

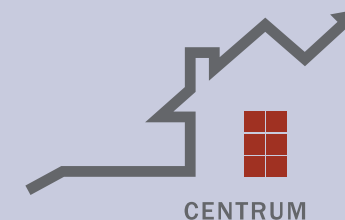
Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach
mieszkaniowych i cenach
transakcyjnych nieruchomości

1 / 2016

maj 2016

WERSJA SKRÓCONA



AMRON

**Raport nr 27,
data publikacji:
31 maja 2016**



ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

25
LAT
1991-2016

Spis treści

»	Raport w liczbach	3	
»	Wstęp – o Raporcie	4	
»	Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych	6	
»	Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych	6	
»	Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	6	
»	Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych	6	
»	Waluta kredytu	7	
»	Średnia wartość kredytu	7	
»	Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu	8	
»	Struktura wskaźnika LtV	8	
»	Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski	9	
»	Okres kredytowania	10	
»	Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3	10	
»	Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych	11	
»	Program „Mieszkanie dla Młodych”	12	
»	Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych	15	
»	Średnie ceny transakcyjne mieszkań	18	
»	Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie	19	
»	Systemy AMRON i SARFiN	21	
»	System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami	21	
»	System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości	22	
»	Raport AMRON-SARFiN – kontakt	23	

Raport w liczbach

I kw. 2016		zmiana I kw. 2016 /IV kw. 2015
374,553 mld zł	ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	0,13% ↗
2,014 mln	liczba czynnych umów kredytowych	0,98% ↗
44 735	liczba umów zawartych	8,15% ↘
9,433 mld zł	wartość umów zawartych	10,85% ↘
208 779 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	2,53% ↘
204,39 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	2,92 pkt. ↗
47,61%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV powyżej 80%	2,25 pkt. proc. ↘
98,44%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,19 pkt. proc. ↘
0,97%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w EUR	0,10 pkt. proc. ↗
65,25%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	1,04 pkt. proc. ↗
424 503 zł	całkowita średnia cena transakcyjna mieszkania w Warszawie	3,39% ↗
7 422 zł	średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie	1,13% ↗

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 siódma edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich! Od ponad 6 lat dostarczamy Państwu co kwartał aktualne informacje o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości. Tym razem prezentujemy wyniki pierwszego kwartału 2016 roku w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów.

Emocje w środkach masowego przekazu, jakie w pierwszych miesiącach tego roku towarzyszyły wyścigowi potencjalnych kredytobiorców do „załapania” się na tegoroczny limit rządowego Programu „Mieszkanie dla Młodych” (MdM) rozbudziły oczekiwania wysokich wyników akcji kredytowej w pierwszym kwartale. Tymczasem, wolny rynek zachował się po swojemu. Wyniki I kwartału bieżącego roku okazały się zdecydowanie niższe od wyników IV kwartału roku ubiegłego. Pomimo wysokiego zainteresowania Programem „MdM” w pierwszych trzech miesiącach 2016 roku, zanotowany w porównaniu do poprzedniego kwartału spadek – zarówno liczby (o 8,15%), jak i wartości udzielonych kredytów (o 10,85%) – potwierdził po raz kolejny obowiązujący na rynku mieszkaniowym w Polsce efekt sezonowości. Zgodnie z dotychczasowymi obserwacjami, każdorazowo wyniki pierwszego kwartału są najniższe w danym roku oraz niższe od wyników ostatniego kwartału roku poprzedniego. Nieco lepiej wyglądają te wyniki w relacji rok do roku – wzrosty wyniosły odpowiednio 6,09% oraz 5,07%. **Wyniki I kwartału, zwłaszcza wobec faktu wyczerpania już w marcu limitu środków w ramach Programu „MdM”, nie dają szans na osiągnięcie w roku 2016 wyników akcji kredytowej na poziomie wyższym niż w roku 2015.**

Podkreślić należy, że na koniec I kwartału 2016 roku **liczba czynnych umów kredytowych przekroczyła po raz pierwszy poziom 2 mln kredytów hipotecznych** obsługiwanych przez polski sektor bankowy. Pozytywnym sygnałem jest również wysoka jakość obsługi tego portfela. **Dobra jakość kredytów walutowych potwierdza brak uzasadnienia dla ustawowego, powszechnego przewalutowania kredytów w CHF.** Niepokojący jest natomiast dalszy wzrost udziału Warszawy w strukturze nowo udzielonych kredytów do rekordowego poziomu 40,98%. Oznacza to, że **prawie co drugi kredyt** na sfinansowanie inwestycji mieszkaniowej **jest zaciągany w stolicy** – jeśli nie w samej Warszawie, to w otaczających stolicę miejscowościach.

Okazję do zakupów na rynku mieszkaniowym – przy niskich cenach i rosnącej ofercie mieszkań na rynku pierwotnym – wykorzystują nadal ci, którzy dysponują gotówką lub wycofali swoje oszczędności z lokat bankowych oraz innych instrumentów finansowych i zainwestowali je w nieruchomości przeznaczane na wynajem. Rentowność z najmu nadal zdecydowanie przewyższa zwroty z lokat oferowane przez instytucje finansowe. Istotny udział – 10,86% – kredytów o niskim wskaźniku LtV (poniżej 30%) w strukturze nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych świadczy również o tym, że tani kredyt jest wykorzystywany do sfinansowania remontów oraz modernizacji domów i lokali mieszkalnych nabywanych przed dekadą, w okresie boomu kredytowego.

Na uznanie zasługuje wysoka elastyczność sektora deweloperskiego i dopasowanie do sytuacji na rynku kredytów hipotecznych. Według wstępnych danych GUS, w I kwartale bieżącego roku zarówno liczba pozwoleń na budowę, liczba rozpoczętych budów, jak i liczba mieszkań oddanych do użytkowania spadła w odniesieniu do poprzedniego kwartału, odpowiednio o 17%, 15% i 20%. Mimo to na rynku budownic-

twa mieszkaniowego nadal utrzymuje się dobra koniunktura, co widać w rocznym porównaniu wyników.

Wysoki popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych w I kwartale 2016 roku wpłynął na poprawę wyników sprzedażowych deweloperów i w konsekwencji doprowadził do lekkiego wzrostu cen transakcyjnych w największych polskich miastach. W I kwartale 2016 roku spośród badanych lokalizacji jedynie w Łodzi zanotowano spadek średniej ceny transakcyjnej 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania (o 65 zł/m²). W pozostałych miastach zarejestrowano niewielkie wzrosty – największe w Poznaniu, Krakowie i we Wrocławiu, odpowiednio o 138 zł/m², 128 zł/m² i 124 zł/m² w porównaniu do IV kwartału 2015 roku, co stanowi wzrost odpowiednio o 2,5%, 2,1% i 2,2%. Jedną z przyczyn mógł być brak czasu na negocjacje cenowe przez tych kredytobiorców, którzy szybko chcieli złożyć wnioski o dofinansowanie z „Mdm”.

W ocenie Centrum AMRON trudno oczekiwać istotnych zmian cen na rynku mieszkaniowym w roku 2016. Brak jest uzasadnienia dla realizacji takiego scenariusza w najbliższym czasie. Brak jest bowiem argumentów pozwalających na prognozowanie wzrostu akcji kredytowej w obszarze finansowania zakupu mieszkań. Stopniowo wygasa również strumień środków wycofywanych z rynku kapitałowego i przeznaczanych na inwestycje mieszkaniowe. Wygaszany jest również dotychczasowy strumień finansowania inwestycji mieszkaniowych w Polsce przez naszą emigrację zarobkową.

Pomimo upływu ponad 6 miesięcy od zaprzysiężenia nowego rządu, nadal nieznane są założenia i zasady realizacji sygnalizowanego jedynie programu rządowego dla mieszkalnictwa „Mieszkanie +”. W dniu 8 marca br. przedstawiciele Związku Banków Polskich uczestniczyli w Senacie RP we wspólnym posiedzeniu senackich Komisji Budżetu i Finansów Publicznych oraz Komisji Infrastruktury, poświęconym ocenie projektu ustawy o kasach oszczędnościowo – budowlanych. Uczestnicy posiedzenia, w tym Przewodniczący obu Komisji – w obecności Wiceministra Infrastruktury i Budownictwa – zadeklarowali szybkie wprowadzenie do Sejmu projektu tej ustawy i rychłe uruchomienie w Polsce kas oszczędnościowo – budowlanych. Prawdopodobnie inicjatywa ta została przejęta przez rząd i ma stanowić jeden z elementów programu „Mieszkanie +”.

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

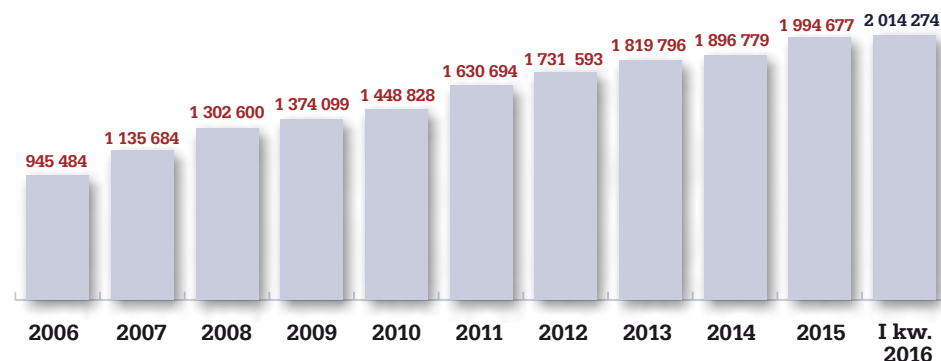
*Centrum AMRON jest jednostką powołaną do zarządzania Systemem Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami, działającą w strukturze organizacyjnej Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.

Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

W I kwartale 2016 roku przyrost czynnych umów kredytowych wyniósł **0,98%**, czyli **19 597** sztuk w porównaniu do poprzedniego kwartału. Na koniec marca 2016 roku **portfel kredytów mieszkaniowych przekroczył poziom 2 mln** czynnych umów kredytowych i wyniósł **2 014 274**.

Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w okresie 2006 – I kw. 2016 r.



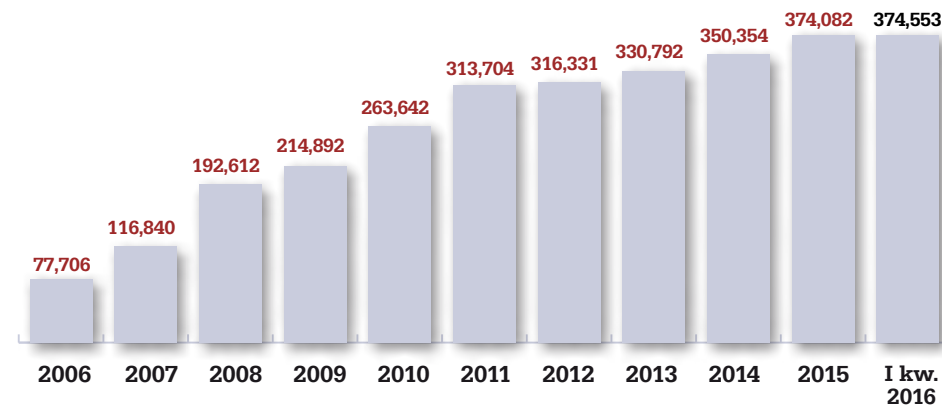
Źródło: ZBP – SARFiN

Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Łączny stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych na koniec I kwartału 2016 roku wyniósł **374,553 mld zł** i powiększył się w ujęciu nominalnym o **0,471 mld zł** (czyli o **0,13%**) w porównaniu do poprzedniego kwartału.

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

Wykres 2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld zł) w okresie 2006 – I kw. 2016 r.



Źródło: ZBP – SARFiN, NBP

Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

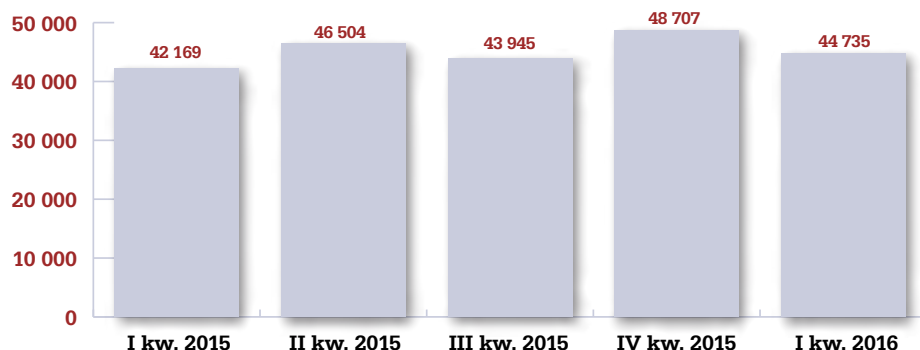
W pierwszych trzech miesiącach 2016 roku zanotowano spadek zarówno liczby, jak i wartości nowo podpisanych umów kredytowych. W badanym okresie banki udzieliły **44 735** kredytów mieszkaniowych na łączną kwotę **9,433 mld zł**, czyli mniej odpowiednio o **8,15%** i **10,85%** w porównaniu do IV kwartału 2015 roku.

Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie I kw. 2015 r. – I kw. 2016 r.

okres	wartość w mld zł	zmiana/ poprzedni kwartał = 1	liczba	zmiana/ poprzedni kwartał = 1
I kw. 2015	8,978	1,99% ↓	42 169	1,92% ↓
II kw. 2015	10,058	12,03% ↑	46 504	10,28% ↑
III kw. 2015	9,704	3,52% ↓	43 945	5,50% ↓
IV kw. 2015	10,580	9,03% ↑	48 707	10,84% ↑
I kw. 2016	9,433	10,85% ↓	44 735	8,15% ↓

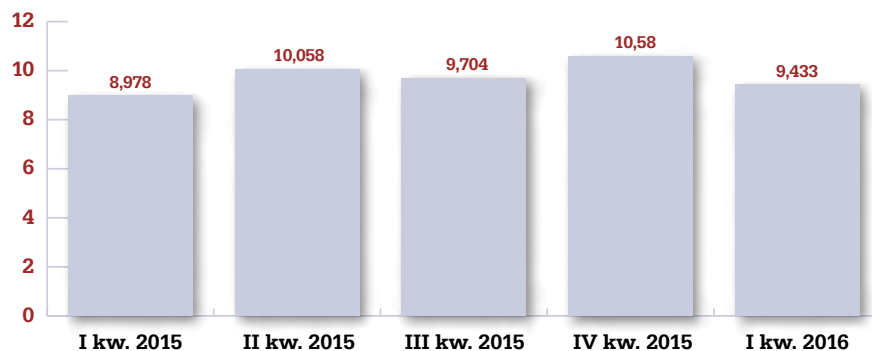
Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie w okresie I kw. 2015 r. – I kw. 2016 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 4. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie w okresie I kw. 2015 r. – I kw. 2016 r. (mld zł)



Źródło: ZBP – SARFiN

Waluta kredytu

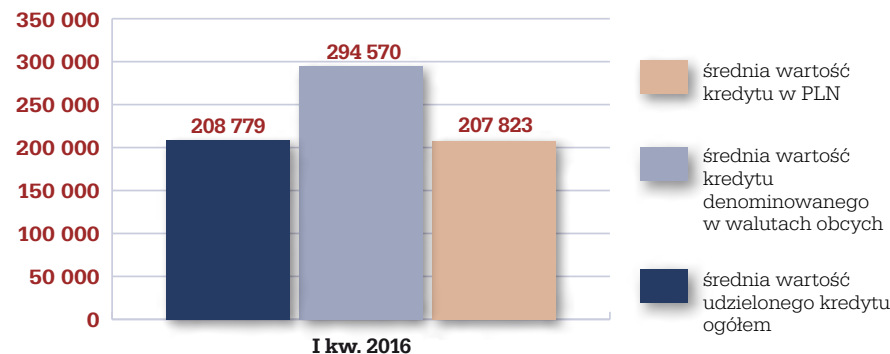
W strukturze walutowej kredytów udzielonych w I kwartale 2016 roku zanotowano minimalne zmiany. Udział kredytów złotych w wartości wszystkich nowych kredytów hipotecznych spadł zaledwie

o **0,19 p.p.** w porównaniu do IV kwartału 2015 roku i wyniósł **98,44%**. Spośród kredytów udzielonych w obcych walutach jedynie udział tych denominowanych we franku szwajcarskim minimalnie spadł (o **0,06 p.p.**). Natomiast udział kredytów w euro oraz w pozostałych obcych walutach wzrósł odpowiednio do poziomu **0,97%** (o **0,10 p.p.**) i **0,56%** (**0,15 p.p.**).

Średnia wartość kredytu

W badanym kwartale zanotowano spadek średniej wartości udzielonego kredytu zarówno złotówkowego, jak i denominowanego. Średnia wartość kredytu mieszkaniowego udzielonego przez banki w rodzimej walucie w okresie od stycznia do marca bieżącego roku była niższa o **5 495 zł (2,58%)** od wartości zarejestrowanej w IV kwartale 2015 roku i wyniosła **207 823 zł**. Natomiast przeciętna wartość kredytu denominowanego w walutach obcych osiągnęła poziom **294 570 zł**, co oznacza spadek o **11 363 zł, czyli 3,71%**. W badanym kwartale zarejestrowano również niewielki spadek (o **1,05%**) średniej wartości kredytu ogółem, która wyniosła **208 779 zł**.

Wykres 5. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w I kw. 2016 r.

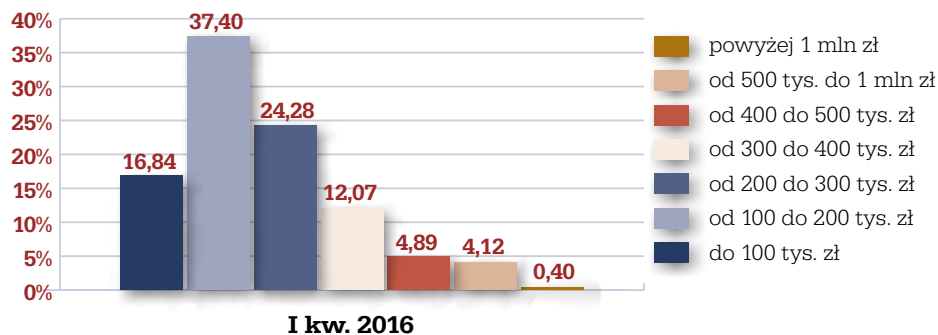


Źródło: ZBP – SARFiN

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

I kwartał 2016 roku przyniósł nieznaczny wzrost popularności kredytów udzielonych na kwotę od 100 do 400 tys. złotych. Udział kredytów o wartości pomiędzy 100 a 200 tys. zł w portfolio nowych kredytów ogółem wzrósł w porównaniu do IV kwartału 2015 roku o **0,91 p.p.**, udział kredytów z przedziału od 200 do 300 tys. zł był wyższy o **1,38 p.p.**, a tych pomiędzy 300 a 400 tys. zł – zaledwie o **0,12 p.p.** Najczęściej udzielanymi kredytami pozostały te, których kwota mieści się w przedziale od 100 do 200 tys. zł – ich udział w strukturze wyniósł w I kwartale 2016 roku **37,40%**. Udział kredytów o wartości powyżej 1 mln zł nie uległ zmianie i w badanym kwartale wyniósł **0,40%**. Natomiast w pozostałych kategoriach zanotowano niewielkie spadki – największy (o **0,94 p.p.**) dotyczył kredytów z przedziału od 500 tys. zł do 1 mln zł, których udział w ogólnej strukturze wyniósł **4,12%**.

Wykres 6. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w I kw. 2016 r.

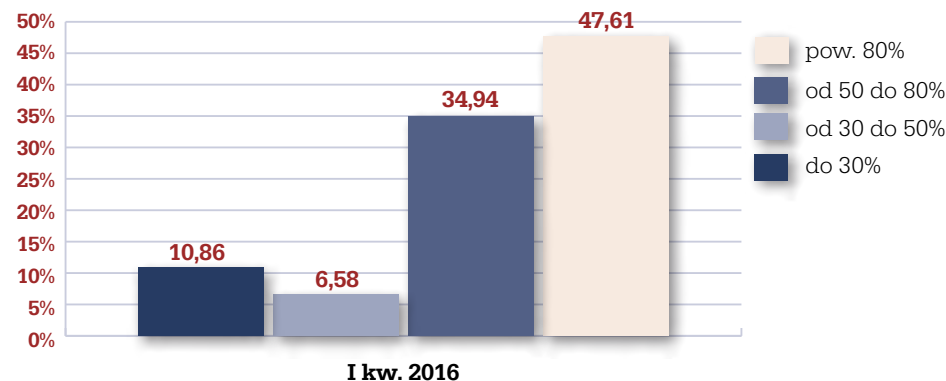


Źródło: ZBP – SARFiN

Struktura wskaźnika LtV

W I kwartale 2016 roku zanotowano minimalny spadek (o **0,85 p.p.**) udziału kredytów mieszkaniowych z LtV do 30% – tym samym ich udział w strukturze nowo udzielonych kredytów wyniósł **10,86%**. W porównaniu do IV kwartału 2015 roku, spadł również udział kredytów o wskaźniku LtV powyżej 80% o **2,25 p.p.** i wyniósł **47,61%**. Natomiast kredyty z pozostałych kategorii wskaźnika LtV zyskały na popularności, tj. udział tych o wskaźniku LtV od 30 do 50% wzrósł o **0,76 p.p.** do poziomu **6,58%**, a tych z LtV pomiędzy 50 a 80% – do poziomu **34,94%**, czyli o **2,34 p.p.**

Wykres 7. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w I kw. 2016 r.

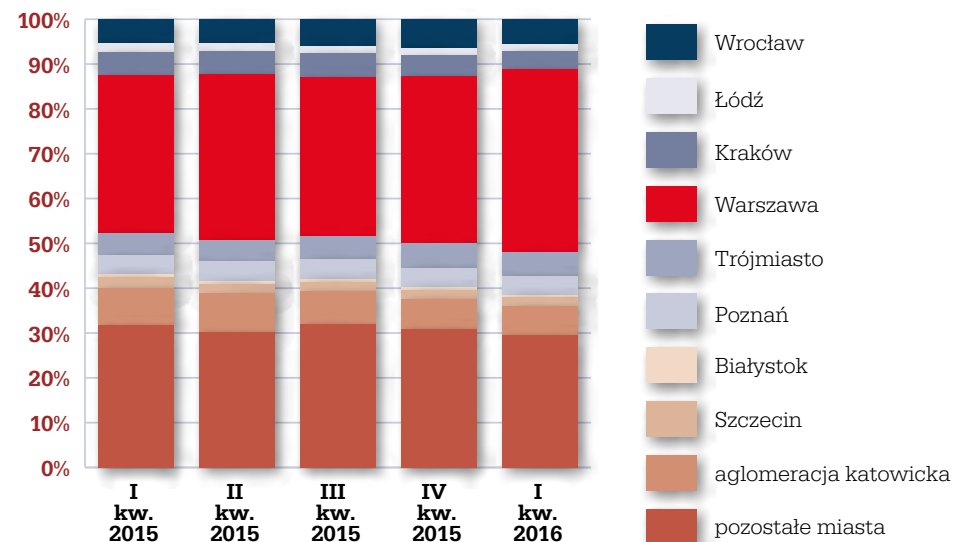


Źródło: ZBP – SARFiN

Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

Udział Warszawy w strukturze nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w I kwartale 2016 roku wzrósł o **3,55 p.p.** w odniesieniu do IV kwartału 2015 roku i osiągnął rekordowy poziom **40,98%**. Tak wysoki udział kredytobiorców z Warszawy potwierdza tezę o rosnącym udziale w rynku inwestorów w mieszkania z przeznaczeniem na wynajem. Odsetek kredytów udzielonych w Białymstoku nie uległ zmianie w porównaniu do poprzedniego kwartału, natomiast w pozostałych spośród badanych aglomeracji odnotowano minimalne spadki – największy we Wrocławiu (o **0,89 p.p.**). W badanym okresie spadł również wolumen kredytów udzielonych w mniejszych polskich miastach (o **1,32 p.p.**), a ich udział stanowił **29,66%** wolumenu kredytów udzielonych ogółem.

Wykres 8. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie I kw. 2015 r. – I kw. 2016 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Tabela 2. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie I kw. 2015 r. – I kw. 2016 r.

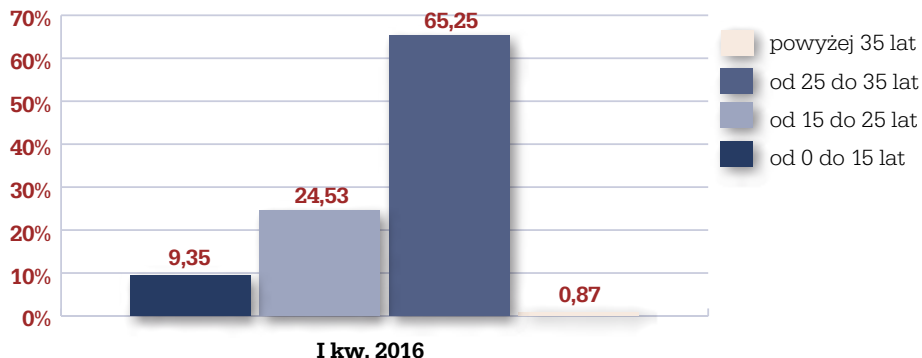
okres	pozostałe miasta	aglomeracja katowicka	Szczecin	Białystok	Poznań	Trójmiasto	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław
I kw. 2015	31,89%	8,09%	2,36%	0,89%	4,07%	5,08%	35,05%	5,20%	2,09%	5,28%
II kw. 2015	30,20%	8,60%	2,06%	0,71%	4,31%	4,81%	37,08%	5,00%	1,96%	5,27%
III kw. 2015	32,10%	7,20%	2,14%	0,66%	4,38%	5,00%	35,54%	5,38%	1,58%	6,02%
IV kw. 2015	30,98%	6,64%	1,92%	0,63%	4,39%	5,37%	37,43%	4,54%	1,70%	6,41%
I kw. 2016	29,66%	6,43%	1,83%	0,65%	4,18%	5,19%	40,98%	3,95%	1,61%	5,52%

Źródło: ZBP – SARFiN

Okres kredytowania

W I kwartale 2016 roku zanotowano nieznaczny spadek popularności kredytów o okresie zapadalności do 15 lat. W porównaniu do IV kwartału ubiegłego roku, udział tego segmentu w strukturze nowych kredytów mieszkaniowych spadł o **0,83 p.p.** i wyniósł **9,35%**. W segmencie kredytów udzielonych na okres od 15 do 25 lat również zanotowano minimalny spadek – udział tej kategorii wyniósł **24,53%**, czyli o **0,29 p.p.** mniej niż w IV kwartale 2015 roku. W badanym okresie najchętniej zawierano umowy o kredyt hipoteczny o okresie zapadalności od 25 do 35 lat – segment ten stanowił **65,25%** wszystkich nowo udzielonych kredytów w okresie od stycznia do marca 2016 roku, czyli więcej o **1,04 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału.

Wykres 9. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w I kw. 2016 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

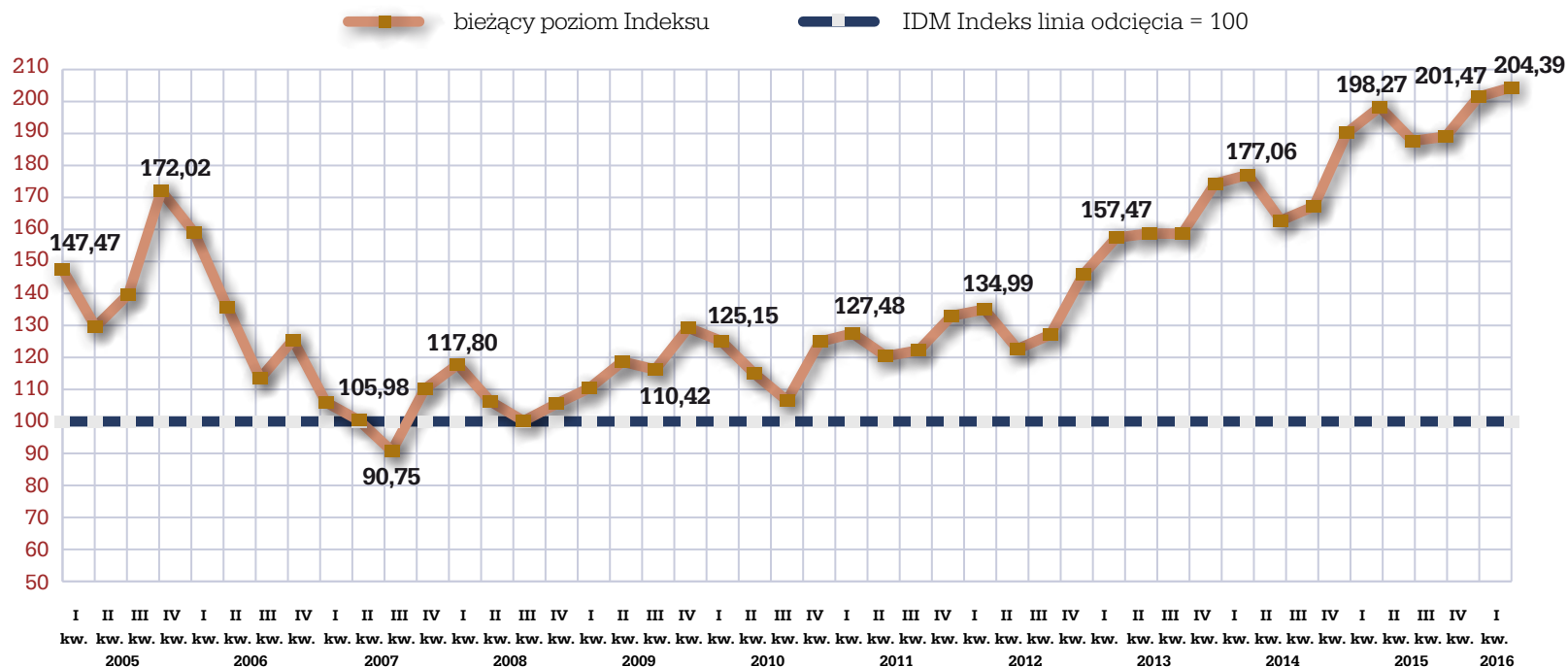
Prezentowany w Raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM) M3** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Wpływ na nieznaczny wzrost dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w I kwartale 2016 roku miały:

- kwartalny nieznaczny wzrost cen nieruchomości w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – wzrost o **1,29%** w stosunku do IV kwartału 2015 roku;
- nieznaczny znaczny spadek rzeczywistych stóp procentowych kredytów udzielonych w I kwartale 2016 roku – według NBP spadek ten wyniósł **2 punkty bazowe** – realne oprocentowanie kredytów udzielonych w I kwartale 2016 roku wyniosło **4,58%** (w IV kwartale 2015 roku wyniosło **4,60%**);
- wzrost średnich dochodów rodziny o **2,82%** w I kwartale 2016 r. w porównaniu do poprzedniego kwartału;
- 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) wzrósł o **0,27%**.

Wszystkie te czynniki spowodowały, iż dochód rozporządzalny dla IDM3 (stanowiący albo różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej, lub wartością minimum socjalnego – brana jest do wyliczenia Indeks Dostępności Mieszkaniowej kwota niższa) zwiększył się o **2,76%**, co spowodowało wzrost indeksu o **2,92 pkt.** w I kwartale 2016 roku (poziom indeksu w IV kwartale 2015 roku wyniósł **201,47 pkt.**).

Warto zaznaczyć, iż jest to najwyższy poziom indeksu od czasu jego mierzenia i publikowania w ramach Raportu AMRON – SARFiN. Gdyby przyjąć wartość zmiennych – ceny nieruchomości, stopy procentowe i średnie dochody – jako 100 w I kwartale 2005 roku, to wartość tych zmiennych w I kwartale 2016 roku wyniosła odpowiednio: **2,04**, **0,45** i **1,73**, co oznacza, iż ponad dwukrotny wzrost cen nieruchomości w tym czasie rekompensowany był spadkiem rzeczywistego oprocentowania o **65%** (dane NBP) i ponad **70%** wzrostem dochodów (dane GUS).

Wykres 10. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 w okresie I kw. 2005 r. – I kw. 2016 r.



Źródło: ZBP

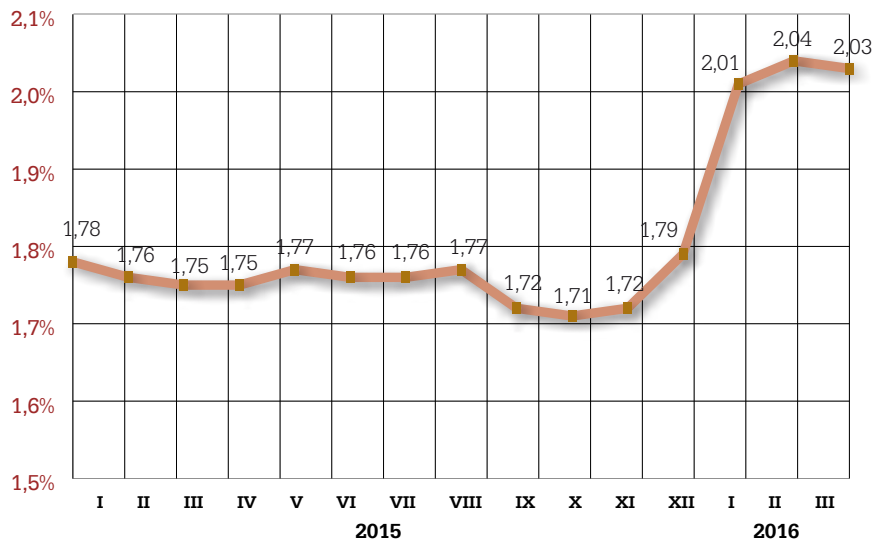
Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

Zarówno marże, jak i oprocentowanie kredytów hipotecznych w pierwszym kwartale bieżącego roku znacznie wzrosły. Przeciętna marża kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) w marcu 2016 roku wyniosła **2,03%** – na koniec grudnia 2015 roku było to **1,79%**, zatem wzrost wyniósł **0,24 p.p.** Mimo utrzymania stopy referencyjnej NBP na poziomie **1,50%** w pierwszych trzech miesiącach bieżącego roku doszło do lekkiego spadku stawki WIBOR z poziomu **1,72%** w grudniu 2015 roku do **1,67%** w mar-

cu 2016 roku, natomiast średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego wzrosło o **0,25 p.p.** w porównaniu do grudnia 2015 roku i na koniec badanego kwartału wyniosło **3,74%**.

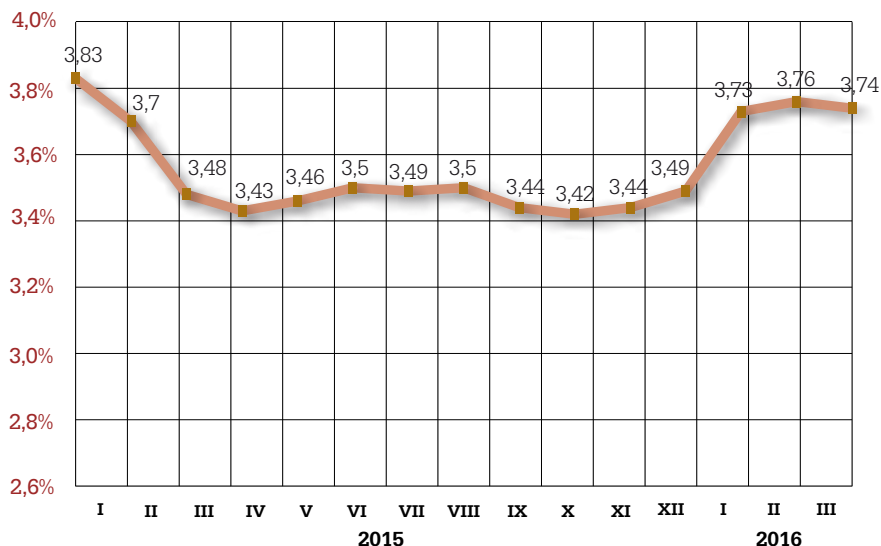
Wzrost zarówno marży kredytowej, jak również wysokości prowizji kredytowej może być efektem wyższych kosztów banków z tytułu wprowadzenia z dniem 1 lutego br., nowego tzw. „podatku bankowego” oraz antycypowania kosztów rozwiązania problemu kredytów frankowych.

Wykres 11. Średnia marża kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2015 r. – marzec 2016 r.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

Wykres 12. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2015 r. – marzec 2016 r.



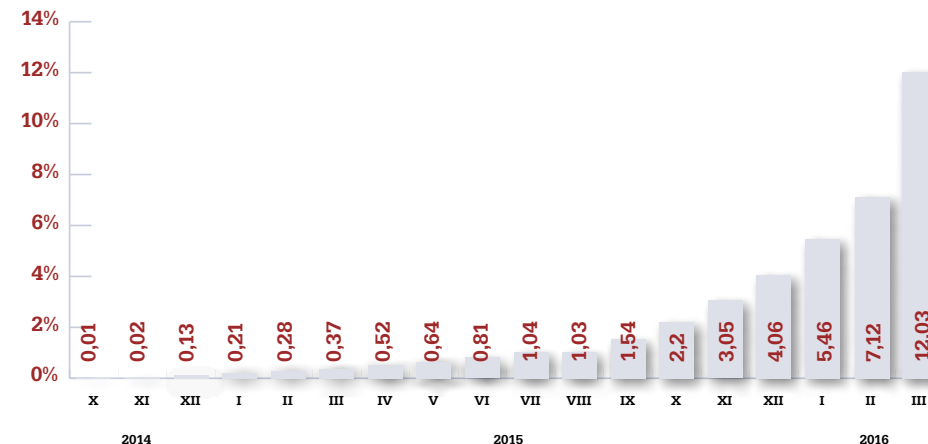
Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

Program „Mieszkanie dla Młodych”

Już 15 marca bieżącego roku Bank Gospodarstwa Krajowego ogłosił wstrzymanie przyjmowania wniosków o dofinansowanie zakupu mieszkań z puli przewidzianej na 2016 rok. Oznacza to, że tegoroczny limit (**715 mln zł**) przeznaczony na wypłaty finansowego wsparcia w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych” został zarezerwowany w całości. Jest to najlepszy wynik Programu w całej historii jego działania. W 2014 roku wykorzystano zaledwie **34,54%**, a w 2015 – **84,68%** dostępnych środków.

Nadal jednak można składać wnioski o dopłatę ze środków przeznaczonych na wypłatę w 2017 i 2018 roku – według stanu na koniec I kwartału 2016 roku zarezerwowano **12,03%** z kwoty **746 mln zł** przewidzianej na rok 2017 oraz **0,12%** z **762 mln zł** środków przeznaczonych na wypłatę w roku 2018. Jak podaje Bank Gospodarstwa Krajowego, w marcu poziom zarezerwowanych środków na 2017 rok wzrósł o niespełna 5 punktów procentowych względem lutego. Jeżeli tempo składania wniosków utrzyma się na podobnym poziomie, już jesienią bieżącego roku BGK przestanie przyjmować wnioski o dofinansowanie na 2017 rok.

Wykres 13. Poziom wykorzystania limitu środków w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych” na rok 2017



Źródło: BGK

Od 1 stycznia 2014 roku podpisano **55 013** umów o kredyt hipoteczny na zasadach ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, na kwotę dofinansowania w wysokości **1 342,53 mln zł**.

Według stanu na 31 marca 2016 roku, łączna suma dofinansowania wkładu własnego i dodatkowego finansowego wsparcia na spłatę części kredytu z budżetu państwa zarezerwowana na wypłaty wynosi już **1 548,74 mln zł**. **13,38%** tej kwoty wypłacono ze środków przeznaczo-

nych na dopłaty w 2014 roku, **33,63%** pochodziła z puli przeznaczonej na 2015 rok, **47,14%** – na 2016 rok, na rok 2017 – **5,80%** oraz **0,06%** z puli na rok 2018.

W I kwartale 2016 roku limit ceny 1m² mieszkania w Programie „Mieszkanie dla Młodych” został zmieniony jedynie w Gdańsku, co oznaczało spadek o **213,95 zł** na rynku pierwotnym oraz o **175,05 zł** na rynku wtórnym. Maksymalna cena jednostkowa nowych mieszkań w tym mieście wyniosła **5 020,40 zł**, a mieszkań używanych – **4 107,60 zł**.

Tabela 3. Porównanie maksymalnych cen nabycia mieszkania w Programie „Mieszkanie dla Młodych” w wybranych miastach Polski w IV kw. 2015 i I kw. 2016 r.

Miasto	Limity cen w Programie „MdM” – rynek pierwotny (cena za 1m ²)	zmiana limitu I kw. 2016/ IV kw. 2015	Limity cen w Programie „MdM” – rynek wtórny (cena za 1m ²)	zmiana limitu I kw. 2016/ IV kw. 2015
Warszawa	6 417,49 zł	– zł	5 250,68 zł	– zł
Wrocław	5 243,70 zł	– zł	4 290,30 zł	– zł
Gdańsk	5 020,40 zł	- 213,95 zł	4 107,60 zł	- 175,05 zł
Kraków	5 247,00 zł	– zł	4 293,00 zł	– zł
Poznań	5 924,60 zł	– zł	4 847,40 zł	– zł
Łódź	4 330,15 zł	– zł	3 542,85 zł	– zł

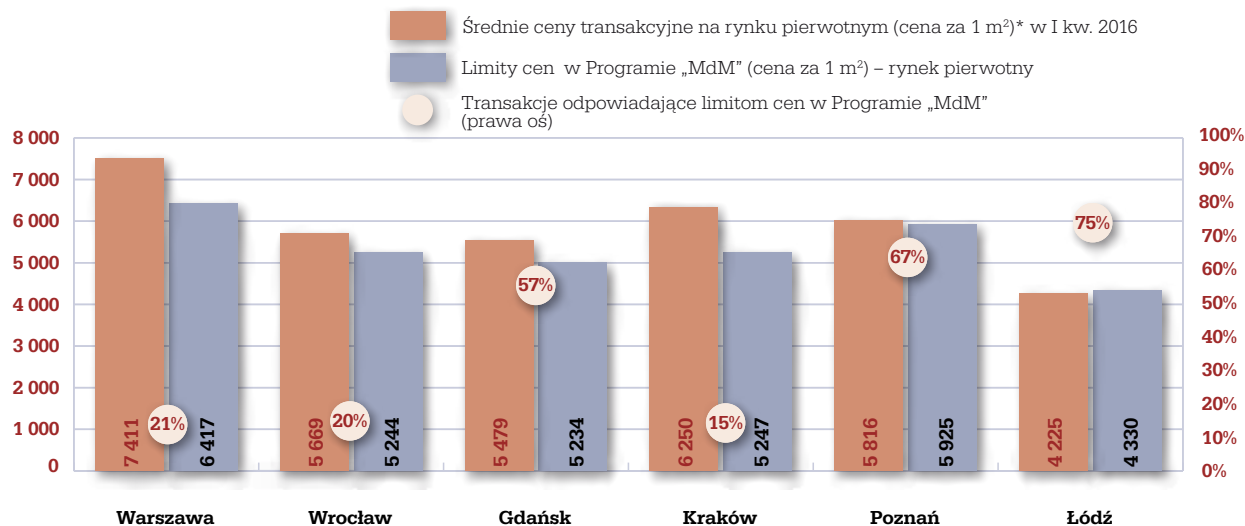
limity ceny 1m² powierzchni użytkowej mieszkania w Programie „Mieszkanie dla Młodych” zmieniają się dwa razy w roku – dla województwa pomorskiego w styczniu i lipcu, natomiast dla pozostałych województw – w kwietniu i październiku

Źródło: BGK

Wyodrębnienie transakcji zawartych w I kwartale 2016 roku o cenie i powierzchni spełniającej warunki Programu „Mieszkanie dla Młodych” pozwoliło na określenie możliwości skorzystania z Programu w poszczególnych miastach Polski. Niezmiennie, największy udział transakcji spełniających warunki Programu „Mieszkanie dla Młodych” zanotowano w Łodzi – w badanym kwartale było to **75%** wszystkich transakcji z rynku pierwotnego i aż **81%** na rynku wtórnym. Na kolejnych miejscach pod względem dostępności mieszkań o cenie poniżej ustalonych

limitów uplasował się Poznań i Gdańsk, gdzie odpowiednio **67%** i **57%** nowych mieszkań oraz **35%** i **21%** mieszkań z rynku wtórnego mogłoby być kupionych z dofinansowaniem rządowym. Najgorsza sytuacja pod względem dostępności lokali spełniających warunki Programu na rynku pierwotnym była w Krakowie (**15%** wszystkich zawartych transakcji dotyczyło mieszkań o cenie poniżej ustalonego limitu), a na rynku wtórnym – w Warszawie (**10%** sprzedanych mieszkań spełniało wymogi Programu).

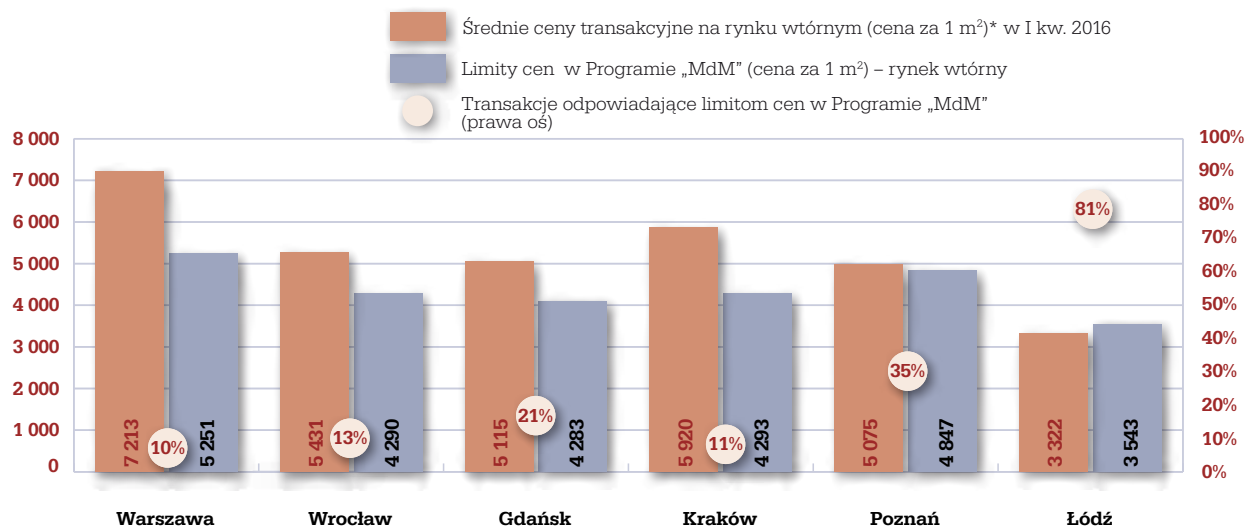
Wykres 14. Porównanie średnich cen transakcyjnych mieszkań w I kw. 2016 r. i limitów cen w Programie „Mieszkanie dla Młodych” – rynek pierwotny



* średnia cena lokali mieszkalnych o metrażu do 75 m²

Źródło: BGK, AMRON

Wykres 15. Porównanie średnich cen transakcyjnych mieszkań w I kw. 2016 r. i limitów cen w Programie „Mieszkanie dla Młodych” – rynek wtórny



* średnia cena lokali mieszkalnych o metrażu do 75 m²

Źródło: BGK, AMRON

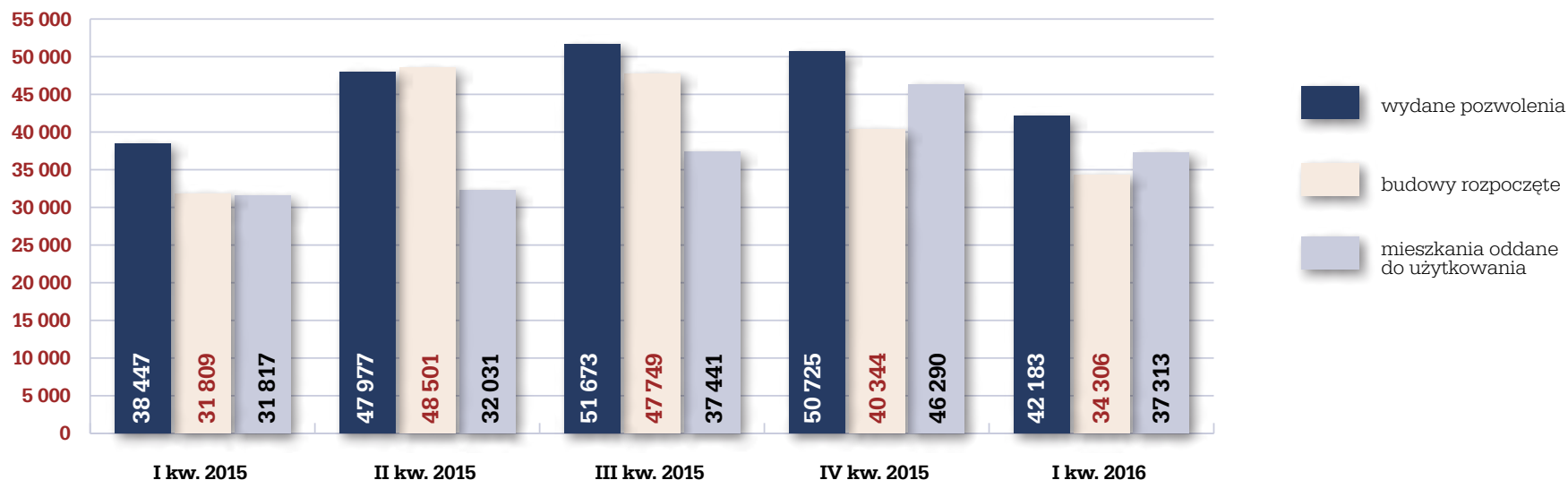
Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Według wstępnych danych GUS, w I kwartale bieżącego roku zarówno liczba pozwoleń na budowę, liczba rozpoczętych budów, jak i liczba mieszkań oddanych do użytkowania spadła w odniesieniu do poprzedniego kwartału, odpowiednio o **17%**, **15%** i **20%**. Mimo to na rynku budownictwa mieszkaniowego nadal utrzymuje się dobra koniunktura, co widać w rocznym porównaniu wyników.

W odniesieniu do I kwartału 2015 roku we wszystkich badanych kategoriach zanotowano istotne wzrosty. W I kwartale 2016 roku oddano

do użytkowania **37 313** lokali mieszkalnych, tj. o **18%** więcej niż przed rokiem. Warto podkreślić, że wpłynął na to głównie wzrost liczby mieszkań oddanych przez deweloperów (o **55%**), natomiast liczba projektów w budownictwie indywidualnym spadła o **5%**. W okresie od stycznia do marca bieżącego roku wydano pozwolenia na budowę **42 183** mieszkań, co oznacza wzrost o **10%** w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. Natomiast liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, wzrosła o **8%** i wyniosła **34 306**.

Wykres 16. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w okresie I kw. 2015 r. – I kw. 2016 r.



Źródło: GUS

Na rynku deweloperskim I kwartał 2016 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału przyniósł znacznie słabsze wyniki, jednak jest to naturalnym zjawiskiem wynikającym z sezonowości branży. Liczba wydanych pozwoleń na budowę spadła o **25%**, liczba rozpoczętych budów – o **30%**, a liczba mieszkań oddanych do użytkowania – o **22%**.

Natomiast w odniesieniu do analogicznego okresu 2015 roku, wyniki branży deweloperskiej są nieco lepsze. W okresie od stycznia do marca bieżącego roku deweloperzy oddali do użytkowania **17 193** nowe mieszkania, co oznacza wzrost o **55%** licząc rok do roku i wynika bezpośrednio z ich wzmożonej aktywności w pierwszej połowie 2014 roku. Liczba wydanych pozwoleń na budowę nowych mieszkań wyniosła **21 426** i wzrosła o **6%**, a liczba rozpoczętych inwestycji była wyższa niż przed rokiem zaledwie o **0,5%** (**16 480** lokali). I chociaż wyniki z miesiąca na miesiąc ulegają poprawie (w marcu rozpoczęto budowę **7 148** nowych mieszkań) to widać, że deweloperzy nieco zwolnili z rozpoczynaniem nowych inwestycji.

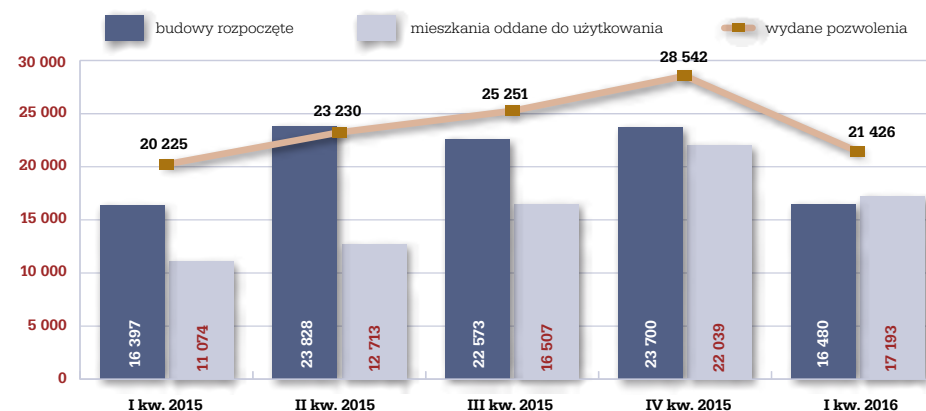
Ponad **51%** wszystkich wydanych w I kwartale 2016 roku pozwoleń na budowę mieszkań stanowiły te uzyskane przez deweloperów. Inwestycje deweloperskie, przy realizacji których rozpoczęto w badanym okresie prace budowlane, stanowiły **48%** wszystkich nowych budów, a lokale oddane do użytkowania przez branżę deweloperską stanowiły **46%** wszystkich nowych lokali gotowych do zamieszkania.

Tabela 4. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2015 r. – I kw. 2016 r.

	2015				2016
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.
wydane pozwolenia	20 225	23 230	25 251	28 542	21 426
budowy rozpoczęte	16 397	23 828	22 573	23 700	16 480
mieszkania oddane do użytkowania	11 074	12 713	16 507	22 092	17 193

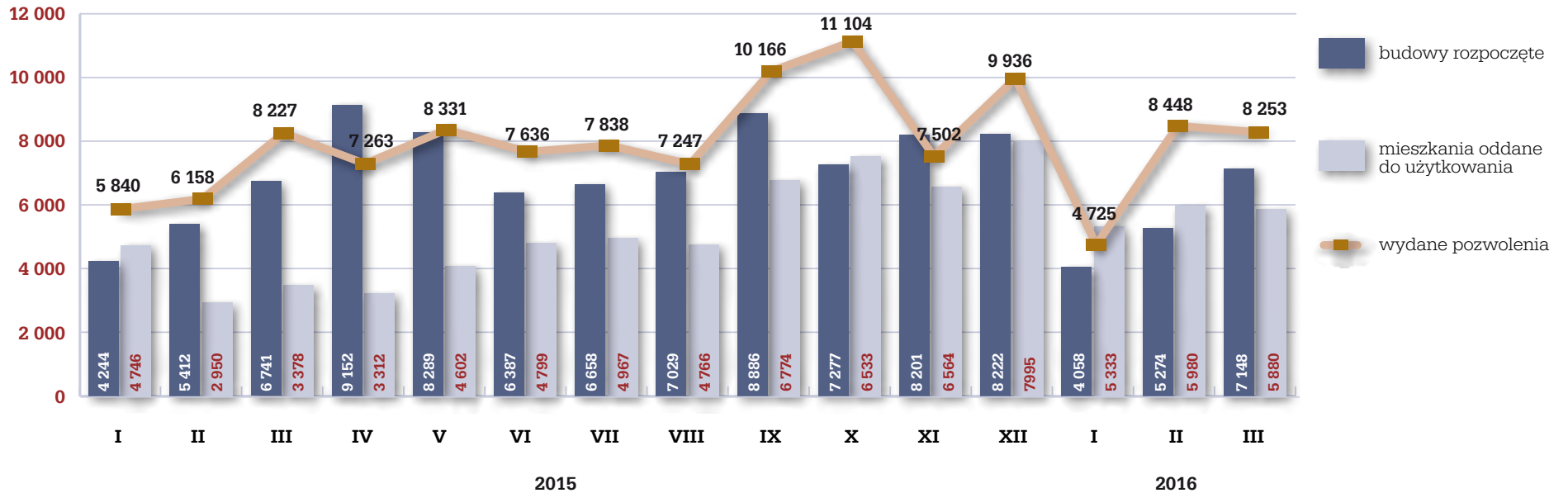
Źródło: GUS

Wykres 17. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2015 r. – I kw. 2016 r. w ujęciu kwartalnym



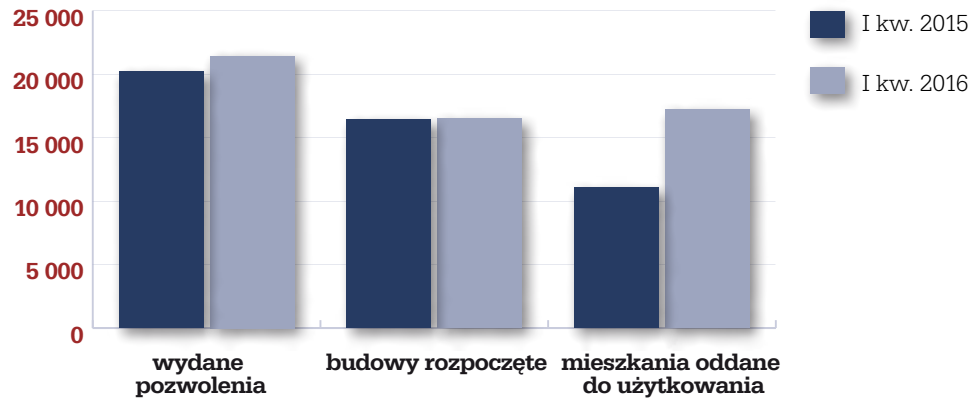
Źródło: GUS

Wykres 18. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I 2015 r. – III 2016 r. w ujęciu miesięcznym



Źródło: GUS

Wykres 19. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w I kw. 2015 r. i I kw. 2016 r.



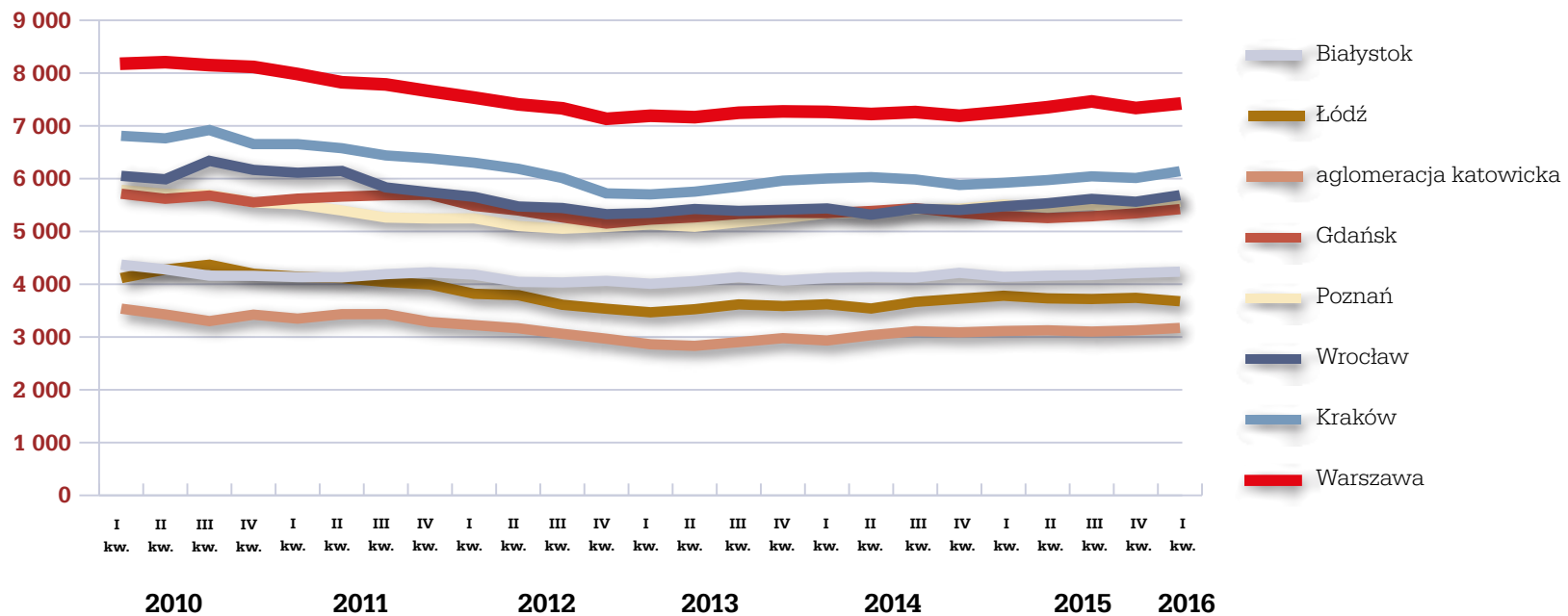
Źródło: GUS

Średnie ceny transakcyjne mieszkań

Wysoki popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych w I kwartale 2016 roku wpłynął na poprawę wyników sprzedażowych deweloperów i w konsekwencji doprowadził do lekkiego wzrostu cen transakcyjnych w największych polskich miastach.

W I kwartale 2016 roku spośród badanych lokalizacji jedynie w Łodzi zanotowano spadek średniej ceny transakcyjnej 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania w ujęciu kwartalnym (o **65 zł/m²**). W pozostałych miastach zarejestrowano niewielkie wzrosty – największe w Poznaniu, Krakowie i we Wrocławiu, odpowiednio o **138 zł/m²**, **128 zł/m²** i **124 zł/m²** w porównaniu do IV kwartału 2015 roku. Natomiast w stolicy przeciętna jednostkowa cena mieszkania wzrosła o **83 zł/m²**.

Wykres 20. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2010 r. – I kw. 2016 r. w ujęciu kwartalnym



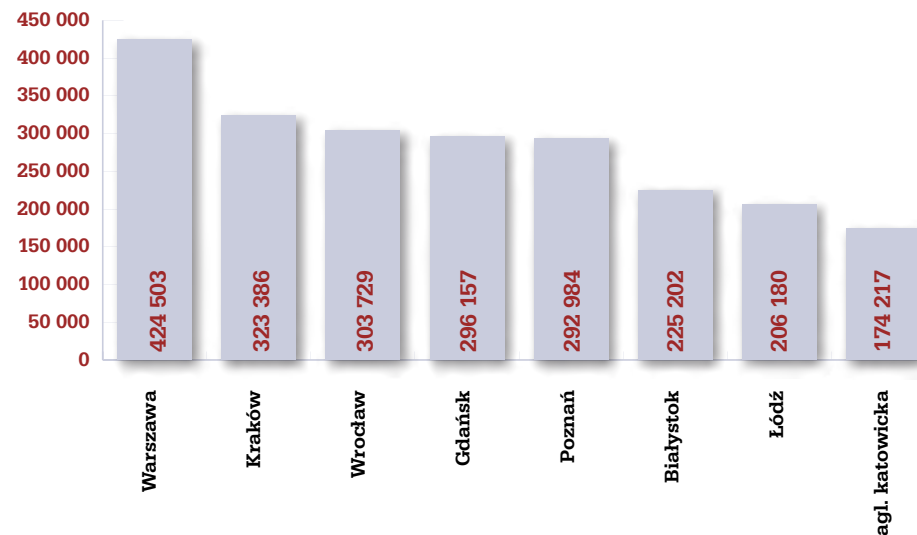
Źródło: AMRON

Tabela 5. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2015 r. – I kw. 2016 r.

	2015				2016
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.
Warszawa	7 267	7 354	7 463	7 339	7 422
Białystok	4 140	4 162	4 174	4 211	4 238
aglomeracja katowicka	3 114	3 127	3 103	3 127	3 172
Wrocław	5 475	5 534	5 617	5 563	5 687
Gdańsk	5 289	5 253	5 287	5 343	5 423
Kraków	5 921	5 973	6 044	6 013	6 141
Poznań	5 509	5 454	5 502	5 426	5 564
Łódź	3 782	3 732	3 720	3 742	3 677

Źródło: AMRON

Wykres 21. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w I kw. 2016 r.



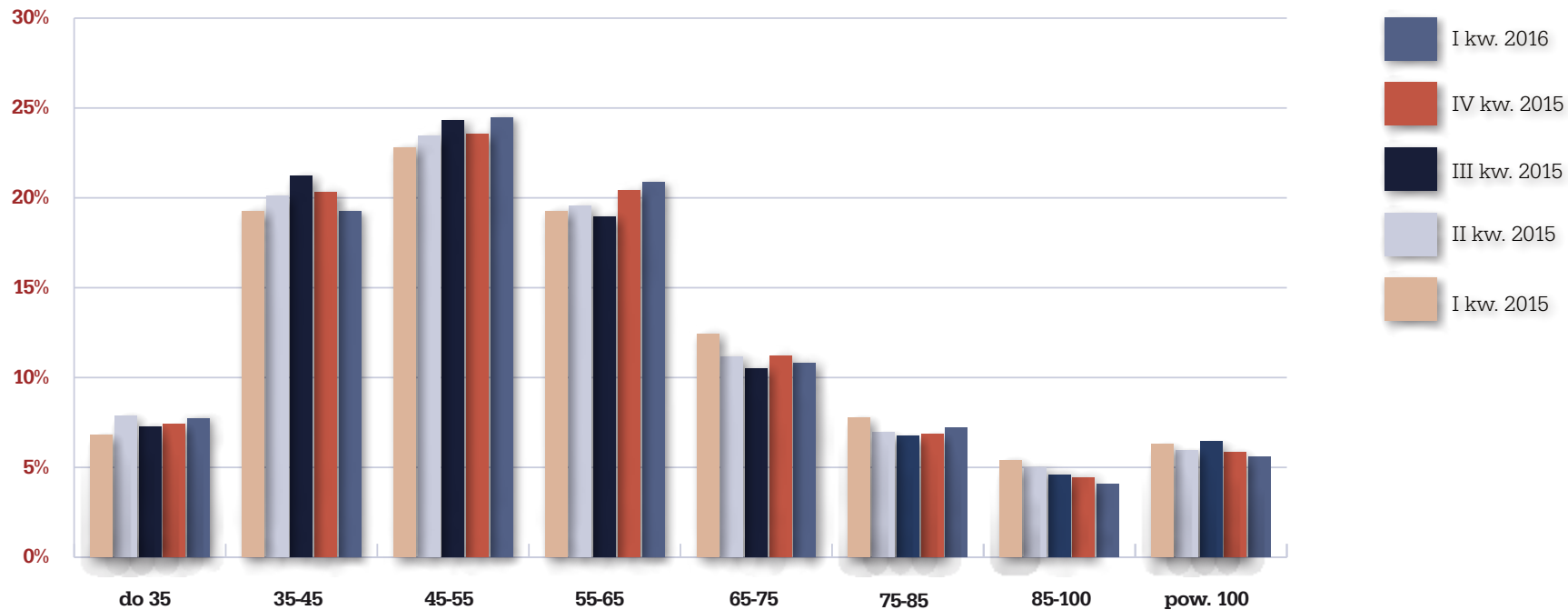
Źródło: AMRON

Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie

W Warszawie nadal największą popularnością cieszą się lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej pomiędzy 45 a 55 m² – ich udział w strukturze obrotu w I kwartale 2016 roku wzrósł o **0,91 p.p.** w porównaniu do IV kwartału 2015 roku i wyniósł **24,48%**. Wzrost udziału zanotowano również w przypadku lokali o powierzchni od 55 do 65 m² – o **0,49 p.p.**

W minionym kwartale istotny spadek popularności zarejestrowano jedynie w kategorii mieszkań z przedziału od 35 do 45 m², tj. o **1,05 p.p.** W pozostałych kategoriach wielkościowych nastąpiły jedynie minimalne zmiany, nieprzekraczające **0,40 p.p.**

Wykres 22. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie w okresie I kw. 2015 – I kw. 2016 r.



Źródło: AMRON

Systemy AMRON i SARFiN



System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami

System AMRON to wystandaryzowana, ogólnopolska baza danych o cenach i wartościach nieruchomości wyposażona w zaawansowane funkcjonalności raportujące i analityczne, umożliwiające badanie i monitorowanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości. System powstał w roku 2004 jako odpowiedź sektora bankowego na wymogi nadzorcze związane z zarządzaniem ryzykiem kredytowym, a od roku 2010 dostępny jest dla wszystkich uczestników rynku obrotu nieruchomości. Od 12 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 nieruchomości **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.

Współpracujemy z bankami komercyjnymi oraz bankami spółdzielczymi, spółdzielczymi kasami oszczędnościowo-kredytowymi, towarzystwami ubezpieczeniowymi, Agencją Nieruchomości Rolnych, rzeczoznawcami majątkowymi i pośrednikami w obrocie nieruchomości, a także z deweloperami, firmami doradczymi i jednostkami administracji samorządowej. Obecnie z Systemu AMRON korzysta ponad 500 podmiotów aktywnych na rynku nieruchomości. Z bazy korzysta również Narodowy Bank Polski i Prokuratura Generalna, a od kwietnia 2014 roku również Urząd Komisji Nadzoru Finansowego.

Kontakt:

Agnieszka Gołębiowska
Dyrektor Centrum AMRON
ul. Cicha 7

00-353 Warszawa

tel.: 22/ 463 47 57

e-mail: agnieszka.golebiowska@amron.pl

sarfin System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości

System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości (SARFiN) to system wymiany informacji o wielkości sprzedaży kredytów mieszkaniowych oraz informacji z zakresu monitorowania ryzyka portfela wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie.

System prowadzony jest przy Związku Banków Polskich od lipca 2001 roku. W Systemie uczestniczy 19 banków, które zgodnie z zasadą wzajemności przekazują do Systemu własny wkład informacyjny i w zamian otrzymują raporty zawierające dane zagregowane, umożliwiające ocenę wielkości i dynamiki rynku oraz własnej na nim pozycji. Informacje gromadzone w Systemie są odzwierciedleniem ok. 95% rynku kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych. Z danych zgromadzonych w Systemie SARFiN korzysta również Narodowy Bank Polski.

Dane przetwarzane w ramach Systemu SARFiN wykorzystywane są również w specjalistycznych publikacjach analitycznych Centrum AMRON, opracowywanych na indywidualne zamówienie banków, inwestorów, deweloperów oraz innych podmiotów zainteresowanych rzetelną informacją o określonym segmencie rynku w wybranej lokalizacji i przedziale czasowym.

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.

System SARFiN stanowi cenne źródło informacji, dzięki któremu możliwa jest weryfikacja tendencji na rynku finansowania nieruchomości.

Decyzją Zarządu ZBP, obsługa i administrowanie Systemem SARFiN powierzone zostały Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o., które w podobnym zakresie obsługuje pozostałe Systemy Wymiany Informacji ZBP. Oznacza to, że System SARFiN podlega wewnętrznym politykom i procedurom gwarantującym wysoką jakość przetwarzanych informacji, bezpieczeństwo aplikacji i zarządzanie projektem w sposób zgodny z wymaganiami KNF zdefiniowanymi w Rekomendacji D. Wykonawcą czynności związanych z obsługą i administrowaniem Systemem SARFiN jest Centrum AMRON, działające w ramach struktury organizacyjnej CPBiI.

Kontakt:

Marta Polkowska

Administrator Danych Systemu SARFiN

Centrum AMRON

ul. Cicha 7

00-353 Warszawa

tel.: 22/ 463 47 68

e-mail: marta.polkowska@amron.pl

Raport AMRON-SARFiN – kontakt

Agnieszka Pilcicka
Analityk Rynku Nieruchomości
Dział Badań i Analiz Rynku Nieruchomości Centrum AMRON
e-mail: agnieszka.pilcicka@amron.pl, raport@amron.pl
tel.: 22/ 463 47 56

Raport został opracowany przez Centrum AMRON we współpracy z Komitetem ds. Finansowania Nieruchomości ZBP oraz prof. SGH Jackiem Łaszkiem pod redakcją Agnieszki Gołębiowskiej (agnieszka.golebiowska@amron.pl). Dane oraz komentarze zostały przygotowane przez zespoły AMRON i SARFiN: Agnieszkę Pilcicką (agnieszka.pilcicka@amron.pl), Jerzego Ptaszyńskiego (jerzy.ptaszynski@amron.pl), Bolesława Melucha (bmeluch@zbp.pl) oraz Martę Polkowską (marta.polkowska@amron.pl).

W Raporcie oprócz danych gromadzonych w Systemach AMRON i SARFiN wykorzystano również dane z Banku Gospodarstwa Krajowego, Głównego Urzędu Statystycznego, Narodowego Banku Polskiego.

Opracowanie graficzne:

Stämpfli

creative

Stämpfli Polska Sp. z o.o.
www.staempfli.pl