

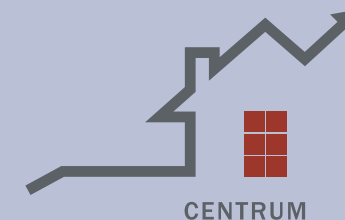
Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach
mieszkaniowych i cenach
transakcyjnych nieruchomości

4 / 2015

luty 2016

WERSJA SKRÓCONA



AMRON

**Raport nr 26,
data publikacji:
23 lutego 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	6
»	Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych	6	6
»	Waluta kredytu	8	
»	Średnia wartość kredytu	8	
»	Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu	9	9
»	Struktura wskaźnika LtV	10	
»	Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski	11	11
»	Okres kredytowania	13	
»	Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3	13	
»	Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych	14	14
»	Program „Mieszkanie dla Młodych”	15	
»	Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych	20	
»	Średnie ceny transakcyjne mieszkań	23	
»	Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie	25	25
»	Komentarz do Raportu	27	
»	Systemy AMRON i SARFiN	28	
»	System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami	28	28
»	System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości	29	
»	Raport AMRON-SARFiN – kontakt	30	

Raport w liczbach

IV kw. 2015		zmiana IV kw. 2015 / III kw. 2015
374,082 mld zł	ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	0,93% ↗
1,995 mln	liczba czynnych umów kredytowych	1,50% ↗
48 707	liczba umów zawartych	10,84% ↗
10,580 mld zł	wartość umów zawartych	9,03% ↗
214 203 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	0,98% ↗
201,47 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	12,45 pkt. ↗
49,86%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV powyżej 80%	0,27 pkt. proc. ↗
98,63%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,18 pkt. proc. ↗
0,87%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w EUR	0,14 pkt. proc. ↘
64,21%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	1,24 pkt. proc. ↗
410 594 zł	całkowita średnia cena transakcyjna mieszkania w Warszawie	0,50% ↘
7 339 zł	średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie	1,66% ↘

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 szósta edycja Raportu AMRON-SARFiN o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości, opracowywanego przez Centrum AMRON i publikowanego przez Związek Banków Polskich. W najnowszej edycji Raportu prezentujemy wyniki czwartego kwartału i całego roku 2015 w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów oraz da-

nych za rok 2014.

Bardzo dobre wyniki IV kwartału 2015 roku sprawiły, że ubiegłoroczna akcja kredytowa okazała się najlepsza od 2012 roku. Zarówno liczba (181 tys.) kredytów udzielonych, jak i ich wartość (39,3 mld zł) zamknęły się wynikiem zbliżonym do uzyskanego w kryzysowym roku 2009 (odpowiednio 189 tys. kredytów na łączną kwotę 38,7 mld zł). Oznacza to wzrost o 6,78% w ujęciu wartościowym i o 4,16% w ujęciu ilościowym w porównaniu do wyników roku 2014. Udało się powrócić do zdefiniowanej przed kilku laty przez Związek Banków Polskich tzw. organicznej zdolności polskiego rynku do generowania rocznego wolumenu kredytów hipotecznych na poziomie 38-40 mld zł, przy liczbie 180-190 tys. sztuk kredytów hipotecznych.

Na poprawę wyników akcji kredytowej w dużym stopniu wpłynęły obawy klientów banków przed skutkami nałożenia dodatkowych obciążeń na sektor bankowy (wynikających m.in. z konieczności zasilenia Bankowego Funduszu Gwarancyjnego i Funduszu Wsparcia Kredytowego, wprowadzenia ułatwień dla kredytobiorców walutowych czy pokrycia strat wynikających z upadłości SKOK-ów i SK Banku) oraz zapowiadane-

go wprowadzenia tzw. „podatku bankowego”. Te podejmowane wobec sektora bankowego działania już pod koniec ubiegłego roku wywołały wzrost marż kredytowych, a w roku 2016 rosną dalszy wzrost kosztów i ograniczenia dostępności kredytów hipotecznych. Stymulująco na akcję kredytową zadziałała również perspektywa wzrostu wymaganego wkładu własnego do 15% wartości nabywanego mieszkania, a także zmiany w Programie „Mieszkanie dla Młodych”.

Okazję do zakupów na rynku mieszkaniowym – przy niskich cenach i rosnącej ofercie mieszkań na rynku pierwotnym – wykorzystali w roku 2015 ci, którzy dysponowali gotówką lub wycofali swoje oszczędności z lokat bankowych oraz innych instrumentów finansowych i zainwestowali je w nieruchomości przeznaczane na wynajem, sięgając ewentualnie uzupełniająco po kredyt hipoteczny. Stąd podwojenie liczby kredytów o LtV do 30%. Rentowność z najmu – zwłaszcza w Warszawie, sięgająca przed opodatkowaniem 6% – zdecydowanie przewyższa zwroty oferowane przez instytucje finansowe. Potwierdza to również analiza geograficznej struktury akcji kredytowej – w dużej mierze to mieszkańcy Warszawy lub kredytobiorcy, którzy ze stolicą chcą związać się na dłużej, sięgali po kredyt. Udział regionu warszawskiego w rynku kredytów hipotecznych wzrósł z roku na rok o 10 p.p. i osiągnął poziom 36,33%. Oznacza to, że więcej niż co trzeci kredyt przeznaczony był na zakup mieszkania w stolicy.

Z tak wysokiego popytu na rynku mieszkaniowym zadowoleni byli deweloperzy, dla których wyniki sprzedaży w roku 2015 porównywalne były z wynikami z lat przedkryzysowych. Ten optymizm przełożył się na dalszy wzrost liczby uzyskanych pozwoleń na budowę – o 20%, jak również wzrost liczby rozpoczynanych budów – o 14%, co oznacza rekordowe wyniki, najlepsze od 2008 roku.

Tak bogata oferta rynku pierwotnego przełożyła się na stabilizację cen transakcyjnych w większości lokalizacji w naszym kraju. Do wzrostów doszło jedynie w trzech największych lokalizacjach, gdzie zainteresowanie nabywaniem mieszkań na wynajem było najwyższe. W odniesieniu do IV kwartału 2014 roku, wzrosty cen odnotowano we Wrocławiu (o 157 zł/m²), w Warszawie (o 147 zł/m²) oraz w Krakowie (o 133 zł/m²).

Na dostępność kredytów bankowych, w tym również hipotecznych, oraz na skalę akcji kredytowania budownictwa mieszkaniowego w roku 2016 decydujący wpływ będą miały ustawy uchwalane przez nowy wybrany Parlament oraz decyzje podejmowane przez nowy rząd. Podczas konferencji prasowej w Sejmie w dniu 13 stycznia 2016 Minister Infrastruktury i Budownictwa Andrzej Adamczyk oraz Wiceminister Kazimierz Smoliński zapowiedzieli realizację Narodowego Programu Budowy Mieszkań, w ramach którego uruchomione mają zostać m.in. kasy oszczędnościowo-budowlane i wprowadzone ulgi remontowe. Duży nacisk ma być położony na budowę tanich mieszkań na wynajem. Tak sformułowany program jest zbieżny z Rekomendacjami Mieszkaniowymi Związku Banków Polskich, który zadeklarował gotowość wsparcia własną ekspertyzą takich działań. Byłyby to wreszcie działania o charakterze systemowym, które jednak dopiero za kilka lat przełożą się na lepsze wyniki w budownictwie mieszkaniowym oraz zwiększoną akcję kredytową.

Wpływ na akcję kredytową w roku 2016 będą miały: trudniej dostępny i droższy kredyt hipoteczny, niski limit środków w Programie „Mieszkanie dla Młodych” oraz wyższy wymagany wkład własny kredytobiorcy wynoszący już 15% wartości finansowanej nieruchomości. Czy perspektywa kolejnego progu udziału własnego na poziomie 20% wchodzącego w życie z początkiem przyszłego roku zmobilizuje potencjalnych kredytobiorców do podjęcia decyzji przed końcem tego roku? Nawet jeśli, to może to nie wystarczyć do uzyskania wyniku lepszego niż w minionym 2015 roku. A przecież wystarczyłoby odpowiednio znowelizować tzw. ustawę o ochronie lokatorów, aby zapewnić dalszy wzrost inwestycji w mieszkania na wynajem, nie tylko przez osoby fizyczne, lecz również przez podmioty instytucjonalne.

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.

*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

IV kwartał 2015 roku zakończył się wzrostem łącznej liczby czynnych umów kredytowych o **29 546** (czyli **1,50%**) w porównaniu do stanu na koniec poprzedniego kwartału. W ujęciu rocznym portfel kredytów mieszkaniowych powiększył się o **97 898** umów i na koniec 2015 roku liczył **1 994 677** czynnych kredytów mieszkaniowych (wzrost o **5,16%**).

Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w latach 2006 – 2015



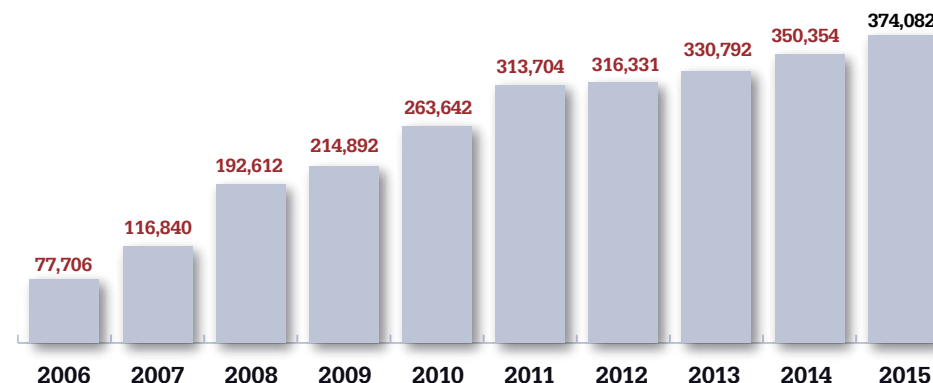
Źródło: ZBP – SARFiN

Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Na koniec 2015 roku łączna wartość zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosła **374,082 mld zł**. Oznacza to wzrost całkowitego stanu zadłużenia z tytułu kredytów hipotecznych w polskich bankach o **0,93%** (w ujęciu nominalnym o **3,452 mld zł**) w porównaniu do stanu na koniec III kwartału 2015 roku oraz o **6,77%** (**23,728 mld zł**) wobec wyniku na koniec roku 2014.

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

Wykres 2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld zł) w latach 2006 – 2015



Źródło: ZBP – SARFiN, NBP

Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

W okresie od października do grudnia 2015 roku zaobserwowano wzrost sprzedaży kredytów hipotecznych, zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym. W analizowanym okresie udzielono **48 707** nowych kredytów (wzrost o **10,84%** w porównaniu do III kwartału 2015 roku) o wartości **10,580 mld zł** (wzrost o **9,03%**).

Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie IV kw. 2014 r. – IV kw. 2015 r.

okres	wartość w mld zł	zmiana/ poprzedni kwartał = 1	liczba	zmiana/ poprzedni kwartał = 1
IV kw. 2014	9,161	0,77% ↓	42 993	1,51% ↓
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% ↑

Źródło: ZBP – SARFiN

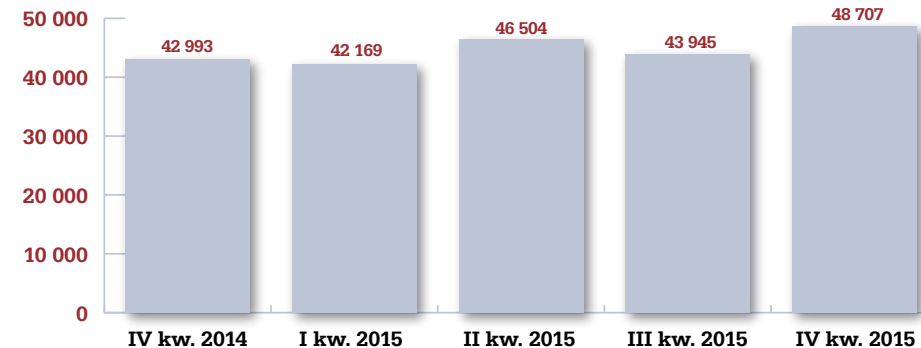
W porównaniu do IV kwartału 2014 roku, wartość udzielonych kredytów wzrosła o **15,50%**, natomiast ich liczba o **13,29%**. W całym 2015 roku banki udzieliły **181 325** nowych kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości **39,320 mld zł**, co oznacza wzrost o **6,78%** w ujęciu wartościowym i o **4,16%** w ujęciu ilościowym w porównaniu do wyników roku 2014.

Tabela 2. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w latach 2011 – 2015

okres	wartość w mld zł	zmiana/ poprzedni rok = 1	liczba	zmiana/ poprzedni rok = 1
2011	49,210	1,13% ↑	231 159	0,35% ↑
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% ↑

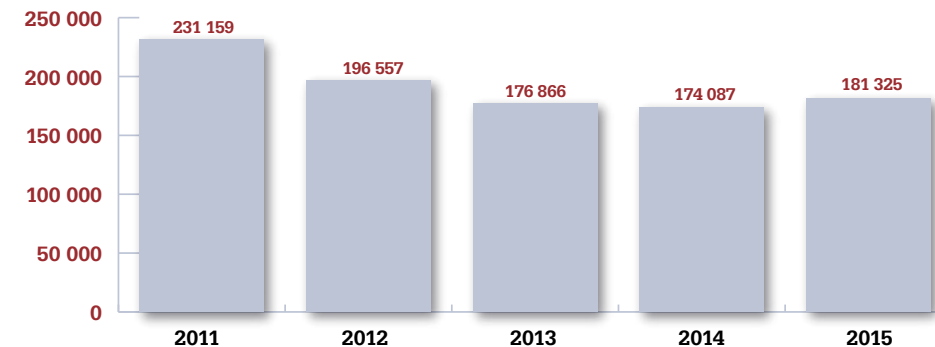
Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie w okresie IV kw. 2014 r. – IV kw. 2015 r.



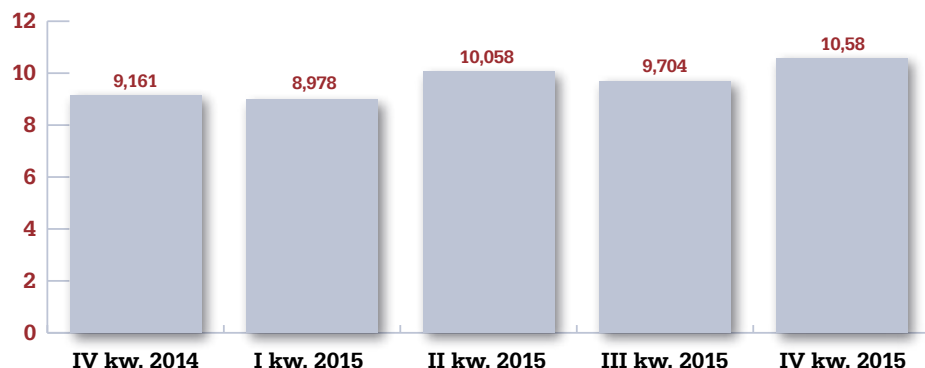
Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 4. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt rocznie w latach 2011 – 2015



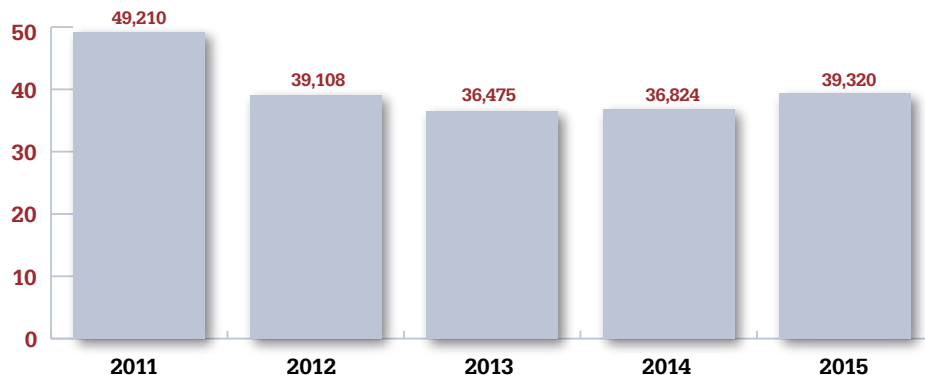
Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 5. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie w okresie IV kw. 2014 r. – IV kw. 2015 r. (mld zł)



Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 6. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt rocznie w latach 2011 – 2015 (mld zł)



Źródło: ZBP – SARFiN

Waluta kredytu

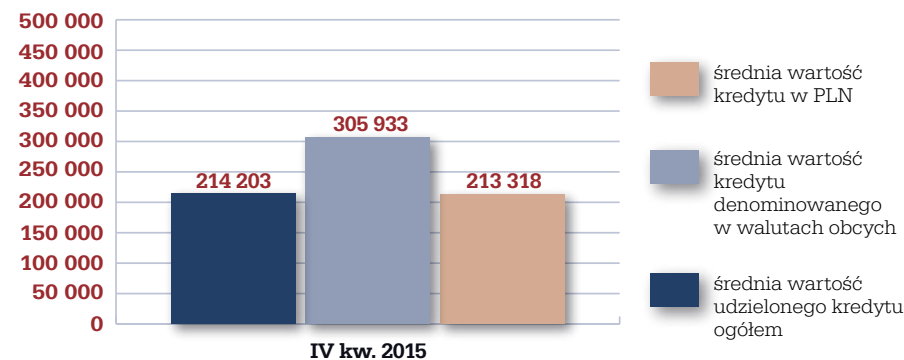
W IV kwartale 2015 roku pozytywny trend wygaszania sprzedaży kredytów denominowanych w obcych walutach był kontynuowany. Kredyty walutowe stanowiły **1,37%** (spadek o **0,18 p.p.** w porównaniu do

III kwartału 2015 roku) wartości wszystkich nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie od października do grudnia ubiegłego roku. Spośród kredytów udzielonych w obcych walutach jedynie udział tych denominowanych we franku szwajcarskim minimalnie wzrósł (o **0,06 p.p.**), co wynika bezpośrednio z osłabienia złotówki względem franka szwajcarskiego. Udział kredytów złotych wyniósł **98,63%** portfela kredytów hipotecznych udzielonych w ostatnim kwartale 2015 roku.

Średnia wartość kredytu

W badanym kwartale zarejestrowano lekki wzrost względem poprzedniego kwartału zarówno średniej wartości nowo udzielonych kredytów w złotówkach (o **0,93%**), jak i kredytów denominowanych w obcych walutach (o **6,00%**), które wyniosły odpowiednio **213 318 zł** i **305 933 zł**. Przeciętna wartość kredytu hipotecznego wyniosła **214 203 zł**, co oznacza wzrost o **0,98%** (nominalnie o **2 071 zł**) w porównaniu do III kwartału 2015 roku.

Wykres 7. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w IV kw. 2015 r.

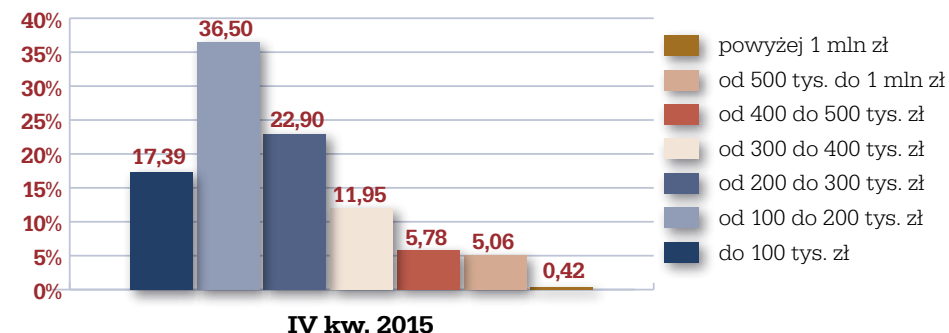


Źródło: ZBP – SARFiN

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

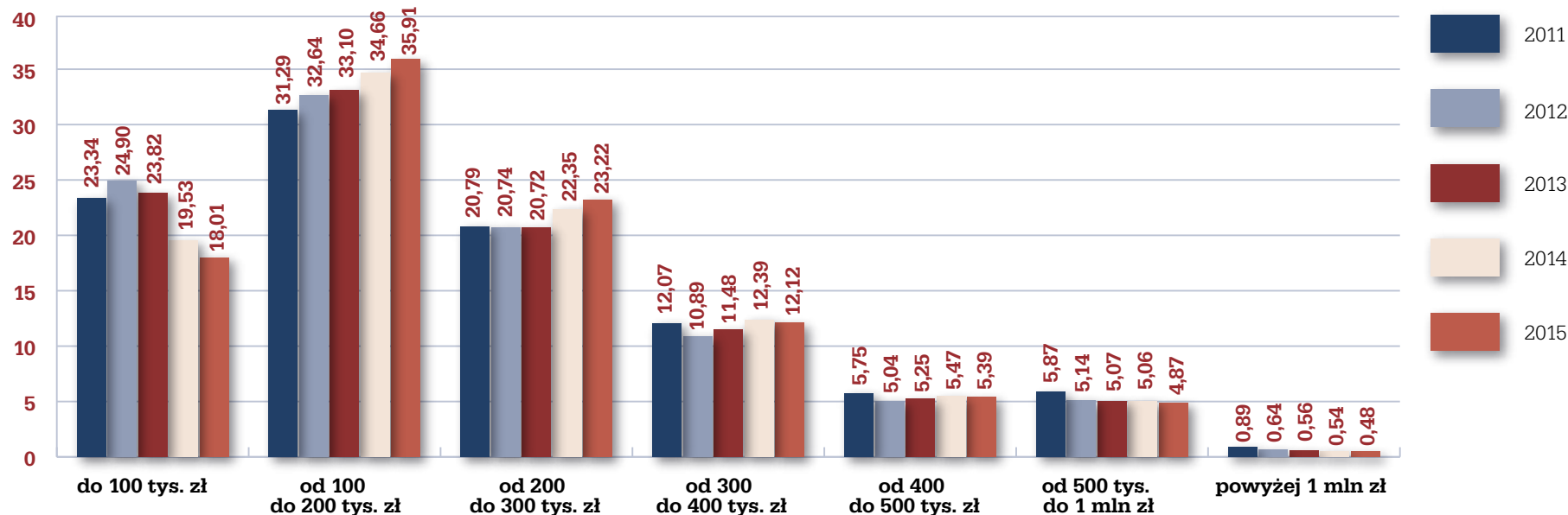
W minionym kwartale istotne zmiany w strukturze nowo udzielonych kredytów ze względu na wartość zanotowano jedynie w kategorii kredytów o wysokości do 100 tys. zł oraz od 100 do 200 tys. zł, odpowiednio spadek o **1,19 p.p.** i wzrost o **2,21 p.p.** w porównaniu do III kwartału 2015 roku. Niewielki spadek nastąpił również w przypadku kredytów o wartości od 300 do 400 tys. zł – o **0,94 p.p.** Udział pozostałych kategorii wartościowych pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału.

Wykres 8. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w IV kw. 2015 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 9. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w latach 2011 – 2015 w ujęciu rocznym

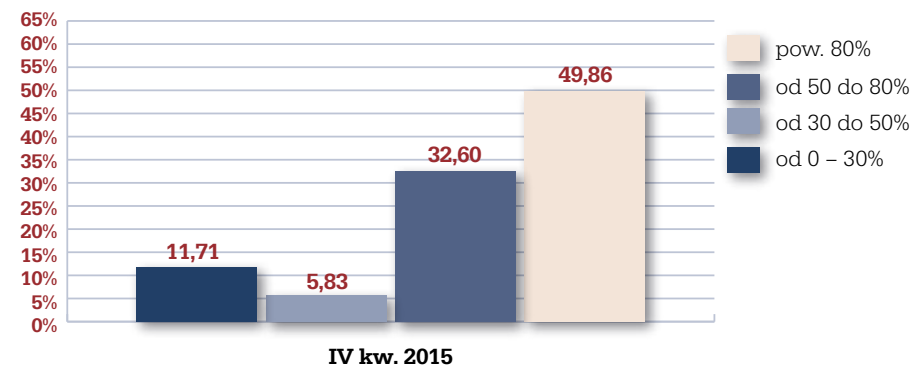


Źródło: ZBP – SARFiN

Struktura wskaźnika LtV

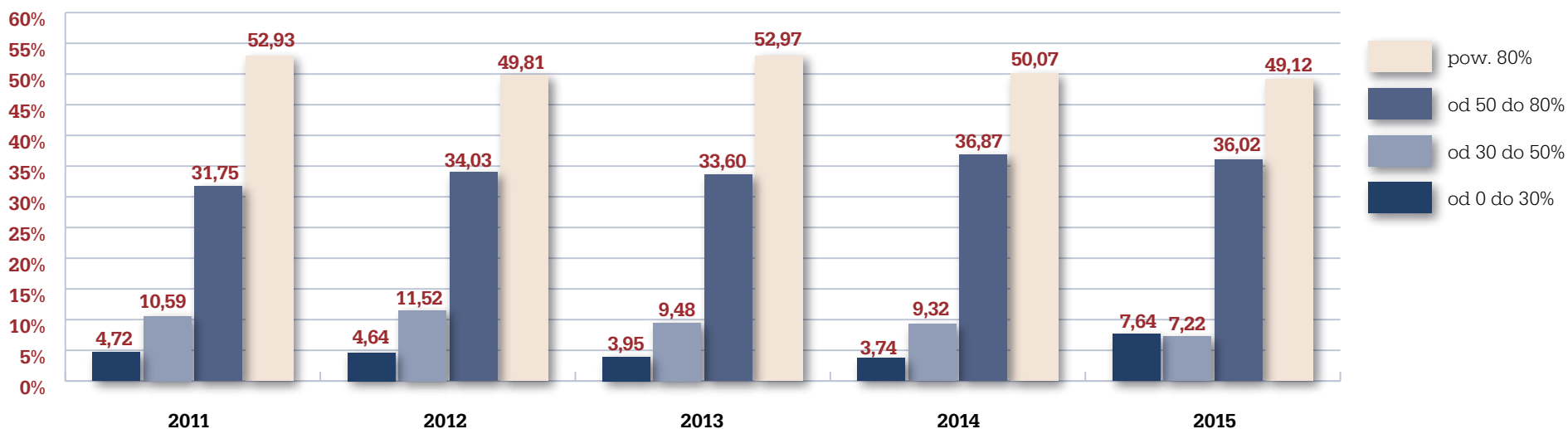
Mimo, że banki w Polsce nadal najczęściej udzielają kredytów z wkładem własnym poniżej 20% (ich udział w IV kwartale 2015 roku osiągnął poziom **49,86%** portfela), to już od połowy 2014 roku notujemy pozytywne zmiany w strukturze nowo udzielonych kredytów ze względu na poziom wskaźnika LtV – rośnie udział nowych kredytów mieszkaniowych o wskaźniku LtV poniżej 30%. W IV kwartale 2015 roku udział tego segmentu wyniósł **11,71%**, tzn. wzrósł o **3,40 p.p.** w ujęciu kwartalnym. Jednocześnie spada popularność kredytów z LtV od 50 do 80% – w minionym kwartale ich udział w portfelu wyniósł **32,60%**, czyli spadł o **2,71 p.p.** W przypadku kredytów hipotecznych, dla których wskaźnik LtV mieścił się w przedziale od 30 do 50% oraz powyżej 80%, nie zanotowano istotnych zmian.

Wykres 10. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w IV kw. 2015 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 11. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w latach 2011 – 2015 w ujęciu rocznym



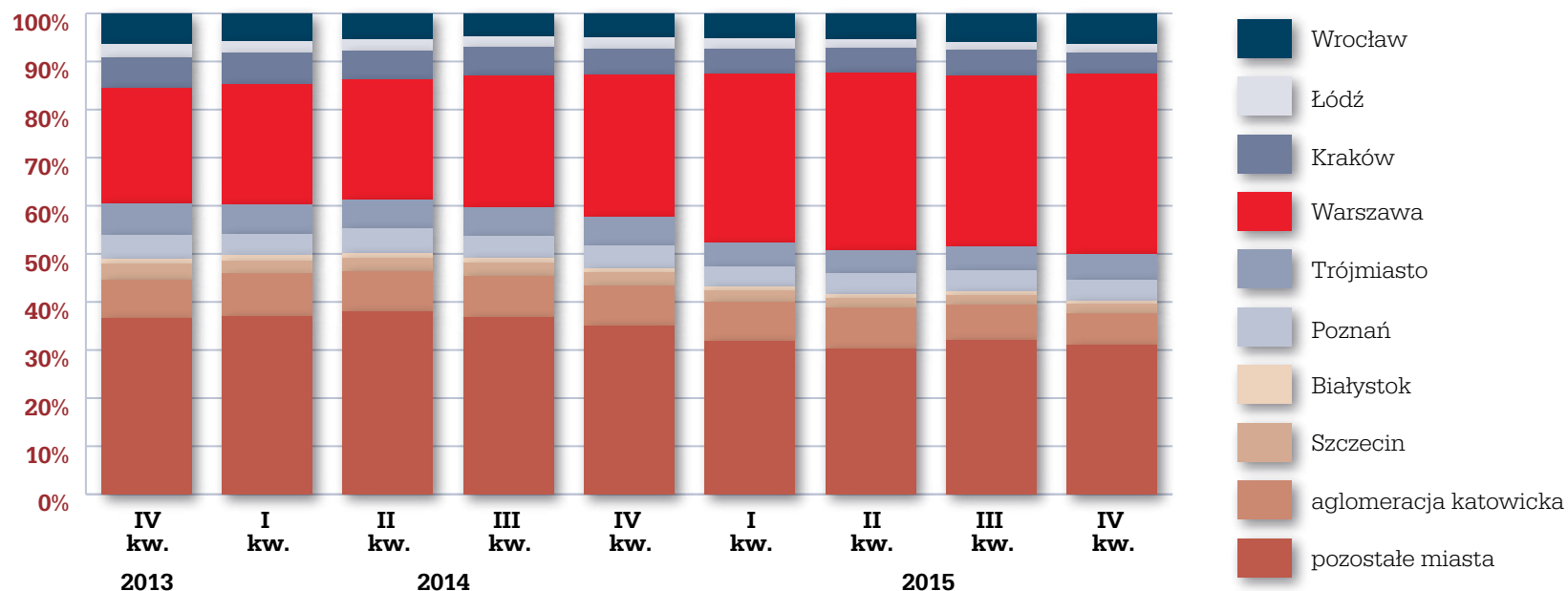
Źródło: ZBP – SARFiN

Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W okresie od października do grudnia 2015 roku udział dziewięciu największych polskich aglomeracji w strukturze wartościowej nowych kredytów mieszkaniowych w odniesieniu do poprzedniego kwartału

wzrósł o **1,12 p.p.** i wyniósł **69,02%**. Było to spowodowane głównie wyższą sprzedażą kredytów na rynku warszawskim – w porównaniu do III kwartału 2015 roku udział kredytów udzielonych w stolicy wzrósł o **1,89 p.p.** i osiągnął poziom **37,43%**. W pozostałych badanych aglomeracjach odnotowano jedynie minimalne zmiany struktury nowo udzielonych kredytów.

Wykres 12. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie IV kw. 2013 r. – IV kw. 2015 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Tabela 3. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie IV kw. 2014 r. – IV kw. 2015 r.

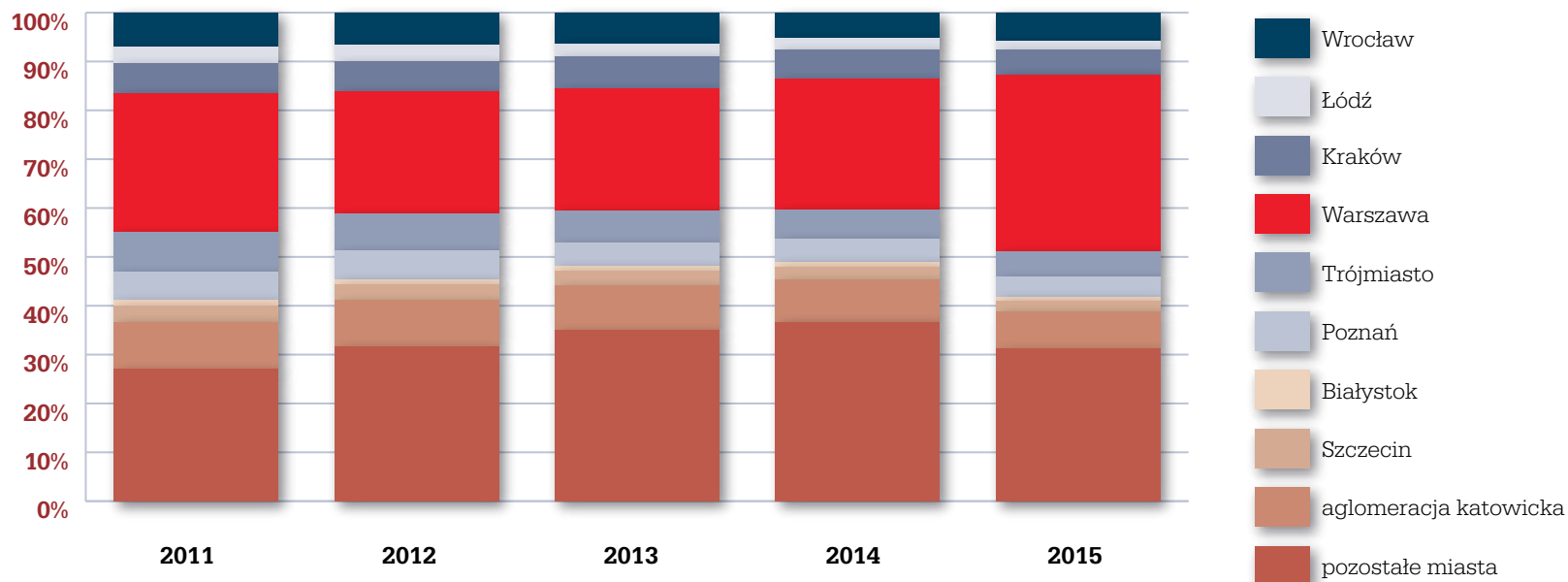
okres	pozostałe miasta	aglomeracja katowicka	Szczecin	Białystok	Poznań	Trójmiasto	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław
IV kw. 2014	35,06%	8,36%	2,61%	0,94%	4,75%	5,93%	29,57%	5,42%	2,27%	5,09%
I kw. 2015	31,89%	8,09%	2,36%	0,89%	4,07%	5,08%	35,05%	5,20%	2,09%	5,28%
II kw. 2015	30,20%	8,60%	2,06%	0,71%	4,31%	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%

Źródło: ZBP – SARFiN

W 2015 roku zauważalny wzrost udziału wartości nowych kredytów mieszkaniowych w portfelu zanotowano jedynie w Warszawie (aż o **9,56 p.p.**) i wyniósł on **36,33%**. W pozostałych aglomeracjach

zmiany były minimalne i nie przekraczały 1 p.p. w porównaniu do 2014 roku, a udział mniejszych miast Polski spadł o **5,44 p.p.** do poziomu **31,26%**.

Wykres 13. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w latach 2011 – 2015 w ujęciu rocznym



Źródło: ZBP – SARFiN

Tabela 4. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w latach 2011 – 2015 w ujęciu rocznym

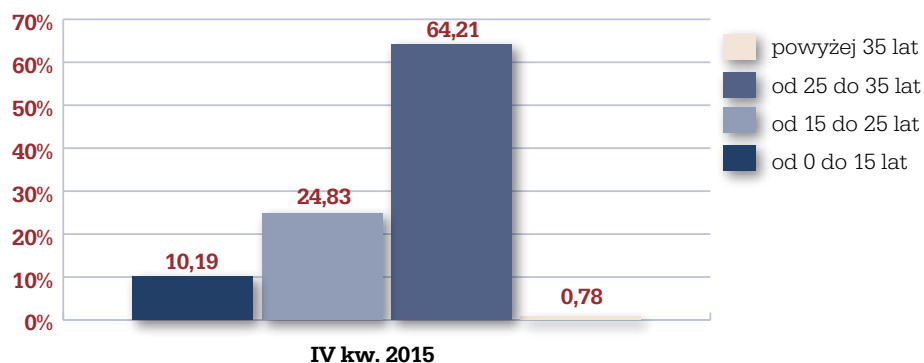
okres	pozostałe miasta	aglomeracja katowicka	Szczecin	Białystok	Poznań	Trójmiasto	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław
2011	27,04%	9,67%	3,24%	1,23%	5,80%	8,05%	28,47%	6,12%	3,43%	6,94%
2012	31,73%	9,36%	3,22%	1,12%	5,92%	7,46%	25,10%	6,17%	3,19%	6,73%
2013	35,02%	9,06%	3,03%	1,07%	4,75%	6,51%	25,05%	6,46%	2,75%	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%

Źródło: ZBP – SARFiN

Okres kredytowania

W IV kwartale minionego roku banki najczęściej udzielały kredytów hipotecznych o okresie zapadalności od 25 do 35 lat – ich udział w portfelu wzrósł o **1,24 p.p.** w stosunku do poprzedniego kwartału i wyniósł **64,21%**. Popularność pozostałych kategorii spadła. Udział kredytów na okres powyżej 35 lat spadł minimalnie (o **0,11 p.p.**) do poziomu **0,78%**. W pozostałych dwóch segmentach odnotowano nieco wyższe spadki – w przypadku kredytów udzielonych na okres do 15 lat – o **0,57 p.p.**, natomiast w przypadku okresu kredytowania od 15 do 25 lat – o **0,56 p.p.**

Wykres 14. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w IV kw. 2015 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

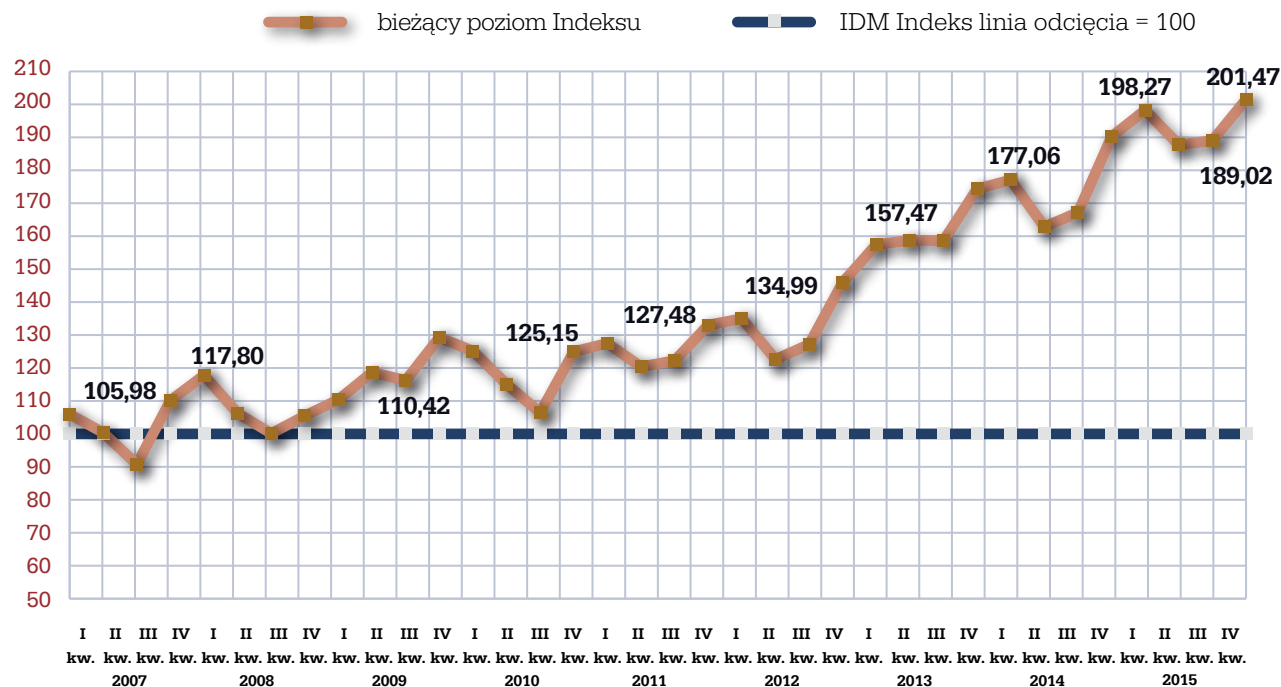
Prezentowany w Raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM) M3** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego.

Wpływ na znaczny wzrost dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w IV kwartale 2015 roku miały:

- kwartalny nieznaczny spadek cen nieruchomości w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – spadek o **1,08%** w stosunku do III kwartału 2015 roku;
- praktycznie niezauważalny spadek oprocentowania kredytów udzielonych w IV kwartale – według NBP spadek ten wyniósł **0,22%** (spadek o 1 punkt bazowy) – realne oprocentowanie kredytów udzielonych w IV kwartale 2015 roku wyniosło **4,60%** (w poprzednim kwartale 4,61%);
- znaczny wzrost średnich dochodów rodziny, tj. o **4,41%** w IV kwartale 2015 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) obniżył się o stopę inflacji (**0,03%**).

Wszystkie te czynniki spowodowały, iż dochód rozporządzalny dla IDM3 (stanowiący albo różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej, albo wartością minimum socjalnego – do wyliczenia Indeksu Dostępności Mieszkaniowej brana jest kwota niższa) zwiększył się o **6,48%**, co spowodowało wzrost indeksu aż o **12,45 punktów** w IV kwartale 2015 roku, który przekroczył poziom 200 punktów osiągając najwyższą w historii notowań wartość **201,47**.

Wykres 15. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 w okresie I kw. 2007 r. – IV kw. 2015 r.



Źródło: ZBP

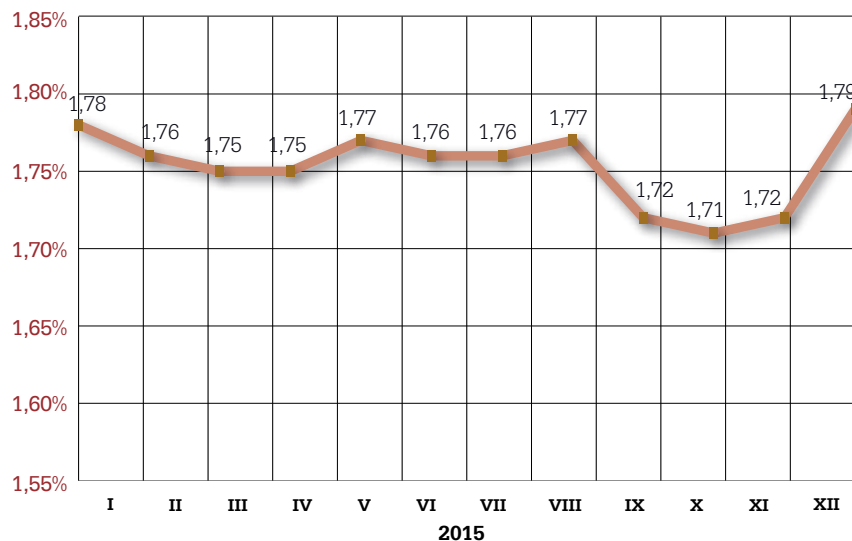
Podsumowując zmianę w wysokości poziomu Indeksu Dostępności Mieszkaniowej – IDM3 w 2015 roku należy wskazać, iż w ciągu roku odnotowano nieznaczny (**1,87%**) wzrost cen nieruchomości, ale też spadek o **0,45 p.p.** średnich stóp oprocentowania nowych kredytów hipotecznych, przy wzroście dochodów rozporządzalnych o **3,10%**. Tym samym Indeks w układzie rok do roku zwiększył się o **11,27 punktów** i był najwyższy w historii jego liczenia. Taki trend wskazuje, iż dostępność kredytów, szacowana w relacji do dochodów i poziomu cen, jest bardzo 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 grudniu 2015 roku marże podwyższył Deutsche Bank S.A., Bank Pekao S.A., mBank S.A. i Euro Bank S.A., a Bank BPH S.A. zapowiedział podwyżki od początku roku 2016. Przeciętna marża kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) w grudniu 2015 roku wyniosła **1,79%**, co oznacza wzrost o **0,07 p.p.** w odniesieniu do średniej marży notowanej we wrześniu ubiegłego roku. Rada Polityki Pieniężnej utrzymała stopy procentowe na dotychczasowym, najniższym w historii poziomie (stopa referencyj-

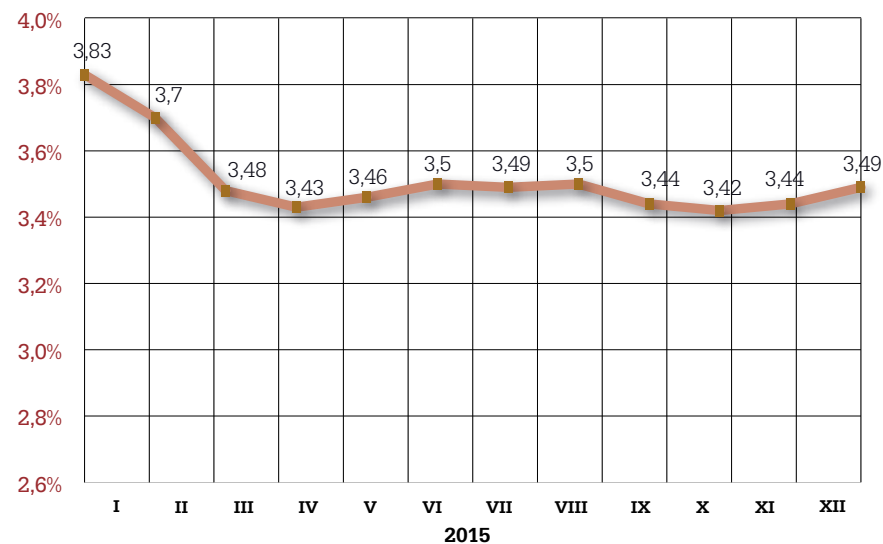
na NBP wynosi **1,50%**), a WIBOR 3M pozostał na poziomie z września 2015 roku i w grudniu wyniósł **1,72%**. Średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego wzrosło o **0,05 p.p.** w porównaniu do września 2015 roku i na koniec badanego kwartału wyniosło **3,49%**.

Wykres 16. Średnia marża kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2015 r. – grudzień 2015 r.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

Wykres 17. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2015 r. – grudzień 2015 r.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

Program „Mieszkanie dla Młodych”

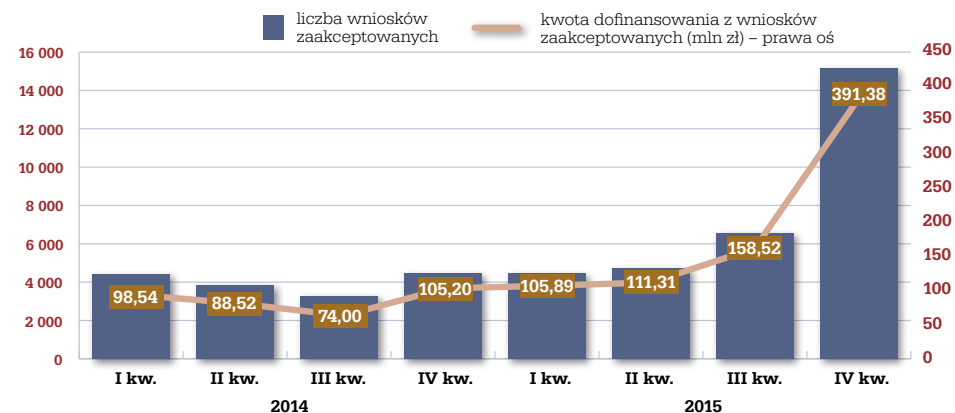
Program „Mieszkanie dla Młodych” od początku 2015 roku systematycznie zyskuje na popularności. Nowelizacja ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, która weszła w życie 1 września 2015 roku rozszerzając zakres Programu na rynek wtórny, wywołała lawinowy napływ wniosków o dofinansowanie wkładu własnego. Ostatni miesiąc 2015 roku był pod tym względem rekordowy – do Banku Gospodarstwa Krajowego wpłynęło aż **6 553** wnioski (w listopadzie złożono **5 524** wnioski, a w październiku – **5 302**) na kwotę **172,05 mln zł**.

Wyniki Programu „Mieszkanie dla Młodych” w IV kwartale 2015 roku były najlepsze od początku jego działania. W ciągu trzech ostatnich miesięcy ubiegłego roku zaakceptowano **15 146** wniosków o dopłatę, czyli o **8 816 (131,8%)** więcej w porównaniu do III kwartału 2015 roku. Łączna kwota dofinansowania w IV kwartale 2015 roku wyniosła **391,38 mln zł** – o **146,9%** więcej niż w poprzednim kwartale.

Tak duże zainteresowanie Programem spowodowało, że do końca 2015 roku łącznie zarezerwowano **1 133,66 mln zł** na dopłaty. Tym samym, na koniec 2015 roku wykorzystano **72,83%** pierwotnie przewidzianego w ustawie limitu na rok 2015 (715 mln zł) oraz **50,79%** środków przeznaczonych na rok 2016. W puli dofinansowania na bieżący rok pozostało jeszcze **360 mln zł**, co oznacza, że jeżeli tempo wykorzystywania dopłat utrzyma się na dotychczasowym poziomie, to środki mogą się skończyć już w II kwartale 2016 roku.

W okresie dwóch lat funkcjonowania Programu zaakceptowano **46 873** wnioski na kwotę dofinansowania w wysokości **1 133,36 mln zł**. W tym samym czasie banki zawarły **41 256** umów kredytowych w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych” o łącznej wartości ponad **7,448 mld zł**. Kredyty preferencyjne stanowiły **11,61%** liczby i **9,78%** wartości wszystkich nowych umów kredytowych podpisanych w latach 2014 – 2015. Jednak znaczenie Programu rośnie – w IV kwartale 2015 roku udziały te wyniosły: **26,65%** pod względem liczby i **20,03%** pod względem wartości nowych kredytów (zawarto **12 980** umów o kredyt hipoteczny na kwotę **2,129 mld zł**).

Wykres 18. Liczba i kwota wniosków zaakceptowanych przez banki w okresie I kw. 2014 r. – IV kw. 2015 r. – Program „Mieszkanie dla Młodych”



Źródło: BGK

W IV kwartale 2015 roku maksymalna cena 1m² powierzchni użytkowej mieszkania w Programie „Mieszkanie dla Młodych” pozostała na dotychczasowym poziomie w Gdańsku (**5 234,35 zł** dla rynku pierwotnego i **4 282,65 zł** dla rynku wtórnego) i w Poznaniu (**5 924,60 zł** dla rynku pierwotnego i **4 847,40 zł** dla rynku wtórnego). Spośród badanych miast limity zostały zmniejszone w Łodzi (dla rynku pierwotnego o **185,35 zł**, a dla rynku wtórnego o **151,65 zł**) oraz w Warszawie (na rynku pierwotny limit zmniejszono o **170,83 zł**, a na rynku wtórnym – **139,76 zł**). Natomiast we Wrocławiu i Krakowie maksymalne ceny nabycia lokali mieszkalnych podwyższono – odpowiednio o **62,70 zł** i **134,20 zł** dla rynku pierwotnego oraz o **51,30 zł** i **109,80 zł** dla mieszkań z „drugiej ręki”.

Tabela 5. Porównanie maksymalnych cen nabycia mieszkania w Programie „Mieszkanie dla Młodych” w wybranych miastach Polski w III kw. 2015 i IV kw. 2015 r.

Miasto	Limity cen w programie „MdM” – rynek pierwotny (cena za 1m ²)	zmiana limitu IV kw. 2015/ III kw. 2015	Limity cen w programie „MdM” – rynek wtórny (cena za 1m ²)	zmiana limitu IV kw. 2015/ III kw. 2015
Warszawa	6 417,49 zł	- 170,83 zł	5 250,68 zł	- 139,76 zł
Wrocław	5 243,70 zł	62,70 zł	4 290,30 zł	51,30 zł
Gdańsk	5 234,35 zł	0 zł	4 282,65 zł	0 zł
Kraków	5 247,00 zł	134,20 zł	4 293,00 zł	109,80 zł
Poznań	5 924,60 zł	0 zł	4 847,40 zł	0 zł
Łódź	4 330,15 zł	- 185,35 zł	3 542,85 zł	- 151,65 zł

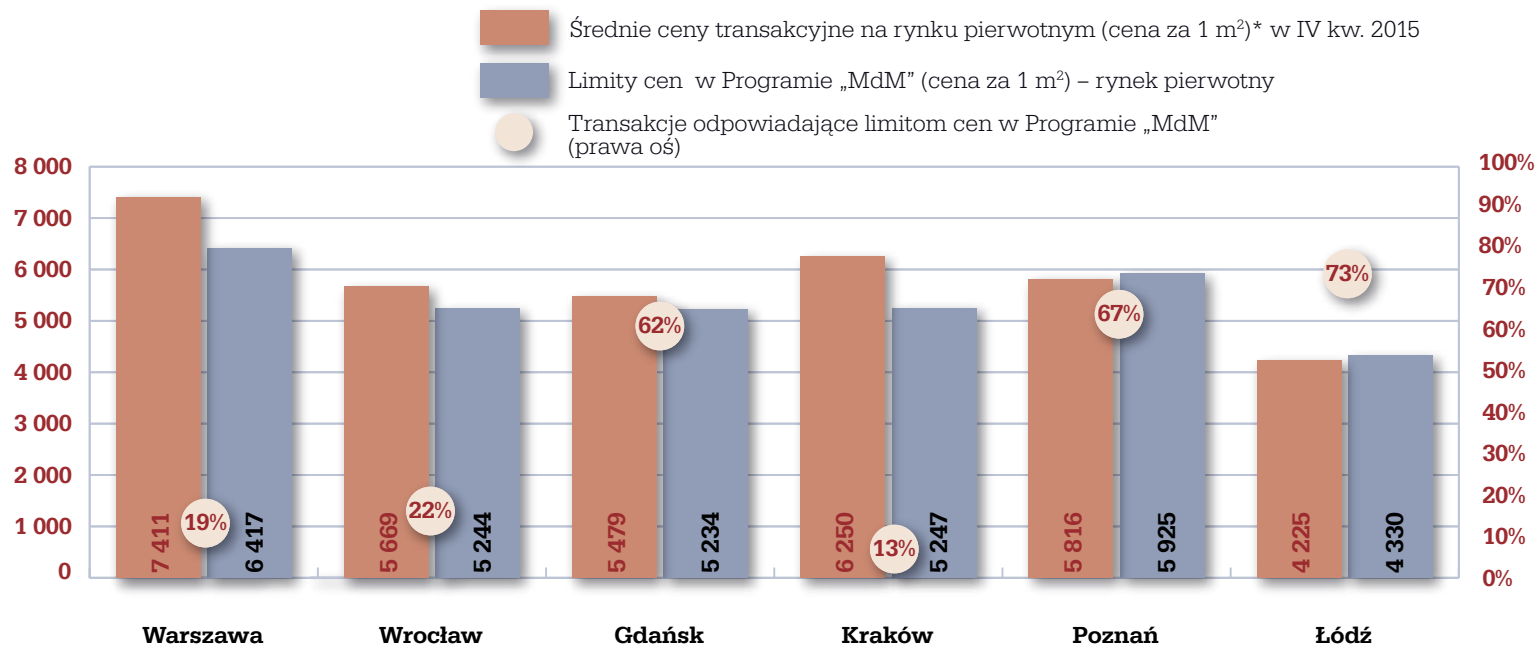
limity ceny 1m² powierzchni użytkowej mieszkania w Programie „Mieszkanie dla Młodych” zmieniają się dwa razy w roku – dla województwa pomorskiego w styczniu i lipcu, natomiast dla pozostałych województw – w kwietniu i październiku

Źródło: BGK

Wyselekcjonowanie transakcji zawartych w IV kwartale 2015 roku, których przedmiotem były lokale mieszkalne spełniające warunki Programu „Mieszkanie dla Młodych” w zakresie powierzchni użytkowej i ceny, pozwoliło określić możliwości skorzystania z Programu w największych miastach Polski. Nadal najlepsza sytuacja pod względem dostępności Programu jest w Łodzi, gdzie w IV kwartale 2015 roku **73%** transakcji zawartych na rynku pierwotnym mieściło się w limicie ceny, natomiast na rynku wtórnym – aż **82%**. Kolejne miasta pod względem dostępności

Programu to Poznań i Gdańsk, gdzie odpowiednio **67%** i **62%** mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym mogłoby być kupionych z dofinansowaniem rządowym. W przypadku lokali „z drugiej ręki” udziały wynoszą **32%** w Poznaniu i **22%** w Gdańsku. Najmniejsze szanse na skorzystanie z Programu na rynku pierwotnym mają krakowianie (tylko **13%** ogólnej liczby zawartych transakcji dotyczyło mieszkań o cenie poniżej ustalonego limitu), a na rynku wtórnym – mieszkańcy stolicy (zaledwie **7%** zawartych transakcji spełniało wymogi Programu).

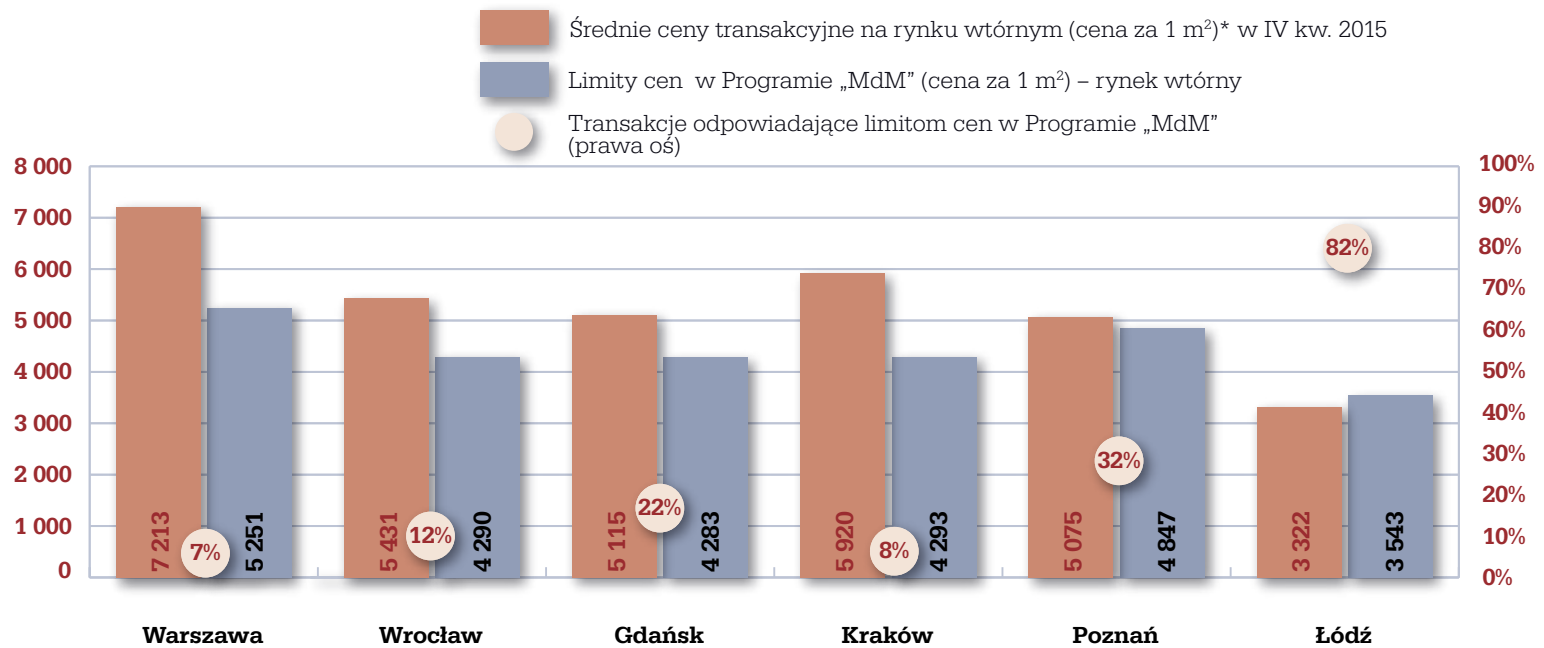
Wykres 19. Porównanie średnich cen transakcyjnych mieszkań w IV kwartale 2015 r. i limitów cen w Programie „Mieszkanie dla Młodych” – rynek pierwotny



* średnia cena lokali mieszkalnych o metrażu do 75 m²

Źródło: BGK, AMRON

Wykres 20. Porównanie średnich cen transakcyjnych mieszkań w IV kwartale 2015 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

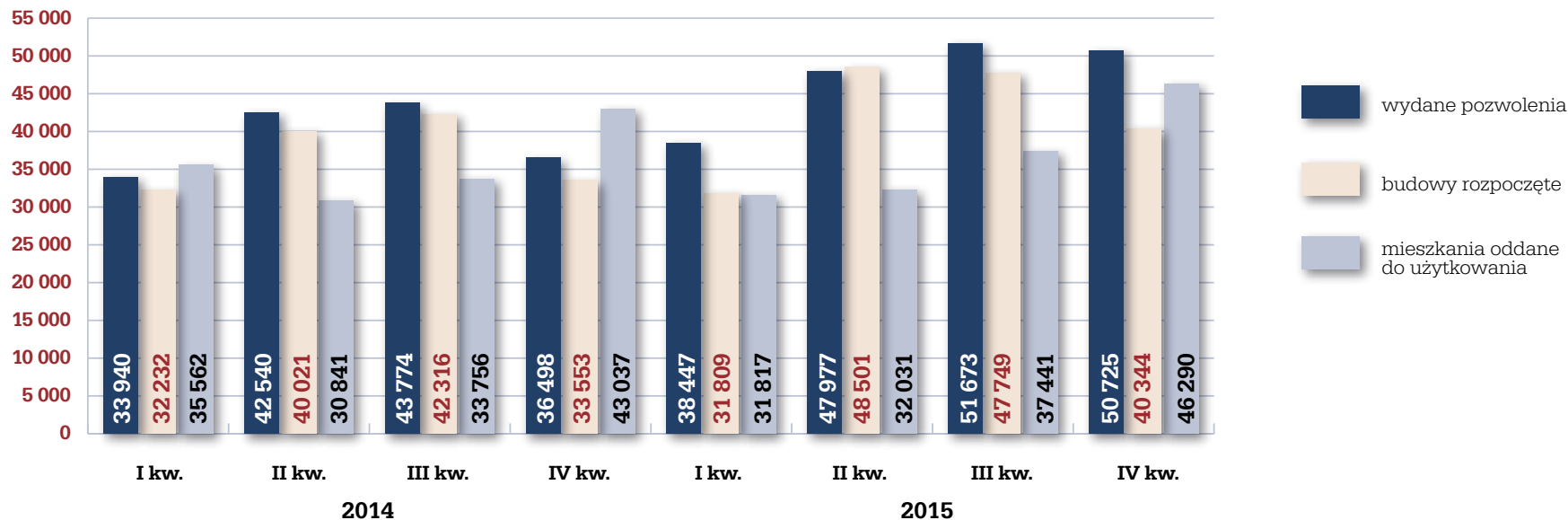
Zgodnie z rocznym cyklem rynku nieruchomości, w IV kwartale 2015 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału zanotowano lekkie spadki w zakresie wydanych pozwoleń na budowę mieszkań (o **2%**) i budów rozpoczętych (o **16%**), których liczba wyniosła odpowiednio **50 725** i **40 344** lokali. Natomiast liczba nowo wybudowanych mieszkań wzrosła o **24%**, osiągając poziom **46 290**.

W porównaniu do analogicznego okresu 2014 roku widać wyraźnie utrzymujący się trend wzrostowy na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W stosunku do IV kwartału 2014 roku zanotowano wzrosty we

wszystkich badanych kategoriach. Według wstępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła o **8%**, liczba nowych budów – o **20%**, a liczba wydanych pozwoleń na budowę nowych mieszkań – aż o **39%**.

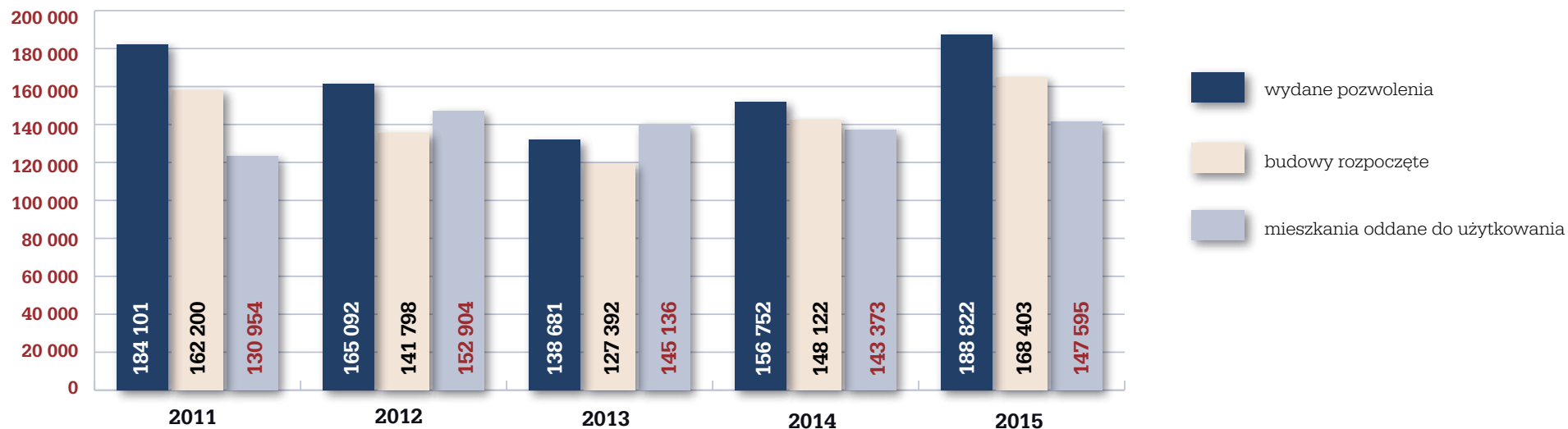
W całym 2015 roku powstało **147 595** nowych lokali mieszkalnych, czyli o **3%** więcej niż w roku poprzednim. W przypadku liczby wydanych pozwoleń na budowę oraz liczby nowo rozpoczętych budów zanotowano wzrost, odpowiednio o **20%** i **14%**, co oznacza rekordowe wyniki, najlepsze od 2008 roku.

Wykres 21. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w okresie I kw. 2014 r. – IV kw. 2015 r.



Źródło: GUS

Wykres 22. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2011 – 2015



Źródło: GUS

Już od kilku kwartałów stymulowany przez niskie stopy procentowe i Program „Mieszkanie dla Młodych” popyt na mieszkania utrzymuje się na stabilnie wysokim poziomie, napędzając rozwój branży deweloperskiej. W konsekwencji miniony rok 2015 deweloperzy zdecydowanie powinni zaliczyć do udanych.

Rekordowe wskaźniki sprzedaży mieszkań zachęcały deweloperów do rozpoczynania kolejnych inwestycji. W IV kwartale 2015 roku sektor deweloperski zanotował bardzo dobre wyniki zarówno w przypadku liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań, jak i liczby rozpoczynanych budów oraz mieszkań oddanych do użytkowania. Według wstępnych danych GUS w minionym kwartale deweloperzy wybudowali **22 039** mieszkań, co oznacza wzrost o **34%** w stosunku do III kwartału 2015 roku. Sektor deweloperski rozpoczął budowę **23 700** nowych lokali (wzrost o **5%** w ujęciu kwartalnym) i otrzymał pozwolenia na budowę kolejnych **28 542** mieszkań (więcej o **13%** w porównaniu do III kwartału 2015 roku).

W stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła o **11%**, liczba nowych budów – o **25%**, a liczba wydanych pozwoleń na budowę nowych mieszkań – aż o **52%**.

Rok 2015 to już trzeci z kolei rok wzrostów na rynku deweloperskim. W porównaniu do roku 2014 liczba mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów wzrosła o **6%** i wyniosła **62 333** mieszkania. W minionym roku deweloperzy wykazywali również wzmoczoną aktywność w zakresie rozpoczynania nowych inwestycji (**86 498** mieszkań, czyli więcej o **24%** w porównaniu do roku 2014) oraz planowania kolejnych – deweloperzy uzyskali pozwolenia na budowę **97 248** lokali, co oznacza wzrost o **25%** w ujęciu rocznym. Utrzymywanie wielkości oferty i cen lokali mieszkalnych na stabilnym poziomie pozwala sądzić, że deweloperów czeka kolejny dobry rok, aczkolwiek biorąc pod uwagę utrudnienia w dostępie do kredytów mieszkaniowych, duże prawdopodobieństwo, że kwota dostępnych środków na dotacje w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych” może się niedługo wyczerpać, a także rosnącą niepewność na rynku, wynikającą z polityki rządu, rekordy 2015 roku trudno będzie pobić.

W 2015 roku liczba pozwoleń na budowę mieszkań przez deweloperów stanowiła **52%** (więcej o **3%** niż przed rokiem) wszystkich pozwoleń w sektorze budownictwa mieszkaniowego, a liczba budów rozpoczętych przez deweloperów wyniosła **51%** (więcej o **4%**) wszystkich rozpoczętych budów. Deweloperzy oddali do użytkowania **42%** wszystkich ukończonych w 2015 roku mieszkań.

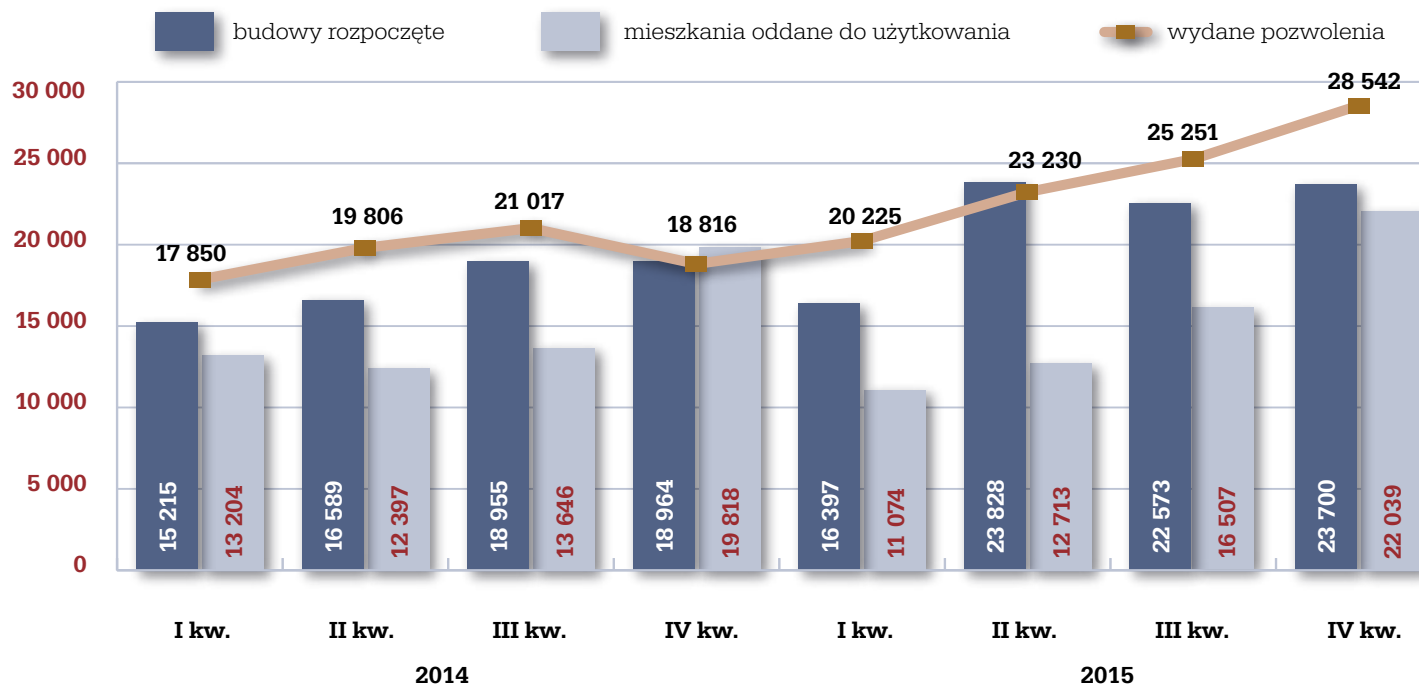
tych przez deweloperów wyniosła **51%** (więcej o **4%**) wszystkich rozpoczętych budów. Deweloperzy oddali do użytkowania **42%** wszystkich ukończonych w 2015 roku mieszkań.

Tabela 6. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2014 r. – IV kw. 2015 r.

	2014				2015			
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
wydane pozwolenia	17 850	19 806	21 017	18 816	20 225	23 230	25 251	28 542
budowy rozpoczęte	15 215	16 589	18 955	18 964	16 397	23 828	22 573	23 700
mieszkania oddane do użytkowania	13 204	12 397	13 646	19 818	11 074	12 713	16 507	22 039

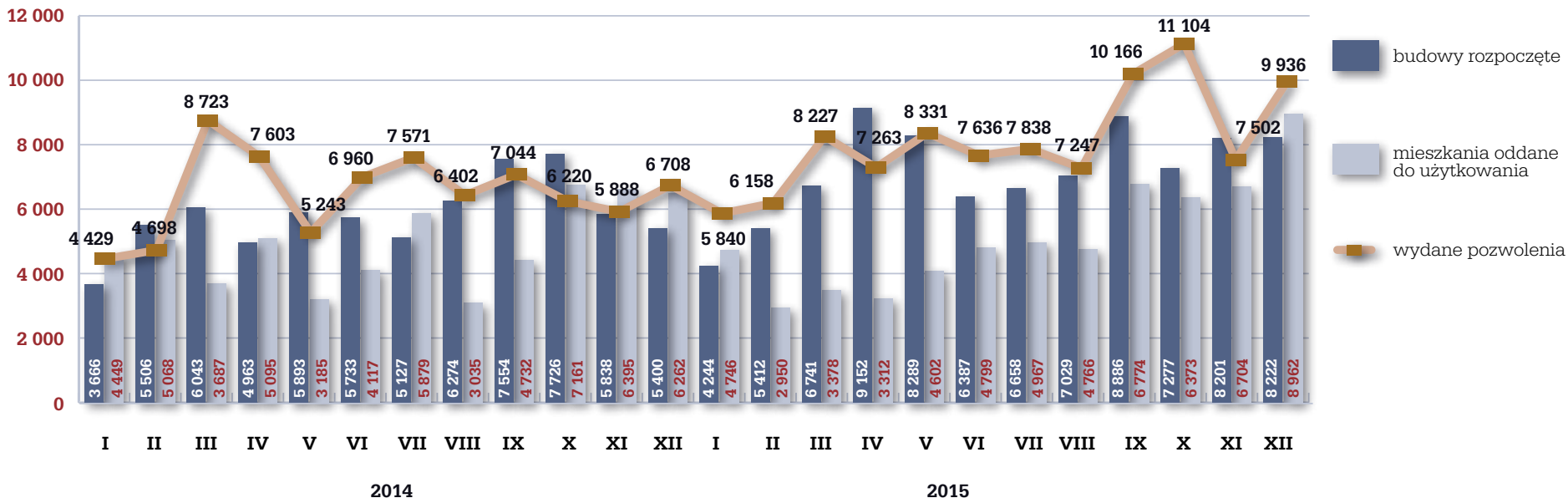
Źródło: GUS

Wykres 23. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2014 r. – IV kw. 2015 r. w ujęciu kwartalnym



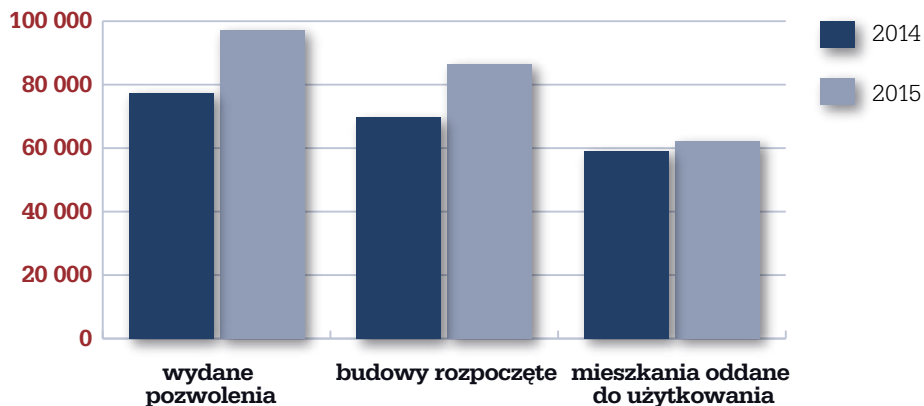
Źródło: GUS

Wykres 24. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I 2014 – XII 2015 r. w ujęciu miesięcznym



Źródło: GUS

Wykres 25. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w latach 2014 – 2015



Źródło: GUS

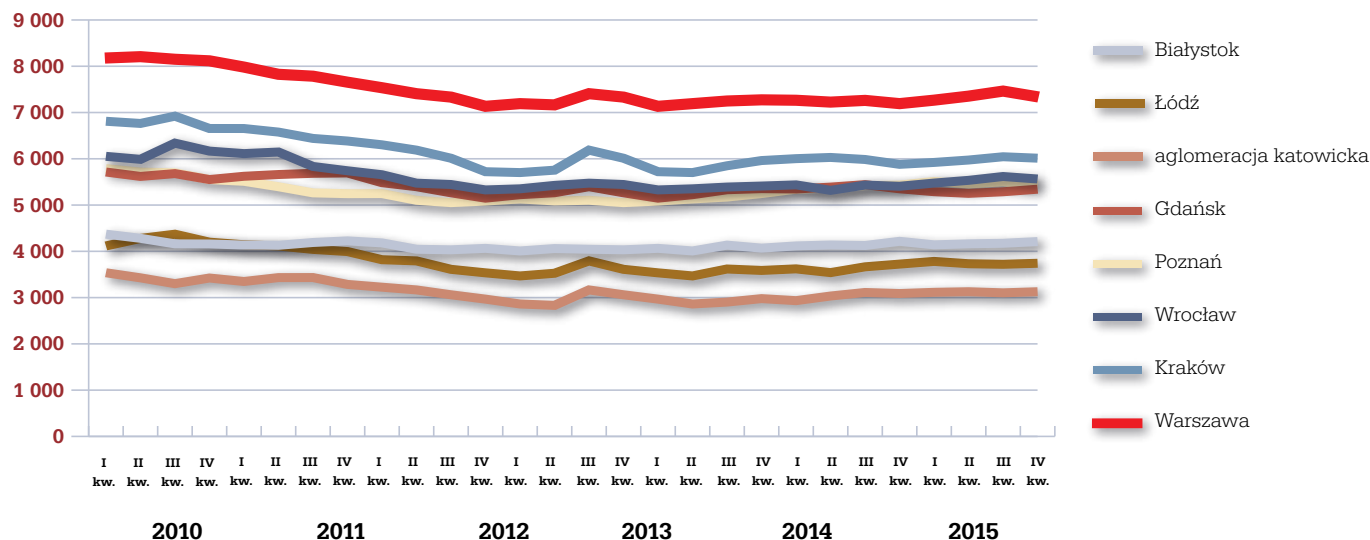
Średnie ceny transakcyjne mieszkań

Pomimo dużego zainteresowania Programem „Mieszkanie dla Młodych” (wywołanego rozszerzeniem jego zakresu na rynek wtórny we wrześniu 2015 roku), rekordowej sprzedaży deweloperów i nieco lepszych wyników na rynku kredytów hipotecznych w IV kwartale 2015 roku, popyt i podaż mieszkań równoważą się, dzięki czemu ceny lokali mieszkalnych w skali kraju pozostają stabilne. Co prawda w III kwartale 2015 roku zanotowano minimalny wzrost cen mieszkań oferowanych na rynku pierwotnym, jednak w ostatnim kwartale 2015 roku nastąpiła korekta i zaobserwowano niewielkie spadki cen transakcyjnych w największych polskich miastach, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym.

W IV kwartale 2015 roku zanotowano niewielki spadek średniej jednostkowej ceny transakcyjnej w Warszawie, w Poznaniu, we Wrocławiu i w Krakowie, odpowiednio o **124, 76, 54 i 31 zł/m²** w porównaniu do poprzedniego kwartału. W pozostałych badanych miastach zaobserwowano minimalne wzrosty przeciętnych cen – największy w Gdańsku, tj. o **56 zł/m²**.

W odniesieniu do IV kwartału 2014 roku, w czterech miastach (tj. w Poznaniu, Białymstoku, Gdańsku i Łodzi) przeciętne ceny transakcyjne pozostały na tym samym poziomie. W pozostałych miastach zanotowano wzrosty: we Wrocławiu o **157 zł/m²**, w Warszawie o **147 zł/m²**, w Krakowie o **133 zł/m²** oraz w aglomeracji katowickiej zaledwie o **39 zł/m²**.

Wykres 26. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2010 r. – IV kw. 2015 r. w ujęciu kwartalnym



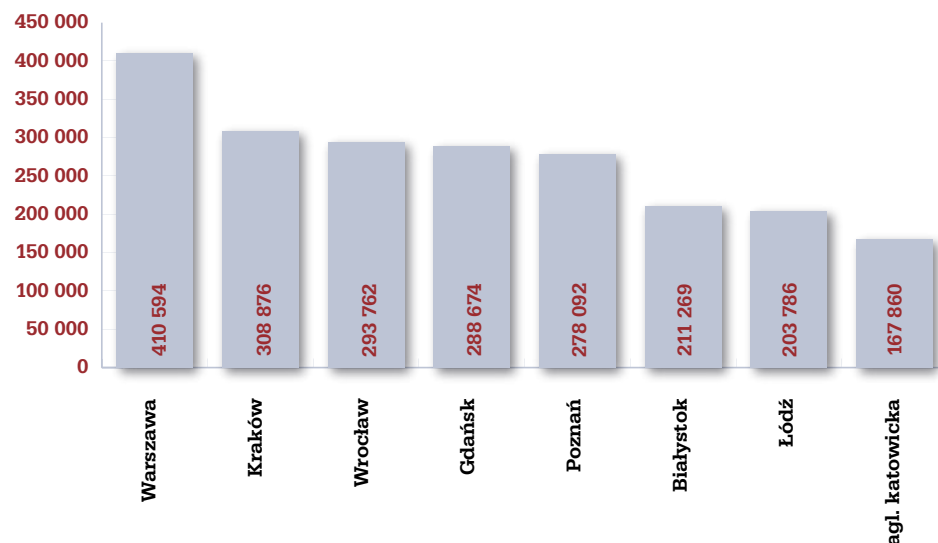
Źródło: AMRON

Tabela 7. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2014 r. – IV kw. 2015 r.

	2014				2015			
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
Warszawa	7 265	7 225	7 262	7 192	7 267	7 354	7 463	7 339
Białystok	4 117	4 137	4 126	4 216	4 140	4 162	4 174	4 211
aglomeracja katowicka	2 934	3 034	3 111	3 088	3 114	3 127	3 103	3 127
Wrocław	5 436	5 318	5 432	5 406	5 475	5 534	5 617	5 563
Gdańsk	5 347	5 388	5 441	5 352	5 289	5 253	5 287	5 343
Kraków	6 003	6 029	5 985	5 880	5 921	5 973	6 044	6 013
Poznań	5 343	5 364	5 420	5 432	5 509	5 454	5 502	5 426
Łódź	3 621	3 540	3 665	3 724	3 782	3 732	3 720	3 742

Źródło: AMRON

Wykres 27. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w IV kw. 2015 r.



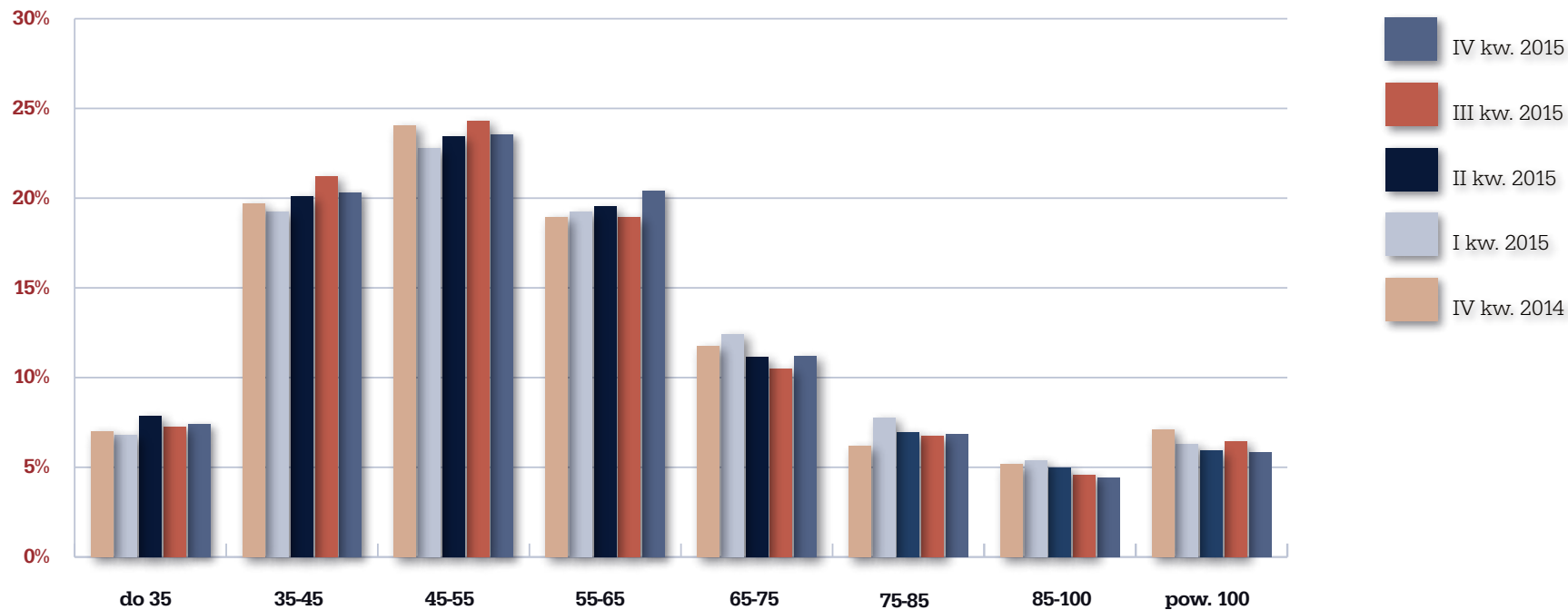
Źródło: AMRON

Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie

Nieziemiennie najpopularniejszym segmentem wśród nabywców mieszkań na warszawskim rynku w IV kwartale 2015 roku pozostawały lokale o powierzchni od 45 do 55 m² – ich udział w ogólnej strukturze obrotu wyniósł **23,57%**, co oznacza nieznaczny spadek (o **0,73 p.p.**) w porównaniu do III kwartału 2015 roku. Niewielki spadek zainteresowania nastąpił też w przypadku lokali o powierzchni użytkowej z przedziału od 35 do 45 m² – o **0,88 p.p.** oraz mieszkań największych, o metrażu przekraczającym 100 m² – o **0,61 p.p.** Wzrósł natomiast obrót lokalami mieszkalnymi o powierzchni od 55 do 65 m² (o **1,43 p.p.**) i od 65 do 75 m² (o **0,69 p.p.**). Udział pozostałych kategorii wielkościowych w wolumenie warszawskiego obrotu pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału.

W odniesieniu do analogicznego kwartału 2014 roku, największy wzrost w strukturze wielkościowej warszawskich lokali odnotowano w przypadku mieszkań o powierzchni od 55 do 65 m² (o **1,44 p.p.**), natomiast najsilniejsze spadki zarejestrowano w przypadku mieszkań największych, tj. w kategorii wielkościowej od 85 do 100 m² (o **0,75 p.p.**) i kategorii o powierzchni powyżej 100 m² (o **1,29 p.p.**).

Wykres 28. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie w okresie IV kw. 2014 – IV kw. 2015 r.



Źródło: AMRON

Komentarz do Raportu

– prof. Jacek Łaszek, Szkoła Główna Handlowa



Cisza przed burzą?

Dla ekonomisty, zwłaszcza interesującego się kryzysami gospodarczymi, to fascynujące doświadczenie, na własne oczy oglądać i analizować cykle polityczne, gospodarcze oraz na rynkach nieruchomości i finansowych, zarówno mieszkaniowych, jak i komercyjnych. Światowe doświadczenia w tym zakresie, zwłaszcza dotyczące załamania kryzysowych, są bardzo obszerne i pouczające. W zasadzie wszystko już wiemy,

a przynajmniej znamy podstawowe klocki, z których łatwo układać scenariusze, chociaż to w zasadzie ekonomia polityczna, a nie ekonomia. To ćwiczenie jest obecnie o tyle ciekawsze i bardziej emocjonujące, że nie dotyczy już UE, ale jest na wyciągnięcie ręki i dotyczy naszej gospodarki. Póki co potwierdza się ogólnie znana zasada, że cykle takie są zazwyczaj poprzesuwane w czasie i nieregularne. Potwierdza się również to, że okres kumulacji zakłóceń też na ogół jest dosyć długi i daje szansę na podjęcie rozsądnych działań, aby zapobiec załamaniu. Ale to wszystko do czasu. Od pewnego momentu okazuje się, że zdarzenia pozornie niezależne stają się silnie skorelowane i wówczas na wiele, wiele lat mamy murowane problemy.

Te porównania znakomicie pasują do oceny obecnej sytuacji w sektorze nieruchomości. W sferze politycznej de facto mamy małą rewolucję, podobna zapowiada się w polityce gospodarczej i gospodarce, a tymczasem w sektorze nieruchomości jak na razie wieje nudą. Wszystko odbywa się zgodnie z prognozą i jest kontynuacją dotychczasowych trendów. W sektorze mieszkaniowym trwa boom (niskie stopy), ale zakusy cenowe deweloperów są skutecznie hamowane przez limity programu

MDM oraz konserwatywną politykę kredytową banków. No cóż, lepiej późno niż wcale. Naturalnym hamulcem jest znowu rosnąca nadwyżka niesprzedanych mieszkań – deweloperzy nauczyli się elastycznie reagować na sygnały z rynku. Podatek bankowy też jeszcze nie przełożył się na ceny usług bankowych, co wspiera popyt.

Ceny mieszkań są na tyle wysokie, że biznes deweloperski rozkwita, a jednocześnie na tyle niskie, by ryzyko załamania nie było znaczące. Akcja kredytowa jest w zasadzie od wielu lat dosyć stabilna, nic więc dziwnego, że jej dynamika spada. Deweloperzy rozpoczynają nowe projekty. Słowem: powtórka historii, którą znamy. Krótko mówiąc prywatny biznes spełnia swoją rolę: przysparza sobie zysków, a klientom kredytów i mieszkań.

Podobnie przewidywalnie, chociaż niestety coraz gorzej wygląda sytuacja na rynkach nieruchomości komercyjnych. Wyraźnie już widać problemy na rynku biur i nieruchomości handlowo - usługowych. Jak pisaliśmy, to jednak bardziej efekt polityki ECB, niż rynku i dotyczy w znacznej mierze podmiotów zagranicznych.

Dobra gospodarka to suma szczęścia i rozumu. Jak dotąd Polska miała w tej sferze bardzo dużo szczęścia, które równoważyło chwilowe braki rozumu. W pozostałych krajach, które wpadały w problemy, ta suma, a zwłaszcza proporcje pomiędzy szczęściem a rozumem, układały się bardzo różnie. Oby się więc nie okazało, że umiarkowane szczęście nadal nam sprzyja, ale rozumu nam zabrakło.

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 ponad 10 lat budujemy nową jakość na rynku informacji o wartościach nieruchomości i z tej perspektywy w pełni uzasadnione jest dosłowne traktowanie anagramu nazwy Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami **AMRON – NORMA**. Dla uczestników rynku obrotu 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 Michała Wydrę (michal.wydra@zbp.pl).

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

Opracowanie graficzne:

Stämpfli

creative

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