

Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach
mieszkaniowych i cenach transakcyjnych
nieruchomości



1 / 2013

maj 2013
WERSJA SKRÓCONA

Raport nr 15,
data publikacji:
28 maja 2013



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Spis treści

»	Raport w liczbach	3	
»	Wstęp – o Raporcie	4	
»	Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych	6	
»	Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych	6	
»	Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	6	
»	Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych	6	
»	Waluta kredytu	7	
»	Średnia wartość kredytu	7	
»	Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu	8	
»	Struktura wskaźnika LtV	8	
»	Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski	8	
»	Okres kredytowania	10	
»	Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych	10	
»	Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3	11	
»	Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych	12	
»	Średnie ceny transakcyjne mieszkań	15	
»	Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkań w wybranych miastach w I kwartale 2013 r.	16	
»	Średnie ceny transakcyjne 1 m ² lokalu mieszkalnego w Warszawie po uwzględnieniu inflacji	16	
»	Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie	17	
»	Komentarz do Raportu	18	
»	Systemy AMRON i SARFiN	19	
»	System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami	19	
»	System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości	19	

Raport w liczbach

I kw. 2013		zmiana I kw. 2013 / IV kw. 2012
321,024 mld zł	ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	1,48% ↗
1,738 mln	liczba czynnych umów kredytowych	0,39% ↗
41 599	liczba umów zawartych	12,46% ↘
8,017 mld zł	wartość umów zawartych	9,34% ↘
189 027 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	3,20% ↗
157,80 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	11,28 pkt. ↗
50,66%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV powyżej 80%	1,41 pkt. proc. ↘
98,83%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,13 pkt. proc. ↗
0,01%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w CHF	0,01 pkt. proc. ↘
1,11%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w EUR	0,14 pkt. proc. ↘
61,62%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	0,20% ↗
7 192 zł	średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie	0,81% ↗

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,

W przedkładanej piętnastej już edycji Raportu AMRON-SARFiN analizujemy zmiany na rynku kredytów mieszkaniowych i zmiany cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych w pierwszym kwartale 2013 roku. Raport publikowany jest przez Związek Banków Polskich, a opracowany przez Centrum AMRON w oparciu o dane gromadzone w systemach AMRON

i SARFiN. Uwzględniając zgłaszane przez czytelników Raportu sugestie wzbogaciliśmy tę edycję o nowe, jakże istotne, parametry rynku hipotecznego – średnią marżę oraz średnie oprocentowanie kredytów hipotecznych. Oczywiście jesteśmy otwarci na Państwa oceny i propozycje w zakresie dalszego doskonalenia treści Raportu AMRON-SARFiN. Przypomnę tylko, że zainteresowanym oferujemy rozszerzoną (odpłatną) wersję Raportu – również w języku angielskim.

Ze względu na potwierdzoną w poprzednich edycjach Raportu sezonową cykliczność zjawisk zachodzących zarówno na rynku kredytów hipotecznych, jak i – co bardziej oczywiste – również w sferze inwestycji mieszkaniowych, analizujemy wyniki osiągnięte w I kwartale 2013 roku zarówno w odniesieniu do wyników z IV kwartału roku 2012, jak i do wyników z analogicznego okresu ubiegłego roku – I kwartału 2012 roku. Pomimo takiego zabiegu nie udało się nam wykrzesać optymizmu z wyników tych analiz. Możemy się tylko pocieszać, że wyniki minionego I kwartału 2013 roku okazały się lepsze niż wyniku I kwartału, ale roku... 2009. Jednak z drugiej strony, w minionym kwartale raczej nikt nie oczekiwał jakiegokolwiek poprawy – czytaj: odwrócenia trendu spadkowego, trwającego nieprzerwanie od połowy 2011 roku. Zarówno liczba (41,6 tys.) jak i wartość (8,0 mld zł) nowo udzielonych kredytów w I kwartale 2013 roku okazały się najniższe od czterech lat.

Analizując zmiany w strukturze kredytów udzielonych w I kwartale 2013 roku pod kątem wysokości wskaźnika LtV, okresu spłaty, o udziale kredytów walutowych nawet nie wspominając, można stwierdzić, że banki stopniowo dostosowują swoją ofertę kredytową do zasygnalizowanych w projekcie nowelizacji Rekomendacji S nowych wymogów Komisji Nadzoru Finansowego:

- udział kredytów ze wskaźnikiem LtV powyżej 80% spadł o 1,4 p.p. i na koniec kwartału wynosił 50,7%,
- udział kredytów o okresie kredytowania powyżej 35 lat spadł już do poziomu 1%,
- kredyty udzielone w walutach obcych stanowiły 1,12% nowego portfela.

Tym razem słabnącej po raz kolejny akcji kredytowej towarzyszył spadek wskaźników dotyczących inwestycji mieszkaniowych. Według danych GUS wydano o 23% mniej pozwoleń na budowę, liczba budów rozpoczętych była o 31% niższa niż przed rokiem. Nieznacznie natomiast – w ujęciu rocznym – wzrosła liczba oddanych mieszkań – o 2%.

Zmiany średnich cen transakcyjnych lokali mieszkalnych w największych polskich aglomeracjach były pochodną uwarunkowań lokalnych. Kolejne spadki cen miały jednak wymiar kilkunastu lub kilkudziesięciu złotych za 1 m². Największy spadek średniej ceny transakcyjnej 1 m² wyniósł 105 zł i zanotowany został w aglomeracji katowickiej. W największych aglomeracjach odnotowaliśmy natomiast wzrosty cen. Największy wzrost dotyczył Gdańska – tam cena wzrosła o 75 zł/m². Ale to nie jest jeszcze sygnał zmiany trendu. To efekt zakończenia programu „Rodzina na Swoim”. W czasie trwania Programu, ceny transakcyjne często były dostosowywane do obowiązujących limitów, a w niektórych przypadkach pozostałe koszty zakupu mieszkania „ukrywano” w cenach pomieszczeń przynależnych bądź garaży.

Dalszy spadek cen nieruchomości w miastach objętych monitoringiem Indeksu Dostępności Mieszkaniowej, spadek wartości średniego oprocentowania dla nowych kredytów udzielonych w I kwartale 2013 r. związany z recesją gospodarczą i malejącymi stopami referencyjnymi oraz wzrost (o 1,43%) średnich dochodów przypadających na przykładową rodzinę spowodowały, iż wartość Indeksu IDM3 wzrosła o 10,78 punktu w porównaniu do poprzedniego kwartału i o 22,81 punktu w porównaniu do poziomu wskaźnika IDM3 w I kwartale 2012 roku.

Pomimo stopniowego łagodzenia tych najbardziej dotychczas restrykcyjnych zapisów Rekomendacji T czy S, trudno dostrzec zarówno po stronie banków, lecz również potencjalnych klientów, objawy wzrostu zainteresowania kredytem hipotecznym. Z rynku płyną natomiast sygnały o rosnącym udziale transakcji kupna nieruchomości bez udziału kredytu bankowego. Potrzebny jest naprawdę

solidny impuls ze strony rządu, aby ten mechanizm zaczął działać sprawniej z pożytkiem nie tylko dla tych, którzy oczekują na pierwsze mieszkanie, ale również dla całej gospodarki. Kolejne zastępcze rozwiązanie w postaci diskutowanego obecnie na forum rządu programu „Mieszkanie dla Młodych” takiego efektu nie przyniesie.

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

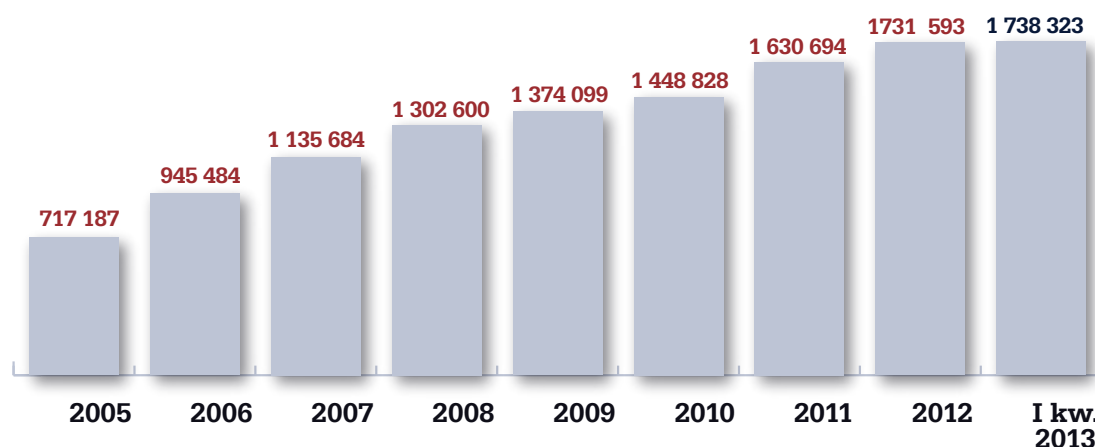
*Centrum AMRON jest jednostką powołaną do zarządzania Systemem Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami, działającą w strukturze organizacyjnej Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.

Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

Pierwszy kwartał 2013 roku zakończył się nieznacznym wzrostem łącznej liczby czynnych umów kredytowych. Przyrost czynnych umów wyniósł **6 730** w porównaniu do stanu na koniec roku 2012 roku. W efekcie łączna liczba czynnych umów kredytowych wyniosła na koniec pierwszego kwartału bieżącego roku **1 738 323**.

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



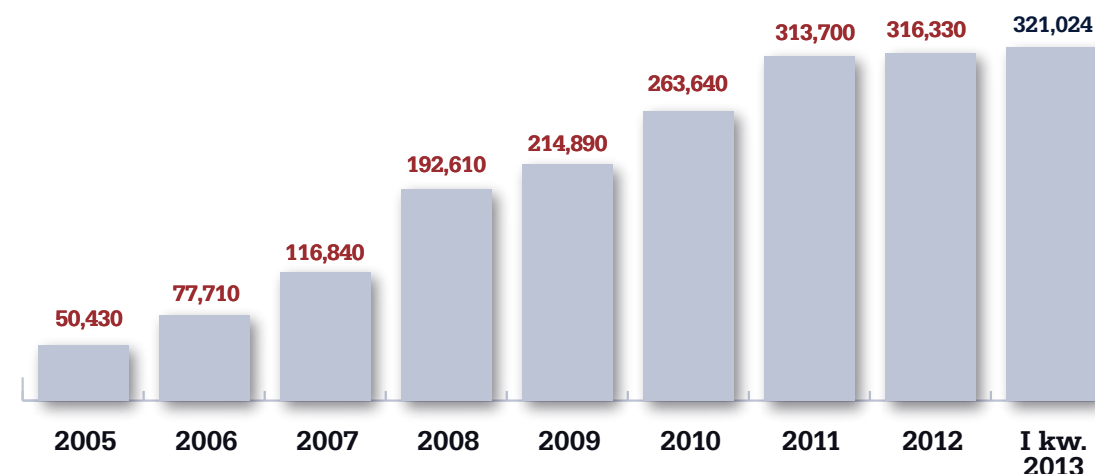
Źródło: ZBP

Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Po pierwszych trzech miesiącach 2013 roku całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wzrósł o **1,48%** w porównaniu do stanu notowanego w czwartym kwartale ubiegłego roku. Na koniec analizowanego okresu portfel zadłużenia gospodarstw domowych osiągnął poziom **321,024 mld zł** (wobec **316,331 mld zł** w IV kwartale 2012 r.).

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

Wykres 2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld zł) w latach 2005–I kw. 2013



Źródło: ZBP, NBP

Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

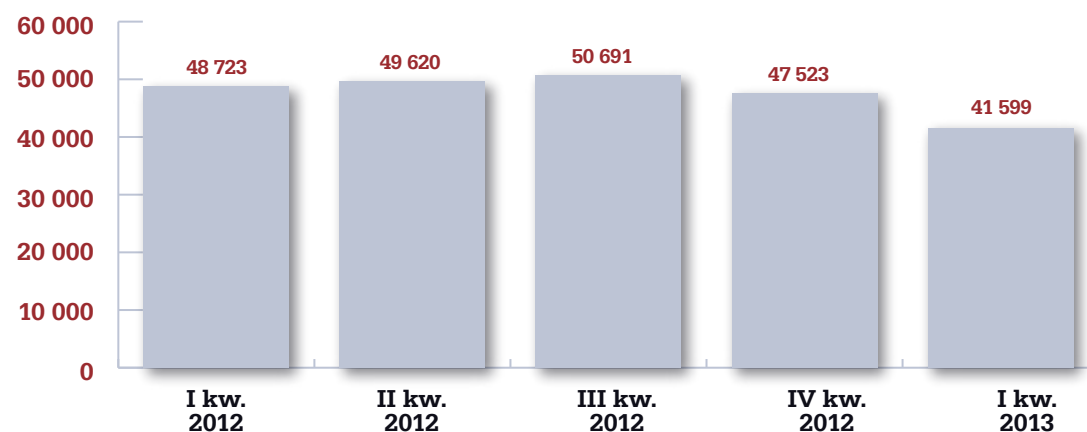
I kwartał 2013 roku przyniósł kontynuację spadku zarówno wartości, jak i liczby nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy. W analizowanym okresie wartość nowych umów kredytowych wyniosła **8,017 mld zł**, co oznacza spadek o **9,34%** w porównaniu do poziomu z poprzedniego kwartału. Liczba nowo podpisanych umów wyniosła **41 599** wobec **47 523** w IV kwartale 2012 r., co oznacza, że banki udzieliły o **12,46%** mniej nowych kredytów hipotecznych.

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

okresy	wartość w mld zł	zmiana/ poprzedni kwartał	liczba	zmiana/ poprzedni kwartał
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% ↑
IV kw. 2012	8,843	11,76% ↓	47 523	6,25% ↓
I kw. 2013	8,017	9,34% ↓	41 599	12,46% ↓

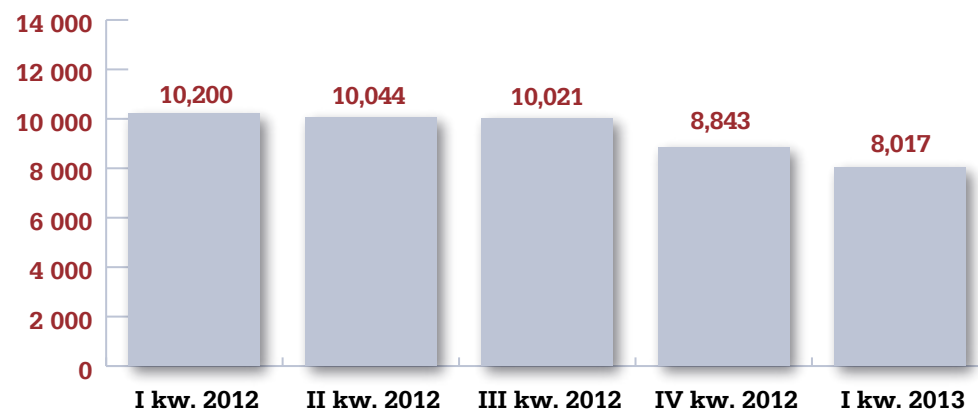
Źródło: ZBP

Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie I kw. 2012 r.–I kw. 2013 r.



Źródło: ZBP

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

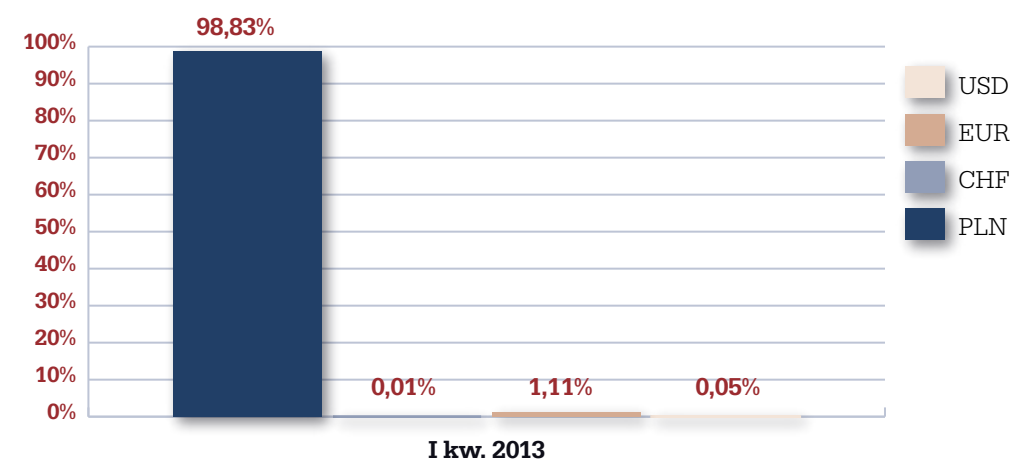


Źródło: ZBP

Waluta kredytu

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w I kwartale 2013 r. pozostała praktycznie niezmienna w porównaniu do IV kwartału 2012 r. Nieznacznie spadł udział kredytów denominowanych w euro, który na koniec marca wyniósł **1,11%**. Kolejny raz wzrósł natomiast udział głównej waluty, w jakiej udzielane są kredyty mieszkaniowe - złotego. Udział nowych kredytów w złotych wyniósł prawie **99%** wartości nowych kredytów w I kwartale 2013 r.

Wykres 5. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w I kw. 2013 r.

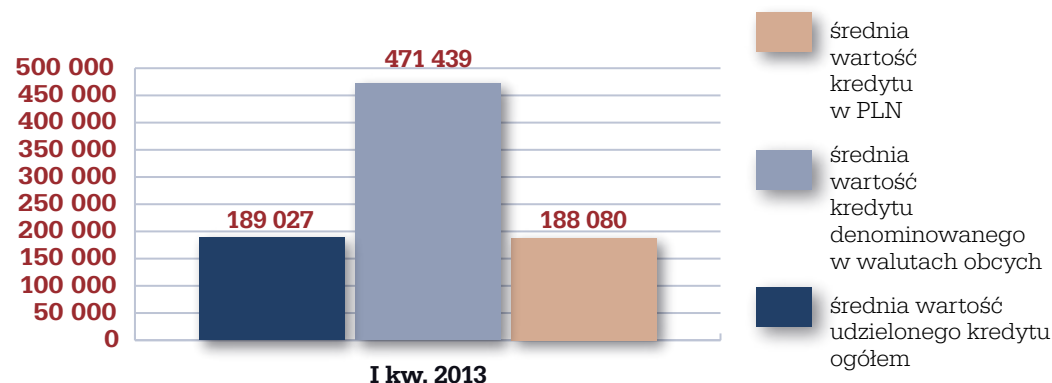


Źródło: ZBP

Średnia wartość kredytu

Pierwszy kwartał 2013 roku przyniósł wzrost średniej wartości udzielonego kredytu ogółem o **5 868 zł**, czyli o **3,20%** w porównaniu do ostatniego kwartału 2012 roku. Średnia wartość kredytu mieszkaniowego w I kwartale 2013 r. wyniosła **189 027 zł**. W badanym okresie o **6 530 zł (3,60%)** wzrosła również przeciętna wartość kredytu złotowego i na koniec marca wyniosła **188 080 zł**, podczas gdy średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych spadła w stosunku do IV kwartału 2012 r. o **29 230 zł (5,84%)** i wyniosła **471 439 zł**.

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

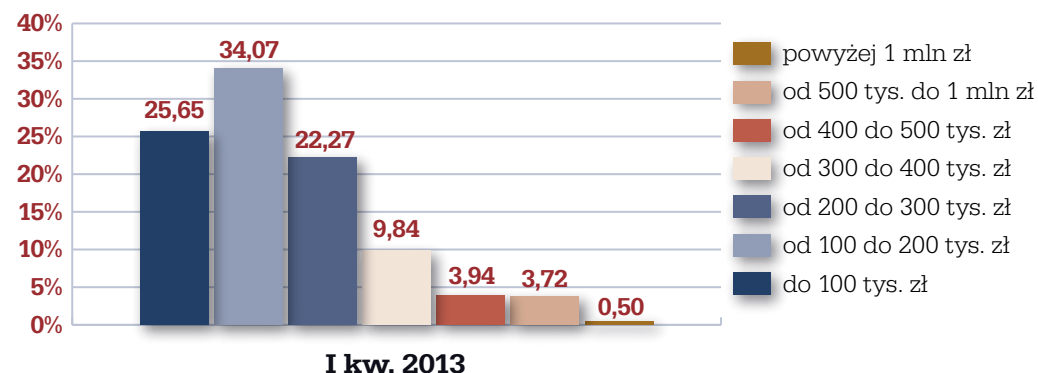


Źródło: ZBP

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

W I kwartale 2013 roku banki rzadziej udzielały kredytów na kwotę do 200 tys. zł. W porównaniu do IV kwartału 2012 roku, najbardziej spadł udział kredytów udzielonych na kwotę do 100 tys. zł – spadek ten wyniósł nieco ponad **1,5 p.p.** Banki udzieliły również mniej kredytów o wartości od 100 do 200 tys. zł. Udział tych kredytów w strukturze spadł o **0,7 p.p.** Mimo to, kredyty na kwotę od 100 do 200 tys. zł dominowały w łącznej strukturze nowo udzielonych kredytów, stanowiąc **34%** nowego portfela. W badanym kwartale zaobserwowano natomiast wzrost kredytów udzielonych na kwotę od 200 do 300 tys. zł. Udział tego segmentu wzrósł o ponad **1,7 p.p.** w porównaniu do ostatniego kwartału ubiegłego roku.

Wykres 7. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w I kw. 2013 r.

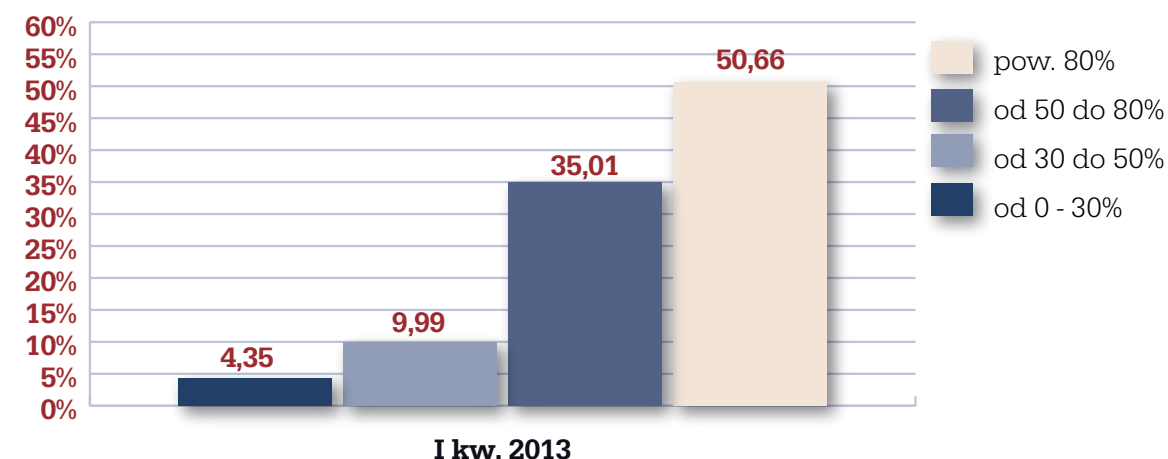


Źródło: ZBP

Struktura wskaźnika LtV

I kwartał 2013 roku przyniósł wyraźne zmiany w strukturze LtV. Udział kredytów ze wskaźnikiem LtV powyżej 80% spadł o **1,4 p.p.** i **50,7%** nowych kredytów to kredyty udzielone kredytobiorcom posiadającym mniej niż 20% wkładu własnego. Jednocześnie nastąpił wzrost udziału nowo udzielonych kredytów o wskaźniku LtV od 50 do 80% o blisko **1,8 p.p.**

Wykres 8. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w I kw. 2013 r.

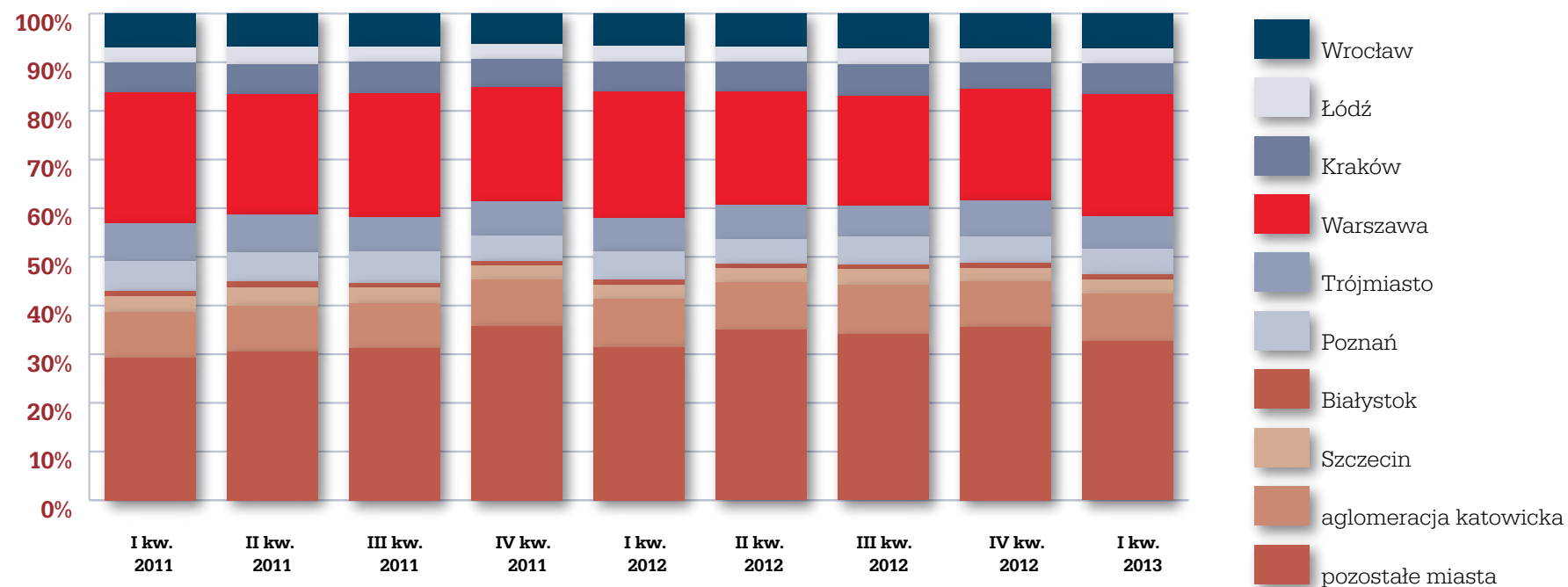


Źródło: ZBP

Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W pierwszych miesiącach 2013 roku udział największych aglomeracji w strukturze wartościowej nowych kredytów w największych miastach wyniósł ponad **67%**. Największe wzrosty odnotowano w Warszawie (o ponad **2 p.p.**) oraz w Krakowie (o **1 p.p.**). W pozostałych miastach nie zaobserwowano znaczących zmian. Spadł natomiast udział mniejszych aglomeracji w strukturze wartościowej nowych kredytów – spadek ten wyniósł prawie **3 p.p.** w porównaniu do IV kwartału 2012 roku.

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



Źródło: ZBP

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

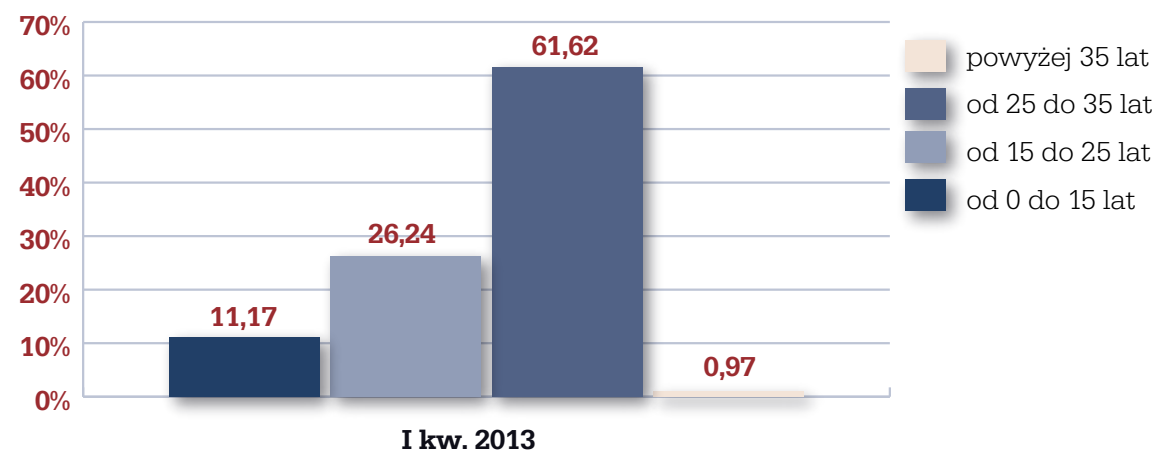
	pozostałe miasta	aglomeracja katowicka	Szczecin	Białystok	Poznań	Trójmiasto	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław
I kw. 2012	31,47%	9,78%	3,00%	1,00%	5,87%	6,79%	26,01%	6,16%	3,23%	6,69%
II kw. 2012	34,95%	9,78%	3,02%	0,74%	5,13%	6,97%	23,42%	6,03%	3,24%	6,73%
III kw. 2012	34,10%	10,20%	3,10%	1,00%	5,60%	6,40%	22,60%	6,50%	3,30%	7,20%
IV kw. 2012	35,65%	9,30%	2,81%	1,02%	5,32%	7,49%	22,84%	5,46%	2,99%	7,11%
I kw. 2013	32,66%	9,73%	3,00%	1,08%	5,14%	6,75%	25,00%	6,49%	3,00%	7,15%

Źródło: ZBP

Okres kredytowania

W strukturze nowo udzielonych kredytów niezmiennie spada udział tych, których okres kredytowania wynosi ponad 35 lat. W I kwartale 2013 roku ich udział wyniósł niecały **1%**. Natomiast wzrost udziału zanotowano w grupach kredytów udzielonych na okres od 15 do 25 lat oraz od 25 do 35 lat. Udział kredytów o okresie spłaty od 15 do 25 lat wzrósł o **0,6 p.p.** i wyniósł **26%** łącznej struktury. Kredyty udzielone na okres od 25 do 35 lat dominowały w strukturze – ich udział wyniósł **61,6%** i w I kwartale 2013 roku wzrósł w porównaniu do IV kwartału 2012 roku o **0,2 p.p.**

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

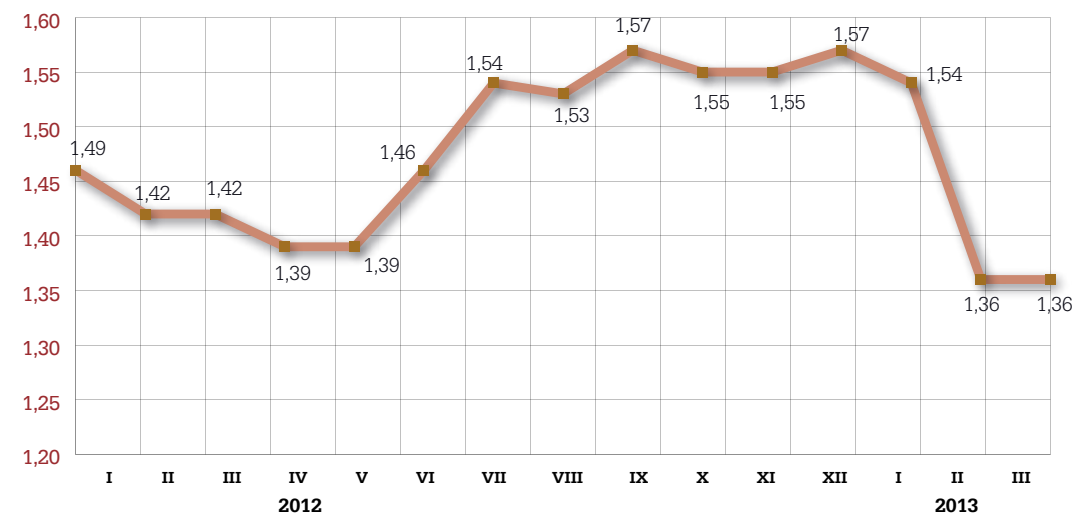


Źródło: ZBP

Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

W pierwszych trzech miesiącach 2013 roku zanotowano spadek średniej marży kredytowej. Najwyższa dynamika spadku wystąpiła na przełomie stycznia i lutego, kiedy to średnia marża kredytowa spadła z **1,54%** do **1,36%** (dla kredytu hipotecznego w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat).

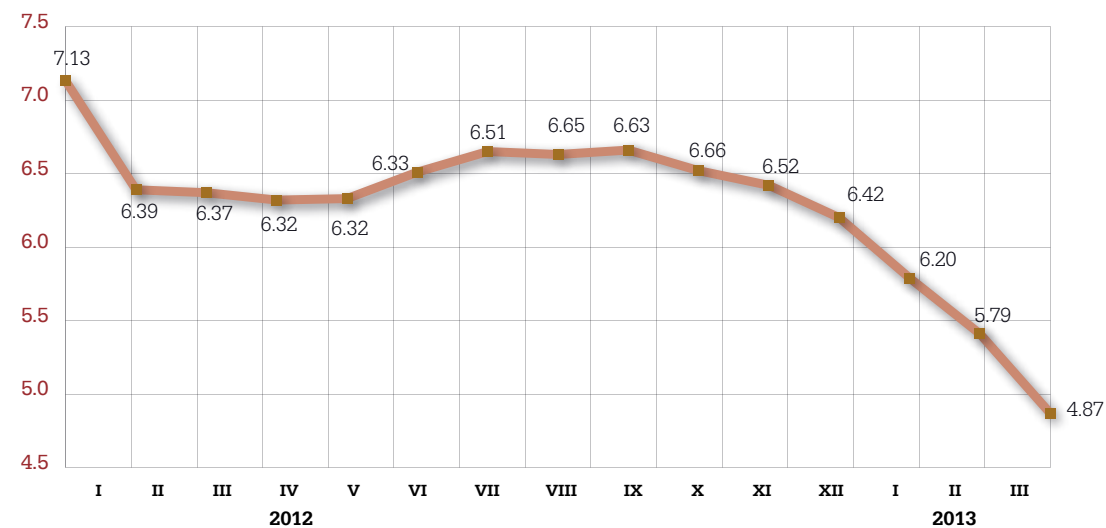
Wykres 11. Średnia marża kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2012 r.–marzec 2013 r.



Źródło: opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

W pierwszym kwartale 2013 utrzymywał się spadek średniego oprocentowania kredytu hipotecznego, spowodowany przez dwa czynniki: kolejne obniżki stóp procentowych NBP po decyzjach Rady Polityki Pieniężnej oraz spadające marże kredytów mieszkaniowych. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego na koniec marca wyniosło **4,87%** i było niższe o **1,3 p.p.** od średniego oprocentowania kredytu hipotecznego notowanego w grudniu. W skali roku średnie oprocentowanie kredytu spadło o **1,5 p.p.** (marzec 2013 r./marzec 2012 r.).

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



Źródło: opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

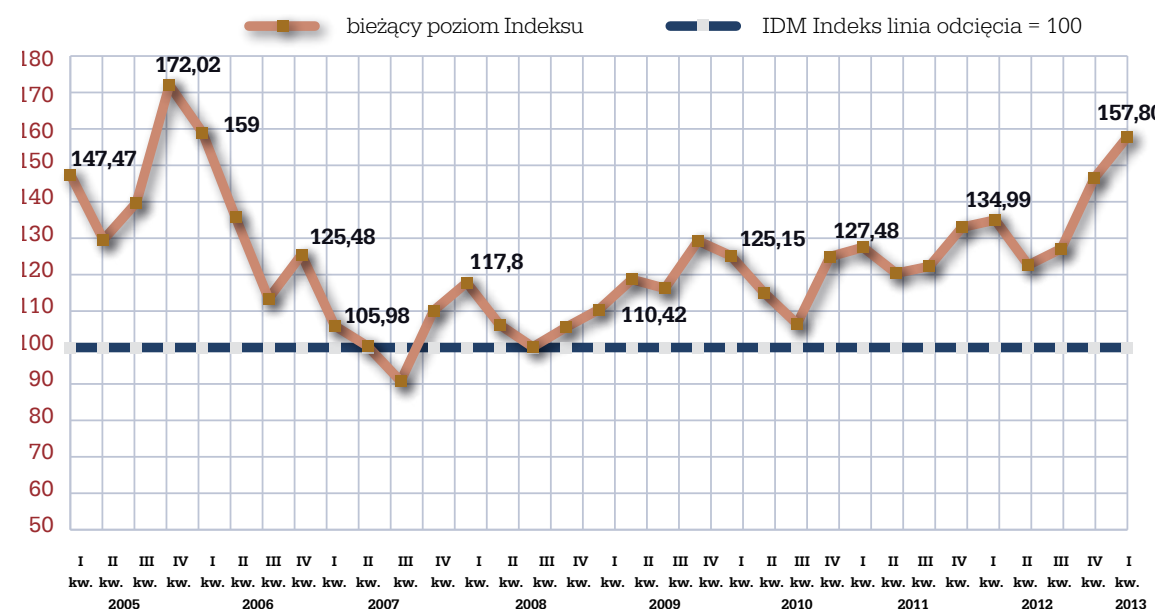
Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

Prezentowany w Raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM) M3** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Wpływ na wzrost dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w pierwszym kwartale 2013 roku miały:

- dalszy spadek cen nieruchomości w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast, segment mieszkań o średniej powierzchni 50 m²) – w I kwartale 2013 r. odnotowano spadek cen o **0,18%** w stosunku do IV kwartału 2012 r., przy czym spadek do analogicznego kwartału 2012 roku wyniósł **4,42%**;
- spadek wartości średniego oprocentowania dla nowych kredytów udzielonych w I kwartale 2013 r. – w związku z recesją gospodarczą i malejącymi stopami referencyjnymi należy spodziewać się dalszego spadku kosztów kredytowania w PLN w tym roku;
- wzrost (**o 1,43%**) średnich dochodów przypadających na przykładową rodzinę oraz wzrost o **1,43%** kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne.

Wszystkie te czynniki spowodowały, iż dochód rozporządzalny dla IDM (stanowiący różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej lub wartością minimum socjalnego (do wyliczenia Indeksu Dostępności Mieszkaniowej przyjmowana jest kwota niższa) wzrósł o ponad **8,10%**, co przełożyło się na wzrost IDM3 o **11,28 punktu** w porównaniu do poprzedniego kwartału i o **22,81 punktu** w porównaniu z poziomem IDM3 w I kwartale 2012 roku.

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



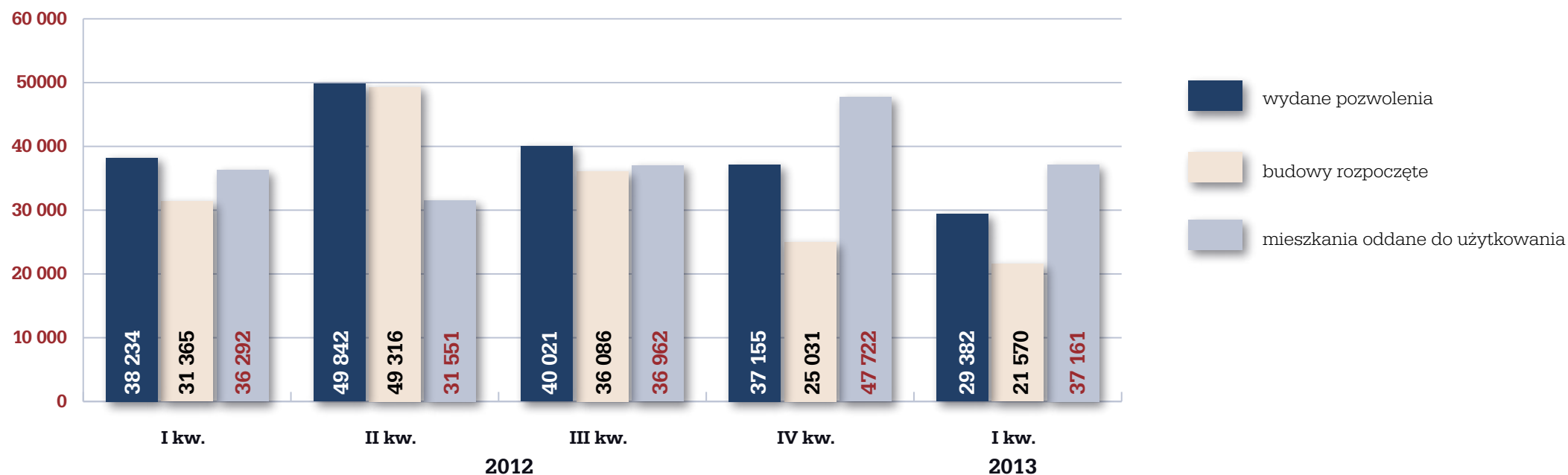
Źródło: ZBP

Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Początek 2013 roku, zgodnie z przewidywaniami, przyniósł spadek liczby zarówno wydanych pozwoleń na budowę, jak i budów rozpoczętych. Spadek był widoczny w ujęciu kwartalnym oraz rocznym. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego, od stycznia do marca 2013 r. wydano **29 382** pozwoleń na budowę, czyli o **23%** mniej niż w tych samych miesiącach roku poprzedniego oraz **21%** mniej niż w IV kwartale 2012 roku. Liczba budów rozpoczętych była niższa o **31%** i wyniosła **21 570** nowych inwestycji

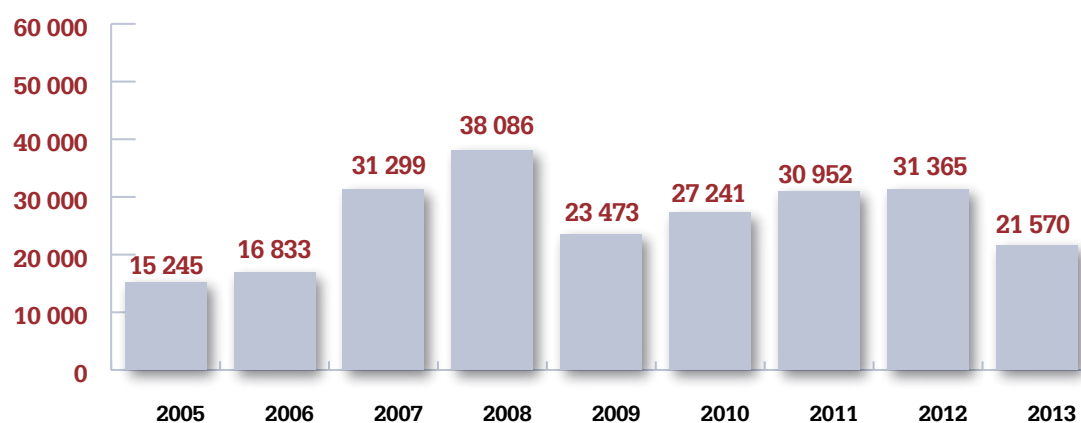
w porównaniu do I kwartału 2012 roku. W stosunku do poprzedniego kwartału spadek wyniósł **14%**. Spadek podaży wyraźnie przedstawia wykres nr 15. Liczba rozpoczętych inwestycji w I kwartale 2013 r. odpowiada poziomowi z 2009 r. Pierwsze trzy miesiące bieżącego roku przyniosły nieznaczny wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania. W ujęciu rocznym wyniósł on zaledwie **2%**, natomiast kwartalnie liczba gotowych mieszkań spadła o **22%** i wyniosła **37 161**.

Wykres 14. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w okresie I kw. 2012 r.–I kw. 2013 r.



Źródło: GUS

Wykres 15. Liczba budów rozpoczętych w okresie od stycznia do marca w latach 2005-2013



Źródło: GUS

W badanym okresie sektor spółdzielni mieszkaniowych rozpoczął budowę **256** mieszkań (wobec **286** w IV kw. 2012 roku), natomiast liczba pozwoleń na budowę spadła w porównaniu do ostatniego kwartału 2012 roku z **353** do **156**. Liczba mieszkań spółdzielczych oddanych do użytkowania wyniosła **1 047** lokali i była porównywalna do wyników IV kwartału 2012 roku (spadek wyniósł jedynie **2,29%**).

Pierwszy kwartał 2013 roku w sektorze deweloperskim charakteryzował się niskim poziomem budów rozpoczętych oraz pozwoleń na

budowę nowych lokali. Liczba wydanych pozwoleń była najniższa od 2009 roku. W minionym kwartale (I kw. 2013 r.) wyniosła **12 037** pozwoleń i był to spadek o prawie **31%** w porównaniu do IV kwartału 2012 roku. W skali roku spadek był nieznacznie wyższy i wyniósł **34,14%** (I kw. 2013 r./ I kw. 2012 r.).

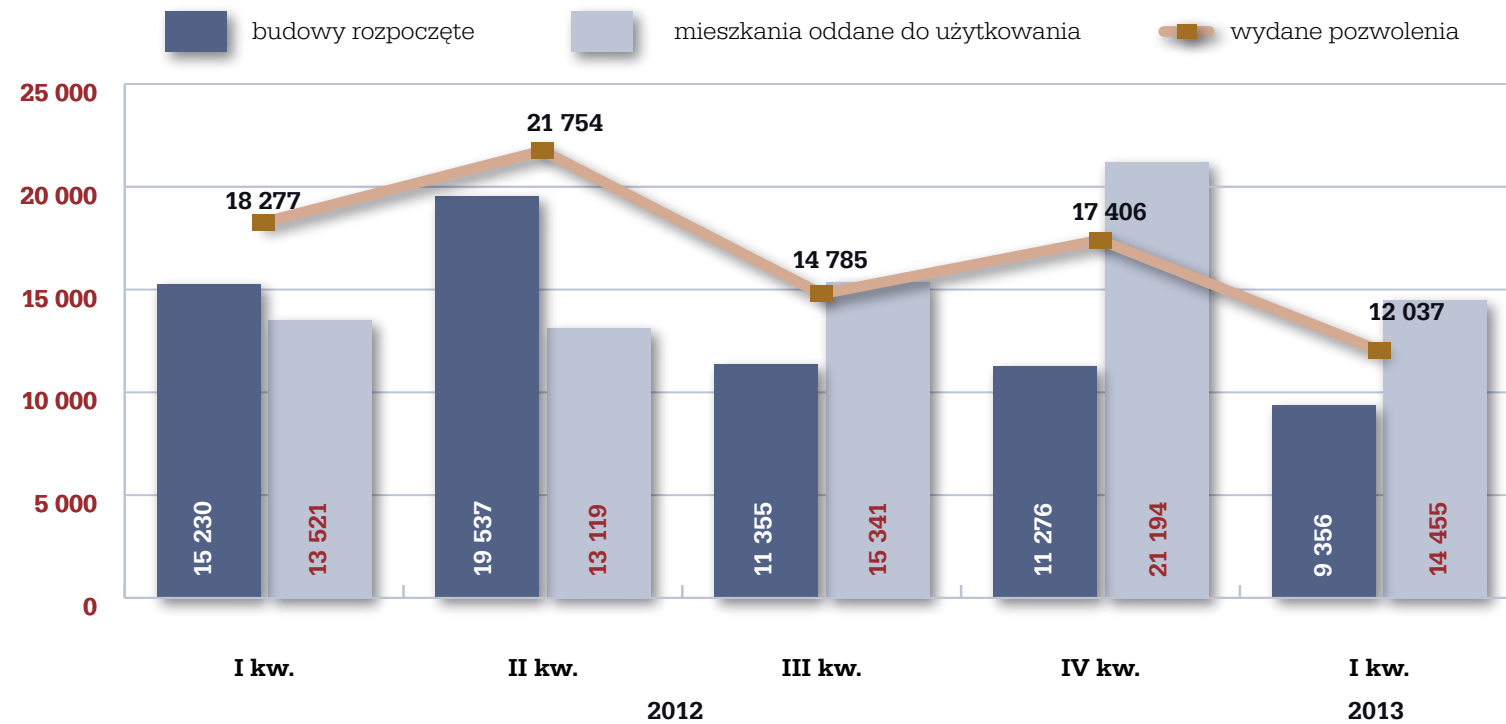
Tabela 3. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2012 r.–I kw. 2013 r.

	2012				2013
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.
wydane pozwolenia	18 277	21 754	14 785	17 406	12 037
budowy rozpoczęte	15 230	19 537	11 355	11 276	9 356
mieszkania oddane do użytkowania	13 521	13 119	15 341	21 194	14 455

Źródło: GUS

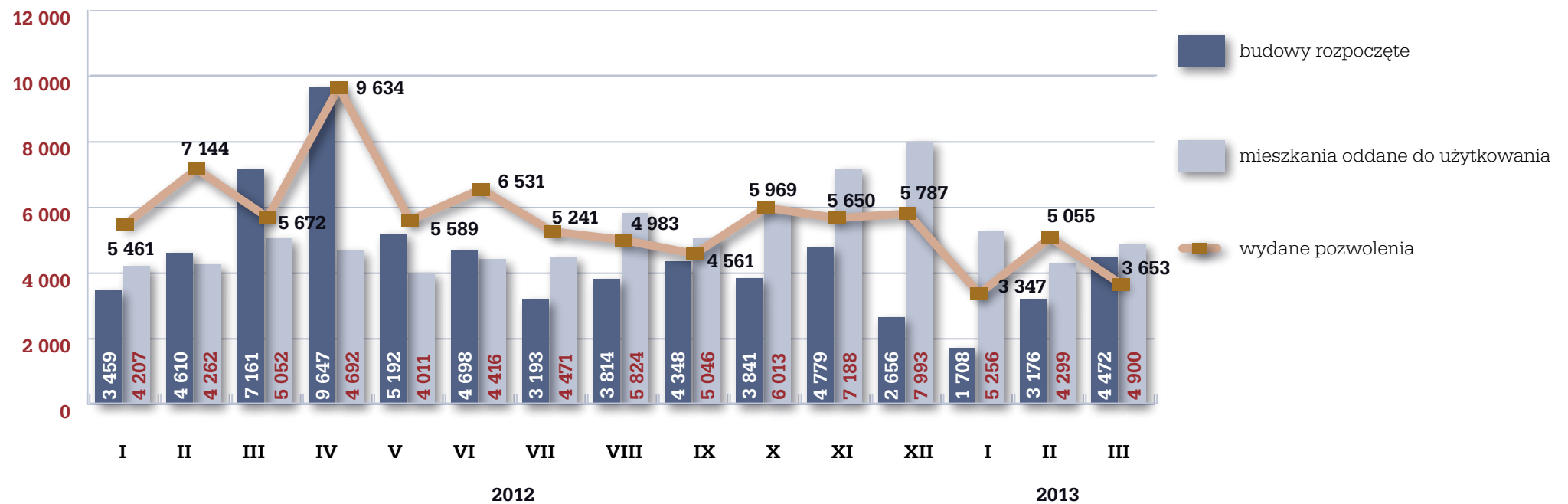
W okresie od stycznia do marca br. doszło do wyhamowania dynamiki wzrostu liczby mieszkań oddanych do użytkowania. W I kwartale 2013 roku liczba gotowych mieszkań wzrosła o prawie **7%** w porównaniu rocznym, natomiast w ujęciu kwartalnym spadła o niemal **42%**. Pierwszy kwartał bieżącego roku pokazał, że przy wysokim poziomie podaży oraz ograniczonym popycie deweloperzy ograniczyli produkcję nowych mieszkań, skupiając się na efektywnej promocji i sprzedaży tych, które są już na rynku.

Wykres 16. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2012 r.– I kw. 2013 r. w ujęciu kwartalnym



Źródło: GUS

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



Źródło: GUS

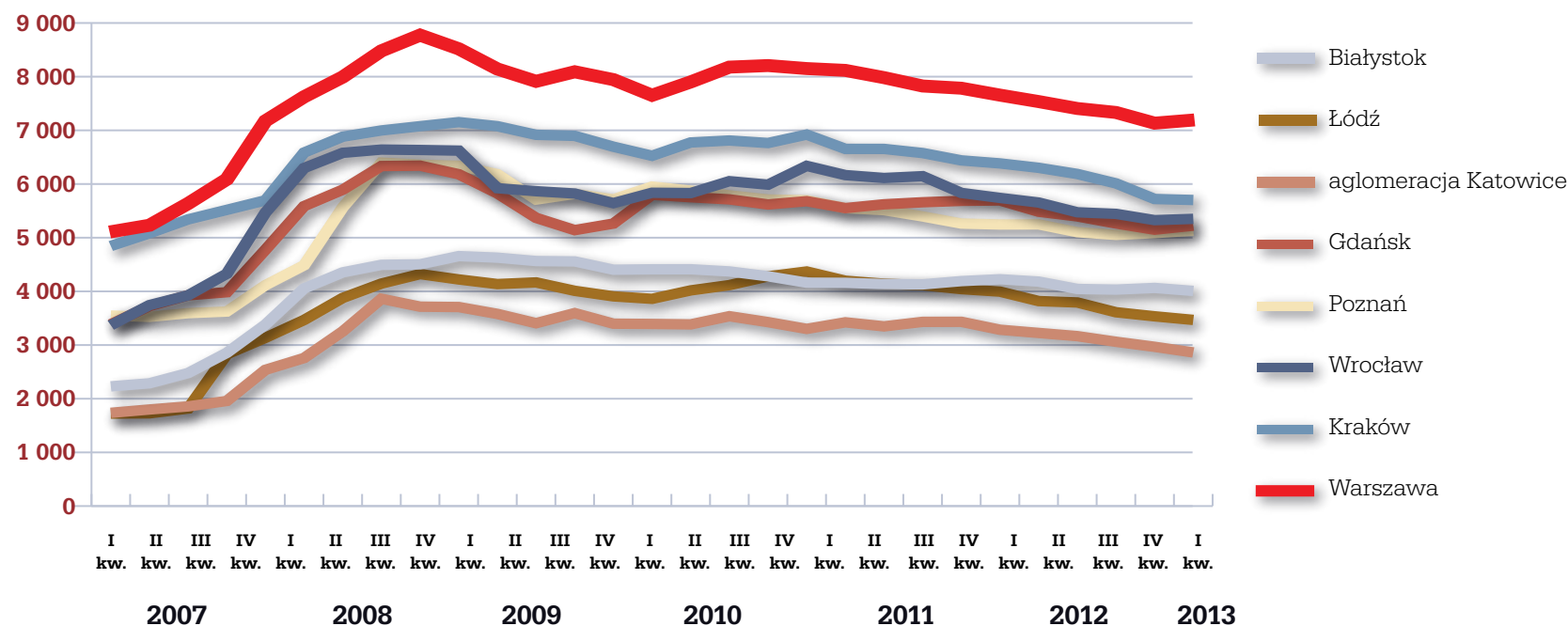
Średnie ceny transakcyjne mieszkań

Pierwszy kwartał 2013 roku przyniósł zmiany na rynku lokali mieszkalnych w największych aglomeracjach w Polsce. W porównaniu do poprzedniego kwartału, największy spadek średniej ceny transakcyjnej 1 m² wyniósł 105 zł i zanotowano go w aglomeracji katowickiej. W Białymstoku, Krakowie i Łodzi średnia cena nieznacznie spadła, odpowiednio o **56 zł/m²**, **19 zł/m²** oraz **67 zł/m²**. Wzrost średniej ceny dotyczył czterech miast: Gdańska, Poznania, Warszawy i Wrocławia. Największy wzrost dotyczył Gdańska – tam cena wzrosła o **75 zł/m²**. W pozostałych miastach cena wzrosła o **46 zł/m²**, o **58 zł/m²** i o **24 zł/m²**. Pierwsze od kilku kwartałów wzrosty cen mogą być pokłosiem zakończenia Programu „Rodzina na Swoim”.

W czasie trwania Programu, ceny transakcyjne często były dostosowywane do obowiązujących limitów, a w niektórych wypadkach pozostałe koszty zakupu mieszkania ukrywane były w cenach pomieszczeń przynależnych bądź garaży. Można więc zaryzykować stwierdzenie, że odnotowane wzrosty cen w pierwszym kwartale bieżącego roku były jedynie urealnieniem nienaturalnie zaniżonych poprzednio cen.

W porównaniu do I kwartału 2012 roku, największa przecena dotknęła aglomerację katowicką – **363 zł/m²**, co oznacza spadek średniej ceny transakcyjnej o **11%**. Wysoki spadek cen zanotowano również w Krakowie – **600 zł/m²**, czyli prawie **10%**. W stolicy spadek ceny transakcyjnej w skali roku wyniósł **344 zł/m² (4,56%)**.

Wykres 18. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2007 r.–I kw. 2013 r. w ujęciu kwartalnym



Źródło: AMRON

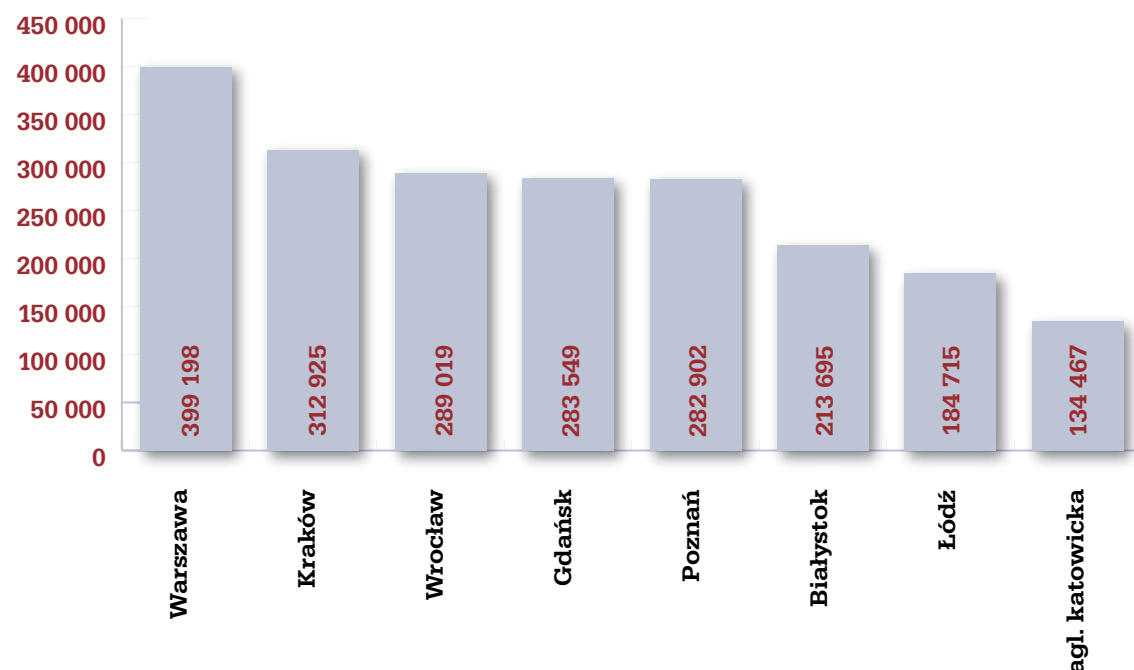
Tabela 4. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2012 r.–I kw. 2013 r.

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

Źródło: AMRON

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

Wykres 19. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w I kw. 2013 r.

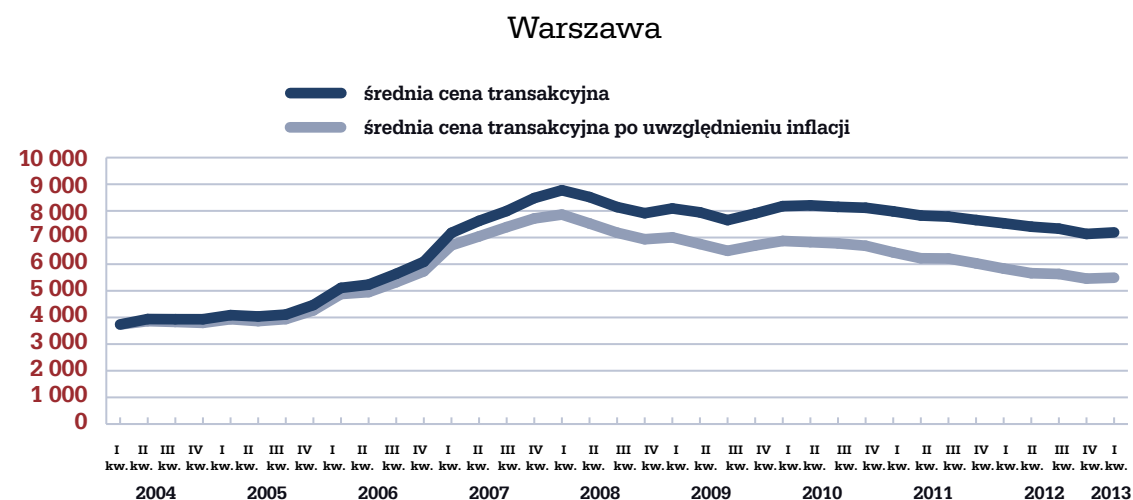


Źródło: AMRON

Średnie ceny transakcyjne 1 m² lokalu mieszkalnego w Warszawie po uwzględnieniu inflacji

Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych notowane w największych aglomeracjach Polski skorygowane o wskaźnik inflacji znajdują się obecnie na poziomie z 2006 roku bądź z przełomu lat 2006 i 2007. Biorąc pod uwagę zmianę wartości pieniądza w czasie, średnie ceny transakcyjne w Warszawie odpowiadają tym, które były notowane w III kwartale 2006 roku.

Wykres 20. Średnie ceny transakcyjne 1m² lokalu mieszkalnego w Warszawie w okresie I kw. 2004–I kw. 2013 r.



* jako okres bazowy obliczeń zmiany średnich cen transakcyjnych po uwzględnieniu inflacji przyjęto I kw. 2004 r.

Źródło: AMRON

Tabela 5. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania o powierzchni 50m² w Warszawie – porównanie średnich cen nominalnych oraz średnich cen po uwzględnieniu inflacji

	średnia cena transakcyjna	średnia cena transakcyjna po uwzględnieniu inflacji
I kw. 2013	359 600 zł	274 551 zł
III kw. 2006	281 837 zł	266 132 zł

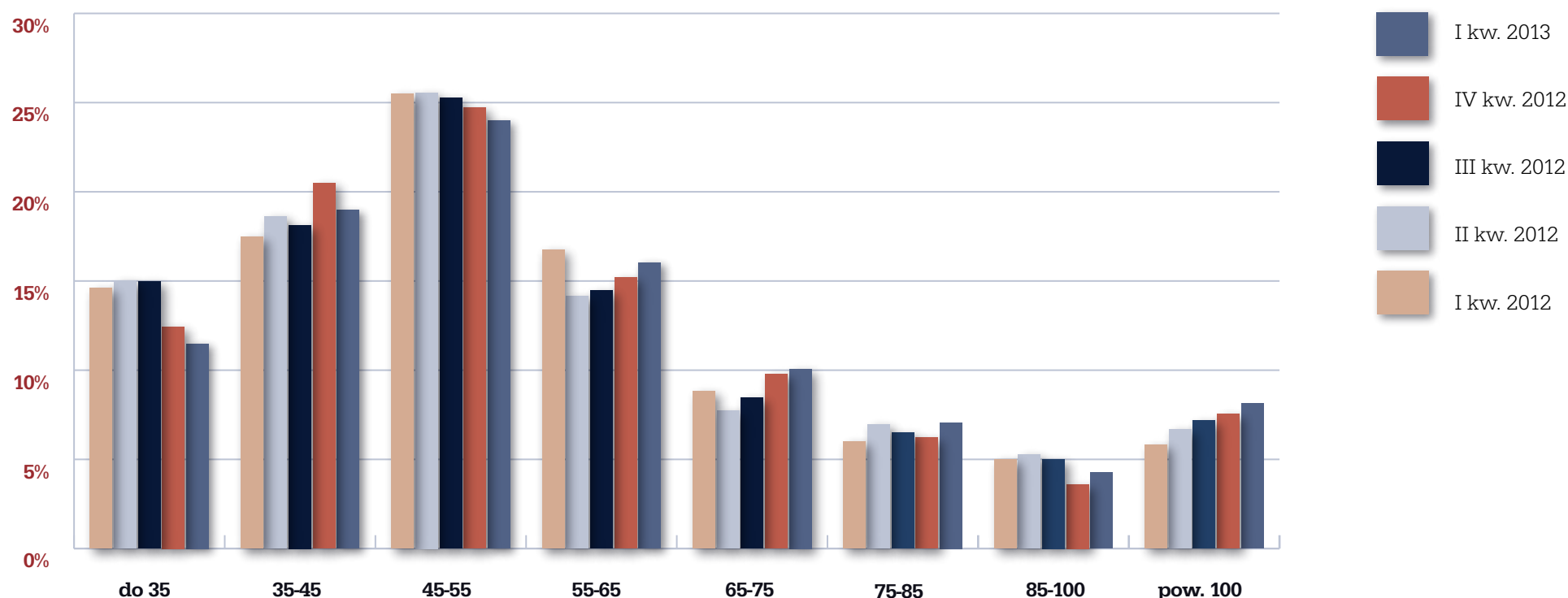
Powyższa tabela pokazuje całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania o powierzchni 50 m² notowane na rynku warszawskim w trzecim kwartale 2006 roku i w pierwszym kwartale br. W I kwartale 2013 za mieszkanie o takim metrażu nabywca musiał zapłacić

średnio **359 600 zł**, natomiast w III kwartale 2006 roku takie samo mieszkanie można było nabyć za kwotę **281 837 zł**, z czego wynika, że nominalna średnia cena tego lokalu wzrosła o **77 763 zł**. Przeliczenie średniej ceny mieszkania przez wskaźnik inflacji wskazuje jednak, że wartość modelowego mieszkania notowana w analizowanych okresach jest do siebie zbliżona (tabela 5.).

Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie

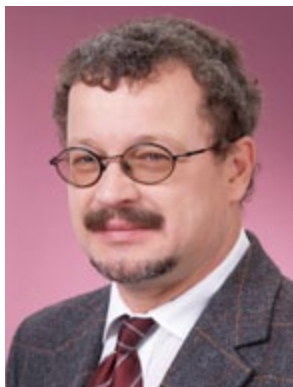
Na stołecznym rynku nieruchomości mieszkaniowych spadek w wolumenie obrotu dotyczył mieszkań o powierzchni do **55 m²**, które stanowią **54%** całego obrotu w Warszawie. O ponad **1,5 p.p.** spadł udział mieszkań w kategorii wielkościowej od 35 do 45 m² i wyniósł prawie **19%** (w porównaniu do IV kwartału 2012 roku). Wzrósł natomiast udział lokali o powierzchni od 55 m² wzwyż. Udział mieszkań z przedziału od 55 do 65 m² wzrósł o prawie **1 p.p.** i była to najbardziej wyraźna zmiana w obrocie lokalami mieszkalnymi w wypadku mieszkań o wyższym metrażu niż 55 m².

Wykres 21. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie I kw. 2012–I kw. 2013 r.



Źródło: AMRON

Komentarz do Raportu – Kwartał cudów – prof. Jacek Łaszek, Szkoła Główna Handlowa



Ten kwartał rzeczywiście był ciekawy. Działający już od kilku lat schemat stopniowego spadku dostępności kredytów i spadku akcji kredytowej z jednej strony, oraz rosnącej produkcji i rosnącego zapasu niesprzedanych mieszkań z drugiej strony, został przerwany. Przerwany został też proces pełzającego spadku cen mieszkań deweloperskich na rynkach pierwotnych największych miast. Jednak sposób, w jaki do tego prawdopodobnie doszło, jest jeszcze ciekawszy.

Mieliśmy do czynienia z zamknięciem programu RnS od 2013 r., a więc wygaśnięciem istotnego czynnika kreacji popytu na najtańsze mieszkania, a mimo to popyt nie spadł drastycznie. Żeby było ciekawiej, w wyniku decyzji RPP mieliśmy do czynienia z dalszym spadkiem stóp procentowych, w tym spadkiem oprocentowania kredytów mieszkaniowych, co spowodowało wzrost ich dostępności, a mimo to wystąpił tak silny spadek akcji kredytowej banków, że można wręcz mówić o jej załamaniu. Pomimo, że kredyty były dotychczas głównym czynnikiem decydującym o popycie mieszkaniowym w największych miastach i o poziomie cen mieszkań, to załamanie akcji kredytowej i wycofanie subsydiów państwowych skutkowało nie spadkiem, lecz wzrostem cen mieszkań deweloperskich w Warszawie i na niektórych innych rynkach i to pomimo wciąż znacznego zapasu niesprzedanych mieszkań deweloperskich. Czy więc podstawowe prawa ekonomiczne, czymkolwiek są, zaczęły działać na opak? Nie, to tylko tak działa rynek nieruchomości

i realna ekonomia, a dokładna znajomość i analiza faktów pozwala nam szybko znaleźć rozsądne wytłumaczenie. Banki niechętnie udzielają kredytów mieszkaniowych, nabywcy mieszkań w celach konsumpcyjnych nie palą się do zakupów w niepewnym świecie, za to na rynku pojawili się inwestorzy poszukujący lokat dla swoich oszczędności, wypłoszonych z banków przez malejące odsetki. Wszak dochody z czynszów są obecnie lepsze niż odsetki, tylko to ryzyko i kłopoty kamienicznika, no i problem eksmisji, gdy lokator nie zechce płacić (ochrona lokatora). To tylko kanał imputowanych czynszów, uruchomiony być może nie w pełni świadomie, przez politykę monetarną jako narzędzie oddziaływania na popyt sektorowy. Tylko nikt nie wie, jak długo będzie działał – kwartał czy cztery kwartały. Nie wiemy, ile oszczędności przepłynie na ten rynek i czy nie zabiją go zbyt szybkie podwyżki cen i spadki czynszów, czy może wreszcie spadki cen złota (alternatywna lokata).

Ten ciekawy epizod pokazuje, jak trudno jest modelować w sposób sformalizowany rynki nieruchomości. O ile jesteśmy w stanie stosunkowo prosto zbudować wskaźniki nadmiernych napięć, czy modele popytu bazujące na czynnikach fundamentalnych, o tyle uwzględnienie mieszkania jako aktywa i związany z tym arbitraż sprawia, że formalne modele są nieużyteczne. A to przecież połowa naszych motywacji. Pozostaje analiza wskaźnikowa bazująca na dobrym rozumieniu i kwantyfikacji realnych procesów.

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 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 przez Centrum AMRON przy współpracy z 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.

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