

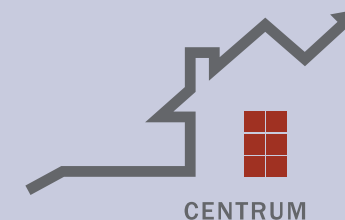
Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach
mieszkaniowych i cenach
transakcyjnych nieruchomości

1/2017

maj 2017

WERSJA SKRÓCONA



AMRON

**Raport nr 31,
data publikacji:
30 maja 2017**



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Spis treści

»	Raport w liczbach	3
»	Wstęp – o Raporcie	4
»	Analiza otoczenia rynkowego	6
»	Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych	7
»	Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych	7
»	Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	7
»	Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych	7
»	Waluta kredytu	8
»	Średnia wartość kredytu	8
»	Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu	8
»	Struktura wskaźnika LtV	9
»	Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski	9
»	Okres kredytowania	10
»	Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3	10
»	Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych	11
»	Program „Mieszkanie dla Młodych”	12
»	Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych	15
»	Średnie ceny transakcyjne mieszkań	17
»	Średnie stawki czynszu najmu mieszkań	20
»	Zmiana wartości zabezpieczeń hipotecznych	25
»	Komentarz do Raportu	26
»	Systemy AMRON i SARFiN	27
»	System Analiz i Monitorowania	
»	Rynku Obrotu Nieruchomościami	27
»	System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości	28
»	Raport AMRON-SARFiN – kontakt	29

Raport w liczbach

I kw. 2017		zmiana I kw. 2017 / IV kw. 2016
390,114 mld zł	ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	0,83% ↓
2,083 mln	liczba czynnych umów kredytowych	1,24% ↑
50 238	liczba umów zawartych	19,84% ↑
11,010 mld zł	wartość umów zawartych	12,58% ↑
219 030 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	6,11% ↓
208,14 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	11,33 pkt. ↑
44,52%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV powyżej 80%	0,82 pkt. proc. ↓
98,42%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,38 pkt. proc. ↑
1,04%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w EUR	0,22 pkt. proc. ↓
63,57%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	0,64 pkt. proc. ↓
435 495 zł	całkowita średnia cena transakcyjna mieszkania w Warszawie	0,79% ↑
7 659 zł	średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie	1,76% ↑

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 pierwsza edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich! Od prawie 8 lat systematycznie co kwartał dostarczamy Państwu aktualne informacje o skali akcji kredytowej polskich banków w obszarze finansowania nieruchomości mieszkaniowych oraz trendach i cenach transakcyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Tym razem prezentujemy wyniki I kwartału 2017 roku w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów.

Nowością jest pierwsza analiza rynku najmu prywatnego mieszkań i zmian stawek najmu, możliwa dzięki współpracy z firmą Mzuri, która jako pierwsza zaczęła zasilać bazę danych AMRON informacjami o umowach najmu. W tym miejscu chciałbym zaprosić do współpracy wszystkich, którzy działają na rynku mieszkań na wynajem.

Po raz kolejny ingerencja państwowego Programu „MdM” zakłóciła cykliczność i zaburzyła zasadę sezonowości zakupów mieszkań oraz zaciągania kredytów hipotecznych. Wyniki akcji kredytowej w pierwszym kwartale br. w liczbie ponad 50 tys. udzielonych kredytów oznaczają wzrost akcji kredytowej w relacji do poprzedniego kwartału o prawie 20% – wzrost niespotykany na naszym rynku od okresu boomu kredytowego w latach 2006 – 2008, a następnie w okresie odreagowywania rynku na kryzys *subprime* w roku 2010.

Nie zwalnia tempa również sektor deweloperski. Deweloperzy ogłaszają kolejny rekordowy rok, gdzie niezależnie od klientów banków przycho-

dzących po kredyt na (kolejne) nowe mieszkanie, coraz liczniej pojawiają się inwestorzy zdolni sfinansować zakup mieszkania gotówką. O ile incydentalny w mojej opinii wzrost akcji kredytowej w pierwszym kwartale br. wywołany został wznowieniem dostępności środków z programu rządowego, to systematyczny wzrost gotówkowych zakupów mieszkań jest efektem sytuacji na rynku finansowym, zwłaszcza braku atrakcyjnej oferty depozytowej. Ponadto inwestowanie w nieruchomości jest naturalną reakcją naszych rodaków na niepewną sytuację polityczną. Polacy nadal zakup nieruchomości uważają za najbezpieczniejszą formę długoterminowego inwestowania, być może nawet jako element zabezpieczenia emerytalnego. Nie są to więc na szczęście zakupy o charakterze spekulacyjnym, bo trudno liczyć na szybki wzrost cen mieszkań w najbliższych latach. Z jednej strony zapewniają to deweloperzy systematycznie zwiększający liczbę uzyskiwanych pozwoleń na budowę i liczbę rozpoczynanych inwestycji. Z drugiej strony ograniczenia kredytowe wynikające z Rekomendacji S nie pozwolą na kredytowanie bańki cenowej. Uchwalona w lutym br. Ustawa o kredycie oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami wchodzi w życie 21 lipca br. i zdecydowanie spowolni akcję kredytową, m.in. za sprawą wyższych kosztów kredytu oraz bardziej skomplikowanej procedury jego udzielania.

Na uznanie zasługuje wysoka elastyczność sektora deweloperskiego, odpowiadająca rosnącemu popytowi na mieszkania. W stosunku do I kwartału 2016 roku liczba wydanych pozwoleń na budowę wzrosła aż o ponad 42%, liczba rozpoczętych budów o prawie 29%, a liczba mieszkań oddanych do użytkowania – o 8%. Zapobiega to wzrostowi cen na rynku pierwotnym, a wymogi cenowe zdefiniowane w Programie „MdM” z racji wysokiego udziału transakcji objętych tym Programem powodowały nawet incydentalne obniżki cen transakcyjnych.

W I kwartale 2017 roku zanotowano istotny wzrost średniej jednostkowej ceny transakcyjnej tylko w Warszawie – o 132 zł za metr kwadratowy. Natomiast w Łodzi oraz w Gdańsku zaobserwowano spadki – odpowiednio o 169 zł/m² oraz o 126 zł/m².

Pomimo spektakularnych wyników sektora bankowego w kredytowaniu hipotecznym w pierwszym kwartale br. oraz pomimo niskich cen transakcyjnych i rekordowo niskiej stopy procentowej złotówki, **podtrzymujemy prognozę wyników akcji kredytowej w roku 2017 na poziomie niższym niż w roku 2016, a więc nie przekraczającą liczbę 178 tys. kredytów o łącznej wartości nie przekraczającej 39 mld złotych.**

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.

Analiza otoczenia rynkowego

Polski sektor nieruchomości mieszkaniowych nie zwalnia tempa, zarówno w zakresie budownictwa, jak i finansowania nieruchomości. Mimo wysokiej podaży i rekordowej sprzedaży, w Polsce nadal cierpimy na deficyt lokali mieszkalnych, szczególnie w miastach rozwijających się gospodarczo. Sytuacja finansowa gospodarstw domowych poprawia się, oprocentowanie kredytów jest rekordowo niskie, a depozytów wręcz ujemne – to wszystko sprawia, że Polacy chętnie kupują mieszkania nie tylko na własny użytek, ale wykazują też wyższą skłonność do zakupów inwestycyjnych, a co za tym idzie, udział zakupów gotówkowych na rynku nieruchomości mieszkaniowych rośnie.

Najważniejsze czynniki kształtujące w I kwartale 2017 roku sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz na rynku kredytów hipotecznych to:

- przyspieszenie inflacji w ciągu ostatnich kilku miesięcy i wejście Polski w I kwartale 2017 roku w okres ujemnych stóp procentowych spowodowało, że lokowanie środków finansowych w bankach zaczęło przynosić straty, co wpłynęło na wyższą skłonność Polaków do inwestycji w nieruchomości na wynajem;
- systematyczny spadek bezrobocia, wzrost dochodów Polaków i nieco lepsze wyniki gospodarki w I kwartale 2017 roku napawają optymizmem i wpływają na wzrost wskaźnika ufności konsumenckiej;
- spadek kursu franka szwajcarskiego do poziomu 3,98 zł w dniu 31 marca 2017 roku, czyli o 0,15 zł w porównaniu do 1 stycznia

2017 roku, poprawił sytuację kredytobiorców frankowych i spowodował znaczny spadek łącznej wartości zadłużenia Polaków;

- wznowienie przyjmowania wniosków o dofinansowanie wkładu własnego w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych” uruchomiło wyścig po dopłaty, dzięki czemu do banków wpłynęła rekordowa liczba wniosków;
- podwyższenie wymaganego wkładu własnego od 1 stycznia 2017 roku zgodnie z zapisami Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie nie wpłynęło w znaczący sposób na rynek kredytów hipotecznych;
- historycznie niskie stopy procentowe zapobiegały (jak dotąd) problemom z obsługą kredytów mieszkaniowych w związku ze stopniowym wygasaniem dofinansowania do oprocentowania kredytów udzielonych w ramach Programu „Rodzina na Swoim”.

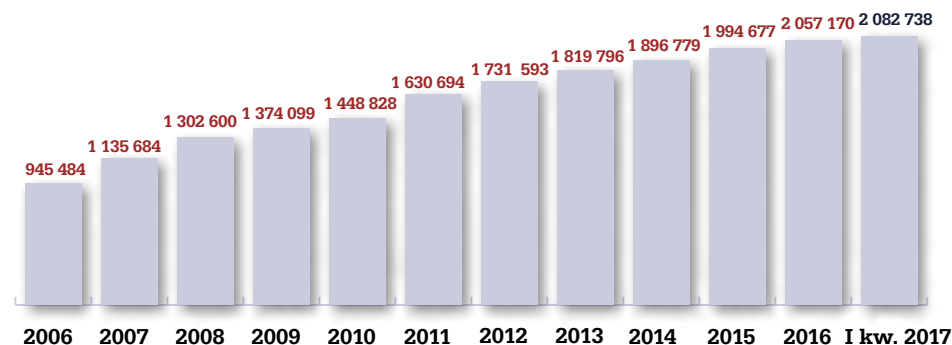
W perspektywie kilku najbliższych lat może wystąpić kilka czynników potencjalnie spowalniających sprzedaż mieszkań. Program „Mieszkanie dla Młodych” zostanie wygaszony już w przyszłym roku, a wzrost inflacji przełoży się na podwyżki stóp procentowych, co z jednej strony spowoduje wzrost kosztów kredytu, z drugiej zaś atrakcyjniejsze stanie się oprocentowanie depozytów, co może zastopować zakupy inwestycyjne. Jednak nie ma powodów makroekonomicznych do prorokowania silnego spadku popytu.

Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

W I kwartale 2017 roku zarejestrowano wzrost liczby czynnych umów o kredyt mieszkaniowy o **25 568** sztuk, czyli **1,24%** w porównaniu do stanu na koniec IV kwartału 2016 roku. Na dzień 31 marca 2017 roku portfel kredytów mieszkaniowych liczył **2 082 738** czynnych umów.

Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w okresie 2006 – I kw. 2017 r.



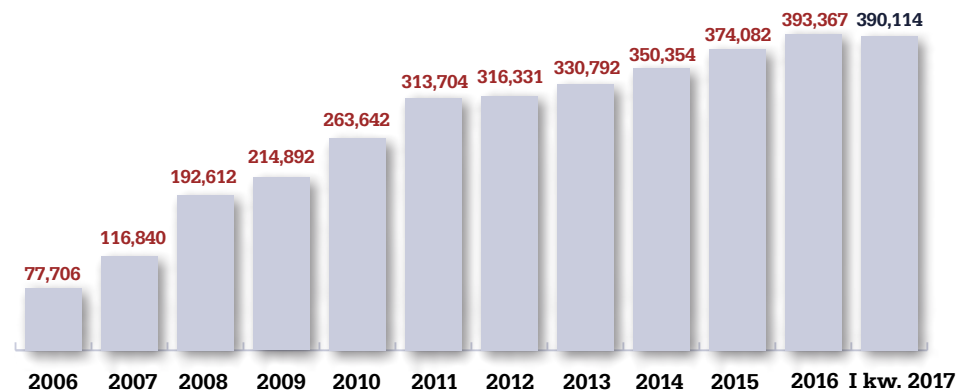
Źródło: ZBP – SARFiN

Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych na koniec marca bieżącego roku wyniósł **390,114 mld zł**. Oznacza to spadek o **0,83%** w odniesieniu do poprzedniego kwartału, czyli nominalnie o **3,253 mld zł**. Wobec wzrostu liczby czynnych umów kredytowych, spadek ten należy przypisać zmianom kursu walutowego PLN wobec CHF.

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 okresie 2006 – I kw. 2017 r.



Źródło: ZBP – SARFiN, NBP

Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

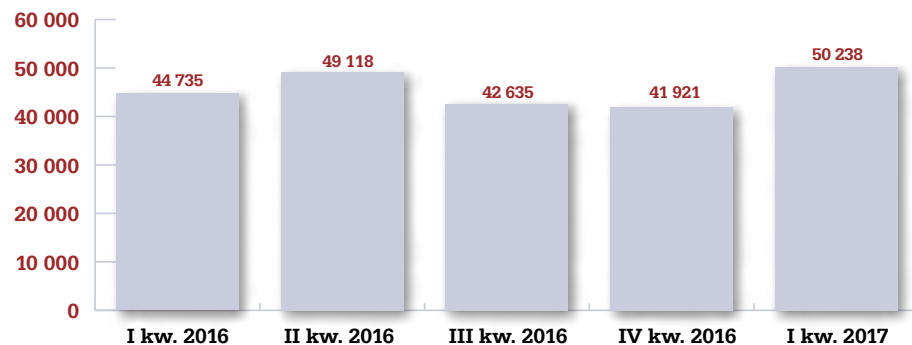
W I kwartale 2017 roku zanotowano istotny wzrost akcji kredytowej w Polsce. Łączna liczba nowych umów o kredyt mieszkaniowy zawartych w okresie od stycznia do marca wyniosła **50 238** sztuk, czyli więcej o **19,84%** w porównaniu do poprzedniego kwartału, natomiast ich wartość była wyższa o **12,58%** i wyniosła **11,010 mld zł**.

Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2017 r.

okres	wartość w mld zł	zmiana/ poprzedni kwartał = 1	liczba	zmiana/ poprzedni kwartał = 1
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% ↓
I kw. 2017	11,010	12,58% ↑	50 238	19,84% ↑

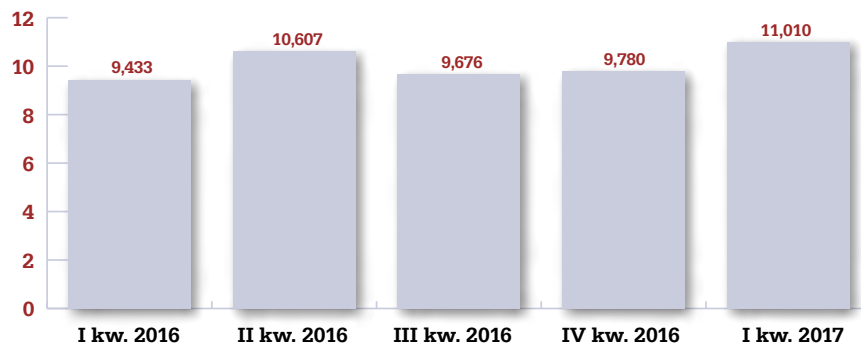
Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2017 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 4. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2017 r. (mld zł)



Źródło: ZBP – SARFiN

Waluta kredytu

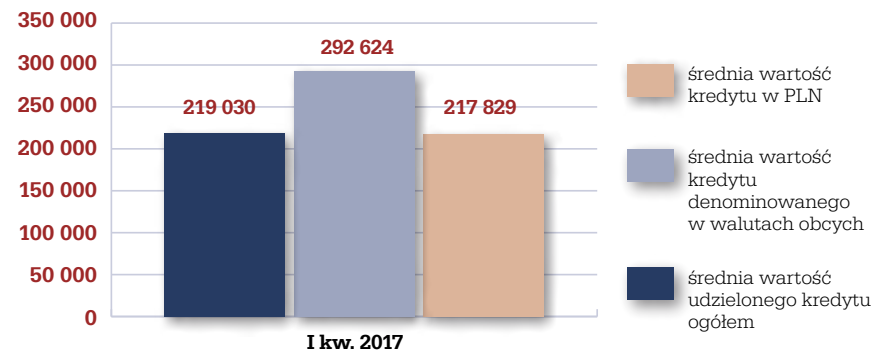
W I kwartale 2017 roku zmiany struktury walutowej wartości nowych kredytów mieszkaniowych w odniesieniu do poprzedniego kwartału były minimalne. W badanym okresie zanotowano spadek udziału kredytów denominowanych we franku szwajcarskim z **0,09%** do **0,04%**, nieznaczny spadek udziału kredytów w euro (o **0,22 p.p.**) i w pozostałych obcych walutach (o **0,11 p.p.**). W I kwartale 2017 roku wartościowy

udział kredytów w rodzimej walucie wyniósł **98,42%**, czyli więcej o **0,38 p.p.** w porównaniu do IV kwartału 2016 roku.

Średnia wartość kredytu

Średnia wartość kredytu mieszkaniowego udzielonego w rodzimej walucie w I kwartale 2017 roku spadła o **14 406 zł** w porównaniu do poprzedniego kwartału, czyli o **6,20%** i wyniosła **217 829 zł**, a przeciętna wartość kredytu walutowego była niższa o **8 171 zł (2,72%)** i wyniosła **292 624 zł**. Tym samym przeciętna wartość kredytu mieszkaniowego ogółem również była niższa niż w IV kwartale 2016 roku – o **14 252 zł**, czyli o **6,11%** i wyniosła **219 030 zł**.

Wykres 5. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w I kw. 2017 r.



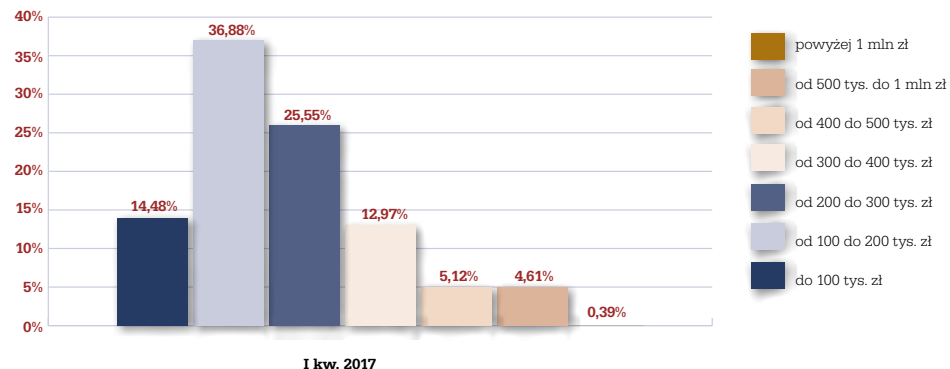
Źródło: ZBP – SARFiN

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

W I kwartale 2017 roku w strukturze nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych ze względu na wysokość kredytu zanotowano niewielkie zmiany. Nieznacznie spadła popularność kredytów o wartości do 100 tys. zł – ich udział w portfelu nowych kredytów wyniósł **14,48%**, czyli mniej o **0,68 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Nato-

miast wzrósł udział kredytów hipotecznych z przedziału 200 – 300 tys. zł – o **0,55 p.p.** i wyniósł **25,55%**. Udziały pozostałych kategoriach praktycznie nie uległy zmianie.

Wykres 6. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w I kw. 2017 r.

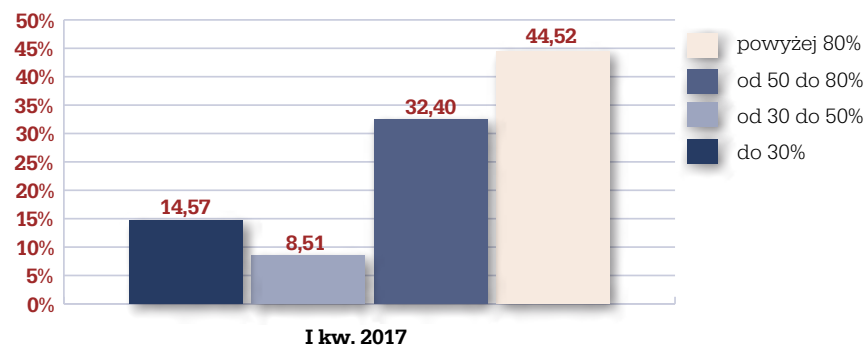


Źródło: ZBP – SARFiN

Struktura wskaźnika LtV

Pomimo podwyższenia wymaganego wkładu własnego do poziomu 20% w 2017 roku, nadal największą popularnością cieszą się kredyty mieszkaniowe o wskaźniku LtV powyżej 80% – w I kwartale 2017 roku stanowiły one **44,52%** wszystkich nowych kredytów, co oznacza spadek o **0,82 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. W okresie od stycznia do marca bieżącego roku spadł również udział kredytów z LtV od 50 do 80% (o **2,51 p.p.**), które stanowiły **32,40%** wszystkich nowo udzielonych kredytów. Udziały pozostałych kategorii LtV wzrosły, tj. kredyty z LtV do 30% stanowiły **14,57%**, co oznacza wzrost o **1,51 p.p.**, natomiast najmniejszą popularnością cieszyły się kredyty z kategorii LtV pomiędzy 30 i 50% – w badanym kwartale ich udział wzrósł o **1,82 p.p.** i wyniósł **8,51%**.

Wykres 7. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w I kw. 2017 r.

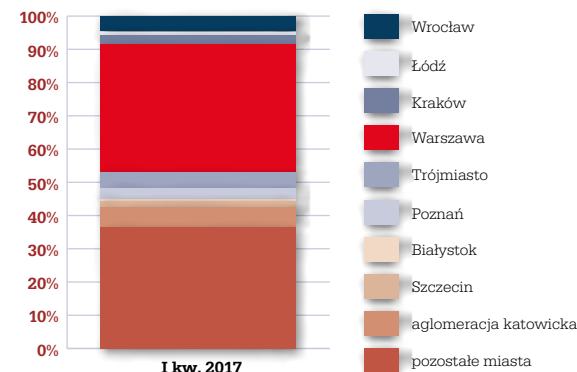


Źródło: ZBP – SARFiN

Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W I kwartale 2017 roku **63,39%** kredytów mieszkaniowych zostało udzielonych w największych polskich aglomeracjach, czyli mniej o **3,78 p.p.** w ujęciu kwartalnym. Wynika to głównie ze spadku udziału Warszawy w strukturze nowo udzielonych kredytów – o **2,82 p.p.** Tym samym kredyty udzielone w stolicy stanowiły w badanym okresie **38,55%** wolumenu. W innych dużych aglomeracjach odnotowano nieznaczne zmiany, nieprzekraczające **0,50 p.p.**

Wykres 8. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w I kw. 2017 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Tabela 2. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w I kw. 2017 r.

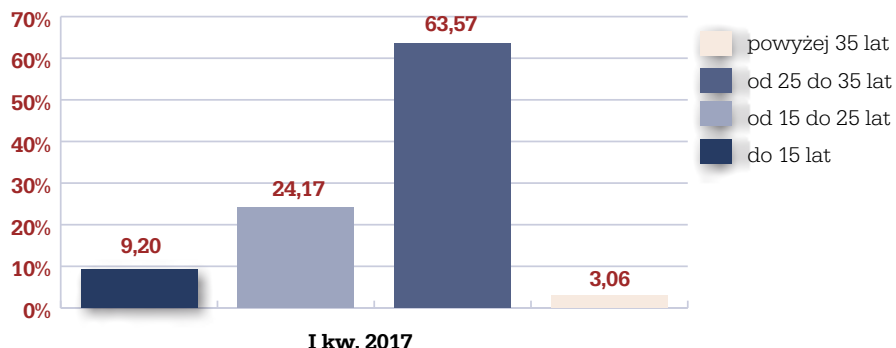
I kw. 2017	
pozostałe miasta	36,61%
aglomeracja katowicka	5,92%
Szczecin	1,75%
Białystok	0,57%
Poznań	3,26%
Trójmiasto	4,94%
Warszawa	38,55%
Kraków	2,71%
Łódź	1,20%
Wrocław	4,49%

Źródło: ZBP – SARFiN

Okres kredytowania

W I kwartale 2017 roku udział kredytów o okresie zapadalności powyżej 35 lat w ogólnej strukturze nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wzrósł o **2,41 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału i wyniósł **3,06%**. W pozostałych kategoriach zanotowano spadki, największy w przypadku kredytów udzielonych na okres do 15 lat – ich udział wyniósł **9,20%**, czyli o **1,43 p.p.** mniej niż w IV kwartale 2016 roku.

Wykres 9. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w I kw. 2017 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

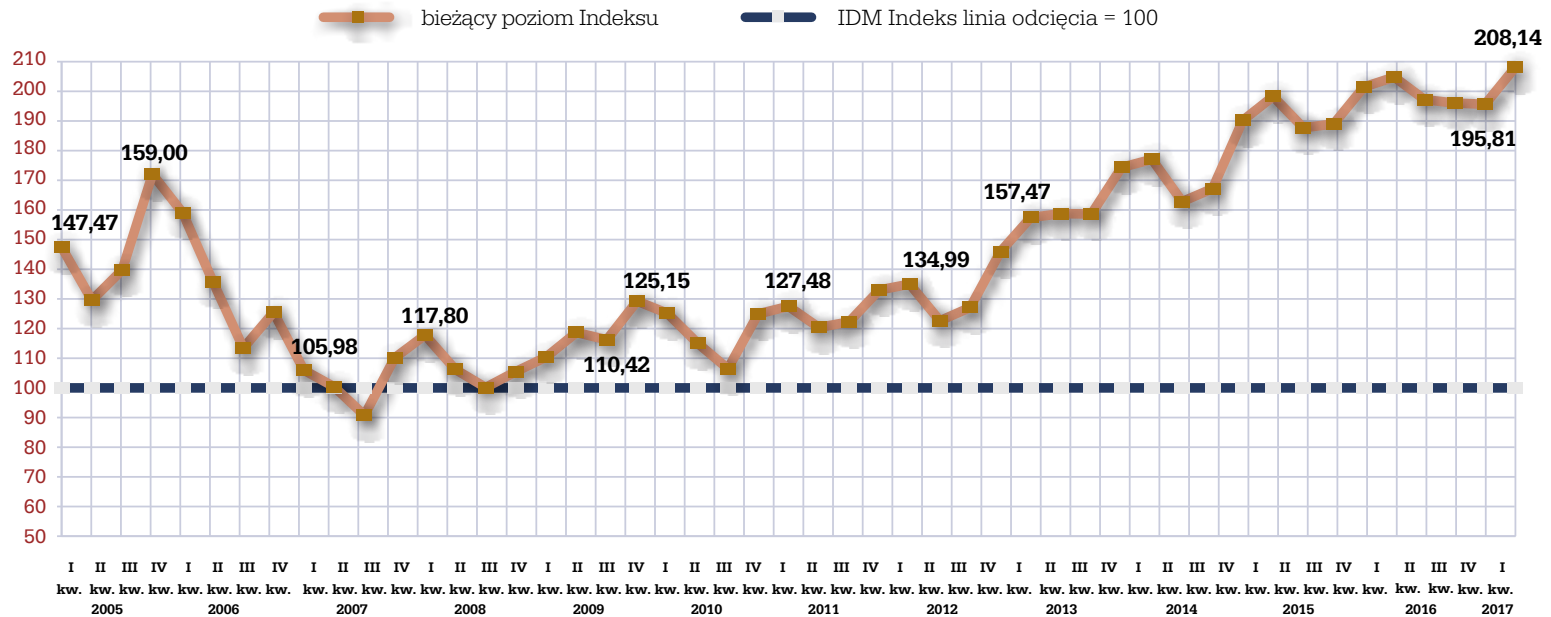
Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

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 I kwartale 2017 roku miały:

- kwartalny spadek średnich cen nieruchomości w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – spadek o **2,40%** w stosunku do IV kwartału 2016 roku;
- praktycznie niezauważalny spadek oprocentowania kredytów udzielonych w I kwartale 2017 roku – według NBP spadek ten wyniósł **0,01 p.p.** – realne oprocentowanie kredytów udzielonych w I kwartale 2017 roku wyniosło **4,62%** (w poprzednim kwartale **4,63%**);
- wzrost średnich dochodów rodziny o **3,12%** w I kwartale 2017 r. w porównaniu do poprzedniego kwartału;
- poziom kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne na poziomie poprzedniego kwartału (liczone wskaźnikiem inflacji kwartał/kwartał z uwagi na przesunięcie w czasie ogłoszenia wartości minimum socjalnego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych dla kolejnego kwartału) wzrósł o stopę inflacji (**0,02%**).

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 Mieszkaniowej kwota niższa) zwiększył się o **3,12%**, co spowodowało wzrost indeksu o **11,33 pkt.** w I kwartale 2017 roku (poziom indeksu w IV kwartale 2016 roku wyniósł **196,81 pkt.**).

Wykres 10. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 w okresie I kw. 2005 r. – I kw. 2017 r.

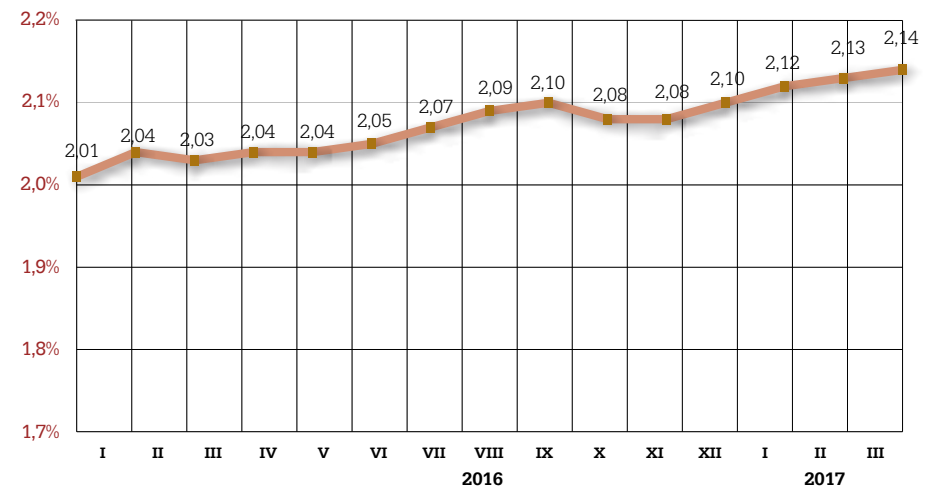


Źródło: ZBP

Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

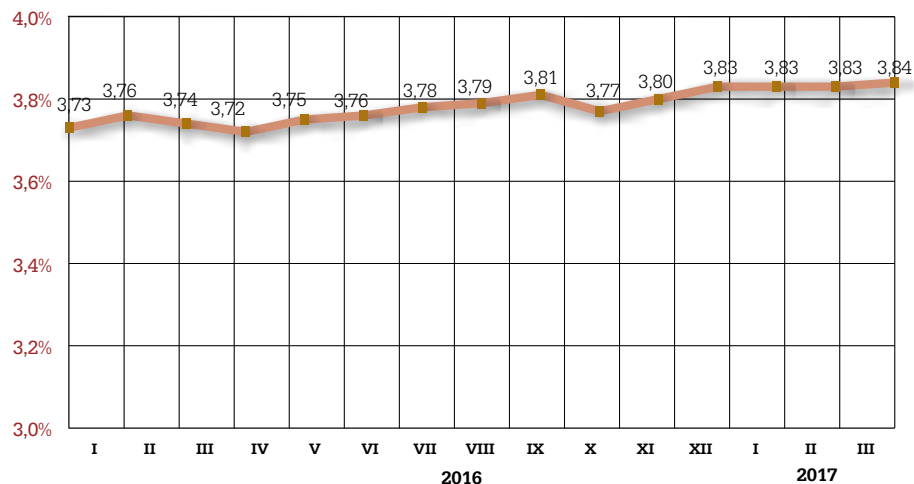
Średnia marża kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) w I kwartale 2017 roku minimalnie wzrosła i w marcu wyniosła **2,14%** – wzrost wyniósł zaledwie **0,04 p.p.** w porównaniu do grudnia 2016 roku. Rada Polityki Pieniężnej utrzymała stopę referencyjną NBP na poziomie **1,50%**, WIBOR 3M pozostał na poziomie **1,73%**, a przeciętne oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego na koniec I kwartału 2017 roku wyniosło **3,84%**.

Wykres 11. Średnia marża kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2016 r. – marzec 2017 r.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

Wykres 12. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2016 r. – marzec 2017 r.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

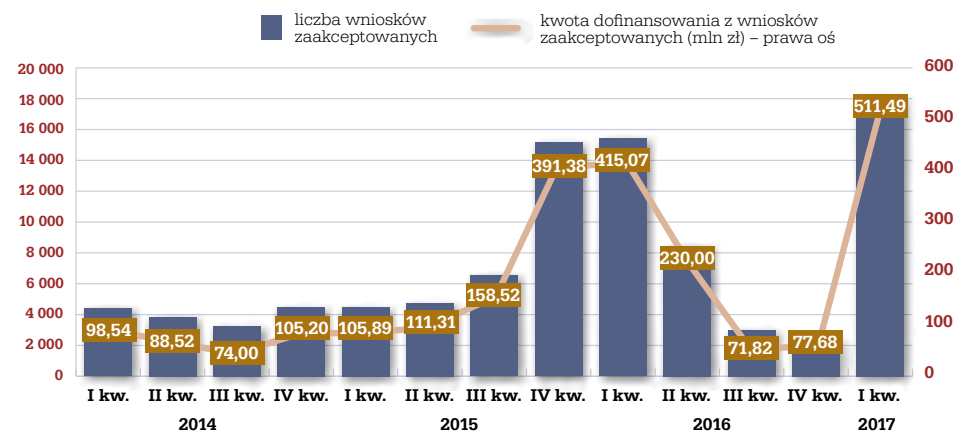
Program „Mieszkanie dla Młodych”

Objęcie rządową dopłatą mieszkań z rynku wtórnego oraz, paradoksalnie, widmo rychłego wyczerpania dostępnych środków spowodowało gwałtowny wzrost zainteresowania Programem na przełomie 2015 i 2016 roku. Kolejną lawinę wniosków zanotowano w styczniu bieżącego roku, po tym jak 1 stycznia odblokowano pozostałe 50% zarezerwowanej puli. Zainteresowanie było tak duże, że przyjmowanie wniosków o dopłaty na 2017 rok wstrzymano 31 stycznia, a już 7 kwietnia br. również i pieniądze z puli na 2018 rok zostały zablokowane.

W I kwartale 2017 roku w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych” zaakceptowano **18 098** wniosków o dopłatę na kwotę dofinansowania **511,5 mln zł**. W tym samym okresie podpisano **14 893** umowy kredytowe o wartości **2 491,8 mln zł** na łączną kwotę dofinansowania w wysokości **414,4 mln zł**. Stanowi to **29,64%** liczby oraz **22,63%** wartości nowo podpisanych umów o kredyt w okresie od stycznia do marca bieżącego roku.

Mimo, że możliwość skorzystania z Programu „Mieszkanie dla Młodych” w największych polskich aglomeracjach była mocno ograniczona przez ustalone limity cenowe, w całym okresie funkcjonowania Programu, czyli od 1 stycznia 2014 roku do 31 marca 2017 roku, za pośrednictwem banków kredytujących do Banku Gospodarstwa Krajowego złożono **94 258** wniosków o dofinansowanie zakupu mieszkań na łączną kwotę dofinansowania ponad **2,4 mld zł**. W tym samym okresie podpisano **89 652** umowy o kredyt hipoteczny na zasadach ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, na łączną kwotę **15,6 mld zł**. Wartość dofinansowania wynikająca z podpisanych umów to **2,3 mld zł**. Kredyty udzielone w ramach Programu stanowiły **12,35%** ogólnej akcji kredytowej pod względem wartości oraz **15,35%** pod względem liczby nowych kredytów.

Wykres 13. Liczba i kwota wniosków zaakceptowanych przez banki w okresie I kw. 2014 r. – I kw. 2017 r. – Program „Mieszkanie dla Młodych”



Źródło: BGK

Według stanu na dzień 31 marca 2017 roku, łączna suma dofinansowania wkładu własnego i dodatkowego finansowego wsparcia na spłatę części kredytu z budżetu państwa zarezerwowana na wypłaty (w przypadku urodzenia lub przysposobienia trzeciego dziecka w okresie 5 lat od daty zawarcia umowy kupna) wyniosła **2,442 mld zł**. **8,49%** tej kwoty wypłacono ze środków przeznaczonych na dopłaty w 2014 roku, **21,32%**

pochodziła z puli przeznaczanej na 2015 rok, **28,73%** – na 2016 rok, na rok 2017 – **28,06%** oraz **13,40%** ze środków zarezerwowanych na rok 2018.

Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nabywanego w Programie wyniosła **53,86 m²**, a domu jednorodzinnego – **86,84 m²**.

Natomiast średnia cena wyniosła **218,2 tys. zł** dla lokalu i **291,4 tys. zł** dla domu.

W I kwartale 2017 roku maksymalna cena 1m² powierzchni użytkowej mieszkania lub domu w Programie „MdM” została zmieniona jedynie w Gdańsku i wyniosła **5 229,40 zł** dla rynku pierwotnego i **4 278,60 zł** dla rynku wtórnego, czyli więcej odpowiednio o **134,75 zł** i **110,25 zł**.

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

Miasto	Limity cen w Programie „MdM” – rynek pierwotny (cena za 1m ²)	zmiana limitu IV kw. 2016/I kw. 2017	Limity cen w Programie „MdM” – rynek wtórny (cena za 1m ²)	zmiana limitu IV kw. 2016/I kw. 2017
Warszawa	6 433,43 zł	0 zł	5 263,71 zł	0 zł
Wrocław	5 259,10 zł	0 zł	4 302,90 zł	0 zł
Gdańsk	5 229,40 zł	134,75 zł	4 278,60 zł	110,25 zł
Kraków	5 247,55 zł	0 zł	4 293,45 zł	0 zł
Poznań	5 711,20 zł	0 zł	4 672,80 zł	0 zł
Łódź	4 200,90 zł	0 zł	3 437,10 zł	0 zł

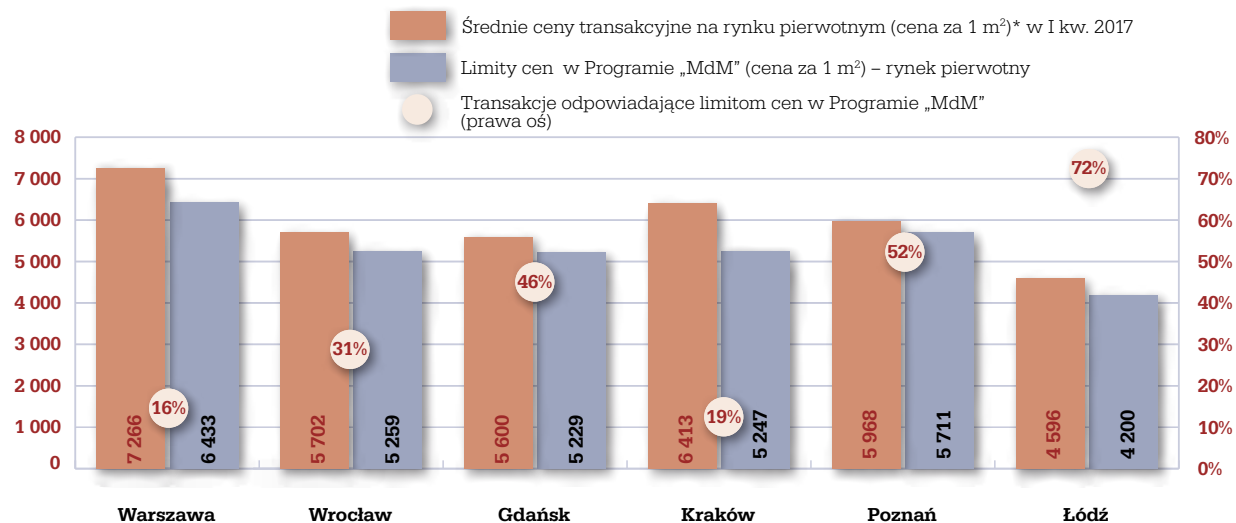
limity ceny 1m² powierzchni użytkowej mieszkania w Programie „Mieszkanie dla Młodych” zmieniają się dwa razy w roku – dla województwa pomorskiego w styczniu i lipcu, natomiast dla pozostałych województw – w kwietniu i październiku

Źródło: BGK

Wyodrębnienie transakcji zawartych w I kwartale 2017 roku, których przedmiotem były mieszkania o cenie i powierzchni użytkowej spełniającej warunki Programu „Mieszkanie dla Młodych” pozwoliło na określenie możliwości skorzystania z Programu w poszczególnych miastach Polski. Największy udział transakcji spełniających warunki Programu zanotowano w Łodzi – **72%** wszystkich transakcji z rynku pierwotnego i **63%** na rynku wtórnym. W nieco gorszej sytuacji są potencjalni nabywcy

mieszkań w Poznaniu i Gdańsku, gdzie odpowiednio **52%** i **46%** transakcji z rynku pierwotnego oraz **26%** i **22%** transakcji zawartych na rynku wtórnym dotyczyło mieszkań o cenie jednostkowej poniżej ustalonych limitów. Najgorsza sytuacja pod względem dostępności lokali spełniających warunki Programu była w Warszawie – **16%** wszystkich zawartych transakcji na rynku pierwotnym i jedynie **4%** sprzedanych mieszkań na rynku wtórnym spełniało wymogi Programu.

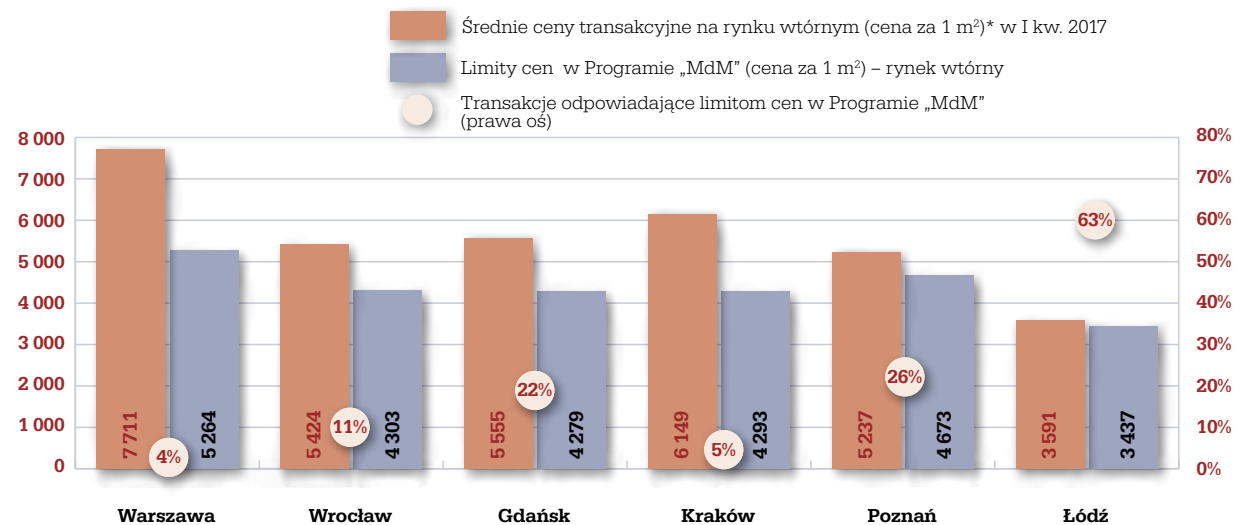
Wykres 14. Porównanie średnich cen transakcyjnych mieszkań w I kw. 2017 r. i limitów cen w Programie „Mieszkanie dla Młodych” – rynek pierwotny



* średnia cena lokali mieszkalnych o metrażu do 75 m²

Źródło: BGK, AMRON

Wykres 15. Porównanie średnich cen transakcyjnych mieszkań w I kw. 2017 r. i limitów cen w Programie „Mieszkanie dla Młodych” – rynek wtórny



* średnia cena lokali mieszkalnych o metrażu do 75 m²

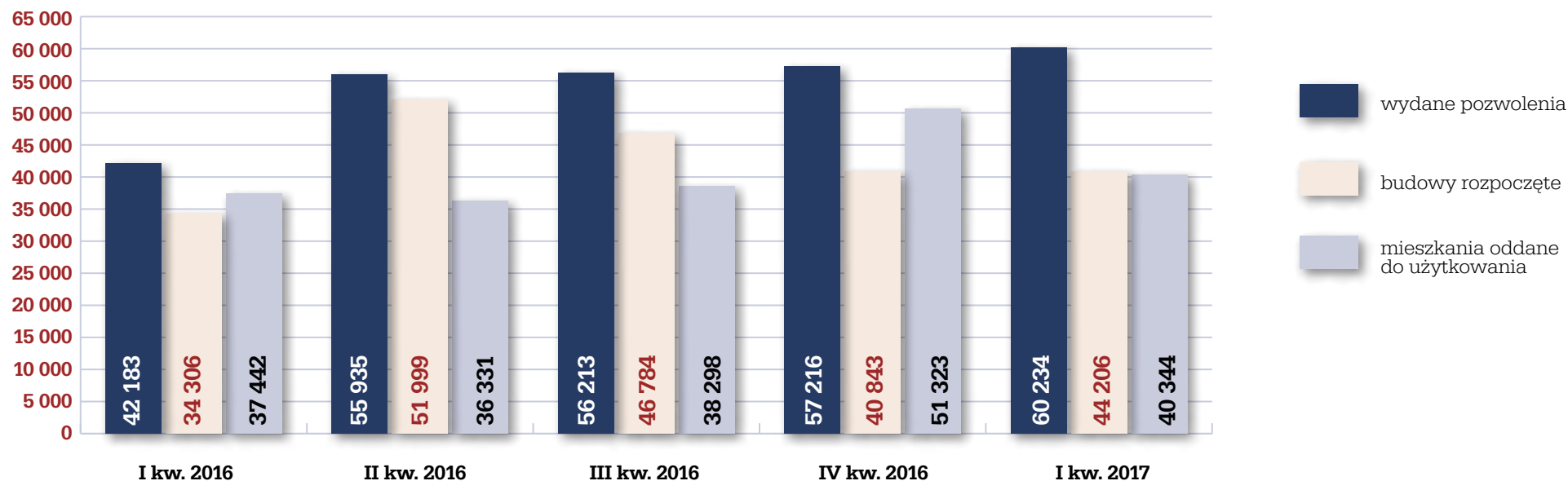
Źródło: BGK, AMRON

Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Według najnowszych danych opublikowanych przez GUS, w I kwartale 2017 roku wydano pozwolenia na budowę **60 234** mieszkań, co oznacza wzrost o **5,27%** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Liczba rozpoczętych budów w okresie od stycznia do marca wzrosła o **8,23%**

i wyniosła **44 206**. Natomiast pula mieszkań oddanych do użytkowania w badanym kwartale spadła o **21,39%** w ujęciu kwartalnym i wyniosła **40 344** lokali.

Wykres 16. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2017 r.



Źródło: GUS

Ostatnie lata były bardzo udane dla branży deweloperskiej, zarówno w zakresie inwestycji, jak i sprzedaży. W 2016 roku wydawało się, że rekordy na rynku budownictwa mieszkaniowego mamy za sobą, a jednak deweloperzy nadal zaskakują. Wyniki I kwartału 2017 roku przerosły najśmielsze oczekiwania. Liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań stanowiła ponad **31%** wyniku zanotowanego w całym 2016 roku, liczba rozpoczętych budów przez deweloperów – ponad **27%**, a liczba mieszkań oddanych do użytkowania to prawie **24%** wyniku z poprzed-

niego roku. Fakt, że wyniki I kwartału zwykle są najłabsze, pozwala sądzić, że w bieżącym roku możemy zanotować kolejny rekord na rynku budownictwa mieszkaniowego.

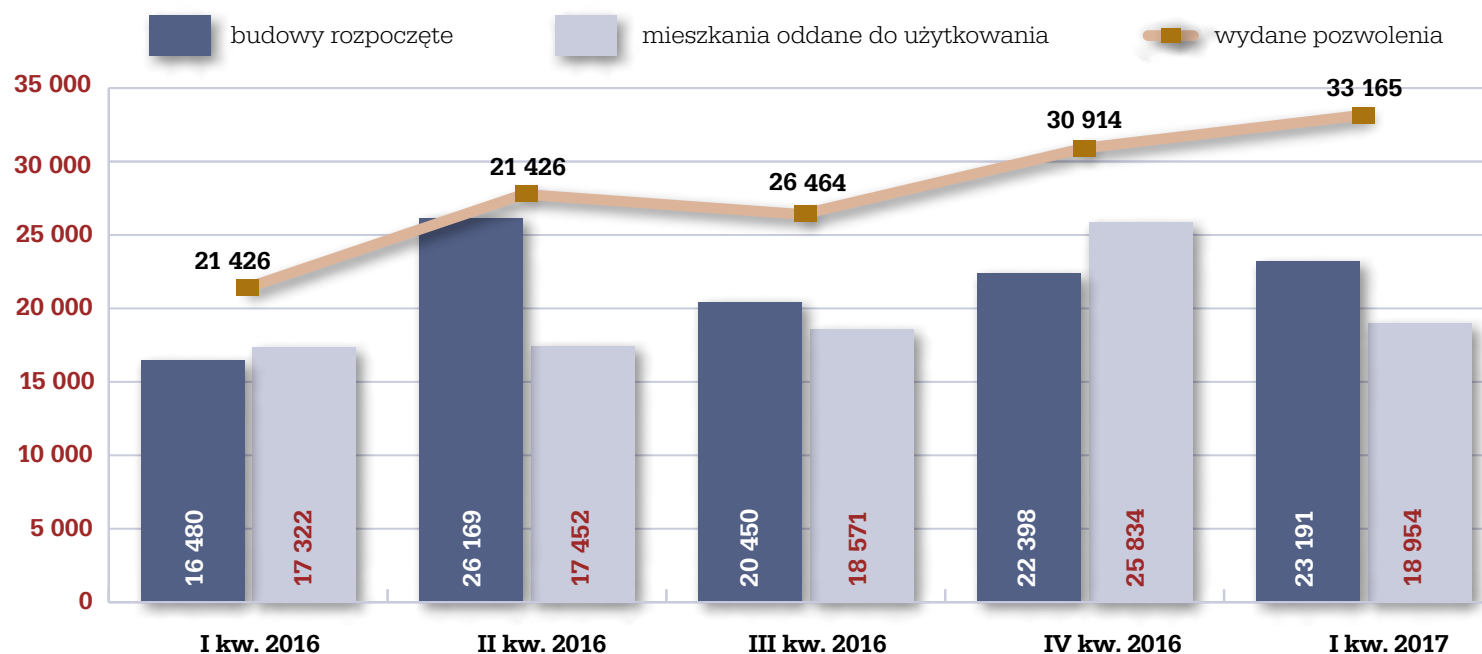
Według wstępnych danych GUS, w I kwartale 2017 roku sektor deweloperski rozpoczął budowę **23 191** lokali i uzyskał pozwolenia na budowę kolejnych **33 165** mieszkań, czyli odpowiednio o **3,54%** i **7,28%** więcej w porównaniu do IV kwartału ubiegłego roku.

Natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w tym okresie wyniosła **18 954**, co oznacza spadek o **26,63%** w odniesieniu do poprzedniego kwartału, co jest zjawiskiem zupełnie naturalnym.

W I kwartale 2017 roku ponad **55%** wszystkich wydanych pozwoleń na budowę mieszkań stanowiły te uzyskane przez deweloperów (więcej

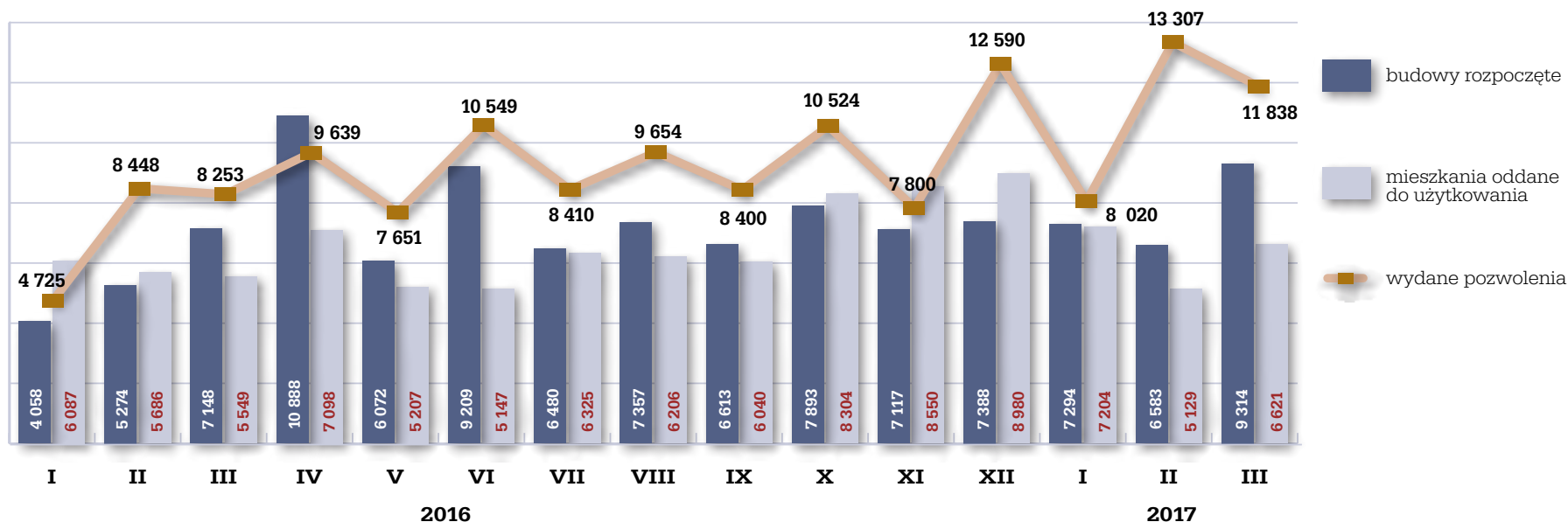
o **1,03 p.p.** niż w IV kwartale 2016 roku). Inwestycje deweloperskie, przy realizacji których rozpoczęto w badanym okresie prace budowlane, stanowiły **52,46%** (mniej o **3,54 p.p.**) wszystkich nowych budów, a lokale oddane do użytkowania przez branżę deweloperską stanowiły **46,98%** wszystkich nowych lokali gotowych do zamieszkania (mniej o **3,36 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału).

Wykres 17. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2017 r. w ujęciu kwartalnym



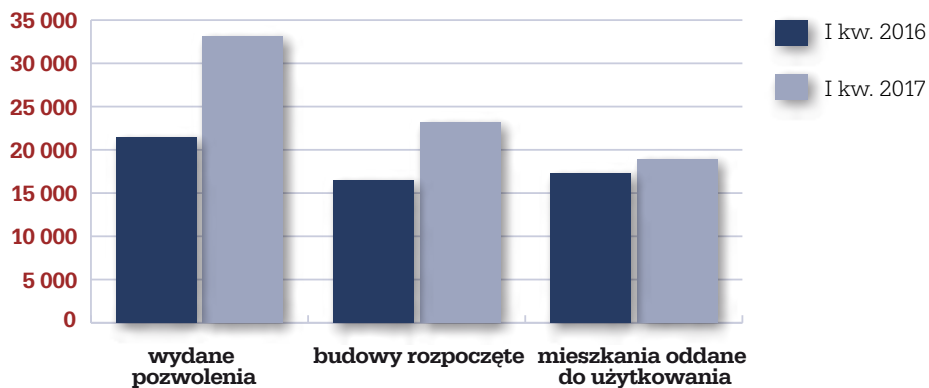
Źródło: GUS

Wykres 18. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I 2016 r. – III 2017 r. w ujęciu miesięcznym



Źródło: GUS

Wykres 19. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w I kw. 2016 r. i I kw. 2017 r.



Źródło: GUS

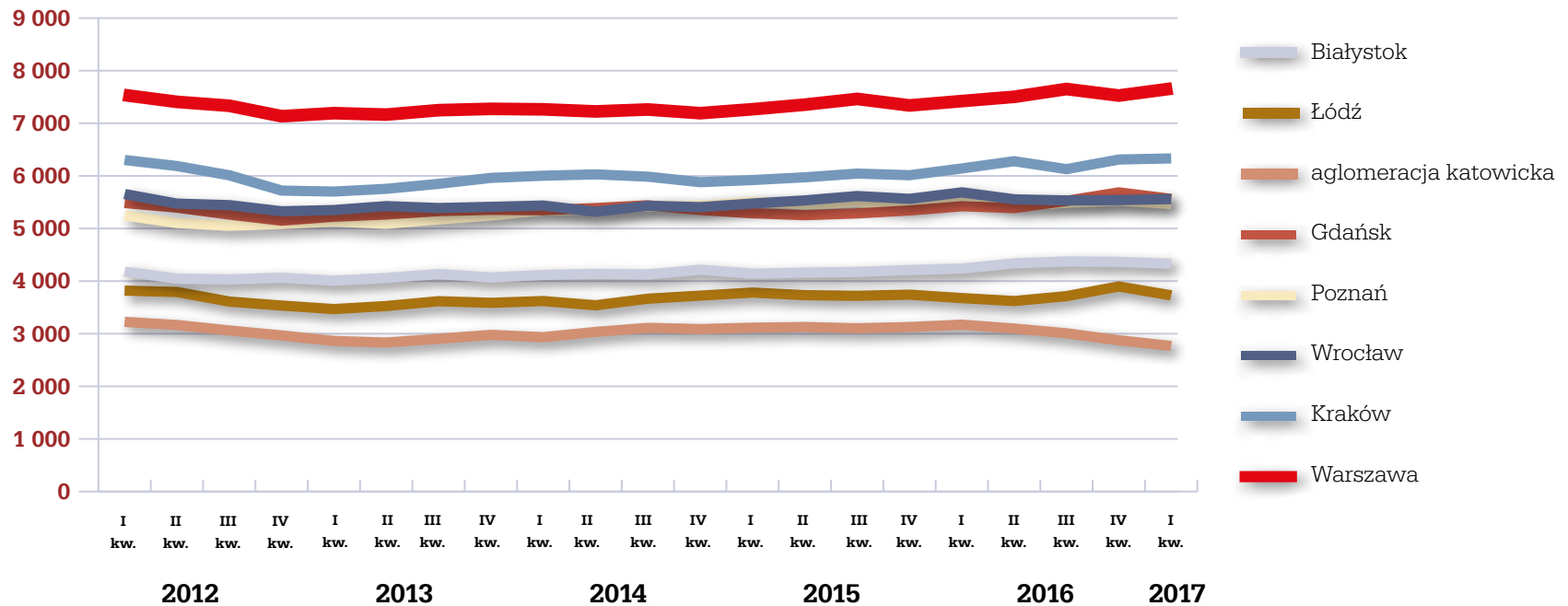
Średnie ceny transakcyjne mieszkań

Dzięki szybkiej reakcji deweloperów, mimo wyraźnego wzrostu popytu na mieszkania w ciągu ostatnich trzech lat, średnie ceny lokali mieszkalnych nie wzrosły znacząco, jak miało to miejsce przy poprzednim boomie popytowym. Deweloperzy reagowali na bieżąco na rosnące zapotrzebowanie ze strony nowych grup klientów, jak beneficjenci Programu „Mieszkanie dla Młodych”, klienci inwestycyjni oraz nabywcy mieszkań luksusowych z segmentu premium, wprowadzając do sprzedaży nowe, dostosowane do potrzeb inwestycje. Nie oznacza to jednak, że ceny mieszkań nie rosną. W największych polskich miastach już od 2013 roku mamy do czynienia z trendem wzrostowym, jednak jego dynamika jest stosunkowo niewielka, a dostosowywanie przez deweloperów oferty do wymogów cenowych Programu „Mieszkanie dla Młodych” powodowało nawet incydentalne ich spadki. W okresie od I kwartału

2013 roku do I kwartału 2017 roku jedynie w aglomeracji katowickiej doszło do spadku średniej ceny o **3,31%**. Natomiast liderem wzrostów był w tym okresie Kraków, gdzie średnia cena metra kwadratowego mieszkania zwiększyła się aż o **11,04%**. W pozostałych miastach zanotowano mniejsze wzrosty, tj. od **3,91%** we Wrocławiu do **8,02%** w Białymstoku. W mniejszych miastach natomiast obserwujemy jedynie kosmetyczne zmiany cen.

W I kwartale 2017 roku zanotowano nieznaczny wzrost średniej jednostkowej ceny transakcyjnej w trzech spośród ośmiu badanych aglomeracji, tj. w Warszawie, w Krakowie oraz we Wrocławiu, odpowiednio o **132, 21 i 20 zł/m²** w porównaniu do poprzedniego kwartału. W pozostałych badanych miastach zaobserwowano niewielkie spadki – największy w Łodzi – o **169 zł/m²** i w Gdańsku – o **126 zł/m²**.

Wykres 20. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2012 r. – I kw. 2017 r. w ujęciu kwartalnym



Źródło: AMRON

Tabela 4. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2017 r.

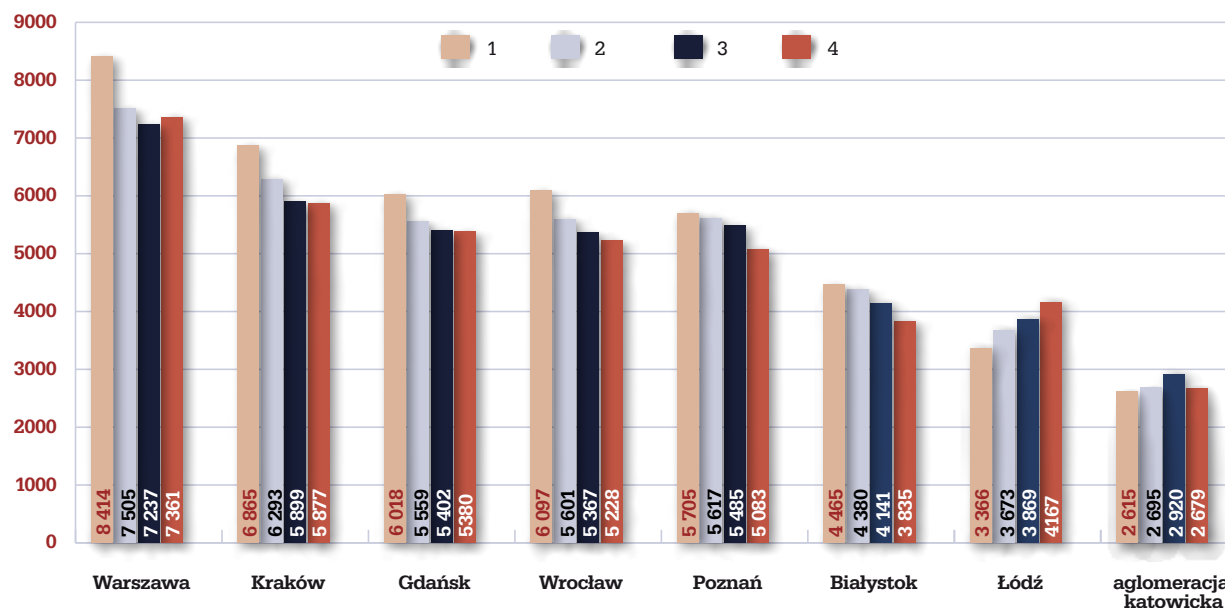
		Warszawa	Białystok	aglomeracja katowicka	Wrocław	Gdańsk	Kraków	Poznań	Łódź
2016	I kw.	7 422	4 238	3 172	5 687	5 423	6 141	5 564	3 677
	II kw.	7 503	4 338	3 098	5 554	5 388	6 279	5 429	3 621
	III kw.	7 651	4 374	3 008	5 533	5 525	6 128	5 489	3 714
	IV kw.	7 527	4 366	2 875	5 540	5 687	6 311	5 530	3 898
2017	I kw.	7 659	4 330	2 767	5 560	5 562	6 332	5 465	3 729

Źródło: AMRON

Analiza średniej ceny transakcyjnej metra kwadratowego powierzchni użytkowej mieszkania wskazuje na jej silne powiązanie z liczbą pokoi w mieszkaniu. W większości analizowanych miast wraz ze wzrostem liczby pokoi, przeciętna cena jednostkowa spada. Wyjątkiem jest Warszawa, gdzie stosunkowo duży udział stanowi segment czteropokojowych mieszkań o wysokim standardzie. Natomiast w Łodzi i aglomeracji katowickiej tendencja jest odwrotna, tzn. przy niskiej cenie jednostkowej pożądane są większe mieszkania, dlatego ich cena za metr kwadratowy jest wyższa od średniej.

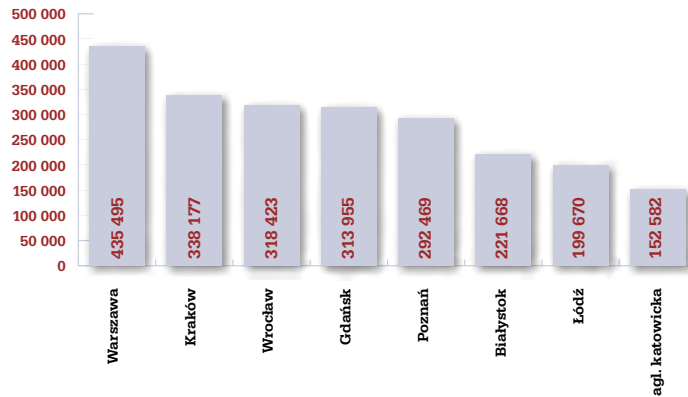
wych mieszkań o wysokim standardzie. Natomiast w Łodzi i aglomeracji katowickiej tendencja jest odwrotna, tzn. przy niskiej cenie jednostkowej pożądane są większe mieszkania, dlatego ich cena za metr kwadratowy jest wyższa od średniej.

Wykres 21. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w podziale na liczbę pokoi w I kw. 2017 r.



Źródło: AMRON

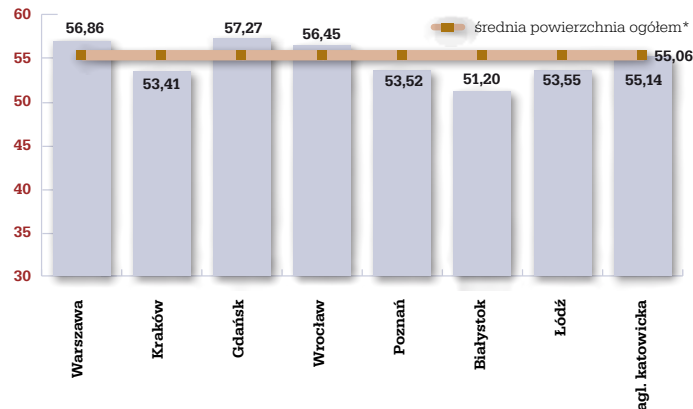
Wykres 22. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w I kw. 2017 r.



Źródło: AMRON

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań sprzedanych w I kwartale 2017 roku w ośmiu największych aglomeracjach Polski pozostała na poziomie z poprzedniego kwartału i wyniosła **55,06 m²**. Lokale o ponadprzeciętnej średniej powierzchni kupowano w Warszawie (**56,86 m²**), Gdańsku (**57,27 m²**), we Wrocławiu (**56,45 m²**) i w aglomeracji katowickiej (**55,14 m²**). Natomiast najmniejsze mieszkania były przedmiotem obrotu w Białymstoku, gdzie przeciętny metraż wyniósł **51,20 m²**.

Wykres 23. Przeciętny metraż mieszkania w badanych miastach w I kw. 2017 r. (m²)



* w ośmiu badanych lokalizacjach

Źródło: AMRON

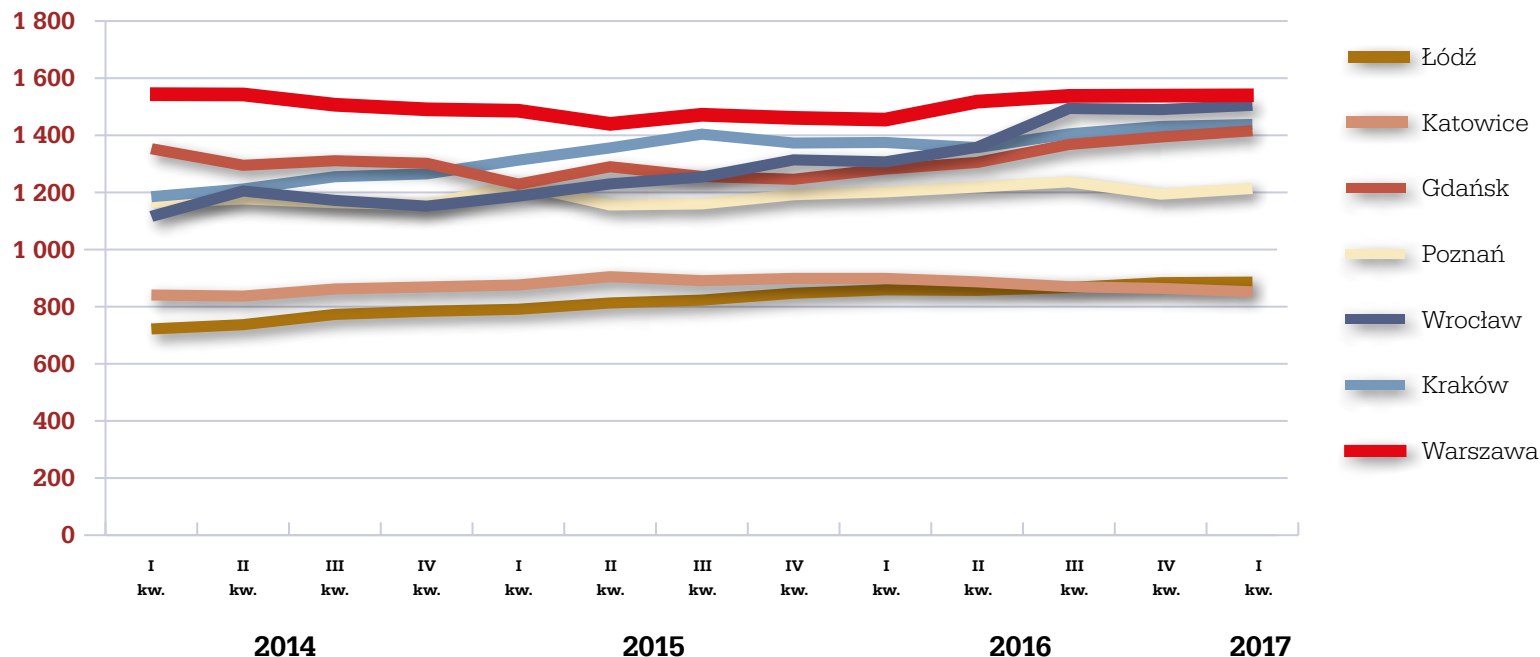
Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

Rynek najmu mieszkań prywatnych w głównych miastach Polski w ostatnich trzech latach charakteryzowała zmienna dynamika stawek czynszu z przewagą ich wzrostów. Do czynników wpływających na rosnące stawki należały m.in. wzrost popytu na najem, wynikający z mobilności społeczeństwa, wyższe koszty kredytów hipotecznych, wymogi Rekomendacji S oraz czynniki demograficzno-społeczne. Za wyższe stawki czynszu prawdopodobnie odpowiedzialny był także zwiększający się udział mieszkań z rynku pierwotnego w strukturze mieszkań wynajmowanych, kupowanych w charakterze inwestycji, a co za tym idzie – wyższy standard użytkowy oferowanych lokali.

Analiza oparta na umowach najmu podpisanych w okresie od I kwartału 2014 roku do I kwartału 2017 roku wskazuje na długookresową przewagę cenową Warszawy nad pozostałymi ośrodkami miejskimi. W I kwartale 2017 roku średnia miesięczna stawka czynszu dla lokalu mieszkalnego odnotowana w stolicy wyniosła **1 540 zł** i była wyższa o **688 zł** od najniższej zarejestrowanej w tym okresie średniej stawki, odnotowanej w Katowicach. Rynek katowicki należał do najbardziej zrównoważonych pod względem zmian stawek czynszów w analizowanej próbie.

Wyraźnie zmniejsza się dystans cenowy między rynkiem warszawskim, a innymi rynkami najmu. Najbardziej dynamiczny wzrost cen na przestrzeni ostatnich 3 lat miał miejsce na rynku wrocławskim – w I kwartale 2014 roku obowiązywała tam średnia miesięczna stawka czynszu w wysokości **1 116 zł**, a 3 lata później za najem lokalu mieszkalnego trzeba było zapłacić już **1 505 zł**, co oznacza wzrost stawki czynszu o **34,85%**. W I kwartale 2017 roku różnica w średnich stawkach czynszu między Warszawą a Wrocławiem wyniosła jedynie **35 zł**, między Warszawą a Krakowem – **102 zł**, zaś między Warszawą a Gdańskiem – **124 zł**.

Wykres 24. Średnie stawki czynszu najmu mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2014 r. – I kw. 2017 r.



Źródło: AMRON

Tabela 5. Średnie stawki czynszu najmu metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2017 r.

		Warszawa	Katowice	Wrocław	Gdańsk	Kraków	Poznań	Łódź
2016	I kw.	1 455	899	1 307	1 282	1 375	1 202	859
	II kw.	1 518	887	1 358	1 305	1 357	1 219	857
	III kw.	1 538	870	1 494	1 368	1 405	1 237	867
	IV kw.	1 539	864	1 490	1 394	1 431	1 194	884
2017	I kw.	1 540	852	1 505	1 416	1 438	1 214	886

Źródło: AMRON

W odniesieniu do aktualnie obowiązujących umów najmu, miastami o najwyższych średnich stawkach czynszu są: Warszawa (**1 532 zł**), Gdańsk (**1 357 zł**), Wrocław (**1 357 zł**) oraz Kraków (**1 355zł**). Najniższe średnie stawki obowiązują w Łodzi (**868 zł**). Największa rozpiętość cenowa między najwyższą i najniższą stawką czynszu ma miejsce

w Warszawie (**9 310 zł**), a najmniejsza w Katowicach (**751 zł**). Katowice są miastem, w którym maksymalna stawka czynszu była najniższa z całej klasyfikacji (**1 300 zł**), w Łodzi natomiast odnotowano najniższą minimalną stawkę miesięcznego czynszu (**320 zł**).

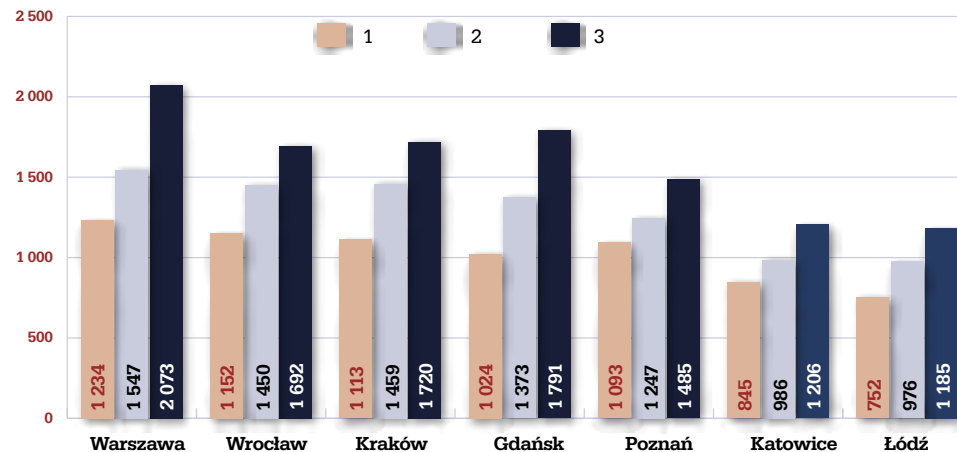
Wykres 25. Rozpiętość stawek czynszu najmu mieszkania w wybranych miastach na podstawie aktualnie obowiązujących umów najmu



Źródło: AMRON

We wszystkich badanych kategoriach wielkościowych mieszkań najwyższe średnie stawki czynszu, oparte na aktualnie obowiązujących umowach najmu, obserwowane są na rynku warszawskim, najniższe zaś na rynku łódzkim. Różnica w odniesieniu do mieszkań jednopokojowych między tymi rynkami wynosi **482 zł**, przy mieszkaniach dwupokojowych zwiększa się do **572 zł**, a w przypadku mieszkań trzypokojowych wynosi już **888 zł**. Drugim najdroższym miastem pod względem średnich stawek czynszu lokali jednopokojowych jest Wrocław, gdzie za najem kawalerki trzeba miesięcznie zapłacić **1 152 zł**, w kategorii mieszkań dwupokojowych prym po Warszawie wiedzie Kraków, gdzie średnia stawka czynszu wynosi **1 459 zł**, zaś mieszkania trzypokojowe poza Warszawą najdroższe są w Gdańsku, gdzie najemca płaci miesięcznie średnio **1 791 zł**.

Wykres 26. Średnie stawki czynszu najmu mieszkania w wybranych miastach w podziale na liczbę pokoi na podstawie aktualnie obowiązujących umów najmu



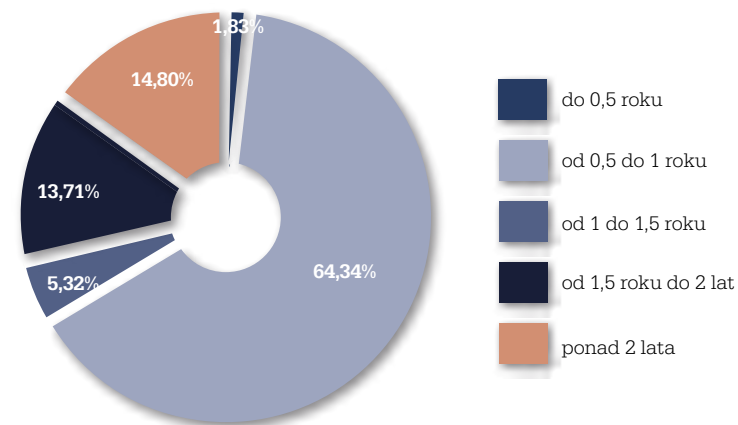
Źródło: AMRON

Umowy najmu standardowo zawierane są na okres 12 miesięcy, jednak czas faktycznego zajmowania mieszkania przez najemców jest niejednorodny. W przypadku **64,34%** spośród wszystkich obowiązujących umów najmu najemcy mieszkają w nim od 0,5 roku do 1 roku. Wynika to głównie z faktu dominującej na tym rynku grupy najemców – studentów, którzy zawierają umowy najmu na okres 9-10 miesięcy. Drugi największy odsetek umów (**14,80%**) dotyczy lokali zajmowanych ponad 2 lata. Czas najmu krótszy niż 0,5 roku zaobserwowany został w przypadku **1,83%** umów.

Niniejsza analiza została przeprowadzona w oparciu o dane o stawkach czynszu wprowadzone do bazy danych Systemu AMRON m.in. przez firmę Mzuri Sp. z o.o., lidera na polskim rynku zarządzania najmem prywatnym.

Badanie oparte zostało na miesięcznych kwotach należnych wynajmującym przed opodatkowaniem, bez uwzględniania czynszu dla administracji, wynagrodzenia podmiotów zarządzających najmem, bez prognozowanych i bieżących opłat za media i tym podobnych kosztów dodatkowych najmu.

Wykres 27. Struktura aktualnie obowiązujących umów najmu ze względu na czas trwania najmu



Źródło: AMRON



Komentarz

– Krzysztof Bystrosz, Członek Zarządu Mzuri Sp. z o.o.



Zaprezentowane w raporcie dane, opracowane w przeważającej mierze na podstawie danych dostarczonych przez Mzuri, budują spójny obraz stabilnego rynku zdominowanego przez małe mieszkania.

Zaskoczeniem nie powinien być dla nikogo geograficzny rozkład średnich czynszów – najem mieszkań w Warszawie jest najdroższy (1 532 zł miesięcznie – należy zwrócić uwagę na fakt, że podawane są czynsze netto, tj. bez uwzględnienia opłat administracyjnych i zaliczek na media).

Nie oznacza to, że inwestycja w stolicę jest najbardziej zyskowna, gdyż ceny nieruchomości pod wynajem są tu najwyższe w porównaniu do innych dużych miast: Kraków jest tańszy od Warszawy o 11%, Gdańsk i Wrocław o 13 – 14%, a stawkę zamykają Katowice i Łódź, gdzie można wynająć mieszkanie za średnio 868 zł miesięcznie, czyli nieco ponad połowę (dokładnie 54%) średniego czynszu w Warszawie. Paradoksalnie, inwestycje w tych miastach są z reguły najbardziej rentowne, gdyż nieruchomości są tam nieproporcjonalnie tańsze.

Właściciele większych mieszkań na wynajem mogą zdziwić średnie ceny najmu, należy jednak pamiętać, że próba mieszkań, na podstawie których opracowano raport, obejmuje przede wszystkim kawalerki i lokale dwupokojowe (łącznie 88% próby). Duże, czteropokojowe i więk-

sze mieszkania stanowiły jedynie 1% próby. Wynika to w dużej mierze z demografii głównych grup najemców, którymi są w dominującej części ludzie wchodzący na ścieżkę kariery zawodowej, bezdzietni, samotni lub pary, a także studenci, którzy stanowią ok. 1/3 najemców. Grupy te poszukują z reguły tańszych, a więc mniejszych lokali.

Analiza nie obejmowała także wynajmu pokoi ani większych mieszkań wynajmowanych „na pokoje”. Stopy zwrotu w takich mieszkaniach są często wyższe niżeli w mieszkaniach wynajmowanych w całości, ale ryzyka związane z sezonowością takiego wynajmu są także większe.

Wszyscy właściciele powinni być zadowoleni ze stabilności czynszów obserwowanych w ostatnich kwartałach. Duża skala inwestycji w mieszkania, a zatem rosnąca dynamicznie podaż mieszkań na wynajem, budziła obawy erozji czynszów. Szczęśliwie jednak także grupa najemców dynamicznie rośnie (ostatnie dostępne dane Eurostatu wskazują na podwojenie się liczby najemców w Polsce w okresie 5 lat), tak więc siły podaży i popytu w dużych miastach generalnie się równoważą.

W opinii Mzuri nie należy spodziewać się, by na rynku najmu w badanych miastach miały zajść w najbliższych kwartałach istotne zmiany poziomu czynszów. Zweryfikują to jednak kolejne analizy tego rynku.

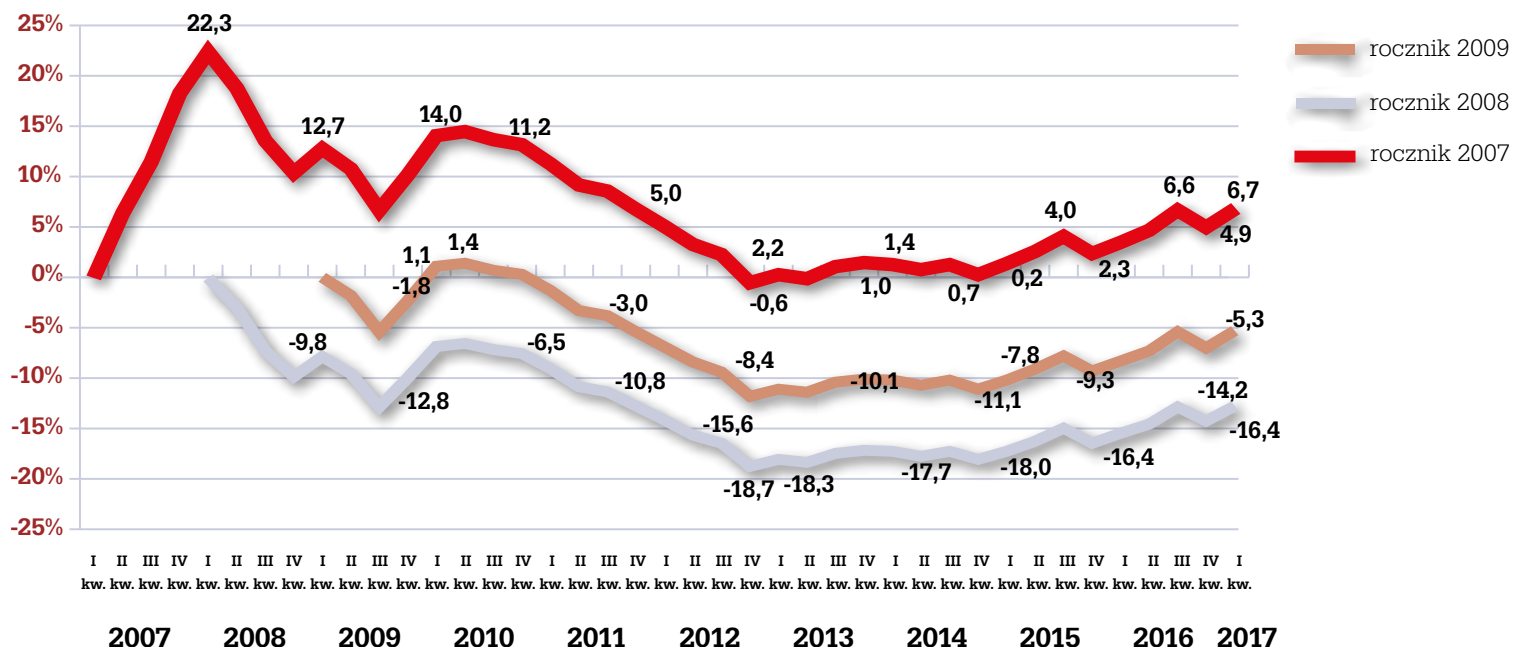
Zamieszczane w Raporcie AMRON-SARFiN komentarze ekspertów stanowią odzwierciedlenie poglądów ich autorów, które nie zawsze są zbieżne ze stanowiskiem Związku Banków Polskich i Centrum AMRON

Zmiana wartości zabezpieczeń hipotecznych

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 **12,7%**, jednak o **1,5 p.p.** więcej w porównaniu do IV kwartału 2016 roku. W porównaniu do I kwartału 2009 roku, wartość nieruchomości spadła o **5,3%** (wzrost o **1,6 p.p.** w stosunku do poprzedniego kwartału), 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 **6,7%** (więcej o **1,8 p.p.** niż w IV kwartale 2016 roku).

W okresie od I kwartału 2007 roku do I kwartału 2017 roku, 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. Analiza zmian cen nieruchomości potwierdza, iż maksymalne spadki wartości nieruchomości notowano w latach 2008 – 2011, a od roku 2013 obserwujemy ponowny, systematyczny wzrost cen transakcyjnych. Zatem utrata wartości nieruchomości nie powinna być utrudnieniem w sprzedaży nieruchomości, jedyną przeszkodę stanowi wzrost kursów walutowych.

Wykres 28. Wskaźniki zmian wartości nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie hipoteczne w okresie I kw. 2007 r. – I kw. 2017 r.



Źródło: AMRON

Komentarz do Raportu

– prof. Jacek Łaszek, Szkoła Główna Handlowa



Mamy boom, czy będzie bum??

Mamy więc ekspansję na rynku nieruchomości mieszkaniowych i to w prawie klasycznym stylu – dziesięć lat po poprzednim piku. Cykle na rynkach mieszkaniowych zwykle nie są regularne i mijają się z cyklami biznesowymi. Ich najczęstszą przyczyną są zmiany stóp procentowych, choć równie często są to sploty wielu czynników (demografia, dochody, czynniki behawioralne i inne). Ten brak synchronizacji bywa często

problemem przy prowadzenia polityki monetarnej, gdy konieczny jest wybór między polityką ekspansywną – wynikającą z ogólnej koniunktury gospodarczej, a restrykcyjną – podyktowaną boorem na rynku nieruchomości, który, jak wiadomo, zawsze kończy się kłopotami. Jak te wybory przebiegały w różnych krajach, można poznać, studiując bogatą historię kryzysów nieruchomościowych. Nic w tym dziwnego, logika wyboru politycznego to gaszenie problemów w kolejności ich pojawiania się, rzadko politycy myślą kilka ruchów do przodu, zwłaszcza w ekonomii, gdzie prognozy obarczone są znacznym ryzykiem. Dominuje więc klasyczne podejście, że jakoś to będzie. A bywa różnie.

W przypadku Polski, czy ściślej największych polskich miast, sytuacja jest na szczęście dosyć prosta. Popyt mieszkaniowy jest ciągnięty przez dwa główne silniki: tzw. lukę infrastruktury (zbyt niska konsumpcja mieszkaniowa w relacji do PKB) oraz niskie stopy procentowe kredytów i depozytów. Gospodarstwa domowe, traktujące mieszkania konsumpcyjnie, korzystają z niskich stóp i stabilnych dotychczas cen mieszkań.

Gospodarstwa starsze, z oszczędnościami, inwestują je w mieszkania na wynajem. To klasyczne zachowanie, inwestycja mieszkaniowa jest prosta i dosyć bezpieczna, a biorąc pod uwagę skalę potrzeb związanych z komercyjnym zasobem na wynajem, czynsze raczej szybko nie spadną.

Polski sektor finansowy jest bardzo prosty i przejrzysty, w sektorze mieszkaniowym nie widać nadmiernych napięć, które mogłyby go zdestabilizować. Czy coś nam więc grozi? No cóż, gospodarka na ogół nie lubi gwałtownych zmian, nie lubi zarówno nadmiaru, jak i braków. W zasadzie możliwe są dwa scenariusze dalszej ekspansji, poza wariantem status quo, który byłby najbezpieczniejszy. Pierwszy z nich to dalszy wzrost popytu i kontynuacja wzrostu produkcji deweloperskiej. W takim przypadku biorcami ryzyka są firmy deweloperskie, które w razie spadku popytu zostaną z dużym, niesprzedanym zasobem mieszkań. Drugi wariant, to pojawienie się ograniczeń podaży, które doprowadzą do wzrostu cen. Jeżeli ten wzrost cen nie będzie dalej finansowany kredytami, a tak to na razie wygląda, to nie przełoży się to na powszechną spekulację i wzrost zadłużenia całego zasobu, a następnie problem banków i nas wszystkich, gdy ceny w końcu spadną. W takim wariantcie deweloperzy zostaną z dużym zasobem drogich i niesprzedanych mieszkań. Wygląda więc, że dotychczas głównym biorcą ryzyka jest dobrze skapitalizowany i doświadczony sektor deweloperski. A jak będzie w rzeczywistości – zobaczymy.

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, prof. SGH Jackiem Łaszkiem i Mzuri Sp. z o. o. pod redakcją Agnieszki Gołębiowskiej (agnieszka.golebiowska@amron.pl). Dane oraz komentarze zostały przygotowane przez zespoły AMRON i SARFiN: Agnieszkę Pilcicką (agnieszka.pilcicka@amron.pl), Joannę Komorowską (joanna.komorowska@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