

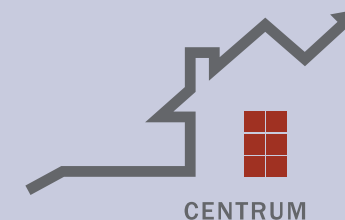
Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach
mieszkaniowych i cenach
transakcyjnych nieruchomości

4 / 2016

luty 2017

WERSJA SKRÓCONA



AMRON

Raport nr

30

data publikacji:
28 lutego 2017



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	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	12	
»	Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych	13	
»	Program „Mieszkanie dla Młodych”	14	
»	Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych	17	
»	Średnie ceny transakcyjne mieszkań	20	
»	Możliwości nabywcze na największych rynkach nieruchomości	22	
»	Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie	23	
»	Zmiana wartości zabezpieczeń hipotecznych	24	
»	Komentarz do Raportu	26	
»	Systemy AMRON i SARFiN	28	
»	System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami	28	
»	System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości	29	
»	Raport AMRON-SARFiN – kontakt	30	

Raport w liczbach

IV kw. 2016		zmiana IV kw. 2016 / III kw. 2016
393,367 mld zł	ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	1,94% ↗
2,057 mln	liczba czynnych umów kredytowych	0,88% ↗
41 921	liczba umów zawartych	1,67% ↘
9,780 mld zł	wartość umów zawartych	1,07% ↗
233 282 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	3,93% ↗
195,64 pkt	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	0,39 pkt ↘
45,34%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV powyżej 80%	0,77 pkt. proc. ↘
98,04%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,40 pkt. proc. ↘
1,26%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w EUR	0,20 pkt. proc. ↗
64,21%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	0,09 pkt. proc. ↗
432 100 zł	całkowita średnia cena transakcyjna mieszkania w Warszawie	0,80% ↗
7 527 zł	średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie	1,62% ↘

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 trzydziesta edycja Raportu Centrum AMRON o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości, publikowanego przez Związek Banków Polskich. Od listopada 2009 roku, systematycznie, co kwartał przekazujemy Państwu ocenę tego co dzieje się na rynku kredytów hipotecznych, na rynku inwestycji mieszkaniowych oraz o tym, jak zmieniają się ceny transakcyjne lokali mieszkalnych. W listopadzie 2009 roku baza danych AMRON liczyła 732 tys. rekordów. Dziś liczy o ponad 2 miliony rekordów więcej – w sumie to 2 775 tys. rekordów. Przewidując potrzeby rynku zaczęliśmy gromadzić również dane o stawkach najmu mieszkań. W niedalekiej przyszłości będziemy więc mogli się dzielić z Państwem analizą zmian stawek czynszu na rynku mieszkań na wynajem.

W najnowszej edycji Raportu prezentujemy wyniki czwartego kwartału i całego roku 2016 w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów oraz danych za rok 2015. Rok 2016 pozornie nie przyniósł zasadniczych zmian na rynku mieszkaniowym w Polsce. Sprzedaż mieszkań, zwłaszcza na rynku pierwotnym, utrzymywała się na wysokim poziomie, a w największych polskich miastach ceny potwierdzały trwającą od roku 2013 nieznaczną, jednak ciągłą tendencję wzrostową. Pomimo historycznie niskich stóp procentowych akcja kredytowa finansowania rynku mieszkaniowego okazała się – zgodnie z naszymi prognozami sprzed roku – słabsza niż w roku 2015. W całym 2016 roku banki udzieliły 178 409 nowych kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości 39,496 mld zł, co oznacza spadek o 1,61% w ujęciu ilościowym i nieznaczny wzrost o 0,45% w ujęciu wartościowym w porównaniu do

wyników roku 2015. Rozwojowi rynku kredytowego nie sprzyjały również działania rządu. Przyjęta w styczniu 2016 roku ustawa o podatku bankowym skutkowałą wzrostem opłat bankowych oraz marży kredytu hipotecznego, co przełożyło się na słabszą akcję kredytowania.

Znacząco wzrósł natomiast na rynku mieszkaniowym udział transakcji gotówkowych, realizowanych przez klientów wycofujących oszczędności z rynku finansowego i inwestujących w mieszkania na wynajem. Skutkowało to rekordowymi wynikami sprzedażowymi deweloperów, zachęcając ich do kolejnych inwestycji. W 2016 roku w zakresie budownictwa mieszkaniowego padł nowy rekord – wybudowano 162 727 nowych mieszkań, czyli o 10% więcej niż w roku 2015. Rozpoczęto też budowę 173 932 lokali (o 3% więcej w porównaniu do roku poprzedniego) i wydano pozwolenia na budowę kolejnych 211 565 mieszkań (więcej o 12%). Są to najlepsze wyniki od 2008 roku. Działalność firm budujących mieszkania nadal koncentruje się w największych miastach, gdyż tam jest największy popyt. W mniejszych miejscowościach przeważa budownictwo indywidualne, gdyż działki są dużo tańsze i wiele osób woli wybudować dom niż kupować mieszkanie w bloku.

Rentowność z najmu – zwłaszcza w Warszawie, sięgająca przed opodatkowaniem 6% – zdecydowanie przewyższa zwroty oferowane przez instytucje finansowe i jest w znaczący sposób odpowiedzialna za rekordowy popyt na warszawskim rynku pierwotnym. Zarówno w części transakcji finansowych gotówką, jak również tych realizowanych z udziałem kredytu hipotecznego. W Warszawie odnotowano wyższą sprzedaż kredytów mieszkaniowych, które stanowiły 41,37% ogólnej wartości nowych kredytów, co oznacza wzrost o 3,95 p.p. w odniesieniu do IV kwartału 2015 roku.

Wejście w życie uchwalonych latem 2016 roku nowych przepisów dotyczących obrotu gruntami rolnymi miało daleko idące skutki zarówno dla rynku mieszkaniowego, jak i rynku kredytów hipotecznych. Ograniczenie sumy hipoteki do wartości rynkowej nieruchomości spowodowało, że banki nie mogąc odpowiednio zabezpieczyć się na nieruchomości rolnej praktycznie wycofały się z finansowania inwestycji na takich gruntach. Wprowadzenie tych przepisów było jednym z podstawowych powodów zaostrożenia polityki banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych, z którym mieliśmy do czynienia w zeszłym roku i nawet pospieszna ich nowelizacja nie złagodziła negatywnych skutków dla rynku. Po wejściu w życie znowelizowanych przepisów można już teraz zaobserwować znaczne zmniejszenie się liczby transakcji ziemią rolną i nie ma przesłanek, aby sytuacja ta zmieniła się w tym roku.

Liczba nowych pozwoleń na budowę i rozpoczętych inwestycji gwarantuje ciekawą ofertę mieszkaniową w roku 2017. Niestety wszystko wskazuje na to, że w roku 2017, po kilkudziesięciu miesiącach utrzymywania się na rekordowo niskich poziomach, podniesione zostaną stopy procentowe, co może ostudzić apetyt potencjalnych kredytobiorców. Prognozowany wzrost stóp procentowych przełoży się nie tylko na spadek zdolności kredytowej klientów deweloperów, ale także na niższą atrakcyjność inwestycji w mieszkania na wynajem. Z drugiej jednak strony, może być impulsem do przyspieszenia decyzji poddania się weryfikacji zdolności kredytowej jeszcze przy niskich kosztach kredytu.

Nadal diskutowane są rozwiązania dotyczące kredytów frankowych. Analizowane przez nas konsekwencje różnych publicznie prezentowanych propozycji rozwiązań mogą w najgorszym razie oznaczać nie tylko drastyczne wzrosty kosztów usług bankowych, ale również ograniczenie zdolności części banków do udzielania nowych kredytów.

Pomimo niskich cen transakcyjnych i rekordowo niskiej stopy procentowej złotówki prognozujemy dalszy spadek akcji kredytowej w roku

2017 do poziomu 175 tys. kredytów o łącznej wartości nie przekraczającej 39 mld złotych. Nie znaczy to jednak, że będzie trudniej o kredyt hipoteczny. Co prawda weszliśmy z początkiem roku 2017 na kolejny, już ostatni poziom wymaganego przez Komisję Nadzoru Finansowego w Rekomendacji S wkładu własnego w wysokości 20% wartości nabywanego mieszkania, jednak formalnie większość banków już wcześniej wprowadziła ten wymóg, oferując jednocześnie ubezpieczenie zbyt niskiego wkładu własnego, do wysokości 10% LtV, lub przyjmując inne zabezpieczenia. Wymagania kapitałowe banków wobec potencjalnego kredytobiorcy więc nie wzrosną i nadal można ubiegać się o kredyt dysponując wkładem własnym na poziomie 10% inwestycji.

O wpływie Programu „Mieszkanie dla Młodych” na rynek kredytów hipotecznych w roku 2017 nawet nie wspominam. Część banków, z uwagi na bardzo duże zainteresowanie klientów, już na początku roku przestała przyjmować wnioski kredytowe z rządową dopłatą z puli na bieżący rok. Natomiast zapowiadany z wielką pompą przed rokiem Narodowy Program Mieszkaniowy dopiero pod koniec września 2016 roku został przyjęty na posiedzeniu rządu, ale nadal nieznane są konkretne rozwiązania poszczególnych jego elementów. Sama zapowiedź wdrożenia Programu nie miała znaczenia dla sytuacji na rynku mieszkaniowym w minionym roku i w roku 2017 też nic się pod tym względem nie zmieni.

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

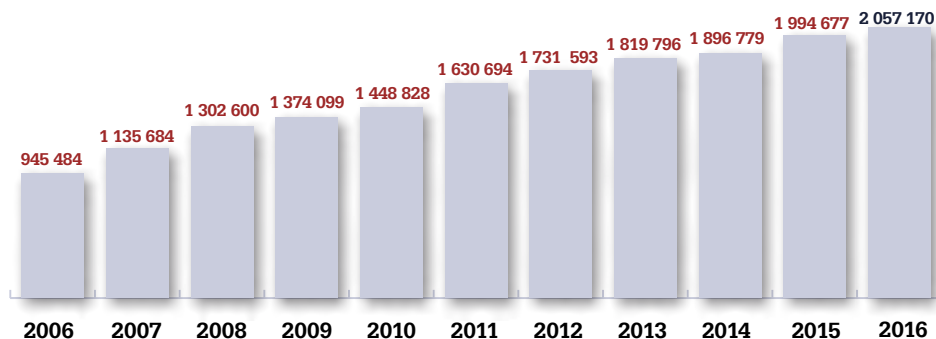
*Centrum AMRON jest jednostką powołaną do zarządzania Systemem Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami, działającą w strukturze organizacyjnej Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.

Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

Na koniec 2016 roku łączna liczba czynnych umów kredytowych wyniosła **2 057 170**, czyli więcej o **0,88%** (nominalnie o **17 868** umów) w porównaniu do stanu na koniec III kwartału 2016 roku. W ujęciu rocznym portfel kredytów mieszkaniowych powiększył się o **62 493** umowy (**3,13%**).

Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w latach 2006 – 2016



Źródło: ZBP – SARFiN

Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

W IV kwartale 2016 roku wartość zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wzrosła o **7,473 mld zł**, czyli **1,94%** w odniesieniu do poprzedniego kwartału i na koniec roku wyniosła **393,367 mld zł**. W porównaniu do wyniku notowanego na koniec 2015 roku, jest to więcej o **5,16%** (nominalnie **19,285 mld zł**).

Wykres 2 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 – 2016



Źródło: ZBP – SARFiN, NBP

Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

W IV kwartale 2016 roku zaobserwowano minimalny spadek sprzedaży kredytów hipotecznych w porównaniu do poprzedniego kwartału. W analizowanym okresie udzielono **41 921** nowych kredytów (mniej o **1,67%** w porównaniu do III kwartału 2016 roku) o wartości **9,780 mld zł** (więcej o **1,07%**).

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

okres	wartość w mld zł	zmiana/ poprzedni kwartał = 1	liczba	zmiana/ poprzedni kwartał = 1
IV kw. 2015	10,580	9,03% ↗	48 707	10,84% ↗
I kw. 2016	9,433	10,85% ↘	44 735	8,15% ↘
II kw. 2016	10,607	12,45% ↗	49 118	9,80% ↗
III kw. 2016	9,676	8,78% ↘	42 635	13,20% ↘
IV kw. 2016	9,780	1,07% ↗	41 921	1,67% ↘

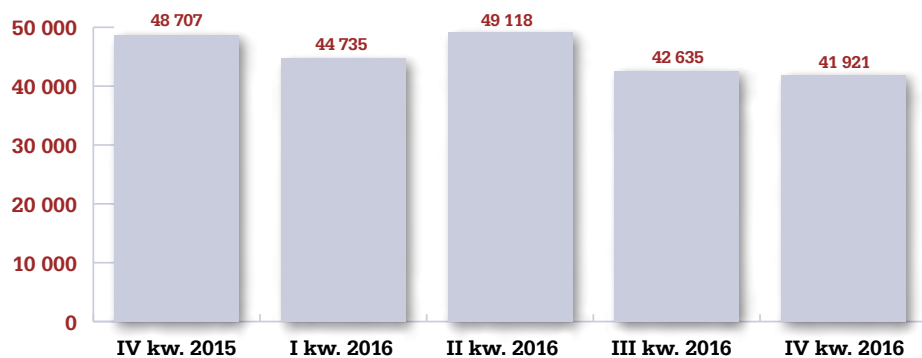
Źródło: ZBP – SARFiN

Tabela 2. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w latach 2012 – 2016

okres	wartość w mld zł	zmiana/poprzedni rok = 1	liczba	zmiana/poprzedni rok = 1
2012	39,108	20,53% ↓	196 557	14,97% ↓
2013	36,475	6,73% ↓	176 866	10,02% ↓
2014	36,824	0,96% ↑	174 087	1,57% ↓
2015	39,320	6,78% ↑	181 325	4,16% ↑
2016	39,496	0,45% ↑	178 409	1,61% ↓

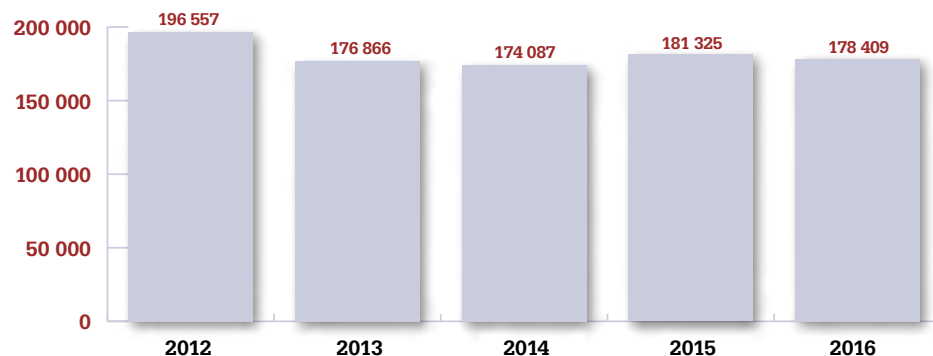
Źródło: ZBP – SARFiN

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



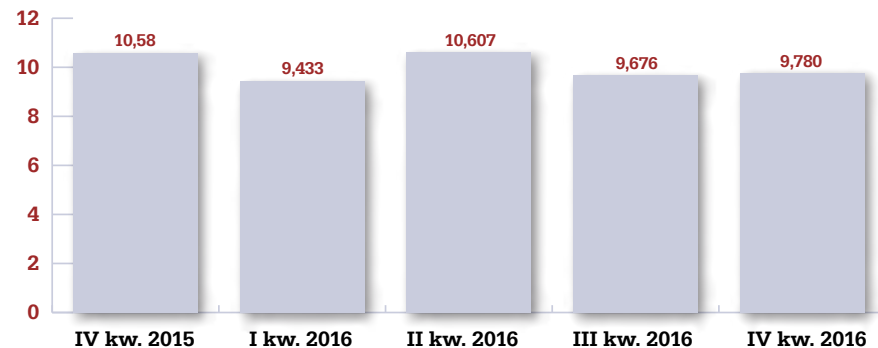
Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 4. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt rocznie w latach 2012 – 2016



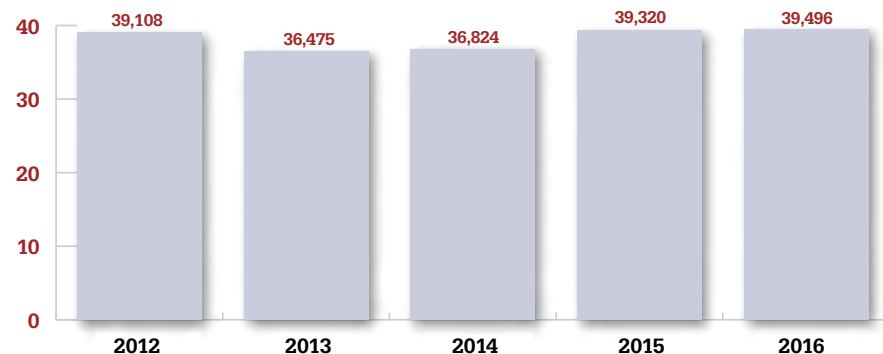
Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 5. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie w okresie IV kw. 2015 r. – IV kw. 2016 r. (mld zł)



Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 6. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt rocznie w latach 2012 – 2016 (mld zł)



Źródło: ZBP – SARFiN

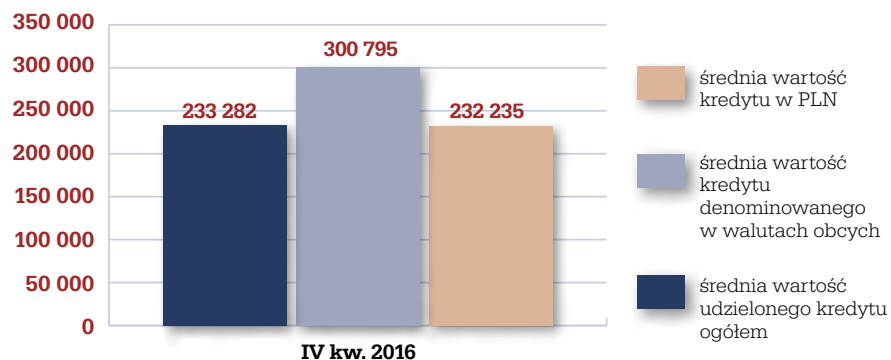
Waluta kredytu

W strukturze walutowej wartości kredytów mieszkaniowych udzielonych w IV kwartale 2016 roku zaszły minimalne zmiany. Udział kredytów złotych wyniósł **98,04%**, czyli mniej o **0,40 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Kredyty denominowane w euro stanowiły **1,26%** wartości wszystkich nowych kredytów hipotecznych, a kredyty we franku szwajcarskim – **0,09%**.

Średnia wartość kredytu

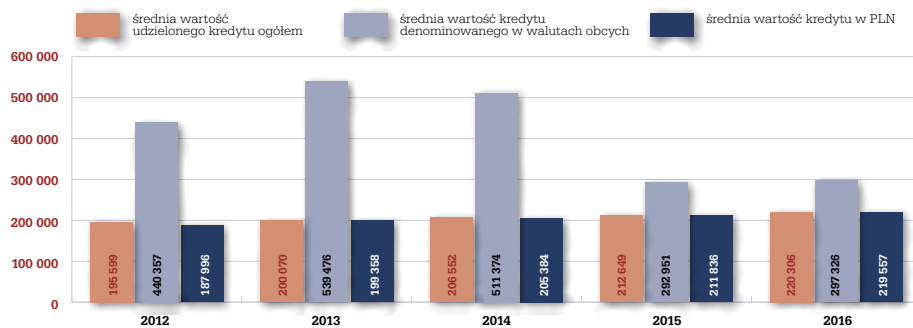
W ujęciu kwartalnym, w badanym okresie zanotowano wzrost przeciętnej wartości nowo udzielonych kredytów zarówno w złotych (o **3,81%**), jak i kredytów denominowanych w obcych walutach (o **6,29%**), które wyniosły odpowiednio **232 235 zł** i **300 795 zł**. W IV kwartale 2016 roku średnia wartość kredytu hipotecznego ogółem wyniosła **233 282 zł**, co oznacza wzrost o **3,93%** (nominalnie o **8 832 zł**) w porównaniu do poprzedniego kwartału.

Wykres 7. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w IV kw. 2016 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 8. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w latach 2012 – 2016

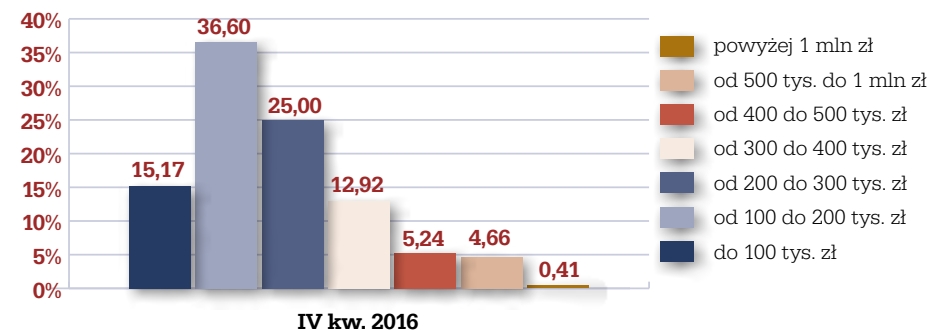


Źródło: ZBP – SARFiN

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

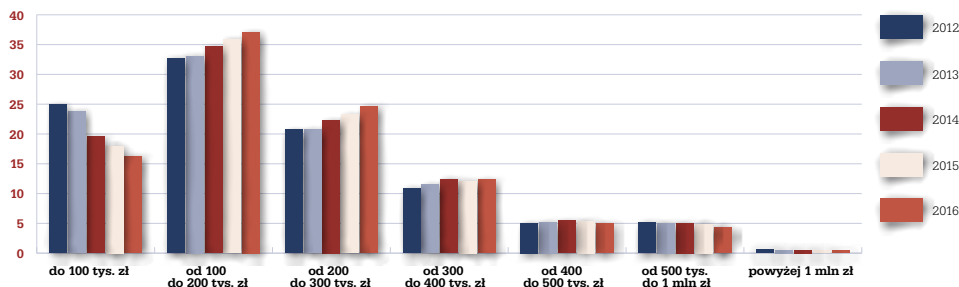
W IV kwartale 2016 roku zmiany w strukturze nowo udzielonych kredytów ze względu na wartość były minimalne. W porównaniu do III kwartału 2016 roku spadek – o **0,67 p.p.** – zanotowano jedynie w kategorii kredytów o wysokości do 100 tys. zł. Natomiast wzrósł udział kredytów o wartości od 300 do 400 tys. zł – o **0,52 p.p.** Udziały pozostałych kategorii pozostały bez zmian.

Wykres 9. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w IV kw. 2016 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 10. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w latach 2012 – 2016 w ujęciu rocznym

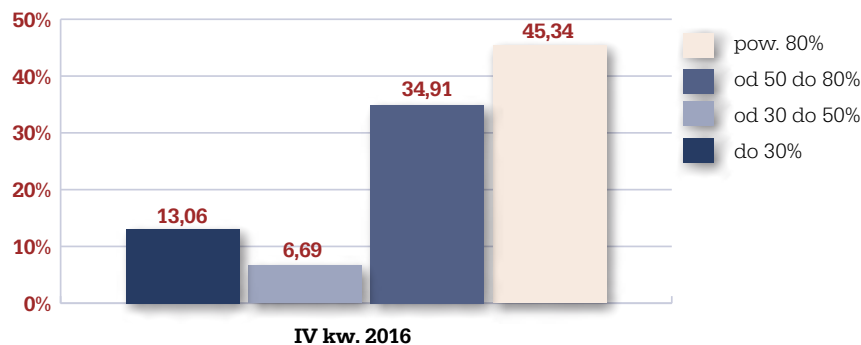


Źródło: ZBP – SARFiN

Struktura wskaźnika LtV

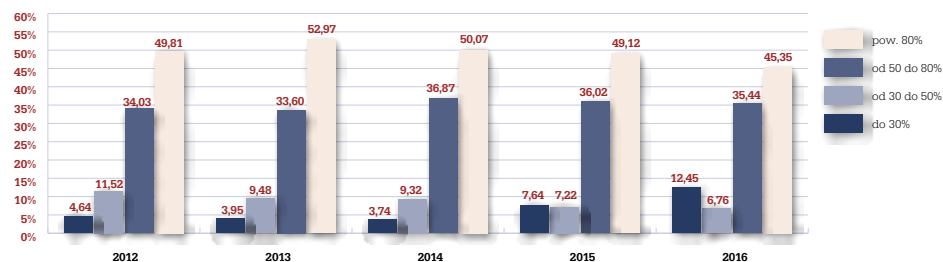
W Polsce nadal najpopularniejsze są kredyty z LtV powyżej 80% – w okresie od października do grudnia 2016 roku ich udział wyniósł **45,34%** portfela nowo udzielonych kredytów, co oznacza spadek o **0,77 p.p.** w porównaniu do III kwartału 2016 roku. Spadł również udział kredytów z LtV od 50 do 80% – o **0,45 p.p.** Jednocześnie na popularności zyskały kredyty mieszkaniowe z wkładem własnym powyżej 70% – ich udział w IV kwartale 2016 roku wyniósł **13,06%**, czyli więcej o **1,29 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału).

Wykres 11. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w IV kw. 2016 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 12. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w latach 2012 – 2016 w ujęciu rocznym

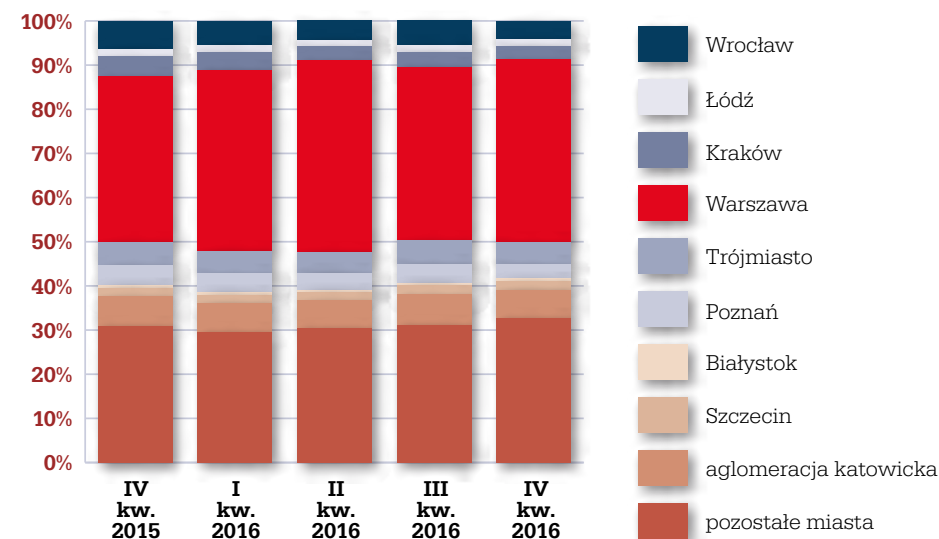


Źródło: ZBP – SARFiN

Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W IV kwartale 2016 roku udział dziesięciu największych polskich ośrodków miejskich w portfelu nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych spadł o **1,62 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału i wyniósł **67,17%**. Spośród badanych miast jedynie w Warszawie zanotowano wyższą sprzedaż kredytów mieszkaniowych, które stanowiły **41,37%** ogólnej wartości nowych kredytów, co oznacza wzrost o **1,97 p.p.** w porównaniu do III kwartału 2016 roku. W pozostałych analizowanych aglomeracjach odnotowano minimalne spadki, najbardziej spadł udział Wrocławia – o **1,38 p.p.**

Wykres 13. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie IV kw. 2015 r. – IV kw. 2016 r.



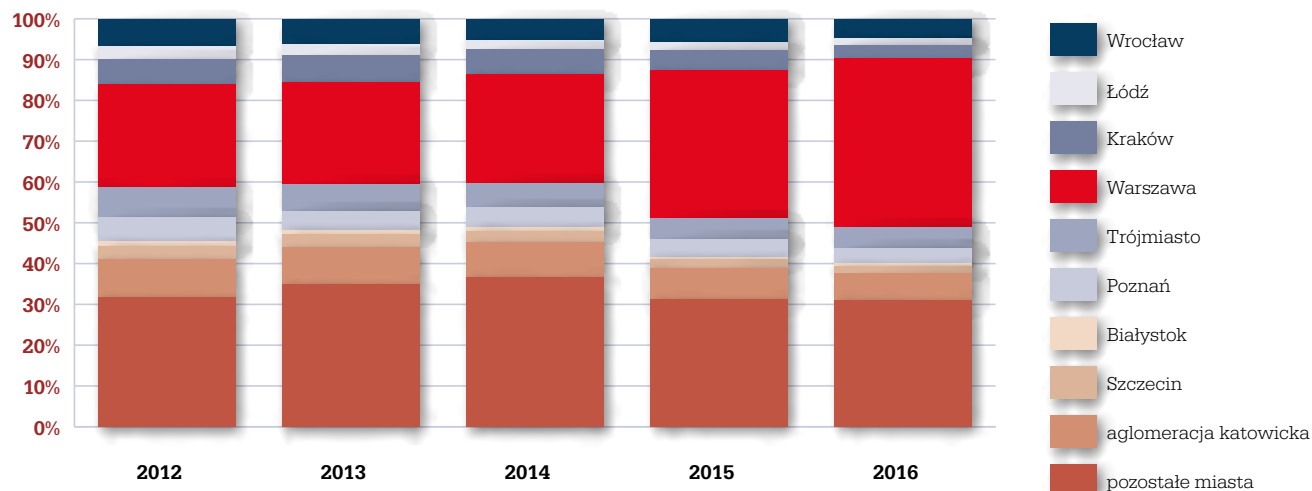
Źródło: ZBP – SARFiN

Tabela 3. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie IV kw. 2015 r. – IV kw. 2016 r.

okres	pozostałe miasta	aglomeracja katowicka	Szczecin	Białystok	Poznań	Trójmiasto	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław
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%
II kw. 2016	30,53%	6,21%	1,76%	0,62%	3,84%	4,74%	43,27%	3,22%	1,49%	4,31%
III kw. 2016	31,22%	6,87%	2,01%	0,66%	4,19%	5,31%	39,40%	3,29%	1,60%	5,44%
IV kw. 2016	32,83%	6,29%	1,91%	0,63%	3,23%	5,01%	41,37%	3,12%	1,55%	4,06%

Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 14. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w latach 2012 – 2016 w ujęciu rocznym



Źródło: ZBP – SARFiN

Tabela 4. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w latach 2012 – 2016 w ujęciu rocznym

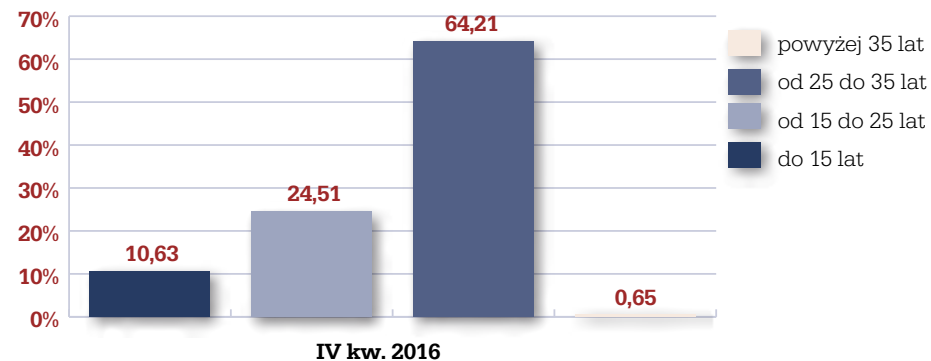
okres	pozostałe miasta	aglomeracja katowicka	Szczecin	Białystok	Poznań	Trójmiasto	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław
2012	31,73%	9,36%	3,22%	1,12%	5,92%	7,46%	25,10%	6,17%	3,19%	6,73%
2013	35,02%	9,06%	3,03%	1,07%	4,75%	6,51%	25,05%	6,46%	2,75%	6,30%
2014	36,70%	8,58%	2,69%	1,00%	4,71%	6,01%	26,77%	5,97%	2,27%	5,30%
2015	31,26%	7,61%	2,11%	0,72%	4,29%	5,07%	36,33%	5,02%	1,83%	5,76%
2016	31,05%	6,44%	1,88%	0,64%	3,86%	5,06%	41,31%	3,39%	1,56%	4,81%

Źródło: ZBP – SARFiN

Okres kredytowania

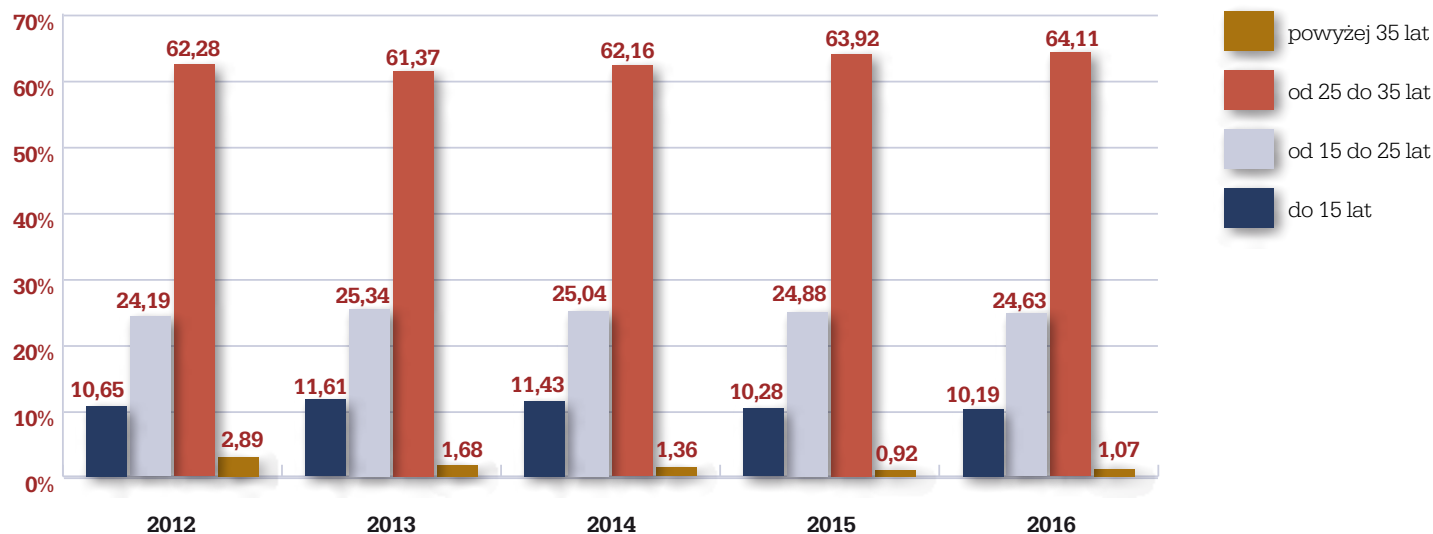
W IV kwartale 2016 roku spadła popularność kredytów mieszkaniowych o okresie zapadalności od 15 do 25 lat – ich udział w portfelu wyniósł **24,51%**, czyli mniej o **0,39 p.p.** w stosunku do poprzedniego kwartału. Zmiany udziałów pozostałych kategorii wartości w portfelu nowo udzielonych kredytów były minimalne.

Wykres 15. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w IV kw. 2016 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 16. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w latach 2012 – 2016



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 przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego.

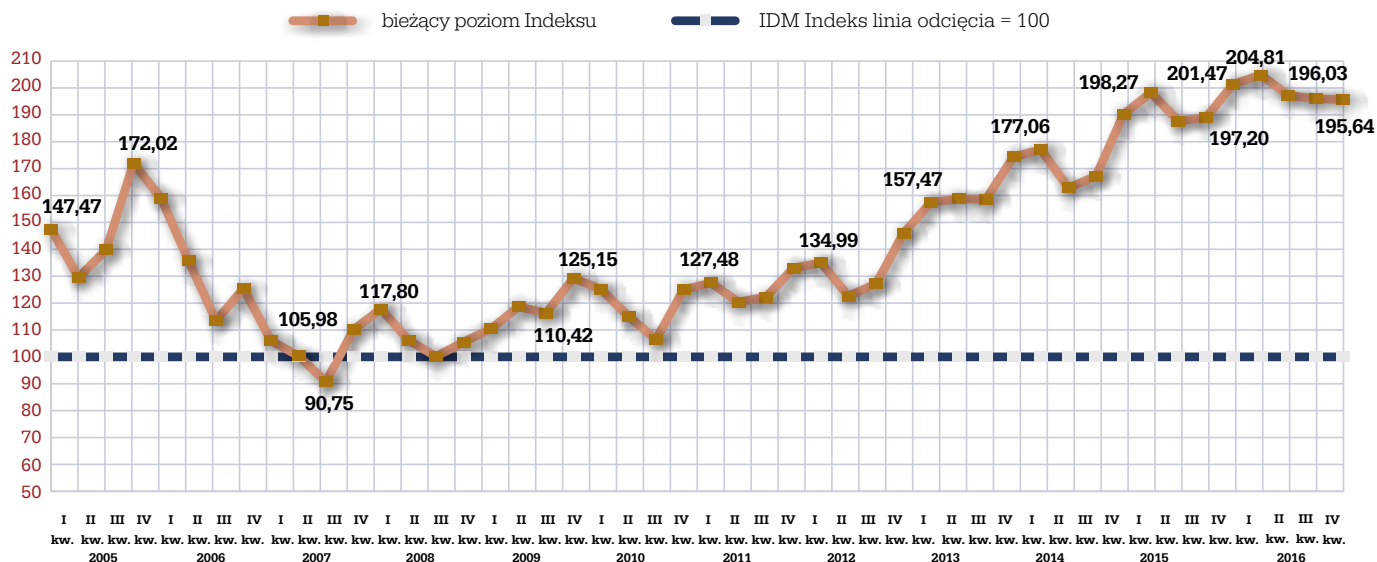
Wpływ na nieznaczny spadek dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w IV kwartale 2016 roku miały:

- kwartalny wzrost cen nieruchomości w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – wzrost o **3,87%** w stosunku do III kwartału 2016 roku;
- praktycznie niezauważalny spadek oprocentowania kredytów udzielonych w IV kwartale 2016 roku – według NBP spadek ten wyniósł

0,03 p.p. – realne oprocentowanie kredytów udzielonych w IV kwartale 2016 roku wyniosło **4,63%** (w poprzednim kwartale **4,66%**);

- wzrost średnich dochodów rodziny, tj. o **4,04%** w IV kwartale 2016 roku 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 stopę inflacji (**0,7%**). 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 Indeksu Dostępności Mieszkania kwota niższa) w IV kwartale 2016 roku zwiększył się o **3,31%**, co w sumie spowodowało spadek indeksu o **0,39** punktu (poziom indeksu w III kwartale 2016 roku wyniósł **196,03** punktu).

Wykres 17. Indeks Dostępności Mieszkania M3 w okresie I kw. 2005 r. – IV kw. 2016 r.



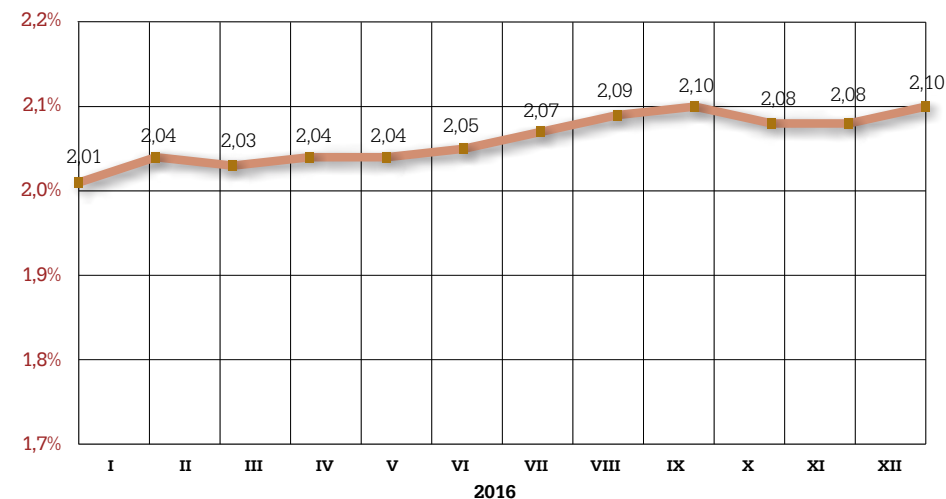
Źródło: ZBP

Podsumowując zmianę w wysokości poziomu Indeksu Dostępności Mieszkaniowej – IDM3 w 2016 roku należy wskazać, iż w ciągu roku odnotowano wzrost cen nieruchomości o **4,49%**, ale też nieznaczny wzrost (o **0,03 p.p.**) średnich stóp oprocentowania nowych kredytów hipotecznych, przy wzroście dochodów rozporządzalnych o **3,10%**. Tym samym Indeks w układzie rok do roku spadł o **5,84** punktu. Taki trend wskazuje, iż dostępność kredytów, szacowana w relacji do dochodów i poziomu cen, jest nadal relatywnie wysoka, przy czym nie musi ona przekładać się na popyt na kredyty hipoteczne, ale jedynie wskazuje, iż istnieje duży potencjał dla tych produktów.

Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

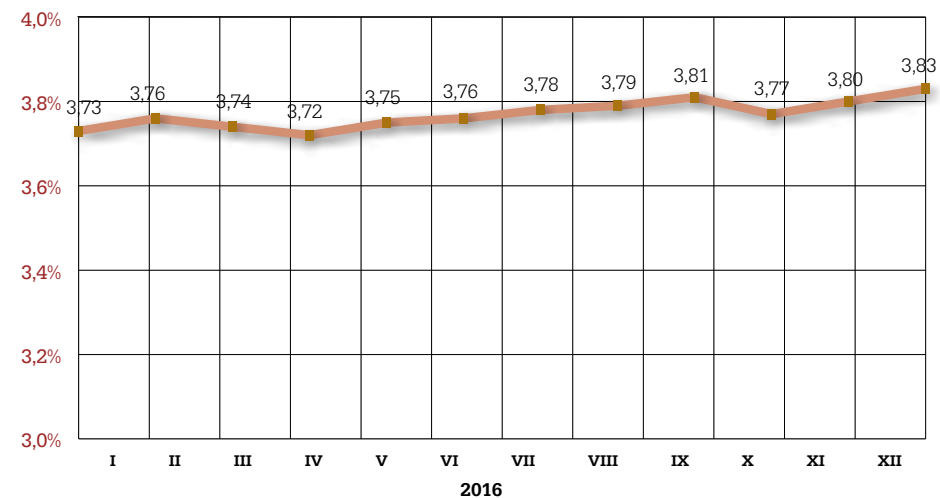
W minionym roku zarówno marże, jak i oprocentowanie kredytów hipotecznych minimalnie rośnie. Przeciętna marża kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) w grudniu 2016 roku wyniosła **2,10%**, co oznacza powrót do wartości notowanej na koniec III kwartału 2016 roku i wzrost o **0,09 p.p.** w przeciągu całego roku. Rada Polityki Pieniężnej nie zmieniła poziomu stóp procentowych od 5 marca 2015 roku, utrzymując je na historycznie najniższym poziomie – stopa referencyjna NBP nadal wynosi **1,50%**, a WIBOR 3M wzrósł minimalnie (o **0,02 p.p.**) w porównaniu września 2016 roku i w grudniu wyniósł **1,73%**. Średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego na koniec badanego kwartału wyniosło **3,83%**, czyli wzrosło zaledwie o **0,02 p.p.** w odniesieniu do września ubiegłego roku, natomiast w porównaniu do stycznia 2016 roku – o **0,10 p.p.**

Wykres 18. Średnia marża kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2016 r. – grudzień 2016 r.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

Wykres 19. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2016 r. – grudzień 2016 r.

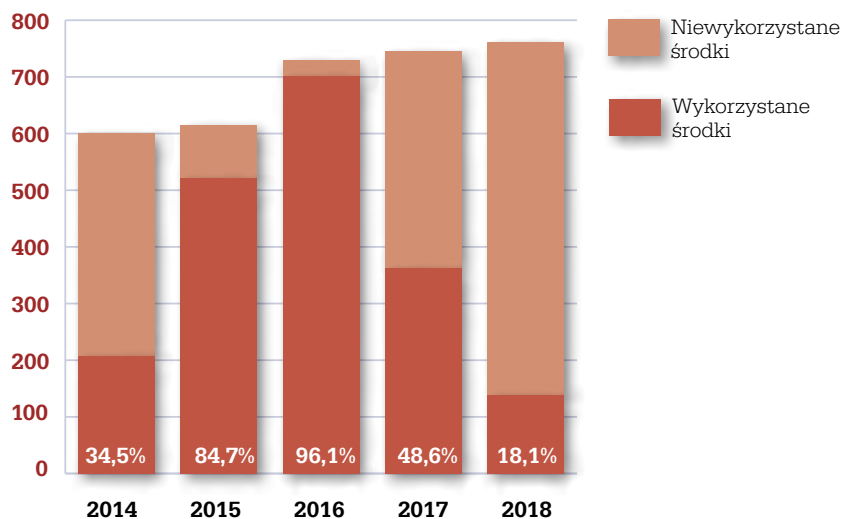


Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

Program „Mieszkanie dla Młodych”

W wyniku lawinowego napływu wniosków o dofinansowanie wkładu własnego w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych” na przełomie 2015 i 2016 roku, już 15 marca ubiegłego roku Bank Gospodarstwa Krajowego ogłosił wstrzymanie przyjmowania wniosków o dopłaty z puli przewidzianej na 2016 rok, a 5 lipca wstrzymano przyjmowanie wniosków z terminem wypłaty środków planowanym na rok 2017. Od tego momentu nabywcy mogli składać wnioski o dopłatę jedynie z puli środków przeznaczonych na wypłatę w 2018 roku – według stanu na koniec 2016 roku zarezerwowano **18,1%** z przewidzianej kwoty **762 mln zł**.

Wykres 20. Wykorzystanie rocznego limitu środków zaplanowanych na udzielenie finansowego wsparcia w Programie „Mieszkanie dla Młodych” według stanu na 31 grudnia 2016 roku (w mln zł)

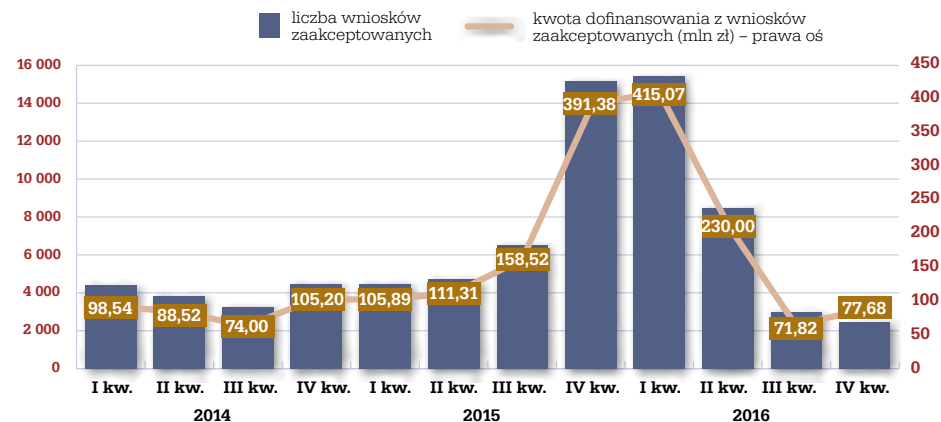


Źródło: BGK

W okresie od października do grudnia ubiegłego roku zaakceptowano **2 431** wniosków o dopłatę, czyli o **18,7%** mniej w porównaniu do III kwartału i aż o **84,2%** mniej niż w rekordowym I kwartale 2016 roku. Łączna kwota dofinansowania w IV kwartale 2016 roku wyniosła **77,7 mln zł** – o **8,2%** więcej niż w poprzednim kwartale.

W ciągu trzech lat funkcjonowania rządowego Programu „Mieszkanie dla Młodych” za pośrednictwem banków kredytujących do Banku Gospodarstwa Krajowego złożono **76 160** wniosków na kwotę dofinansowania **1,928 mld zł**. W okresie od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2016 roku w ramach Programu podpisano **74 759** umów kredytowych o wartości **13,151 mld zł**. Wartość dofinansowania wynikająca z podpisanych umów to **1,888 mld zł**. Kredyty preferencyjne stanowiły **14,0%** liczby i **11,4%** wartości wszystkich nowych umów podpisanych w latach 2014 – 2016. Natomiast w IV kwartale 2016 roku udziały te wyniosły odpowiednio **6,8%** i **5,5%** (zawarto **2 832** umowy o kredyt hipoteczny na kwotę **541,6 mln zł**).

Wykres 21. Liczba i kwota wniosków zaakceptowanych przez banki w okresie I kw. 2014 r. – IV kw. 2016 r. – Program „Mieszkanie dla Młodych”



Źródło: BGK

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku łączna kwota zarezerwowana na dofinansowanie wkładu własnego oraz dodatkowe finansowe wsparcie w przypadku urodzenia lub przysposobienia trzeciego dziecka w okresie 5 lat od daty zawarcia umowy kupna wyniosła **1,930 mld zł**. **10,74%** tej kwoty wypłacono z puli zarezerwowanej na dopłaty w 2014 roku, **26,99%** pochodziła z budżetu na 2015 rok, **36,35%** – na

2016 rok, na rok 2017 – **18,78%** oraz **7,14%** z puli na rok 2018. Na koniec 2016 roku na wsparcie finansowe na zasadach ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi pozostało jeszcze **384 mln zł** z puli zarezerwowanej na 2017 rok oraz **624 mln zł** z budżetu przewidzianego na dopłaty w roku 2018.

Dotychczas średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nabywanego w Programie wyniosła **53,71 m²**, a domu jednorodzinnego – **86,48 m²**. Natomiast średnia cena wyniosła **219,7 tys. zł** dla lokalu i **290,1 tys. zł** dla domu.

W IV kwartale 2016 roku maksymalna cena 1m² powierzchni użytkowej mieszkania w Programie „Mieszkanie dla Młodych” nie uległa zmianie jedynie w Gdańsku (**5 094,65 zł** dla rynku pierwotnego i **4 168,35 zł** dla rynku wtórnego). Spośród największych miast zmniejszono maksymalne ceny nabycia lokali mieszkalnych dla Poznania (o **103,40 zł** dla rynku pierwotnego i o **84,60 zł** dla rynku wtórnego) oraz Łodzi (na rynku pierwotnym o **53,35 zł**, a na rynku wtórnym o **43,65 zł**). Limity ceny transakcyjnej podwyższono w Warszawie, Wrocławiu i Krakowie – odpowiednio o **80,13 zł**, **78,10 zł** i **8,25 zł** dla rynku pierwotnego oraz o **65,56 zł**, **63,90 zł** i **6,75 zł** dla rynku wtórnego.

Tabela 5. Porównanie maksymalnych cen nabycia mieszkania w Programie „Mieszkanie dla Młodych” w wybranych miastach Polski w III kw. 2016 r. i IV kw. 2016 r.

Miasto	Limity cen w Programie „Mdm” – rynek pierwotny (cena za 1m ²)	zmiana limitu IV kw. 2016/III kw. 2016	Limity cen w Programie „Mdm” – rynek wtórny (cena za 1m ²)	zmiana limitu IV kw. 2016/III kw. 2016
Warszawa	6 433,43 zł	80,13 zł	5 263,71 zł	65,56 zł
Wrocław	5 259,10 zł	78,10 zł	4 302,90 zł	63,90 zł
Gdańsk	5 094,65 zł	0,00 zł	4 168,35 zł	0,00 zł
Kraków	5 247,55 zł	8,25 zł	4 293,45 zł	6,75 zł
Poznań	5 711,20 zł	- 103,40 zł	4 672,80 zł	- 84,60 zł
Łódź	4 200,90 zł	- 53,35 zł	3 437,10 zł	- 43,65 zł

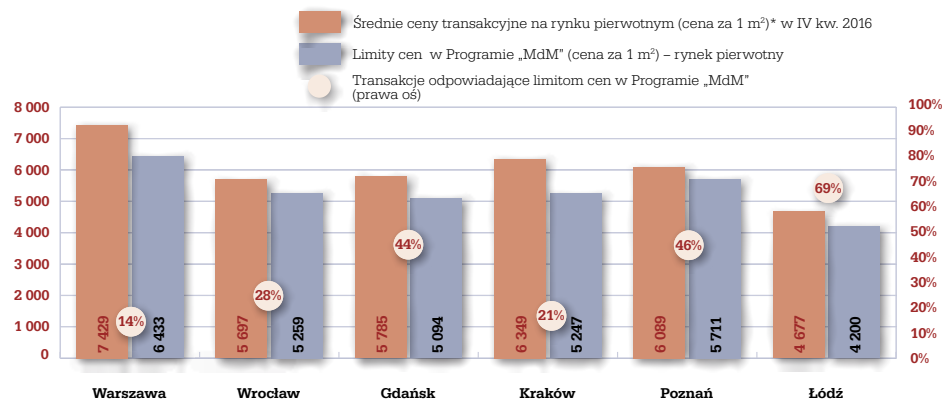
limity ceny 1m² powierzchni użytkowej mieszkania w Programie „Mieszkanie dla Młodych” zmieniają się dwa razy w roku – dla województwa pomorskiego w styczniu i lipcu, natomiast dla pozostałych województw – w kwietniu i październiku

Źródło: BGK

Wyselekcjonowanie transakcji zawartych w IV kwartale 2016 roku, których przedmiotem były mieszkania spełniające warunki Programu „Mieszkanie dla Młodych” pod względem powierzchni użytkowej i ceny, pozwoliło określić możliwości skorzystania z Programu w największych miastach Polski. Najwyższą dostępnością lokali spełniających warunki Programu charakteryzuje się Łódź, gdzie **69%** transakcji zawartych w IV kwartale 2016 roku na rynku pierwotnym oraz **60%** transakcji z rynku wtórnego mieściło się w limicie ceny i powierzchni. Kolejne

miasta pod względem dostępności Programu to Poznań i Gdańsk, gdzie odpowiednio **46%** i **44%** mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym mogłoby być zakupionych z dofinansowaniem rządowym. W przypadku lokali „z drugiej ręki” udziały wynoszą **29%** w Poznaniu i **19%** w Gdańsku. Najmniejsze szanse na skorzystanie z Programu mają warszawiacy – w IV kwartale 2016 roku tylko **14%** ogólnej liczby transakcji zawartych na rynku pierwotnym dotyczyło mieszkań o cenie poniżej ustalonego limitu, a na rynku wtórnym – zaledwie **6%**.

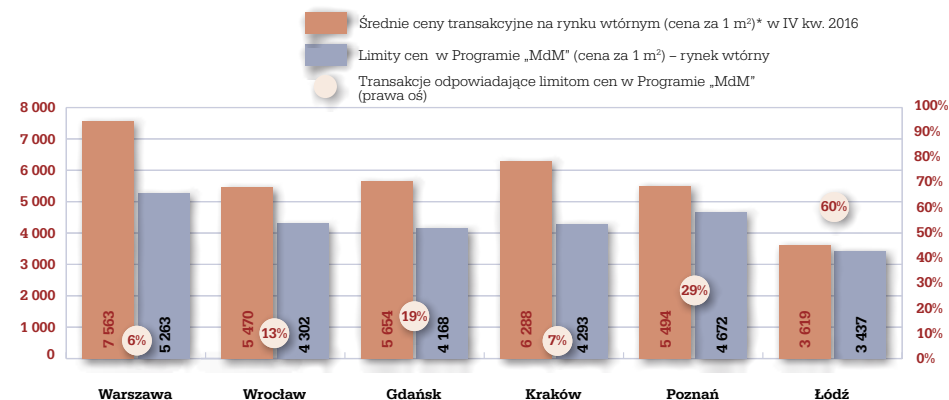
Wykres 22. Porównanie średnich cen transakcyjnych mieszkań w IV kwartale 2016 r. i limitów cen w Programie „Mieszkanie dla Młodych” – rynek pierwotny



* średnia cena lokali mieszkalnych o metrażu do 75 m²

Źródło: BGK, AMRON

Wykres 23. Porównanie średnich cen transakcyjnych mieszkań w IV kwartale 2016 r. i limitów cen w Programie „Mieszkanie dla Młodych” – rynek wtórny



* średnia cena lokali mieszkalnych o metrażu do 75 m²

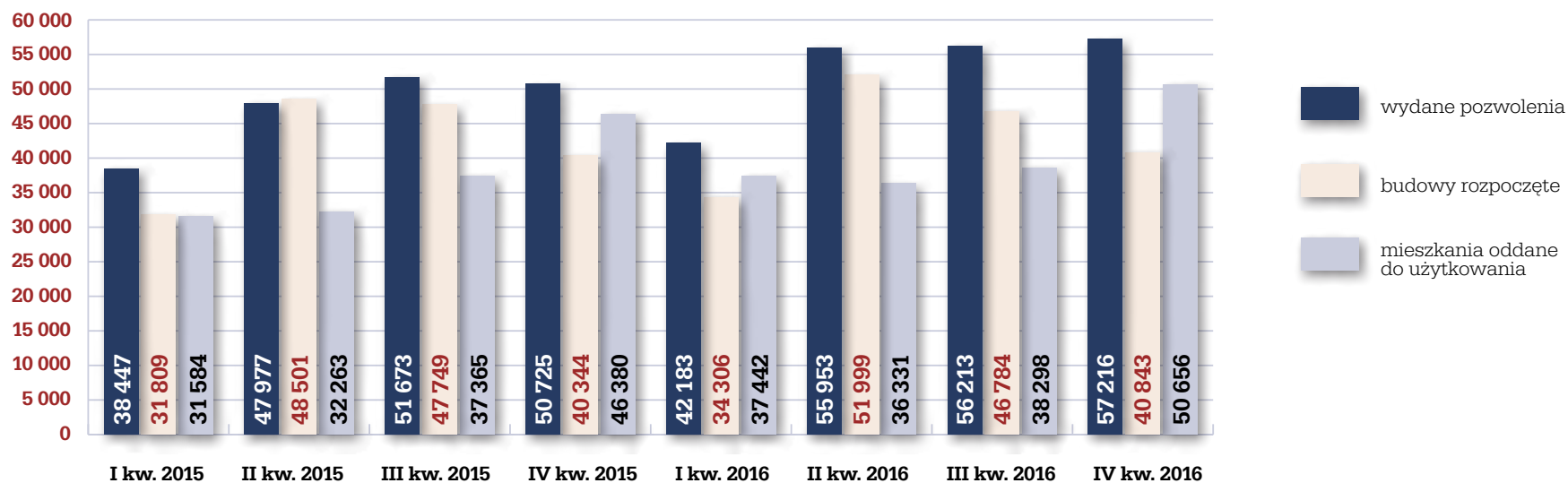
Źródło: BGK, AMRON

Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Jak co roku, w ostatnim kwartale 2016 roku zanotowano spadek liczby rozpoczętych inwestycji – o **13%** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Tym samym liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w IV kwartale 2016 roku wyniosła **40 843**. W tym samym okresie wydano pozwolenia na budowę **57 216** lokali mieszkalnych, co oznacza minimalny wzrost (o **2%**). Natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła o **32%** w porównaniu do III kwartału 2016 roku, osiągając poziom **50 656**.

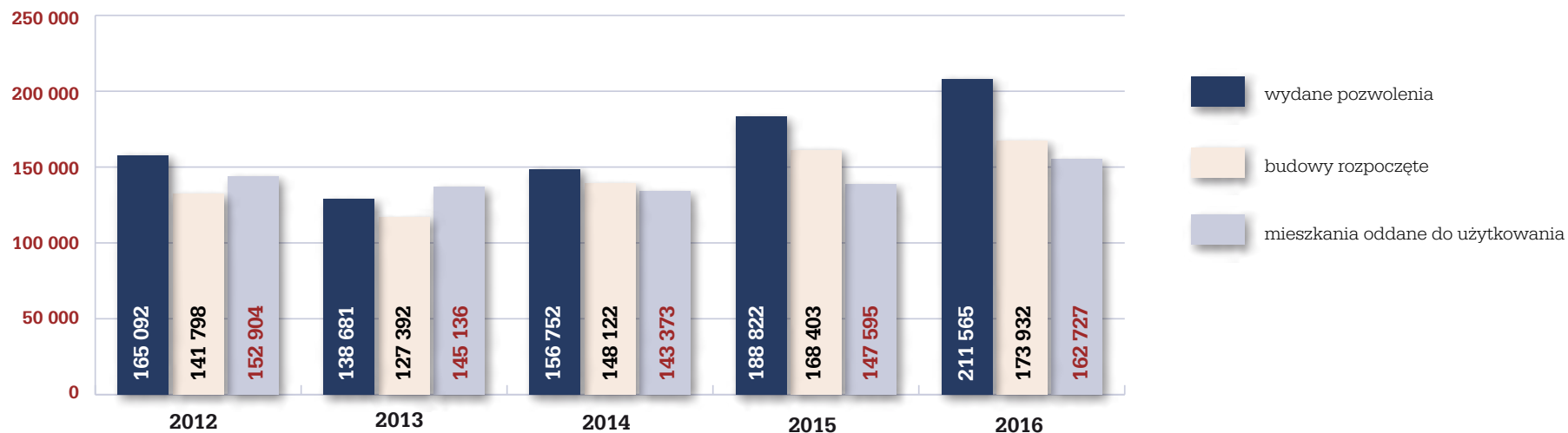
W całym 2016 roku w zakresie budownictwa mieszkaniowego padł nowy rekord. W Polsce wybudowano **162 727** nowych mieszkań, czyli o **10%** więcej niż w roku 2015. Rozpoczęto też budowę **173 932** lokali (o **3%** więcej w porównaniu do roku poprzedniego) i wydano pozwolenia na budowę kolejnych **211 565** mieszkań (więcej o **12%**). Są to najlepsze wyniki od 2008 roku.

Wykres 24. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w okresie I kw. 2015 r. – IV kw. 2016 r.



Źródło: GUS

Wykres 25. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2012 – 2016



Źródło: GUS

Rok 2016 był kolejnym po roku 2014 i 2015 bardzo udanym okresem dla branży deweloperskiej, zarówno w zakresie inwestycji, jak i sprzedaży. Historycznie niskie stopy procentowe, a tym samym niskie koszty kredytowania i wyższa skłonność do zakupów inwestycyjnych, a także duże zainteresowanie Programem „Mieszkanie dla Młodych” napędzało popyt na nowe mieszkania, a tym samym sprzyjało rozwojowi sektora.

Według wstępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego, w minionym kwartale deweloperzy oddali do użytkowania **25 117** mieszkań, czyli więcej o **35%** w porównaniu do III kwartału 2016 roku. Sektor deweloperski rozpoczął budowę **22 398** nowych lokali (wzrost o **10%** w ujęciu kwartalnym) i otrzymał pozwolenia na budowę **30 914** mieszkań (więcej o **17%** w porównaniu do III kwartału 2016 roku).

Sektor deweloperski już trzeci rok z rzędu notuje rekordowo wysokie wyniki. W minionym roku deweloperzy uzyskali pozwolenia na budowę

106 643 mieszkań, czyli o **10%** więcej niż przed rokiem i wybudowali **78 462** lokale mieszkalne, co oznacza wzrost o **26%** w porównaniu do 2015 roku. Jedynie liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2016 roku była niższa w ujęciu rok do roku – jednak zaledwie o **1%** i wyniosła **85 497**. Nie ulega wątpliwości, że są to rewelacyjne wyniki, jednak widać wyraźny spadek dynamiki wzrostu w zakresie nowych inwestycji deweloperskich, co może zwiastować bliski koniec koniunkturalnej prosperity na rynku pierwotnym.

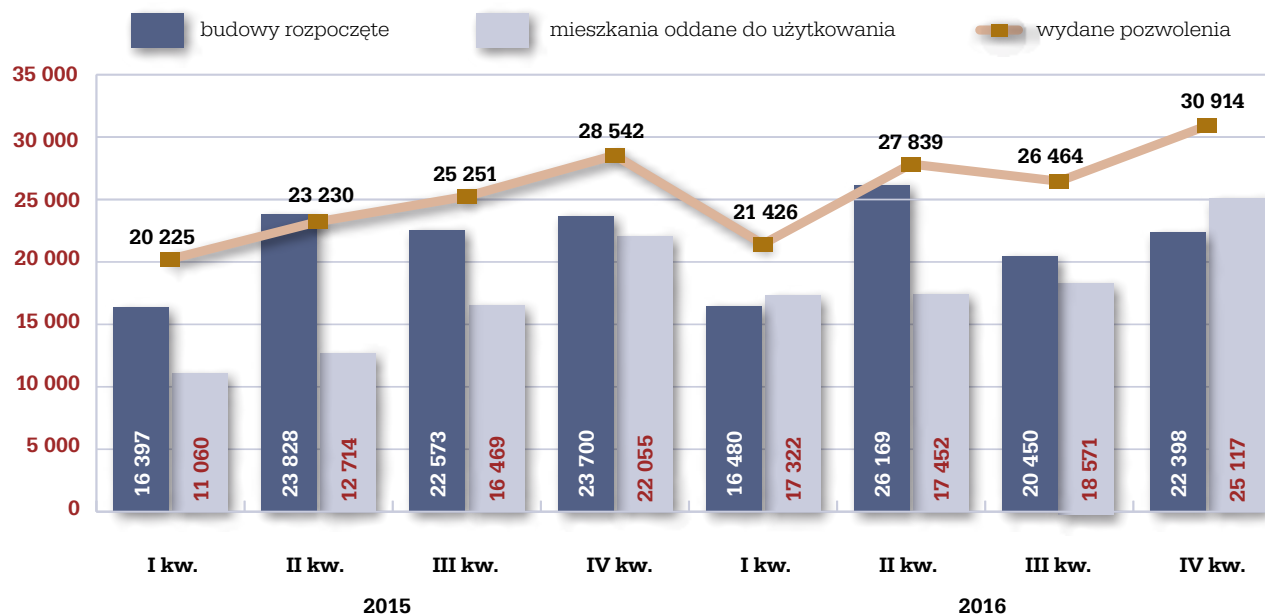
W 2016 roku liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań przez deweloperów stanowiła **50%** wszystkich pozwoleń w sektorze budownictwa mieszkaniowego, czyli mniej o **2 p.p.** w porównaniu do roku 2015. Liczba budow rozpoczętych przez deweloperów wyniosła **49%** (mniej o **4 p.p.**) wszystkich nowych inwestycji. Natomiast udział deweloperskich mieszkań oddanych do użytkowania w ogólnej liczbie wszystkich lokali ukończonych w 2016 roku wyniósł **48%**, czyli więcej o **6 p.p.** w odniesieniu do 2015 roku.

Tabela 6. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2015 r. – IV kw. 2016 r.

	2015				2016			
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
wydane pozwolenia	20 225	23 230	25 251	28 542	21 426	27 839	26 464	30 914
budowy rozpoczęte	16 397	23 828	22 573	23 700	16 480	26 169	20 450	22 398
mieszkania oddane do użytkowania	11 060	12 714	16 469	22 055	17 322	17 452	18 571	25 117

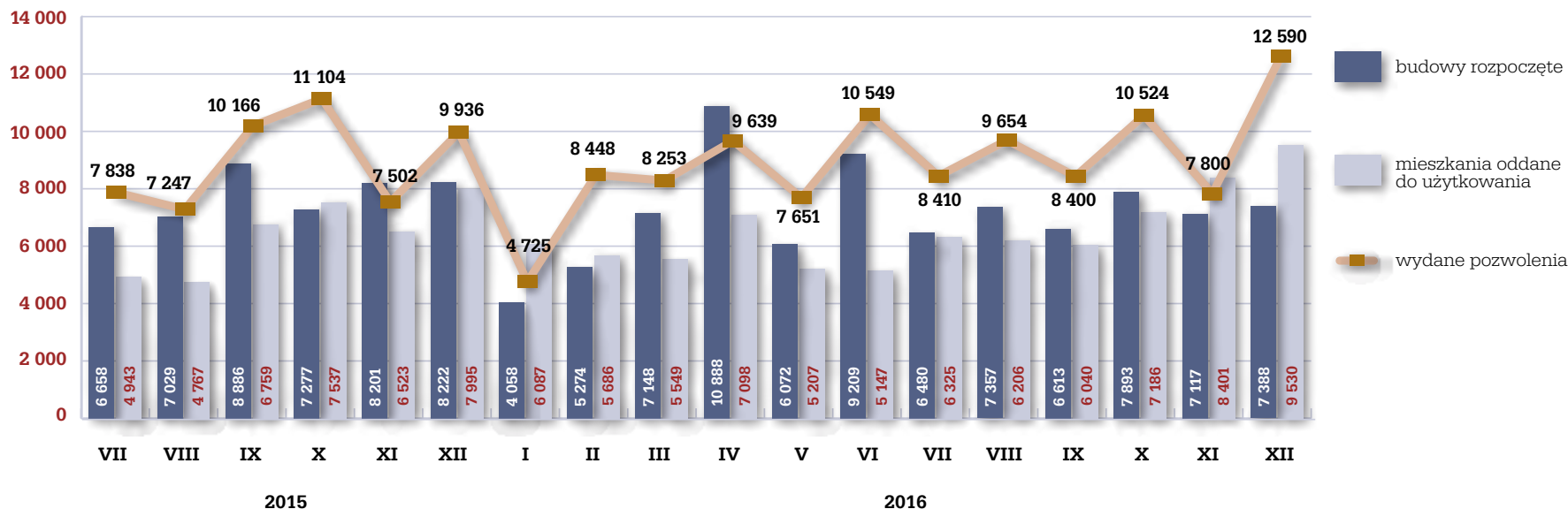
Źródło: GUS

Wykres 26. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2015 r. – IV kw. 2016 r. w ujęciu kwartalnym



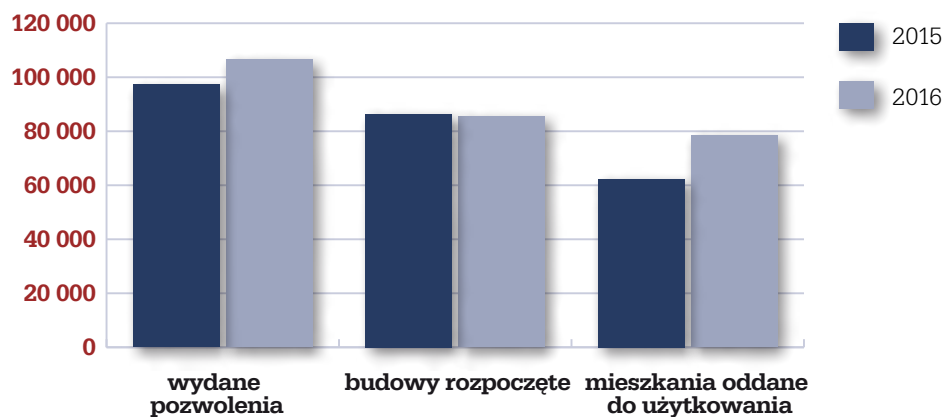
Źródło: GUS

Wykres 27. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie X 2015 r. – XII 2016 r. w ujęciu miesięcznym



Źródło: GUS

Wykres 28. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w latach 2015 – 2016



Źródło: GUS

Średnie ceny transakcyjne mieszkań

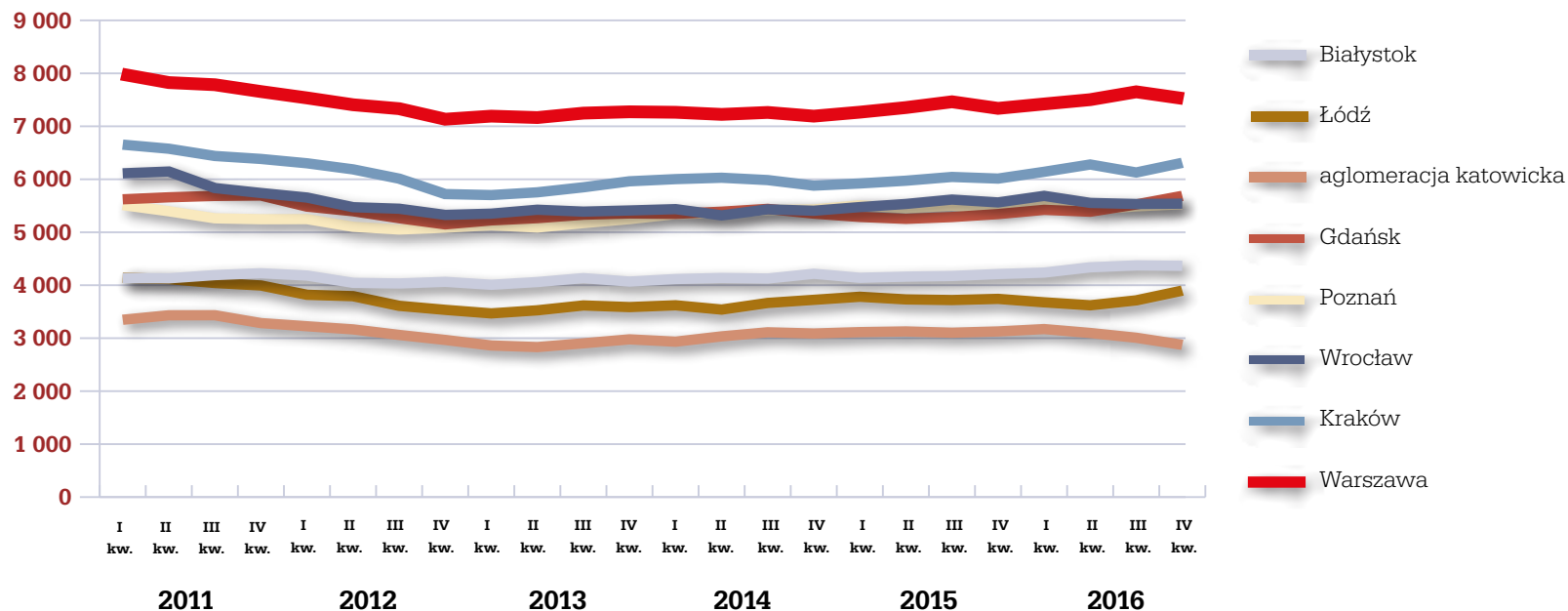
Popyt na mieszkania już od kilku lat systematycznie rośnie, a podaż ze strony deweloperów jest elastycznie dostosowywana do sytuacji rynkowej. Dzięki temu panuje względna równowaga pomiędzy dostępną ofertą a zainteresowaniem nabywców, co ostatecznie powoduje, że średnie ceny lokali mieszkalnych pozostają stabilne, a w największych ośrodkach miejskich wykazują lekką tendencję wzrostową. Jeśli działalność deweloperów nadal będzie dopasowana do bieżącego popytu, można oczekiwać, że sytuacja na rynku w najbliższym czasie nie zmieni się i nie dojdzie do gwałtownych wahań cenowych.

W IV kwartale 2016 roku zanotowano niewielki spadek średniej jednostkowej ceny transakcyjnej w aglomeracji katowickiej i w Warszawie, odpowiednio o **133** i **124 zł/m²** w porównaniu do poprzedniego kwartału. W Białymstoku i Wrocławiu średnia cena nie uległa

zmianie, natomiast w pozostałych miastach doszło do niewielkich wzrostów przeciętnej ceny 1m² powierzchni użytkowej mieszkania

– największy zanotowano w Łodzi i Krakowie, odpowiednio o **184** i **182 zł/m²**.

Wykres 29. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2011 r. – IV kw. 2016 r. w ujęciu kwartalnym



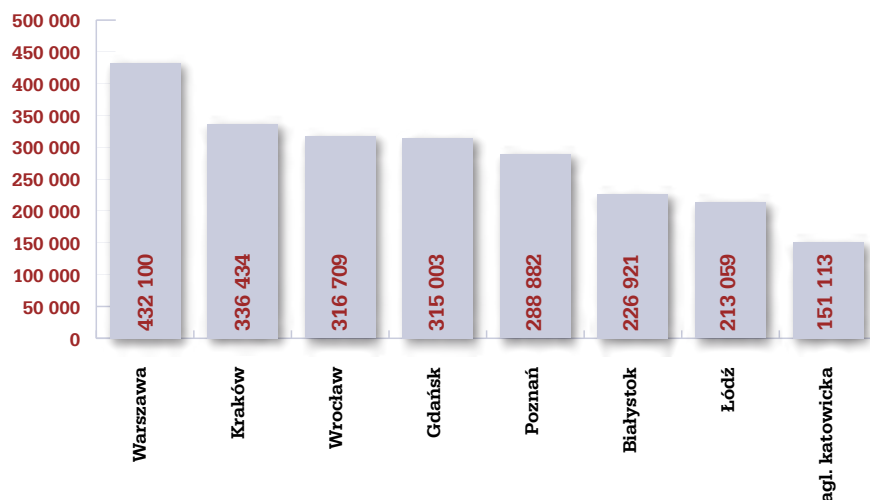
Źródło: AMRON

Tabela 7. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2015 r. – IV kw. 2016 r.

	2015				2016			
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
Warszawa	7 267	7 354	7 463	7 339	7 422	7 503	7 651	7 527
Białystok	4 140	4 162	4 174	4 211	4 238	4 338	4 374	4 366
aglomeracja katowicka	3 114	3 127	3 103	3 127	3 172	3 098	3 008	2 875
Wrocław	5 475	5 534	5 617	5 563	5 687	5 554	5 533	5 540
Gdańsk	5 289	5 253	5 287	5 343	5 423	5 388	5 525	5 687
Kraków	5 921	5 973	6 044	6 013	6 141	6 279	6 128	6 311
Poznań	5 509	5 454	5 502	5 426	5 564	5 429	5 489	5 530
Łódź	3 782	3 732	3 720	3 742	3 677	3 621	3 714	3 898

Źródło: AMRON

Wykres 30. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w IV kw. 2016 r.



Źródło: AMRON

Możliwości nabywcze na największych rynkach nieruchomości

Zestawienie przeciętnego dochodu netto z przeciętną ceną transakcyjną 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w największych miastach Polski pokazuje, że siła nabywcza Polaków na rynku mieszkaniowym od 2007 roku systematycznie rośnie. W okresie od 2007 do 2016 roku największy wzrost powierzchni mieszkania możliwej do nabycia za przeciętne miesięczne wynagrodzenie netto zanotowano w aglomeracji katowickiej – o **0,37 m²**.

W 2016 roku w najlepszej sytuacji pod względem dostępności mieszkaniowej byli mieszkańcy aglomeracji katowickiej, którzy za przeciętną miesięczną pensję mogli kupić **1,05 m²**. Był to jedyny ośrodek miejski, gdzie stosunek przeciętnego wynagrodzenia do średniej ceny transakcyjnej przekroczył 1. W Warszawie za średnie wynagrodzenie kupujący byli w stanie nabyć **0,55 m²** powierzchni użytkowej mieszkania, a w Krakowie – zaledwie **0,53 m²**.

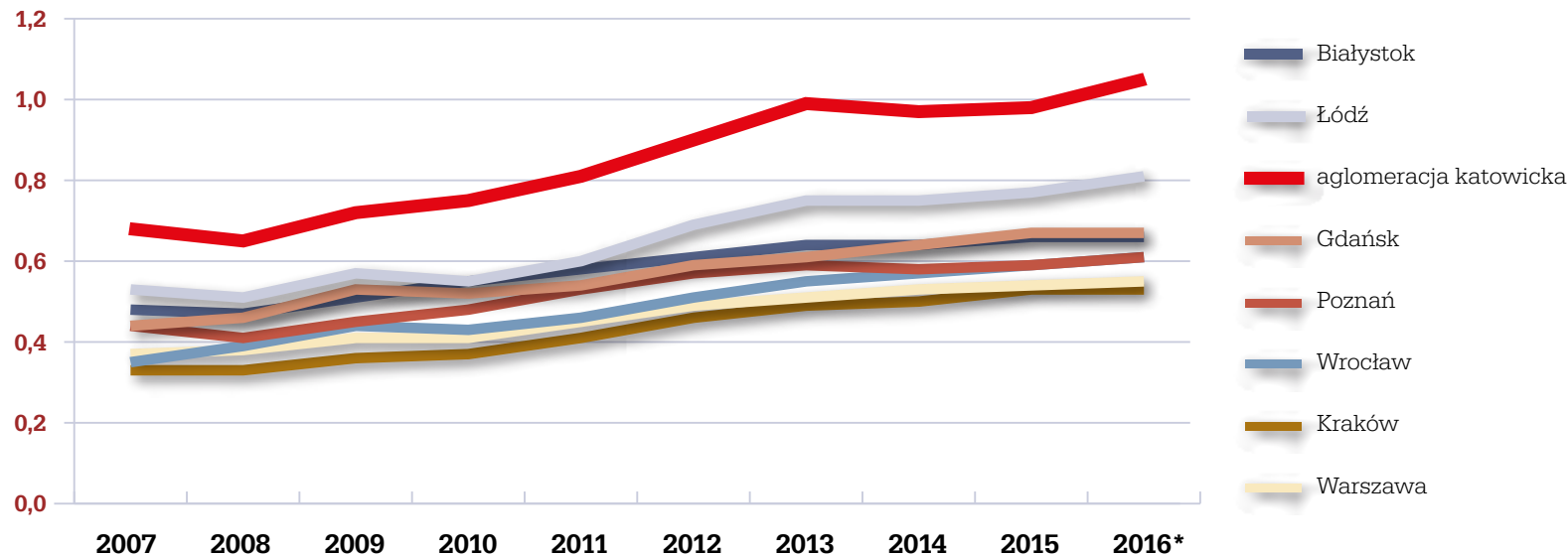
Tabela 8. Możliwości nabywcze w wybranych miastach w okresie 2007 – 2016

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*
aglomeracja katowicka	0,68	0,65	0,72	0,75	0,81	0,90	0,99	0,97	0,98	1,05
Łódź	0,53	0,51	0,57	0,55	0,60	0,69	0,75	0,75	0,77	0,81
Gdańsk	0,44	0,46	0,53	0,52	0,54	0,59	0,61	0,64	0,67	0,67
Białystok	0,48	0,47	0,51	0,55	0,58	0,61	0,64	0,64	0,66	0,66
Poznań	0,44	0,41	0,45	0,48	0,53	0,57	0,59	0,58	0,59	0,61
Wrocław	0,35	0,39	0,44	0,43	0,46	0,51	0,55	0,57	0,59	0,61
Warszawa	0,37	0,38	0,41	0,41	0,45	0,49	0,51	0,53	0,54	0,55
Kraków	0,33	0,33	0,36	0,37	0,41	0,46	0,49	0,50	0,53	0,53

* szacunek na podstawie danych GUS

Źródło: AMRON, GUS

Wykres 31. Możliwości nabywcze w wybranych miastach w okresie 2007 – 2016



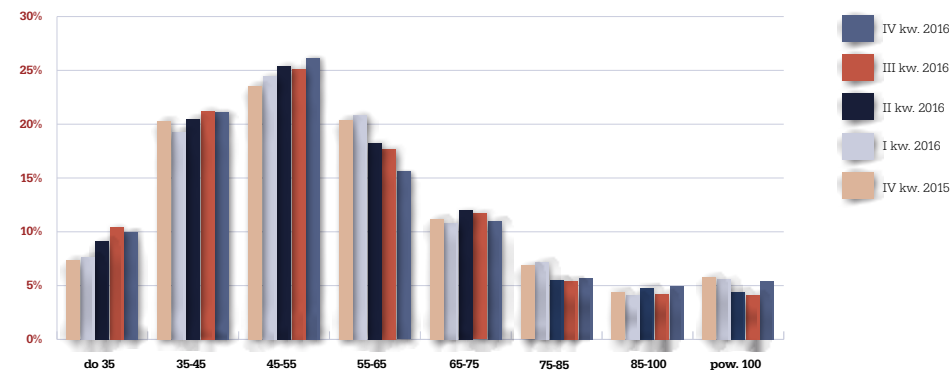
* szacunek na podstawie danych GUS

Źródło: AMRON, GUS

Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie

W IV kwartale 2016 roku największy udział w strukturze obrotu mieszkaniami na rynku warszawskim miały lokale o powierzchni od 45 do 55 m² – **26,18%**, co oznacza wzrost o **1,06 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Niewielki wzrost zainteresowania zanotowano również w przypadku największych lokali o powierzchni z przedziału od 85 do 100 m² oraz powyżej 100 m², odpowiednio o **0,70 p.p.** i **1,23 p.p.** Spadł natomiast obrót lokalami mieszkalnymi o powierzchni od 55 do 65 m² (o **2,07 p.p.**) i od 65 do 75 m² (o **0,68 p.p.**). Zmiany udziałów pozostałych kategorii wielkościowych w wolumenie warszawskiego obrotu były minimalne.

Wykres 32. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie w okresie IV kw. 2015 – IV kw. 2016 r.



Źródło: AMRON

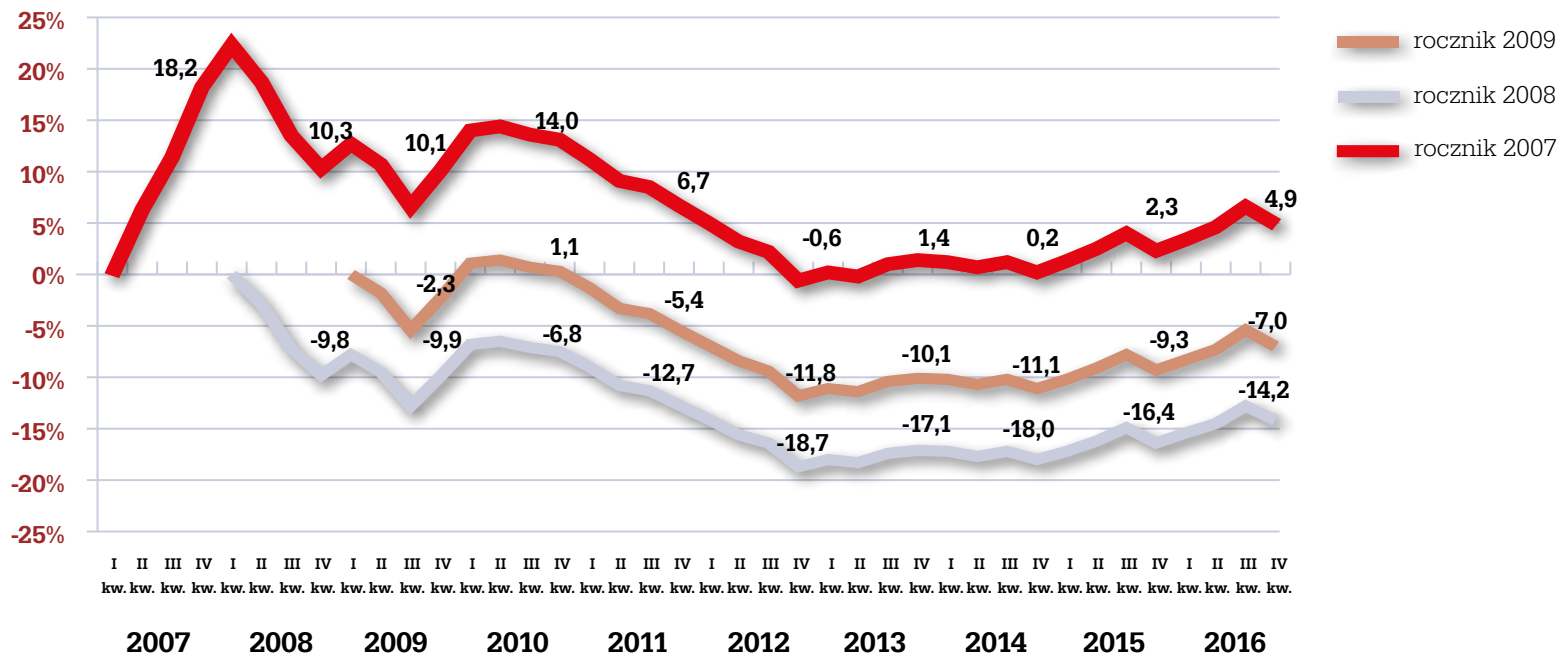
Zmiana wartości zabezpieczeń hipotecznych

Załamanie światowego rynku finansowego w drugiej połowie 2007 roku doprowadziło do zmian popytu, podaży, cen oraz finansowania rynku nieruchomości w Polsce. Kryzys finansowy potwierdził dobrą kondycję polskiej gospodarki – Polska jako jedyny kraj w UE nie wpadła w recesję, jednak negatywnych skutków kryzysu nie udało się uniknąć. Wprowadzone ograniczenia przy udzielaniu kredytów hipotecznych i osłabienie złotego wobec franka szwajcarskiego przyczyniły się do znacznej redukcji liczby i wartości nowych kredytów hipotecznych oraz wyhamowania rosnącego trendu cen mieszkań. W latach 2008 – 2012 spadki średnich cen nieruchomości mieszkalnych w największych miastach Polski dochodziły nawet do 20%. Nabywcy, którzy zdecydowali się na zakup mieszkania w okresie najwyższych cen, obecnie nie są w stanie sprzedać nieruchomości bez straty. Ma to szczególne znaczenie w przypadku osób, które dokonały zakupu przy udziale kredytu mieszkaniowego, ponieważ środki pozyskane ze sprzedaży mieszkania mogą nie wystarczyć na spłatę pozostałej części zobowiązania. To właśnie jest głównym powodem niezadowolenia kredytobiorców frankowych, spośród których aż 95% uzyskuje dochód powyżej średniej krajowej, zatem nie powinni mieć kłopotów z obsługą kredytu. Największym problemem osób, które zadłużyły się w latach 2007 – 2009 w obcych walutach jest brak możliwości zamiany mieszkania bez poniesienia strat z uwagi na przewyższenie aktualnej wartości lokalu przez wartość kredytu.

Symulacja zmian wartości nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenia hipoteczne w I kwartale roku 2007, 2008 i 2009 wykonana na podstawie średnich cen transakcyjnych na rynku warszawskim, pokazuje, że w najgorszej sytuacji są kredytobiorcy, którzy podpisali umowy kredytowe w I kwartale 2008 roku – wtedy średnia cena transakcyjna w Warszawie osiągnęła maksimum, w wyniku czego obniżenie wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie tych kredytów wynosi obecnie aż **14,2%**. W porównaniu do I kwartału 2009 roku, wartość nieruchomości spadła o **7,0%**, natomiast najlepiej wygląda wynik symulacji dla kredytów, których zabezpieczenie hipoteczne ustanawiano w I kwartale roku 2007, kiedy ceny były jeszcze dość niskie – dla tych nieruchomości zanotowano wzrost wartości o **4,9%**.

W analizowanym okresie rynek warszawski charakteryzował się największą amplitudą zmian średnich cen transakcyjnych nieruchomości, w związku z czym można wnioskować, że na innych rynkach sytuacja wygląda lepiej. Należy mieć też na względzie, że większość kredytów mieszkaniowych udzielana była w wysokości oscylującej wokół 80% wartości nieruchomości, a ponadto istotna część zadłużenia została już spłacona. Zatem utrata wartości nieruchomości nie powinna być utrudnieniem w sprzedaży nieruchomości, jedyną przeszkodą stanowi wzrost kursów walutowych.

Wykres 33. Wskaźniki zmian wartości nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie hipoteczne w okresie I kw. 2007 r. – IV kw. 2016 r.



Źródło: AMRON

Komentarz do Raportu

– prof. Jacek Łaszek, Szkoła Główna Handlowa



Nieruchomości, oj te nieruchomości...

Nieważne co mówią, ważne żeby mówili... Ta znana zasada polityków i celebrytów pasuje jak ulał do nieruchomości, które przeżywają na całym świecie trzecią już zdaje się młodość. Ta pierwsza związana była z dramatycznym rozregulowaniem się rynku mieszkaniowego i dramatem społecznym w XIX wieku. Ta druga z zachłyśnięciem się polityków i finansistów odkryciem przez nich kamienia filozoficznego

na spokój społeczny, zyskowne i bezpieczne lokaty oraz wzrost gospodarczy, czyli kredytem hipotecznym i mieszkaniami własnościowymi. Szczęście nie trwa jednak wiecznie. Gdy się dużo, za dużo buduje ceny muszą w końcu spaść i pojawić się kłopoty. A gdy nie spadły dotąd, to ten spadek w przyszłości może być bardzo bolesny, bo gwałtowny. Na rynkach nieruchomościowych państw wysoko rozwiniętych nagromadziły się więc duże napięcia, a ponieważ kredyty hipoteczne to podstawa bilansów sektora bankowego wszyscy patrzą na ten sektor raczej ze strachem.

A co nas czeka w Polsce, trochę bokiem ostatnio ustawionej do zachodnich partnerów? W Polsce nie występuje nadmiar mieszkań, zwłaszcza na obszarach rozwijających się gospodarczo, a stopy procentowe kredytów, są rekordowo niskie, depozytów wręcz ujemne, obserwujemy więc wysokie rozmiary budownictwa mieszkaniowego. Na szczęście w ciągu ostatnich dziesięciu lat zbudowaliśmy silny sektor deweloperski i materiałów budowlanych, który potrafił znacząco zwiększyć produkcję. Bez tego ceny już rok temu mielibyśmy pod sufitem. Na stabilność cen pozytywnie wpływa też wycofywanie się państwa z subsydiów kredytowych (MdM). Doświadczenia kilku ostatnich lat pokazały też, że sek-

tor deweloperski jest odporny na koszty utrzymywania nadprodukcji mieszkań przez kilka lat właśnie ze względu na relatywnie niskie lewarowanie i silną bazę kapitałową. Również ceny mieszkań są wysokie i w przypadku problemów jest z czego schodzić w dół nawet o te 10, czy 20%. To ważne, gdyż popyt na tym rynku potrafi szybko spaść, zwłaszcza w warunkach nadprodukcji mieszkań, gdy ludzie się wystraszą albo uwierzą że będzie taniej.

Wszystkie modele ekonometryczne jako podstawowe zmienne objaśniające po stronie popytu wymieniają: dochody realne (skorygowane o inflację), stopy procentowe, bezrobocie i zmienne demograficzne. W naszym przypadku można się spodziewać, że wszystkie te czynniki za wyjątkiem demografii, będą oddziaływać raczej w kierunku stabilizacji czy nawet dalszego wzrostu popytu na mieszkania. Może się nawet okazać, że ujemne stopy procentowe na depozytach się pogłębią, co może dodatkowo zwiększyć popyt inwestycyjny, gdyż gospodarstwa domowe nie będą skłonne tracić swoich oszczędności i mogą podjąć inwestycje w mieszkania, pomimo związanych z nimi ryzyk. Z drugiej jednak strony w warunkach dużego wysypu mieszkań na wynajem zaczną spadać czynsze ograniczając inwestycje.

To jednak scenariusz optymistyczny połączony z wiarą w równoważące działanie rynku. Świat wchodzi w okres niepewności politycznej i gospodarczej, nagromadziły się długi, których nikt nie chce spłacać, co powoduje zmiany polityczne i będzie skutkowało zmianami gospodarczymi. Zmiany kursowe, wysokie i niskie stopy, ryzyka niewypłacalności państw to kolejne czynniki szokowo oddziałujące na te rynki. Pamiętajmy też o proporcjach gospodarczych. W obecny boom mieszkaniowy zaangażowane jest nie więcej niż 3 – 4% naszych oszczędności, łatwo możemy sobie wyobrazić popyt mieszkaniowy i rynek przy większych przepływach finansowych. Tym bardziej, że nie uczymy się na

błędach. Do dzisiaj pamiętam głupie dyskusje o stabilnym kursie franka nad wykresami jego 6–8 letniej, strukturalnej i głębokiej zmienności. To mi przypomina dzisiejsze zakłęcia o kredytach ze stałymi stopami procentowymi. Ciekawe, kto przy tych napięciach i niepewności, która zawsze przekłada się ostatecznie w wysoką inflację (że trzeba wydrukować pieniądze jak są kłopoty każdy głupi wie i potrafi to zrobić) będzie skłonny kupować oprocentowane blisko zera papiery wartościowe na wiele lat? No może uda się naciągnąć na to jeszcze jakichś emerytów. Ale naprawdę ciekawie to będzie, gdy stopy pójdą ostro w górę i okaże się, że wartość tych papierów to połowa nominału. Czy będzie to wtedy

ryzyko reputacyjne czy już bardziej Amber Gold? Bez dreszczyku emocji nie da się żyć.

Nie ulega więc wątpliwości, że o nieruchomościach jeszcze usłyszymy i to zarówno w tym dobrym, jak też złym kontekście. Polska nie jest wyspą, tym bardziej zieloną. W każdym przypadku ten rok i następne lata zapowiadają się bardzo ciekawie w sektorze.

Zamieszczane w Raporcie AMRON-SARFiN komentarze ekspertów stanowią odzwierciedlenie poglądów ich autorów, które nie zawsze są zbieżne ze stanowiskiem Związku Banków Polskich i Centrum AMRON

Systemy AMRON i SARFiN



System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami

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

początku 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, info@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, sarfin@amron.pl

Raport AMRON-SARFiN – kontakt

Agnieszka Pilcicka

Analitik 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 i 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