

# Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach  
mieszkaniowych i cenach  
transakcyjnych nieruchomości

# 2 / 2014

sierpień 2014

WERSJA SKRÓCONA



**AMRON**

Doświadczenie buduje zaufanie

**Raport nr 20,  
data publikacji:  
20 sierpnia 2014**



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	
»	Wartość kredytów hipotecznych udzielonych przez firmy zrzeszone w Związku Firm Doradztwa Finansowego	7	
»	Waluta kredytu	8	
»	Średnia wartość kredytu	8	
»	Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu	8	
»	Struktura wskaźnika LtV	9	
»	Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski	9	
»	Okres kredytowania	11	
»	Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3	11	
»	Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych	12	
»	Program „Mieszkanie dla Młodych”	12	
»	Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych	14	
»	Średnie ceny transakcyjne mieszkań	16	
»	Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie	18	
»	Komentarz do Raportu	19	
»	Systemy AMRON i SARFiN	21	
»	System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami	21	
»	System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości	22	

## Raport w liczbach

II kw. 2014		zmiana II kw. 2014 / I kw. 2014
<b>339,244 mld zł</b>	ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	<b>1,25% ↗</b>
<b>1,855 mln</b>	liczba czynnych umów kredytowych	<b>1,91% ↗</b>
<b>45 499</b>	liczba umów zawartych	<b>8,48% ↗</b>
<b>9,577 mld zł</b>	wartość umów zawartych	<b>8,17% ↗</b>
<b>206 136 zł</b>	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	<b>0,06% ↗</b>
<b>162,52 pkt.</b>	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	<b>16,04 pkt. ↘</b>
<b>47,59%</b>	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV powyżej 80%	<b>9,59 pkt. proc. ↘</b>
<b>99,69%</b>	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	<b>0,21 pkt. proc. ↗</b>
<b>0,28%</b>	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w EUR	<b>0,23 pkt. proc. ↘</b>
<b>61,20%</b>	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	<b>1,04 pkt. proc. ↘</b>
<b>429 939</b>	całkowita średnia cena transakcyjna mieszkania w Warszawie	<b>0,94% ↘</b>
<b>7 225 zł</b>	średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie	<b>0,55% ↘</b>

## Wstęp – o Raporcie

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



Szanowni Państwo,

to już dwudziesta edycja Raportu Centrum AMRON o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości, publikowanego przez Związek Banków Polskich. Prezentujemy w nim wyniki drugiego kwartału i pierwszego półrocza 2014 roku w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów. Jest to możliwe dzięki temu, że od 10 lat budujemy nową jakość

na rynku informacji o wartościach nieruchomości. Z tym większą satysfakcją informuję, że w czerwcu 2014 roku liczba danych o nieruchomościach w bazie danych Systemu AMRON przekroczyła już dwa miliony rekordów. Dbamy nie tylko o wzrost liczby danych, lecz również o wzrost jakości opisu nieruchomości. Z okazji X-lecia AMRON, w dniu 29 września br. odbędzie się Konferencja „Znaczenie standaryzacji informacji o nieruchomościach dla obrotu gospodarczego w Polsce” z udziałem przedstawicieli najważniejszych dla tego obszaru instytucji rządowych i organizacji zawodowych. 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.

Po nieprzystających do modelu cykliczności sezonowej wynikach pierwszych dwóch kwartałów roku 2013, wyniki drugiego kwartału 2014 roku w odniesieniu do wyników zrealizowanych przez sektor bankowy w poprzednich trzech kwartałach potwierdziły sezonową cykliczność zjawisk zachodzących zarówno na rynku kredytów hipotecznych, jak i – co bardziej oczywiste – również w sferze inwestycji mieszkaniowych. Wyniki

osiągnięte w II kwartale 2014 roku są powrotem do poziomu wyników osiągniętych w III oraz IV kwartale 2013 roku. Trudno więc w tej chwili prognozować, czy wyraźne wzrosty zarówno liczby (o 8,48%), jak i wartości kredytów hipotecznych (8,17%) udzielonych w II kwartale w relacji do I kwartału 2014 roku to odbicie, czy tylko zwykła korekta sezonowa. Owszem, podsumowanie pierwszego półrocza bieżącego roku pokazuje, że rok 2014 może przynieść nieco wyższy wynik akcji kredytowej niż ubiegły rok 2013, lecz na sygnał o wychodzeniu z kryzysu w tym obszarze jest jeszcze za wcześnie.

Podsumowując pierwsze półrocze 2014 roku w obszarze inwestycji mieszkaniowych można zauważyć wyraźny wzrost wydanych pozwoleń na budowę oraz budów rozpoczętych na rynku pierwotnym (odpowiednio o 38% i 51% w stosunku do 2013 roku) i utrzymującą się na podobnym poziomie liczbę mieszkań oddanych do użytkowania. Jednak analizując te dwa okresy trzeba zwrócić uwagę na to, że w 2013 roku doszło do ograniczenia podaży przez sektor deweloperski, a sytuacja ta była pokłosiem bardzo wysokiej liczby mieszkań wprowadzonych do oferty jeszcze w roku 2012 (czego powodem była wchodząca w życie tzw. ustawa deweloperska – o czym już wielokrotnie wspomiano w Raporcie). Dlatego też wyników bieżącego roku nie powinno się określać mianem wyjątkowego ożywienia, a raczej naturalną reakcją sektora na zadowalający poziom sprzedaży.

Drugi kwartał 2014 roku przyniósł spadek średniej ceny transakcyjnej w trzech miastach. W stolicy średnia cena była niższa o 40 zł/m<sup>2</sup> w porównaniu do poprzedniego kwartału. Do większego spadku doszło w Łodzi i Wrocławiu, gdzie średnia cena spadła odpowiednio o 81 i 118 zł. W pozostałych miastach zarejestrowano nieznaczne wzrosty średniej ceny za 1 m<sup>2</sup> mieszkania – mieściły się one w przedziale od 20 do 100 zł.

Generalnie można potwierdzić dalszą stabilizację średnich cen praktycznie na wszystkich analizowanych rynkach.

Mój sygnalizowany już po pierwszym kwartale 2014 roku sceptycyzm wobec rządowego Programu „Mieszkanie dla Młodych” pomimo relatywnie wysokiego zainteresowania tym Programem w pierwszym kwartale 2014 roku, potwierdziły wyniki II kwartału. W drugim kwartale z Programu skorzystała mniejsza liczba beneficjentów niż w pierwszym kwartale. Udział kredytów udzielonych w ramach Programu „MdM” w łącznej akcji kredytowej spadł z ponad 10% do 8,4%. Na niewiele się zdadzą podjęte przez rząd kosmetyczne zmiany, podwyższające wysokość pomocy państwa dla uczestników tego Programu. Czas na rozwiązania systemowe. ZBP we współpracy z senatorami z Komisji Budżetu i Finansów Publicznych wypracował dostosowane do polskich uwarunkowań makroekonomicznych założenia działania kas oszczędnościowo-budowlanych, eliminujące zagrożenia dla budżetu państwa z tytułu wspierania skłonności do oszczędzania w tym systemie.

Uruchomienie w Polsce systemu długoterminowego oszczędzania na cele mieszkaniowe w formule kas budowlanych będzie miało kluczowe znaczenie dla dalszego rozwoju rynku finansowania budownictwa 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](mailto:raport@amron.pl). Przypomnę tylko, że zainteresowanym oferujemy rozszerzoną (odpłatną) wersję Raportu – również w języku angielskim.

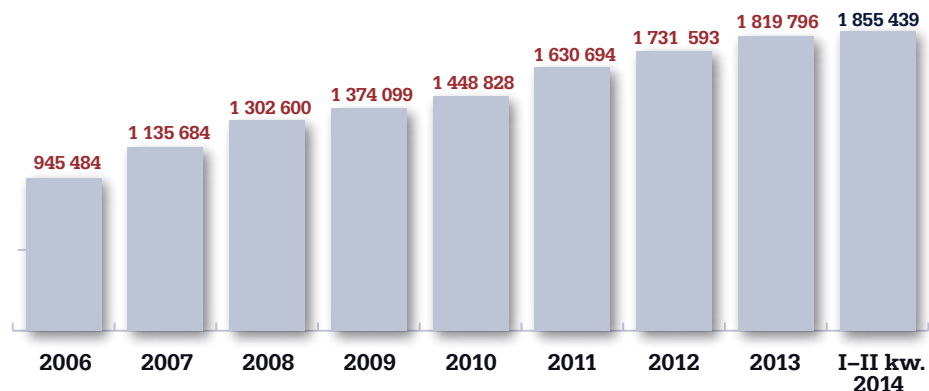
\* Centrum AMRON jest jednostką powołaną do zarządzania Systemem Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami, działającą w strukturze organizacyjnej Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.

## Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

### Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

Drugi kwartał przyniósł wzrost liczby czynnych umów kredytowych o **1,91%** w porównaniu do I kwartału 2014 roku. Portfel kredytów mieszkaniowych wzrósł nominalnie o **34 773** umowy, a łączna liczba czynnych umów kredytowych w badanym kwartale wyniosła **1 855 439** sztuk.

Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w okresie 2006 – II kw. 2014 r.



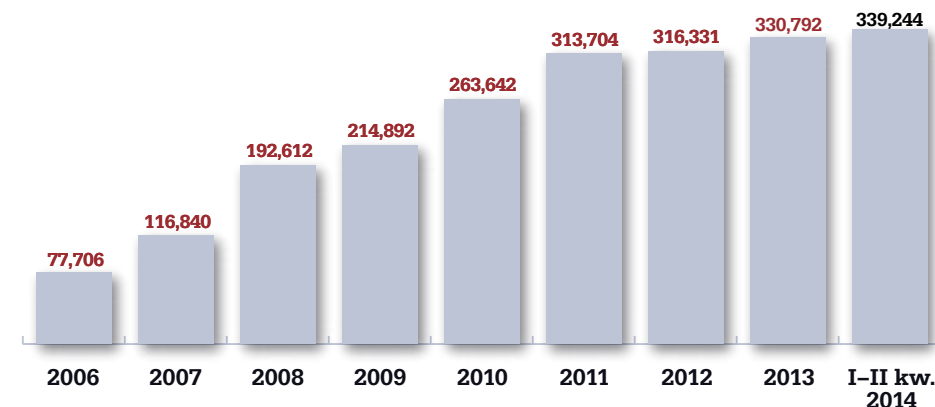
Źródło: ZBP

### Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Na koniec czerwca stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniósł **339,244 mld zł**. Wartość portfela polskich banków wzrosła o **1,25%** w porównaniu do I kwartału bieżącego roku (czyli o **4,172 mld zł**).

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

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



Źródło: ZBP, NBP

### Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

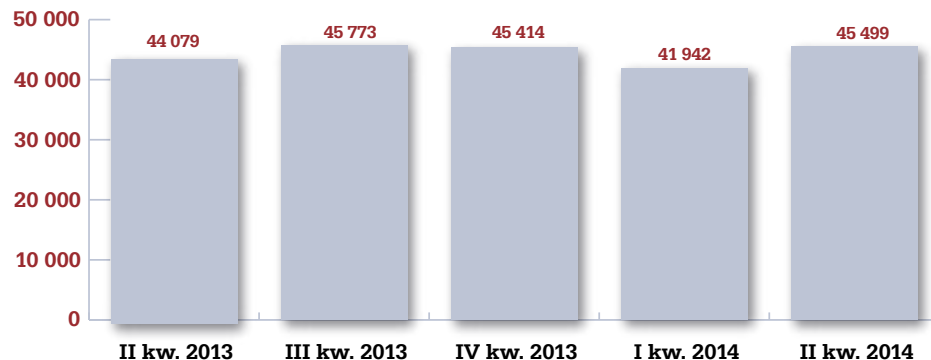
Drugi kwartał przyniósł lekkie ożywienie akcji kredytowej w polskich bankach. Wzrost dotyczył zarówno wartości jak i liczby nowo podpisanych umów kredytowych. Łączna liczba nowych umów wyniosła **45 499 sztuk** i wzrosła o **8,48%** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Wartość nowych umów wyniosła **9,577 mld zł** a jej wzrost wyniósł **8,17%** w odniesieniu do I kwartału 2014 roku, kiedy wartość nowo podpisanych umów z tytułu kredytu mieszkaniowego wyniosła **8,854 mld zł**.

Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie II kw. 2013 r. – II kw. 2014 r.

okresy	wartość w mld zł	zmiana/ poprzedni kwartał	liczba	zmiana/ poprzedni kwartał
II kw. 2013	9,160	14,25% ↗	44 079	5,96% ↗
III kw. 2013	9,531	4,05% ↗	45 773	3,84% ↗
IV kw. 2013	9,767	2,48% ↗	45 414	0,78% ↘
I kw. 2014	8,854	9,35% ↘	41 942	7,65% ↘
II kw. 2014	9,577	8,17% ↗	45 499	8,48% ↗

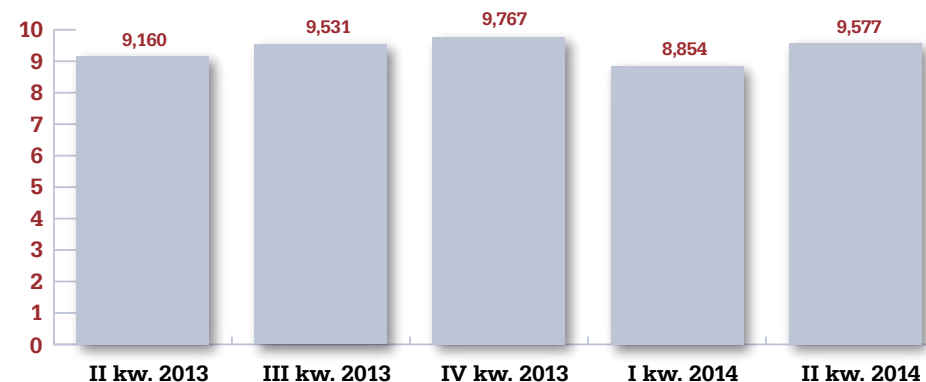
Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie w okresie II kw. 2013 r. – II kw. 2014 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 4. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie w okresie II kw. 2013 r. – II kw. 2014 r. (mld zł)



Źródło: ZBP – SARFiN

## Wartość kredytów hipotecznych udzielonych przez firmy zrzeszone w Związku Firm Doradztwa Finansowego

W drugim kwartale 2014 roku, za pośrednictwem sześciu firm zrzeszonych w Związku Firm Doradztwa Finansowego udzielono kredytów hipotecznych na łączną kwotę **3,678 mld zł**, co stanowi wzrost o **14,22%** w porównaniu do poprzedniego kwartału i aż o **31,36%** w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku. Wzrost sprzedaży odnotowały wszystkie firmy uwzględnione w zestawieniu. Udział kredytów udzielanych za pośrednictwem doradców zrzeszonych z Związku Firm Doradztwa Finansowego w ogólnej liczbie nowo udzielonych kredytów hipotecznych systematycznie wzrasta i w drugim kwartale wyniósł **38,40%**.

Tabela 2. Wartość kredytów hipotecznych udzielonych przez firmy zrzeszone\* w Związku Firm Doradztwa Finansowego w odniesieniu do ogólnej wartości nowo udzielonych kredytów w okresie II kw. 2013 r. – II kw. 2014 r.

okresy	wartość kredytów udzielonych przez firmy ZFDF w mld zł	zmiana/ poprzedni kwartał	wartość nowo udzielonych kredytów w mld zł	udział kredytów udzielonych przez ZFDF w ogólnej wartości nowo udzielonych kredytów
II kw. 2013	2,800	11,91% ↗	9,160	30,57%
III kw. 2013	3,064	9,43% ↗	9,531	32,15%
IV kw. 2013	3,306	7,90% ↗	9,767	33,85%
I kw. 2014	3,220	2,60% ↘	8,854	36,37%
II kw. 2014	3,678	14,22% ↗	9,577	38,40%

\* dotyczy firm: Open Finance, Home Broker, Expander, Aspiro, Gold Finance, Dom Kredytowy Notus  
Źródło: ZFDF, ZBP – SARFiN

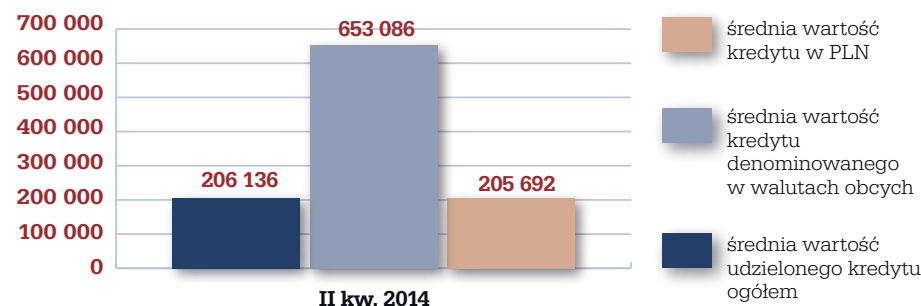
## Waluta kredytu

W strukturze walutowej nowo udzielonych kredytów w II kwartale 2014 roku doszło do niewielkich zmian. Kredyty udzielone w złotym stanowiły **99,69%** portfela, a ich udział wzrósł w porównaniu do I kwartału bieżącego roku o **0,21 p.p.** Kredyty denominowane w euro stanowiły **0,28%** struktury, czyli mniej o **0,23 p.p.** W kolejnych kwartałach można się spodziewać jeszcze mniejszego udziału tych kredytów w wolumenie, ponieważ już od 1 lipca została ograniczona możliwość udzielania kredytów walutowych. Obecnie jedynie osoby zarabiające w walucie obcej mogą uzyskać taki kredyt. Dlatego też zmiany w strukturze walutowej nowo udzielanych kredytów w przyszłości będą mikroskopijne.

## Średnia wartość kredytu

Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem pozostała na poziomie z ubiegłego kwartału i wyniosła **206 136 zł**, różnica wynosiła jedynie **0,06%**, czyli nominalnie **118 zł**. Wartość przeciętnego kredytu denominowanego w walucie obcej wyniosła **653 086 zł**, tym samym wzrosła w porównaniu do I kwartału 2014 roku o **152 737 zł (30,53%)**. Z powodu dominacji kredytów zł otowych w portfolio nowych kredytów wzrost średniej wartości kredytu zł otowego był taki sam jak kredytu udzielonego ogółem, a przeciętny kredyt udzielony w rodzimej walucie miał wartość **205 692 zł**.

Wykres 5. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w II kw. 2014 r.

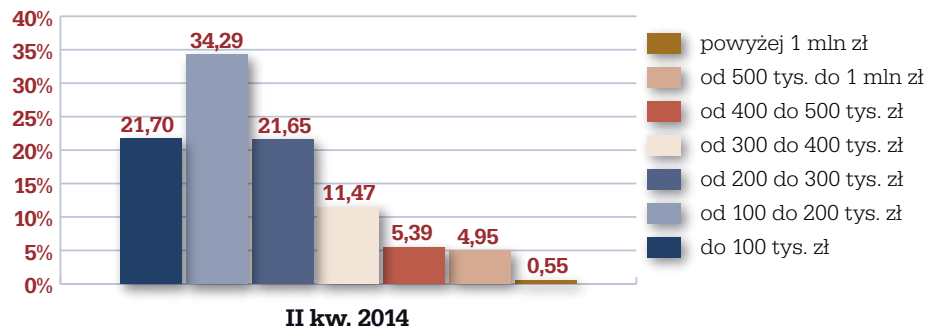


Źródło: ZBP – SARFiN

## Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

W strukturze nowo udzielonych kredytów w badanym kwartale doszło do wyraźnego wzrostu kredytów w wysokości do 100 tys. zł. Wzrost wyniósł aż **3,32 p.p.** w porównaniu do I kwartału 2014 roku i w rezultacie kredyty te stanowiły **21,70%** portfela banków. Najwyższy spadek udziału w strukturze nowych kredytów odnotowano w przypadku kredytów o wartości mieszczącej się w przedziale od 300 do 400 tys. zł spadek ten wyniósł **2,04 p.p.** W tym samym czasie spadł udział kredytów z każdego przedziału o wartości powyżej 200 tys. zł.

Wykres 6. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w II kw. 2014 r.

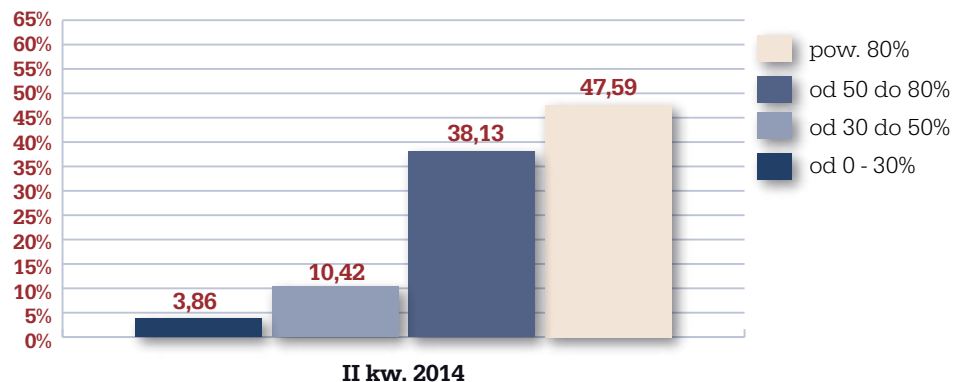


Źródło: ZBP – SARFiN

## Struktura wskaźnika LtV

W II kwartale portfel nowych kredytów zdecydowanie zmniejszył się w segmencie kredytów o wysokim LtV. Udział kredytów, których LtV przekroczyło 80%, spadł o **9,08 p.p.**, w wyniku czego stanowiły one **47,59%** portfela nowych kredytów. Natomiast już drugi kwartał z rzędu rośnie popularność kredytów o wskaźniku LtV od 50 do 80%. W badanym kwartale ich udział wzrósł o **7,12 p.p.**

Wykres 7. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w II kw. 2014 r.

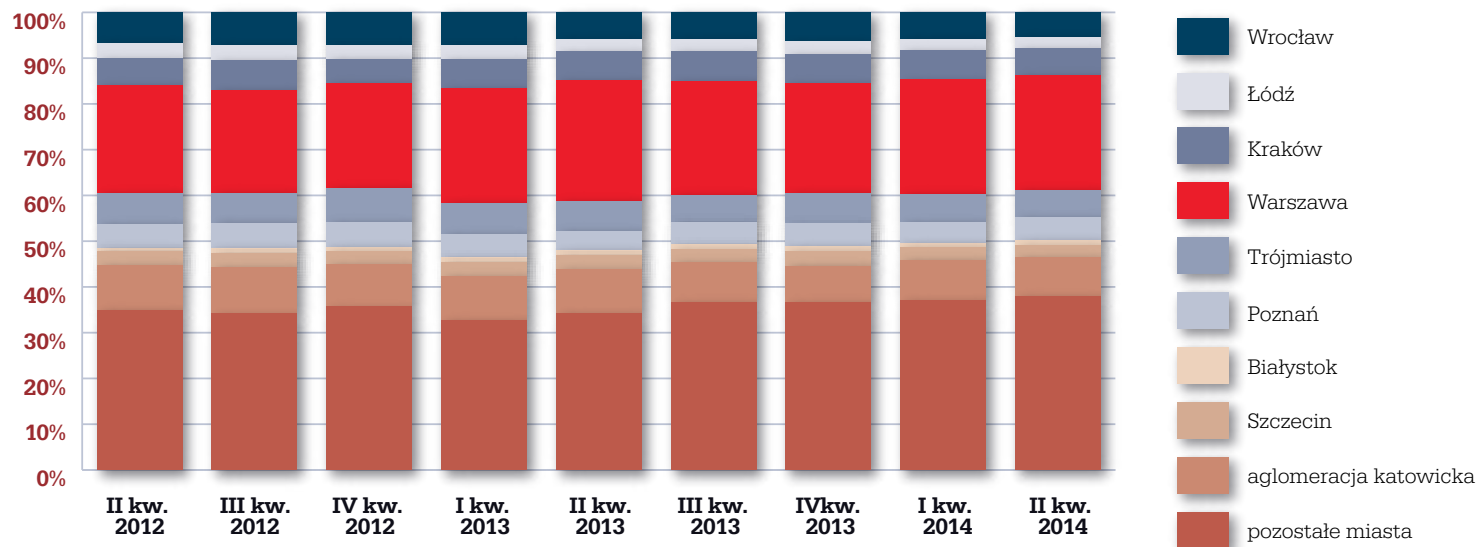


Źródło: ZBP – SARFiN

## Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

Badany kwartał przyniósł kolejny już wzrost udziału mniejszych miast w strukturze nowych kredytów. Portfel kredytów udzielonych w tych miastach stanowił **37,94%** wolumenu kredytów udzielonych ogółem i w II kwartale 2014 roku jego udział wzrósł o **0,86 p.p.** Warto zaznaczyć, że rola mniejszych miast w strukturze wartościowej kredytów powiększa się od początku prowadzonych przez Centrum AMRON badań czyli od 2009 roku. Biorąc pod uwagę największe aglomeracje wyraźniejszy wzrost akcji kredytowej pod względem wartości odnotowano jedynie w Poznaniu, gdzie wyniósł on **0,50 p.p.** W Szczecinie, Warszawie i Łodzi wartościowy stan nowo udzielonych kredytów w portfolio banków pozostał bez zmian w stosunku do I kwartału 2014 roku. W pozostałych miastach zarejestrowano minimalne spadki, największy z nich wyniósł **0,56 p.p.** i dotyczył Krakowa.

Wykres 8. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie II kw. 2012 r. – II kw. 2014 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

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

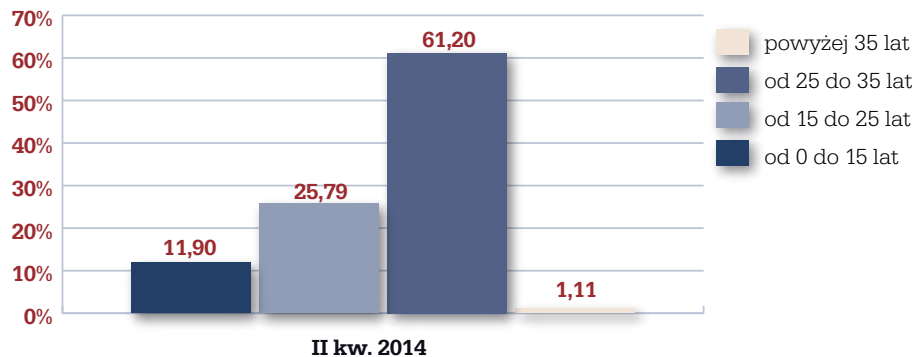
okresy	pozostałe miasta	aglomeracja katowicka	Szczecin	Białystok	Poznań	Trójmiasto	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław
<b>II kw. 2013</b>	34,20%	9,69%	3,03%	1,04%	4,21%	6,51%	26,46%	6,34%	2,72%	5,80%
<b>III kw. 2013</b>	36,64%	8,72%	2,83%	1,08%	4,81%	6,05%	24,79%	6,55%	2,65%	5,89%
<b>IV kw. 2013</b>	36,57%	8,08%	3,25%	1,06%	4,82%	6,75%	23,94%	6,44%	2,63%	6,46%
<b>I kw. 2014</b>	37,08%	8,74%	2,76%	1,08%	4,55%	6,11%	24,94%	6,55%	2,31%	5,89%
<b>II kw. 2014</b>	37,94%	8,52%	2,72%	0,98%	5,05%	6,01%	25,02%	5,99%	2,33%	5,43%

Źródło: ZBP – SARFiN

## Okres kredytowania

W porównaniu do poprzedniego kwartału, o niespełna **2 p.p.** wzrósł udział kredytów o okresie zapadalności od 15 do 25 lat. W segmencie najczęściej udzielanych kredytów, czyli tych na okres od 25 do 35 lat, zarejestrowano spadek o ponad **1 p.p.** Spadek na podobnym poziomie odnotowano również w segmencie kredytów o okresie zapadalności powyżej 35 lat.

Wykres 9. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w II kw. 2014 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

## Indeks Dostępności Mieszkania M3

Prezentowany w Raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkania (IDM) M3** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla modelowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Wpływ na znaczny spadek dostępu do mieszkania takiej rodziny w II kwartale 2014 roku miały:

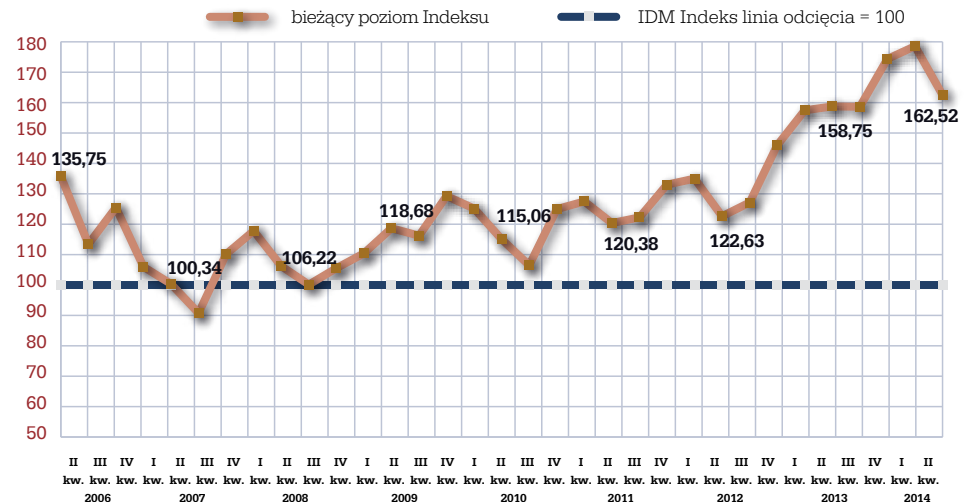
- nieznaczny wzrost cen nieruchomości w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – wzrost o **0,68%** w stosunku do I kwartału 2014 roku,

- nieznaczny wzrost oprocentowania kredytów udzielnych w II kwartale – według NBP wzrost ten wyniósł **0,07 p.p.** (7 punktów bazowych),
- zdecydowany spadek średnich dochodów rodziny w II kwartale 2014 roku o **3,87%**,
- poziom kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne na poziomie poprzedniego kwartału (liczone wskaźnikiem inflacji kwartał/kwartał z uwagi na przesunięcie w czasie ogłoszenia wartości minimum socjalnego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych dla kolejnego kwartału) nieznacznie spadł (spadek inflacji o **0,06%**).

Wszystkie te czynniki spowodowały, iż dochód rozporządzalny\* dla IDM3 zmniejszył się o **7,71%**, co spowodowało spadek indeksu o **16,04 pkt.** w II kwartale 2014 roku.

\* stanowiący różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej lub wartość minimum socjalnego – do wyliczenia Indeksu Dostępności Mieszkania przyjmowana jest kwota niższa

Wykres 10. Indeks Dostępności Mieszkania M3 w okresie II kw. 2006 r. – II kw. 2014 r.

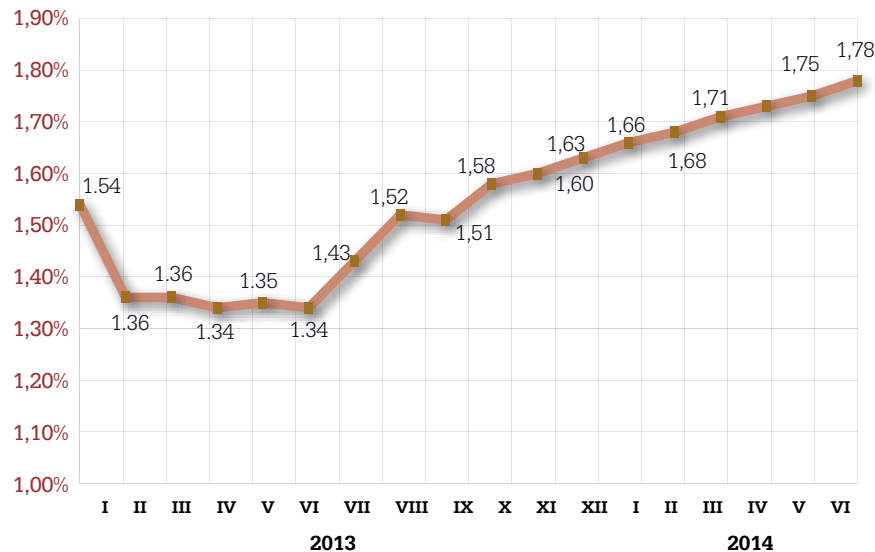


Źródło: ZBP

## Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

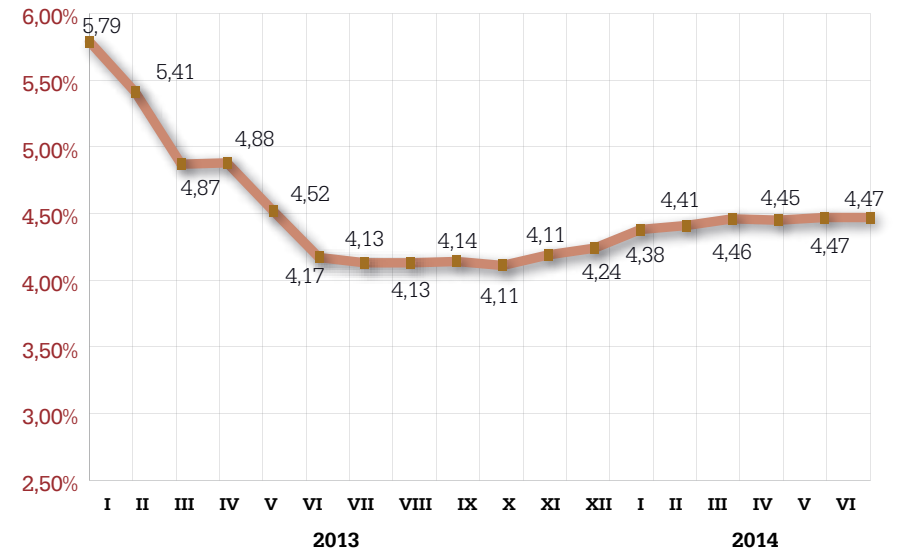
Drugi kwartał przyniósł kontynuację podwyżek marż kredytów hipotecznych. Przeciętna marża kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) wyniosła w czerwcu **1,78%** i była wyższa o **0,07 p.p.** od średniej marży notowanej na koniec marca. Średnie oprocentowanie modelowego kredytu zmieniło się nieznacznie i wyniosło **4,47%** – wzrost wyniósł zaledwie **0,01 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Stopa referencyjna NBP pozostała na poziomie **2,50%**, co wpłynęło na brak zmian w stawce WIBOR 3M. W badanym kwartale WIBOR 3M wynosił średnio podobnie jak w I kwartale 2013 roku – **2,71%**, jednak w czerwcu stawka obniżyła się do poziomu **2,69%**.

Wykres 11. Średnia marża kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2013 r. – czerwiec 2014 r.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

Wykres 12. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2013 r. – czerwiec 2014 r.

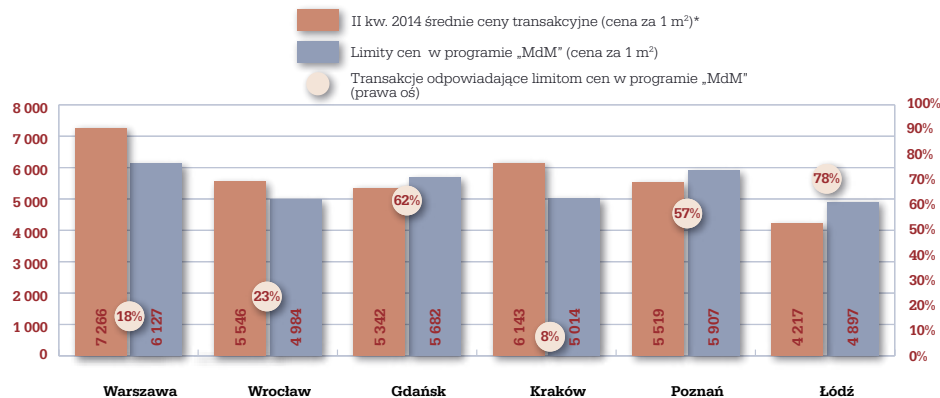


Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

## Program „Mieszkanie dla Młodych”

Weryfikacja transakcji dotyczących mieszkań odpowiadających limitom Programu, zawartych w II kwartale 2014 roku, pozwoliła ocenić możliwość skorzystania ze wsparcia przez kupujących w poszczególnych miastach. Po aktualizacji limitów kolejność miast, w których najłatwiej znaleźć odpowiednie mieszkanie, nie zmieniła się. Nadal liderem pozostaje Łódź, w której **78%** transakcji na rynku pierwotnym kwalifikowałyby się do dopłaty. Jednak po zmianie limitu, który w tym mieście został obniżony o **2,67%**, dostępność zmniejszyła się o **8 p.p.** W Poznaniu i Gdańsku liczba odpowiednich transakcji stanowiła **57** i **62%** w strukturze obrotu na rynku pierwotnym. W stolicy (po wzroście limitu do kwoty **6 126,90 zł/m<sup>2</sup>**) w drugim kwartale zakup **18%** mieszkań na rynku pierwotnym mógłby być wsparty Programem „Mieszkanie dla Młodych”.

Wykres 13. Porównanie średnich cen transakcyjnych mieszkań w II kwartale 2014 r. i limitów cen w Programie „Mieszkanie dla Młodych”

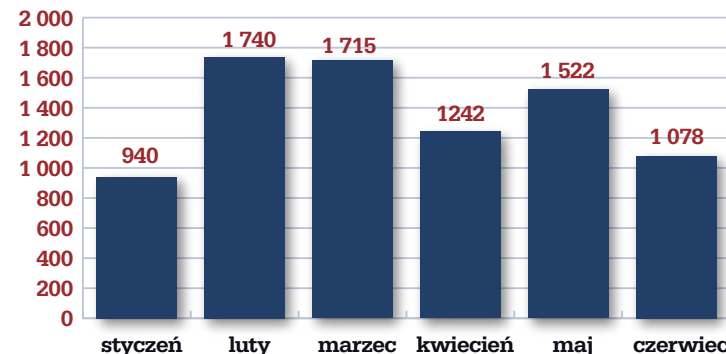


\* średnia cena lokali mieszkalnych o metrażu do 75 m<sup>2</sup>

Źródło: BGK, AMRON

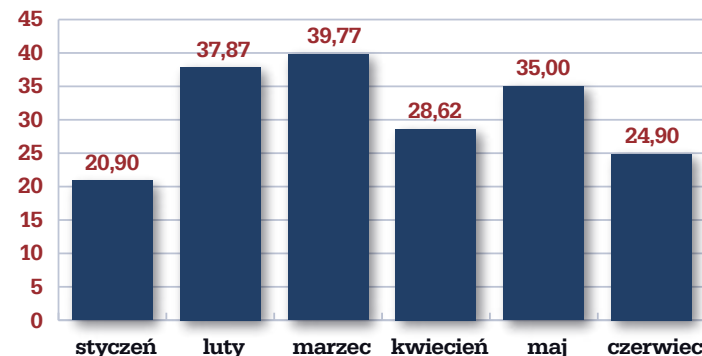
W drugim kwartale z Programu skorzystała mniejsza liczba beneficjentów niż w pierwszym kwartale. Liczba wniosków zaakceptowanych przez banki wyniosła **3 842** i zmniejszyła się o **553** wnioski w porównaniu do pierwszego kwartału 2014 roku. Według informacji BGK na koniec czerwca wykorzystano niespełna **25%** kwoty przeznaczonej na dopłaty w 2014 roku, natomiast z puli środków zaplanowanych na udzielenie finansowego wsparcia w 2015 i 2016 roku wykorzystano odpowiednio **4,95** i **0,25%**. W pierwszym półroczu funkcjonowania Programu „Mieszkanie dla Młodych” banki zaakceptowały **8 237** wniosków na łączną kwotę około **187,06 mln zł**.

Wykres 14. Liczba wniosków zaakceptowanych przez banki – Program „Mieszkanie dla Młodych”



Źródło: BGK

Wykres 15. Kwota dofinansowania z wniosków zaakceptowanych przez banki (w mln zł) – Program „Mieszkanie dla Młodych”



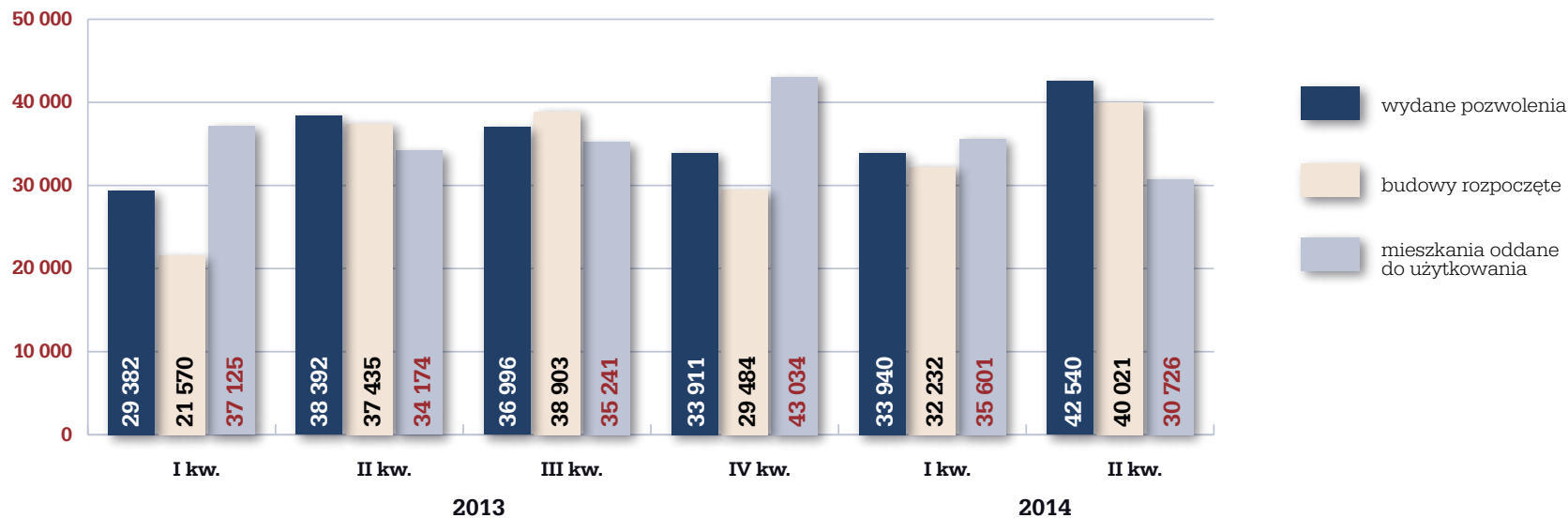
Źródło: BGK

## Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Miesiące wiosenne przyniosły wzrost (o charakterze cyklicznym) liczby rozpoczynanych inwestycji oraz wydanych pozwoleń na budowę. W drugim kwartale bieżącego roku wydano **42 540** pozwoleń na budowę, czyli o **25%** więcej niż w poprzednim kwartale. Okres od kwietnia do czerwca sprzyjał również rozpoczynaniu nowych budów, dlatego też w drugim kwartale odnotowano tradycyjny wzrost liczby budów rozpoczętych w porównaniu do pierwszego kwartału. Liczba nowych inwe-

stycji wyniosła **40 021**, co oznacza kwartalny wzrost o **24%**. Utrzymał się również spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania – w badanym kwartale liczba ta zmniejszyła się o **14%** i wyniosła **30 726**. W skali roku zmiany były zdecydowanie mniejsze. O **11%** wzrosła liczba wydanych pozwoleń na budowę, natomiast liczba rozpoczętych budów była wyższa o **7%**. Jednocześnie pula mieszkań oddanych do użytkowania zmniejszyła się o **10%** w porównaniu z drugim kwartałem 2013 roku.

Wykres 16. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w okresie I kw. 2013 r. – II kw. 2014 r.



Źródło: GUS

W drugim kwartale 2014 roku wydano **19 818** pozwoleń na budowę inwestycji deweloperskich – było to o **11%** więcej niż w okresie od stycznia do marca br. Liczba rozpoczętych inwestycji wzrosła natomiast

o **9%** w porównaniu do poprzedniego kwartału i wyniosła **16 589**. Liczba lokali gotowych do zamieszkania w badanym okresie zmniejszyła się o niespełna **7%** i wyniosła **12 337**.

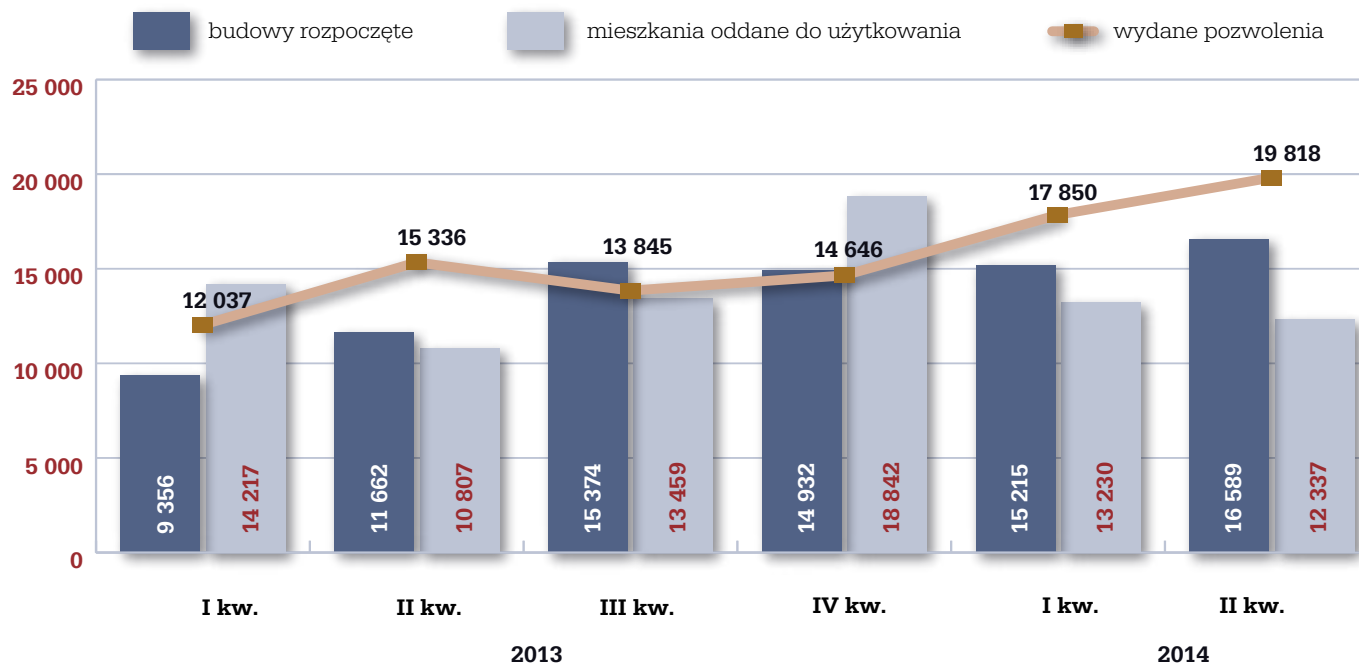
Tabela 4. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2013 r. – II kw. 2014 r.

	2013				2014	
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.
<b>wydane pozwolenia</b>	12 037	15 336	13 845	14 646	17 850	19 818
<b>budowy rozpoczęte</b>	9 356	11 662	15 374	14 932	15 215	16 589
<b>mieszkania oddane do użytkowania</b>	14 217	10 807	13 459	18 842	13 119	12 337

Źródło: GUS

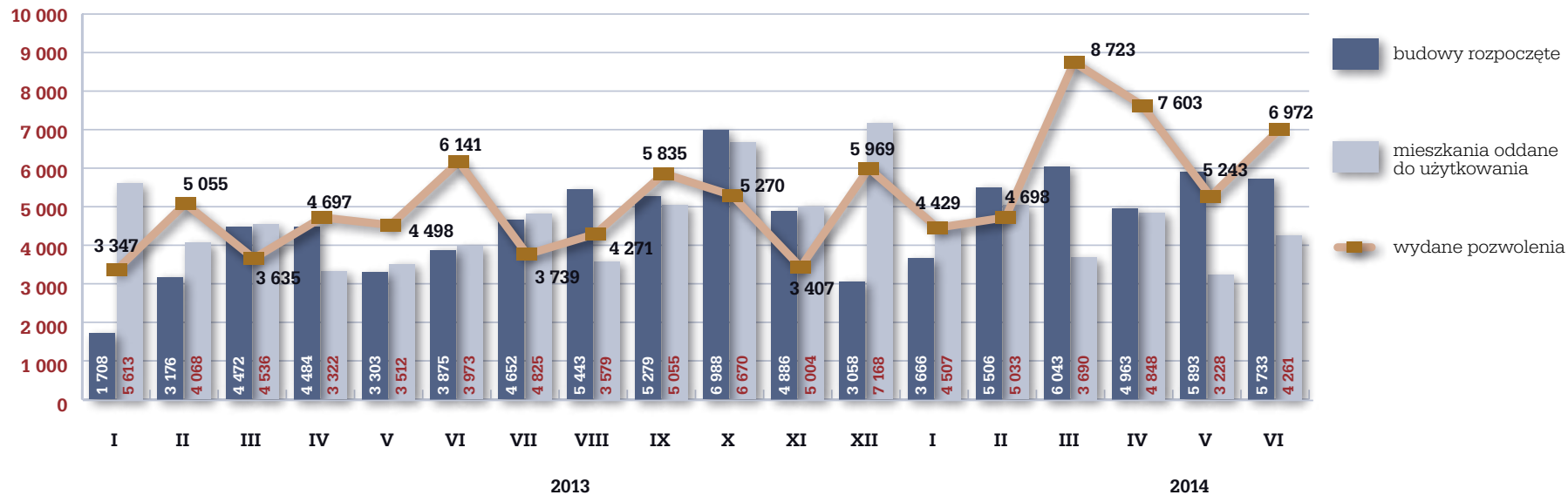
Podsumowując pierwsze półrocze 2014 roku można zauważyć wyraźny wzrost wydanych pozwoleń na budowę oraz budów rozpoczętych na rynku pierwotnym (odpowiednio o **38%** i **51%**) w stosunku do 2013 roku i utrzymującą się na podobnym poziomie liczbę mieszkań oddanych do użytkowania. Jednak analizując te dwa okresy trzeba zwrócić uwagę na to, że w 2013 roku doszło do ograniczenia podaży przez sektor deweloperski, a sytuacja ta była pokłosiem bardzo wysokiej liczby mieszkań wprowadzonych do oferty jeszcze w roku 2012 (czego powodem była wchodząca w życie tzw. ustawa deweloperska – o czym już wielokrotnie wspomniano w Raporcie). Dlatego też wyników bieżącego roku nie powinno się określać mianem wyjątkowego ożywienia, a raczej naturalną reakcją sektora na zadowalający poziom sprzedaży.

Wykres 17. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2013 r. – II kw. 2014 r. w ujęciu kwartalnym



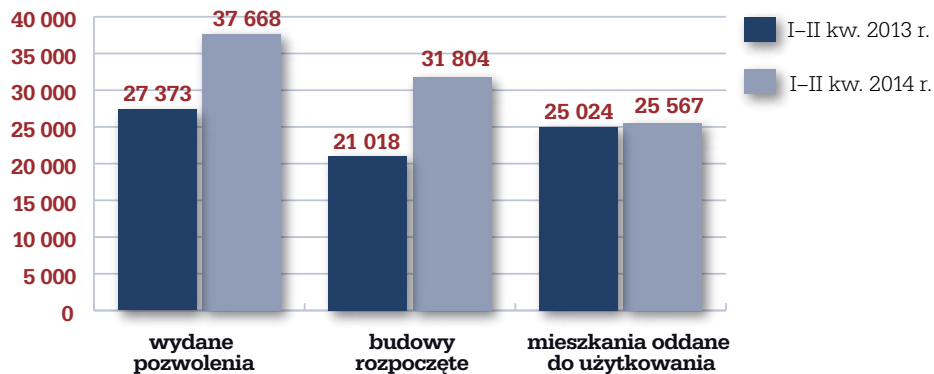
Źródło: GUS

Wykres 18. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I 2013 –VI 2014 r. w ujęciu miesięcznym



Źródło: GUS

Wykres 19. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w pierwszym półroczu 2013 i 2014 r.

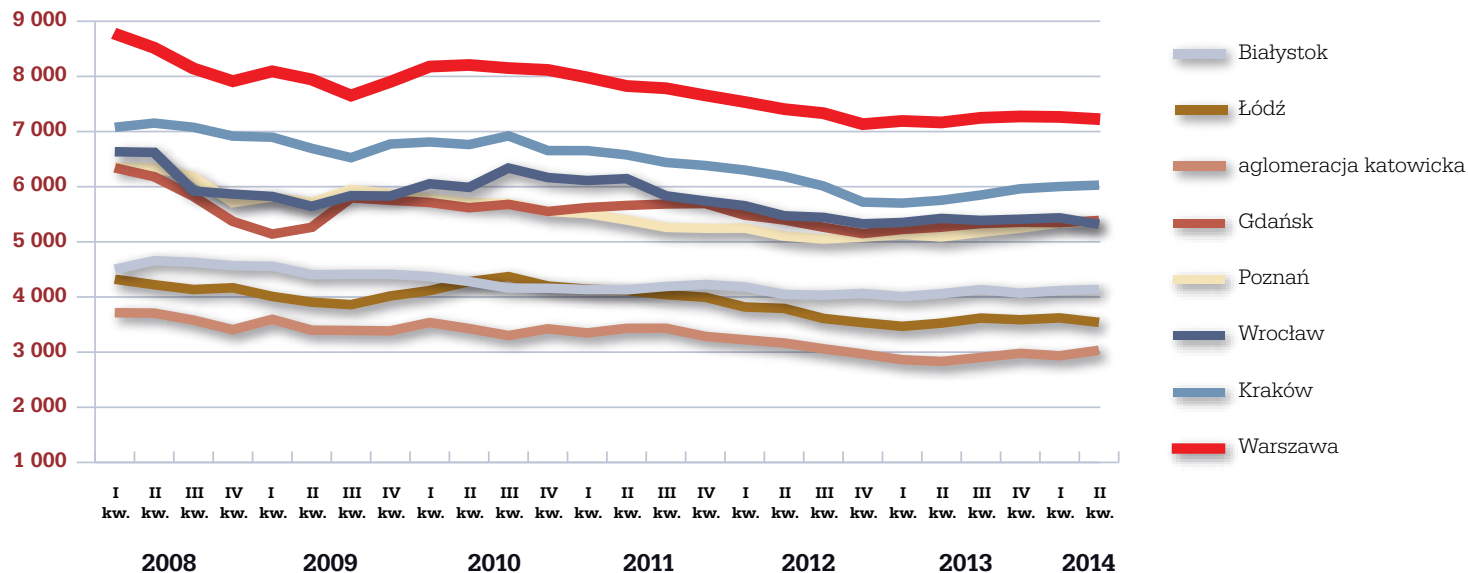


Źródło: GUS

## Średnie ceny transakcyjne mieszkań

Drugi kwartał 2014 roku przyniósł spadek średniej ceny transakcyjnej w trzech miastach. W Warszawie średnia cena była niższa o **40 zł/m<sup>2</sup>** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Do większego spadku doszło w Łodzi i Wrocławiu, gdzie średnia cena spadła odpowiednio o **81** i **118 zł**. W pozostałych miastach zarejestrowano nieznaczne wzrosty średniej ceny za 1 m<sup>2</sup> mieszkania – mieściły się one w przedziale od **20** do **100 zł**.

Wykres 20. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2008 r. – II kw. 2014 r. w ujęciu kwartalnym



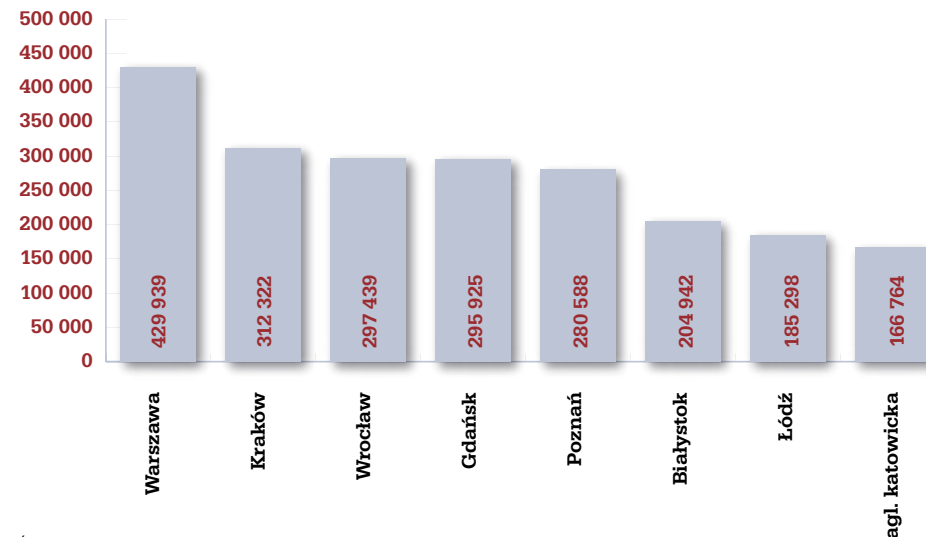
Źródło: AMRON

Tabela 5. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2013 r. – II kw. 2014 r.

	2013				2014	
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.
<b>Warszawa</b>	7 192	7 165	7 249	7 274	7 265	7 225
<b>Białystok</b>	4 008	4 060	4 134	4 069	4 117	4 137
<b>aglomeracja katowicka</b>	2 862	2 832	2 903	2 978	2 934	3 034
<b>Wrocław</b>	5 351	5 425	5 389	5 411	5 436	5 318
<b>Gdańsk</b>	5 224	5 266	5 331	5 355	5 347	5 388
<b>Kraków</b>	5 702	5 754	5 849	5 962	6 003	6 029
<b>Poznań</b>	5 132	5 089	5 173	5 248	5 343	5 364
<b>Łódź</b>	3 468	3 526	3 618	3 587	3 621	3 540

Źródło: AMRON

Wykres 21. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w II kw. 2014 r.

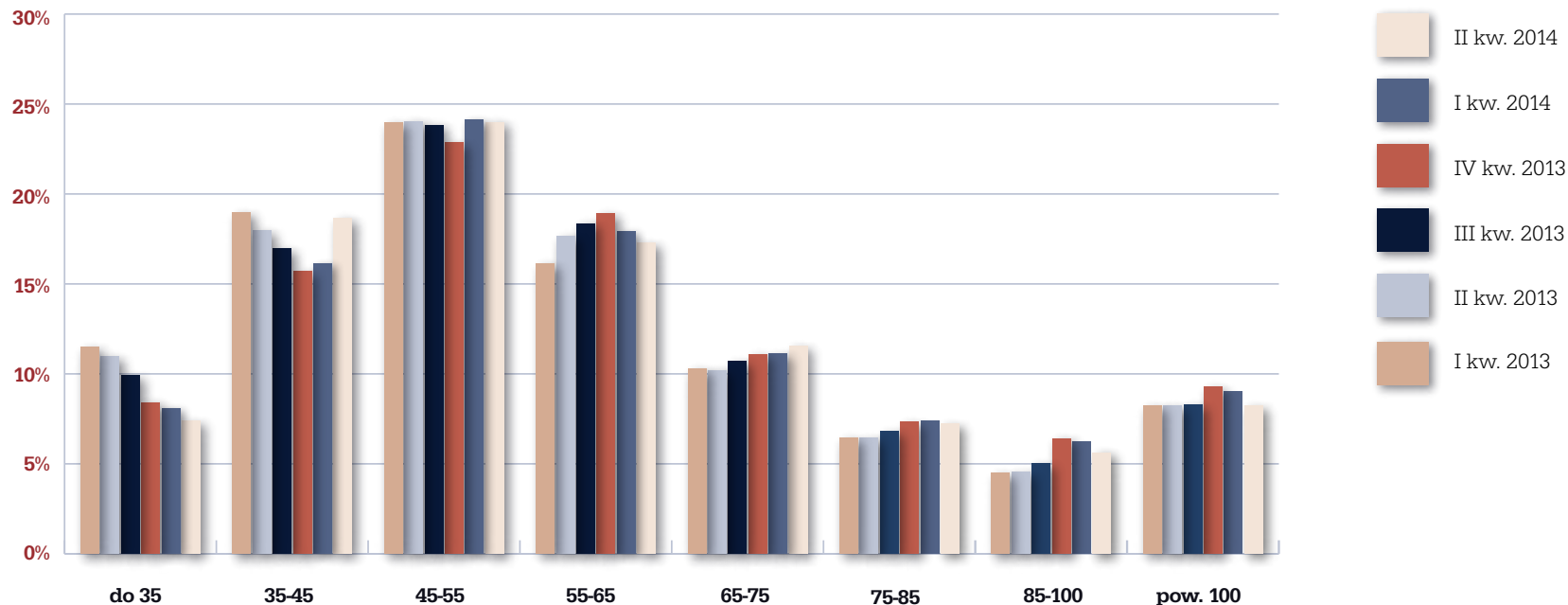


Źródło: AMRON

## Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie

Najbardziej zauważalne zmiany w strukturze obrotu lokalami mieszkalnymi w Warszawie w II kwartale 2014 roku dotyczyły mieszkań o powierzchni od 35 do 45 m<sup>2</sup> – udział tego segmentu w wolumenie wzrósł o **2,53 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Mieszkania te stanowiły **18,67%** całego obrotu. Największy spadek obrotu dotyczył mieszkań o powierzchni ponad 100 m<sup>2</sup>.

Wykres 22. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie w okresie I kw. 2013 r.– II kw. 2014 r.



Źródło: AMRON

## Komentarz do Raportu

### – prof. Jacek Łaszek, Szkoła Główna Handlowa



Wygląda na to, że nasz rynek mieszkaniowy dochodzi do równowagi po boomie kredytowym 2005 – 2008. Nie jest to stan częsty dla tego rynku z uwagi na jego strukturalne niedoskonałości, znane i opisywane w podręcznikach. Dlatego w gospodarkach rynkowych regularnie dochodziło i dochodzi do kryzysów nieruchomościowych, gdy zapominamy, że ten rynek sam reguluje się właśnie poprzez boomy i bolesne załamania, czyli de facto sam się nie reguluje. Gdy państwo o tym zapomina to wszyscy mają póź-

niej kłopoty. Problem w tym, że początki boomu są bardzo przyjemne dla wszystkich: ceny mieszkań rosną, wszyscy zyskują, a przynajmniej tak im się na początku wydaje. Potem sprawy przyspieszają, a koniec jest bolesny.

Równowaga na tym rynku oznacza równowagę podstawowych podmiotów i związanych z nimi subrynków, czyli co najmniej: nabywcy mieszkania, producenta mieszkań, banku czyli pośrednika finansowego i inwestora finansowego czyli dawcy środków finansowych. Jak te równowagi wyglądają obecnie w Polsce? W znacznym zakresie odpowiada na to pytanie prezentowany raport.

Stopę zwrotu z inwestycji deweloperskich można skromnie ocenić na około 20%, czyli bardzo przyzwoicie. Ceny mieszkań, porównując je do okresu 2004 – 2005, są obecnie o około 50% wyższe w wymiarze realnym. Nic więc dziwnego, że deweloperzy rozpoczynają nowe inwestycje.

Stopy zwrotu inwestorów finansowych, czyli w przypadku Polski oszczędzających w bankach, można ocenić na 1,5 – 2%, co dzięki wyjątkowo niskiej inflacji, nawet po potrąceniu podatku daje dodatnią, realną stopę

zwrotu (stopę procentową). Jest to minimalny, długookresowy warunek płynności sektora. Te stopy określają podstawowy koszt kredytu bankowego. Pamiętajmy jednak, że finansując kredyty mieszkaniowe z depozytów gwarantowanych przez państwo korzystamy de facto z subsydiów związanych z ryzykiem płynności i wypłacalności banku. Gdyby banki musiały finansować swoje kredyty dziesięcioletnimi obligacjami, które nie byłyby przez nikogo gwarantowane na pewno zapłaciłyby znacznie drożej za środki. A wtedy kredyty też by podrożały.

Stopa zwrotu z kredytów mieszkaniowych, biorąc pod uwagę tylko koszty i dochody finansowe kształtuje się na poziomie powyżej 10%, ale po uwzględnieniu pozostałych kosztów można ocenić, że spada do poziomu kilku procent. Kredyty mieszkaniowe przy obecnych marżach, pomimo wspomnianych dotacji, są produktem raczej słabo dochodowym dla banków. Są natomiast niewątpliwie wygodne jako produkty finansowe, gdyż są udzielane na długi okres i nie są pracochłonne. Reasumując, trudno jednak rentowność kredytów mieszkaniowych ocenić jako szczególnie atrakcyjną.

Biorąc pod uwagę polskie uwarunkowania w dostępności mieszkania kupowanego na kredyt zaszła mała rewolucja, umacniając pozycję nabywcy mieszkania. To oczywiście efekt długookresowego wzrostu dochodów w ostatnich latach, głównie jednak efekt spadku inflacji i związanych z tym zjawiskiem niskich stóp procentowych. Wspominałem o ukrytych dotacjach, warto przypomnieć te jawne – program „MdM”. Trudno ocenić, na ile są to zjawiska trwałe, na pewno jednak bardzo korzystne dla nabywcy mieszkań korzystających z kredytu.

Patrząc bardziej generalnie zbliżamy się więc w obecnym cyklu bardziej do modelu taniego kredytu i drogiego mieszkania niż odwrotnie. Jakie mogą być tego konsekwencje? Wyższe jest ryzyko rynku i boomu, gdyż

wyższe ceny spadają łatwiej niż niższe, wyższy jest efekt akceleratora finansowego przy spadkach stóp ale i wzrostach stóp nawet o niewielkie, pozornie nieistotne wartości. Wyższe jest też ryzyko płynności a przede wszystkim rosące wraz ze wzrostem portfeli ryzyko kryzysu finansów publicznych wywołanego problemami sektora mieszkaniowego (ostatnio case Irlandii). Jednak nie przesadzajmy z tymi zagrożeniami, to raczej kwestia dalszej przyszłości. A jakie są plusy? Politycznie wszystkim jest łatwiej, mniejsza konkurencja i wyższe zyski deweloperów, większe budownictwo, sektor finansowy niższe marże nadrabia ilością kredytów i wielkością portfeli, czujemy się bogatsi.

Jest rzeczą oczywistą, że nie ma rozwiązania, czy systemu finansowego bez wad. Nie ulega też wątpliwości, zwłaszcza po ostatnim kryzysie, że

nie ma systemu finansowego, którego nie udałoby się zgodną współpracą nieodpowiedzialnych polityków i biznesu zdestabilizować doprowadzając do kryzysu. Problem jest raczej w tym aby budować system finansowy świadomie, czyli zdając sobie sprawę jego słabości szczególnie dokładnie je monitorować i kontrolować związane z nimi ryzyko. Można też odwrotnie, wykorzystać słabości aby podgrzać rynek, ale jak pokazują te najnowsze doświadczenia raczej się nie opłaca.

*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. Dokładnie od 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**. W drugim kwartale br. liczba rekordów w bazie danych AMRON przekroczyła poziom **2 mln!** Konsekwentnie realizujemy nasz cel stworzenia kompleksowej bazy danych o rynku nieruchomości, zapewniającej szybki i bezpośredni dostęp do wiarygodnych informacji niezbędnych wszystkim uczestnikom tego rynku.

Oferta Centrum AMRON to również cykliczne, standardowe raporty o rynku nieruchomości i publikacje analityczne, jak i specjalistyczne

raporty opracowywane na indywidualne zamówienie, dotyczące ściśle określonego segmentu rynku, lokalizacji i przedziału czasowego. Od początku roku 2014 oferujemy również usługi w zakresie obsługi wycen nieruchomości realizowanych przez sieć współpracujących z nami rzeczoznawców majątkowych.

Centrum AMRON współpracuje z bankami komercyjnymi oraz bankami spółdzielczymi, spółdzielczymi kasami oszczędnościowo-kredytowymi, towarzystwami ubezpieczeniowymi, Agencją Nieruchomości Rolnych, rzeczoznawcami majątkowymi i pośrednikami w obrocie nieruchomości, a także z deweloperami, firmami doradczymi i jednostkami administracji samorządowej. Z bazy korzysta również Narodowy Bank Polski i Prokuratura Generalna, a od kwietnia 2014 roku również Urząd Komisji Nadzoru Finansowego.

Kontakt:

Agnieszka Gołębiowska

Dyrektor Centrum AMRON

ul. Cicha 7

00-353 Warszawa

tel.: 22/ 463 47 57

e-mail: [agnieszka.golebiowska@amron.pl](mailto: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](mailto:mwydra@zbp.pl)

Raport AMRON-SARFiN – kontakt:

Barbara Bugaj

Analityk Rynku Nieruchomości, Dział Badań i Analiz Rynku

Nieruchomości Centrum AMRON

e-mail: [barbara.bugaj@amron.pl](mailto:barbara.bugaj@amron.pl); [raport@amron.pl](mailto:raport@amron.pl)

tel.: 22/ 463 47 64

Raport został opracowany przez Centrum AMRON pod redakcją Agnieszki Gołębiowskiej ([agnieszka.golebiowska@amron.pl](mailto:agnieszka.golebiowska@amron.pl)).

Dane oraz komentarze przygotowane zostały przez zespoły AMRON i SARFiN: Barbarę Bugaj ([barbara.bugaj@amron.pl](mailto:barbara.bugaj@amron.pl)), Jerzego Ptaszyńskiego ([jerzy.ptaszynski@amron.pl](mailto:jerzy.ptaszynski@amron.pl)), Bolesława Melucha ([bmeluch@zbp.pl](mailto:bmeluch@zbp.pl)) oraz Michała Wydrę ([mwydra@zbp.pl](mailto:mwydra@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 oraz Związku Firm Doradztwa Finansowego.

Opracowanie graficzne:

**Stämpfli**

Stämpfli Polska Sp. z o.o.

[www.staempfli.pl](http://www.staempfli.pl)