

# Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach  
mieszkaniowych i cenach  
transakcyjnych nieruchomości

# 3 / 2014

listopad 2014  
WERSJA SKRÓCONA



**AMRON**

Doświadczenie buduje zaufanie

**Raport nr 21,  
data publikacji:  
25 listopada 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	
»	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	9	
»	Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3	10	
»	Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych	11	
»	Program „Mieszkanie dla Młodych”	11	
»	Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych	13	
»	Średnie ceny transakcyjne mieszkań	15	
»	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

III kw. 2014		zmiana III kw. 2014 / II kw. 2014
<b>334,489 mld zł</b>	ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	<b>1,55%</b> ↑
<b>1,880 mln</b>	liczba czynnych umów kredytowych	<b>1,33%</b> ↑
<b>43 653</b>	liczba umów zawartych	<b>4,06%</b> ↓
<b>9,232 mld zł</b>	wartość umów zawartych	<b>3,61%</b> ↓
<b>204 321 zł</b>	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	<b>0,88%</b> ↓
<b>164,60 pkt.</b>	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	<b>1,78 pkt.</b> ↑
<b>47,13%</b>	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV powyżej 80%	<b>0,46 pkt. proc.</b> ↓
<b>99,13%</b>	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	<b>0,56 pkt. proc.</b> ↓
<b>0,67%</b>	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w EUR	<b>0,39 pkt. proc.</b> ↑
<b>61,68%</b>	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	<b>0,48 pkt. proc.</b> ↑
<b>424 791</b>	całkowita średnia cena transakcyjna mieszkania w Warszawie	<b>1,20%</b> ↓
<b>7 262 zł</b>	średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie	<b>0,51%</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 pierwsza edycja Raportu Centrum AMRON o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości, publikowanego przez Związek Banków Polskich. Prezentujemy w nim wyniki trzeciego kwartału 2014 roku w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów. Pierwsza edycja Raportu AMRON-SARFiN opublikowana została podczas

VI Kongresu Finansowania Nieruchomości – dokładnie 5 lat temu, w listopadzie roku 2009. Kwartalny Raport AMRON-SARFiN wpisał się już na stałe w grafik najważniejszych wydarzeń traktujących o rynku mieszkaniowym.

Podczas tegorocznego XI Kongresu obchodzimy jubileusz X-lecia Systemu AMRON. Od 10 lat System AMRON kreuje na rynku nieruchomości nową jakość informacji o wartości nieruchomości. Dziś z AMRON korzysta ponad 500 podmiotów aktywnych na rynku obrotu nieruchomości w obszarze jego finansowania, wyceny i pośrednictwa w obrocie. Od roku 2007 z AMRON korzysta Narodowy Bank Polski, a od kwietnia 2014 roku również Urząd Komisji Nadzoru Finansowego.

Z analizy aktywności kredytowej banków w III kwartale roku 2014 wynika, że miesiące wakacyjne przyniosły spadek zarówno liczby, jak i wartości nowych umów kredytowych. Wartość nowo udzielonych kredytów w porównaniu do II kwartału 2014 roku była niższa o **3,61%** i wyniosła **9,232 mld zł**. Banki zawarły z kredytobiorcami **43 653** umowy z tytułu kredytów mieszkaniowych, czyli o **4,06%** mniej niż w poprzednim kwartale. Akcja kredytowa była słabsza również w porównaniu do analogicz-

nego okresu ubiegłego roku. Od stycznia do września 2014 roku banki podpisały **131 tys.** umów na łączną wartość **27,6 mld zł**. Porównując te wyniki z tym, co udało się osiągnąć bankom w roku ubiegłym w analogicznym okresie, **prognoza wyniku na rok 2014 pozwala szacować go na poziomie nieco wyższym niż w roku 2013, ale niższym niż w roku 2012 – zarówno jeśli chodzi o liczbę kredytów hipotecyjnych (prognozujemy łączny wolumen nowych kredytów na poziomie ok. 180 tys.), jak również ich łączną wartość (tj. prognozowany poziom ok. 38 mld złotych).**

Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł **3,19%** i w porównaniu do poprzedniego kwartału pozostał praktycznie na tym samym poziomie. Natomiast nieznacznie (tj. o **0,75 p.p.**) pogorszyła się jakość kredytów walutowych – udział kredytów nieregularnych w portfelu kredytów walutowych wyniósł **4,21%**.

Odmiennie wygląda sytuacja w obszarze inwestycji mieszkaniowych. III kwartał 2014 roku był kolejnym kwartałem wzrostów. W porównaniu do poprzedniego kwartału, wzrosła zarówno liczba mieszkań oddanych do użytkowania – o **10%**, jak również liczba rozpoczętych budów – o **6%** więcej niż w II kwartale 2014 roku. Nieco mniejszą dynamikę wzrostu – na poziomie **3%** – odnotowano w przypadku wydanych pozwoleń na budowę.

W trzecim kwartale bieżącego roku nie zarejestrowano znacznych zmian średnich cen metra kwadratowego mieszkania. W Krakowie i Białymstoku odnotowano lekki spadek średniej ceny transakcyjnej, odpowiednio o **44** i **11 zł/m<sup>2</sup>**. W przypadku dwóch miast, tj. Wrocławia i Łodzi, przeciętna cena wzrosła o ponad **100 zł/m<sup>2</sup>**. Można ocenić, że w Warszawie, Wrocławiu i Łodzi ceny utrzymały się na poziomie notowanym

w analogicznym okresie ubiegłego roku. Generalnie można potwierdzić dalszą stabilizację średnich cen praktycznie na wszystkich analizowanych rynkach.

Sygnalizowany już wcześniej mój sceptycyzm wobec rządowego Programu „Mieszkanie dla Młodych” znajduje potwierdzenie również w wynikach tego Programu w trzecim kwartale 2014 roku, słabszych od wyników obu poprzednich kwartałów. Trudno będzie do końca roku pozyskać do uczestnictwa w Programie MdM więcej niż 15 tys. uczestników. Udział kredytów udzielonych w ramach Programu „MdM” w łącznej akcji kredytowej spada systematycznie z ponad 10% w I kwartale, do 8,4% oraz 7,5% odpowiednio w kolejnych kwartałach.

Tymczasem problemy mieszkaniowe polskich rodzin są wymieniane w różnego typu badaniach i sondażach jako jedna z dwóch podstawowych przyczyn emigracji, kryzysu demograficznego i niezadowolenia.

Szansą na pobudzenie rynku finansowania budownictwa mieszkaniowego i poprawę sytuacji mieszkaniowej jest – nadal czekające na rzetelną ocenę przez administrację rządową – rekomendowane przez Związek Banków Polskich uruchomienie w naszym kraju systemu długoterminowego oszczędzania na cele mieszkaniowe opartego o model kas budowlanych.

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. Przypomnę tylko, że zainteresowanym oferujemy rozszerzoną (odpłatną) wersję Raportu – również w języku angielskim.

dr Jacek Furga

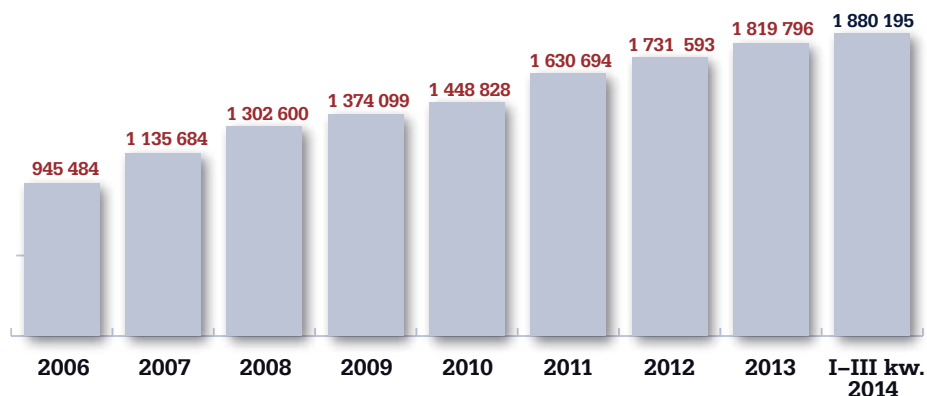
\* Centrum AMRON jest jednostką powołaną do zarządzania Systemem Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami, działającą w strukturze organizacyjnej Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.

## Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

### Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

Przyrost czynnych umów kredytowych w trzecim kwartale bieżącego roku wyniósł **1,33%**, co oznacza, że liczba czynnych kredytów hipotecznych w porównaniu do II kw. 2014 roku wzrosła o **24 756** sztuk. Na koniec września portfel kredytów mieszkaniowych wzrósł do poziomu **1 880 195** czynnych umów.

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



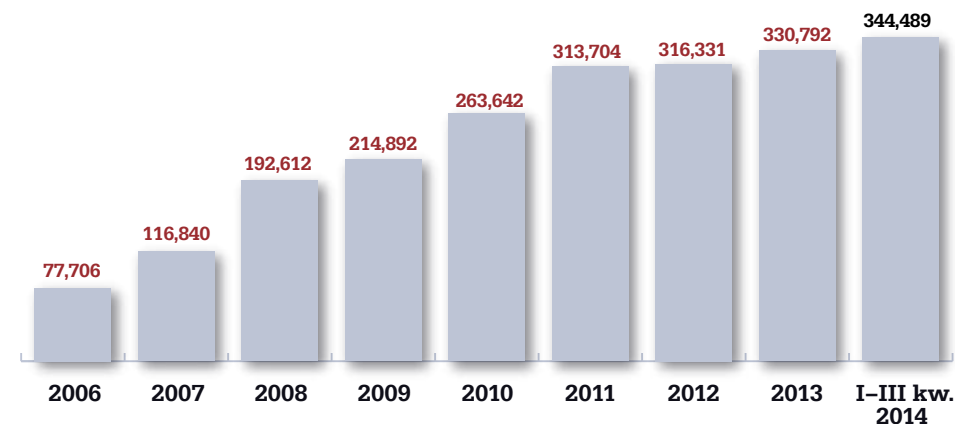
Źródło: ZBP

### Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Łączna wartość zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych na koniec III kwartału bieżącego roku wyniosła **344,489 mld zł**. W porównaniu do poprzedniego kwartału stan zadłużenia wzrósł o **1,55%** (czyli o **5,245 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 – III kw. 2014 r.



Źródło: ZBP, NBP

### Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

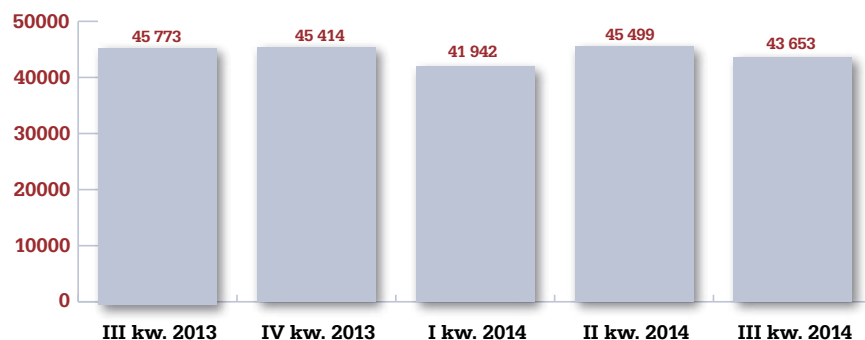
Miesiące wakacyjne przyniosły spadek zarówno liczby, jak i wartości nowych umów kredytowych. Wartość nowo udzielonych kredytów w porównaniu do poprzedniego kwartału była niższa o **3,61%** i wyniosła **9,232 mld zł**. W badanym okresie banki zawarły **43 653** umowy o kredyt mieszkaniowy, czyli o **4,06%** mniej niż w poprzednim kwartale.

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

okresy	wartość w mld zł	zmiana/ poprzedni kwartał	liczba	zmiana/ poprzedni kwartał
<b>III kw. 2013</b>	9,531	4,05% ↗	45 773	3,84% ↗
<b>IV kw. 2013</b>	9,767	2,48% ↗	45 414	0,78% ↘
<b>I kw. 2014</b>	8,854	9,35% ↘	41 942	7,65% ↘
<b>II kw. 2014</b>	9,577	8,17% ↗	45 499	8,48% ↗
<b>III kw. 2014</b>	9,232	3,61% ↘	43 653	4,06% ↘

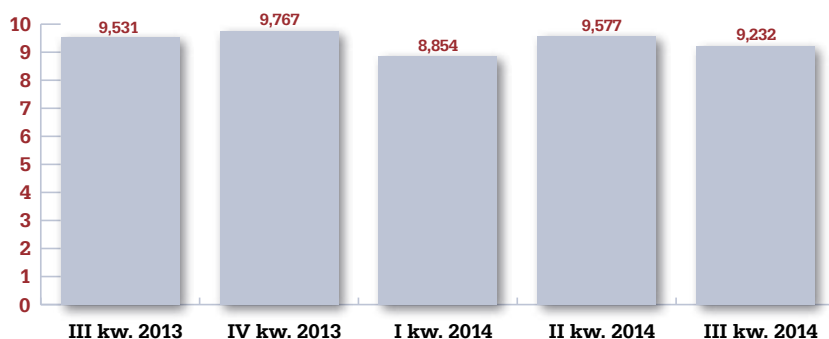
Źródło: ZBP – SARFiN

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



Źródło: ZBP – SARFiN

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



Źródło: ZBP – SARFiN

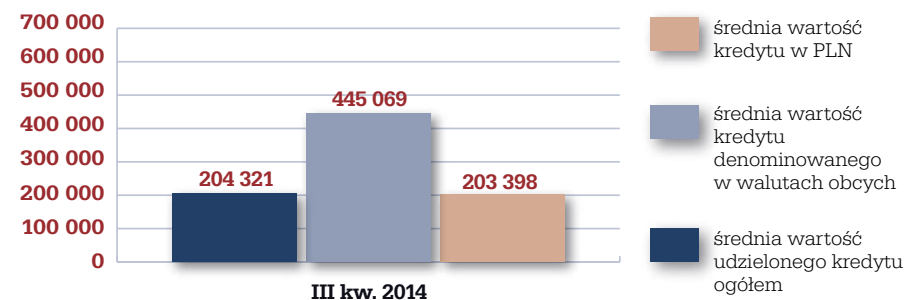
## Waluta kredytu

Od 1 lipca 2014 roku kredyty denominowane w walutach obcych są dostępne wyłącznie dla osób zarabiających w danej walucie. W III kwartale 2014 roku zaledwie **0,87%** wszystkich kredytobiorców skorzystało z takiej możliwości. W badanym kwartale lekko, tj. o **0,39 p.p.**, wzrósł udział kredytów denominowanych w euro. W porównaniu do poprzedniego kwartału, udział kredytów złotych w portfelach banków zmniejszył się nieznacznie – o **0,56 p.p.**, a kredyty te stanowiły **99,13%** portfela nowo udzielonych kredytów hipotecznych.

## Średnia wartość kredytu

W badanym kwartale zarejestrowano lekki spadek średniej wartości kredytu ogółem, która wyniosła **204 321 zł** i była niższa o **0,88%** od wartości zarejestrowanej w II kwartale 2014 roku. Znacznie, bo o **31,85%**, spadła natomiast przeciętna wartość kredytu denominowanego w walutach obcych i wyniosła **445 069 zł**. Wysokość przeciętnego kredytu w rodzimej walucie zmniejszyła się o **2 294 zł** i wyniosła **203 398 zł**.

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

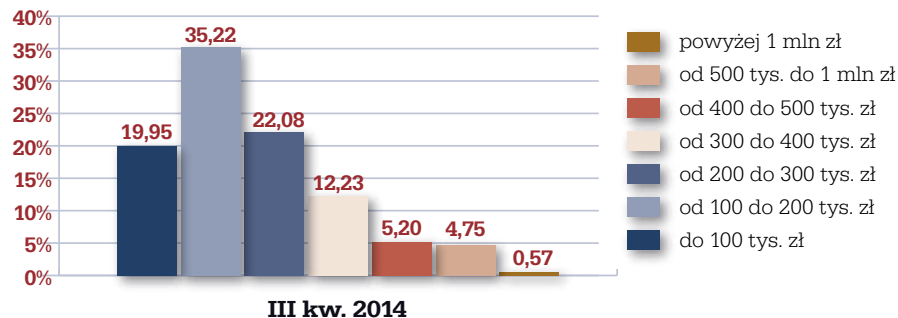


Źródło: ZBP – SARFiN

## Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

W III kwartale 2014 roku banki udzieliły mniej kredytów na kwotę do 100 tys. zł – ich udział w wolumenie nowych kredytów mieszkaniowych spadł w porównaniu do ubiegłego kwartału o **1,75 p.p.** i wyniósł **19,95%**. W strukturze nowych kredytów spadł również udział kredytów o wartości przekraczającej 400 tys. zł, jednak zmiany te były nieznaczne. W portfelu nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych lekko wzrósł natomiast udział kredytów o wartości od 100 do 200 tys. zł i od 300 do 400 tys. zł, odpowiednio o **0,93** i **0,76 p.p.** W porównaniu do poprzedniego kwartału, udział kredytów o wartości od 200 do 300 tys. zł pozostał na tym samym poziomie.

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



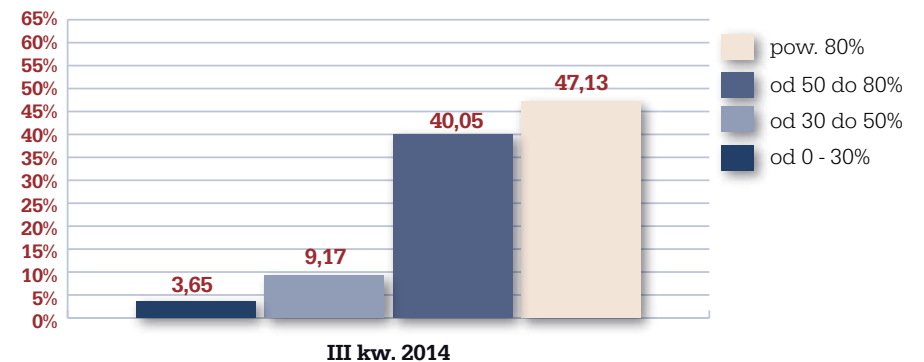
Źródło: ZBP – SARFiN

## Struktura wskaźnika LtV

Od trzech kwartałów w strukturze LtV dla nowo udzielonych kredytów rośnie udział kredytów mieszkaniowych o wskaźniku od 50 do 80%. W III kwartale 2014 r. kredyty te stanowiły **40,05%** wolumenu, czyli o **1,92 p.p.** więcej niż w poprzednim kwartale. W przypadku wszystkich pozostałych segmentów odnotowano spadek udziału w strukturze, przy

czym największy spadek zaobserwowano w segmencie kredytów o LtV od 30 do 50%, który wyniósł **1,25 p.p.** Wciąż w portfelach banków dominują kredyty o LtV powyżej 80% – w badanym kwartale stanowiły one **47,13%** portfela.

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

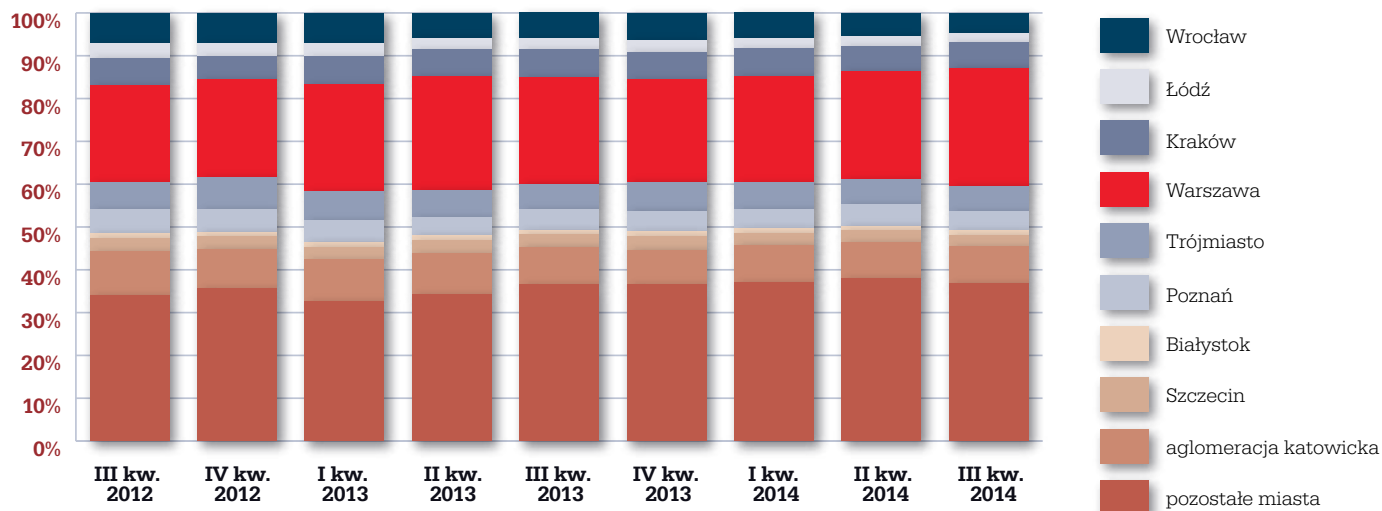


Źródło: ZBP – SARFiN

## Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

Od lipca do września bieżącego roku **63,26%** kredytów mieszkaniowych zostało udzielonych w największych ośrodkach miejskich w Polsce (tj. o **1,21 p.p.** więcej niż w II kwartale bieżącego roku). Kredyty udzielone w pozostałych miastach stanowiły **36,74%** łącznej struktury. W badanym okresie najwyższy wzrost udziału w strukturze nowych kredytów zarejestrowano w Warszawie – wyniósł on **2,54 p.p.** W innych dużych aglomeracjach odnotowano nieznaczne zmiany. W porównaniu do poprzedniego kwartału, o **1,20 p.p.** obniżył się natomiast wolumen kredytów udzielonych w mniejszych miastach.

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



Źródło: ZBP – SARFiN

Tabela 2. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie III kw. 2013 r. – III kw. 2014 r.

	pozostałe miasta	aglomeracja katowicka	Szczecin	Białystok	Poznań	Trójmiasto	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław
<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%
<b>III kw. 2014</b>	36,74%	8,70%	2,68%	1,01%	4,49%	5,99%	27,56%	5,91%	2,16%	4,76%

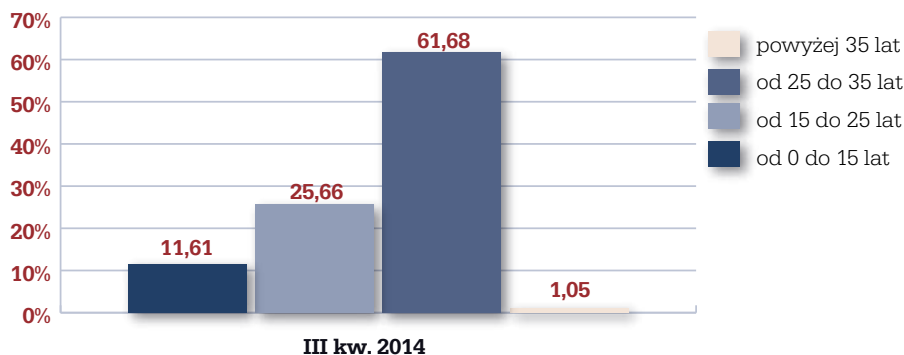
Źródło: ZBP – SARFiN

## Okres kredytowania

Trzeci kwartał 2014 roku przyniósł nieznaczne zmiany w strukturze nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania. W miesiącach wakacyjnych lekko wzrósł udział kredytów o okresie zapadalności od 25 do 35 lat – w porównaniu do poprzedniego kwartału wyniósł

on niespełna **0,5 p.p.** Jednocześnie kredyty te miały dominujący udział w wolumenie nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych. W badanym kwartale **61,68%** nowych kredytów zostało udzielonych na okres od 25 do 35 lat.

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



Źródło: ZBP - SARFiN

## Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

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

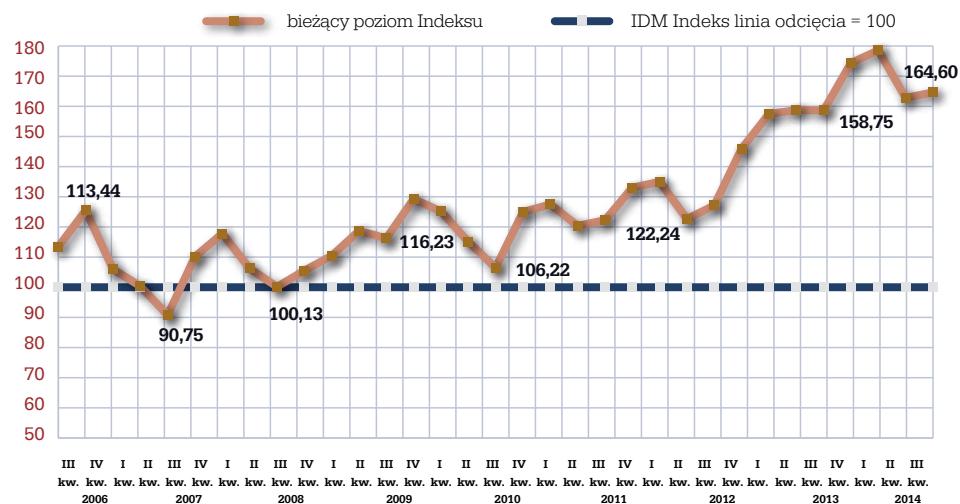
- nieznaczny wzrost cen nieruchomości w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – wzrost o **0,23%** w stosunku do II kwartału 2014 roku. Od początku roku 2014 utrzymuje się trend wzrostowy, ale nieznaczny – **1,67%**.
- lekki spadek oprocentowania kredytów – według NBP spadek ten wyniósł **0,04 p.p.** (4 punktów bazowych) – realne oprocentowanie kredytów w III kwartale 2014 roku wyniosło **5,63%**.

- nieznaczny, tj. o **0,18%**, wzrost średnich dochodów rodziny.
- nieznaczny spadek poziomu 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) – spadek inflacji o **0,54%**.

Wszystkie te czynniki spowodowały, iż dochód rozporządzalny dla IDM3\* zwiększył się o **0,03%**, co spowodowało wzrost indeksu o **1,78 punktu** w III kwartale 2014 roku.

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

Wykres 10. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 w okresie III kw. 2006 r. – III kw. 2014 r.

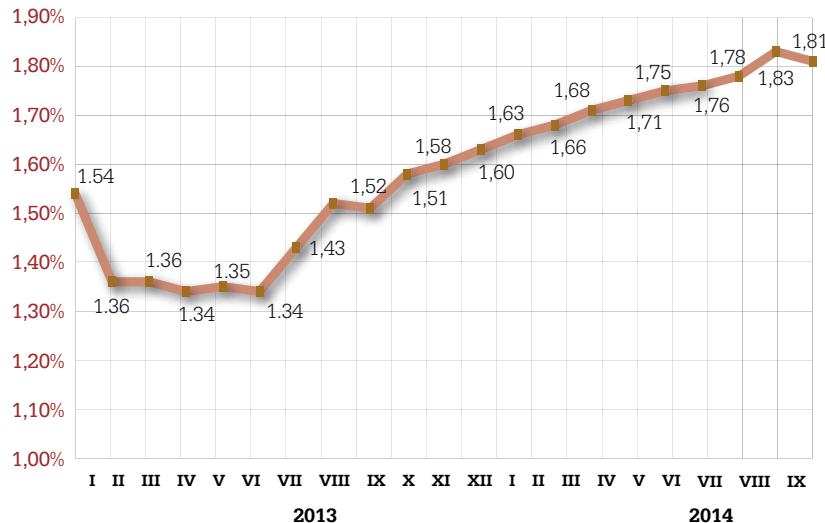


Źródło: ZBP

## Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

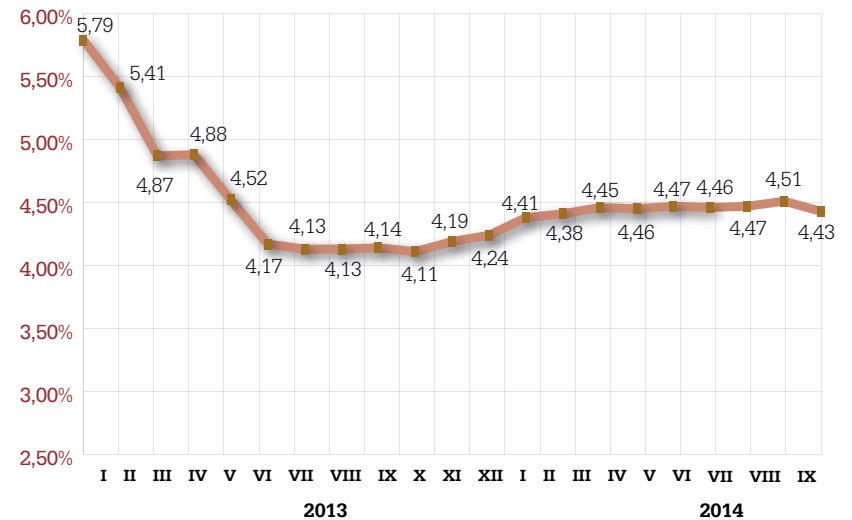
W okresie od lipca do września bieżącego roku po raz kolejny odnotowano wzrost marż kredytowych – przeciętna marża kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) wyniosła **1,81%**. Stopa referencyjna NBP pozostała na poziomie **2,50%**, jednak WIBOR 3M spadł z poziomu **2,69%** w czerwcu do **2,45%** na koniec września. Spadek stawki WIBOR 3M poniżej poziomu stopy referencyjnej spowodował obniżenie przeciętnego oprocentowania kredytów hipotecznych. Średnie oprocentowanie na koniec badanego kwartału wyniosło **4,43%** i w porównaniu do czerwca bieżącego roku było niższe o **0,03 p.p.**

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



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

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

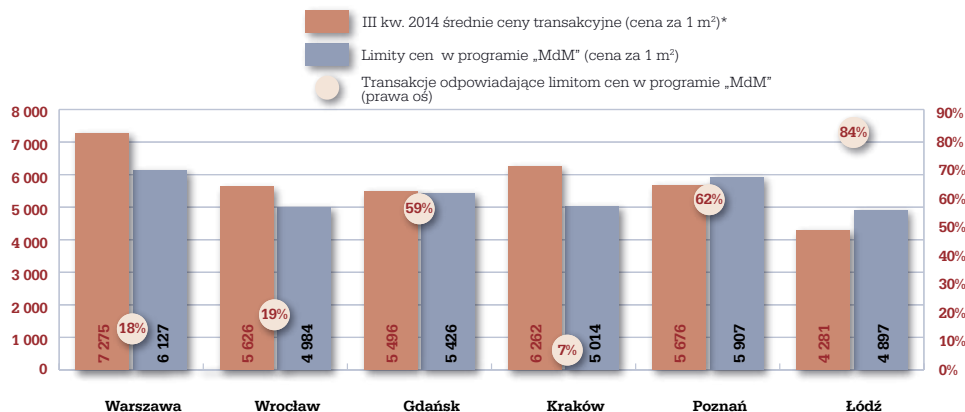


Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

## Program „Mieszkanie dla Młodych”

Popularność Programu „Mieszkanie dla Młodych” od początku jego trwania spadała z kwartału na kwartał. Dotychczas przyznane kredyty preferencyjne nie miały znaczącego wpływu na wartość ogólnej akcji kredytowej. Kredyty z dopłatą, które mają zostać wypłacone w 2014 roku, stanowią jedynie **0,69%** wartości (stan na 30 września 2014 r.) wszystkich nowych umów kredytowych podpisanych w okresie od stycznia do września 2014 roku. Badany kwartał był najsłabszy od początku działania Programu. Banki zaakceptowały **3 253** wnioski, czyli o **589** wniosków mniej niż w poprzednim kwartale. Łączna kwota dofinansowania wyniosła **74 mln zł**, tj. o **16%** mniej w porównaniu do II kwartału br. Od początku roku wartość dopłaty do zakupu pierwszego mieszkania przekroczyła **261 mln zł**. Większość tej kwoty – prawie **32%** – było przeznaczone na wypłatę ze środków przeznaczonych na 2014 rok, niespełna **9%** to środki z puli przeznaczonej na dopłatę w 2015 roku, natomiast **1,14%** – w roku 2016.

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



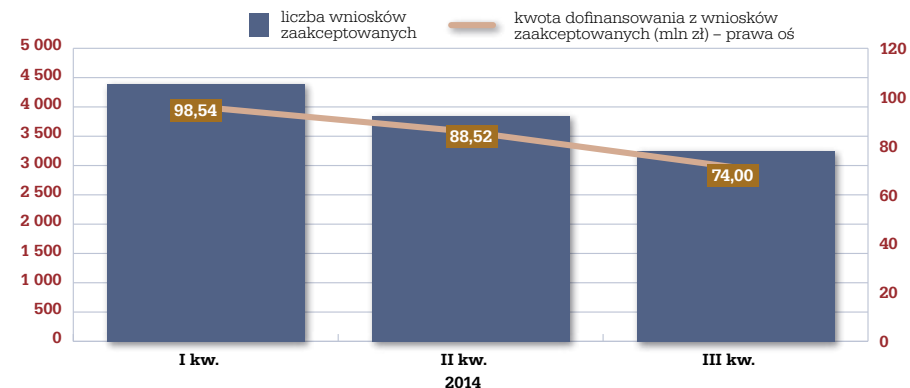
\* średnia cena lokali mieszkalnych o metrażu do 75 m<sup>2</sup>

Źródło: BGK, AMRON

W III kwartale 2014 roku maksymalna cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania w Programie „Mieszkanie dla Młodych” zmieniła się jedynie w Gdańsku – limit został zmniejszony o **4,51%** i wyniósł **5 425,75 zł**. Wyodrębnienie transakcji dotyczących mieszkań, których cena i powierzchnia odpowiada limitom Programu, pozwoliło określić możliwości skorzystania z dopłaty. Wciąż największy odsetek transakcji, tj. aż **84%**, jakie kwalifikowałyby się do dopłaty w analizowanym okresie, dotyczył miasta Łodzi. Następnymi w kolejności niezmiennie pozostały Gdańsk - **62%** i Poznań **59%**. W stolicy **18%** lokali mieszkalnych mogło zostać zakupionych ze wspar-

ciem MdM, natomiast najmniejsze szanse na dopłaty mieli niezmiennie mieszkańcy Krakowa, gdzie jedynie **7%** transakcji odpowiadało limitom. Po trzecim kwartale funkcjonowania Programu można już zaobserwować jego wpływ na ceny mieszkań. Tam, gdzie limity były wyższe od ceny średniej, odnotowano wzrost przeciętnej ceny metra kwadratowego mieszkania. Najlepszym tego przykładem jest Łódź, gdzie cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania na rynku pierwotnym o powierzchni do 75 m<sup>2</sup> wzrosła z poziomu **3 612 zł** do **4 281 zł**. Podobną sytuację zarejestrowano w Gdańsku i Poznaniu. Na chwilę obecną nie zaobserwowano odwrotnej sytuacji, czyli spadku cen mieszkań w celu dostosowania ich do wymogów Programu.

Wykres 14. Liczba i kwota wniosków zaakceptowanych przez banki w Programie „Mieszkanie dla Młodych”



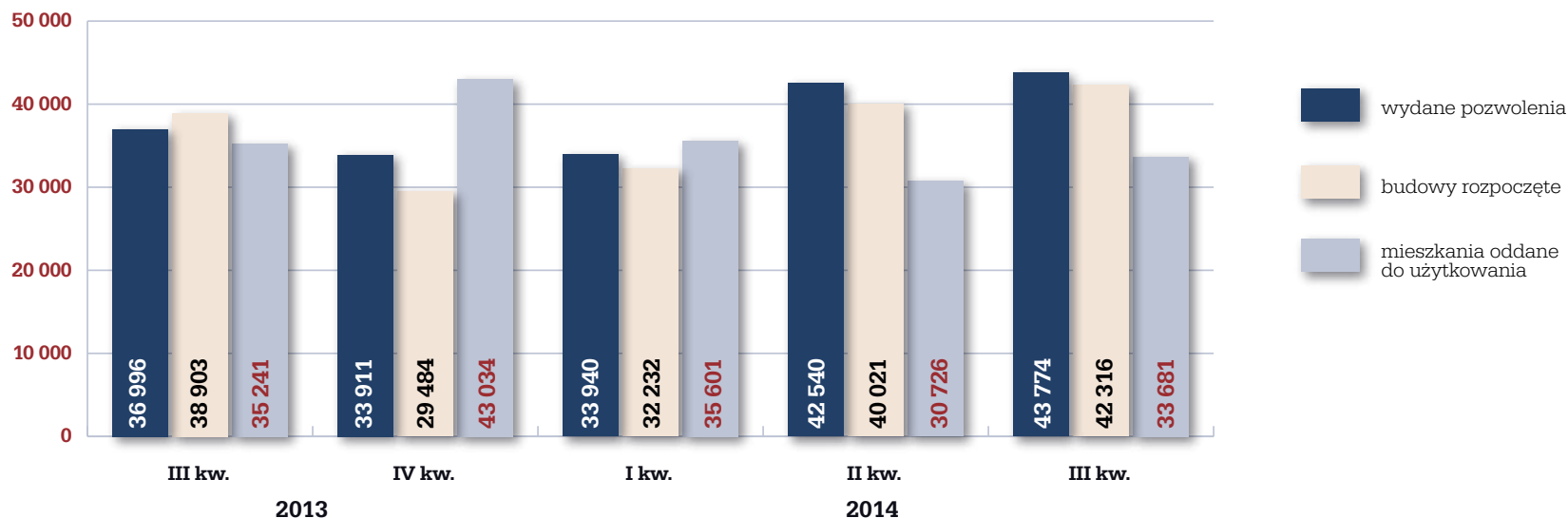
Źródło: BGK

## Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Trzeci kwartał bieżącego roku to kolejny okres wzrostów na rynku budownictwa mieszkaniowego. W porównaniu do poprzedniego kwartału, najbardziej wzrosła liczba mieszkań oddanych do użytkowania – wzrost wyniósł **10%**, a łączna liczba mieszkań **33 681**. Od lipca do września rozpoczęto budowę **42 316** mieszkań, czyli o **6%** więcej niż w ubiegłym kwartale. Nieco mniejszą dynamikę wzrostu odnotowano w przypadku wydanych pozwoleń na budowę. W badanym kwartale wydano **43 774** pozwoleń, czyli o **3%** więcej niż w drugim kwartale br.

Wzrost podaży mieszkań jest widoczny w porównaniu rocznym. Liczba budów rozpoczętych w III kwartale 2014 roku zwiększyła się o **8%** w porównaniu do III kwartału roku 2013, liczba wydanych pozwoleń na budowę wzrosła jeszcze dynamiczniej, bo o **18%**. Jedynie w przypadku mieszkań gotowych do użytkowania w bieżącym roku nastąpił lekki spadek (tj. o **4%** w porównaniu do III kwartału 2013 roku).

Wykres 15. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w okresie III kw. 2013 r. – III kw. 2014 r.



Źródło: GUS

Deweloperzy wciąż optymistycznie oceniają zarówno bieżącą sytuację rynkową, jak również prognozę jej rozwoju. Potwierdzeniem takiej oceny są wyniki sektora w III kwartale 2014 roku. Szczególnie jest to widoczne w kategorii rozpoczętych budów. Według wstępnych danych GUS, w analizowanym okresie rozpoczęto budowę **18 955** mieszkań, co

stanowiło wzrost o ponad **14%** w porównaniu do wyników odnotowanych w poprzednim kwartale. Nieco mniejsza dynamika wzrostu dotyczyła nowych pozwoleń (wzrost o **6%** kw/kw). W III kwartale bieżącego roku sektor deweloperski uzyskał pozwolenia na budowę **21 005** mieszkań.

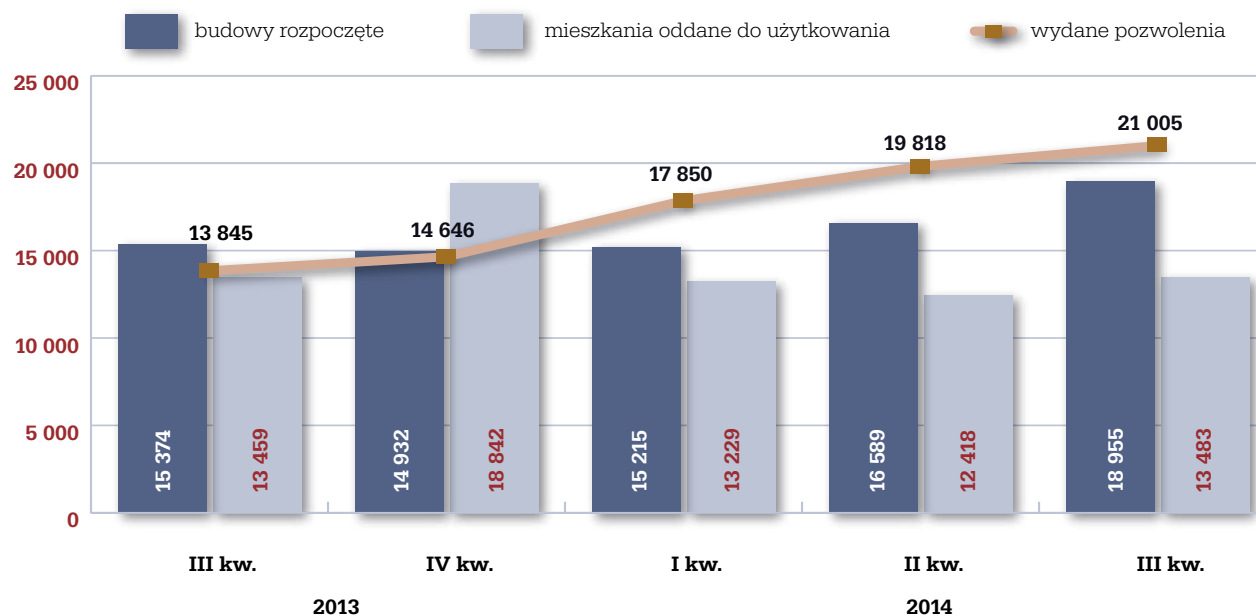
Tabela 3. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie III kw. 2013 r. – III kw. 2014 r.

	2013		2014		
	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
<b>wydane pozwolenia</b>	13 845	14 646	17 850	19 818	21 005
<b>budowy rozpoczęte</b>	15 374	14 932	15 215	16 589	18 955
<b>mieszkania oddane do użytkowania</b>	13 459	18 842	13 229	12 418	13 483

Źródło: GUS

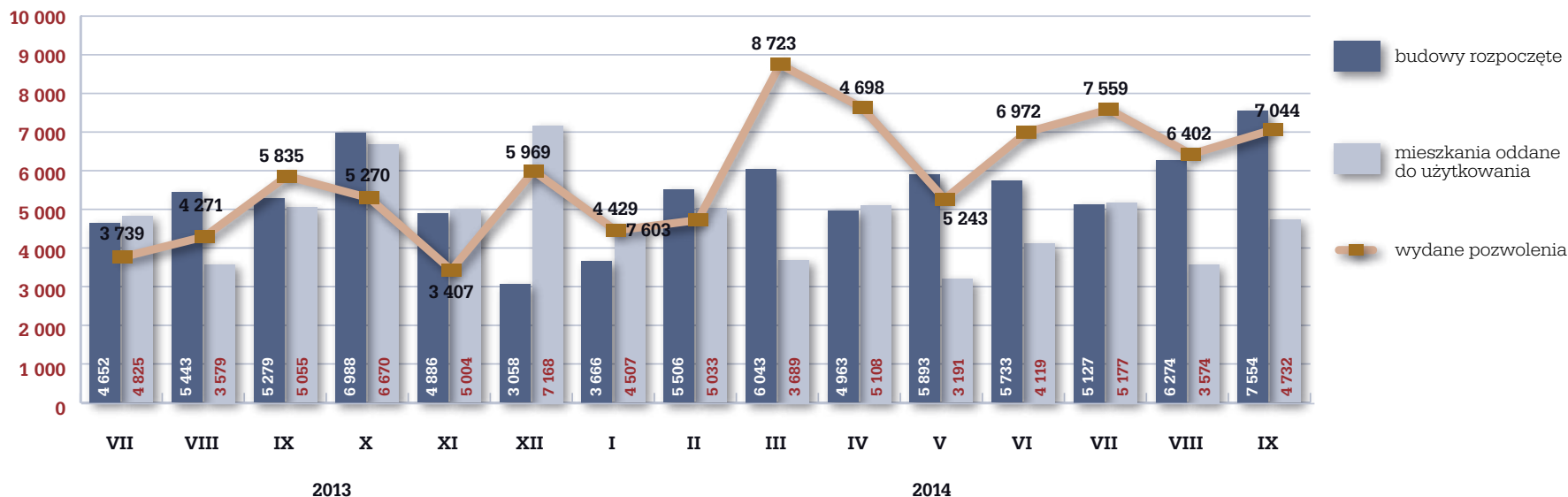
Warto zaznaczyć, że pozwolenia na budowę uzyskane przez deweloperów stanowiły aż **48%** wszystkich pozwoleń w sektorze budownictwa mieszkaniowego. W miesiącach wakacyjnych oddano do użytkowania **13 483** mieszkań, tym samym ich liczba wzrosła o niespełna **9%**. W porównaniu do III kwartału 2013 roku, liczba mieszkań oddanych do użytkowania zmieniła się nieznacznie (wzrost jedynie o **0,18%**), natomiast liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia, wzrosła aż o **51,72%**, a liczba rozpoczętych inwestycji była wyższa o **23,29%**.

Wykres 16. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie III kw. 2013 r. – III kw. 2014 r. w ujęciu kwartalnym



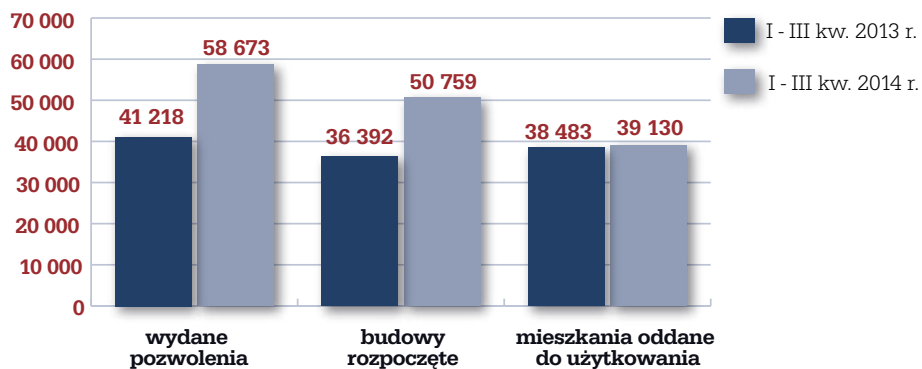
Źródło: GUS

Wykres 17. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie VII 2013 – IX 2014 r. w ujęciu miesięcznym



Źródło: GUS

Wykres 18. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w I – III kw. 2013 i I – III kw. 2014 r.

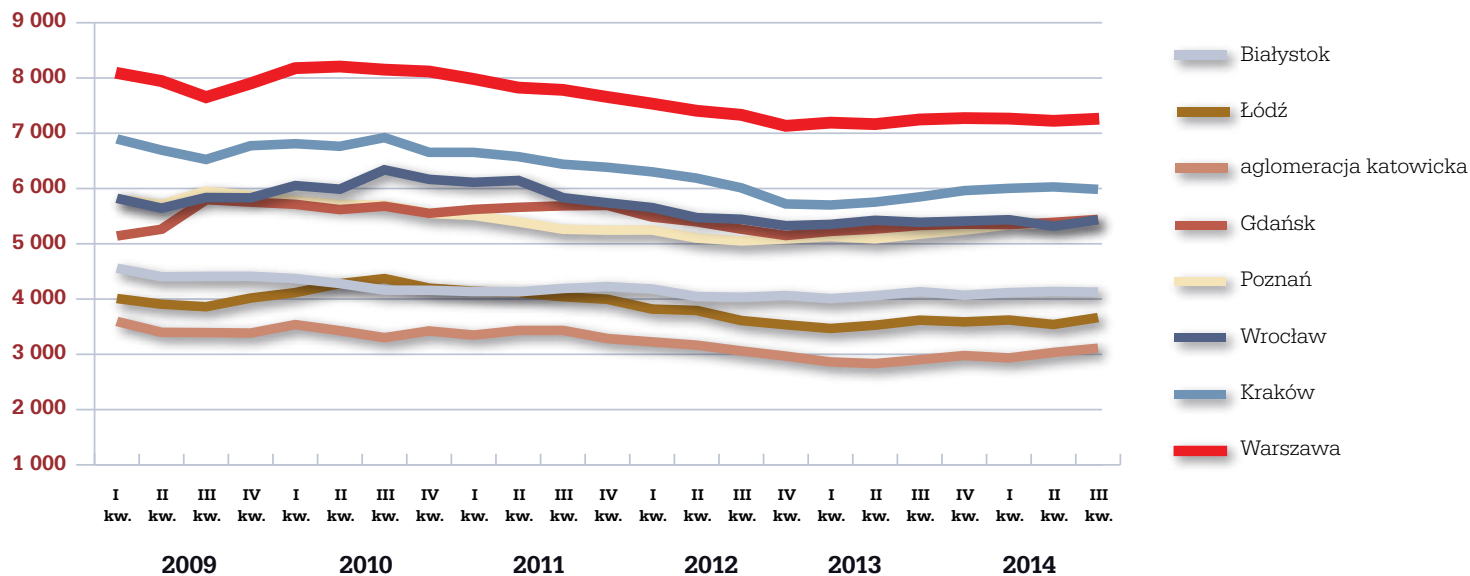


Źródło: GUS

## Średnie ceny transakcyjne mieszkań

W trzecim kwartale bieżącego roku nie zarejestrowano znacznych zmian średnich cen metra kwadratowego mieszkania. W Krakowie i Białymstoku odnotowano niewielki spadek średniej ceny transakcyjnej, odpowiednio o **44** i **11 zł/m<sup>2</sup>**. W przypadku dwóch miast, tj. Wrocławia i Łodzi, przeciętna cena wzrosła o ponad **100 zł/m<sup>2</sup>**, dokładnie – **114 zł/m<sup>2</sup>** we Wrocławiu i **125 zł/m<sup>2</sup>** w Łodzi. W pozostałych miastach zaobserwowano nieznaczne wzrosty – od **37** do **77 zł/m<sup>2</sup>**.

Wykres 19. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2009 r. – III kw. 2014 r. w ujęciu kwartalnym



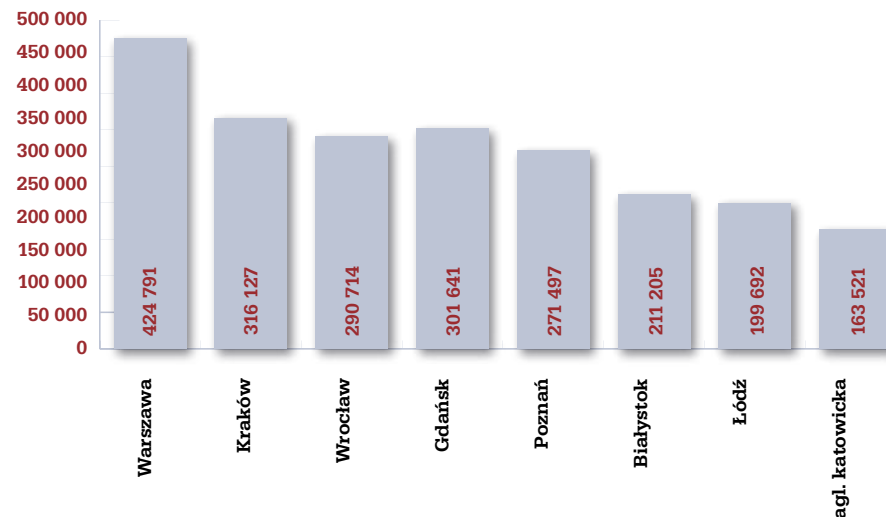
Źródło: AMRON

Tabela 4. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2013 r. – III kw. 2014 r.

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

Źródło: AMRON

Wykres 20. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w III kw. 2014 r.



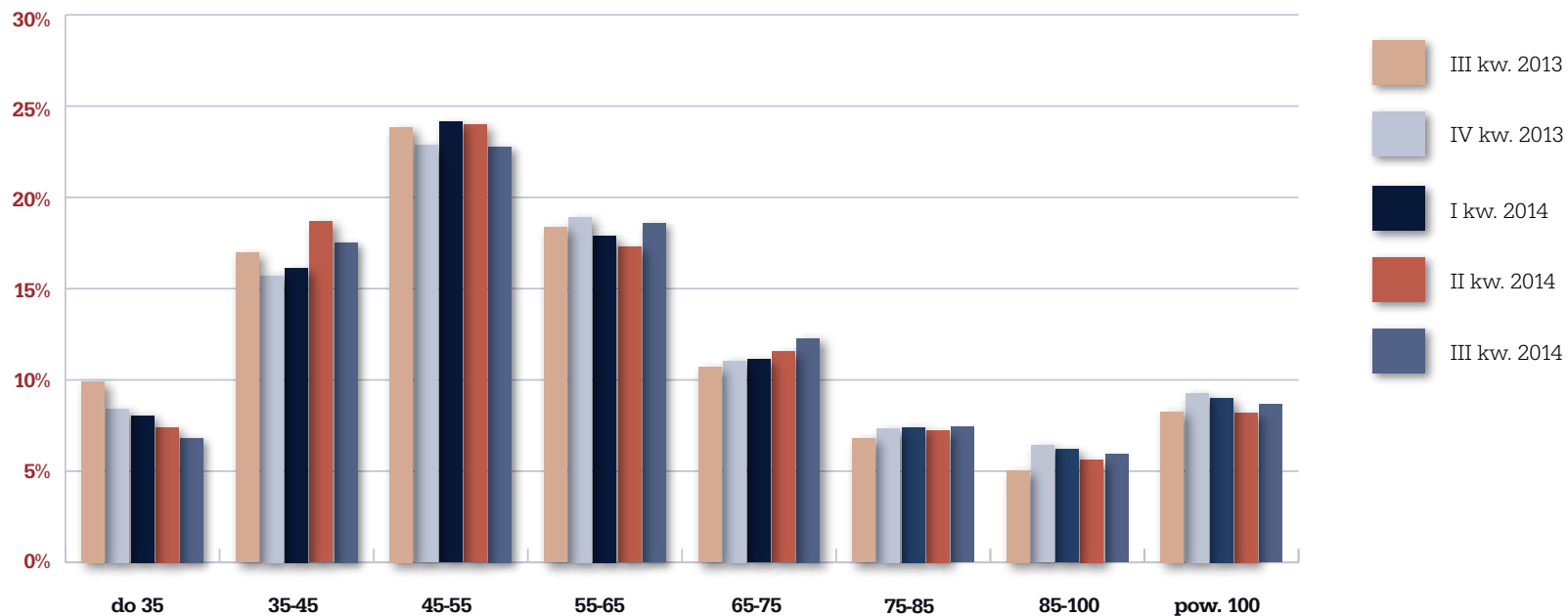
Źródło: AMRON

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

Popularność małych mieszkań (tj. o powierzchni do 35 m<sup>2</sup>) spada konsekwentnie od połowy ubiegłego roku. W III kwartale 2014 roku mieszkania te stanowiły **6,81%** całego obrotu w Warszawie. Na popularności

zyskały mieszkania powyżej 55 m<sup>2</sup>: o **1,27 p.p.** wzrosła sprzedaż mieszkań o powierzchni mieszczącej się w przedziale od 55 do 65 m<sup>2</sup>, lekki wzrost – o **0,7 p.p.** – odnotowano również w przypadku mieszkań o powierzchni od 65 do 75 m<sup>2</sup>. W segmencie większych mieszkań (powyżej 75 m<sup>2</sup>), najbardziej wzrósł udział tych o powierzchni przekraczającej 100 m<sup>2</sup> – mieszkania te stanowiły **8,66%** obrotu na warszawskim rynku mieszkaniowym.

Wykres 21. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie w okresie III kw. 2013 – III kw. 2014 r.



Źródło: AMRON

## Komentarz do Raportu

– prof. Jacek Łaszek, Szkoła Główna Handlowa



Pamiętam, że jeszcze jako młodego studenta zawsze dziwiło mnie, dlaczego ekonomia tak często posługuje się logarytmami. Później zrozumiałem, że ekonomiści, zwłaszcza praktycy i managerowie, patrzą głównie na przyrosty wartości do poprzedniego okresu, więc dla linearyzacji stosujemy skale logarytmiczne. Jest to wszystko konsekwencją założenia – wyniki mają być lepsze niż były. Zapominamy, że ekonomista powinien też patrzeć na proporcje i na wielkości globalne, gdyż w nich zaszyte jest dru-

gie kluczowe prawo ekonomii – prawo malejących przychodów. Z grubsza mówi ono nam, że jeżeli zwiększamy na coś nakłady, to efekty od pewnego momentu zaczną nam przyrastać wolniej, czyli zaczną rosnać koszty. Bolesną, praktyczną lekcję o tym, jak działa to prawo, przeżyli w latach 50 i 60 socjalistyczni planiści, gdy zwiększali nakłady inwestycyjne wierząc, że wykreują rozwój gospodarki. Zapomnieli, że po drugiej (podażowej) stronie każdego równania wzrostu jest współczynnik kapitałowy czy współczynnik efektywności inwestycji. Inwestycje wprowadziły rośły, ludziom zaciskano pasa ale spadała efektywność i... wynik był na zero. I to – o zgrozo – pomimo tego, że w podręczniku ogłoszono, że gospodarka socjalistyczna jest wolna od ciasnych ograniczeń kapitalizmu.

Tą zasadę warto pamiętać, gdy analizujemy rynek nieruchomości i związany z nim sektor finansowy narzekając, że dynamiki nie są takie jak kiedyś, zwłaszcza w okresie boomu kredytowego. Sektor rynkowych

mieszkań, a szczególnie związane z nim zadłużenie to już około 340 mld złotych, 20% PKB i odpowiednio aktywów bankowych. Globalna zdolność kredytowa Polaków to około 600–700 miliardów złotych, a więc prawo malejących przychodów na pewno już działa. Możemy wprowadzić łagodząc wymagania kredytowe, dawać subsydia, gwarancje publiczne i inne znane triki, zaklinając wzrost gospodarczy, ale konsekwencje, jak pokazują przykłady dookoła, nie są potem przyjemne i to na długo.

Nie eksperymentujmy więc za bardzo i cieszymy się tym, co mamy. Sektor nieruchomości mieszkaniowych jest w miarę zrównoważony, akcja kredytowa rozwija się w miarę potrzeb, brak jest nadmiernych napięć, tylko te ceny na rynku deweloperskim coś jakby za wysokie. Jedyne problem to kredyty frankowe, ale jak na razie mamy dużo szczęścia i ich portfel systematycznie się obniża. Przestańmy manipulować z wyborczymi programami dopłat, poprawmy planowanie przestrzenne i dostęp do terenów budowlanych, a za kilka lat ceny na rynku się wyregulują. Nie oznacza to oczywiście, że rynek ten dobrze działa bez regulacji, ale dotyczy to kwestii bardziej złożonych, a nie tak podstawowych. Nie oznacza to też, że nie będzie dalszych cykli – to też jest wpisane w ten rynek. Ale póki co nie jest źle i oby nie było gorzej.

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**. 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 po-

czątku 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

Analitik 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)