

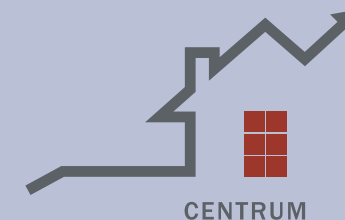
Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach
mieszkaniowych i cenach
transakcyjnych nieruchomości

1/2015

maj 2015

WERSJA SKRÓCONA



AMRON

**Raport nr 23,
data publikacji:
27 maja 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	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	
»	Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3	10	
»	Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych	12	
»	Program „Mieszkanie dla Młodych”	12	
»	Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych	15	
»	Średnie ceny transakcyjne mieszkań	17	
»	Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie	19	
»	Komentarz do Raportu	20	
»	Systemy AMRON i SARFiN	21	
»	System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami	21	
»	System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości	22	

Raport w liczbach

I kw. 2015		zmiana I kw. 2015 /IV kw. 2014
365,036 mld zł	ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	4,19% ↗
1,915 mln	liczba czynnych umów kredytowych	0,98% ↗
42 169	liczba umów zawartych	1,92% ↘
8,978 mld zł	wartość umów zawartych	1,99% ↘
210 997 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	0,60% ↗
198,27 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	8,06 pkt. ↗
49,62%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV powyżej 80%	0,72 pkt. proc. ↗
97,88%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,93 pkt. proc. ↘
1,49%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w EUR	0,68 pkt. proc. ↗
65,03%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	1,51 pkt. proc. ↗
417 718 zł	całkowita średnia cena transakcyjna mieszkania w Warszawie	4,09% ↗
7 267 zł	średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie	1,05% ↗

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,

w najnowszej, już dwudziestej trzeciej edycji Raportu AMRON-SARFiN o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości, prezentujemy wyniki pierwszego kwartału roku 2015 w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów. Niestety nie zmieniają one trwającego od ponad ośmiu lat spadkowego trendu skali akcji kredytowej sektora bankowego. Nie

bez znaczenia jest pewnie w tym przypadku efekt sezonowości, występujący w poprzednich latach, zgodnie z którym każdorazowo wyniki pierwszego kwartału cechuje spadek w relacji do wyników ostatniego kwartału roku poprzedniego. Na szczęście tegoroczny spadek był nieznaczny, nieprzekraczający 2%, a zarówno liczba (42,2 tys. sztuk), jak i wartość (8,9 mld zł) nowo udzielonych kredytów w I kwartale 2015 roku stanowić mogą dobre oparcie dla poprawy wyników w kolejnych kwartałach. Pojawia się tylko pytanie, czy możemy na taką poprawę liczyć?

Zarówno wyjątkowo niskie oprocentowanie kredytów złotowych, jak i atrakcyjne ceny, które osiągnęły w większości lokalizacji swoje lokalne minima, 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 – wykorzystują nadal ci, którzy dysponują gotówką lub wycofali swoje oszczędności z lokat bankowych oraz innych instrumentów finansowych i zainwestowali je w nieruchomości przeznaczone na wynajem. Rentowność z najmu zdecydowanie przewyższa zwroty z lokat oferowane przez instytucje finansowe. Nie byli oni jednak w stanie zdjąć z rynku nowo wprowadzanych lokali przez

deweloperów. Ponownie wzrosła oferta na rynku pierwotnym. Pomimo zaniepokojenia tym faktem, deweloperzy w obawie przed zaostreniem przepisów ustawy o rachunku powierniczym wprowadzają na rynek kolejne inwestycje.

Co prawda zgodnie z zasadą sezonowości, w I kwartale 2015 roku liczba mieszkań oddanych do użytkowania spadła o 26% w odniesieniu do IV kwartału 2014 roku i wyniosła 31 817 lokali. Jednak w przypadku liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto (31 809 lokali), a także liczby wydanych pozwoleń na budowę (38 447 mieszkań) zanotowano niewielkie zmiany, odpowiednio spadek i wzrost o 5%.

Ceny transakcyjne w największych miastach Polski od 2011 roku podlegają jedynie nieznacznym wahaniom. W ujęciu rocznym (I kw. 2015/ I kw. 2014) zaobserwowano spadek średniej ceny transakcyjnej w dwóch spośród wszystkich badanych miast: w Krakowie (o 82 zł/m²) i w Gdańsku (o 58 zł/m²). Można stwierdzić, że ceny mieszkań w Warszawie i Białymstoku pozostały na poziomie sprzed roku. W pozostałych miastach przeciętne ceny transakcyjne 1 m² w odniesieniu do I kwartału 2014 roku wzrosły. Najwięcej, bo o 180 zł/m² wzrosła średnia cena lokalu mieszkalnego w aglomeracji katowickiej, natomiast w Poznaniu, Łodzi i we Wrocławiu wzrost wyniósł odpowiednio: 166, 161 i 39 zł/m².

Potwierdza to naszą tezę z poprzedniego Raportu, że dochodzi do „testowania” gotowości lokalnych rynków na akceptację wzrostu cen. Jednak w ocenie Centrum AMRON brak jest uzasadnienia dla realizacji takiego scenariusza w najbliższym czasie. Trudno zgodzić się z pojawiającymi się komentarzami o rozpoczynającej się fazie wzrostu na rynku transakcji mieszkaniowych. Brak jest bowiem argumentów pozwalających

na prognozowanie wzrostu akcji kredytowej w obszarze finansowania zakupu mieszkań, a trudno oczekiwać na wzrost strumienia na inwestycje mieszkaniowe środków wycofywanych z rynku kapitałowego. Wygaszany jest również dotychczasowy strumień finansowania inwestycji mieszkaniowych w Polsce przez naszą emigrację zarobkową. Zgodnie z najnowszymi badaniami NBP, rośnie w szeregach naszych emigrantów liczba tych, którzy porzucają dotychczasowe plany szybkiego powrotu do kraju i zaczynają organizować sobie życie na emigracji. Nie zmieni tego nastawienia również to, co zostało powiedziane w prezydenckiej kampanii wyborczej - temat polityki mieszkaniowej został w niej praktycznie pominięty. Wyciągając wnioski z wyników wyborów prezydenckich, Związek Banków Polskich nie może dalej przyglądać się polityce zaniechania rządu i parlamentu w sferze finansowania budownictwa mieszkaniowego. Od kilku lat bezskutecznie promujemy sprawdzone w wielu krajach rozwiązania systemowe.

Wielkimi krokami zbliża się kolejna kampania wyborcza – wybory do parlamentu. Jako izba gospodarcza sektora bankowego rozpoczęliśmy już dyskusję nad przyszłymi systemowymi rozwiązaniami w obszarze finansowania budownictwa mieszkaniowego, które powinny opierać się

o dwa podstawowe filary finansowania – banki hipoteczne oraz kasy oszczędnościowo-budowlane. W programie Kongresu Finansowania Nieruchomości, organizowanego przez Komitet ds. Finansowania Nieruchomości ZBP oraz Centrum AMRON w 26-27 listopada 2015 roku zaplanowana została debata, która powinna zakończyć się przyjęciem Programu Mieszkaniowego na lata 2016-2030. Czekamy już dziś na Państwa propozycje, które powinny stać się przedmiotem takiej debaty oraz deklaracje udziału w Kongresie oraz Debacie nt. Polityki Mieszkaniowej. Liczymy, że nie zabraknie w niej tych, którzy zwyciężą w październikowych wyborach i będą gotowi na wykreowanie nowego ładu mieszkaniowego.

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 Furga

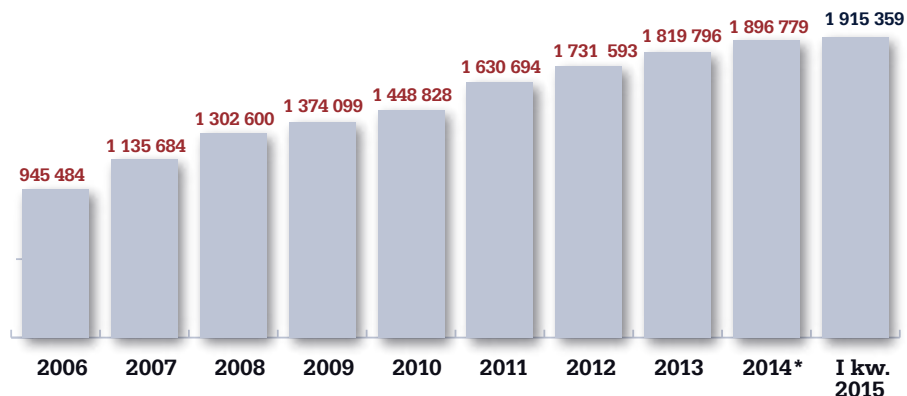
*Centrum AMRON jest jednostką powołaną do zarządzania Systemem Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami, działającą w strukturze organizacyjnej Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.

Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

W I kwartale 2015 roku przyrost czynnych umów kredytowych wyniósł **0,98%**, co oznacza wzrost liczby czynnych kredytów mieszkaniowych o **18 580** sztuk w porównaniu do poprzedniego kwartału. Na koniec marca 2015 roku portfel kredytów hipotecznych wzrósł do poziomu **1 915 359** czynnych umów.

Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w okresie 2006 – I kw. 2015 r.



* zmiana wartości w stosunku do poprzedniej edycji Raportu z uwagi na korektę danych z kilku banków.

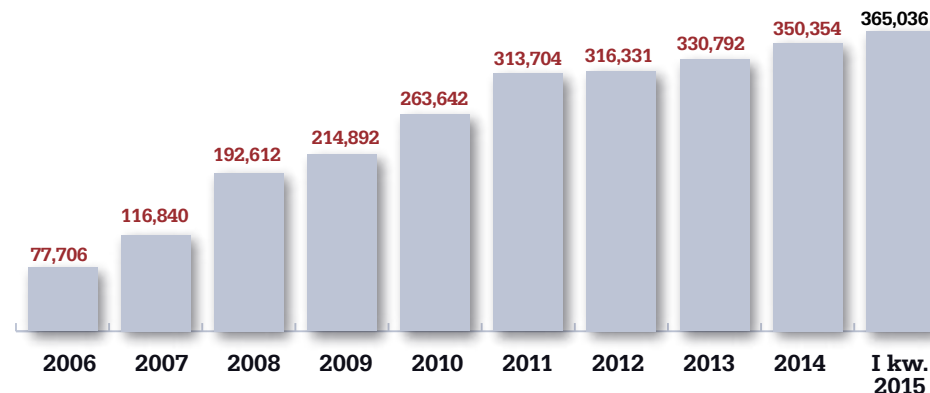
Źródło: ZBP – SARFiN

Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Łączny stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych na koniec I kwartału 2015 roku osiągnął poziom **365,036 mld zł** i powiększył się w ujęciu nominalnym o **14,682 mld zł** (czyli o **4,19%**) w porównaniu do poprzedniego kwartału.

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 okresie 2006 – I kw. 2015 r.



Źródło: ZBP – SARFiN, NBP

Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

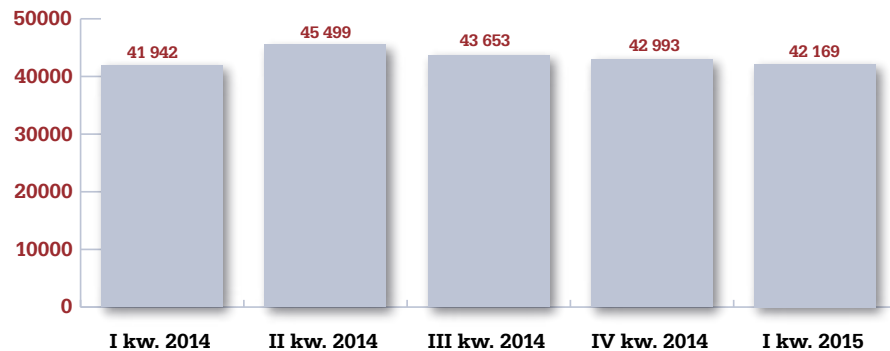
W pierwszych miesiącach 2015 roku po raz kolejny zanotowano spadek liczby i wartości nowo podpisanych umów kredytowych. Wartość kredytów mieszkaniowych udzielonych w okresie od stycznia do marca bieżącego roku wyniosła **8,978 mld zł** i w porównaniu do IV kwartału 2014 roku była niższa o **1,99%**. W badanym okresie banki zawarły **42 169** umów o kredyt mieszkaniowy, co oznacza spadek o **1,92%** w porównaniu do wyników poprzedniego kwartału.

Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie I kw. 2014 r. – I kw. 2015 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% ↓
I kw. 2015	8,978	1,99% ↓	42 169	1,92% ↓

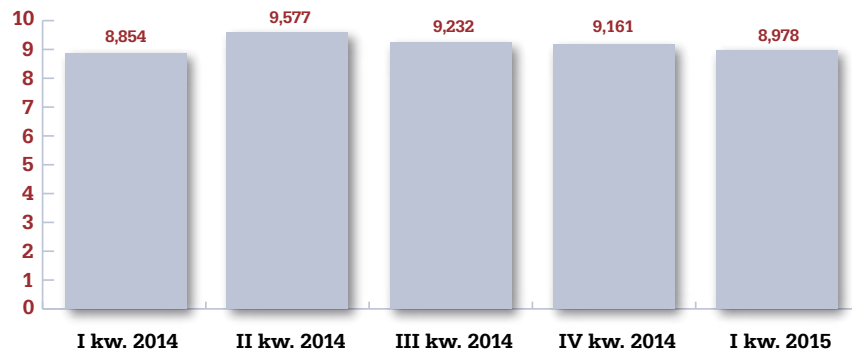
Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie w okresie I kw. 2014 r. – I kw. 2015 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 4. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie w okresie I kw. 2014 r. – I kw. 2015 r. (mld zł)



Źródło: ZBP – SARFiN

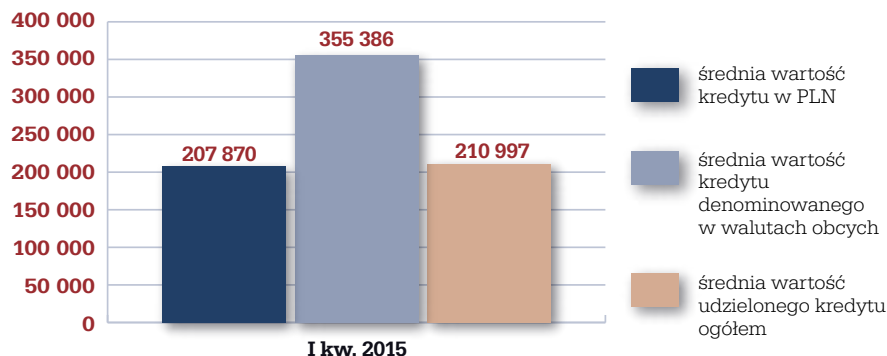
Waluta kredytu

W strukturze walutowej kredytów udzielonych w I kwartale 2015 roku można zauważyć niewielkie zmiany. Udział kredytów złotych w wartości wszystkich kredytów hipotecznych udzielonych w okresie od stycznia do marca nieznacznie spadł (o **0,93 p.p.**) w porównaniu do poprzedniego kwartału i wyniósł **97,88%**. Tym samym wzrósł odsetek kredytów udzielonych w obcej walucie, które stanowiły **2,12%** wartości portfela nowych kredytów. W badanym kwartale najbardziej, tj. o **0,68 p.p.**, wzrósł udział kredytów denominowanych w euro do **1,49%** portfela. Udział kredytów w dolarach amerykańskich oraz we frankach szwajcarskich pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału, stanowiąc tym samym odpowiednio **0,17%** i **0,08%**. Natomiast nowe kredyty udzielone w pozostałych walutach stanowiły **0,38%** wszystkich nowych umów kredytowych, co oznacza niewielki wzrost – o **0,20 p.p.**

Średnia wartość kredytu

Wysokość przeciętnego kredytu złotówkowego w pierwszych trzech miesiącach 2015 roku minimalnie wzrosła w odniesieniu do poprzedniego kwartału (o **0,48%** – nominalnie o **988 zł**) i wyniosła **207 870 zł**. Natomiast średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych spadła aż o **91 604 zł**, czyli o **20,49%** i osiągnęła poziom **355 386 zł**. Mimo to, z racji dominacji w portfelu kredytów złotych, średnia wartość udzielonego kredytu ogółem nieznacznie wzrosła (o **0,60%**, czyli **1 263 zł**) i wyniosła **210 997 zł**.

Wykres 5. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w I kw. 2015 r.

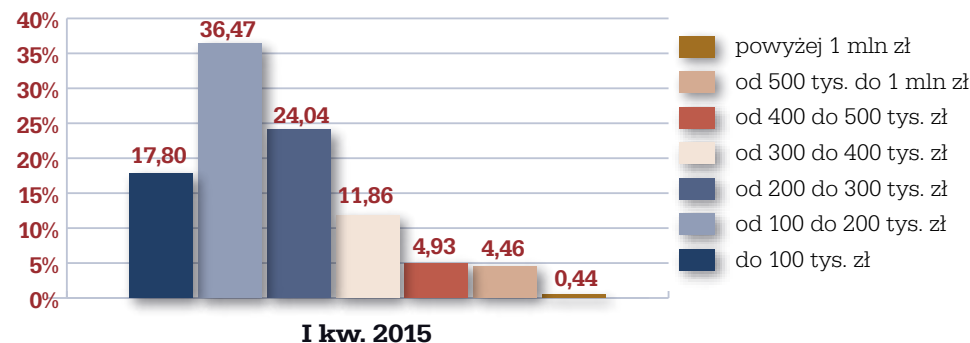


Źródło: ZBP – SARFiN

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

W I kwartale 2015 roku nastąpił niewielki wzrost udziału kredytów o wartości z przedziału od 100 do 300 tys. zł, w porównaniu do poprzedniego kwartału. Nadal banki najczęściej udzielają kredytów o wartości pomiędzy 100 a 200 tys. zł – w I kwartale 2015 roku stanowiły one **36,47%** portfela nowych umów kredytowych, co oznacza wzrost o **0,86 p.p.** w ujęciu kwartalnym, natomiast udział kredytów o wartości z przedziału 200 – 300 tys. zł wzrósł o **0,48 p.p.** i osiągnął poziom **24,04%**. W porównaniu do poprzedniego kwartału, udział kredytów o wartości powyżej 1 mln zł pozostał na tym samym poziomie. Natomiast udział pozostałych grup wartości nowo udzielonych kredytów hipotecznych w I kwartale 2015 roku nieznacznie spadł – od **0,18** do **0,49 p.p.** Największy spadek odnotowano w kategorii kredytów o wartości z przedziału od 300 do 400 tys. zł – w badanym okresie ich udział w wolumenie nowych kredytów mieszkaniowych wyniósł **11,86%**.

Wykres 6. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w I kw. 2015 r.

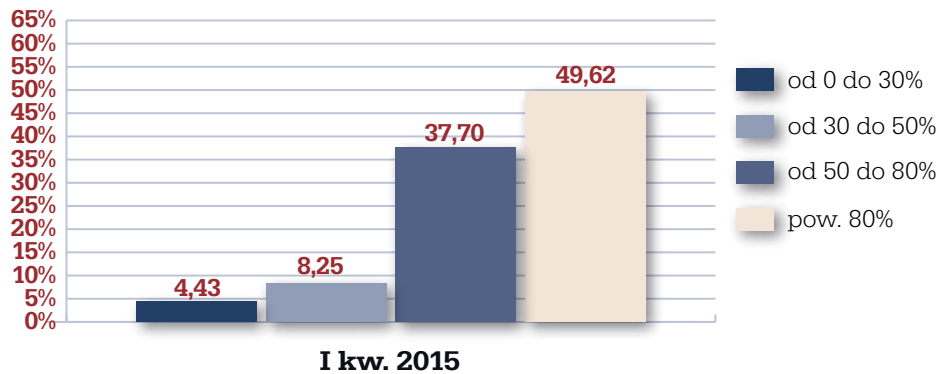


Źródło: ZBP – SARFiN

Struktura wskaźnika LtV

W okresie od stycznia do marca 2015 roku zanotowano jedynie niewielkie zmiany w strukturze wskaźnika LtV nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych. Niezmiennie największą popularnością cieszą się kredyty, których LtV przekroczyło 80% – ich udział w strukturze nowo udzielonych kredytów wzrósł o **0,72 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału, w wyniku czego stanowiły one **49,62%** wszystkich udzielonych kredytów w badanym kwartale. Nieznacznie, bo zaledwie o **0,35 p.p.**, wzrósł również udział kredytów o wskaźniku LtV do 30% – w badanym kwartale ich udział wyniósł **4,43%**. Natomiast zmniejszył się portfel nowych kredytów w segmencie o wartości LtV od 30 do 80%. W porównaniu do poprzedniego kwartału, udział nowych kredytów o wskaźniku LtV od 30 do 50% był niższy o **0,49 p.p.**, a tych z LtV pomiędzy 50 a 80% – o **0,58 p.p.**

Wykres 7. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w I kw. 2015 r.

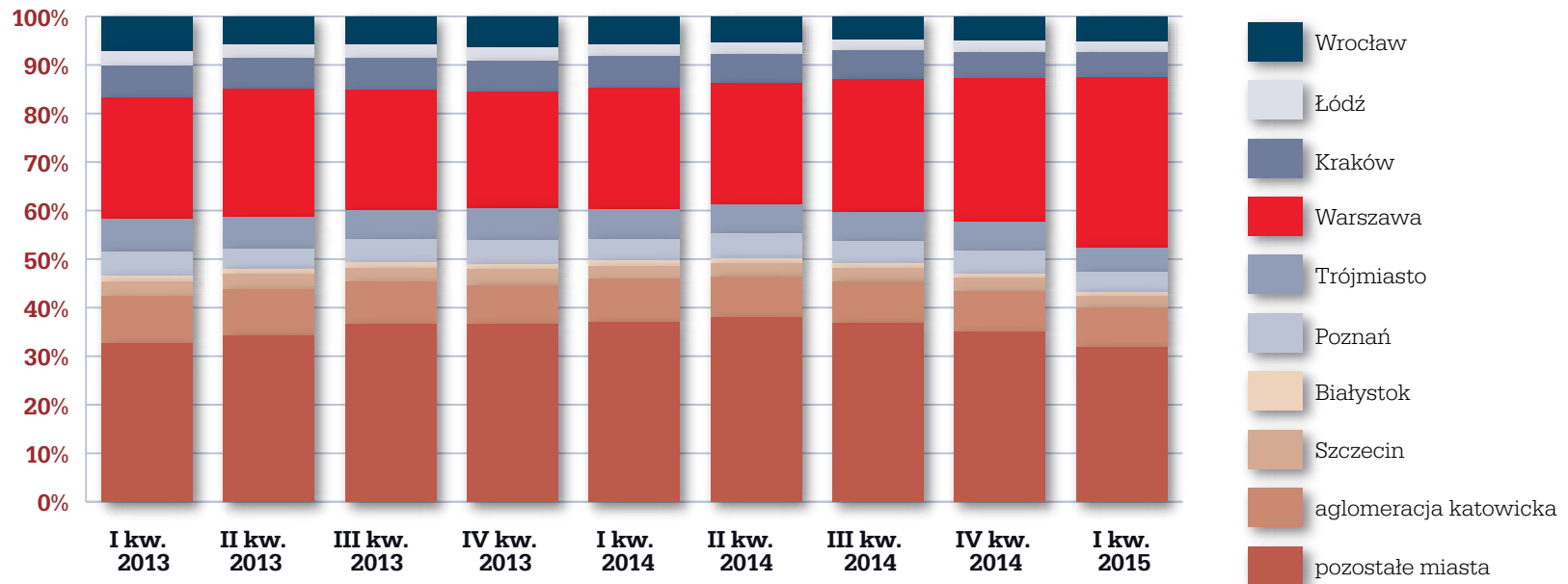


Źródło: ZBP – SARFiN

Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W badanym kwartale drugi raz z rzędu zanotowano spadek udziału mniejszych miast w strukturze nowych kredytów. Aż **68,11%** wolumenu nowych kredytów mieszkaniowych udzielono w największych dziewięciu aglomeracjach, co oznacza wzrost o **3,17 p.p.** w stosunku do IV kwartału 2014 roku. Wartościowy udział stolicy w strukturze nowo udzielonych kredytów nadal rośnie – w I kwartale 2015 roku wyniósł on **35,05%**, czyli o **5,48 p.p.** więcej niż w poprzednim kwartale. W pozostałych spośród badanych miast zarejestrowano minimalne spadki, największy z nich nastąpił w Trójmieście i wyniósł **0,85 p.p.**

Wykres 8. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie I kw. 2013 r. – I kw. 2015 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Tabela 2. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie I kw. 2014 r. – I kw. 2015 r.

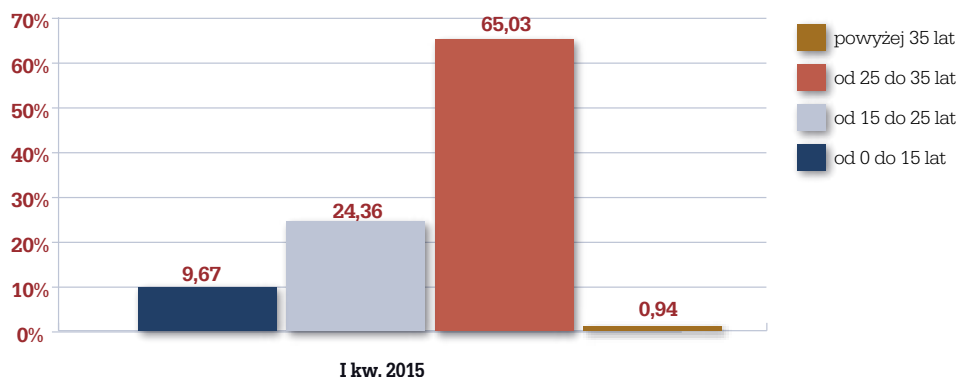
	pozostałe miasta	aglomeracja katowicka	Szczecin	Białystok	Poznań	Trójmiasto	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław
I kw. 2014	37,08%	8,74%	2,76%	1,08%	4,55%	6,11%	24,94%	6,55%	2,31%	5,89%
II kw. 2014	37,94%	8,52%	2,72%	0,98%	5,05%	6,01%	25,02%	5,99%	2,33%	5,43%
III kw. 2014	36,74%	8,70%	2,68%	1,01%	4,49%	5,99%	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%
I kw. 2015	31,89%	8,09%	2,36%	0,89%	4,07%	5,08%	35,05%	5,20%	2,09%	5,28%

Źródło: ZBP – SARFiN

Okres kredytowania

W strukturze nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych ze względu na okres kredytowania kolejny raz zanotowano wzrost jedynie w przypadku kredytów o okresie zapadalności od 25 do 35 lat. W pierwszym kwartale 2015 roku udział tych kredytów wyniósł **65,03%**, czyli wzrósł o **1,51 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. W pozostałych segmentach zanotowano spadek – największy w przypadku kredytów udzielonych na okres do 15 lat – o **0,81 p.p.**

Wykres 9. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w I kw. 2015 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 dostępności mieszkania przykładowej rodziny w I kwartale 2015 roku miały:

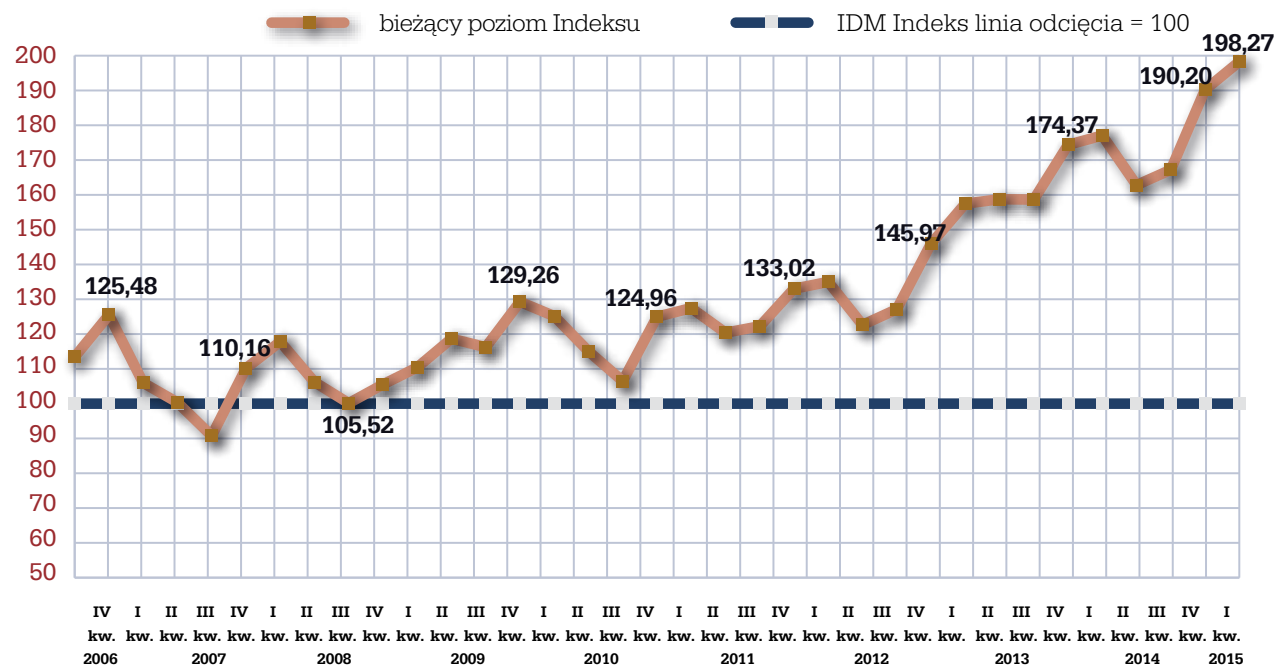
- stabilizacja cen nieruchomości w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – nieznaczny wzrost o **0,87%** w stosunku do IV kwartału 2014 roku;
- nieznaczny spadek oprocentowania kredytów udzielnych w I kwartale – według NBP spadek ten wyniósł **1,39 p.p.** (spadek o **23 punkty bazowe**) – realne oprocentowanie kredytów udzielonych w I kwartale 2015 roku wyniosło **4,83%**;
- dalszy wzrost średnich dochodów rodziny, który w I kwartale 2015 r. wyniósł o **2,85%**;
- 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 ogło-

szenia wartości minimum socjalnego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych dla kolejnego kwartału) nieznacznie spadł (deflacja na poziomie **0,5%**).

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 o **2,80%**, co spowodowało wzrost indeksu o **8,06 punktów** w I kwartale 2015 roku.

Wykres 10. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 w okresie IV kw. 2006 r. – I kw. 2015 r.

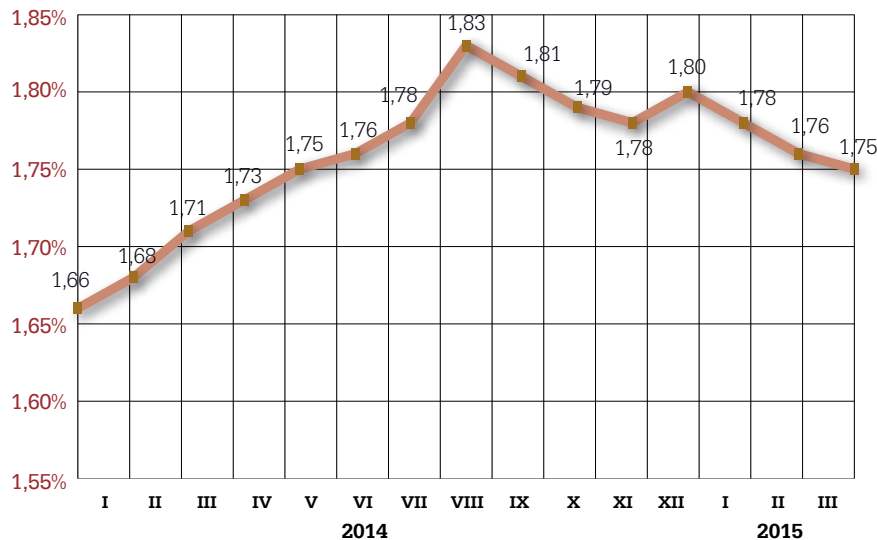


Źródło: ZBP

Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

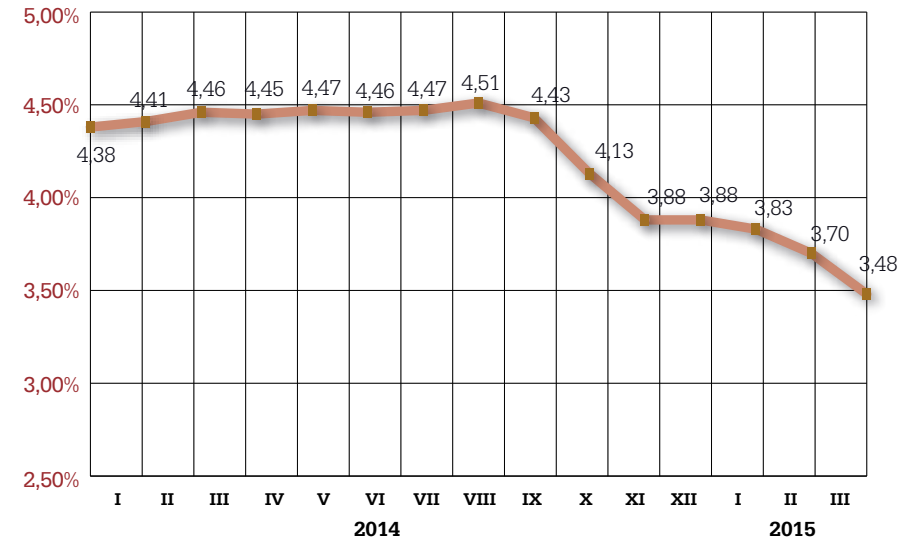
Marże kredytowe nadal spadają. Średnia marża kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LTV 75%, udzielonego na okres 25 lat) w okresie pierwszych trzech miesięcy 2015 roku wyniosła **1,76%**, czyli o **0,03 p.p.** mniej niż w poprzednim kwartale. Rada Polityki Pieniężnej w dniu 5 marca 2015 roku zdecydowała o kolejnej obniżce stopy referencyjnej NBP, tym razem aż o **0,50 p.p.**, czyli do poziomu **1,50%**. Natomiast WIBOR 3M spadł z poziomu **2,05%** w grudniu 2014 roku do **1,67%** w marcu roku 2015, dzięki czemu przeciętne oprocentowanie kredytów hipotecznych również spadło. Średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego spadło o **0,40 p.p.** w porównaniu do grudnia 2014 roku i na koniec badanego kwartału wyniosło **3,48%**.

Wykres 11. Średnia marża kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2014 r. – marzec 2015 r.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

Wykres 12. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2014 r. – marzec 2015 r.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

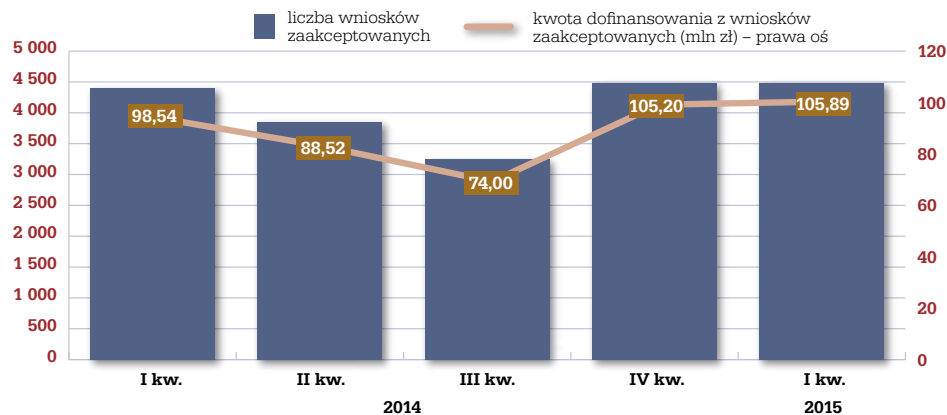
Program „Mieszkanie dla Młodych”

Mimo słabego wyniku Programu „Mieszkanie dla Młodych” odnotowanego w styczniu 2015 roku, cały I kwartał bieżącego roku zakończył się rezultatem niemal identycznym jak kwartał poprzedni. W pierwszych trzech miesiącach 2015 roku banki zaakceptowały **4 481** wniosków (czyli o **1** wniosek mniej w porównaniu do IV kwartału 2014 roku), udzielając tym samym dofinansowania na łączną kwotę **105,9 mln zł** (o **0,7%** więcej niż w poprzednim kwartale). Jednak w ujęciu miesięcznym widać wyraźne ożywienie – w marcu zaakceptowano rekordową liczbę wniosków, bo aż **1 973** na kwotę **46,76 mln zł**. W całym okresie funkcjonowania Programu, czyli od 1 stycznia 2014 r., zaakceptowano **20 453** wnioski na łączną kwotę dofinansowania w wysokości **472,2 mln zł**. **43,9%** tej kwoty przeznaczony było na wypłatę z puli przewidzianej na 2014 rok,

46,6% to środki z puli na dopłatę w 2015 roku, **8,9%** – w roku 2016, natomiast w roku 2017 – **0,6%**.

Łącznie banki zawarły **18 321** umów kredytowych w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych” o wartości ponad **3,4 mld zł**. Udział kredytów preferencyjnych w ogólnej akcji kredytowej w okresie od stycznia 2014 roku do marca 2015 roku wyniósł **7,43%** w ujęciu wartościowym i **8,47%** w ujęciu ilościowym.

Wykres 13. Liczba i kwota wniosków zaakceptowanych przez banki w Programie „Mieszkanie dla Młodych”

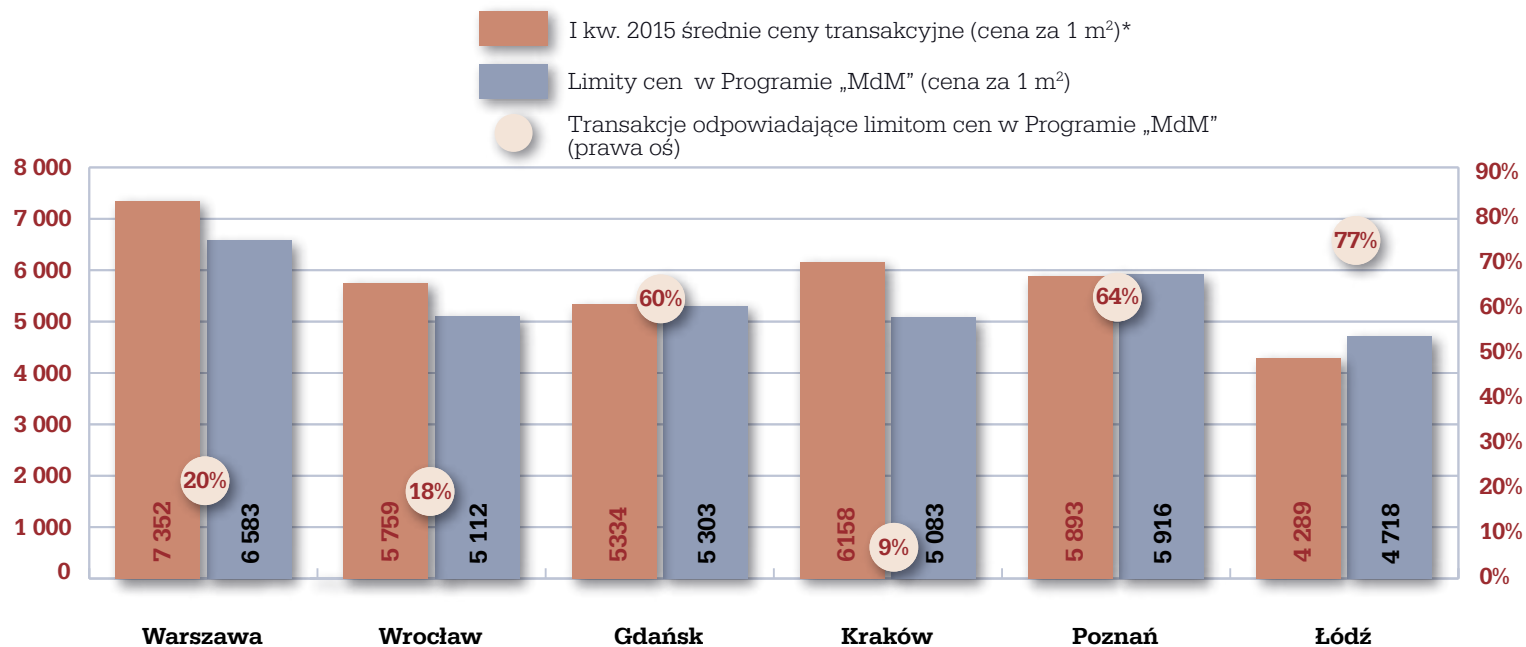


Źródło: BGK

W I kwartale 2015 roku maksymalna cena 1 m² mieszkania w Programie „Mieszkanie dla Młodych” zmieniła się jedynie w Gdańsku – limit został zmniejszony o **123 zł (2,26%)** i wyniósł **5 303,10 zł**.

Wyodrębnienie transakcji dotyczących mieszkań, które kwalifikowały się do Programu w I kwartale 2015 r., pozwoliło wskazać miasta, w których łatwo było znaleźć odpowiednie mieszkanie i te, w których było to znacznie utrudnione. W najlepszej sytuacji niezmiennie są mieszkańcy Łodzi, gdzie aż **77%** transakcji zawartych w I kwartale 2015 roku kwalifikowałyby się do dopłaty. Następne w kolejności pod względem dostępności mieszkań na rynku pierwotnym o cenie transakcyjnej mieszczącej się w limitach Programu jest Poznań (**64%**) oraz Gdańsk (**60%**). W Warszawie **20%** sprzedanych mieszkań mogłoby być kupionych z dofinansowaniem rządowym, natomiast we Wrocławiu – **18%**. Najmniejsze szanse na dopłatę rządową w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych” mieli mieszkańcy Krakowa, gdzie limit ceny za 1 m² mieszkania wyniósł **5 083 zł**, natomiast średnia cena lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym o powierzchni użytkowej do 75 m² wyniosła **6 158 zł**. Udział transakcji odpowiadających limitom Programu w tym mieście wyniósł zaledwie **9%**.

Wykres 14. Porównanie średnich cen transakcyjnych mieszkań w I kwartale 2015 r. i limitów cen w Programie „Mieszkanie dla Młodych”



* średnia cena lokali mieszkalnych o metrażu do 75 m²

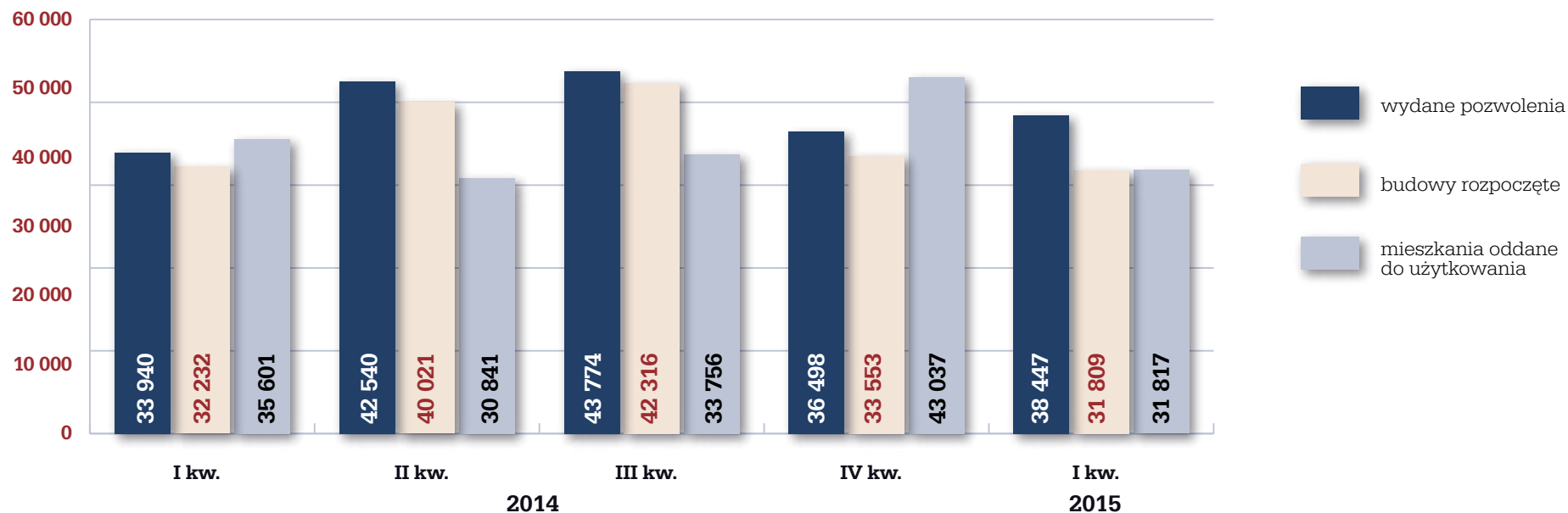
Źródło: BGK, AMRON

Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Zgodnie z zasadą sezonowości, w I kwartale 2015 roku liczba mieszkań oddanych do użytkowania spadła o **26%** w odniesieniu do IV kwartału 2014 roku i wyniosła **31 817** lokali. Natomiast w przypadku liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto (**31 809** lokali), a także liczby wydanych pozwoleń na budowę (**38 447** mieszkań) zanotowano niewielkie zmiany, odpowiednio spadek i wzrost o **5%**.

W ujęciu rocznym zaszły podobne zmiany. W odniesieniu do analogicznego okresu 2014 roku, w I kwartale bieżącego roku nastąpił znaczny spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania (o **11%**) oraz niewielki spadek liczby rozpoczętych inwestycji (o **1%**). Natomiast liczba wydanych pozwoleń na budowę nowych mieszkań wzrosła o **13%**.

Wykres 15. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w okresie I kw. 2014 r. – I kw. 2015 r.



Źródło: GUS

Na rynku deweloperskim widać lekkie ożywienie. Według wstępnych danych GUS, w I kwartale 2015 roku wydano pozwolenia na budowę **20 225** mieszkań przez deweloperów – było to o **7%** więcej w ujęciu kwartalnym i o **13%** więcej w porównaniu do I kwartału 2014 roku. Natomiast liczba rozpoczętych inwestycji wyniosła **16 397** mieszkań, co

jest wynikiem o **14%** gorszym w porównaniu do poprzedniego kwartału, jednak o **8%** lepszym od wyniku analogicznego okresu ubiegłego roku. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w porównaniu z poprzednim kwartałem spadła o **43%** i wyniosła **11 383**, natomiast w odniesieniu do I kwartału 2014 roku jest to spadek o **14%**.

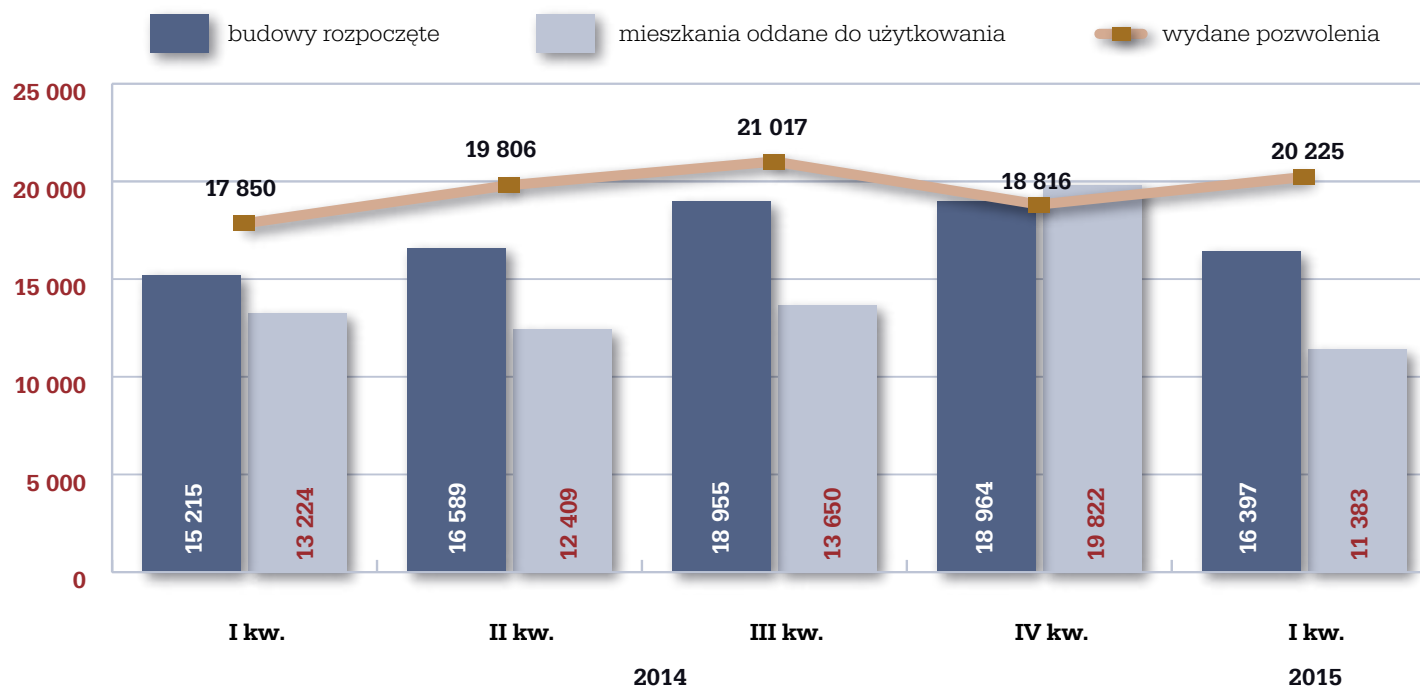
W I kwartale 2015 roku pozwolenia na budowę mieszkań przez deweloperów stanowiły aż **53%** wszystkich pozwoleń w sektorze budownictwa mieszkaniowego, natomiast rozpoczęte inwestycje deweloperskie stanowiły **52%** wszystkich nowych budów. **36%** wszystkich ukończonych w I kwartale 2015 roku mieszkań to lokale wybudowane przez deweloperów.

Tabela 3. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2014 r. – I kw. 2015 r.

	2014				2015
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.
wydane pozwolenia	17 850	19 818	21 005	18 724	20 225
budowy rozpoczęte	15 215	16 589	18 955	18 964	16 397
mieszkania oddane do użytkowania	13 224	12 406	13 381	19 871	11 383

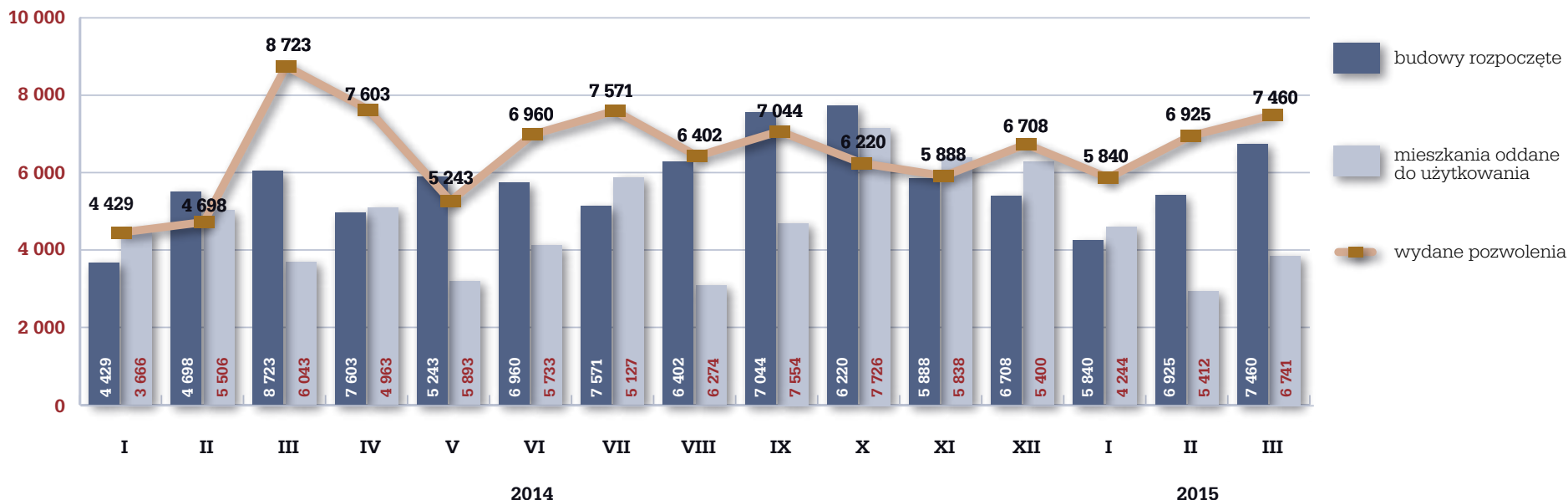
Źródło: GUS

Wykres 16. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2014 r. – I kw. 2015 r. w ujęciu kwartalnym



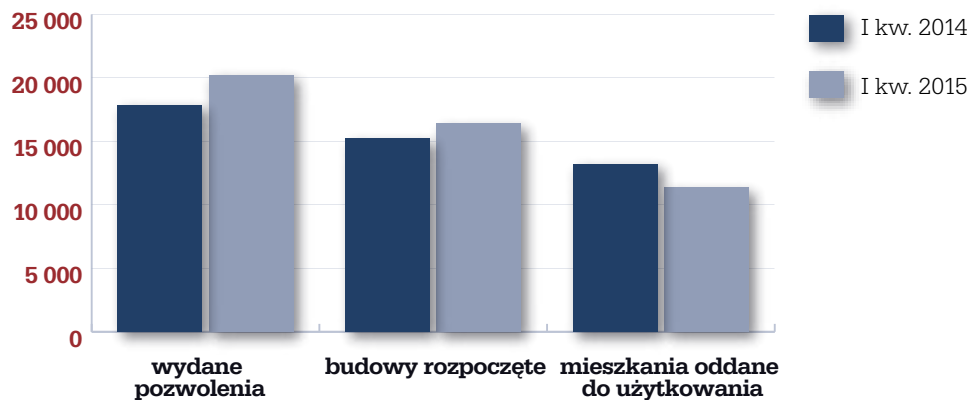
Źródło: GUS

Wykres 17. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I 2014 – III 2015 r. w ujęciu miesięcznym



Źródło: GUS

Wykres 18. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w I kw. 2014 r. i I kw. 2015 r.

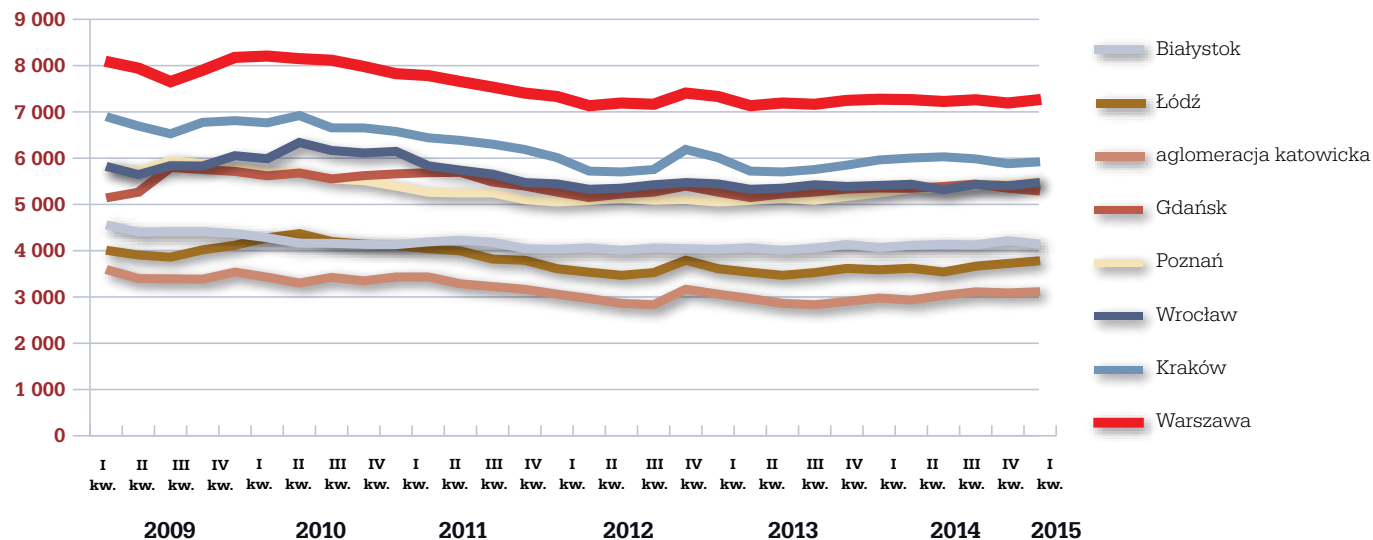


Źródło: GUS

Średnie ceny transakcyjne mieszkań

W I kwartale 2015 roku niewielki spadek średniej jednostkowej ceny transakcyjnej mieszkań w porównaniu do poprzedniego kwartału zanotowano w Białymstoku i Gdańsku, odpowiednio o **76** i **63 zł/m²**. Tym samym średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego w Białymstoku wyniosła **4 140 zł/m²**, natomiast w Gdańsku – **5 289 zł/m²**. W pozostałych miastach zaobserwowano nieznaczne wzrosty – od **26** do **77 zł/m²**. Cena metra kwadratowego najbardziej wzrosła w Poznaniu (o **77 zł/m²**) i w Warszawie (o **76 zł/m²**), a średnie ceny w tych miastach wyniosły odpowiednio **5 509 zł/m²** oraz **7 267 zł/m²**.

Wykres 19. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2009 r. – I kw. 2015 r. w ujęciu kwartalnym



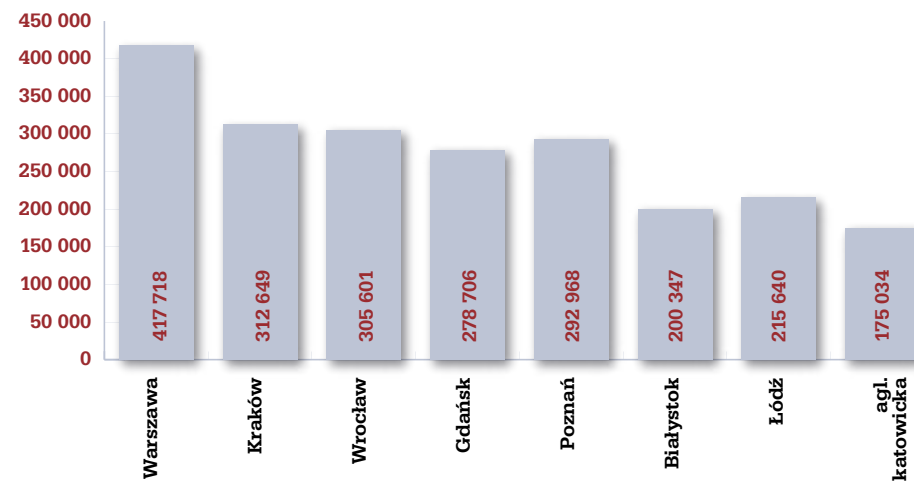
Źródło: AMRON

Tabela 4. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2014 r. – I kw. 2015 r.

	2014				2015
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.
Warszawa	7 265	7 225	7 262	7 192	7 267
Białystok	4 117	4 137	4 126	4 216	4 140
aglomeracja katowicka	2 934	3 034	3 111	3 088	3 114
Wrocław	5 436	5 318	5 432	5 406	5 475
Gdańsk	5 347	5 388	5 441	5 352	5 289
Kraków	6 003	6 029	5 985	5 880	5 921
Poznań	5 343	5 364	5 420	5 432	5 509
Łódź	3 621	3 540	3 665	3 724	3 782

Źródło: AMRON

Wykres 20. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w I kw. 2015 r.



Źródło: AMRON

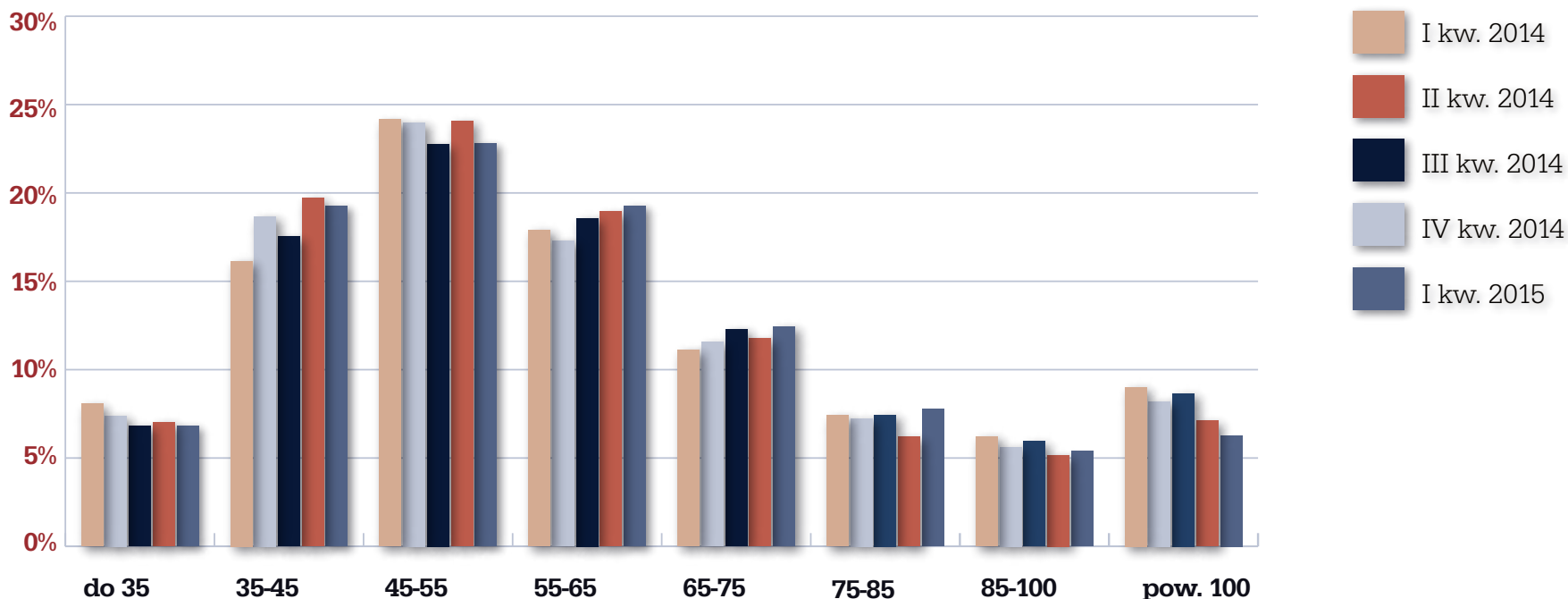
Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie

W okresie od stycznia do marca 2015 roku zauważalne były jedynie niewielkie zmiany w strukturze wielkościowej obrotu warszawskimi mieszkańiami. Zainteresowanie małymi lokalami o powierzchni użytkowej do 55 m² nieznacznie spadło na rzecz mieszkań większych. Największy spadek udziału zaobserwowano wśród mieszkań o powierzchni użytkowej od 45 do 55 m² – o **1,26 p.p.** w ujęciu kwartalnym oraz o **1,35 p.p.** w porównaniu do I kwartału 2014 roku. Tym samym udział tej kategorii wielkościowej osiągnął poziom **22,80%**.

Spadło również zainteresowanie lokalami największymi, o powierzchni użytkowej powyżej 100 m² – udział tej kategorii wyniósł **6,28%** całego obrotu w Warszawie, co oznacza spadek o **0,83 p.p.** w stosunku do poprzedniego kwartału oraz o **2,73 p.p.** w odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku.

Natomiast sprzedaż mieszkań ze wszystkich kategorii wielkościowych od 55 do 100 m² powierzchni użytkowej wzrosła. Największy wzrost udziału w wolumenie obrotu dotyczy lokali w kategorii 75 – 85 m² – o **1,59 p. p.** w ujęciu kwartalnym i **0,38 p.p.** w ujęciu rocznym, osiągając poziom **7,79%**.

Wykres 21. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie w okresie I kw. 2014 – I kw. 2015 r.



Źródło: AMRON

Komentarz do Raportu

– prof. Jacek Łaszek, Szkoła Główna Handlowa



No to bum!!!

Wszystko wygląda na to, że mamy początki bo-
omu na rynku nieruchomości mieszkaniowych,
bo na rynkach nieruchomości komercyjnych
mamy go już od dawna. Nie ma w tym nic nad-
zwyczajnego, w końcu zastosowanie stymulacji
fiskalnej (MDM) oraz monetarnej (obniżki stóp
procentowych) prawie zawsze daje takie wyni-
ki. Prawie, bo czasami wywołuje boom na ryn-
ku akcji, który potem kończy się spektakular-

nym spadkiem i pogrąża tzw. „plankton”, którego napływ właśnie go
wywołał, przedłużając sztucznie fazę wzrostową cyklu. Wtedy dopiero
w drugim rzucie osłabiony popyt przesuwają się na rynek nieruchomości,
powodując wzrosty cen, a potem często spekulację. Jeżeli więc spojrzymy
na raporty NBP, korzystające w zakresie monitoringu rynku deweloper-
skiego, to okaże się, że przyrost popytu jako konsekwencji obniżek
stóp procentowych był znaczący, pomimo, że nie uwzględnia on jesz-
cze w pełni skutków ostatnich obniżek. Według tych szacunków war-
tość transakcji związanych z mieszkaniami deweloperskimi w cenach
rynkowych na 7 największych rynkach wzrosła z poziomu 2,8 mld zł-

tych kwartalnie przed fazą luzowania stóp procentowych do poziomu
3,8 mld zł, a po ostatniej obniżce przekroczyła 4 mld zł. Gdyby nie duży
zasób niesprzedanych mieszkań – efekt eksperymentów z poprzednią
wersją ustawy deweloperskiej, znaczne zasoby czynników produkcji
u deweloperów oraz ich obawy przed nową wersją tej ustawy (dewe-
loperzy jak poprzednio postępują racjonalnie, czyli budują portfel inwe-
stycji, które mają szansę ominąć ustawę), łatwo obliczyć wzrost cen,
jaki miałyby już miejsce. Może też warto dodać, że jak dotąd, konsumenci
zachowują się nadzwyczaj rozsądnie, pytanie tylko jak długo? Obniżka
stóp procentowych zazwyczaj oddziałuje dwoma kanałami: kredyto-
wym i inwestycyjnym. Banki jednak pamiętają na szczęście niedawne
problemy z tymi kredytami, działają też zapewne nowe regulacje KNF.
W rezultacie akcja kredytowa, jak pokazują dane NBP, cały czas powoli
rośnie, rosną też środki własne ludności. Jak na razie nic złego (wzrosty
cen mieszkań) się jeszcze nie dzieje, ale o deflacji możemy już raczej za-
pomnieć i trzeba raczej myśleć jak zaostrzać wskaźniki ostrożnościowe
na tym rynku, gdyby ceny zaczęły rosnąć zbyt szybko.

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. 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 nieruchomościami **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.

Współpracujemy 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
Analityk 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 oraz prof. SGH Jackiem Łaszkiem, 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