

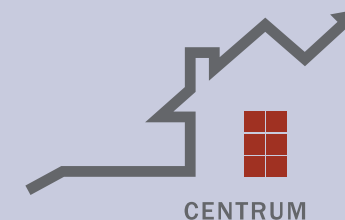
Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach
mieszkaniowych i cenach
transakcyjnych nieruchomości

4 / 2014

luty 2015

WERSJA SKRÓCONA



AMRON

**Raport nr 22,
data publikacji:
24 lutego 2015**



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	8	
»	Średnia wartość kredytu	8	
»	Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu	9	
»	Struktura wskaźnika LtV	10	
»	Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski	10	
»	Okres kredytowania	12	
»	Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3	13	
»	Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych	14	
»	Program „Mieszkanie dla Młodych”	15	
»	Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych	17	
»	Średnie ceny transakcyjne mieszkań	20	
»	Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie	22	
»	Systemy AMRON i SARFiN	23	
»	System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami	23	
»	System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości	24	

Raport w liczbach

IV kw. 2014		zmiana IV kw. 2014 /III kw. 2014
350,354 mld zł	ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	1,70% ↗
1,861 mln	liczba czynnych umów kredytowych	1,05% ↘
42 993	liczba umów zawartych	1,51% ↘
9,161 mld zł	wartość umów zawartych	0,77% ↘
209 734 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	2,65% ↗
190,20 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	22,99 pkt. ↗
48,90%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV powyżej 80%	1,77 pkt. proc. ↗
98,81%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,32 pkt. proc. ↘
0,81%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w EUR	0,14 pkt. proc. ↗
63,52%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	1,84 pkt. proc. ↗
401 303 zł	całkowita średnia cena transakcyjna mieszkania w Warszawie	5,53% ↘
7 192 zł	średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie	0,97% ↘

Wstęp – o Raporcie

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



Szanowni Państwo,

to już dwudziesta druga edycja Raportu Centrum AMRON o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości, publikowanego przez Związek Banków Polskich. W najnowszej edycji Raportu prezentujemy wyniki IV kwartału i całego roku 2014 w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów oraz danych za rok 2013.

Wyniki ostatniego kwartału 2014 roku utrwaliły obserwowany od połowy roku 2011 spadkowy trend, zarówno jeśli chodzi o liczbę nowo udzielanych kredytów, jak również o ich łączną wartość. Tym samym ziściły się prognozy Centrum AMRON – rok 2014 był najsłabszym okresem dla sektora hipotecznego od roku 2005. Zarówno liczba (174 tys.) kredytów udzielonych w roku 2014, jak i ich wartość (36,8 mld zł) zamknęły się wynikiem słabszym nawet od tego uzyskanego w kryzysowym roku 2009 (189 tys. kredytów na łączną kwotę 39 mld zł). Zarówno wyjątkowo niskie oprocentowanie kredytów złotowych, jak i atrakcyjne ceny, nie były w stanie nakłonić potencjalnych nabywców mieszkań do zaciągnięcia długoterminowego zobowiązania hipotecznego. Okazję do zakupów na rynku mieszkaniowym – przy niskich cenach i rosnącej ofercie mieszkań na rynku pierwotnym – wykorzystali w roku 2014 ci, którzy dysponowali gotówką lub wycofali swoje oszczędności z lokat bankowych oraz innych instrumentów finansowych i zainwestowali je w nieruchomości przeznaczone na wynajem. Rentowność z najmu – zwłaszcza w Warszawie – zdecydowanie przewyższa zwroty oferowane przez instytucje finansowe. Z takiego obrotu sprawy zadowoleni byli deweloperzy, dla których wyniki sprzeda-

ży porównywalne były z wynikami z lat przedkryzysowych, do czego w niemałej mierze przyczynił się rządowy Program „Mieszkanie dla Młodych”. Ten optymizm deweloperów przełożył się na wzrost liczby pozwoleń na budowę, jak również wzrost liczby rozpoczynanych budów. Niewielki, zaledwie jednocentowy spadek dotyczył jedynie mieszkań oddanych do użytkowania – ich liczba w 2014 roku przekroczyła 143 tys.

Ceny transakcyjne w największych miastach Polski już od dwóch lat podlegają jedynie nieznacznym wahaniom. W ujęciu rocznym (IV kw. 2014/ IV kw. 2013) wzrost średniej ceny transakcyjnej odnotowano w Poznaniu (o 184 zł/m²), w Białymstoku (o 147 zł/m²), w Łodzi (o 137 zł/m²) oraz w Katowicach (o 110 zł/m²). W Warszawie i Krakowie średnia cena spadła o 82 zł/m², natomiast we Wrocławiu i Gdańsku ceny pozostały na poziomie z roku 2013. 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 nieznaczących wahań, aż do otrzymania przez rynek wyraźnego impulsu.

Od lat Związek Banków Polskich monitoruje rynek mieszkaniowych kredytów hipotecznych, co pozwalało na zdefiniowanie tzw. organicznej zdolności polskiego rynku do generowania rocznego wolumenu kredytów hipotecznych na poziomie co najmniej 38–40 mld zł, przy liczbie co najmniej 180–190 tys. sztuk kredytów hipotecznych udzielanych przez sektor bankowy niezależnie od tego, czy w danym roku państwo w jakiegokolwiek formie wspierało kredytobiorców, czy też nie. Wyniki ostatnich dwóch lat zmuszają do skorygowania w dół tego „organicznego” poziomu finansowania obrotu na rynku mieszkaniowym komercyjnym kredytem hipotecznym.

Na chwilę obecną brak jest argumentów pozwalających na prognozowanie akcji kredytowej w obszarze finansowania zakupu mieszkań na poziomie odbiegającym znacznie od tego, co miało miejsce w latach 2013 i 2014. Stopy procentowe są już na bardzo niskim poziomie i nawet kolejny ich spadek nie spowoduje istotnych zmian w poziomie akcji kredytowej, natomiast podwyższenie minimalnego poziomu wkładu własnego może utrudnić dostęp do kredytów tej części polskiego społeczeństwa, która aktualnie nie posiada żadnych oszczędności lub chce je przeznaczyć na remont nowo zakupionego mieszkania. Są to głównie osoby poszukujące mieszkań z najniższej półki cenowej, a część z nich poradzi sobie z wymogiem kapitału własnego korzystając z Programu „Mieszkanie dla Młodych”. Nawet deklarowane dalsze uatrakcyjnianie pomocy państwa w Programie „Mieszkanie dla Młodych” nie wpłynie na wzrost liczby kredytów, gdyż nie jest rolą tego programu generowanie nowych kredytobiorców. Po wsparcie w ramach tego Programu sięgają – jeśli mogą spełnić jego warunki – ci, którzy i tak zdecydowaliby się na zakup mieszkania na kredyt. Pozostaje więc liczyć na to, że obserwowane w minionym roku ożywienie koniunktury gospodarczej oraz wzrastające zatrudnienie przełoży się w roku 2015 na wzrost inwestycji na rynku mieszkaniowym z wykorzystaniem kredytu hipotecznego. Niestety, decyzja Szwajcarskiego Banku Narodowego o uwolnieniu kursu franka skoncentrowała uwagę wszystkich wyłącznie na prześciganiu się w poszukiwaniu rozwiązań wspierających osoby zadłużone we franku. Tymczasem analiza portfela kredytowego nie uzasadnia aż takiego zaangażowania najwyższych instytucji nadzorczych, regulacyjnych i administracyjnych w tym obszarze. Życzyłbym wszystkim

równie zdecydowanego działania oraz odważnych decyzji ponad podziałami politycznymi jeszcze przed nadchodzącymi wyborami parlamentarnymi, skutkujących systemowymi rozwiązaniami dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego. W innym przypadku nie widzę szansy na poprawę sytuacji na rynku mieszkaniowym w kolejnych latach. Tymczasem problemy mieszkaniowe polskich rodzin są wymieniane w różnego typu badaniach i sondażach jako jedna z dwóch podstawowych przyczyn emigracji, kryzysu demograficznego i niezadowolonia. Straciliśmy kolejny rok!

Rekomendowane przez Związek Banków Polskich uruchomienie systemu długoterminowego oszczędzania na cele mieszkaniowe opartego o model kas budowlanych wywołało już pierwszą medialną dyskusję pomiędzy wicepremierem ds. gospodarczych a ministrem finansów. Kontynuacja tej dyskusji stwarza szansę na akceptację pomysłu ZBP, a tym samym szansę na pobudzenie rynku finansowania budownictwa mieszkaniowego i poprawę sytuacji mieszkaniowej w naszym kraju.

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.

dr Jacek Furja

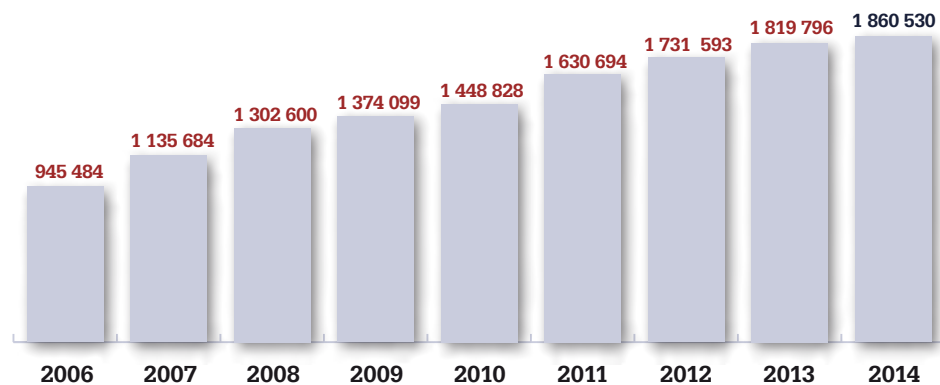
* Centrum AMRON jest jednostką powołaną do zarządzania Systemem Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami, działającą w strukturze organizacyjnej Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.

Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

W IV kwartale 2014 roku portfel kredytów mieszkaniowych zmniejszył się o **1,05%** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Mimo to w ujęciu rocznym zanotowano wzrost o **40 735** sztuk, czyli o **2,24%**. Tym samym na koniec roku 2014 portfel kredytów mieszkaniowych osiągnął poziom **1 860 530** czynnych umów.

Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w latach 2006–2014



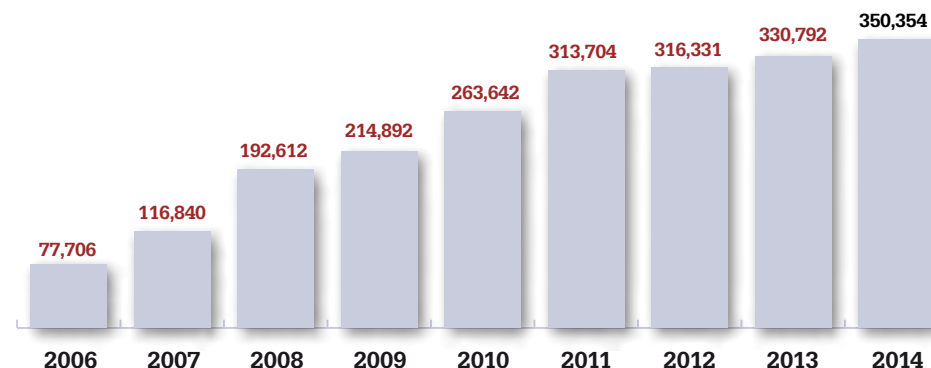
Źródło: ZBP – SARFiN

Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Według stanu na koniec roku 2014, łączna wartość zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosła **350,354 mld zł**. Oznacza to wzrost całkowitego stanu zadłużenia z tytułu kredytów hipotecznych w polskich bankach o **5,91%**, czyli o **19,562 mld zł** w porównaniu do roku 2013.

Poniższy wykres przedstawia zmianę stanu zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych (w mld zł) od 2006 roku.

Wykres 2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld zł) w latach 2006–2014



Źródło: ZBP – SARFiN, NBP

Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

W IV kwartale 2014 roku zanotowano spadek zarówno liczby, jak i wartości nowych umów kredytowych. Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w odniesieniu do III kwartału 2014 roku była niższa o **0,77%** i wyniosła **9,161 mld zł**. Łączna liczba nowych umów z tytułu kredytów hipotecznych wyniosła w ostatnim kwartale **42 993** sztuki, co oznacza spadek o **1,51%** w porównaniu do wyników poprzedniego kwartału.

Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie I kw. 2014 r. – IV kw. 2014 r.

okresy	wartość w mld zł	zmiana/ poprzedni kwartał	liczba	zmiana/ poprzedni kwartał
I kw. 2014	8,854	9,35% ↓	41 942	7,65% ↓
II kw. 2014	9,577	8,17% ↑	45 499	8,48% ↑
III kw. 2014	9,232	3,61% ↓	43 653	4,06% ↓
IV kw. 2014	9,161	0,77% ↓	42 993	1,51% ↓

Źródło: ZBP – SARFiN

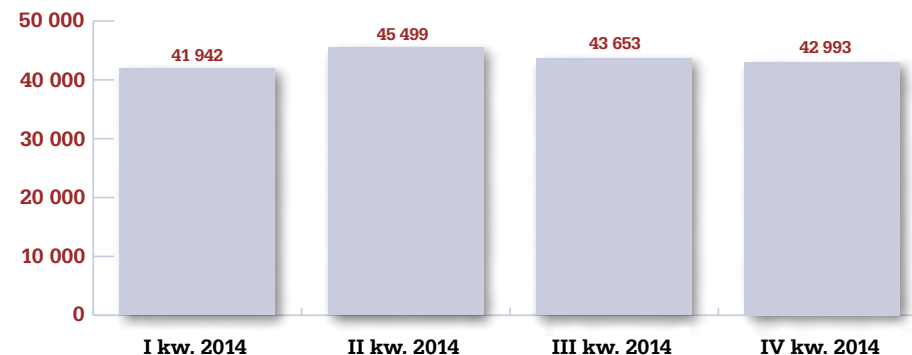
W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku (IV kw. 2014 r./ IV kw. 2013 r.), wartość udzielonych kredytów spadła o **9,61%**, natomiast ich liczba o **5,33%**. W całym 2014 roku banki udzieliły **174 087** nowych kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości **36,824 mld zł**, co oznacza wzrost o **0,96%** w ujęciu wartościowym i spadek o **1,57%**, w ujęciu ilościowym w porównaniu do wyników osiągniętych w roku 2013.

Tabela 2. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w latach 2010–2014

rok	wartość w mld zł	zmiana/ poprzedni rok = 1	liczba	zmiana/ poprzedni rok = 1
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% ↓
2014	36,824	0,96% ↑	174 087	1,57% ↓

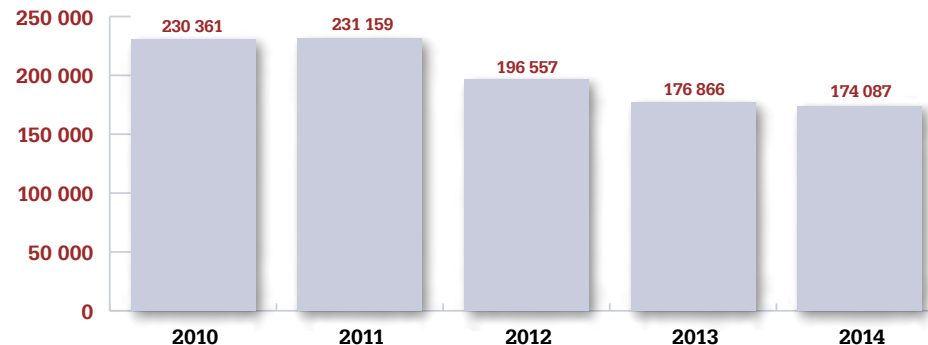
Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie w okresie I kw. 2014 r. – IV kw. 2014 r.



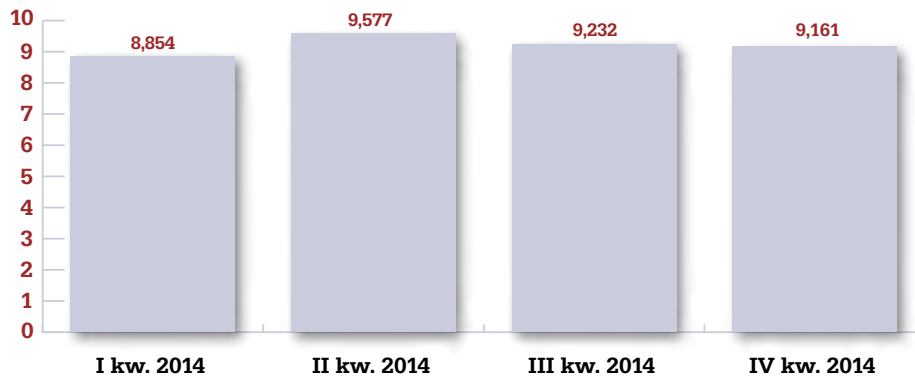
Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 4. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt rocznie w latach 2010–2014



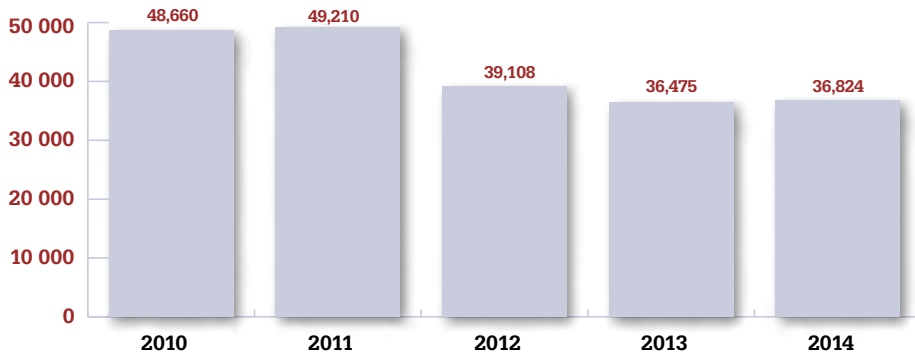
Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 5. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie w okresie I kw. 2014 r.– IV kw. 2014 r. (mld zł)



Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 6. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt rocznie w latach 2010–2014 (mld zł)



Źródło: ZBP – SARFiN

Waluta kredytu

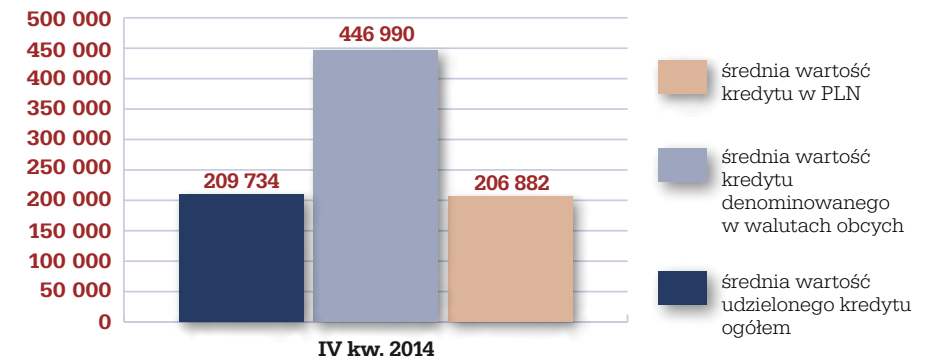
Od 1 lipca 2014 roku kredyty denominowane w walutach obcych stały się dostępne jedynie dla osób uzyskujących wynagrodzenie w danej walucie. Od tej pory w strukturze walutowej nowo udzielanych kredytów zauważalne są jedynie niewielkie zmiany. W IV kwartale 2014 roku

kredyty udzielone w obcej walucie stanowiły **1,19%** wszystkich nowych kredytów, co oznacza wzrost o **0,31 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. W ubiegłym kwartale zanotowano delikatne wzrosty udziału kredytów denominowanych w poszczególnych walutach, tzn. o **0,14 p.p.**, wzrósł udział kredytów denominowanych w euro, udział kredytów udzielonych w dolarach amerykańskich wzrósł o **0,07 p.p.**, natomiast we franku szwajcarskim – zaledwie o **0,01 p.p.** Udział kredytów złotych w portfelach banków wyniósł **98,81%** portfela kredytów hipotecznych udzielonych w ostatnim kwartale 2014 roku.

Średnia wartość kredytu

W IV kwartale 2014 roku średnia wartość kredytu ogółem nieznacznie wzrosła i osiągnęła poziom **209 734 zł**, co oznacza zmianę o **2,65%** w stosunku do wartości zarejestrowanej w III kwartale 2014 roku. Wysokość przeciętnego kredytu w złotówkach również wzrosła (o **1,71%**) i wyniosła **206 882 zł**. Natomiast średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych osiągnęła poziom **446 990 zł**, co oznacza wzrost zaledwie o **0,43%**.

Wykres 7. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w IV kw. 2014 r.

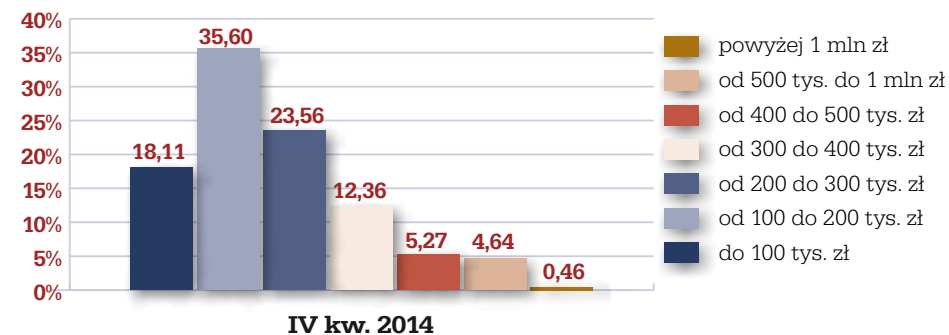


Źródło: ZBP – SARFiN

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

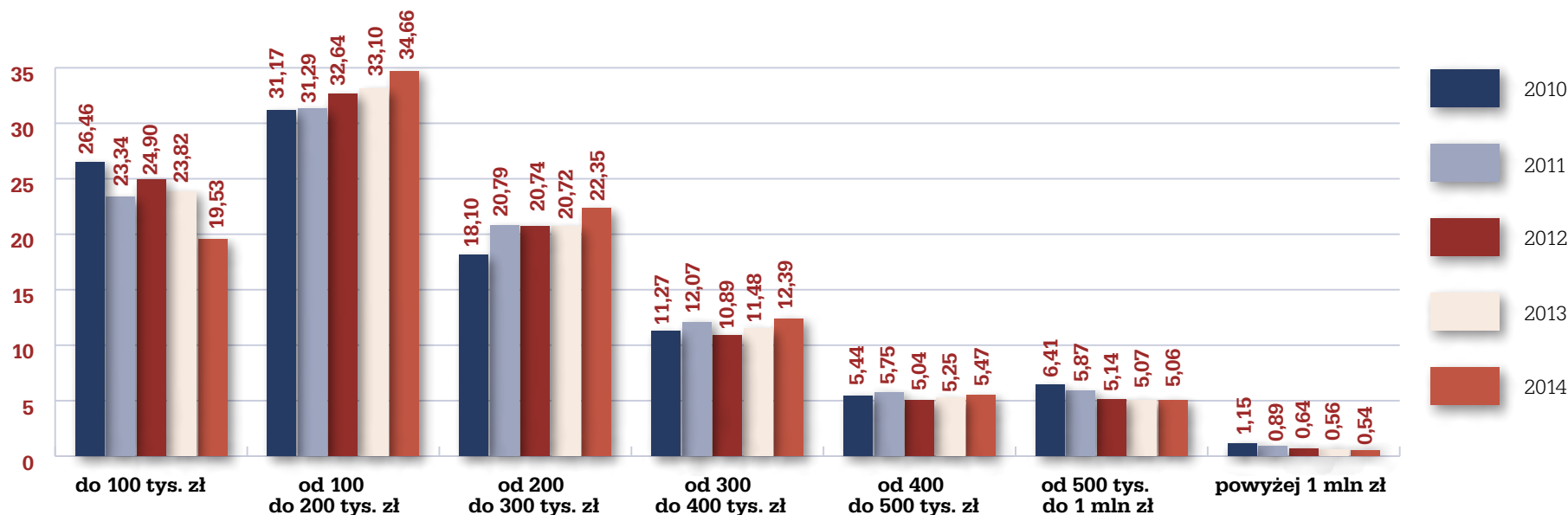
Rosnąca zdolność kredytowa Polaków sprawiła, że w ostatnim kwartale 2014 roku największa zmiana w strukturze nowo udzielonych kredytów według ich wysokości nastąpiła w przypadku kredytów o wartości do 100 tys. zł – udział tych kredytów spadł o **1,84 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału i wyniósł **18,11%**. Niewielki spadek nastąpił również w przypadku kredytów o wartości powyżej 500 tys. zł (zarówno udział kredytów o wartości z przedziału od 500 tys. do 1 mln zł, jak i kredytów o wartości powyżej 1 mln zł spadł o **0,11 p.p.**). Na popularności zyskały natomiast kredyty udzielone na kwotę od 100 do 500 tys. zł. Największy wzrost odnotowano w kategorii kredytów o wartości z przedziału od 200 do 300 tys. zł, który wyniósł **1,47 p.p.**

Wykres 8. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w IV kw. 2014 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 9. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w latach 2010–2014 w ujęciu rocznym

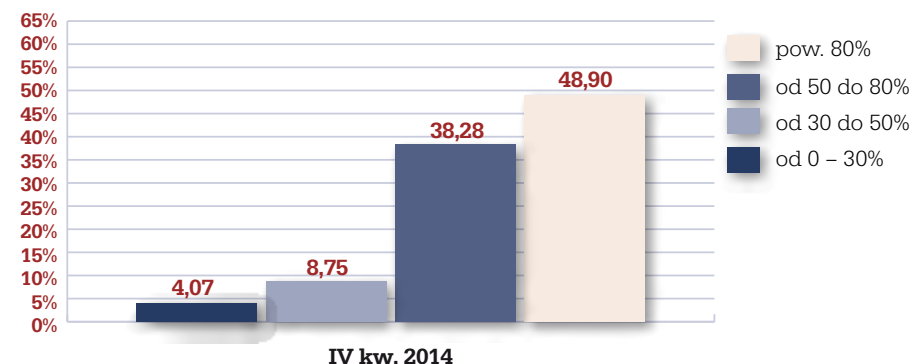


Źródło: ZBP – SARFiN

Struktura wskaźnika LtV

W porównaniu do poprzedniego kwartału, w okresie od października do grudnia 2014 roku nastąpił wzrost (o **1,77 p.p.**) nowo udzielonych kredytów o wskaźniku LtV powyżej 80%. Kredyty te stanowiły **48,90%** wszystkich udzielonych kredytów w badanym kwartale. W tym samym okresie nastąpił spadek udziału kredytów o wskaźniku LtV na poziomie od 50 do 80% – również o **1,77 p.p.** Zanotowane zmiany zapewne są efektem zapisów znowelizowanej Rekomendacji S, która od 1 stycznia 2015 roku ograniczyła maksymalny możliwy poziom wskaźnika LtV dla nowych kredytów hipotecznych do 90%.

Wykres 10. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w IV kw. 2014 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 11. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w latach 2010–2014 w ujęciu rocznym



Źródło: ZBP – SARFiN

Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

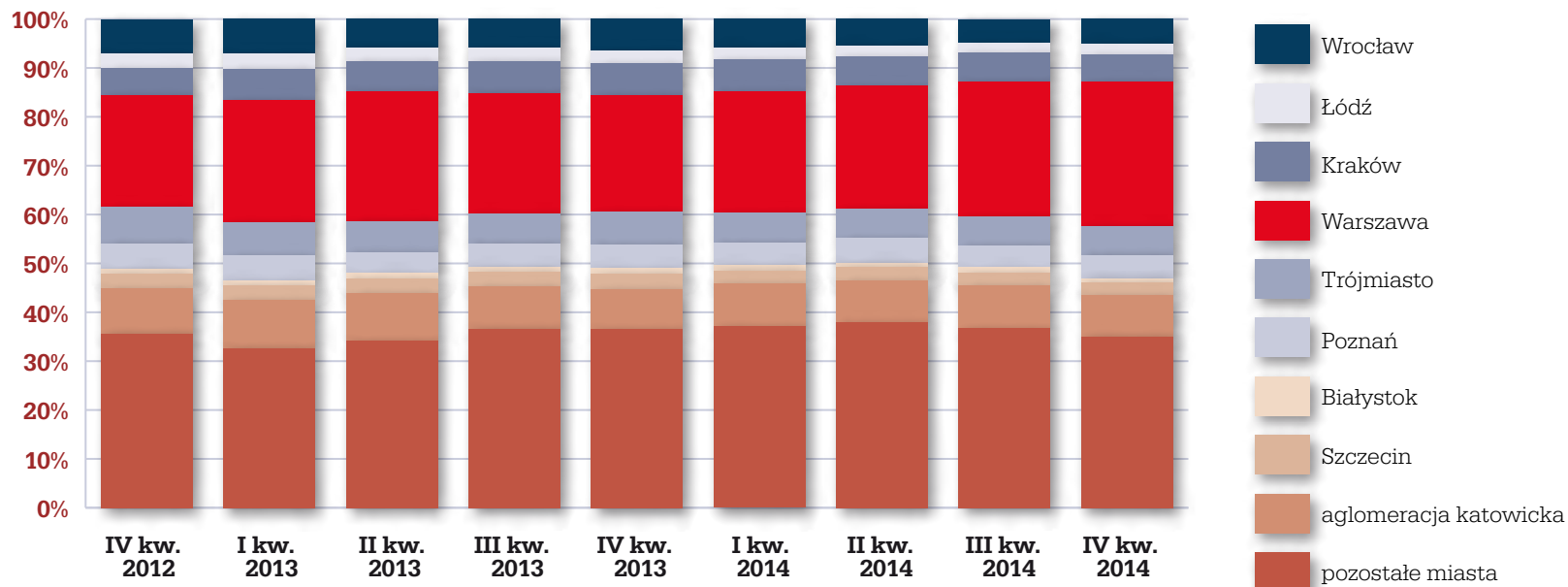
W okresie od października do grudnia ubiegłego roku blisko **65%** nowych kredytów w ujęciu wartościowym zostało udzielonych w największych dziewięciu polskich aglomeracjach (tj. o **1,68 p.p.** więcej niż

w kwartale poprzednim). Już od kilku kwartałów rośnie udział Warszawy w strukturze nowych kredytów – w ostatnim kwartale 2014 roku wyniósł on **29,57%**, co oznacza wzrost o **2,01 p.p.** w odniesieniu do kwartału III 2014 roku. W pozostałych badanych miastach odnotowa-

no niewielkie zmiany, tj. o **0,33 p.p.** wzrósł wolumen kredytów udzielonych we Wrocławiu, w Poznaniu – o **0,26 p.p.** oraz w Łodzi – o **0,11 p.p.** W pozostałych dużych miastach zauważalne są niewielkie spadki, największy w aglomeracji katowickiej – o **0,34 p.p.** Natomiast udział no-

wych kredytów hipotecznych w ogólnej strukturze wartościowej kredytów udzielonych w mniejszych miastach Polski spadł w porównaniu do poprzedniego kwartału o **1,68 p.p.**

Wykres 12. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie IV kw. 2012 r. – IV kw. 2014 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Tabela 3. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie IV kw. 2013 r. – IV kw. 2014 r.

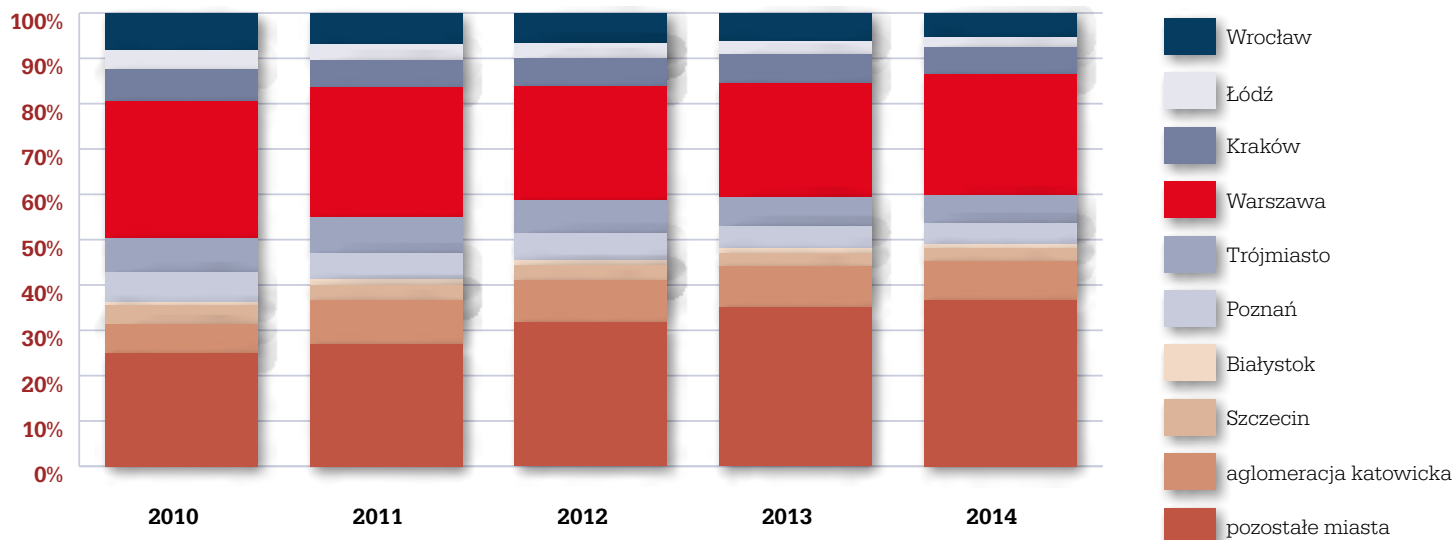
	pozostałe miasta	aglomeracja katowicka	Szczecin	Białystok	Poznań	Trójmiasto	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław
IV kw. 2013	36,57%	8,08%	3,25%	1,06%	4,82%	6,75%	23,94%	6,44%	2,63%	6,46%
I kw. 2014	37,08%	8,74%	2,76%	1,08%	4,55%	6,11%	24,94%	6,55%	2,31%	5,89%
II kw. 2014	37,94%	8,52%	2,72%	0,98%	5,05%	6,01%	25,02%	5,99%	2,33%	5,43%
III kw. 2014	36,74%	8,70%	2,68%	1,01%	4,49%	5,99%	27,56%	5,91%	2,16%	4,76%
IV kw. 2014	35,06%	8,36%	2,61%	0,94%	4,75%	5,93%	29,57%	5,42%	2,27%	5,09%

Źródło: ZBP – SARFiN

W ujęciu rocznym wolumen nowych kredytów mieszkaniowych udzielonych w mniejszych miastach Polski nadal rośnie – w 2014 roku (2014/2013) wzrost ten wyniósł **1,68 p.p.** Spośród dużych aglomeracji

wzrost udziału w strukturze nowych kredytów zanotowano jedynie w Warszawie, tj. **o 1,72 p.p.**

Wykres 13. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w latach 2010–2014 w ujęciu rocznym



Źródło: ZBP – SARFiN

Tabela 4. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w latach 2010–2014 w ujęciu rocznym

	pozostałe miasta	aglomeracja katowicka	Szczecin	Białystok	Poznań	Trójmiasto	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław
2010	24,98%	6,25%	4,22%	0,67%	6,62%	7,72%	30,06%	6,98%	4,21%	8,29%
2011	27,04%	9,67%	3,24%	1,23%	5,80%	8,05%	28,47%	6,12%	3,43%	6,94%
2012	31,73%	9,36%	3,22%	1,12%	5,92%	7,46%	25,10%	6,17%	3,19%	6,73%
2013	35,02%	9,06%	3,03%	1,07%	4,75%	6,51%	25,05%	6,46%	2,75%	6,30%
2014	36,70%	8,58%	2,69%	1,00%	4,71%	6,01%	26,77%	5,97%	2,27%	5,30%

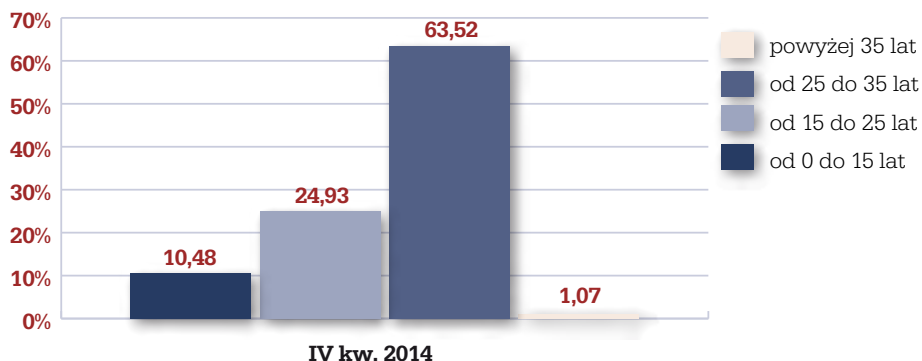
Okres kredytowania

Ostatni kwartał minionego roku przyniósł niewielkie zmiany w strukturze nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania. Wzrost nastąpił jedynie w segmencie najbardziej popularnych kredytów

udzielonych na okres od 25 do 35 lat – w porównaniu do poprzedniego kwartału wyniósł on **1,84 p.p.**, dzięki czemu udział tych kredytów w portfelu osiągnął poziom **63,52%**. Udział kredytów o okresie zapadalności powyżej 35 lat pozostał na poziomie z III kwartału 2014 roku.

W pozostałych dwóch segmentach odnotowano spadek – w przypadku kredytów udzielonych na okres do 15 lat – o **1,13 p.p.**, natomiast w przypadku okresu kredytowania od 15 do 25 lat – o **0,73 p.p.**

Wykres 14. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w IV kw. 2014 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

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 znaczny wzrost dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w IV kwartale 2014 roku miały:

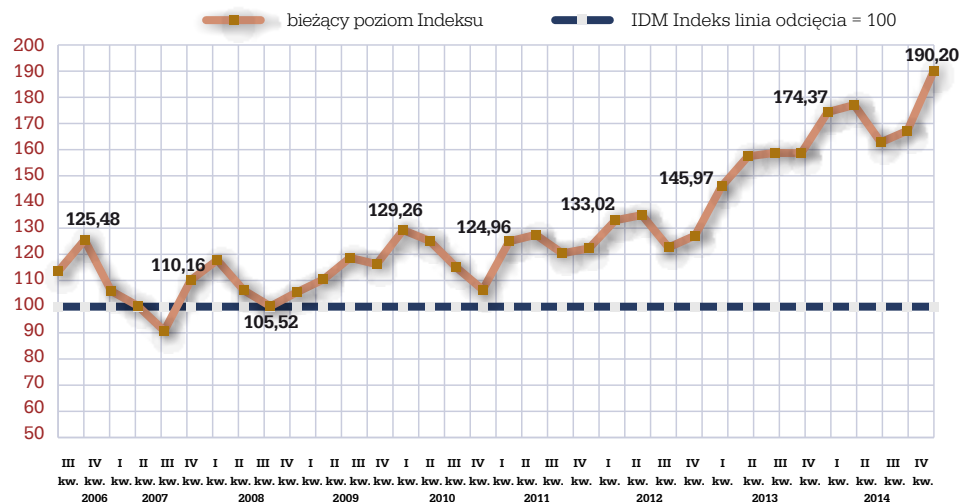
- nieznaczny spadek cen nieruchomości w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – spadek o **0,51%** w stosunku do III kwartału 2014 roku. Dla całego roku 2014 wzrost cen nieruchomości wyniósł **1,15%**;
- znaczny spadek oprocentowania kredytów udzielonych w IV kwartale – według NBP spadek ten wyniósł **5,98 p.p.** (57 punktów bazowych)

– realne oprocentowanie kredytów udzielonych w IV kwartale 2014 roku wyniosło **5,06%**;

- znaczny, w porównaniu do poprzednich kwartałów 2014 roku, wzrost średnich dochodów rodziny w IV kwartale 2014 roku – o **4,27%**;
- poziom kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne na poziomie poprzedniego kwartału (liczone wskaźnikiem inflacji kwartał/kwartał z uwagi na przesunięcie w czasie ogłoszenia wartości minimum socjalnego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych dla kolejnego kwartału), nieznacznie spadł (spadek inflacji o **0,17%**).

Wszystkie te czynniki spowodowały, iż dochód rozporządzalny dla IDM3 (stanowiący albo różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej, lub wartością minimum socjalnego – brana jest do wyliczenia Indeksu Dostępności Mieszkaniowej kwota niższa) zwiększył się aż o **13,75%**, co spowodowało wzrost indeksu o **22,99 punktów** w IV kwartale 2014 roku.

Wykres 15. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 w okresie III kw. 2006 r. – IV kw. 2014 r.



Źródło: ZBP

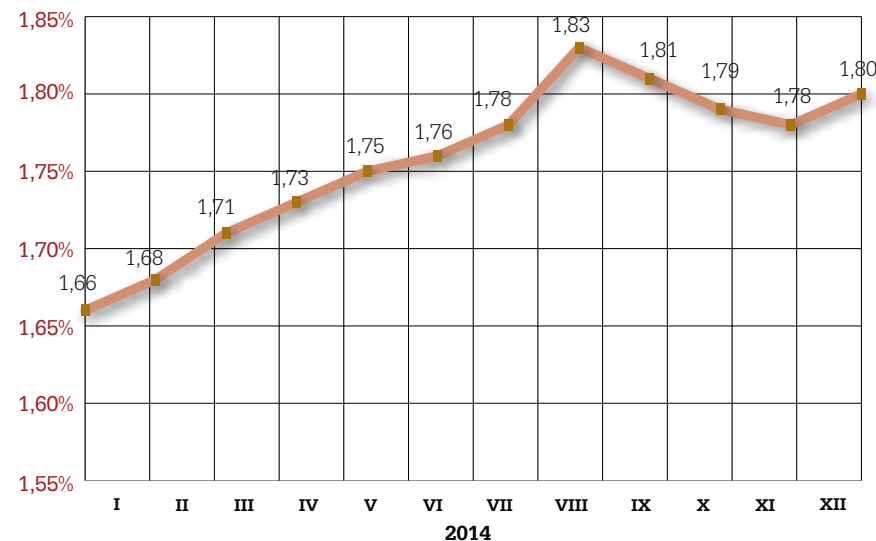
Należy podkreślić, iż czynniki makroekonomiczne pozytywnie wpłynęły na poziom obciążeń z tytułu raty kredytowej kredytu złotowego, stąd taki wzrost indeksu i odnotowany znaczny spadek obciążeń ratami kredytów wcześniej zaciągniętych. Paradoksalnie, mimo niekorzystnej medialnej atmosfery wokół kredytowania hipotecznego, ten i najbliższe kwartały będą optymalne dla kredytobiorców, którzy zamierzają finansować nabycie lub budowę nieruchomości z wykorzystaniem kredytu.

Porównując zmiany w poziomie indeksu IDM3 w okresie pomiędzy IV kwartałem 2014 roku i IV kwartałem 2013 roku, należy podkreślić, iż przy relatywnie niskim wzroście cen nieruchomości w tym okresie (o **1,15%**), ważnym czynnikiem mającym wpływ na wzrost indeksu z poziomu **174,30** punktu do **190,20** było zmniejszenie średniego oprocentowania o **50 punktów bazowych**, wzrost dochodów o **3%** oraz spadek minimum socjalnego (związanego z deflacją) o **1 p.p.**

Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

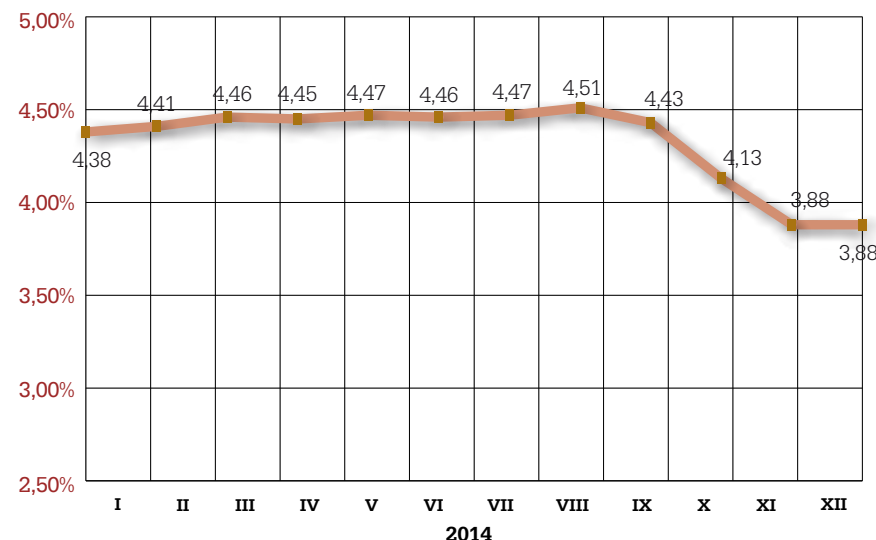
W IV kwartale 2014 roku marże kredytowe nieznacznie spadły. Przeciętna marża kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) wyniosła **1,79%**, co oznacza spadek o **0,02 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. 9 października 2014 roku stopa referencyjna NBP została obniżona do poziomu **2,00%**, a WIBOR 3M spadł z poziomu **2,45%** w III kwartale do **2,05%** w IV kwartale 2014 roku, co spowodowało znaczny spadek przeciętnego oprocentowania kredytów hipotecznych. Średnie oprocentowanie na koniec badanego kwartału wyniosło **3,88%** i w porównaniu do września ubiegłego roku było niższe o **0,55 p.p.**

Wykres 16. Średnia marża kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2014 r. – grudzień 2014 r.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

Wykres 17. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2014 r. – grudzień 2014 r.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

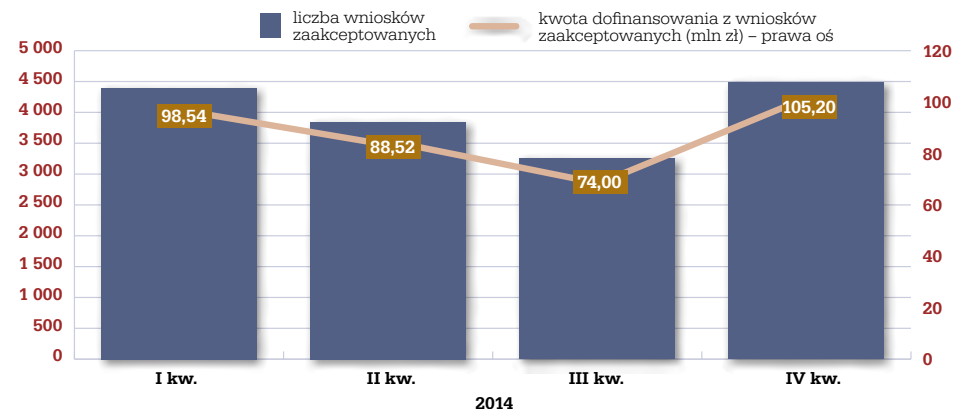
Program „Mieszkanie dla Młodych”

Wyniki odnotowane w IV kwartale 2014 roku były najlepsze w całym pierwszym roku działania Programu „Mieszkanie dla Młodych” – banki zaakceptowały **4 482** wnioski, czyli o **1 229 (37,7%)** więcej w porównaniu do III kwartału 2014 roku. Łączna kwota dofinansowania w IV kwartale 2014 roku wyniosła **105,2 mln zł**, czyli o **42,2%** więcej niż w poprzednim kwartale. Tym samym od początku działania Programu zaakceptowano **15 972** wnioski na łączną kwotę przyznanego dofinansowania w wysokości **366,3 mln zł**. Aż **56,6%** tej wartości pochodzi z puli przeznaczonej na 2014 rok, **37,1%** ogólnej kwoty dofinansowania to środki z puli na dopłatę w 2015 roku, **6,0%** – w roku 2016, natomiast w roku 2017 – zaledwie **0,3%**.

Pomimo rekordowego wyniku zanotowanego w grudniu 2014 roku (**1 750** wniosków na kwotę **40,65 mln zł**), udało się wykorzystać zaledwie **34,6%** łącznych wydatków z Funduszu Dopłat przewidzianych na 2014 rok.

W całym okresie funkcjonowania Programu, czyli od 1 stycznia 2014 r., banki zawarły **13 968** umów kredytowych w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych” o łącznej wartości ponad **2,6 mld zł**. Udział kredytów preferencyjnych w ogólnej akcji kredytowej jest niewielki i stanowi jedynie **7,06%** wartości i **8,02%** liczby wszystkich nowych umów kredytowych podpisanych w 2014 roku. Dla porównania w poprzednim Programie „Rodzina na Swoim” udział ten wyniósł 22–25%.

Wykres 18. Liczba i kwota wniosków zaakceptowanych przez banki w Programie „Mieszkanie dla Młodych”

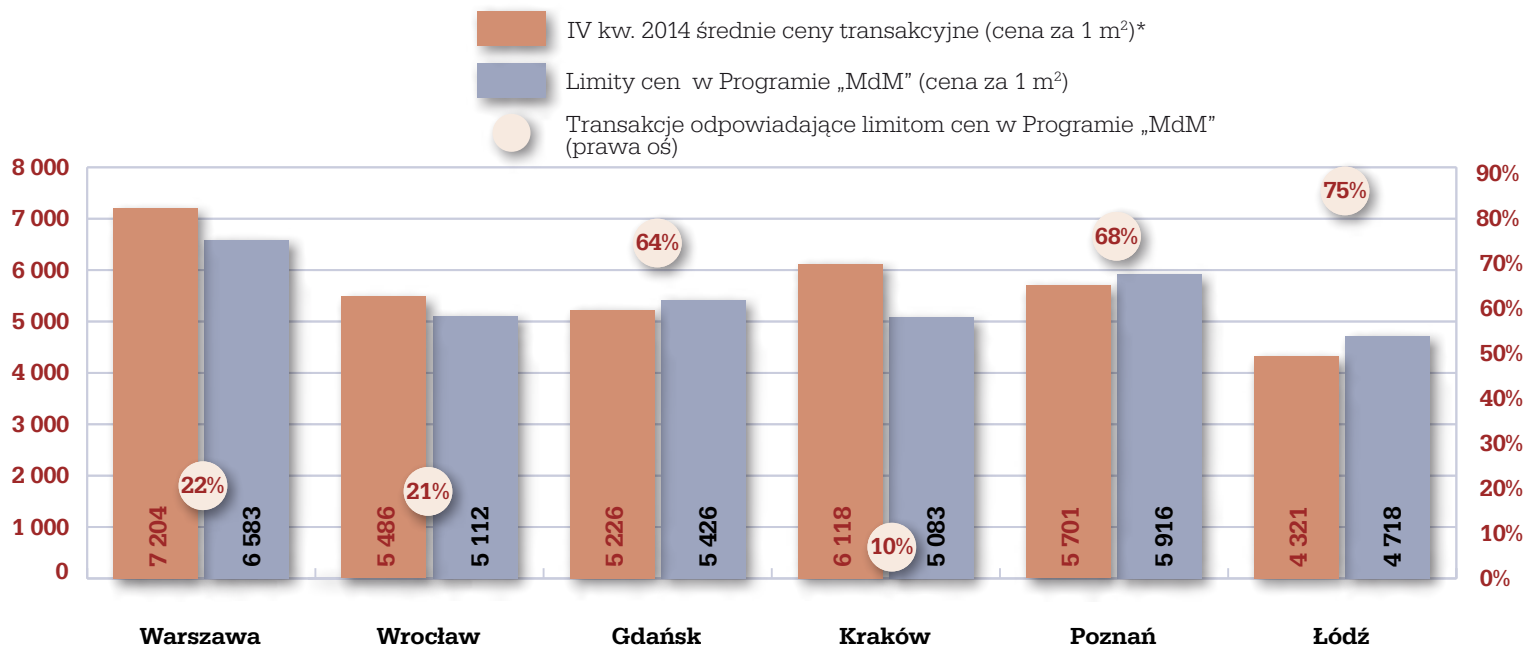


Źródło: BGK

W IV kwartale 2014 roku maksymalna cena 1 m² mieszkania w Programie „Mieszkanie dla Młodych” pozostała na dotychczasowym poziomie (**5 425,75 zł**) jedynie w Gdańsku. Spośród badanych miast limit został zmniejszony tylko w Łodzi – o **3,66%** i wyniósł **4 717,90 zł**. W pozostałych spośród sześciu rozpatrywanych miast limity zostały podwyższone o kwoty w wysokości od **9 zł** w Poznaniu do **456 zł** w Warszawie.

Wyodrębnienie transakcji o cenach mieszczących się w limitach Programu „Mieszkanie dla Młodych” pozwoliło na oszacowanie możliwości skorzystania z dopłaty w ramach Programu w największych miastach Polski. Niezmiennie największe szanse na udział w Programie mają nabywcy lokali mieszkalnych z Łodzi – aż **75%** zawartych w IV kwartale 2014 roku transakcji na rynku pierwotnym kwalifikowałoby się do dopłaty. Następnym miastem w kolejności pod względem dostępności mieszkań kwalifikujących się do dopłaty jest Poznań (**68%**) oraz Gdańsk (**64%**). W Warszawie **22%** ogólnej liczby zawartych transakcji na rynku pierwotnym dotyczyło mieszkań o cenie poniżej ustalonego limitu, natomiast we Wrocławiu było to **21%**. Mimo wzrostu liczby transakcji odpowiadających limitom z **7%** do **10%**, nadal najmniejsze szanse na dopłatę w ramach Programu mieli nabywcy z Krakowa.

Wykres 19. Porównanie średnich cen transakcyjnych mieszkań w IV kwartale 2014 r. i limitów cen w Programie „Mieszkanie dla Młodych”



* średnia cena lokali mieszkalnych o metrażu do 75 m² – rynek pierwotny

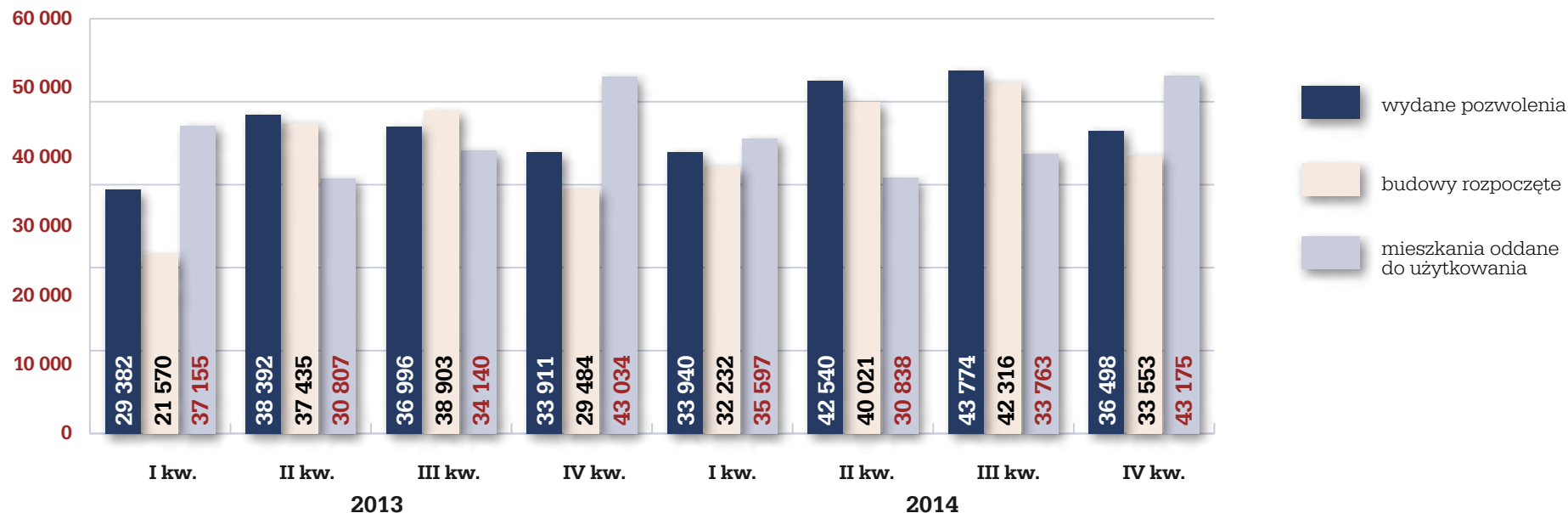
Źródło: BGK, AMRON

Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Zgodnie z oczekiwaniami, w IV kwartale 2014 roku znacznie spadła zarówno liczba wydanych pozwoleń na budowę (**36 498** mieszkań), jak i liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (**33 553** mieszkań) – odpowiednio o **17%** i **21%** w odniesieniu do III kwartału 2014 roku. W tym samym okresie liczba mieszkań oddanych do użytkowania wyniosła **43 175** mieszkań, co oznacza wzrost o **28%**.

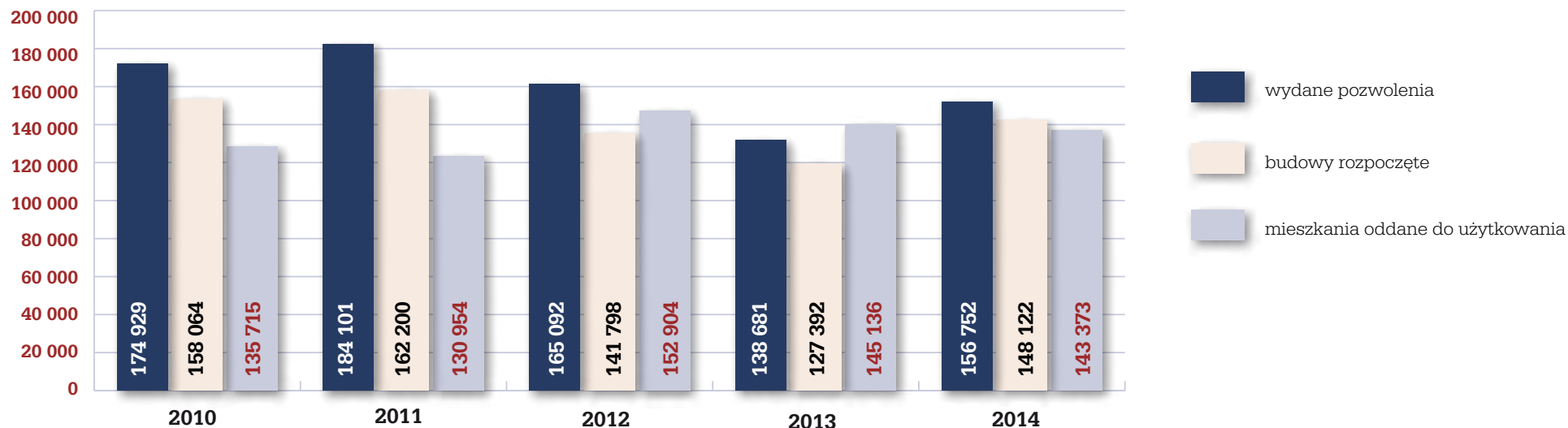
W ujęciu rocznym widać wyraźne ożywienie pod względem liczby rozpoczętych budów oraz wydanych pozwoleń na budowę. W 2014 roku rozpoczęto budowę **148 122** nowych lokali (co oznacza **16%** wzrost w porównaniu do roku 2013) oraz wydano pozwolenia na budowę kolejnych **156 752** mieszkań (wzrost o **13%**). Według wstępnych danych GUS, niewielki (**1%**) spadek dotyczył jedynie mieszkań oddanych do użytkowania – ich liczba w 2014 roku wyniosła **143 373** mieszkania.

Wykres 20. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w okresie I kw. 2013 r. – IV kw. 2014 r.



Źródło: GUS

Wykres 21. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2010–2014



Źródło: GUS

W porównaniu do III kwartału 2014 roku, liczba rozpoczętych przez deweloperów budów pozostała na niezmiennym poziomie i w IV kwartale wyniosła prawie **19 tys.** mieszkań. Wydano pozwolenia na budowę przez deweloperów **18 724** mieszkań, co stanowi **11%** spadek, natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania według wstępnych danych GUS wyniosła **19 871** i w ujęciu kwartalnym wzrosła aż o **48,5%**.

Rok 2014 dla sektora deweloperskiego był szczególnie udany. W porównaniu do 2013 roku nastąpił rekordowy wzrost zarówno pod względem liczby wydanych pozwoleń na budowę (**77 397** mieszkań, tj. o **38%** więcej niż przed rokiem), jak również liczby budów rozpoczętych

(**69 723** mieszkania, co oznacza **36%** wzrost). Jedyne liczba mieszkań oddanych do użytkowania jest mniej pozytywna, w 2014 roku wyniosła **58 882** mieszkania, co stanowi wzrost o **4%**.

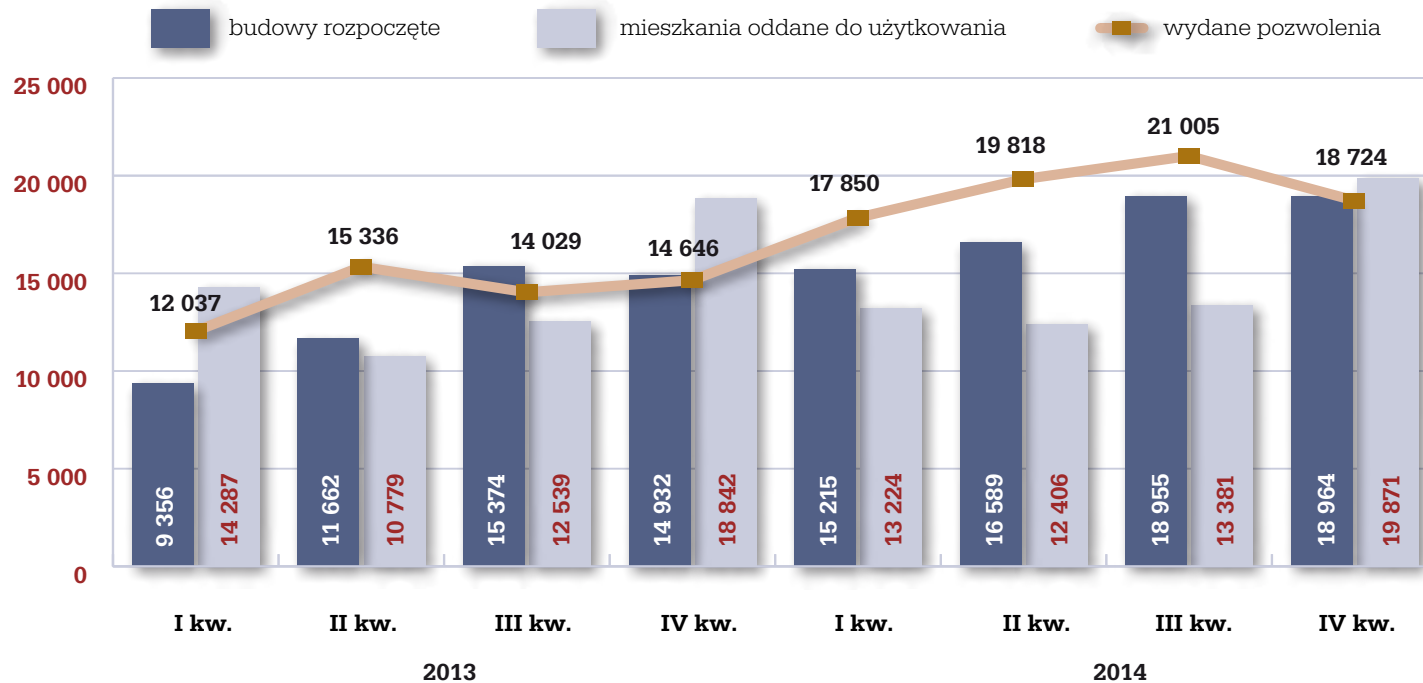
Warto zaznaczyć, że liczba pozwoleń na budowę uzyskanych przez deweloperów stanowiła aż **49%** wszystkich pozwoleń w sektorze budownictwa mieszkaniowego, a liczba budów rozpoczętych przez deweloperów wyniosła **47%** wszystkich nowo rozpoczynanych budów. Deweloperzy oddali do użytkowania **41%** wszystkich ukończonych w 2014 roku mieszkań.

Tabela 5. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2013 r. – IV kw. 2014 r.

	2013				2014			
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
wydane pozwolenia	12 037	15 336	14 029	14 646	17 850	19 818	21 005	18 724
budowy rozpoczęte	9 356	11 662	15 374	14 932	15 215	16 589	18 955	18 964
mieszkania oddane do użytkowania	14 287	10 779	12 539	18 842	13 224	12 406	13 381	19 871

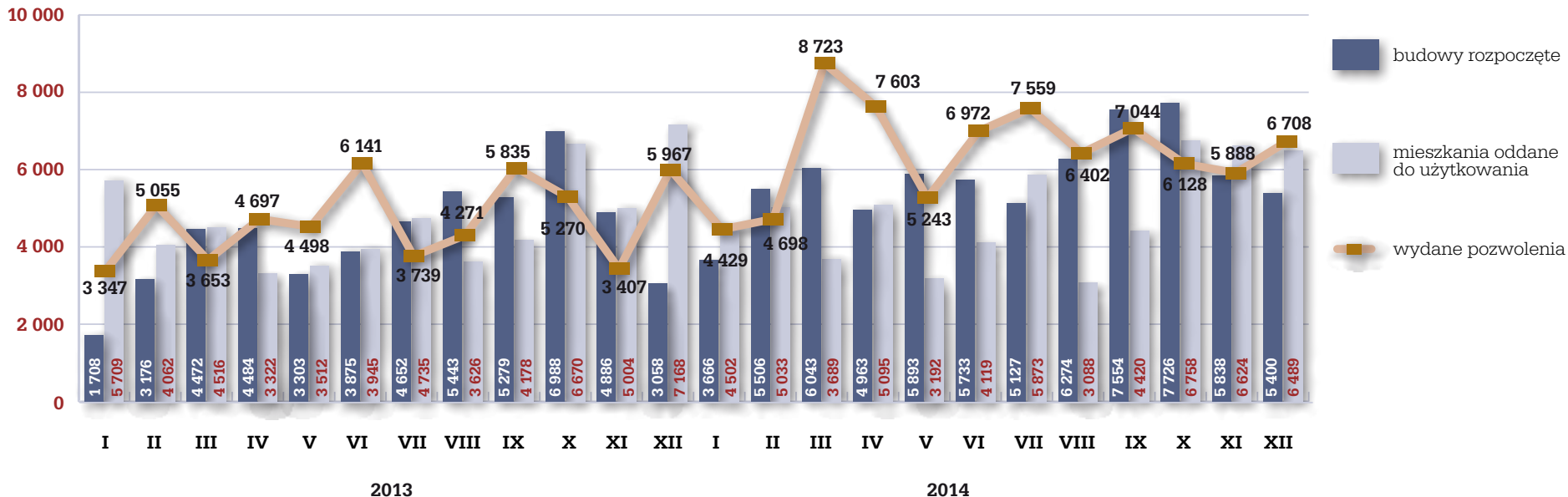
Źródło: GUS

Wykres 22. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2013 r. – IV kw. 2014 r. w ujęciu kwartalnym



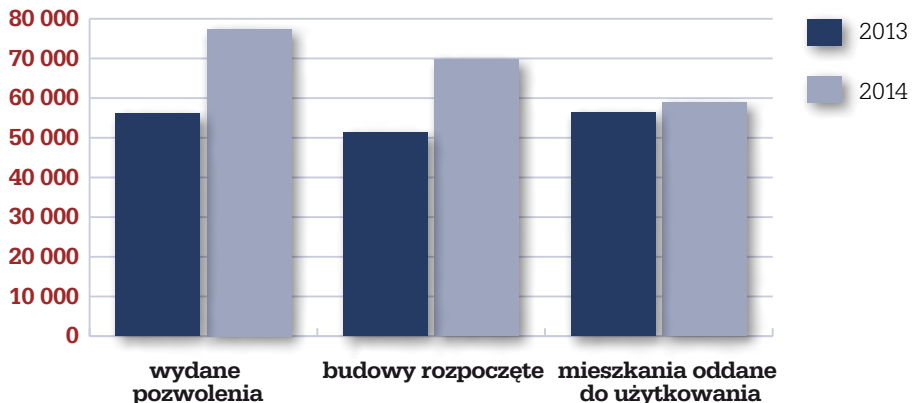
Źródło: GUS

Wykres 23. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I 2013 – XII 2014 r. w ujęciu miesięcznym



Źródło: GUS

Wykres 24. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w latach 2013–2014

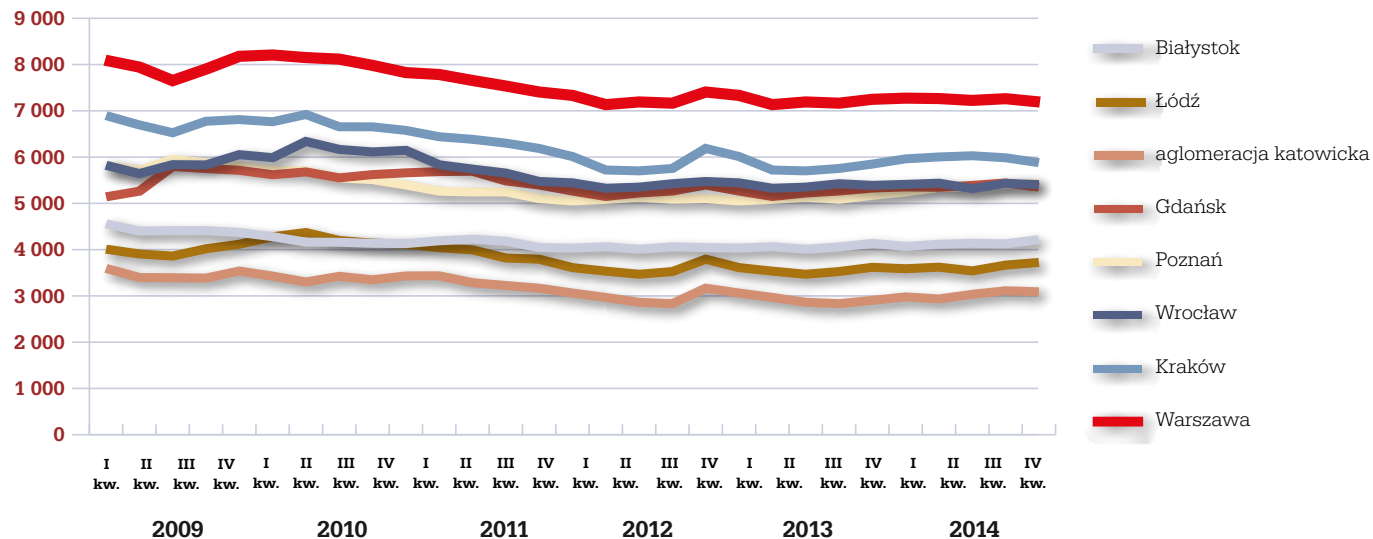


Źródło: GUS

Średnie ceny transakcyjne mieszkań

Ceny transakcyjne w największych miastach Polski już od dwóch lat podlegają jedynie nieznacznym wahaniom. W ostatnim kwartale ubiegłego roku odnotowano niewielki wzrost średniej jednostkowej ceny transakcyjnej w Białymstoku, w Łodzi oraz w Poznaniu, odpowiednio o **90, 59** i **12 zł/m²**. W pozostałych badanych miastach nastąpił spadek przeciętnych cen – największy w Krakowie, tj. o **105 zł/m²** w porównaniu do poprzedniego kwartału. W ujęciu rocznym (IV kw. 2014/ IV kw. 2013) zaobserwowano wzrost średniej ceny transakcyjnej w czterech spośród wszystkich badanych miast: w Poznaniu (o **184 zł/m²**), w Białymstoku (o **147 zł/m²**), w Łodzi (o **137 zł/m²**) oraz w Katowicach (o **110 zł/m²**). W Warszawie i Krakowie średnia cena spadła o **82 zł/m²**, natomiast we Wrocławiu i Gdańsku ceny pozostały na poziomie z roku 2013.

Wykres 25. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2009 r. – IV kw. 2014 r. w ujęciu kwartalnym



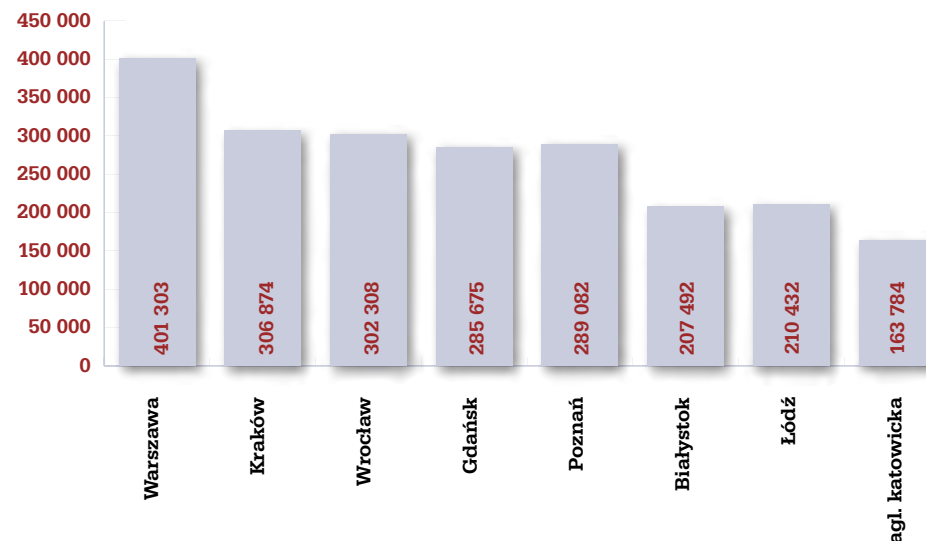
Źródło: AMRON

Tabela 6. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2013 r. – IV kw. 2014 r.

	2013				2014			
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
Warszawa	7 192	7 165	7 249	7 274	7 265	7 225	7 262	7 192
Białystok	4 008	4 060	4 134	4 069	4 117	4 137	4 126	4 216
aglomeracja katowicka	2 862	2 832	2 903	2 978	2 934	3 034	3 111	3 088
Wrocław	5 351	5 425	5 389	5 411	5 436	5 318	5 432	5 406
Gdańsk	5 224	5 266	5 331	5 355	5 347	5 388	5 441	5 352
Kraków	5 702	5 754	5 849	5 962	6 003	6 029	5 985	5 880
Poznań	5 132	5 089	5 173	5 248	5 343	5 364	5 420	5 432
Łódź	3 468	3 526	3 618	3 587	3 621	3 540	3 665	3 724

Źródło: AMRON

Wykres 26. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w IV kw. 2014 r.



Źródło: AMRON

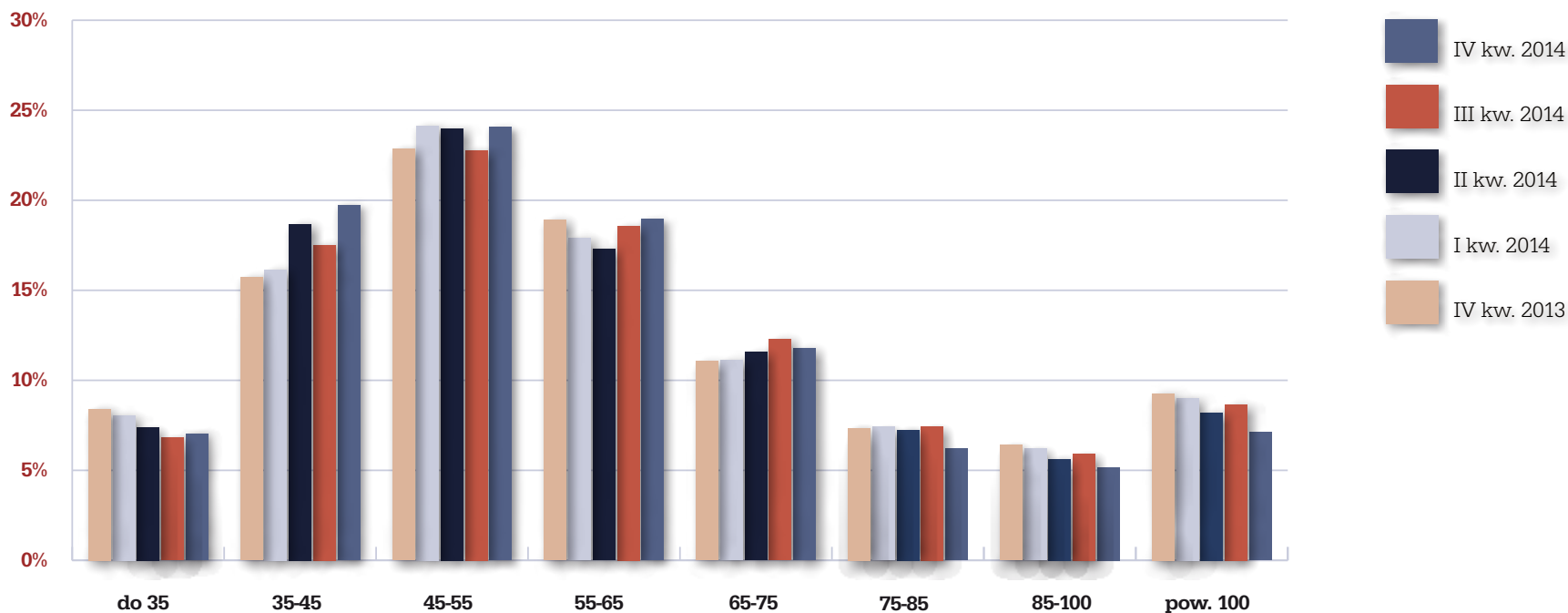
Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie

W IV kwartale 2014 roku wzrosło zainteresowanie małymi mieszkaniami (o powierzchni użytkowej do 65 m²). Udział najmniejszych lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej poniżej 35 m² wzrósł nieznacznie w stosunku do poprzedniego kwartału, bo o **0,21 p.p.** i stanowił **7,02%** całego obrotu w Warszawie. Największy wzrost udziału zaobserwowano w kategorii 35–45 m² – o **2,21 p.p.** osiągając poziom **19,73%**. Sprzedaż mieszkań o powierzchni mieszczącej się w przedziale od 45 do 55 m² wzrosła o **0,71 p.p.**, kolejny przedział tj. 55–65 m² również

zanotował wzrost o **0,32 p.p.** Spadło natomiast zainteresowanie warszawskimi mieszkaniami we wszystkich kategoriach wielkościowych powyżej 65 m². Najwyższy spadek odnotowano w przypadku mieszkań o powierzchni powyżej 100 m² – mieszkania te stanowiły **7,11%** obrotu na warszawskim rynku mieszkaniowym, co oznacza spadek o **1,55 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału.

W odniesieniu do analogicznego kwartału 2013 roku największy wzrost w strukturze wielkościowej warszawskich lokali odnotowano w przypadku mieszkań o powierzchni od 35 do 45 m² (o **4,01 p.p.**), natomiast najwyższy spadek zarejestrowano w przypadku mieszkań o powierzchni powyżej 100 m² – o **2,16 p.p.**

Wykres 27. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie w okresie IV kw. 2013 – IV kw. 2014 r.



Źródło: 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 nieruchomości. Od ponad 10 lat budujemy nową jakość na rynku informacji o wartościach nieruchomości i z tej perspektywy w pełni uzasadnione jest dosłowne traktowanie anagramu nazwy Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami **AMRON – NORMA**. Dla uczestników rynku obrotu nieruchomości **korzystanie z AMRON stało się normą**. Konsekwentnie realizujemy nasz cel stworzenia 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. Od początku roku 2014 oferujemy również usługi w zakresie obsługi wycen nieruchomości realizowanych przez sieć współpracujących z nami rzeczoznawców majątkowych.

Centrum AMRON współpracuje z bankami komercyjnymi oraz bankami spółdzielczymi, 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, a od kwietnia 2014 roku również Urząd Komisji Nadzoru Finansowego.

Kontakt:

Agnieszka Gołębiowska
Dyrektor Centrum AMRON
ul. Cicha 7
00-353 Warszawa
tel.: 22/ 463 47 57

e-mail: agnieszka.golebiowska@amron.pl

sarfin 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

Sekretarz Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości

Związek Banków Polskich

ul. Kruczkowskiego 8

00-380 Warszawa

tel.: 22/48 68 129

e-mail: mwydra@zbp.pl

Raport AMRON-SARFiN – kontakt:

Agnieszka Laskowska

Analitik Rynku Nieruchomości

Dział Badań i Analiz Rynku Nieruchomości Centrum AMRON

e-mail: agnieszka.laskowska@amron.pl

tel.: 22/ 463 47 56

Raport został opracowany przez Centrum AMRON we współpracy z Komitetem ds. Finansowania Nieruchomości ZBP, pod redakcją Agnieszki Gołębiowskiej (agnieszka.golebiowska@amron.pl). Dane oraz komentarze zostały przygotowane przez zespoły AMRON i SARFiN: Agnieszka Laskowską (agnieszka.laskowska@amron.pl), Jerzego Ptaszyńskiego (jerzy.ptaszynski@amron.pl), Bolesława Melucha (bmeluch@zbp.pl) oraz Michała Wydrę (michal.wydra@zbp.pl).

W Raporcie oprócz danych gromadzonych w Systemach AMRON i SARFiN wykorzystano również dane z Banku Gospodarstwa Krajowego, Głównego Urzędu Statystycznego, Narodowego Banku Polskiego.

Opracowanie graficzne:

Stämpfli

Stämpfli Polska Sp. z o.o.

www.staempfli.pl