

Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach
mieszkaniowych i cenach transakcyjnych
nieruchomości



3 / 2012

listopad 2012
WERSJA SKRÓCONA

**Raport nr 13, data publikacji:
27 listopada 2012**



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH



Spis treści

»	Raport w liczbach	3	
»	Wstęp – o Raporcie – Jacek Furga, Przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich i Wiceprezes Zarządu Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.		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	
»	Program „Rodzina na Swoim”	11	
»	Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych		13
»	Średnie ceny transakcyjne mieszkań	15	
»	Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkań w wybranych miastach w III kwartale 2012 r .		16
»	Średnie ceny transakcyjne mieszkań w podziale na poszczególne kategorie wielkościowe oraz technologię	17	
»	Systemy AMRON i SARFiN	18	
»	System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami		18
»	System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości	18	
»	Raport AMRON-SARFiN – kontakt	18	



Raport w liczbach

III kw. 2012		zmiana III kw. / II kw.
313,743 mld zł	ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	1,30% ↓
1,704 mln	liczba aktualnie czynnych umów kredytowych	2,32% ↑
50 691	liczba umów zawartych	2,16% ↑
10,021 mld zł	wartość umów zawartych	0,23% ↓
199 746 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	1,47% ↓
118 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	4 pkt. ↓
47,24%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV powyżej 80%	2,05 pkt. proc. ↓
97,37%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	2,76 pkt. proc. ↑
0,17%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w CHF	0,05 pkt. proc. ↑
2,42%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w EUR	2,77 pkt. proc. ↓
1,95 mld zł	kwota kredytów udzielonych w ramach programu „Rodzina na Swoim”	9,67% ↑
7 333 zł	średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie	1% ↓



Wstęp – o Raporcie

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



Szanowni Państwo,

Minęły już trzy lata od opublikowania przez Związek Banków Polskich pierwszego „Ogólnopolskiego raportu o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości”, znanego powszechnie pod nazwą Raport AMRON-SARFiN, opracowanego przez Centrum AMRON. Pierwsza edycja Raportu adresowana była do uczestników VI Kongresu Finansowania Nieruchomości w li-

stopadzie roku 2009.

Te minione trzy lata to był trudny okres sprawdzianu dla funkcjonowania polskiego rynku mieszkaniowego i kredytowego w warunkach ogólnoświatowego kryzysu. Jego skutki relacjonujemy w kolejnych edycjach Raportu. Systematycznie rośnie bowiem zapotrzebowanie na rzetelną i wiarygodną informację. Z satysfakcją stwierdzamy, że dysponujemy stale rosnącym gronem czytelników, w tym również profesjonalnych uczestników rynku i jego obserwatorów oraz potencjalnych inwestorów z całej Europy. Odpowiedzią na rosnące zapotrzebowanie na rzetelną informację o polskim rynku było udostępnienie z początkiem roku 2011 Raportu AMRON-SARFiN również w angielskiej wersji językowej, a od września 2011 roku – w wersji rozszerzonej. Jako potwierdzenie rzetelności oferowanej przez nas analizy traktujemy adresowane do Centrum AMRON zlecenia od deweloperów i inwestorów dotyczące indywidualnych, specjalistycznych raportów. Rosnącym zainteresowaniem cieszą się również dodatkowe raporty o zmianach cen nieruchomości mieszkaniowych oraz gruntów rolnych i gruntów pod zabudowę, aktualizowanych kwartalnie i dostępnych na stronie internetowej Centrum AMRON. Mieszkańcy siedmiu największych polskich miast mogą na naszej stronie zweryfikować aktualną szacunkową cenę własnego mieszkania.

Jakość analiz Centrum AMRON zależy w dużej mierze od jakości i liczby zgromadzonych informacji. W tym miejscu pragnę podziękować za wiele cennych, zarówno tych pozytywnych, jak i krytycznych uwag pod adresem Raportu, które przewijały się w szeregu publikacji, na forach internetowych czy też kierowane były bezpośrednio do autorów Raportu. Mam nadzieję, że udało się nam je właściwie wykorzystać.

W minionych trzech latach do bankowych uczestników Systemu AMRON dołączyli rzeczoznawcy majątkowi i pośrednicy w obrocie nieruchomościami, którzy również zasilają bazę AMRON wysokiej jakości danymi o nieruchomościach. W okresie od edycji pierwszego Raportu AMRON-SARFiN do końca października br. zasoby bazy danych podwoiły się. W listopadzie 2009 roku baza danych AMRON liczyła 740 tys. rekordów o cenach transakcyjnych i wartościach nieruchomości, podczas gdy na dzień 31 października – już blisko 1,36 miliona rekordów. Z Systemu AMRON korzysta dziś 246 instytucji finansowych – w tym Narodowy Bank Polski, szereg instytucji państwowych oraz kilkadziesiąt podmiotów ze środowiska rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami.

W najnowszej edycji Raportu prezentujemy wyniki trzeciego kwartału br. w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów. Niepokojące wnioski płynące z podsumowania tych wyników potwierdzają niestety kontynuację spadkowego, obserwowanego już od pięciu kwartałów, trendu – zarówno na rynku udzielanych kredytów hipotecznych, jak i na rynku transakcji lokalami mieszkalnymi, a towarzyszy temu dalszy spadek cen transakcyjnych nieruchomości. Co prawda, jeśli chodzi o liczbę nowo udzielonych kredytów, trzeci kwartał, podobnie jak kwartał drugi, okazał się nieco lepszy niż poprzedni. W trzecim kwartale br. banki udzieliły łącznie 50 691 kredytów hipotecznych. Jest to w dużej mierze efekt wykorzystywania przez nabywców ostatniej szansy na skorzystanie z atrakcyjnej po-



mocy państwa w spłacie kredytu mieszkaniowego w ramach wygaszanego z końcem tego roku Programu „Rodzina na Swoim”. Jeśli natomiast przeanalizujemy wartość portfela nowych kredytów, to począwszy od trzeciego kwartału roku 2011 kontynuowany jest systematyczny spadek łącznej kwoty nowo udzielonych kredytów – w trzecim kwartale 2012 roku do poziomu 10,021 mld złotych. Systematycznie obniża się również średnia wysokość indywidualnego kredytu hipotecznego. Jednocześnie umacnia się udział złotego w strukturze walutowej nowego portfela kredytowego – w trzecim kwartale 2012 wzrósł do poziomu 97%.

Korekta kursu wymiany naszej waluty w relacji do franka szwajcarskiego oraz do euro spowodowała ustabilizowanie się kwoty łącznego zadłużenia hipotecznego – liczącego już 1 704 414 aktywnych kredytów – na poziomie 313 mld złotych.

Analiza rynku inwestycji mieszkaniowych w trzecim kwartale 2012 roku potwierdziła naszą wcześniejszą opinię o znaczącym wpływie Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na rynek deweloperski. Po wysypie liczby budów rozpoczętych w drugim kwartale 2012 roku, kwartał trzeci zakończył się spadkiem liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto – aż o 42% w relacji do poprzedniego kwartału. Spadła również liczba mieszkań, na których realizację wydano pozwolenie. Na koniec trzeciego kwartału br. wydano łącznie 40 021 pozwoleń, wobec 49 842 pozwoleń w kwartale poprzednim (co oznacza spadek o prawie 25%).

Trzeci kwartał 2012 roku był okresem kontynuacji spadku cen mieszkań na największych rynkach w Polsce. Maksymalny spadek średniej ceny transakcyjnej 1 m² mieszkania wyniósł 4,8% i został zanotowany w Łodzi, natomiast najmniejsze zmiany średniej ceny zanotowano w Białymstoku – 0,3%. W stolicy średnia cena transakcyjna na koniec września spadła do poziomu 7 333 zł/m², czyli o 74 zł (w stosunku do II kwartału 2012 roku). W porównaniu do analogicznego okresu 2011 roku, największa przecena dotknęła Łódź i aglomerację katowicką, gdzie spadek cen wyniósł ponad 10%. Średnia cena mieszkania w Warszawie spadła w skali roku o 452 zł/m², czyli o 5,8%. Do spadku cen mieszkań przyczynił się głównie systematyczny

wzrost podaży nowych mieszkań obserwowany od połowy roku 2010 oraz coraz trudniej dostępny kredyt hipoteczny. Po nałożeniu na ten obraz coraz powszechniejszego przeświadczenia, że to właśnie w roku 2013 polską gospodarkę czeka dołek obecnego cyklu koniunkturalnego, można zaryzykować stwierdzenie, że spadek cen mieszkań będzie postępował, choć już wolniej niż w roku bieżącym, co najmniej do wiosny 2014 roku. Z tych samych względów może okazać się, że wyniki kredytowania hipotecznego w roku 2013 będą niższe niż w kryzysowym roku 2009, a więc na poziomie 37 – 38 mld złotych. Natomiast jeśli chodzi o finalny wynik mijającego roku 2012, uzasadniona wydaje się być prognoza wyniku na poziomie 200 tys. udzielonych kredytów na łączną kwotę 42 mld złotych – a więc niższą o 2 mld złotych, niż prognozowaliśmy przed rokiem.

Zasygnalizowany nowy rządowy program wsparcia mieszkalnictwa pod roboczą nazwą „Mieszkanie dla Młodych” z pewnością nie przyniesie zmian tych pesymistycznych prognoz, niezależnie od tego, w jakiej ostatecznej wersji i w jakim terminie zostanie uruchomiony. Bez systemowego rozwiązania w postaci systemu długoterminowego oszczędzania na cele mieszkaniowe oraz bez wspierania przez państwo skłonności do oszczędzania gospodarstw domowych, nie można liczyć na poprawę sytuacji nie tylko w obszarze kredytowania hipotecznego, lecz generalnie w obszarze rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Zainteresowanych rozszerzoną wersją Raportu, jak również innymi bardziej szczegółowymi analizami, w tym dla lokalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych i gruntowych, zapraszam na naszą stronę internetową www.amron.pl.

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

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

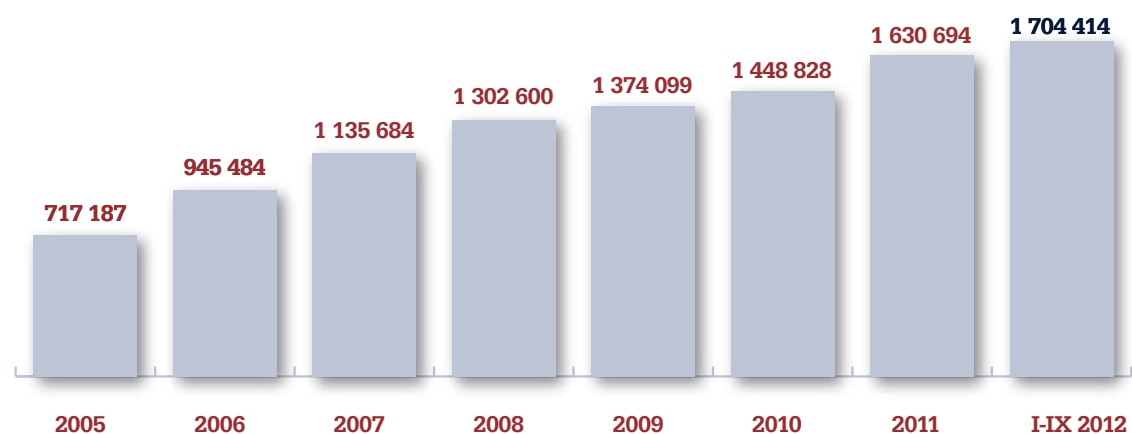


Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

W trzecim kwartale 2012 roku łączna liczba czynnych umów kredytów mieszkaniowych w bankach wzrosła o **38 653** w porównaniu do przyrostu netto na poziomie 11 481 umów w drugim kwartale bieżącego roku. Na koniec września łączna liczba czynnych umów kredytowych wyniosła **1 704 414** sztuk.

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



Źródło: ZBP

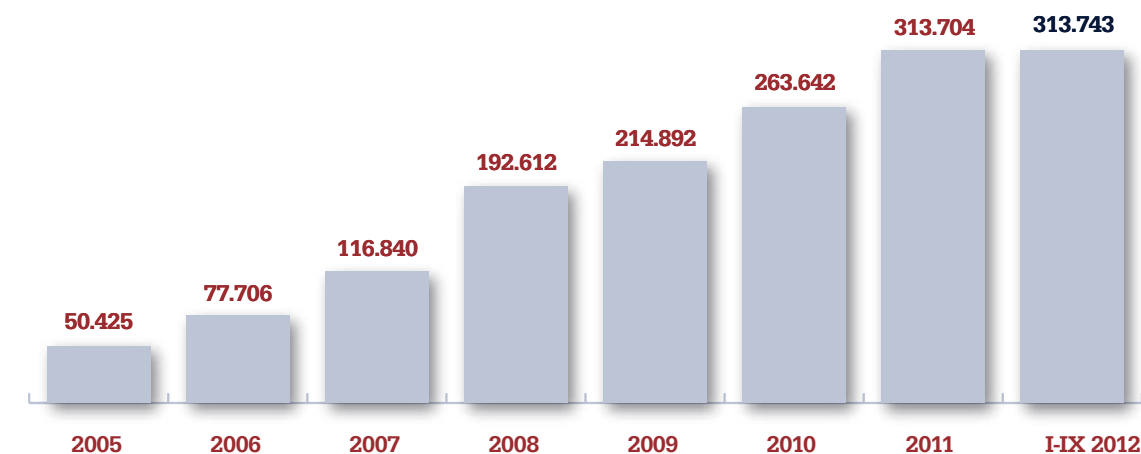
Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Po trzecim kwartale 2012 roku całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych był niższy o **1,30%** od stanu notowanego po drugim kwartale bieżącego roku. Przyczyną spadku wartości portfela hipotecznego było obniżenie kursu wymiany CHF i EUR względem złotego – według danych NBP średnioważony kurs wymiany CHF i EUR na koniec czerwca 2012 wynosił odpowiednio 3,5865 i 4,3072, a na koniec września 2012 – **3,4168** i **4,1314**. Zmiany te wpłynęły na spadek poziomu zadłużenia gospodarstw domowych. Powodem spadku łącznej wartości długu może być również fakt, iż część kredytów hipotecznych została spłacona, a nowe kredyty są udzielane

na niższe wartości. W trzecim kwartale 2012 roku całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniósł **313,743 mld złotych** (wobec 317,872 mld złotych na koniec II kwartału br.).

Poniższy wykres przedstawia zmianę stanu zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych (w mld złotych) od 2005 roku.

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



Źródło: ZBP, NBP

Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

W trzecim kwartale 2012 roku odnotowano spadek wartości nowo podpisanych umów kredytowych, przy czym należy zaznaczyć, że wartość ta znajduje się w trendzie spadkowym już od III kwartału 2011 roku. W porównaniu do II kwartału bieżącego roku, kiedy wartość nowo udzielonych kredytów wyniosła 10,044 mld złotych, spadek odnotowany w omawianym okresie był nieznaczny i na koniec września 2012 r. łączna wartość nowo podpisanych umów z tytułu kredytu hipotecznego wyniosła **10,021 mld złotych**. Jednocześnie liczba nowych umów kredytowych podpisanych w III kwartale 2012 r. wyniosła **50 691**, co oznacza wzrost o ponad **2%**. Wzrost liczby udzielonych kredytów oraz spadek łącznej wartości nowych kredytów dowodzi, że systematycznie obniża się średnia wysokość indywidualnego kredytu hipotecznego.

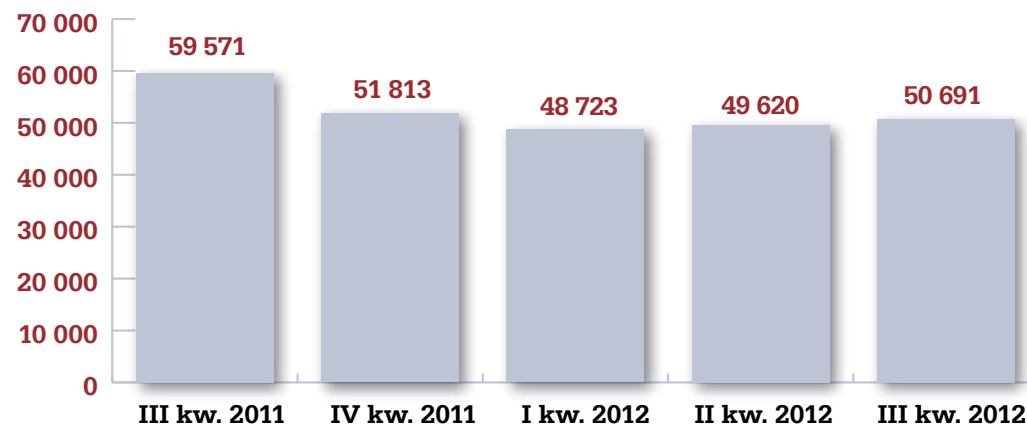


Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie III kw. 2011 r. – III kw. 2012 r.

okresy	wartość w mld PLN	zmiana/ poprzedni kwartał	liczba	zmiana/ poprzedni kwartał
III kw. 2011	12,774	4,64% ↓	59 571	4,22% ↓
IV kw. 2011	10,789	15,54% ↓	51 813	13,02% ↓
I kw. 2012	10,200	5,46% ↓	48 723	5,96% ↓
II kw. 2012	10,044	1,53% ↓	49 620	1,84% ↑
III kw. 2012	10,021	0,23% ↓	50 691	2,16% ↑

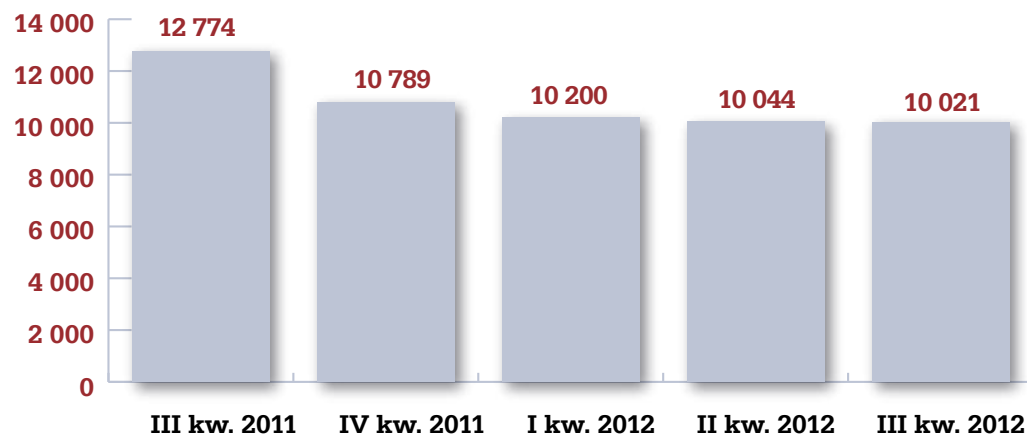
Źródło: ZBP

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



Źródło: ZBP

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

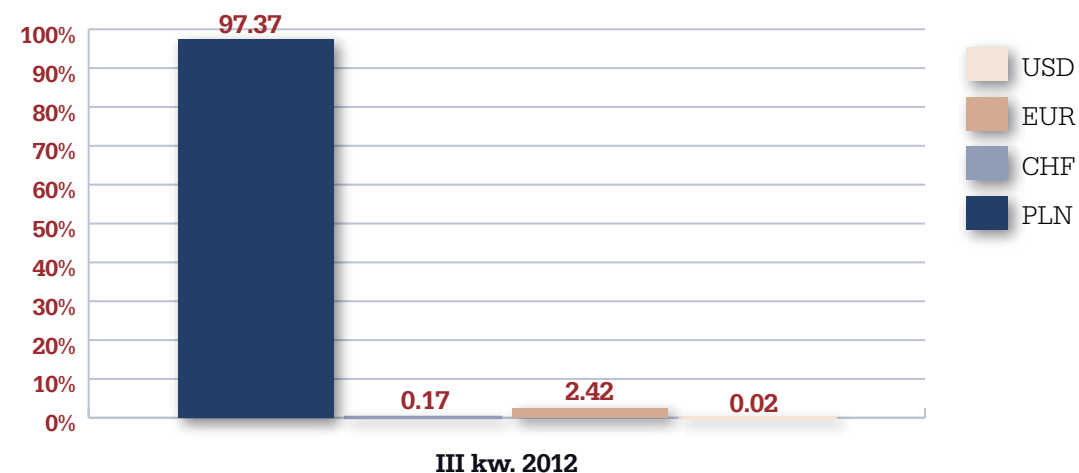


Źródło: ZBP

Waluta kredytu

Udział złotego w strukturze walutowej nowo udzielonych kredytów w ujęciu wartościowym wzrósł w III kwartale 2012 roku do poziomu **97%**. W porównaniu do II kwartału bieżącego roku, wzrost ten wyniósł ponad **2 punkty procentowe**. Od lipca do września spadał udział kredytów denominowanych w euro. Na koniec września spadek ten wyniósł prawie **3 punkty procentowe**, a udział kredytów udzielonych w tej walucie kształtował się na poziomie **2,42%**. Udział kredytów denominowanych w pozostałych walutach w strukturze nowych kredytów wynosi około **0,2%**.

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



Źródło: ZBP

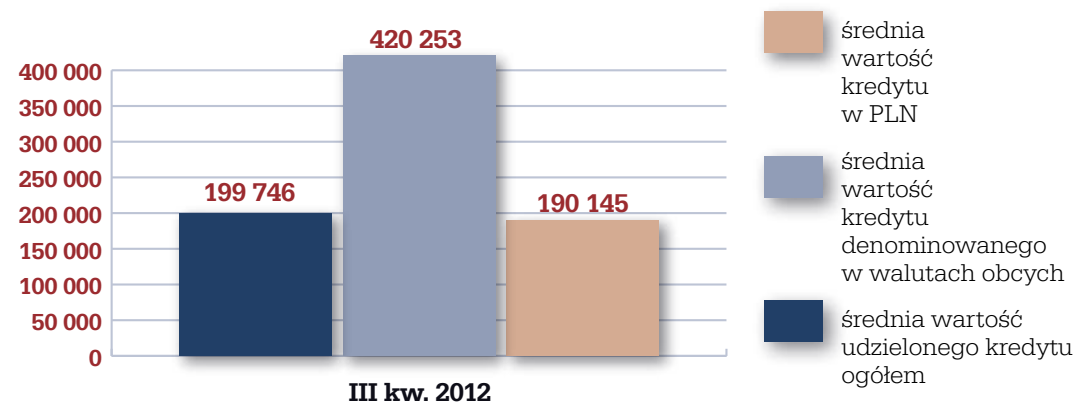
Średnia wartość kredytu

Wzrost udziału kredytów złotych spowodował kolejny już w tym roku spadek średniej wartości nowo udzielonego kredytu udzielonego ogółem – w trzecim kwartale 2012 r. średnia wartość nowego kredytu wyniosła **199 746 złotych** (o **1,47%** mniej w porównaniu do średniej wartości kredytu udzielonego w II kwartale br.). Średnia wartość kredytu udzielonego w rodzimej walucie w III kwartale 2012 roku była stabilna w porównaniu do poprzedniego kwartału i wyniosła **190 145 złotych** (czyli jedynie o **280 zł więcej**



niż w II kwartale br.). Średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych wzrosła do poziomu **420 253 złotych**.

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

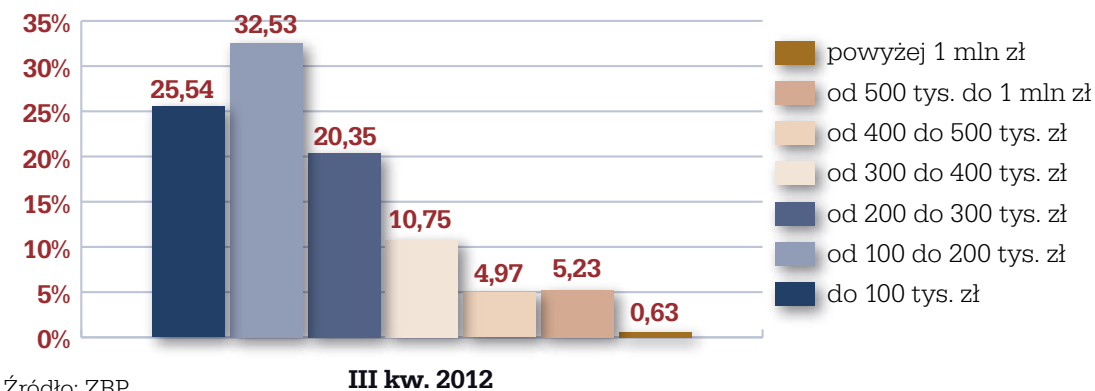


Źródło: ZBP

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

Trzeci kwartał 2012 roku przyniósł spadek liczby nowo udzielonych kredytów na kwotę powyżej 200 tys. złotych, a równocześnie od początku bieżącego roku udział kredytów udzielonych do 200 tys. złotych regularnie wzrastał – na koniec września ich udział w strukturze nowo udzielonych kredytów wyniósł **58%**. Najwyższy wzrost w strukturze dotyczył kredytów hipotecznych udzielonych na kwotę do 100 tys. złotych – w badanym okresie udział tych kredytów wyniósł już ponad **25%**.

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

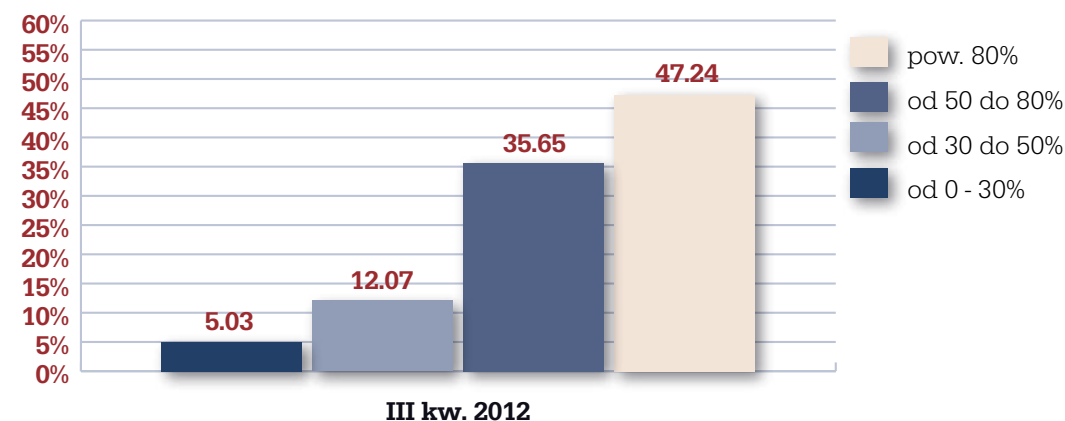


Źródło: ZBP

Struktura wskaźnika LtV

Od lipca do września 2012 roku wzrósł udział kredytów o wskaźniku LtV do 80% – ich udział w strukturze wyniósł **prawie 53%**. Największy wzrost zanotowano w wypadku kredytów, których wskaźnik LtV mieścił się w przedziale od 30 do 50% (**12%** w strukturze nowo udzielonych kredytów w III kwartale 2012 r.). Kredyty o poziomie LtV powyżej 80% wciąż dominują w strukturze nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych, jednak od I kwartału 2012 roku ich udział regularnie spada – na koniec września bieżącego roku wyniósł **47,24%**.

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



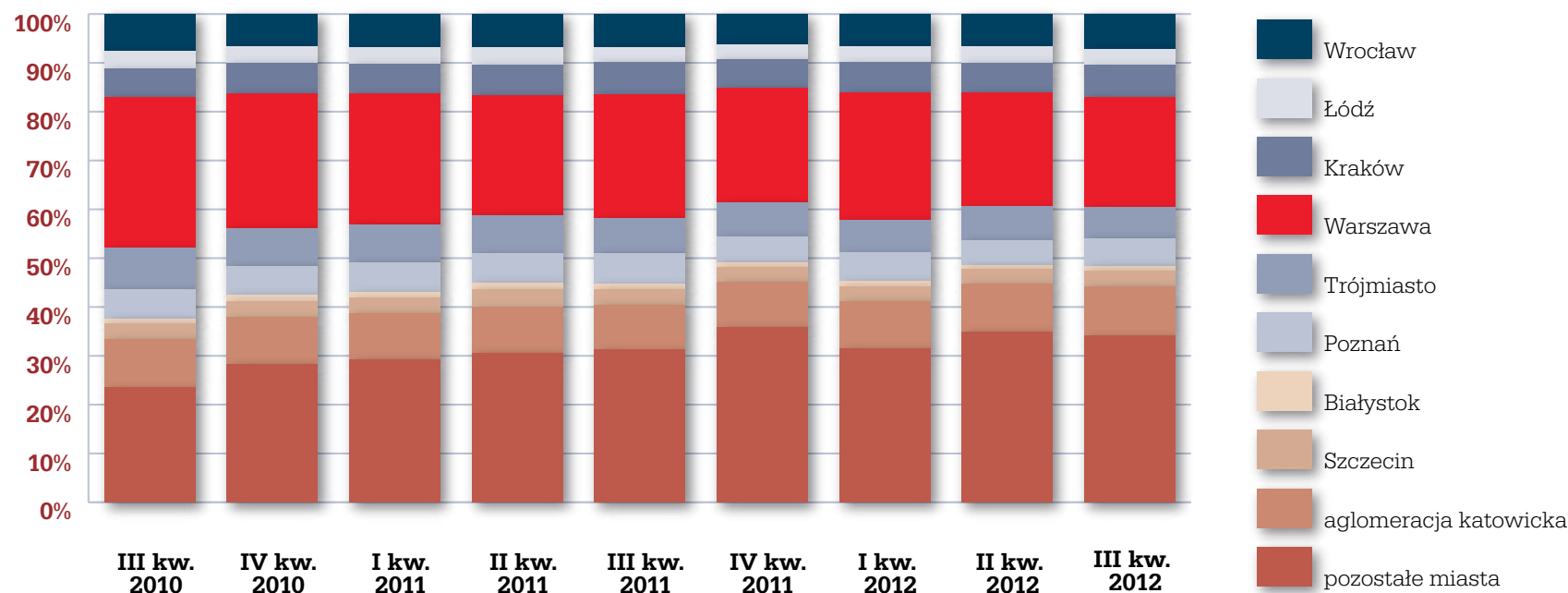
Źródło: ZBP



Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W kolejnym kwartale 2012 roku doszło do nieznacznych zmian w wartościowej strukturze nowo udzielonych kredytów w największych miastach w Polsce. Łączny udział największych ośmiu rynków wyniósł – podobnie jak w poprzednim kwartale – **65%**. Nieznaczne spadki odnotowano w Trójmieście oraz Warszawie. Natomiast o niecały **1 punkt procentowy** spadł udział mniejszych rynków.

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



Źródło: ZBP

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

wartość nowo udzielonych kredytów według największych miast										
	pozostałe miasta	aglomeracja katowicka	Szczecin	Białystok	Poznań	Trójmiasto	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław
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%
II kw. 2012	34,95%	9,78%	3,02%	0,74%	5,13%	6,97%	23,42%	6,03%	3,24%	6,73%
III kw. 2012	34,10%	10,20%	3,10%	1,00%	5,60%	6,40%	22,60%	6,50%	3,30%	7,20%

Źródło: ZBP



Okres kredytowania

W strukturze nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania wciąż obserwowany jest spadek udziału kredytów na okres powyżej 35 lat. Po gwałtownym spadku udziału tych kredytów w strukturze w poprzednim kwartale (o ponad 5,5 p. p.), trzeci kwartał bieżącego roku przyniósł niewielki spadek równy **0,29%**. W analizowanym okresie również nieco rzadziej banki udzielały kredytów na okres od 15 do 25 lat (prawie **0,6 p. p. mniej** niż w poprzednim kwartale).

Wykres 10. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w III 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 III kwartale 2012 roku miał:

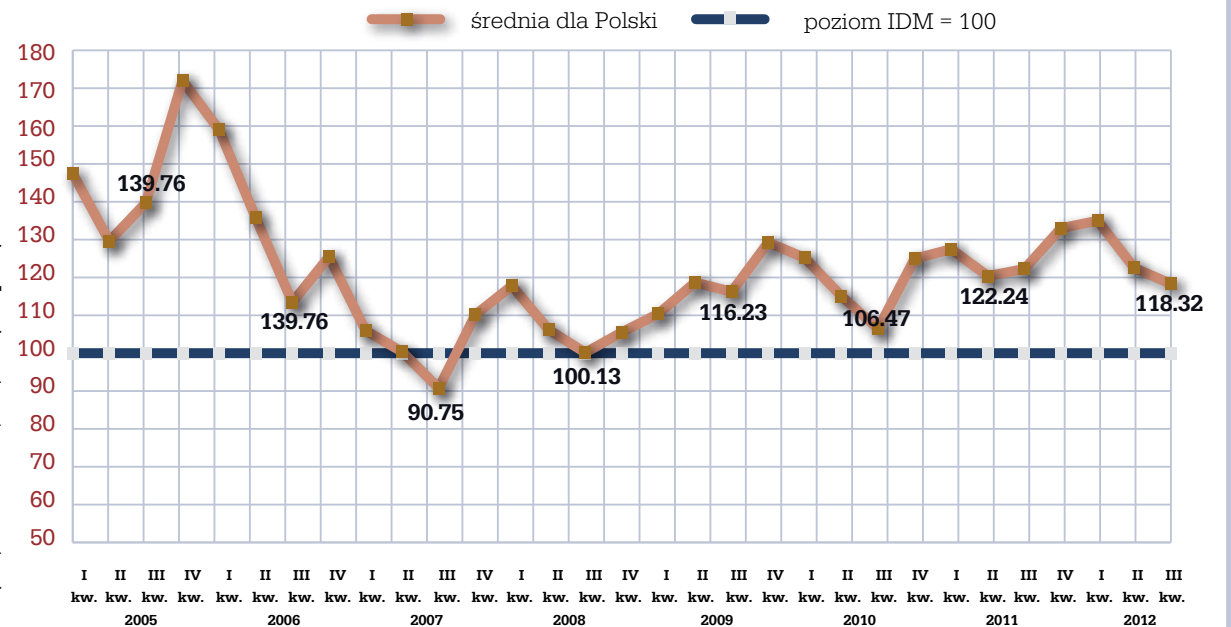
- spadek cen nieruchomości w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – w III kwartale bieżącego roku odnotowano spadek cen w segmencie nieruchomości będących przedmiotem analizy (transakcja na miesz-

kaniach o średniej powierzchni 50 m²) o **0,42%** w stosunku do poprzedniego kwartału 2012 r., przy czym spadek wobec analogicznego kwartału 2011 roku wyniósł **7,02%**;

- nieznaczny wzrost oprocentowania kredytów – według Narodowego Banku Polskiego średnie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w III kwartale 2012 r. wzrosło o **4 punkty bazowe**, podczas gdy w poprzednim kwartale – o 15 punktów bazowych;
- nieznaczny wzrost średnich dochodów przypadających na modelową rodzinę (wzrost o **0,38%**) oraz wzrost (o **3,87%**) kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne.

Podsumowując, warunki makroekonomiczne sprzyjały spadkowi indeksu, co wynikało przede wszystkim z nieznacznego spadku cen nieruchomości i wzrostu kosztów utrzymania (dochód rozporządzalny) – Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 w III kwartale 2012 r. **spadł o 4,21** punktów, do poziomu **118,32** punktów.

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



Źródło: ZBP



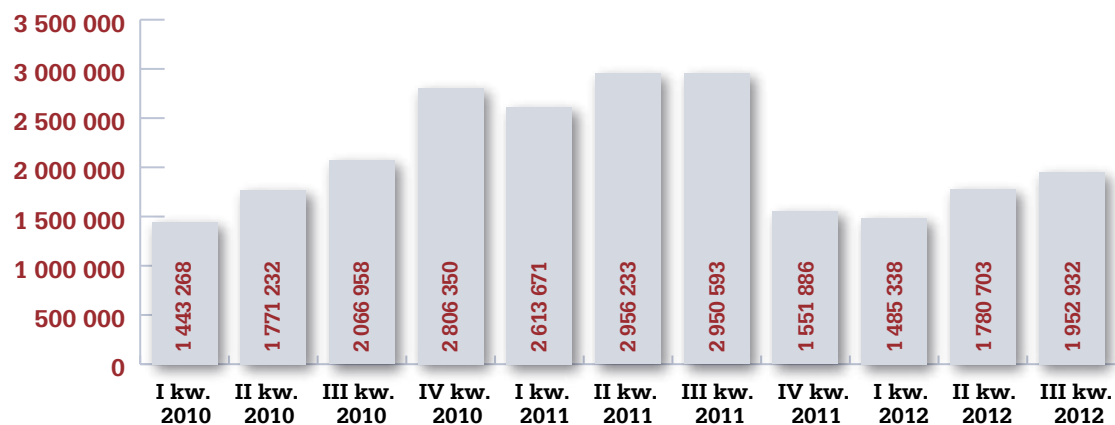
Program „Rodzina na Swoim”

III kwartał 2012 roku, jak można było się spodziewać, był okresem wykorzystywania kończącej się w tym roku dopłaty w ramach Programu „Rodzina na Swoim” w finansowaniu nabywania mieszkań i domów jednorodzinnych.

Porównując wyniki kwartału III 2012 r. do poprzedniego kwartału, zauważalne jest odwrócenie trendu spadku udzielonych kredytów, odnotowanego po wprowadzeniu nowych parametrów tego Programu we wrześniu ubiegłego roku. Należy założyć, iż trend ten potwierdzi się w ostatnim kwartale roku 2012, będącym równocześnie ostatnim kwartałem dostępności Programu RnS. I tak w III kwartale odnotowano wzrost liczby udzielonych kredytów o ponad **10%** w porównaniu do poprzedniego kwartału oraz wzrost wartościowy kredytów o **9,67%**. Oczywiście przy obniżonych wskaźnikach limitu cenowo-kosztowego dla rynku pierwotnego i wtórnego.

Porównując jednakże wyniki III kwartału 2012 r. z rezultatami III kwartału 2011 r., odnotować należy znaczny spadek w wartości i liczbie udzielonych kredytów – odpowiednio o **33,81%** i **22,06%**.

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

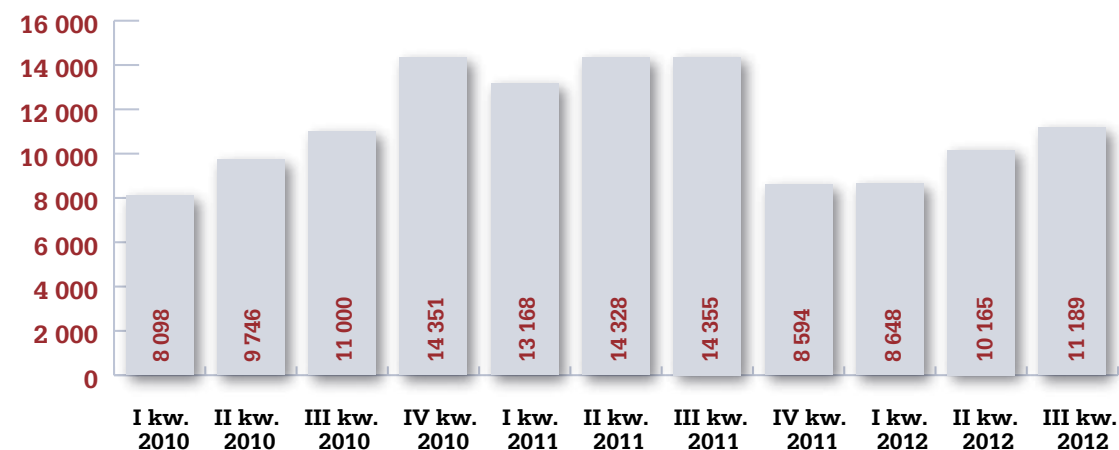


Źródło: BGK

Odnosić należy również utrzymujący się wzrost kredytów udzielonych na zakup mieszkania na rynku wtórnym (w trzecim kwartale 2012 r. aż o **15,5%**), podczas gdy wzrost liczby kredytów udzielonych na zakup mieszkania na rynku pierwotnym wyniósł **5,72%**, a do-

mów jednorodzinnych – **5,38%**. Podobne proporcje wzrostu można odnotować w wartości udzielonych kredytów na poszczególnych rynkach. Wzrost dla rynku wtórnego wyniósł aż **17,81%**, co świadczy, iż rynek, pomimo wymagających wskaźników cenowo-kosztowych, dostosowuje się z cenami. Analizując mapę geograficzną udzielonych dla tego rynku kredytów, warto podkreślić rolę Programu „Rodzina na Swoim” dla rozwoju lokalnych rynków, gdzie rynek pierwotny praktycznie nie istnieje.

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



Źródło: ZBP

Wykres 14. Struktura liczbowa udzielonych kredytów w III kwartale 2012 r. (w %)



Źródło: BGK

Wykres 15. Struktura wartościowa udzielonych kredytów w III kwartale 2012 r. (w %)



Źródło: BGK

Podstawowa grupa wiekowa beneficjentów wskazana w nowelizacji ustawy w dalszym ciągu stanowi najliczniejszą grupę kredytobiorców – ponad **39%** kredytów preferencyjnych udzielonych zostało osobom w grupie wiekowej 30-35 lat.

Tabela 3. Kredyty preferencyjne udzielone w ramach Programu „Rodzina na Swoim” w podziale na wiek kredytobiorców oraz rynki (wtórny, pierwotny i budowa domu) – wg stanu na 30 września 2012 r.

przedział wiekowy	rynek wtórny		rynek pierwotny		budowa domu		suma	
	liczba	% udział	liczba	% udział	liczba	% udział	liczba	% udział
≤19	19	0,02%	29	0,07%	0	0,00%	48	0,03%
20-24	2 909	3,14%	1 356	3,22%	354	1,15%	4 619	2,79%
25-29	30 915	33,34%	16 883	40,07%	7 147	23,13%	54 945	33,15%
30-34	34 930	37,67%	15 705	37,27%	13 379	43,30%	64 014	38,62%
35-39	15 433	16,64%	5 393	12,80%	6 887	22,29%	27 713	16,72%
40-44	5 212	5,62%	1 615	3,83%	2 001	6,48%	8 828	5,33%
45-49	1 861	2,01%	575	1,36%	684	2,21%	3 120	1,88%
50-54	801	0,86%	301	0,71%	300	0,97%	1 402	0,85%
55-59	396	0,43%	186	0,44%	99	0,32%	681	0,41%
60-64	187	0,20%	68	0,16%	45	0,15%	300	0,18%
65-69	47	0,05%	22	0,05%	4	0,01%	73	0,04%
≥70	13	0,01%	2	0,00%	1	0,00%	16	0,01%
Suma końcowa	92 723	100,00%	42 135	100,00%	30 901	100,00%	165 759	100,00%

Źródło: BGK

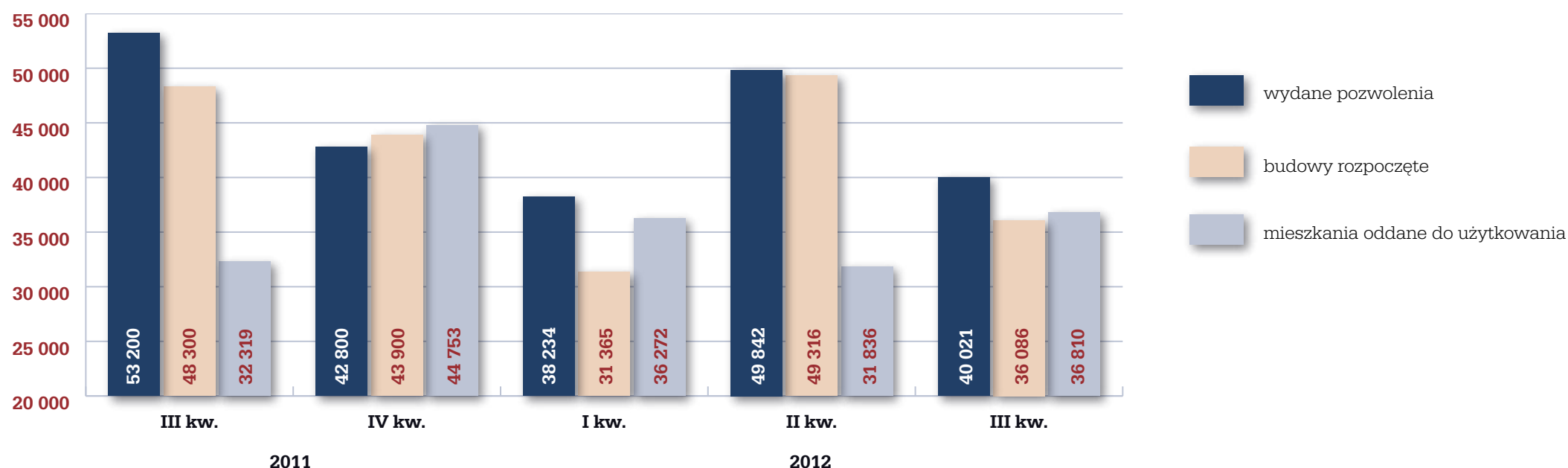


Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Okres od lipca do września 2012 roku w sektorze budownictwa mieszkaniowego przyniósł wzrost jedynie w wypadku mieszkań oddanych do użytkowania. Zgodnie z danymi GUS, oddanych do użytkowania zostało **36 810** mieszkań – czyli ponad **15%** więcej niż w II kwartale br. oraz **14%** więcej w porównaniu rocznym (do wyników III kwartału 2011 roku). W III kwartale bieżącego roku rozpoczęto budowę **36 086** mieszkań, co oznacza wyraźny spadek

zarówno w porównaniu rocznym, jak i kwartalnym – odpowiednio ponad **26%** mniej niż w III kwartale 2011 oraz ponad **25%** mniej rozpoczętych budów niż w II kwartale 2012 roku. Liczba mieszkań, na których realizację wydano pozwolenie, również spadła. Na koniec III kwartału br. wydano łącznie **40 021** pozwoleń, wobec **49 842** pozwoleń w ubiegłym kwartale, o prawie **25%** mniej w porównaniu do III kwartału 2011 roku.

Wykres 16. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w okresie III kw. 2011 r. – III kw. 2012 r.



Źródło: GUS

W badanym okresie sektor spółdzielni mieszkaniowych rozpoczął budowę **131** mieszkań (wobec 775 w II kw. 2012 roku), natomiast liczba pozwoleń na budowę w tym sektorze pozostała na tym samym poziomie, co w poprzednim kwartale – **521** mieszkań. Liczba mieszkań spółdzielczych oddanych do użytkowania w trzecim kwartale 2012 roku była niższa o 11% w stosunku do II kwartału bieżącego roku (**876** mieszkań w III kw. 2012 r.).

Trzeci kwartał bieżącego roku wyraźnie pokazał, jak duży wpływ na produkcję deweloperską miała Ustawa o ochronie praw nabywcy

lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Po wejściu w życie nowych przepisów trzeci kwartał przyniósł **42 procentowy** spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto (III kw./ II kw. 2012 r.). W ujęciu rocznym było to **36%** mniej mieszkań. Według Głównego Urzędu Statystycznego, w ciągu trzech miesięcy (od lipca do września br.) o **32%** spadła również liczba pozwoleń na budowę w porównaniu do II kwartału 2012 roku, a biorąc pod uwagę liczbę pozwoleń w analogicznym okresie 2011 roku, spadek wyniósł **40%** i było to ponad **10 tys.** mniej pozwoleń w ujęciu ilościowym.



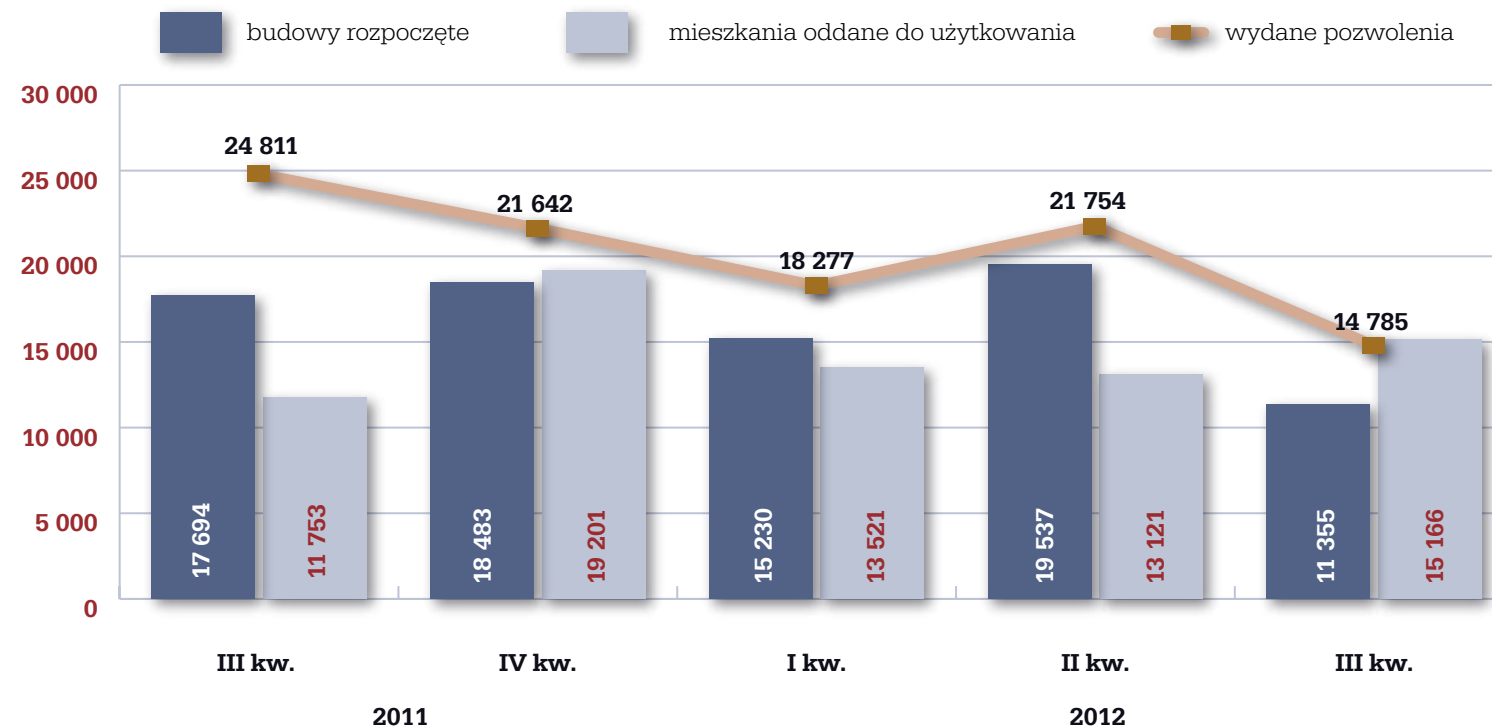
Tabela 4. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie III kw. 2011 r. – III kw. 2012 r.

	2011		2012		
	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
wydane pozwolenia	24 811	21 642	18 277	21 754	14 785
budowy rozpoczęte	17 694	18 483	15 230	19 537	11 355
mieszkania oddane do użytkowania	11 753	19 201	13 521	13 121	15 166

Źródło: GUS

W badanym okresie wzrost odnotowano jedynie w wypadku mieszkań oddanych do użytkowania. W III kwartale bieżącego roku przybyło **15 166** mieszkań przeznaczonych do sprzedaży, co oznacza ponad **15,5%** więcej niż w II kwartale, a **29%** więcej w porównaniu do III kwartału 2011 roku.

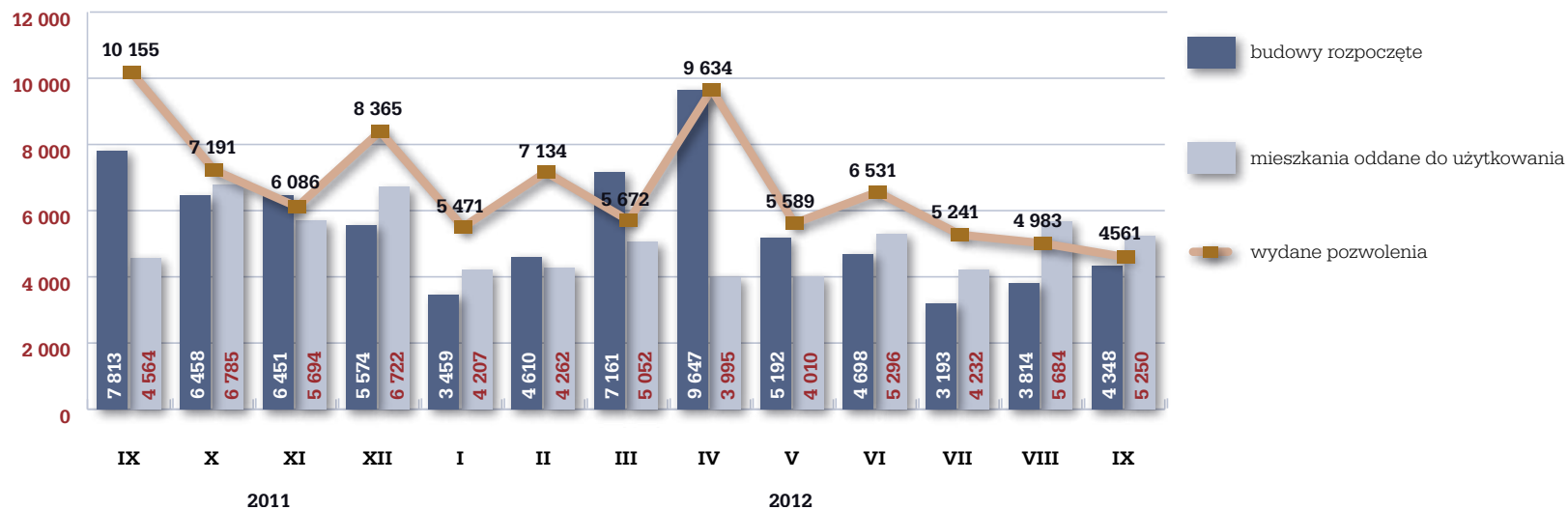
Wykres 17. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie III kw. 2011 r. – III kw. 2012 r. w ujęciu kwartalnym



Źródło: GUS



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

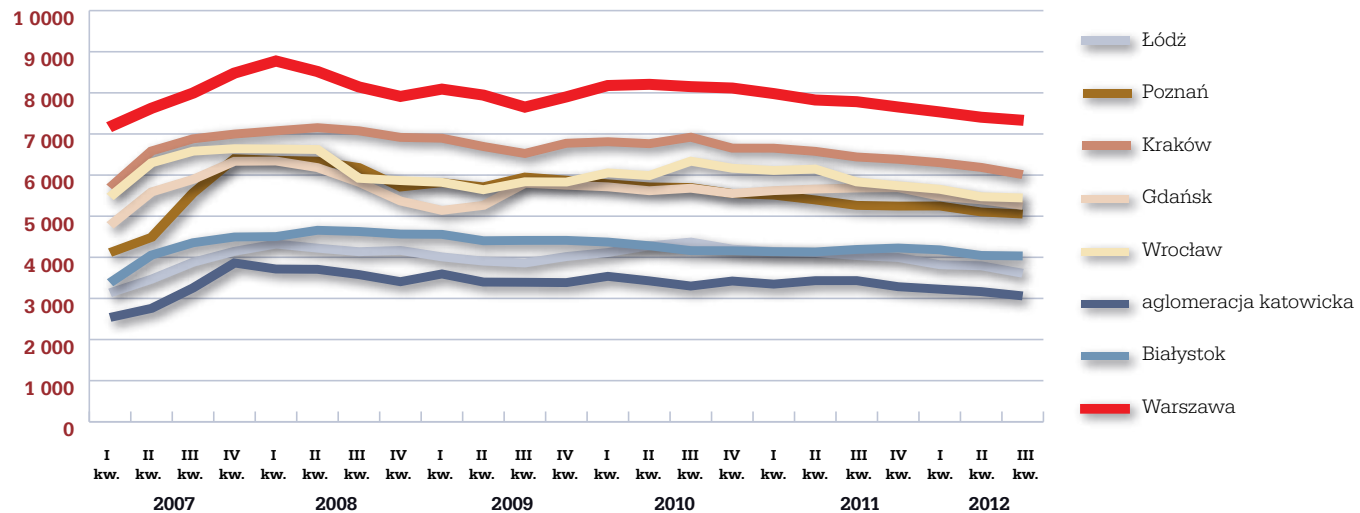


Źródło: GUS

Średnie ceny transakcyjne mieszkań

Trzeci kwartał 2012 roku przyniósł kolejny spadek cen na największych rynkach w Polsce. Maksymalny spadek średniej ceny transakcyjnej 1 m² mieszkania wyniósł **4,8%** i został zanotowany w Łodzi, natomiast najmniejsze zmiany średniej ceny zanotowano w Białymstoku – **0,3%**. W stolicy średnia cena transakcyjna na koniec września spadła do poziomu **7 333 zł/m²** i wyniosła o **74 zł** mniej niż w II kwartale 2012 roku. W porównaniu do analogicznego okresu 2011 roku, największa przecena dotknęła Łódź i aglomerację katowicką, gdzie spadek cen wyniósł ponad 10%. Średnia cena mieszkania w Warszawie spadła w skali roku o **452 zł/m²**.

Wykres 19. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2007 r. – III kw. 2012 r. w ujęciu kwartalnym



Źródło: AMRON



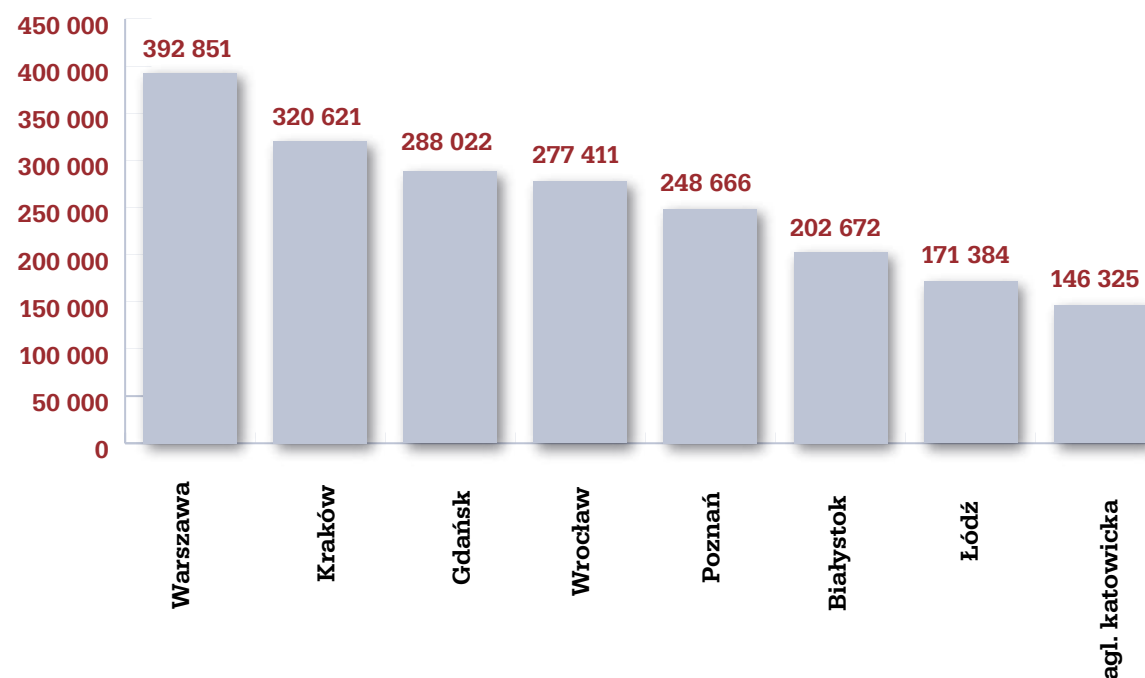
Tabela 5. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie III kw. 2011 r. – III kw. 2012 r.

	2011			2012	
	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
Warszawa	7 785	7 656	7 536	7 407	7 333
Białystok	4 191	4 226	4 182	4 045	4 033
aglomeracja katowicka	3 433	3 285	3 225	3 166	3 061
Wrocław	5 834	5 741	5 655	5 473	5 444
Gdańsk	5 686	5 694	5 484	5 397	5 265
Kraków	6 440	6 384	6 302	6 187	6 012
Poznań	5 263	5 246	5 248	5 103	5 052
Łódź	4 042	3 995	3 819	3 793	3 611

Źródło: AMRON

Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkań w wybranych miastach w III kwartale 2012 r.

Wykres 20. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w III kw. 2012 r.

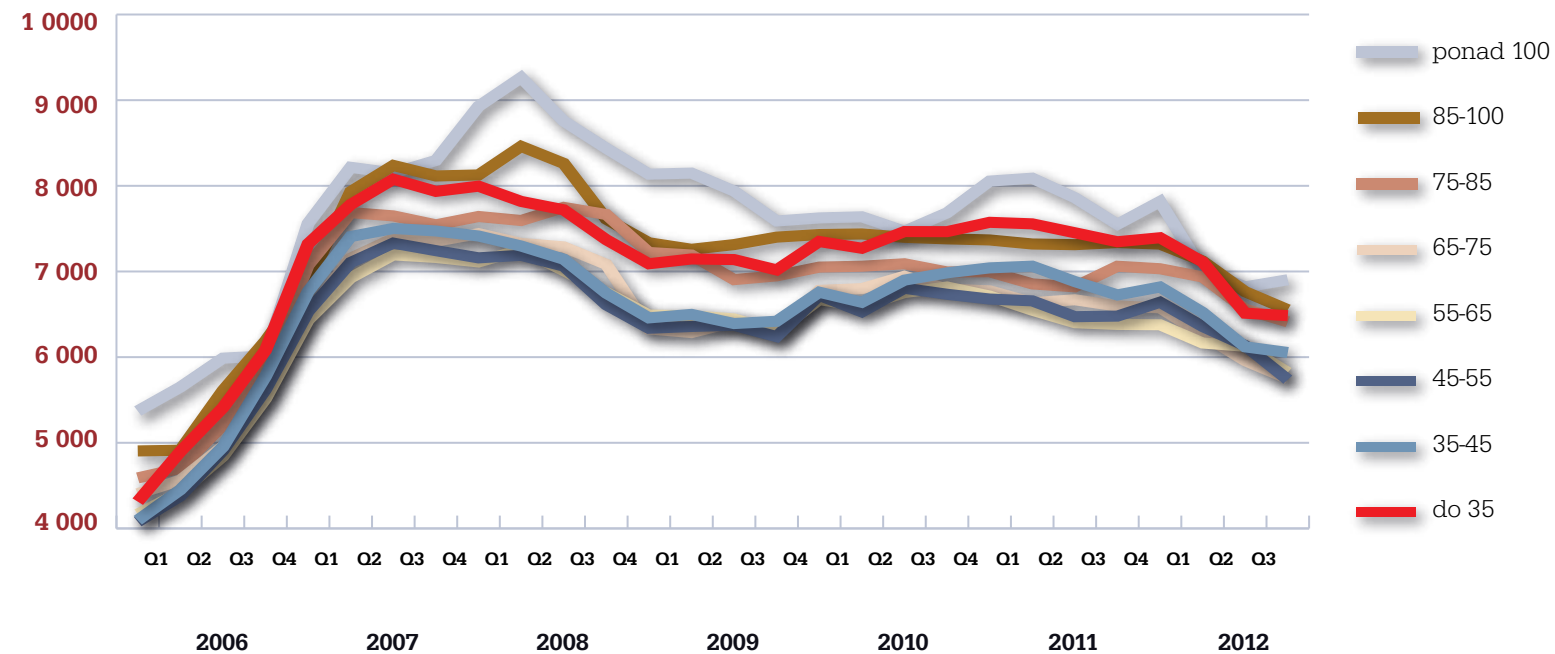


Źródło: AMRON



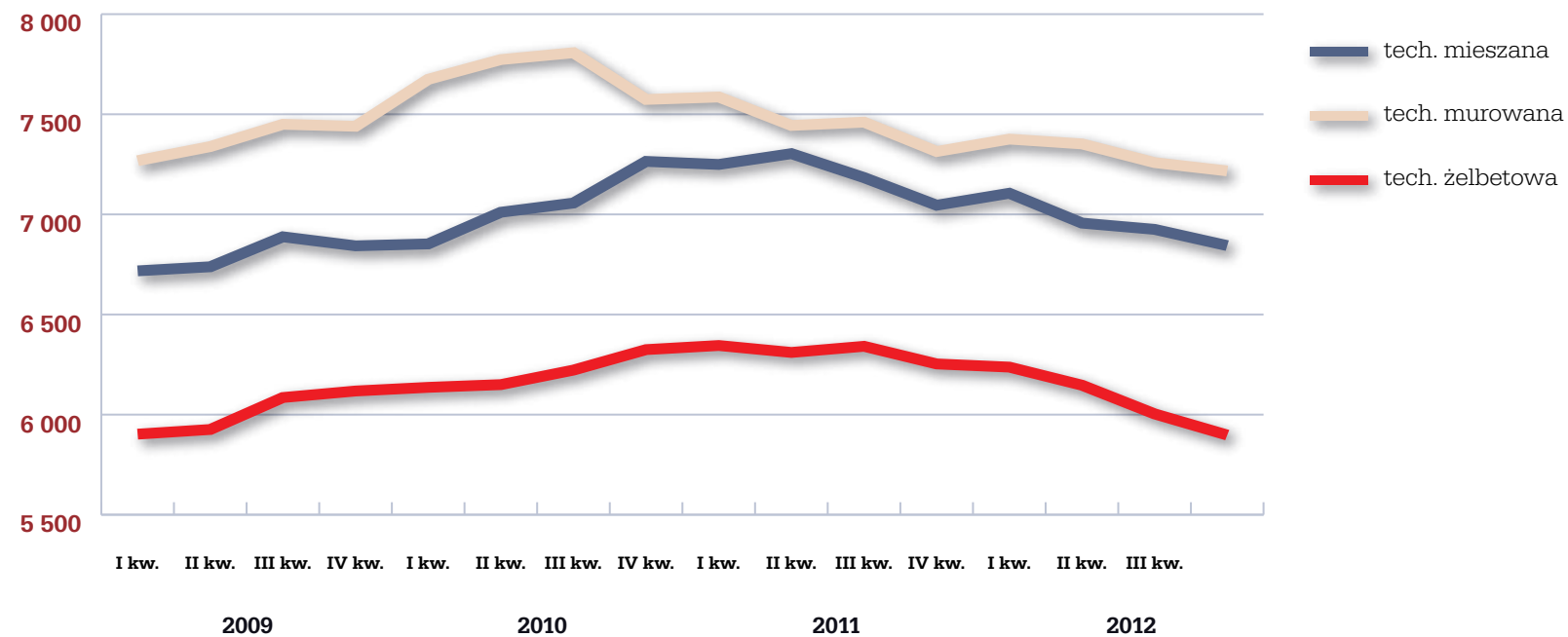
Średnie ceny transakcyjne mieszkań w podziale na poszczególne kategorie wielkościowe oraz technologii

Wykres 21. Średnie ceny transakcyjne mieszkań w podziale na powierzchnię w sześciu największych miastach w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Łódź, Gdańsk) w okresie od I kw. 2006 do III kw. 2012 r.



Źródło: AMRON

Wykres 22. Średnie ceny transakcyjne mieszkań w zależności od technologii w sześciu największych miastach w Polsce w okresie od I kw. 2009 do III kw. 2012 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. Naszym celem jest stworzenie kompleksowej bazy danych o rynku nieruchomości, zapewniającej szybki i bezpośredni dostęp do wiarygodnych informacji niezbędnych wszystkim uczestnikom tego rynku.

Oferta Centrum AMRON to również cykliczne, standardowe raporty o rynku nieruchomości i publikacje analityczne, jak i specjalistyczne raporty opracowywane na indywidualne zamówienie, dotyczące ściśle określonego segmentu rynku, lokalizacji i przedziału czasowego.

Centrum AMRON współpracuje z bankami komercyjnymi oraz spółdzielczymi, towarzystwami ubezpieczeniowymi, Agencją Nieruchomości Rolnych, rzeczoznawcami majątkowymi i pośrednikami w obrocie nieruchomości, a także z deweloperami, firmami doradczymi i jednostkami administracji samorządowej. Z bazy korzysta również Narodowy Bank Polski i Prokuratura Generalna.

Kontakt:

Agnieszka Gołębiowska
Dyrektor Centrum AMRON
Al. Jana Pawła II 15
00-828 Warszawa
tel.: 22/ 697 65 47
e-mail: agnieszka.golebiowska@amron.pl



System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości

Banki, wykorzystując forum Związku Banków Polskich do wymiany informacji o liczbie i wielkości udzielonych kredytów mieszkaniowych dla celów biznesowych, przyjęły zasadę udostępniania i dzielenia się tymi danymi w okresach miesięcznych. W zamian za własny wkład informacyjny każdy bank uczestniczący w Systemie zyskuje możliwość oceny wielkości i dynamiki rynku oraz własnej na nim pozycji na zasadzie wzajemności. Informacje generowane w systemie są odzwierciedleniem ok. 95% rynku kredytów dla klientów indywidualnych.

W ramach SARFiN opracowywane są nowe propozycje usług dla banków i ich klientów: budowa indeksu dostępności kredytowej, ocena i szacowanie potencjału rynku kredytowania nieruchomości oraz tworzenie tzw. map ryzyka dla poszczególnych regionów. SARFiN stanowi dla banków dodatkowe źródło informacji, dzięki któremu możliwa jest weryfikacja tendencji na rynku finansowania nieruchomości.

Kontakt:

Michał Wydra
Związek Banków Polskich, Komitet ds. Finansowania Nieruchomości
ul. Kruczkowskiego 8
00-380 Warszawa
tel.: 22/ 48 68 129
e-mail: mwydra@zbp.pl

Raport AMRON-SARFiN – kontakt:

Barbara Czyściecka
Analityk Rynku Nieruchomości, Dział Badań i Analiz Rynku Nieruchomości Centrum AMRON
e-mail: barbara.czysciecka@amron.pl; raport@amron.pl
tel.: 22/ 697 65 50



Raport został opracowany w Związku Banków Polskich we współpracy z Centrum AMRON, Komitetem ds. Finansowania Nieruchomości ZBP oraz prof. SGH Jackiem Łaszkim. 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.

