

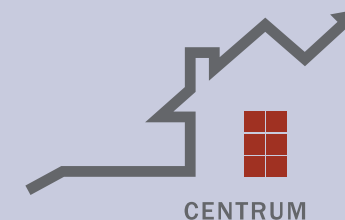
# Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach  
mieszkaniowych i cenach  
transakcyjnych nieruchomości

# 2 / 2017

sierpień 2017

WERSJA SKRÓCONA



**AMRON**

**Raport nr 32,  
data publikacji:  
30 sierpnia 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	9	
»	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	16	
»	Średnie stawki czynszu najmu mieszkań	19	
»	Zmiana wartości zabezpieczeń hipotecznych	23	
»	Systemy AMRON i SARFiN	24	
»	System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami	24	
»	System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości	25	
»	Raport AMRON-SARFiN – kontakt	26	

## Raport w liczbach

II kw. 2017		zmiana II kw. 2017 / I kw. 2017
<b>391,046 mld zł</b>	ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	<b>0,24%</b> ↗
<b>2,106 mln</b>	liczba czynnych umów kredytowych	<b>1,10%</b> ↗
<b>49 827</b>	liczba umów zawartych	<b>0,82%</b> ↘
<b>11,686 mld zł</b>	wartość umów zawartych	<b>6,14%</b> ↗
<b>234 546 zł</b>	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	<b>7,08%</b> ↗
<b>200,57 pkt.</b>	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	<b>7,57 pkt.</b> ↘
<b>49,18%</b>	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV powyżej 80%	<b>4,66 pkt. proc.</b> ↗
<b>98,80%</b>	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	<b>0,38 pkt. proc.</b> ↗
<b>0,76%</b>	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w EUR	<b>0,28 pkt. proc.</b> ↘
<b>62,74%</b>	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	<b>0,83 pkt. proc.</b> ↘
<b>437 865 zł</b>	całkowita średnia cena transakcyjna mieszkania w Warszawie	<b>0,54%</b> ↗
<b>7 704 zł</b>	średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie	<b>0,58%</b> ↗

## Wstęp – o Raporcie

**– dr Jacek Furga, Przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich i Prezes Zarządu Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.**



Szanowni Państwo,

to już trzydziesta druga edycja Raportu AMRON-SARFiN opracowanego przez Centrum AMRON i publikowanego przez Związek Banków Polskich. Od 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 drugiego kwartału i pierwszego półrocza 2017 roku w odniesieniu do wyników kilku poprzednich kwartałów.

Z satysfakcją odnotowaliśmy duże zainteresowanie analizą rynku najmu prywatnego mieszkań i zmian stawek najmu, która po raz pierwszy pojawiła się w poprzedniej edycji Raportu, dzięki współpracy z firmą Mzuri, która systematycznie zasila bazę danych AMRON informacjami o umowach najmu. Polecam Państwa uwadze komentarz Artura Bartnickiego, Prezesa Zarządu Mzuri Sp. z o.o. i Wspólnika Współzarządzającego Grupą Mzuri.

Rynek mieszkaniowy od kilku lat notuje systematyczny, choć zrównoważony wzrost, a wyniki II kwartału 2017 roku to potwierdzają. W sytuacji niskich stóp procentowych wiele osób traktuje zakup mieszkania jako lokatę kapitału, która w dłuższym terminie przynosi wymierne zyski, ale jest też spora grupa nabywców, która zmienia swoje „pierwsze mieszkanie” nabyte w okresie boomu w latach 2005-2008 na większe w celu poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych. Ujemne realne stopy procentowe obniżają skłonność Polaków do lokowania nadwyżek

finansowych w bankach i wspierają inwestycje w nieruchomości na wynajem, zwłaszcza przy bardzo atrakcyjnym, niskim koszcie kredytu hipotecznego. Wstrzymanie przyjmowania wniosków o dofinansowanie wkładu własnego w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych” nie wpłynęło na ograniczenie sprzedaży mieszkań i liczby udzielanych kredytów mieszkaniowych.

W okresie od kwietnia do czerwca 2017 roku banki w zasadzie powtórzyły spektakularny wynik z pierwszego kwartału, udzielając prawie 50 tys. kredytów mieszkaniowych, a wartościowo wynik ten był lepszy o ponad 6% i wyniósł prawie 12 mld zł. Podobny wzrost dotyczył również średniej wartości kredytu mieszkaniowego udzielonego w złotówce w II kwartale 2017 roku, która wyniosła 233 tys. zł. Ponownie wzrósł również udział Warszawy w strukturze wszystkich nowo udzielonych kredytów w Polsce, który w badanym kwartale wyniósł 42,83%.

Najnowsze dane opublikowane przez GUS potwierdzają bardzo dobrą kondycję sektora budownictwa mieszkaniowego. Systematycznie zwiększa się liczba wydawanych pozwoleń na budowę i liczba rozpoczynanych inwestycji. W II kwartale br. wydano pozwolenia na budowę 70 453 mieszkań i rozpoczęto budowę kolejnych 61 830 lokali, czyli odpowiednio o 16,97% i 39,87% więcej niż w poprzednim kwartale. Natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania w okresie od kwietnia do czerwca 2017 roku spadła o 7,14% w ujęciu kwartalnym i wyniosła 37 689.

Dokładna analiza zmian przeciętnych cen transakcyjnych metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w poszczególnych lokalizacjach w ostatnich kilku kwartałach wykazuje ich dużą fluktuację. Jednak porównanie wartości za ostatnie 3 lata wyraźnie

potwierdza systematyczny, choć umiarkowany wzrost cen: w Warszawie i Gdańsku na poziomie powyżej 6%, we Wrocławiu o 5%, w Krakowie – o niecałe 3%. Tylko aglomeracja katowicka wykazuje spadek przeciętnej ceny transakcyjnej w tym okresie na poziomie 5%.

Spektakularne wyniki sektora bankowego w kredytowaniu hipotecznym w pierwszym kwartale br. oraz podtrzymanie skali akcji kredytowej w drugim kwartale, pomimo wyczerpania środków w ramach Programu „MdM”, przy utrzymaniu niskich cen transakcyjnych i rekordowo niskiej stopie procentowej złotówki, skłaniają do **zmiany wcześniejszej prognozy wyników akcji kredytowej w roku 2017. Zapowiada się najwyższy od 6 lat wynik na poziomie wyższym niż w roku 2012, a więc sięgającym liczby 200 tys. kredytów o łącznej wartości przekraczającej 40 mld zł.**

Okazją do zweryfikowania tej prognozy będzie publikacja kolejnego Raportu, podsumowującego wyniki trzeciego kwartału br. Prezentacja Raportu odbędzie się w trakcie XIV Kongresu Finansowania Nierucho-

mości ZBP odbywającego się w dniach 30 listopada i 1 grudnia br. Wiodącymi tematami tegorocznego Kongresu będą skutki wdrożenia i interpretacja Ustawy o kredycie hipotecznym oraz założenia Narodowego Programu Mieszkaniowego i alternatywne propozycje Związku Banków Polskich dotyczące rozwiązania problemu mieszkaniowego w Polsce. Już dziś proszę o rezerwację terminu i wpisanie do swojego kalendarza daty XIV Kongresu FN.

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](mailto: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

Rynek mieszkaniowy już od kilku lat notuje stabilny wzrost, a wyniki II kwartału 2017 roku to potwierdzają. Popyt na mieszkania i domy nie słabnie. Dużym zainteresowaniem cieszą się nie tylko inwestycje z finansowym wsparciem z Programu „Mieszkanie dla Młodych”, ale również mieszkania z segmentu premium. W sytuacji niskich stóp procentowych wiele osób traktuje zakup mieszkania, jako lokatę kapitału, która w dłuższym terminie przynosi wymierne zysk, ale jest też spora grupa nabywców, która zmienia lokale na większe w celu poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych.

Widać wyraźnie, że sektor nieruchomości mieszkaniowych, zarówno w zakresie budownictwa, jak i finansowania, znajduje się w dobrej kondycji. Nic również nie wskazuje, aby w najbliższej perspektywie miało się to zmienić.

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

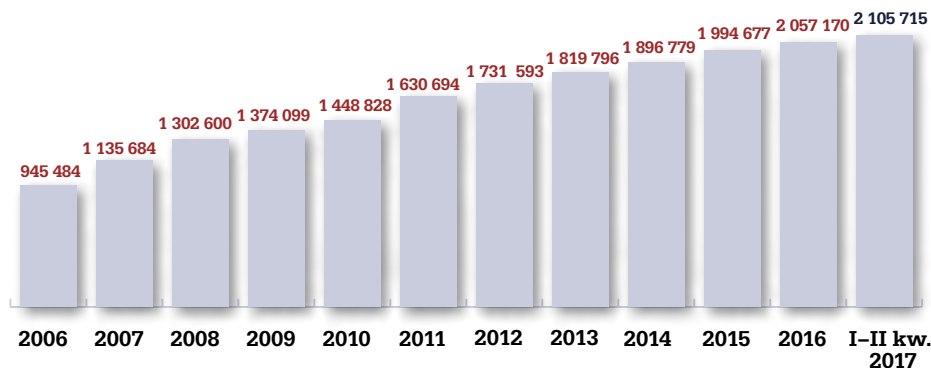
- stabilizacja inflacji na poziomie ok. 2,0% i utrzymanie przez Radę Polityki Pieniężnej stopy referencyjnej NBP na poziomie 1,5% oznacza, że w Polsce utrzymują się ujemne realne stopy procentowe, co obniża skłonność Polaków do lokowania nadwyżek finansowych w bankach i wspiera inwestycje w nieruchomości na wynajem;
- pomimo systematycznego wzrostu średniej marży oraz przeciętnego oprocentowania kredytu hipotecznego od początku 2016 roku, koszt kredytu mieszkaniowego nadal jest niski;
- coraz lepsze wyniki polskiej gospodarki (wzrost gospodarczy na poziomie 4%, spadek bezrobocia, wzrost wynagrodzeń, rekordowo niski deficyt sektora finansów publicznych) napawają optymizmem i wspierają popyt na kredyty hipoteczne;
- dalszy spadek kursu franka szwajcarskiego do poziomu 3,87 zł w dniu 30 czerwca 2017 roku, czyli o 0,09 zł w ciągu trzech miesięcy, poprawił sytuację kredytobiorców frankowych;
- wstrzymanie przyjmowania wniosków o dofinansowanie wkładu własnego w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych” nie wpłynęło w znaczący sposób na ograniczenie sprzedaży mieszkań i liczby udzielanych kredytów mieszkaniowych, choć część zakupów zapewne została odłożona w czasie na wieść o planowanym wznowieniu od 8 sierpnia 2017 roku możliwości składania wniosków o dopłaty z puli przewidzianej na 2017 rok;
- wygasanie dofinansowania do kredytów mieszkaniowych udzielonych w ramach Programu „Rodzina na Swoim” nadal nie stanowi problemu z ich obsługą.

## Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

### Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

W II kwartale 2017 roku portfel kredytów mieszkaniowych powiększył się o **1,10%** (nominalnie o **22 978** sztuk) w porównaniu do stanu na koniec poprzedniego kwartału. Na koniec czerwca bieżącego roku liczba czynnych umów kredytowych wzrosła do poziomu **2 105 716** sztuk.

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



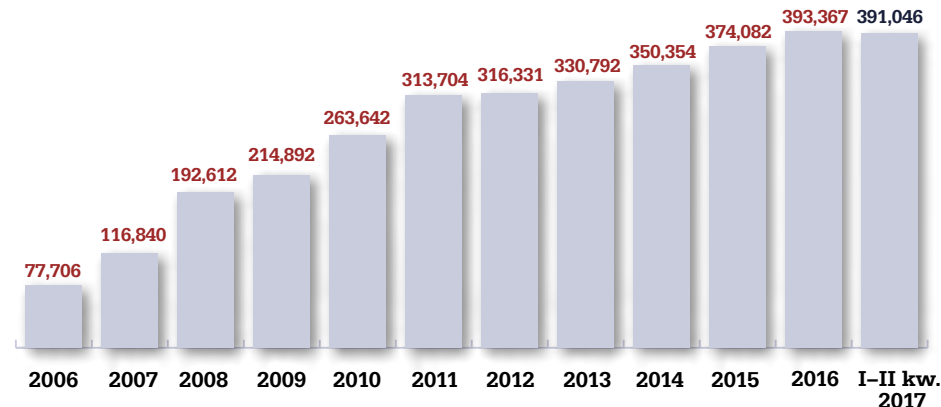
Źródło: SARFiN

### Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Według stanu na koniec II kwartału 2017 roku, łączna wartość zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosła **391,046 mld zł**. Oznacza to wzrost w analizowanym okresie o **0,24%**, czyli o **932 mln zł** w porównaniu do stanu na dzień 31 marca 2017 roku.

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 – II kw. 2017 r.



Źródło: SARFiN, NBP

### Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

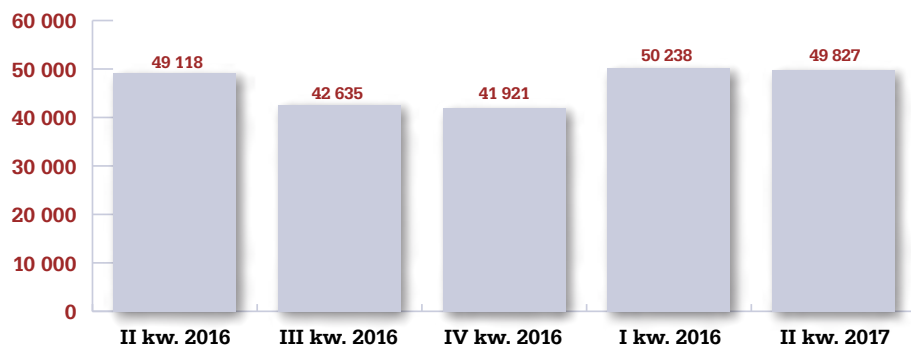
W okresie od kwietnia do czerwca 2017 roku banki udzieliły **49 827** kredytów mieszkaniowych, co oznacza minimalny spadek w odniesieniu do poprzedniego kwartału – o **0,82%**, czyli o **411** umów. Natomiast wartość nowych kredytów wzrosła o **6,14%** (nominalnie o **676 mln zł**) w porównaniu do I kwartału 2017 roku i wyniosła **11,686 mld zł**.

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

	wartość w mld zł	zmiana/ poprzedni kwartał = 1	liczba	zmiana/ poprzedni kwartał = 1
<b>II kw. 2016</b>	10,607	12,45% ↗	49 118	9,80% ↗
<b>III kw. 2016</b>	9,676	8,78% ↘	42 635	13,20% ↘
<b>IV kw. 2016</b>	9,780	1,07% ↗	41 921	1,67% ↘
<b>I kw. 2017</b>	11,010	12,58% ↗	50 238	19,84% ↗
<b>II kw. 2017</b>	11,686	6,14% ↗	49 827	0,82% ↘

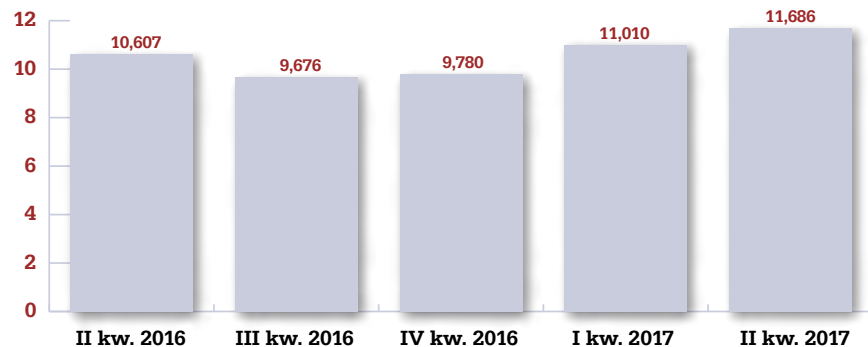
Źródło: SARFiN

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



Źródło: SARFiN

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



Źródło: SARFiN

## Waluta kredytu

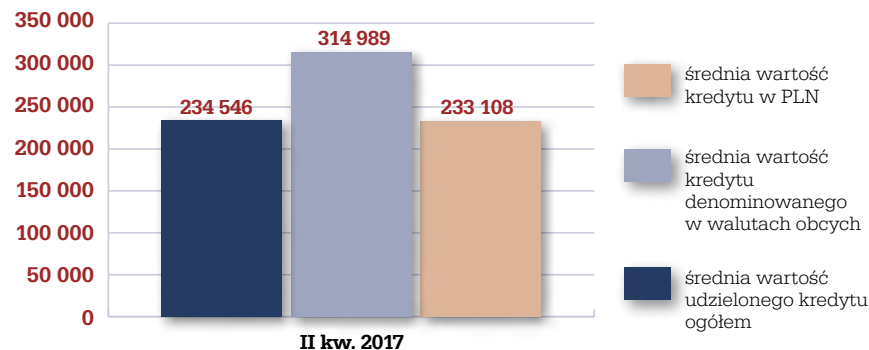
W strukturze walutowej kredytów mieszkaniowych udzielonych w II kwartale 2017 roku zanotowano niewielkie zmiany. Udział kredytów złotych w wartości wszystkich kredytów hipotecznych udzielonych w okresie od kwietnia do czerwca nieznacznie wzrósł (o **0,38 p.p.**)

w porównaniu do poprzedniego kwartału i wyniósł **98,80%**. Tym samym spadł odsetek kredytów udzielonych w obcej walucie, które stanowiły zaledwie **1,20%** wartości portfela nowych kredytów. W badanym kwartale udział kredytów denominowanych w euro spadł do **0,76%** portfela, czyli o **0,28 p.p.**, a udział kredytów we frankach szwajcarskich pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału i wyniósł **0,05%**. Natomiast nowe kredyty udzielone w pozostałych walutach obcych stanowiły **0,39%** wszystkich nowych umów kredytowych.

## Średnia wartość kredytu

Średnia wartość kredytu mieszkaniowego udzielonego w złotych w II kwartale 2017 roku wyniosła **233 108 zł**, czyli w porównaniu do poprzedniego kwartału wzrosła nominalnie o **15 279 zł (7,01%)**. Średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych wzrosła o **22 365 zł (czyli 7,64%)** osiągając poziom **314 989 zł**. Tym samym przeciętna wartość nowo udzielonego kredytu hipotecznego ogółem również wzrosła – o **7,08% (15 516 zł)** w stosunku do wartości zanotowanej w I kwartale 2017 roku wyniosła **234 546 zł**.

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

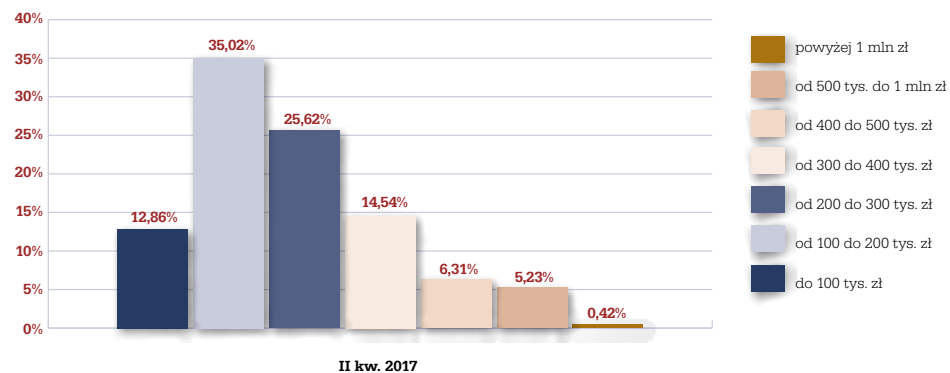


Źródło: SARFiN

## Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

W porównaniu do poprzedniego kwartału, w II kwartale 2017 roku nastąpił niewielki spadek udziału kredytów mieszkaniowych o najniższej wartości, tj. do 100 tys. zł oraz od 100 do 200 tys. zł (odpowiednio o **1,62 p.p.** i **1,86 p.p.**) na rzecz kredytów z przedziałów wartości od 300 tys. zł do 1 mln zł. Udział kredytów o wartości od 300 do 400 tys. zł wzrósł o **1,57 p.p.**, tych z przedziału od 400 do 500 tys. zł – o **1,19 p.p.**, a tych od 500 tys. zł do 1 mln zł – o **0,62 p.p.** Mimo tych zmian banki nadal najczęściej udzielają kredytów o wartości pomiędzy 100 a 200 tys. zł – w II kwartale 2017 roku stanowiły one **35,02%** portfela nowych umów kredytowych oraz kredytów o wartości z przedziału 200 – 300 tys. zł – ich udział osiągnął poziom **25,62%**.

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

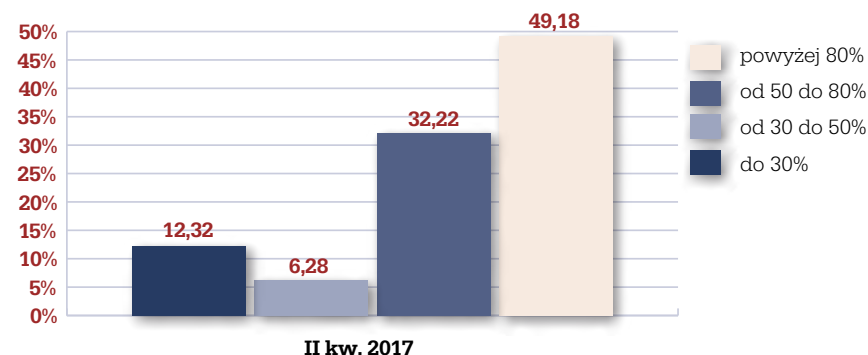


Źródło: SARFiN

## Struktura wskaźnika LtV

W II kwartale 2017 roku, udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych ze wskaźnikiem LtV na poziomie co najmniej 80% wyniósł **49,18%**, co oznacza wzrost o **4,66 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. W pozostałych kategoriach LtV zarejestrowano spadki. Kredyty z LtV do 30% stanowiły **12,32%**, czyli mniej o **2,25 p.p.** niż w ubiegłym kwartale, udział kredytów z kategorii LtV pomiędzy 30 i 50% wyniósł **6,28%**, co oznacza spadek o **2,23 p.p.**, a kredyty z LtV od 50 do 80% stanowiły **32,22%** portfela nowo udzielonych kredytów hipotecznych, czyli mniej o **0,18 p.p.** niż w I kwartale 2017 roku.

Wykres 7. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w II kw. 2017 r.

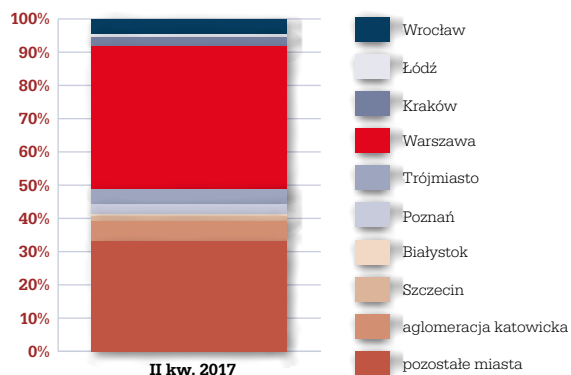


Źródło: SARFiN

## Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W II kwartale 2017 roku udział kredytów mieszkaniowych udzielonych w największych polskich aglomeracjach wzrósł o **3,35 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału i wyniósł **66,74%**. Jest to spowodowane istotnym wzrostem udziału Warszawy w strukturze wszystkich nowo udzielonych kredytów w Polsce, który w badanym kwartale wyniósł **42,83%**, co oznacza wzrost o **4,28 p.p.** W pozostałych badanych aglomeracjach zarejestrowano minimalne zmiany.

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



Źródło: SARFiN

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

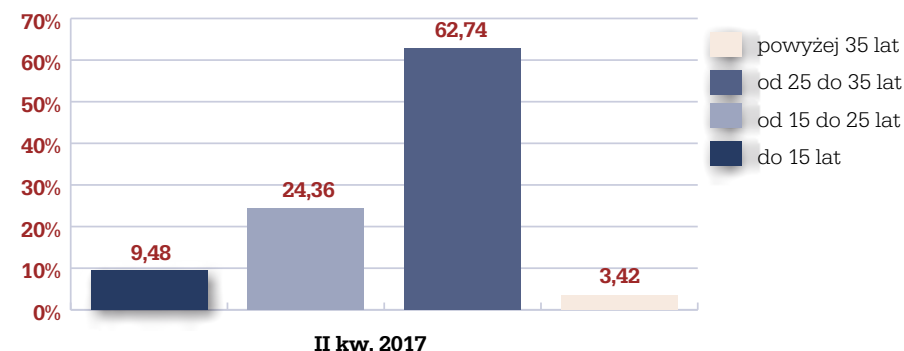
	II kw. 2017
<b>pozostałe miasta</b>	33,26%
<b>aglomeracja katowicka</b>	5,80%
<b>Szczecin</b>	1,64%
<b>Białystok</b>	0,54%
<b>Poznań</b>	2,97%
<b>Trójmiasto</b>	4,62%
<b>Warszawa</b>	42,83%
<b>Kraków</b>	2,81%
<b>Łódź</b>	1,25%
<b>Wrocław</b>	4,28%

Źródło: SARFiN

## Okres kredytowania

W II kwartale 2017 roku udział najpopularniejszych kredytów mieszkaniowych o okresie zapadalności od 25 do 35 lat w ogólnej strukturze nowo udzielonych kredytów wyniósł **62,74%**, co oznacza spadek o **0,83 p.p.** w porównaniu do I kwartału. W pozostałych kategoriach zanotowano minimalne wzrosty, największy w przypadku kredytów udzielonych na okres powyżej 35 lat – o **0,36 p.p.**

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



Źródło: SARFiN

## Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

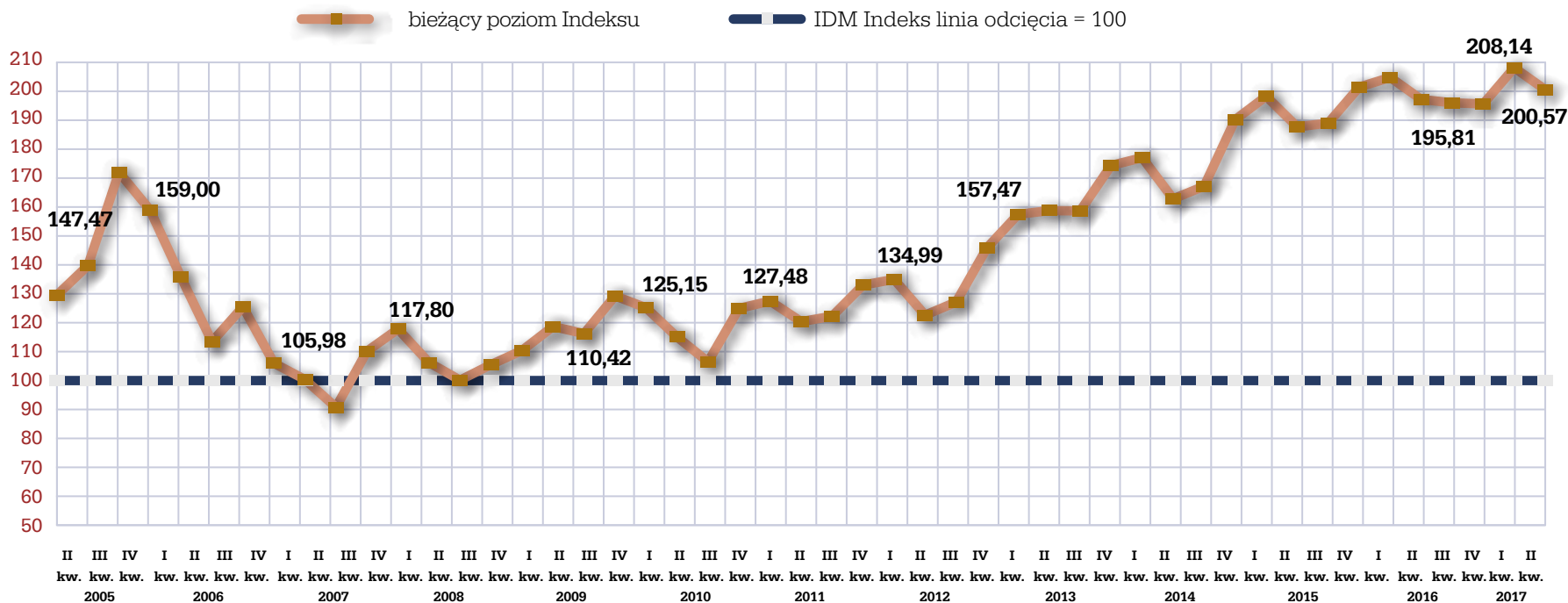
Prezentowany w raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM) M3** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Wpływ na znaczny spadek dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w II kwartale 2017 roku miały:

- niewielki wzrost średnich cen nieruchomości w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – wzrost o **0,89%** w stosunku do I kwartału 2017 roku;
- praktycznie niezauważalny spadek oprocentowania kredytów udzielonych w II kwartale – według NBP spadek ten wyniósł **0,02 p.p.** – realne oprocentowanie kredytów udzielonych w II kwartale 2017 roku wyniosło **4,60%** (w poprzednim kwartale **4,62%**);
- spadek średnich dochodów rodziny o **3,05%** w II kwartale 2017 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału;

- poziom kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne na poziomie poprzedniego kwartału (liczone wskaźnikiem inflacji kwartał/kwartał z uwagi na przesunięcie w czasie ogłoszenia wartości minimum socjalnego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych dla kolejnego kwartału) wzrósł o stopę inflacji (**0,03%**).

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) spadł o **2,98%**, co spowodowało spadek wartości indeksu o **7,57 pkt.** w II kwartale 2017 roku.

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



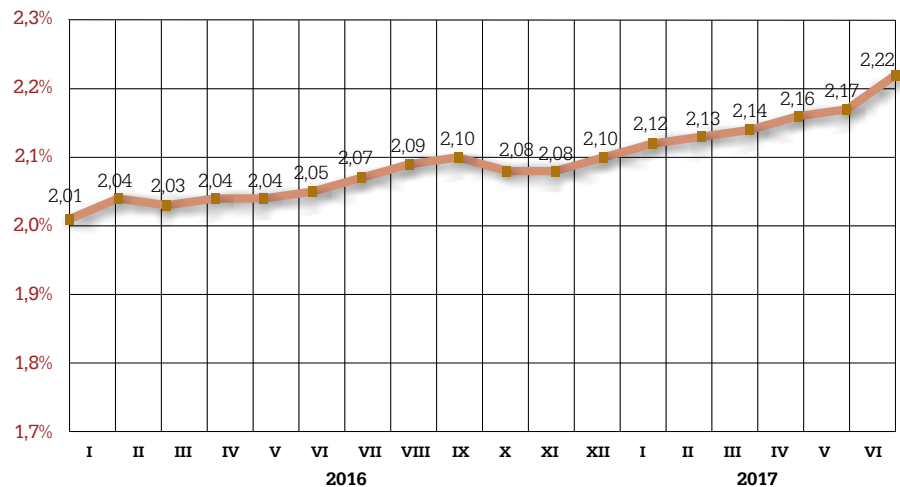
Źródło: ZBP

## Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

Średnia marża kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) od początku 2016 roku systematycznie wrasta. W II kwartale 2017 roku wyniosła **2,22%**, czyli

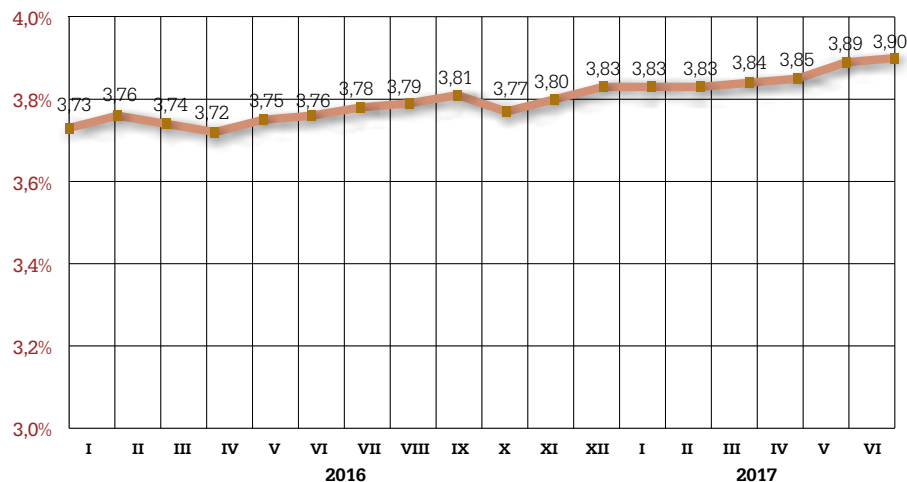
o **0,08 p.p.** więcej w porównaniu do marca 2017 roku. Stopa referencyjna NBP została utrzymana na poziomie **1,50%**, WIBOR 3M pozostał na poziomie **1,73%**, a przeciętne oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego na koniec II kwartału 2017 roku wyniosło **3,90%**, co oznacza wzrost o **0,06 p.p.** w porównaniu stanu z końca I kwartału br.

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



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

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



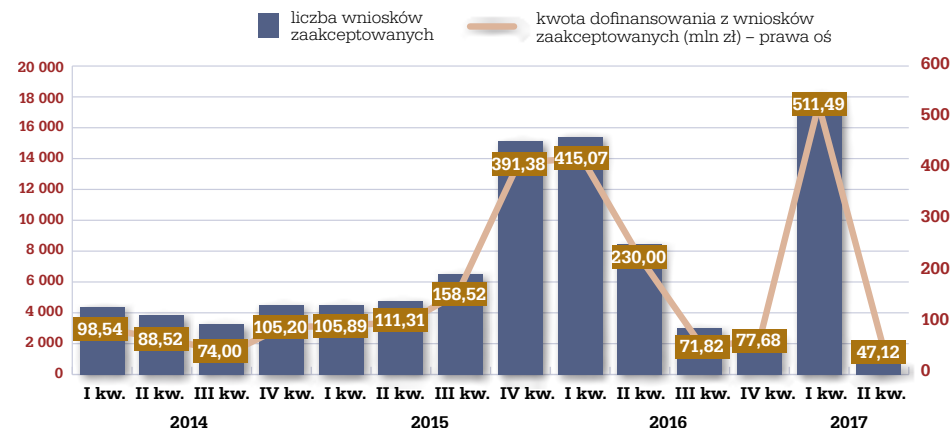
Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

## Program „Mieszkanie dla Młodych”

W związku ze wstrzymaniem przyjmowania wniosków o dopłaty w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych” zarówno na 2017 rok (31 stycznia br.), jak i na rok 2018 (7 kwietnia br.), w II kwartale 2017 roku zaakceptowano zaledwie **1 701** wniosków o dopłatę na kwotę dofinansowania **47,117 mln zł**. W okresie od kwietnia do czerwca podpisano **5 659** umów kredytowych o wartości **1 065,2 mln zł** na łączną kwotę dofinansowania w wysokości **162,8 mln zł**. Stanowi to **11,36%** liczby oraz **9,11%** wartości nowo podpisanych umów o kredyt w okresie od kwietnia do czerwca bieżącego roku.

W okresie od 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2017 roku zaakceptowano **95 959** wniosków o dofinansowanie zakupu mieszkań na łączną kwotę dofinansowania prawie **2,487 mld zł**. W tym samym okresie podpisano **95 311** umów o kredyt hipoteczny na zasadach ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, na łączną kwotę **16,708 mld zł**. Wartość dofinansowania wynikająca z podpisanych umów to **2,466 mld zł**. Kredyty udzielone w ramach Programu stanowiły **12,08%** ogólnej akcji kredytowej pod względem wartości oraz **15,04%** pod względem liczby nowych kredytów.

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



Źródło: BGK

Według stanu na dzień 30 czerwca 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 **2,490 mld zł**, **8,32%** tej kwoty wypłacono ze środków przeznaczonych na dopłaty w 2014 roku, **20,91%** pochodziła z puli przeznaczonej na 2015 rok, **28,17%** – na 2016 rok, na rok 2017 – **27,29%** oraz **15,30%** ze środków zarezerwowanych na rok 2018.

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych nabytych w ramach Programu wyniosła **53,92 m<sup>2</sup>**, a domu jednorodzinnego – **87,06 m<sup>2</sup>**. Nato-

miast średnia cena transakcyjna lokalu wyniosła **219 tys. zł**, a domu – **293 tys. zł**.

W II kwartale 2017 roku maksymalną cenę 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania lub domu w Programie „Mieszkanie dla Młodych” zmniejszono dla Łodzi (o **46,20 zł** dla rynku pierwotnego i o **37,80 zł** dla rynku wtórnego) oraz Warszawy (na rynku pierwotnym o **28,87 zł**, a na rynku wtórnym o **23,55 zł**). Limity ceny transakcyjnej podwyższono we Wrocławiu, Krakowie i Poznaniu – odpowiednio o **112,75 zł**, **12,65 zł** i **11,55 zł** dla rynku pierwotnego oraz o **92,25 zł**, **10,35 zł** i **9,75 zł** dla rynku wtórnego.

Tabela 3. Porównanie maksymalnych cen nabycia mieszkania w Programie „Mieszkanie dla Młodych” w wybranych miastach Polski w I kw. 2017 r. i II kw. 2017 r.

Miasto	Limity cen w Programie „MdM” – rynek pierwotny (cena za 1m <sup>2</sup> )	zmiana limitu I kw. 2017/II kw. 2017	Limity cen w Programie „MdM” – rynek wtórny (cena za 1m <sup>2</sup> )	zmiana limitu I kw. 2017/II kw. 2017
<b>Warszawa</b>	6 404,65 zł	- 28,78 zł	5 240,16 zł	- 23,55 zł
<b>Wrocław</b>	5 371,85 zł	112,75 zł	4 395,15 zł	92,25 zł
<b>Gdańsk</b>	5 229,40 zł	0,00 zł	4 278,60 zł	0,00 zł
<b>Kraków</b>	5 260,20 zł	12,65 zł	4 303,80 zł	10,35 zł
<b>Poznań</b>	5 722,75 zł	11,55 zł	4 682,55 zł	9,75 zł
<b>Łódź</b>	4 154,70 zł	- 46,20 zł	3 399,30 zł	- 37,80 zł

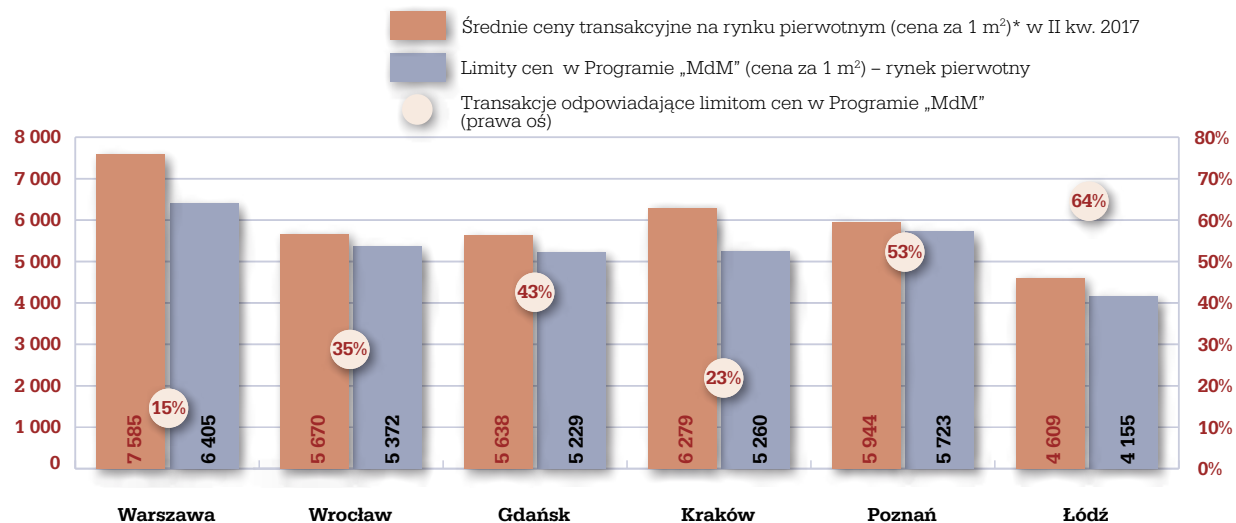
limity ceny 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania w Programie „Mieszkanie dla Młodych” zmieniają się dwa razy w roku – dla województwa pomorskiego w styczniu i lipcu, natomiast dla pozostałych województw – w kwietniu i październiku

Źródło: BGK

Wyodrębnienie transakcji zawartych w II kwartale 2017 roku o cenie i powierzchni użytkowej spełniającej kryteria Programu „Mieszkanie dla Młodych” pozwoliło na określenie możliwości skorzystania z Programu w największych polskich miastach. W badanym kwartale największy odsetek transakcji spełniających warunki Programu zarejestrowano w Łodzi – **64%** wszystkich transakcji z rynku pierwotnego i **51%** na rynku wtórnym. W nieco gorszej sytuacji są potencjalni nabywcy miesz-

kań w Poznaniu i Gdańsku, gdzie odpowiednio **53%** i **43%** transakcji z rynku pierwotnego oraz **32%** i **19%** 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 – **15%** wszystkich zawartych transakcji na rynku pierwotnym i jedynie **4%** sprzedanych mieszkań na rynku wtórnym spełniało wymogi Programu.

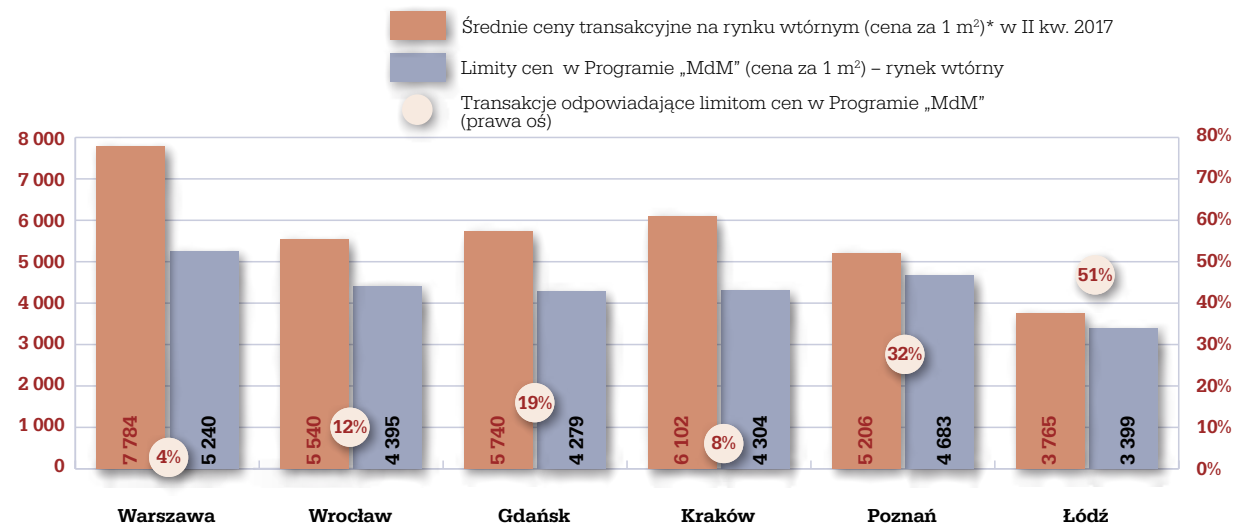
Wykres 14. Porównanie średnich cen transakcyjnych mieszkań w II kw. 2017 r. i limitów cen w Programie „Mieszkanie dla Młodych” – rynek pierwotny



\* średnia cena lokali mieszkalnych o metrażu do 75 m²

Źródło: BGK, AMRON

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



\* średnia cena lokali mieszkalnych o metrażu do 75 m²

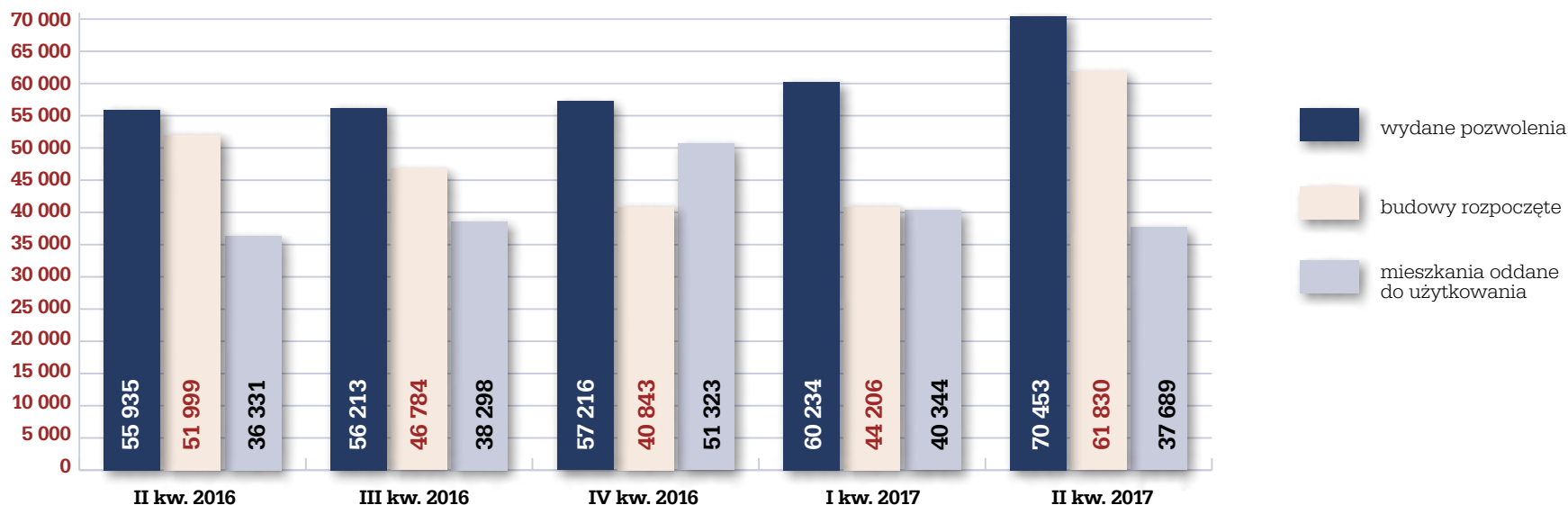
Źródło: BGK, AMRON

## Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Najnowsze dane opublikowane przez GUS potwierdzają, że sektor budownictwa mieszkaniowego w Polsce nadal jest w dobrej kondycji. W II kwartale 2017 roku wydano pozwolenia na budowę **70 453** mieszkań i rozpoczęto budowę kolejnych **61 830** lokali, czyli odpowiednio

o **16,97%** i **39,87%** więcej niż w poprzednim kwartale. Natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania w okresie od kwietnia do czerwca 2017 roku spadła o **7,14%** w ujęciu kwartalnym i wyniosła **37 689**.

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

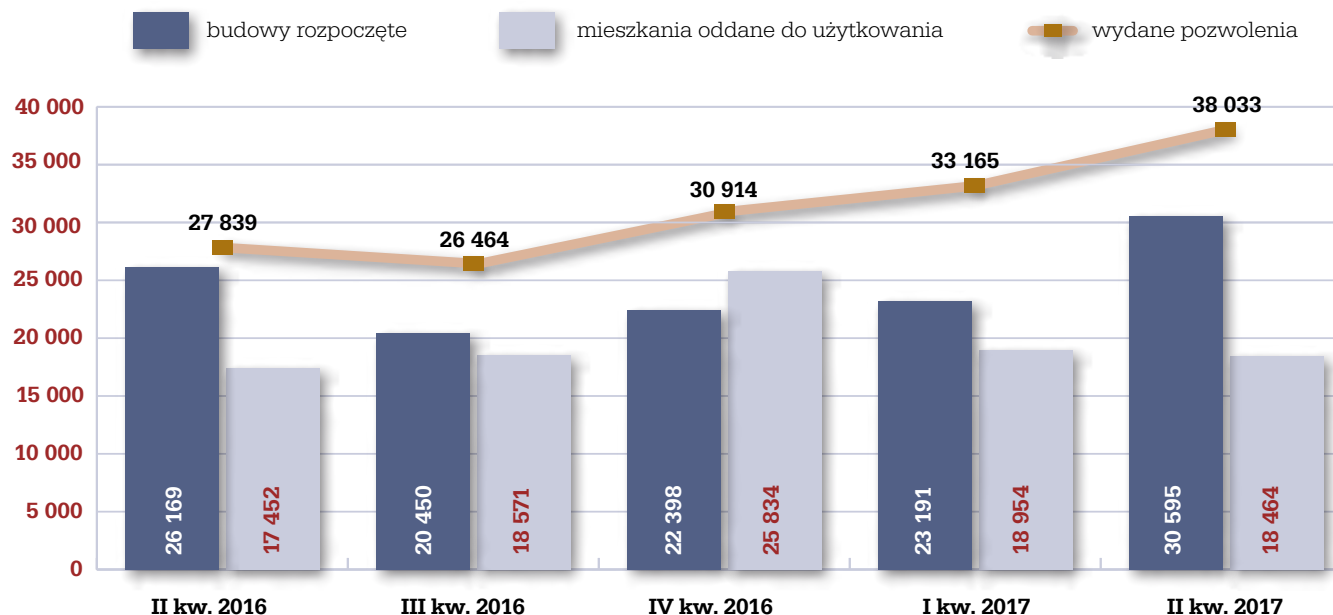


Źródło: GUS

Okres od kwietnia do czerwca 2017 roku to kolejny bardzo dobry kwartał dla branży deweloperskiej. Pomimo braku wsparcia w postaci Programu „Mieszkanie dla Młodych”, utrzymał się wysoki poziom sprzedaży, a podaż dopasowała się do rosnącego popytu. Według danych GUS, w II kwartale 2017 roku deweloperzy oddali do użytkowania **18 464** lokale, co oznacza niewielki spadek w porównaniu do poprzedniego kwartału – o **2,61%**. Natomiast liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych inwestycji była wyższa odpowiednio o **14,68%** i **31,93%**. W badanym kwartale deweloperzy rozpoczęli budowę **30 595** mieszkań i uzyskali pozwolenia na budowę **38 033** kolejnych.

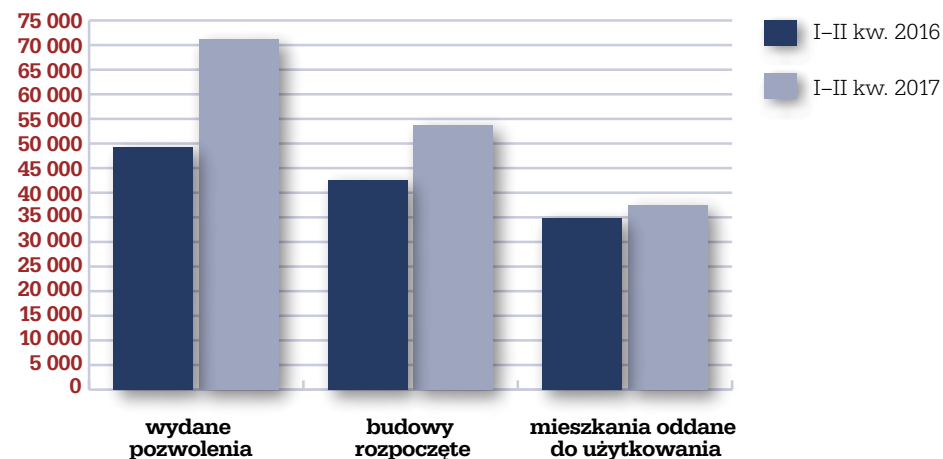
Pozwolenia na budowę uzyskane przez deweloperów stanowiły **53,98%** wszystkich pozwoleń wydanych w II kwartale 2017 roku (mniej o **1,08 p.p.** niż w I kwartale 2017 roku). Inwestycje rozpoczęte przez deweloperów stanowiły **49,48%** wszystkich nowych budów (mniej o **2,98 p.p.**), a lokale oddane do użytkowania przez branżę deweloperską stanowiły **48,99%** wszystkich nowych lokali gotowych do zamieszkania (więcej o **2,28 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału).

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



Źródło: GUS

Wykres 18. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w I-II kw. 2016 r. i I-II kw. 2017 r.

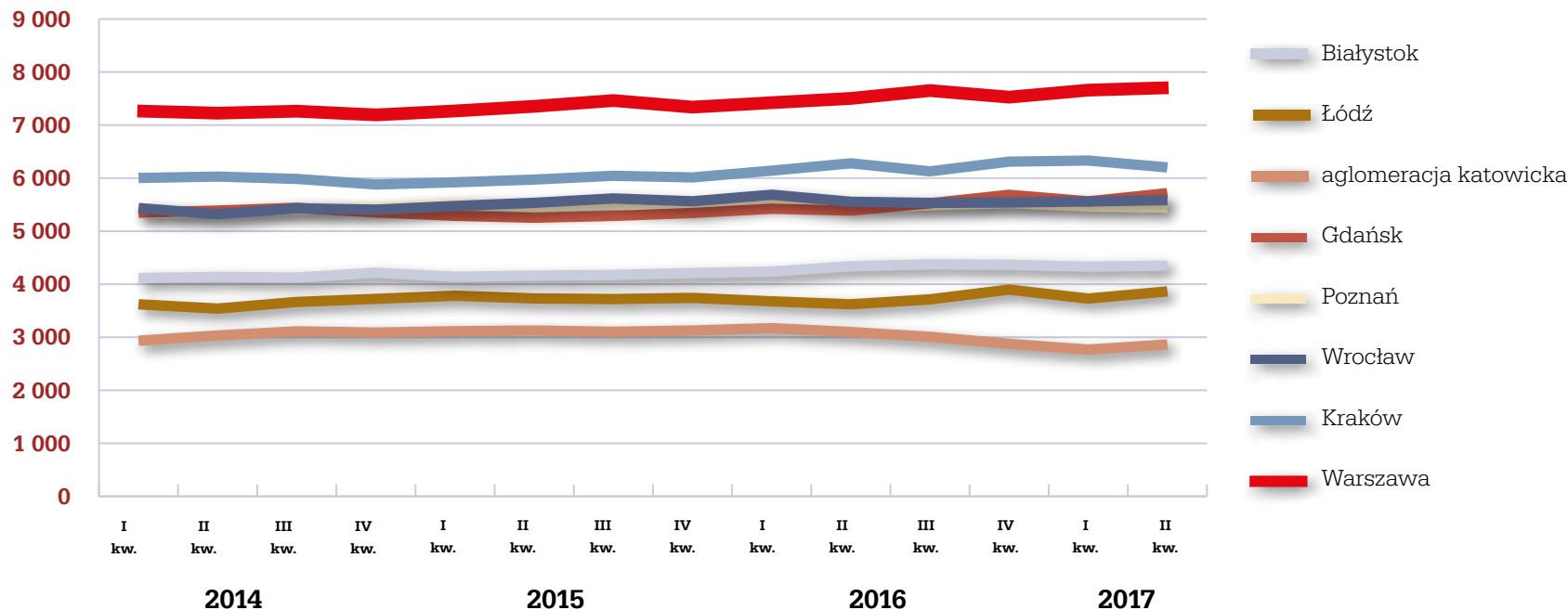


Źródło: GUS

## Średnie ceny transakcyjne mieszkań

W II kwartale 2017 roku spadek przeciętnej ceny transakcyjnej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zanotowano jedynie w Krakowie – o **130 zł/m<sup>2</sup>** w odniesieniu do I kwartału br. We Wrocławiu, w Poznaniu i w Białymstoku przeciętna cena pozostała na poziomie z poprzedniego kwartału. W pozostałych ośrodkach miejskich doszło do wzrostu średnich cen mieszkań – w Gdańsku o **156 zł/m<sup>2</sup>**, w Łodzi o **135 zł/m<sup>2</sup>**, w aglomeracji katowickiej o **96 zł/m<sup>2</sup>**, a w Warszawie o **45 zł/m<sup>2</sup>**.

Wykres 19. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2014 r. – II kw. 2017 r. w ujęciu kwartalnym



Źródło: AMRON

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

		Warszawa	Białystok	aglomeracja katowicka	Wrocław	Gdańsk	Kraków	Poznań	Łódź
<b>2016</b>	<b>II kw.</b>	7 503	4 338	3 098	5 554	5 388	6 279	5 429	3 621
	<b>III kw.</b>	7 651	4 374	3 008	5 533	5 525	6 128	5 489	3 714
	<b>IV kw.</b>	7 527	4 366	2 875	5 540	5 687	6 311	5 530	3 898
<b>2017</b>	<b>I kw.</b>	7 659	4 330	2 767	5 560	5 562	6 332	5 465	3 729
	<b>II kw.</b>	7 704	4 351	2 863	5 585	5 717	6 202	5 445	3 864

Źródło: AMRON

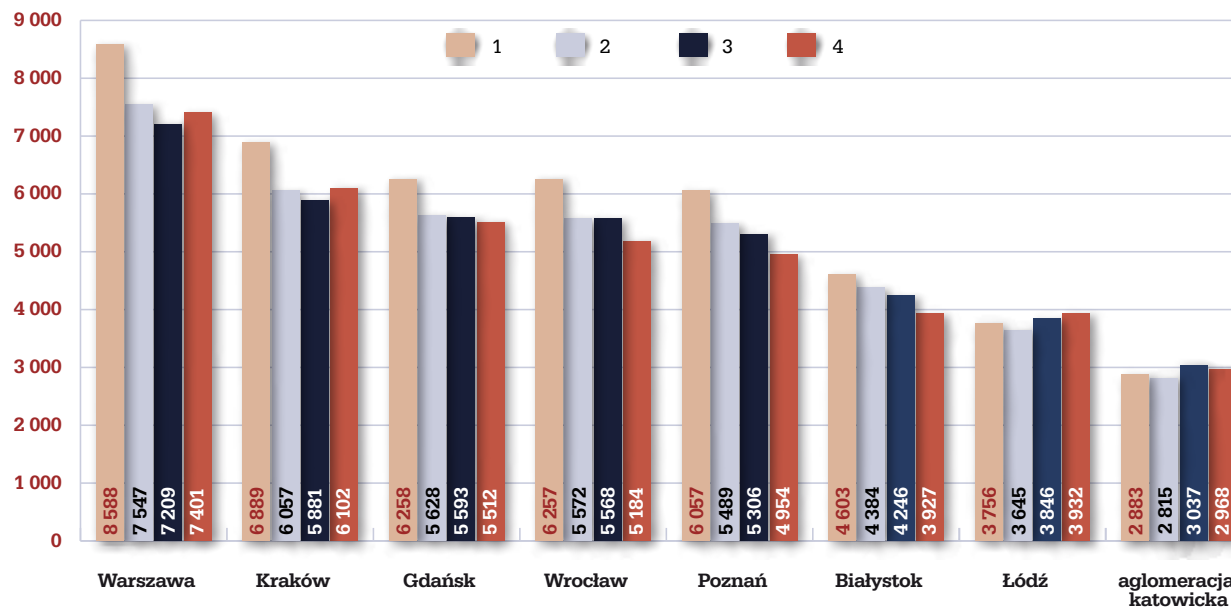
Aż w sześciu spośród ośmiu analizowanych miast widać silną korelację pomiędzy średnią ceną 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego a liczbą pokoi w mieszkaniu, tzn. wraz ze wzrostem liczby pokoi spada średnia cena jednostkowa. W każdym z analizowanych segmentów najwyższe ceny notuje się w Warszawie. W II kwartale 2017 roku za 1 m<sup>2</sup>

kawalerki w stolicy trzeba było zapłacić aż **8 588 zł**. Przeciętne ceny mieszkań o większej liczbie pokoi są zdecydowanie niższe. Podobną tendencję zanotowano również w innych dużych miastach. Wyjątkiem są mieszkania czteropokojowe, które w największych aglomeracjach są traktowane jako dobra luksusowe z uwagi na wysoką cenę całko-

witą. W lokalizacjach o niższych cenach mieszkań, gdzie nabywcy mogą sobie pozwolić na zakup większego mieszkania, tendencje są nieco inne. W Łodzi średnia cena mieszkania 1 m<sup>2</sup> czteropokojowego jest wyższa niż

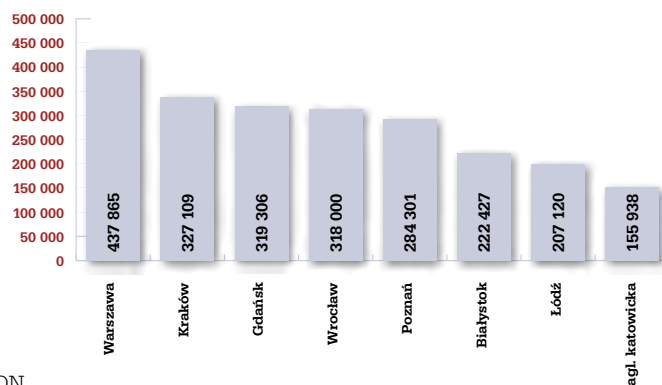
cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni kawalerki, natomiast w aglomeracji katowickiej ceny jednostkowe mieszkań o różnej liczbie pokoi są zbliżone.

Wykres 20. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w podziale na liczbę pokoi w II kw. 2017 r.



Źródło: AMRON

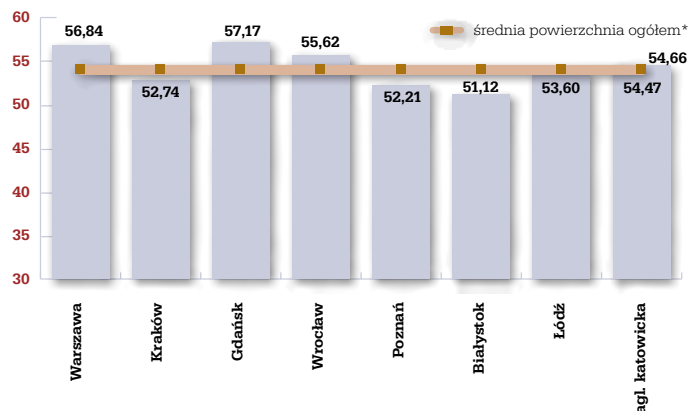
Wykres 21. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w II kw. 2017 r.



Źródło: AMRON

Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań sprzedanych w II kwartale 2017 roku w ośmiu największych aglomeracjach Polski spadła o **0,40 m<sup>2</sup>** w porównaniu do poprzedniego kwartału i wyniosła **54,66 m<sup>2</sup>**. Lokale o ponadprzeciętnej powierzchni kupowano w Warszawie (**56,84 m<sup>2</sup>**), Gdańsku (**57,17 m<sup>2</sup>**), we Wrocławiu (**56,62 m<sup>2</sup>**) i w aglomeracji katowickiej (**54,47 m<sup>2</sup>**). Natomiast najmniejsze mieszkania były przedmiotem obrotu w Białymstoku, gdzie przeciętny metraż wyniósł **51,12 m<sup>2</sup>**.

Wykres 22. Przeciętny metraż mieszkania w badanych miastach w II kw. 2017 r. (m<sup>2</sup>)



\* w ośmiu badanych lokalizacjach

Źródło: AMRON

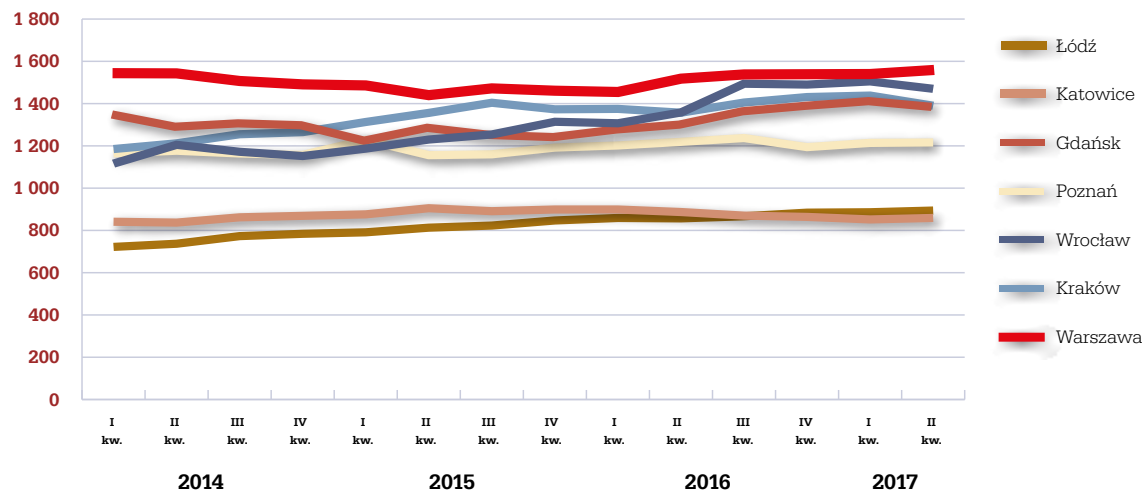
## Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

Analiza oparta na umowach najmu podpisanych w okresie od I kwartału 2014 roku do II kwartału 2017 roku wskazuje na utrzymującą się przewagę

cenową Warszawy nad pozostałymi ośrodkami miejskimi. Stawki czynszu na rynku warszawskim rosną systematycznie od 2016 r. W II kwartale br. za wynajem lokalu mieszkalnego trzeba było zapłacić w stolicy średnio **1 559 zł** miesięcznie, co stanowi kwotę wyższą o **700 zł** od średniej stawki odnotowanej w tym samym okresie w Katowicach i o **665 zł** wyższą od kwoty zarejestrowanej w Łodzi. Rynek katowicki oraz rynek łódzki należą do porównywalnych w zakresie dynamiki zmian czynszów oraz ich wartości, kształtując się w ostatnich ośmiu kwartałach na zbliżonym poziomie cenowym.

Wobec nieznacznych wzrostów stawek czynszu odnotowanych w ostatnim kwartale w Warszawie, a także zaobserwowanego spadku średnich stawek czynszu we Wrocławiu i Krakowie, dystans cenowy pomiędzy stolicą a ww. miastami zaczął się ponownie zwiększać. W II kwartale br. różnica w średnich stawkach czynszu między Warszawą a Wrocławiem wyniosła już **89 zł** (wzrost o **54 zł** kw./kw.), między Warszawą a Krakowem – **169 zł** (wzrost o **67 zł** kw./kw.), zaś między Warszawą a Gdańskiem – **170 zł** (wzrost o **46 zł** kw./kw.). Zbliżone od trzech kwartałów średnie stawki czynszu w Krakowie i Gdańsku w II kwartale br. przyniosły ich niemal całkowite zrównanie.

Wykres 23. Średnie stawki czynszu najmu mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2014 r. – II kw. 2017 r.



Źródło: AMRON

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

		Warszawa	Katowice	Wrocław	Gdańsk	Kraków	Poznań	Łódź
2016	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
	II kw.	1 559	859	1 470	1 389	1 390	1 216	894

Źródło: AMRON

Według danych z aktualnie obowiązujących umów najmu, miastami o najwyższych średnich stawkach czynszu są: Warszawa (**1 559 zł**), Wrocław (**1 470 zł**), Kraków (**1 390 zł**) i Gdańsk (**1 389 zł**). Najniższe średnie stawki obowiązują w Katowicach (**859 zł**). Największa rozpiętość cenowa między najwyższą i najniższą stawką czynszu została zareje-

strowana w Warszawie (**9 310 zł**), a najmniejsza w Poznaniu (**1 140 zł**). Poznań jest także miastem, w którym maksymalna stawka czynszu była najniższa z całej klasyfikacji (**1 990 zł**), natomiast najniższą minimalną stawkę zarejestrowano w Łodzi (**320 zł**).

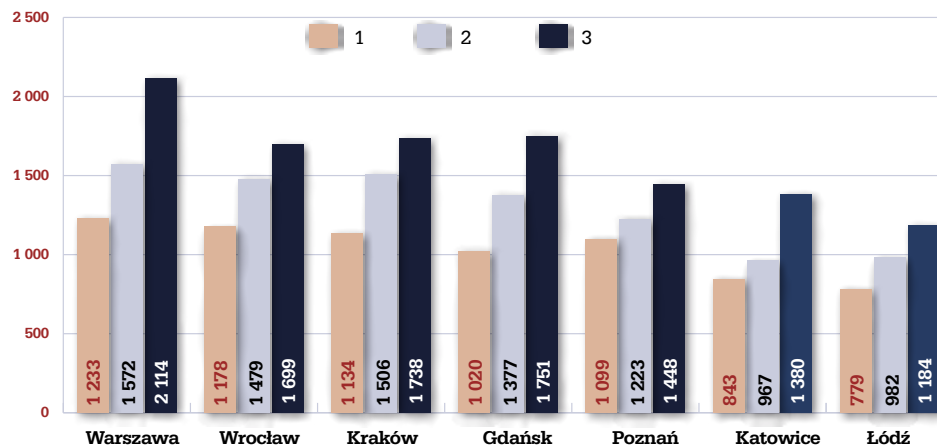
Wykres 24. Rozpiętość stawek czynszu najmu mieszkania w wybranych miastach na podstawie aktualnie obowiązujących umów najmu



Źródło: AMRON

We wszystkich badanych kategoriach wielkościowych mieszkań najwyższe średnie stawki czynszu, oparte na aktualnie obowiązujących umowach najmu, obserwowane są na rynku warszawskim. Drugim najdroższym miastem pod względem średnich stawek czynszu lokali jednopokojowych jest Wrocław, gdzie za najem kawalerki trzeba miesięcznie zapłacić **1 178 zł**, w kategorii mieszkań dwupokojowych prym po Warszawie wiedzie Kraków, gdzie średnia stawka czynszu wynosi **1 506 zł**, zaś mieszkania trzypokojowe poza Warszawą najdroższe są w Gdańsku, gdzie najemca płaci miesięcznie średnio **1 751 zł**. Najniższe czynsze mieszkań jednopokojowych i trzypokojowych odnotowane zostały w Łodzi (odpowiednio **779 zł** i **1 184 zł**), zaś mieszkań dwupokojowych – w Katowicach (**967 zł**).

Wykres 25. Średnie stawki czynszu najmu mieszkania w wybranych miastach w podziale na liczbę pokoi na podstawie aktualnie obowiązujących umów najmu



Źródło: AMRON

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.

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.



## Komentarz Partnera Centrum AMRON – Artur Bartnicki, Prezes Zarządu Mzuri Sp. z o.o., Wspólnik Współzarządzający Grupą Mzuri



Analiza zmian wysokości czynszów w poszczególnych miastach, opracowana w przeważającej mierze na podstawie danych dostarczonych przez Mzuri, wskazuje na ciekawe zjawiska.

Na przestrzeni ostatniego roku (porównując II kwartał 2017 do II kwartału 2016 roku) największą dynamiką średnich czynszów charakteryzował się Wrocław (wzrost o 8,2%), Gdańsk (wzrost o 6,4%) i Łódź (wzrost o 4,3%). Najgorzej

– z punktu widzenia właścicieli mieszkań na wynajem – w tym okresie zachowywały się czynsze w Poznaniu, które minimalnie spadły (-0,2%), jednak należy zauważyć, że Poznań jest miastem z najbardziej stabilnymi przeciętnymi czynszami w latach 2016-2017.

Dzięki temu Wrocław i Gdańsk to miasta, które najbardziej „nadgoniły” czynsze w relacji do Warszawy. W II kwartale 2016 roku czynsze najmu we Wrocławiu były średnio o ponad 10% niższe niż w Warszawie, obecnie różnica ta wynosi jedynie niecałe 6%. Dla Gdańska różnica zmniejszyła się z 14% do niecałych 11%. Największą różnicą średnich czynszów w relacji do Warszawy (obecnie 44,9%) charakteryzują się Katowice, podczas gdy rok temu była to Łódź (43,5% w II kwartale 2016 roku).

Jednocześnie Wrocław jest obok Krakowa jednym z dwóch miast, w których w II kwartale 2017 roku nastąpiła korekta przeciętnych czynszów w porównaniu do poprzedniego kwartału. Spadek ten we Wrocławiu wyniósł -2,3%, zaś w Krakowie -3,3%. Nie spodziewamy się jednak, by

była to trwała tendencja – w naszej opinii jest to raczej krótkotrwałe zjawisko.

Czynsze w Warszawie – na największym rynku najmu w Polsce (ok. 120-140 tys. mieszkań na wynajem wg. szacunków Mzuri) – nieznacznie wzrosły zarówno w perspektywie kwartalnej (o 1,2%), jak i rocznej (o 2,7%). To z pewnością dobra informacja dla właścicieli mieszkań na wynajem.

Analizując dynamikę czynszów należy pamiętać, że próba mieszkań, na podstawie których przeprowadzono analizę, obejmuje przede wszystkim kawalerki i lokale dwupokojowe. Dynamika czynszów dla lokali dużych (trzy i więcej pokojowych) może być odmienna, ale dane dla takich mieszkań, na podstawie których opracowano raport, stanowią zbyt małą próbę, by wyciągać z nich uzasadnione wnioski.

Interesujące będzie porównanie przeciętnych czynszów po trzecim kwartale 2017 roku, gdyż okres czerwiec – wrzesień to czas, kiedy kończy się najwięcej umów najmu, a więc i czynsze w największym stopniu ulegają zmianie (podczas dwunastomiesięcznego okresu, na który zawieramy umowy najmu zarządzanych przez nas mieszkań, czynszów nie zmieniamy), a zarazem okres od połowy lipca do końca października to tzw. wysoki sezon, kiedy zauważamy największe zainteresowanie wynajmem zarządzanych przez Mzuri mieszkań.

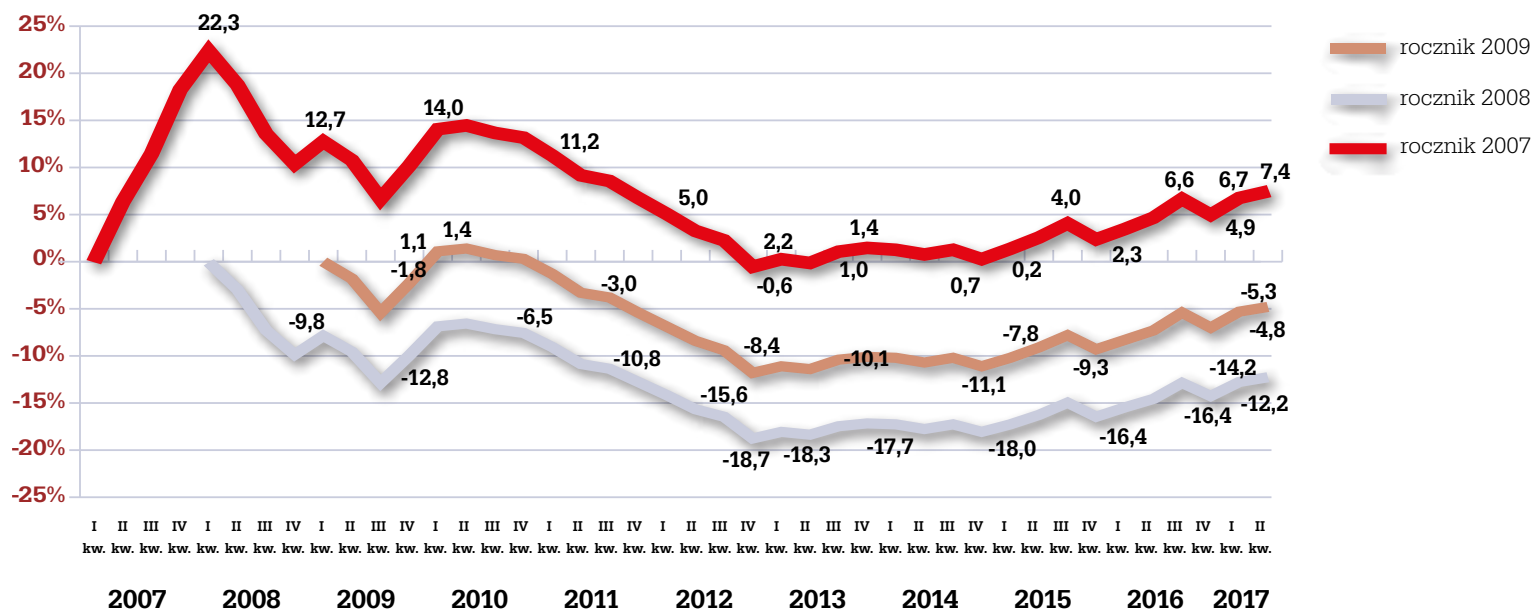
Zamieszczane w Raporcie AMRON-SARFiN komentarze ekspertów stanowią odzwierciedlenie poglądów ich autorów, które nie zawsze są zbieżne ze stanowiskiem Związku Banków Polskich i Centrum AMRON

## 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 obecnie 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 **12,2%** (w I kwartale 2017 roku było to **12,7%**). W porównaniu do I kwartału 2009 roku, wartość nieruchomości spadła o **4,8%** (wobec **5,3%** w poprzednim kwartale), 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 **7,4%** (więcej o **0,6 p.p.** niż w I kwartale 2017 roku).

W okresie od I kwartału 2007 roku do II 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, w przypadkach, gdy kredyty były udzielane w walutach innych niż złoty.

Wykres 26. Wskaźniki zmian wartości nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie hipoteczne w okresie I kw. 2007 r. – II kw. 2017 r.



Źródło: AMRON

## Systemy AMRON i SARFiN



### System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami

System AMRON to wystandaryzowana, ogólnopolska baza danych o cenach i wartościach nieruchomości wyposażona w zaawansowane funkcjonalności raportujące i analityczne, umożliwiające badanie i monitorowanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości. System powstał w roku 2004 jako odpowiedź sektora bankowego na wymogi nadzorcze związane z zarządzaniem ryzykiem kredytowym, a od roku 2010 dostępny jest dla wszystkich uczestników rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 13 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

kom. +48 723 723 786

e-mail: [agnieszka.golebiowska@amron.pl](mailto:agnieszka.golebiowska@amron.pl), [info@amron.pl](mailto: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 16 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 ponad 90% 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

kom. +48 723 723 771

e-mail: [marta.polkowska@amron.pl](mailto:marta.polkowska@amron.pl), [sarfin@amron.pl](mailto: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](mailto:agnieszka.pilcicka@amron.pl), [raport@amron.pl](mailto:raport@amron.pl)

tel.: 22/ 463 47 56

Raport został opracowany przez Centrum AMRON we współpracy z Komitetem ds. Finansowania Nieruchomości ZBP i Mzuri Sp. z o. o. pod redakcją Agnieszki Gołębiowskiej ([agnieszka.golebiowska@amron.pl](mailto:agnieszka.golebiowska@amron.pl)). Dane oraz komentarze zostały przygotowane przez zespoły AMRON i SARFiN: Agnieszkę Pilcicką ([agnieszka.pilcicka@amron.pl](mailto:agnieszka.pilcicka@amron.pl)), Joannę Komorowską ([joanna.komorowska@amron.pl](mailto:joanna.komorowska@amron.pl)), Jerzego Ptaszyńskiego ([jerzy.ptaszynski@amron.pl](mailto:jerzy.ptaszynski@amron.pl)), Bolesława Melucha ([bmeluch@zbp.pl](mailto:bmeluch@zbp.pl)) oraz Martę Polkowską ([marta.polkowska@amron.pl](mailto: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](http://www.staempfli.pl)