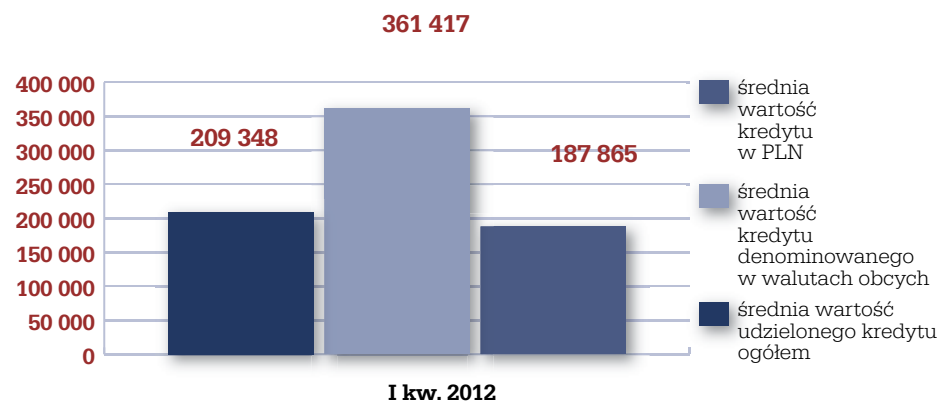
Źródło: ZBP



Średnia wartość kredytu

Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem w I kwartale 2012 roku nieznacznie wzrosła w porównaniu z ostatnim kwartałem 2011 roku i wyniosła **209 348 zł**. Przeciętna wysokość kredytu złotowego wzrosła o **3 094 zł** i wynosiła **187 865 zł**, natomiast średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych wzrosła z poziomu **352 576 zł** w IV kwartale 2011 roku do **361 417 zł** w I kwartale 2012 roku.

Wykres 6. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w I kw. 2012 r.

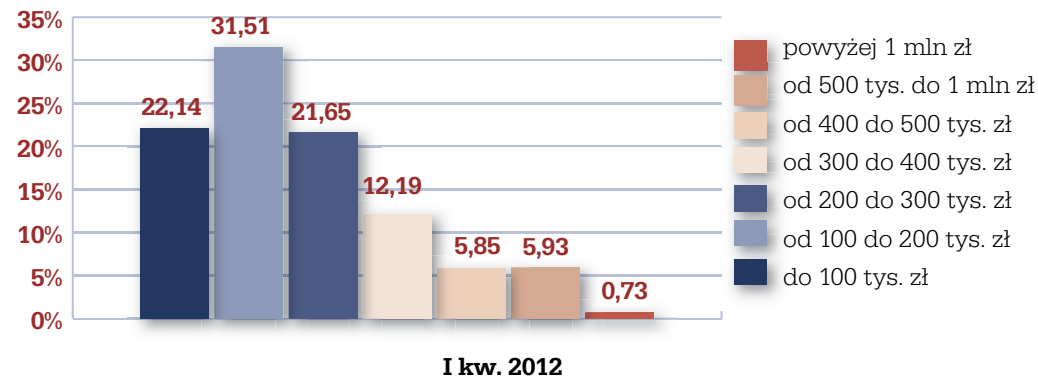


Źródło: ZBP

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

W I kwartale 2012 roku spadek liczby nowo udzielonych kredytów dotyczył kredytów udzielonych na kwotę do 200 tys. złotych oraz powyżej miliona. Wzrost w strukturze nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu dotyczył kredytów udzielonych na kwotę w przedziale 200 – 300 tys. złotych. Nieznaczny wzrost zanotowano w przypadku kredytów na kwotę od 300 tys. do 1 mln złotych.

Wykres 7. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w I kw. 2012 r.



Źródło: ZBP

Struktura wskaźnika LtV

W okresie od stycznia do marca 2012 r. wzrósł udział kredytów o poziomie LtV od 30 do 50% i wyniósł 12,57%. Nieznaczny wzrost o niecały 1 punkt procentowy nastąpił również w przypadku kredytów o poziomie LtV powyżej 80%. Spadek z 34 do 32% zaobserwowano w przypadku kredytów o poziomie LtV w przedziale 50 – 80%.

Wykres 8. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w I kw. 2012 r.

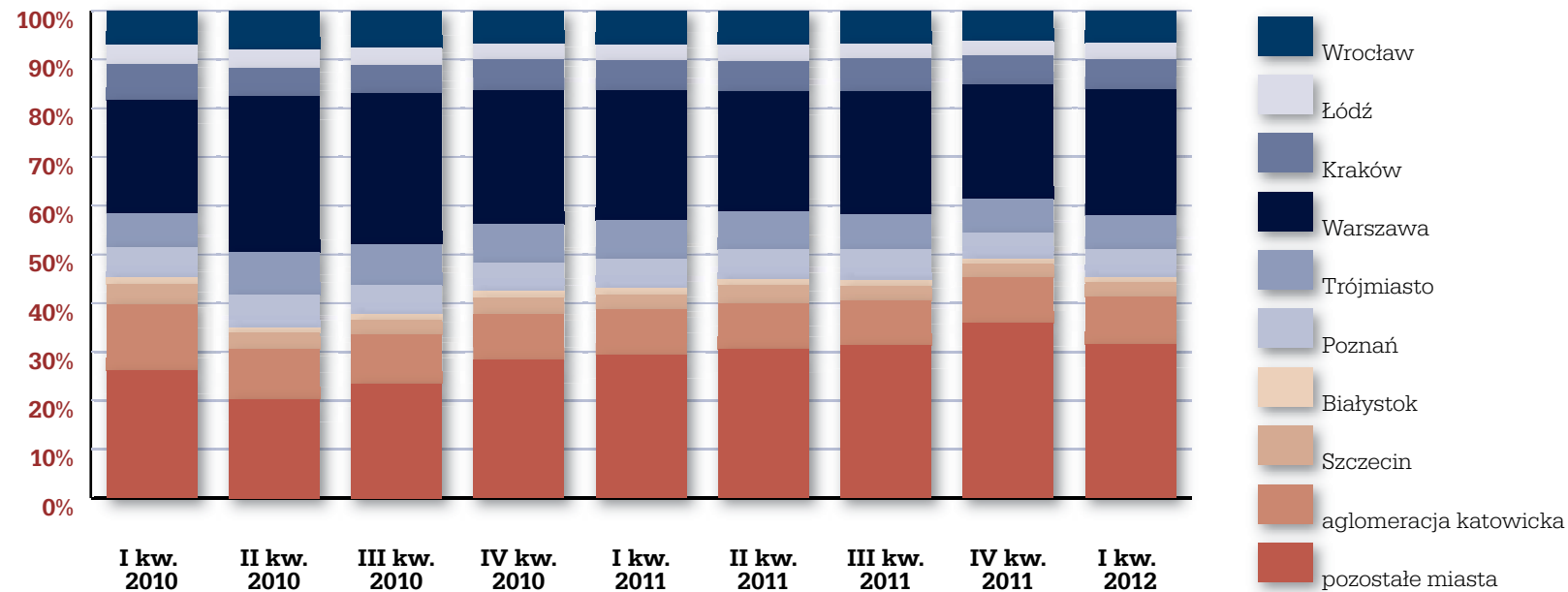


Źródło: ZBP

Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W I kwartale 2012 roku wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w ośmiu największych aglomeracjach wzrósł z poziomu **64%** do **68,5%**, kosztem pozostałych miast, których udział w wolumenie wyniósł **31,47%**, podczas gdy w IV kwartale 2011 roku wynosił prawie **36%**. Wzrost o ponad 2 punkty procentowe zaobserwowano w Warszawie, natomiast jedynie w Trójmieście zanotowano niewielki spadek.

Wykres 9. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast w okresie I kw. 2010 r. – I kw. 2012 r.



Źródło: ZBP

Tabela 2. Wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast w okresie I kw. 2011 r. – I kw. 2012 r.

	wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast									
	pozostałe miasta	aglomeracja katowicka	Szczecin	Białystok	Poznań	Trójmiasto	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław
I kw. 2011	29,27%	9,42%	3,14%	1,17%	6,06%	7,88%	26,73%	6,18%	3,23%	6,92%
II kw. 2011	30,57%	9,37%	3,72%	1,28%	6,00%	7,79%	24,71%	6,17%	3,48%	6,90%
III kw. 2011	31,25%	9,26%	3,11%	1,06%	6,32%	7,19%	25,37%	6,58%	3,04%	6,81%
IV kw. 2011	35,83%	9,40%	2,92%	0,96%	5,29%	6,97%	23,58%	5,77%	3,01%	6,29%
I kw. 2012	31,47%	9,78%	3,00%	1,00%	5,87%	6,79%	26,01%	6,16%	3,23%	6,69%

Źródło: ZBP



Okres kredytowania

Pierwszy kwartał 2012 roku nie przyniósł większych zmian w portfelu udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania. Zdecydowanie przeważają kredyty udzielone na okres 25-35 lat (w I kwartale 2012 r. ich udział wyniósł **62,07%**). W tym samym czasie odnotowano spadek udziału kredytów udzielonych na okres powyżej 35 lat oraz do 15 lat – odpowiednio o **1,5** i **1,67 punktu procentowego**.

Wykres 10. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w I kw. 2012 r.



Źródło: ZBP

Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

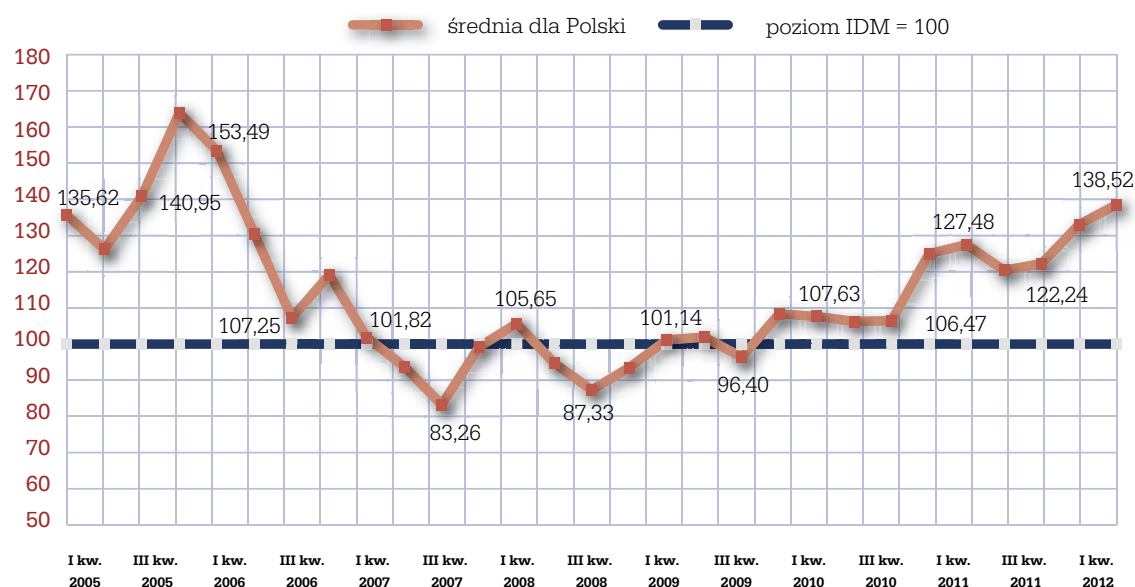
Prezentowany w Raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM) M3** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Wpływ na wzrost dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w I kwartale 2012 roku miały:

- spadek cen nieruchomości w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – w I kwartale bieżącego roku odnotowano spadek cen w segmencie nieruchomości będących przedmiotem analizy (transakcje, których przedmiotem były mieszkania o średniej powierzchni 50 m²) o **2,59%** w stosunku do IV kwartału 2011 r., przy czym spadek w porównaniu do analogicznego kwartału 2011 r. wyniósł **5,92%**.

- nieznaczny wzrost oprocentowania kredytów – według Narodowego Banku Polskiego średnie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w I kwartale 2012 r. wzrosło o **15 punktów bazowych**.
- nieznaczny (**1,02%**) wzrost średnich dochodów przypadających na przykładową rodzinę oraz kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne.

Podsumowując, warunki makroekonomiczne sprzyjały wzrostowi indeksu, co wynikało przede wszystkim ze spadku cen nieruchomości i nieznacznego wzrostu średniego oprocentowania kredytów na nieruchomości dla gospodarstw domowych – Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 w I kwartale 2012 r. wzrósł o **4,13%**, do poziomu **138,52** punktów.

Wykres 11. Indeks Dostępności Mieszkaniowej w okresie I kw. 2005 – I kw. 2012 r.



Źródło: ZBP

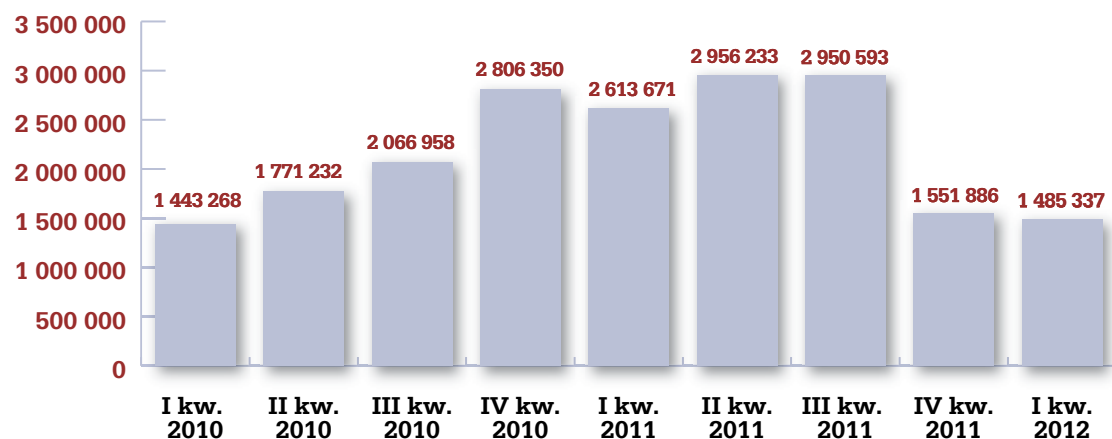
Program „Rodzina na Swoim”

I kwartał 2012 roku, jak można było się spodziewać, odzwierciedlał trend zmniejszenia się udziału Programu „Rodzina na Swoim” w finansowaniu nabywania mieszkań i domów jednorodzinnych. Porównując wyniki I kwartału 2012 r. do poprzedniego kwartału należy odnotować praktycznie ten sam poziom liczby udzielonych



kredytów (wzrost o **0,63%**), ale spadek ich wartości o **4,29%**. Spadek wartości udzielonych kredytów może być zarówno odzwierciedleniem dostosowania oferty do obniżonego wskaźnika limitu cenowo-kosztowego dla rynku pierwotnego, a zwłaszcza wtórnego, jak również zaostrzonych kryteriów udzielania kredytów hipotecznych, wymuszonych nowymi regulacjami dla banków. Przy czym największy spadek udzielonych kredytów odnotowano na rynku pierwotnym – **6,78%** w liczbie udzielonych kredytów i **10,56%** w wartości. Jednakże porównując wyniki I kwartału 2012 r. z rezultatami I kwartału 2011 r. odnotować należy znaczny spadek w wartości i liczbie udzielonych kredytów – odpowiednio o **43,17%** i **34,33%**.

Wykres 12. Wartość kredytów udzielonych w ramach programu „Rodzina na Swoim” w okresie I kw. 2010 r. – I kw. 2012 r.

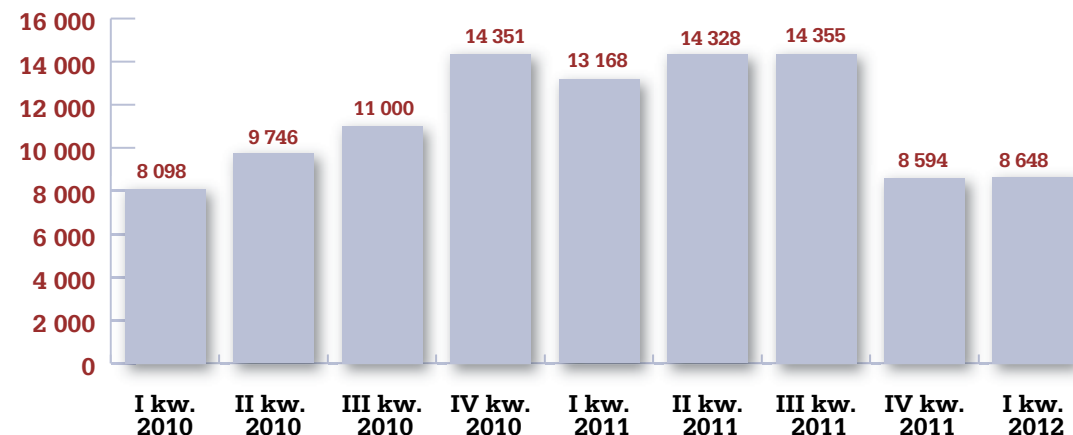


Źródło: BGK

Zauważalny jest również utrzymujący się trend zwiększania udziału rynku pierwotnego w liczbie i wartości udzielanych kredytów finansujących budowę domów jednorodzinnych. W porównaniu z IV kwartałem 2011 r., w I kwartale 2012 roku zaobserwowano wzrost w liczbie z 18,22% do 21,43% i wzrost udziału w wartości udzielonych kredytów z 21,47% do 26%. Jednocześnie odnotowano spadek udziału rynku pierwotnego z 34,31% do 31,79% w liczbie kredytów i z 42,00% do 39,25% w wartości udzielonych kredytów. Udział w wartości kre-

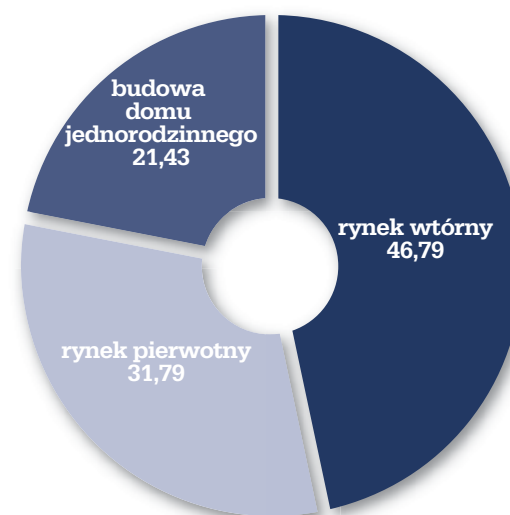
dytów dla rynku wtórnego także zmniejszył się z 36,53% (w roku 2011 ten udział wynosił ponad 50%) do 34,75%.

Wykres 13. Liczba kredytów udzielonych w ramach programu „Rodzina na Swoim” w okresie I kw. 2010 r. – I kw. 2012 r.



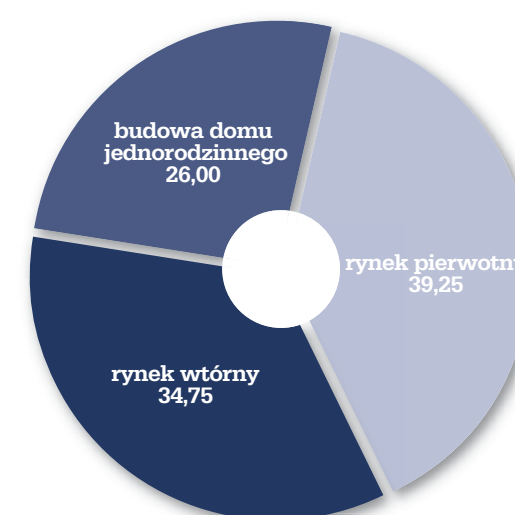
Źródło: ZBP

Wykres 14. Struktura liczbowa udzielonych kredytów w I kw. 2012 r. (w %)



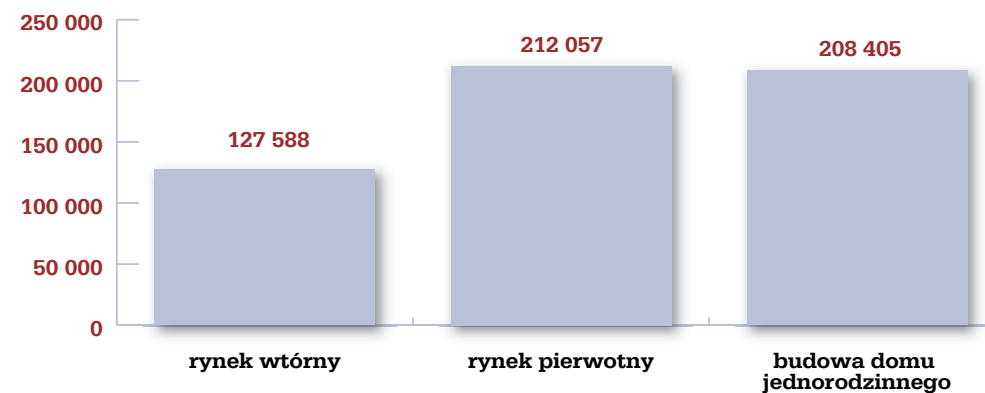
Źródło: BGK

Wykres 15. Struktura wartościowa udzielonych kredytów w I kw. 2012 r. (w %)



Źródło: BGK

Wykres 16. Średnia wartość kredytu w programie „Rodzina na Swoim” w I kw. 2012 r.



Źródło: BGK

Tabela 3. Kredyty preferencyjne udzielone w ramach programu „Rodzina na Swoim” w podziale na wiek kredytobiorców oraz rynki (wtórny, pierwotny i budowa domu)

przedział wiekowy	rynek wtórny		rynek pierwotny		budowa domu		suma	
	liczba	% udział	liczba	% udział	liczba	% udział	liczba	% udział
≤19	2	0,00%	3	0,01%	0	0,00%	5	0,00%
20-24	1 925	2,32%	768	2,16%	228	0,87%	2 921	2,02%
25-29	25 977	31,37%	13 178	37,07%	5 309	20,36%	44 464	30,78%
30-34	31 850	38,46%	13 845	38,95%	11 125	42,66%	56 820	39,34%
35-39	14 701	17,75%	5 056	14,22%	6 327	24,26%	26 084	18,06%
40-44	5 098	6,16%	1 564	4,40%	1 961	7,52%	8 623	5,97%
45-49	1 828	2,21%	561	1,58%	678	2,60%	3 067	2,12%
50-54	795	0,96%	298	0,84%	299	1,15%	1 392	0,96%
55-59	395	0,48%	185	0,52%	99	0,38%	679	0,47%
60-64	187	0,23%	68	0,19%	45	0,17%	300	0,21%
65-69	47	0,06%	22	0,06%	4	0,02%	73	0,05%
≥70	13	0,02%	2	0,01%	1	0,00%	16	0,01%
suma końcowa	82 818	100%	35 550	100%	26 076	100%	144 444	100%

Źródło: BGK

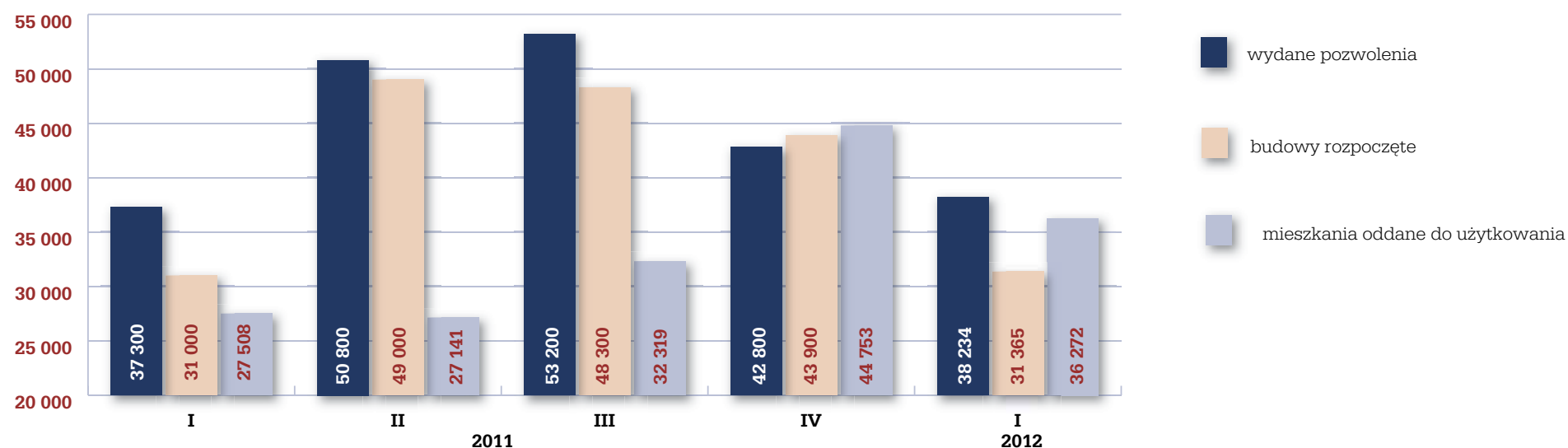


Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

W relacji do analogicznego okresu roku poprzedniego, w I kwartale 2012 roku odnotowano wzrost wszystkich trzech czynników branżowych pod uwagę w ocenie budownictwa mieszkaniowego. Według danych GUS przez pierwsze trzy miesiące bieżącego roku oddano do użytkowania **36 272** mieszkania (wobec 27 508 mieszkań odda-

nych w I kwartale 2011 r.). W okresie od stycznia do marca 2012 roku rozpoczęto budowę **31 365** mieszkań, czyli o 1,3% więcej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego. O **2,6%** – do poziomu **38 234** – wzrosła również liczba wydanych pozwoleń na budowę (w porównaniu do 37 263 pozwoleń wydanych w I kwartale 2011 r.).

Wykres 17. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w okresie I kw. 2011 r. – I kw. 2012 r.



Źródło: GUS

W okresie od stycznia do marca 2012 r. sektor spółdzielni mieszkaniowych rozpoczął budowę **867** mieszkań (o **32%** więcej niż w I kwartale 2011 r.), natomiast liczba pozwoleń na budowę w tym sektorze spadła w ciągu roku o prawie 45%. Liczba mieszkań spółdzielczych oddanych do użytkowania w pierwszym kwartale roku 2012 była wyższa o 58% w stosunku do I kwartału ubiegłego roku (**999** mieszkań w I kw. 2012).

Niezmiennie największy udział w przyroście nowych zasobów mieszkaniowych mają inwestorzy indywidualni – na koniec I kw. br. wyniósł on prawie 57%.

W sektorze deweloperów aż o **66%** wzrosła liczba mieszkań oddanych do użytkowania (porównując I kwartał 2012 r. do I kwartału 2011 r.). W pierwszym kwartale ubiegłego roku inwestorzy oddali do użytkowania **8 190** mieszkań, podczas gdy w pierwszym kwartale roku bieżącego oddano ich **13 571**. Udział oddanych do użytkowania mieszkań przez deweloperów w mieszkaniach oddanych ogółem

wyniósł nieco ponad **37%** i jest to wynik wyższy niż przed rokiem, gdy udział oddanych mieszkań wyniósł prawie **30%**.

Wzrost można zauważyć również w przypadku liczby mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia oraz których budowę rozpoczęto – odpowiednio o **19%** oraz **15%** (porównując I kwartał 2012 r. do I kwartału 2011 r.).

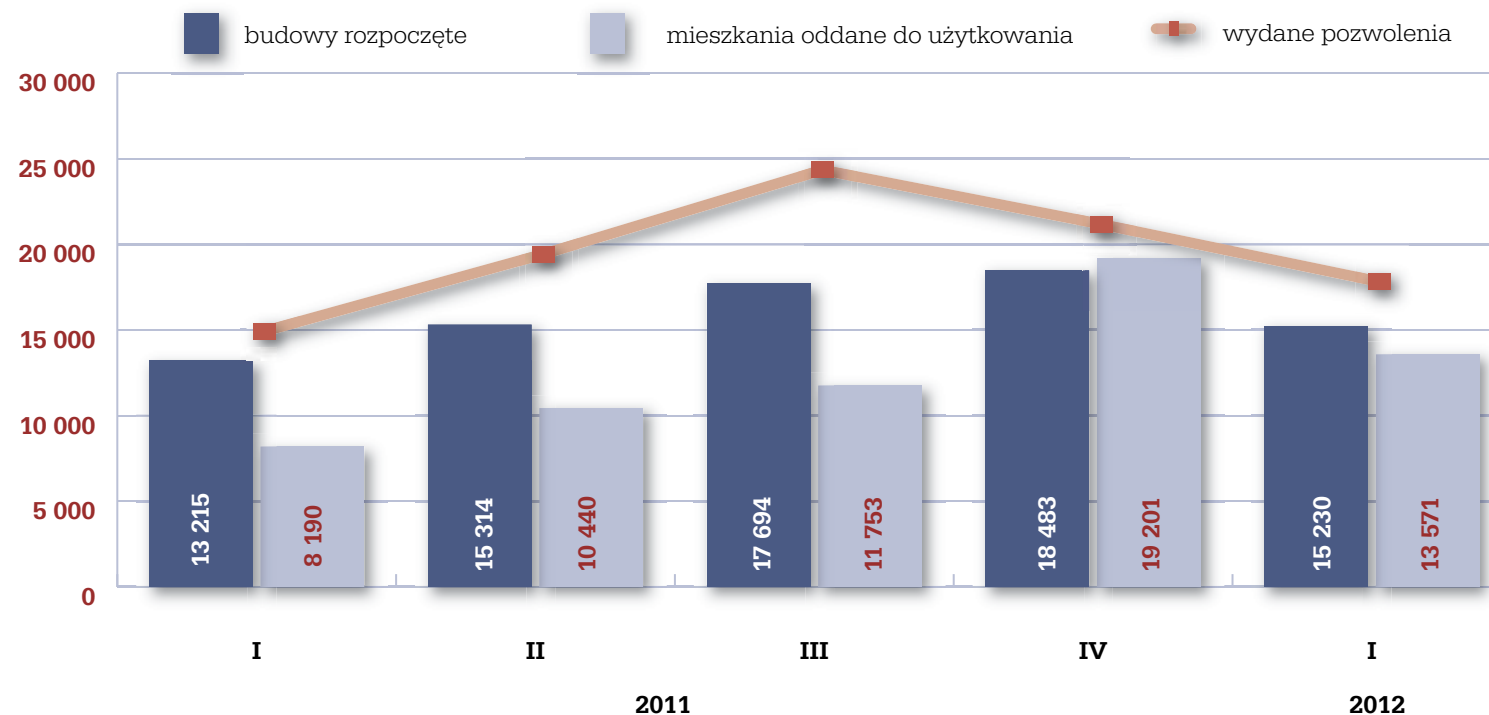
Tabela 4. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2011 r. – I kw. 2012 r.

	2011				2012
	I	II	III	IV	I
wydane pozwolenia	15 400	19 900	24 811	21 642	18 277
budowy rozpoczęte	13 215	15 314	17 694	18 483	15 230
mieszkania oddane do użytkowania	8 190	10 440	11 753	19 201	13 571

Źródło: GUS

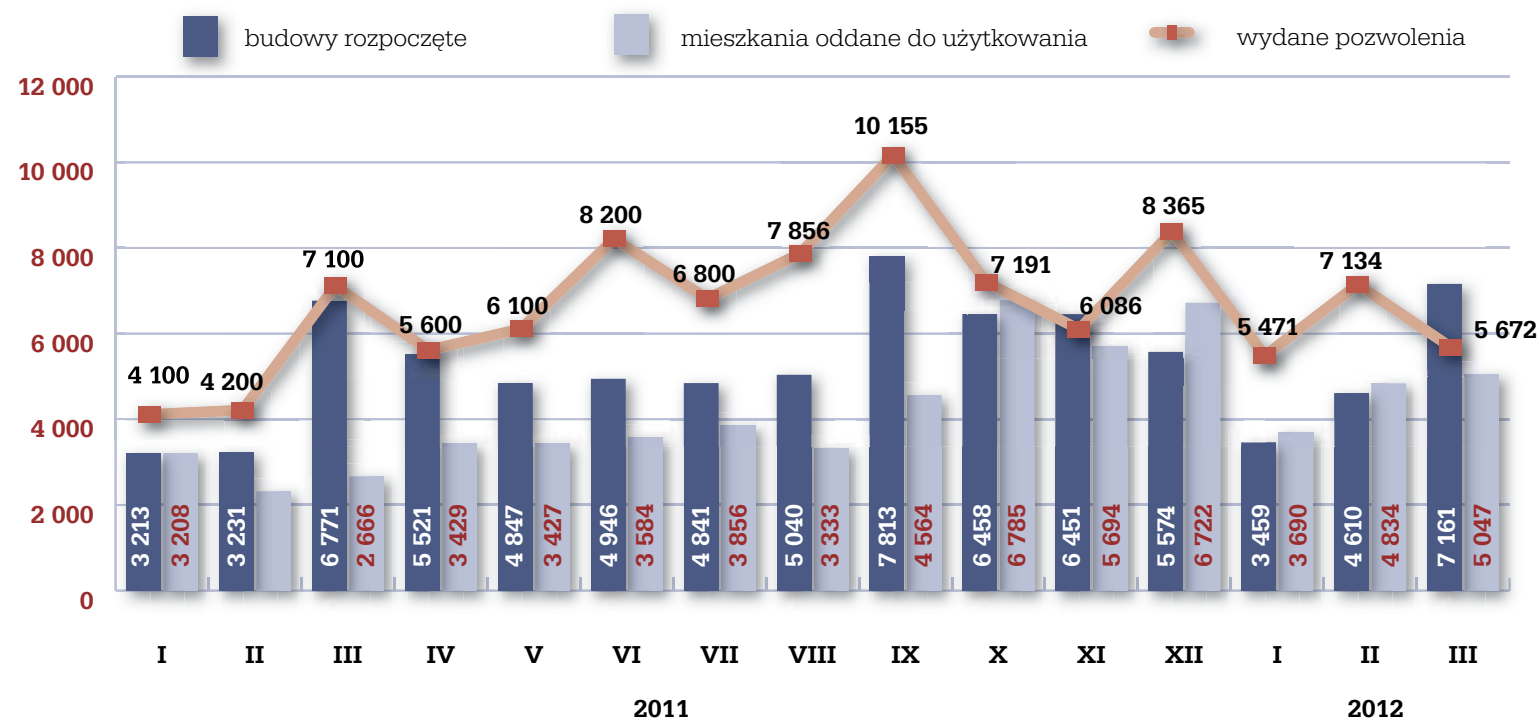


Wykres 18. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2011 r. – I kw. 2012 r. w ujęciu kwartalnym



Źródło: GUS

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



Źródło: GUS

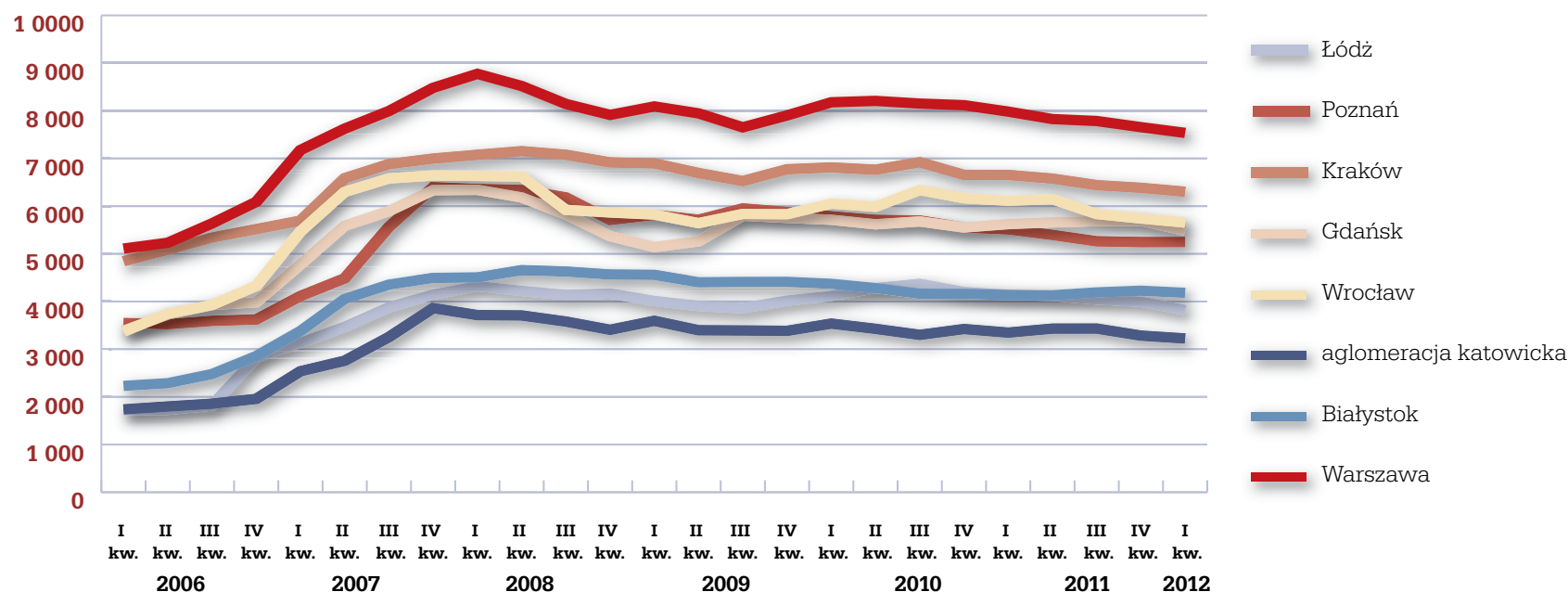


W analizie miesięcznej zasobów mieszkaniowych w sektorze deweloperskim można zauważyć, że każdego roku w marcu wyraźnie wzrasta liczba budów rozpoczętych. W marcu 2012 roku liczba budów rozpoczętych wynosiła **7 161** i była wyższa od liczby budów rozpoczętych w marcu ubiegłego roku, która wynosiła **6 771**. Od stycznia br. rosła również liczba mieszkań oddanych do użytkowania. Zaobserwować natomiast można spadkowy trend wydanych pozwoleń na budowę od III kw. 2011 roku (wyraźnie widoczny na wykresie 16): po wzroście z poziomu **5 471 w styczniu** do **7 134 w lutym, w marcu** odnotowano spadek do poziomu **5 672** pozwoleń.

Średnie ceny transakcyjne mieszkań

W pierwszym kwartale 2012 roku średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych nadal spadały – w porównaniu do cen notowanych w IV kwartale 2011 roku, były to spadki maksymalnie do **4,39%**. Jedyne w Poznaniu średnie ceny za metr kwadratowy powierzchni były stabilne. W pozostałych miastach ceny spadły – najbardziej w Gdańsku i Łodzi odpowiednio o **210** i **176** zł.

Wykres 20. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2006 r. – I kw. 2012 r. w ujęciu kwartalnym



Źródło: AMRON



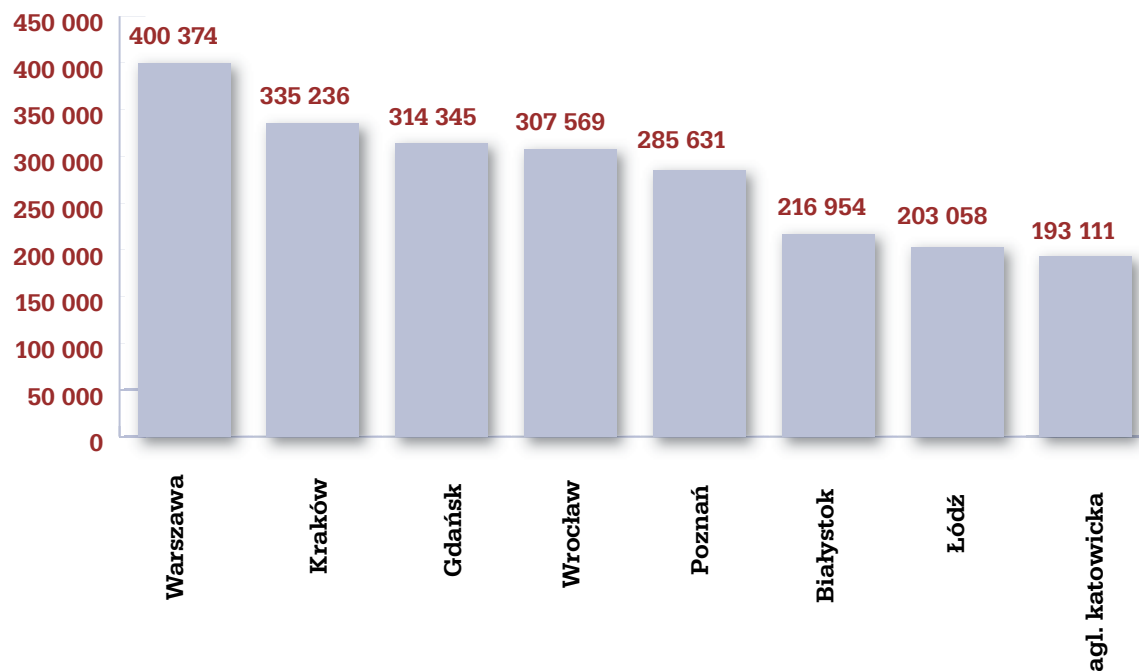
Tabela 5. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2011 r. – I kw. 2012 r.

	2011				2012
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.
Warszawa	7 982	7 826	7 785	7 656	7536
Białystok	4 136	4 130	4 191	4 226	4182
Katowice – aglomeracja	3 348	3 432	3 433	3 285	3225
Wrocław	6 112	6 146	5 834	5 741	5655
Gdańsk	5 622	5 660	5 686	5 694	5484
Kraków	6 654	6 577	6 440	6 384	6302
Poznań	5 513	5 396	5 263	5 246	5248
Łódź	4 142	4 116	4 042	3 995	3819

Źródło: AMRON

Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkań w wybranych miastach w I kwartale 2012 roku

Wykres 21. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w I kw. 2012 r.

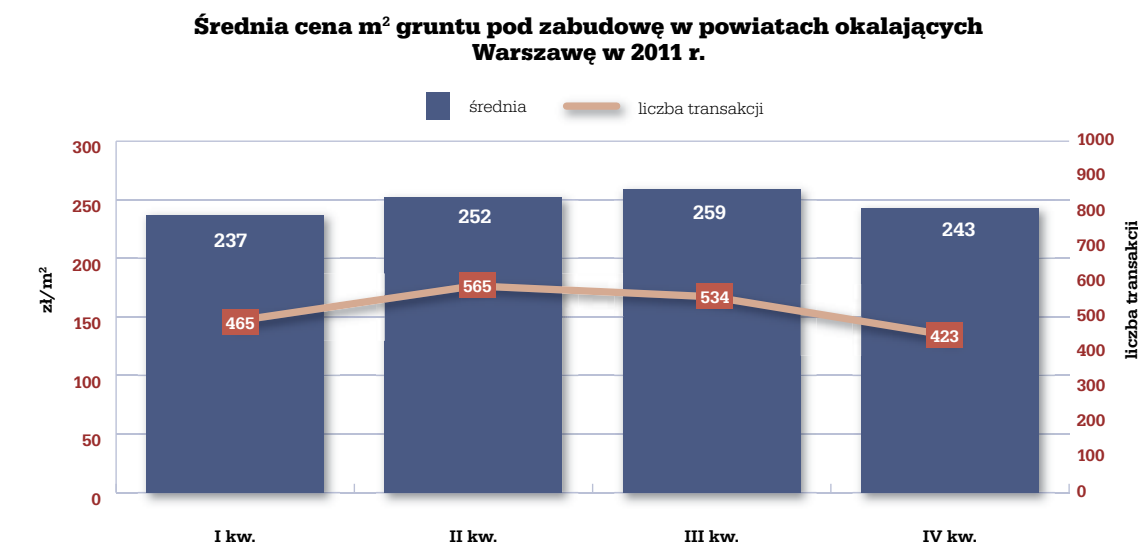


Źródło: AMRON

Średnie ceny transakcyjne działek pod zabudowę w 2011 roku

Najwyższe średnie ceny transakcyjne działek pod zabudowę w roku 2011 zanotowano w powiatach okalających stolicę, a szczególnie w powiecie warszawskim zachodnim, pruszkowskim oraz wołomińskim. Średnia cena transakcyjna w IV kwartale 2011 r. wynosiła tam **243 zł/m²**.

Wykres 22. Średnie ceny m² działek pod zabudowę w powiatach okalających Warszawę w 2011 roku



do obliczeń wykorzystane zostały dane z powiatów: warszawski zachodni, legionowski, wołomiński, żyrardowski, piaseczyński, miński, otwocki, pruszkowski

Źródło: AMRON

Wersja rozszerzona raportu zawiera dodatkowo informacje o średnich cenach transakcyjnych działek pod zabudowę w 2011 roku w powiatach okalających miasta: Wrocław, Poznań, Kraków, Trójmiasto.



Komentarz do raportu – prof. Jacek Łaszek, Szkoła Główna Handlowa



Rynek nieruchomości mieszkaniowych to klasyczny przykład rynku niedoskonałego. Oprócz znanych problemów sztywnego krótkookresowego popytu skutkującego w sprzyjających warunkach bankami cenowymi drugą niemniej znaną jest lekkość cen przy spadkach popytu. W konsekwencji o ile przy wzrostach popytu ceny potrafią prawie natychmiastowo równoważyć rynek, o tyle przy jego spadku procesy dochodzenia do równowagi mogą trwać nawet wiele lat. Ta zależność dotycząca zarówno nieruchomości komercyjnych jak też mieszkań na wynajem i własnościowych jest obecnie doskonale widoczna na polskim rynku. Podstawowym problemem odróżniającym w tej kwestii rynek mieszkań od doskonałego rynku akcji jest heterogeniczny charakter mieszkania i indywidualny charakter transakcji. W konsekwencji przewidując spadki cen mieszkań nie można zagrać na krótkiej sprzedaży ani rozsądnie zagrać na kontraktach, co spowoduje obniżkę cen i zmaterializowanie się naszej prognozy. Można co najwyżej odczekać i kupić mieszkania w dołku lub jeżeli rynek jest dostatecznie rozwinięty zagrać na indeksach lub instrumentach pochodnych, ale takie operacje z reguły słabo wpływają na rynek. Polski rynek nie jest dostatecznie rozwinięty i w konsekwencji pomimo wysokiego prawdopodobieństwa spadku cen w przyszłości ich spadek jest nieznaczny. Ta właściwość rynku w powiązaniu ze zdrowymi, dobrze skapitalizowanymi firmami deweloperskimi uchroniła nas przed pęknięciem banki po okresie boomu kredytowego i solidnymi kłopotami systemu bankowego i deweloperów. W konsekwencji banki zostały prawie zassane poprzez kilkuletnie, niewielkie spadki nominalnych cen mieszkań i procesy inflacyjne. Jednak w ekonomii każde zjawisko działa, co najmniej w dwie strony. Wysokie ceny były zachętą do zwiększania

produkcji mieszkań pomimo rosnącej ich nadwyżki, gdyż firmy widziały miejsce na obniżki cen i ulokowanie swojej podaży na rynku. Jednak ostatnio ten proces może zostać przyspieszony. Problemy firm budowlanych i deweloperskich w sektorze budownictwa drogowego powodują, że coraz chętniej patrzą one na sektor mieszkaniowy, a uzyskiwane tutaj stopy zwrotu na tle kontraktów drogowych są bardzo wysokie. Jednocześnie na rynku dużo jest pozostałych po boomie terenów budowlanych-główniej w tym okresie bariery wzrostu produkcji. Obserwacja rynku jak też dane GUS dotyczące przedsiębiorstw budowlanych i deweloperskich pokazują, że i firmy od dawna obecne na tym rynku zwiększają produkcję, co oznacza, że nie jest to rzut na taśmę przed wejściem ustawy deweloperskiej, ale trwała tendencja. Jeżeli tak, to należy tylko mieć nadzieję, że tak jak udało nam się uniknąć konsekwencji banki cenowej tak nie wpadniemy w kryzys nadprodukcji, gdy konsekwencje dzisiejszych decyzji zmaterializują się za dwa, trzy lata. Jak dotychczas zjawisko nie wygląda groźnie, ale na sektor mieszkaniowy należy spojrzeć szerzej w kontekście tego, co może dziać się w Polsce (wysokie prawdopodobieństwo spowolnienia wzrostu) i w Europie (powrót nierozwiązanych do końca problemów). To, co można w takiej sytuacji sugerować bankom i deweloperom to stare dobre praktyki przy realizacji projektów (finansowanie tylko dobrych projektów z wysoką przedsprzedażą, odrzucanie projektów spekulacyjnych). Obie strony mają wystarczające doświadczenie w tym względzie, oraz nowe narzędzie, jakim jest ustawa deweloperska. Daje ona dobrym firmom deweloperskim większe możliwości bezpiecznego angażowania środków klientów i ograniczania budowy mieszkań na zapas. Problem w tym, aby jeszcze dopisał zdrowy rozsądek. Warto też pamiętać, że początki narastania banki też nie dawały podstaw do przewidywania tego, co nastąpiło później. Nie ulega natomiast wątpliwości, że na nabywców w każdym scenariuszu czekają dobre czasy.



Systemy AMRON i SARFiN



System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami

System AMRON to wystandaryzowana, ogólnopolska baza danych o cenach i wartościach nieruchomości wyposażona w zaawansowane funkcjonalności raportujące i analityczne, umożliwiające badanie i monitorowanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości. System powstał w roku 2004 jako odpowiedź sektora bankowego na wymogi nadzorcze związane z zarządzaniem ryzykiem kredytowym, a od roku 2010 dostępny jest dla wszystkich uczestników rynku obrotu nieruchomości. Naszym celem jest stworzenie kompleksowej bazy danych o rynku nieruchomości, zapewniającej szybki i bezpośredni dostęp do wiarygodnych informacji niezbędnych wszystkim uczestnikom tego rynku.

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

Kontakt:

Agnieszka Gołębiowska
Koordynator ds. Relacji z Klientami
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:

Jerzy Ptaszyński
Analityk Rynku Nieruchomości, Centrum AMRON
e-mail: jerzy.ptaszynski@amron.pl; raport@amron.pl
Tel.: (22) 697-65-48



Raport został opracowany w Związku Banków Polskich we współpracy z Centrum AMRON, 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.