

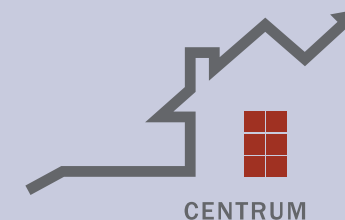
# Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach  
mieszkaniowych i cenach  
transakcyjnych nieruchomości

# 2 / 2015

sierpień 2015

WERSJA SKRÓCONA



CENTRUM

**AMRON**

**Raport nr 24,  
data publikacji:  
25 sierpnia 2015**



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

## Spis treści

»	Raport w liczbach	3	
»	Wstęp – o Raporcie	4	
»	Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych	6	
»	Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych	6	
»	Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	6	6
»	Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych	6	6
»	Waluta kredytu	7	
»	Średnia wartość kredytu	7	
»	Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu	8	8
»	Struktura wskaźnika LtV	8	
»	Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski	8	
»	Okres kredytowania	10	
»	Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3	10	
»	Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych	11	11
»	Program „Mieszkanie dla Młodych”	12	
»	Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych	14	
»	Średnie ceny transakcyjne mieszkań	17	
»	Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie	19	19
»	Systemy AMRON i SARFiN	20	
»	System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami	20	20
»	System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości	21	

## Raport w liczbach

II kw. 2015		zmiana II kw. 2015 /I kw. 2015
<b>374,039 mld zł</b>	ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	<b>2,47%</b> ↗
<b>1,945 mln</b>	liczba czynnych umów kredytowych	<b>1,56%</b> ↗
<b>46 504</b>	liczba umów zawartych	<b>10,28%</b> ↗
<b>10,058 mld zł</b>	wartość umów zawartych	<b>12,03%</b> ↗
<b>210 086 zł</b>	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	<b>0,43%</b> ↘
<b>187,71 pkt.</b>	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	<b>10,56 pkt.</b> ↘
<b>47,44%</b>	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV powyżej 80%	<b>2,17 pkt. proc.</b> ↘
<b>98,75%</b>	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	<b>0,87 pkt. proc.</b> ↗
<b>0,84%</b>	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w EUR	<b>0,65 pkt. proc.</b> ↘
<b>61,84%</b>	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	<b>3,19 pkt. proc.</b> ↘
<b>406 873 zł</b>	całkowita średnia cena transakcyjna mieszkania w Warszawie	<b>2,60%</b> ↘
<b>7 354 zł</b>	średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie	<b>1,19%</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 dwudziesta czwarta edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich! Od 6 lat dostarczamy Państwu co kwartał aktualne informacje o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości. Tym razem prezentujemy wyniki drugiego kwartału i pierwszego półrocza 2015 roku w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów.

Wyniki II kwartału 2015 roku to wzorcowy przykład potwierdzający sezonowość aktywności kredytowej banków, wynikającej z sezonowości aktywności ich klientów na rynku inwestycji mieszkaniowych. Po bardzo słabych wynikach I kwartału akcję kredytową II kwartału cechowały niespotykane od kilku kwartałów wzrosty. Banki udzieliły 46 504 kredyty mieszkaniowe na łączną kwotę 10,058 mld zł. W porównaniu do I kwartału 2015 roku oznacza to wzrost wartości nowo udzielonych kredytów hipotecznych o 12,03%, natomiast ich liczby – o 10,28%.

Był to po części efekt utrzymującego się wyjątkowo niskiego oprocentowania kredytów złotych, jak i atrakcyjnie niskich cen mieszkań. Pojawił się również nowy czynnik – w nabierającej na sile antybankowej nagonce polityków oraz w zapowiedziach nakładania na banki kolejnych obciążeń finansowych, klienci banków dostrzegają zagrożenie dla swoich oszczędności zdeponowanych w bankach. Z informacji opublikowanych przez Narodowy Bank Polski wynika, że od lutego do czerwca br. zgromadzona na lokatach terminowych kwota zmniejszyła się o ponad 5 miliardów złotych. Te środki uzupełnione kredytem bankowym poja-

wiły się na rynku obrotu nieruchomościami. Inwestycja w nieruchomości staje się nie tylko bardziej rentowna niż lokata bankowa, lecz również jawi się w obecnej sytuacji jako bardziej bezpieczna.

Kiedy nadejdą lepsze czasy dla oszczędzających? Brak programów oszczędnościowych stwarzających szansę na systematyczne gromadzenie wkładu własnego skutkuje preferowaniem przez banki rodzin bardziej zamożnych. Tylko w okresie ostatnich dwóch lat udział mieszkańców Warszawy w nowej akcji kredytowej wzrósł z 26,4% do ponad 37,1%, osiągając maksymalny w historii naszych notowań poziom. W IV kwartale 2008 roku poziom ten wynosił 35%.

Analiza portfela nowo udzielonych kredytów pod względem wysokości wskaźnika LtV i okresu spłaty potwierdza dostosowanie się banków do wymogów Rekomendacji S. Nie potwierdza jednocześnie pojawiających się obaw, jakoby wymóg wkładu własnego stanowił ograniczenie w dostępie do kredytu hipotecznego. Ponad 52% nowo udzielonych kredytów nie przekracza 50% wartości nabywanej nieruchomości. Średnia wartość udzielanych kredytów hipotecznych stabilizuje się na poziomie 210 tys. złotych.

Wiosenne ożywienie odnotowano również na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W II kwartale bieżącego roku wydano pozwolenia na budowę 47 977 mieszkań, co oznacza wzrost o 25% w porównaniu do poprzedniego kwartału. W okresie od kwietnia do czerwca aż dwukrotnie wzrosła liczba rozpoczętych budów i wyniosła 48 501. Natomiast pula mieszkań oddanych do użytkowania w badanym kwartale wzrosła zaledwie o 1% w ujęciu kwartalnym i wyniosła 32 031 lokali.

W II kwartale 2015 roku zarejestrowano jedynie nieznaczne zmiany średniej jednostkowej cen transakcyjnych lokali mieszkalnych w ośmiu największych aglomeracjach Polski. W Poznaniu, Łodzi i Gdańsku doszło do niewielkich spadków średniej ceny transakcyjnej metra kwadratowego, sięgających 50 zł/m<sup>2</sup>. W Białymstoku i aglomeracji katowickiej przeciętne ceny pozostały na poziomie z poprzedniego kwartału. Nieznaczne wzrosty odnotowano jedynie we Wrocławiu o 58 zł/m<sup>2</sup> oraz w Warszawie o 86 zł/m<sup>2</sup>. Średnie jednostkowe ceny w tych dwóch miastach wyniosły odpowiednio 5 534 zł/m<sup>2</sup> oraz 7 354 zł/m<sup>2</sup>.

Na dostępność kredytów bankowych, w tym również hipotecznych, będzie miał wpływ ostateczny kształt ustawy o szczególnych zasadach restrukturyzacji walutowych kredytów mieszkaniowych w związku ze zmianą kursu walut obcych do waluty polskiej oraz o zmianie niektórych ustaw, dyskutowanej obecnie w Parlamencie. Chęć przypodobania się przez polityków grupie ponad 600 tys. kredytobiorców – potencjalnych wyborców – posiadających kredyty we franku szwajcarskim nie tylko przełoży się na wyższe koszty obsługi kredytów przez kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyty w walucie krajowej, lecz również może ograniczyć dostęp do kredytów hipotecznych tym, którzy chcieliby w przyszłości poprawić swoją sytuację mieszkaniową. Kwestię zgodności tej ustawy z Konstytucją pozostawiam konstytucjonalistom. Z całą odpowiedzialnością mogę jednak wypowiedzieć się na temat wpływu tej ustawy na rynek kredytów (nie tylko) hipotecznych i uważam jej wprowadzenie za bardzo złe rozwiązanie – niesatysfakcjonujące większości „frankowiczów”, niesprawiedliwe dla tych, którzy świadomi

ryzyk odpowiedzialnie zdecydowali się na kredyty o niższej wartości lub wzięli kredyt w złotówce, a karzące dla tych, którzy nie „zaryzykowali” i do dziś nie poprawili swojej sytuacji mieszkaniowej. Niezmiernie trudno w takich uwarunkowaniach prognozować wynik hipotecznej akcji kredytowej na koniec wyborczego roku 2015.

Przypominam, że w programie XII Kongresu Finansowania Nieruchomości, organizowanego przez Komitet ds. Finansowania Nieruchomości ZBP oraz Centrum AMRON w dniach 26–27 listopada 2015 roku, zaplanowana została debata, która powinna wypracować Program Mieszkaniowy na lata 2016–2035. Czekamy już dziś na Państwa propozycje, które powinny stać się przedmiotem takiej debaty oraz deklaracje udziału w Kongresie oraz Debacie nt. Polityki Mieszkaniowej. Liczymy, że nie zabraknie w niej tych, którzy zwyciężą w październikowych wyborach i będą gotowi na wykreowanie nowego ładu mieszkaniowego.

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

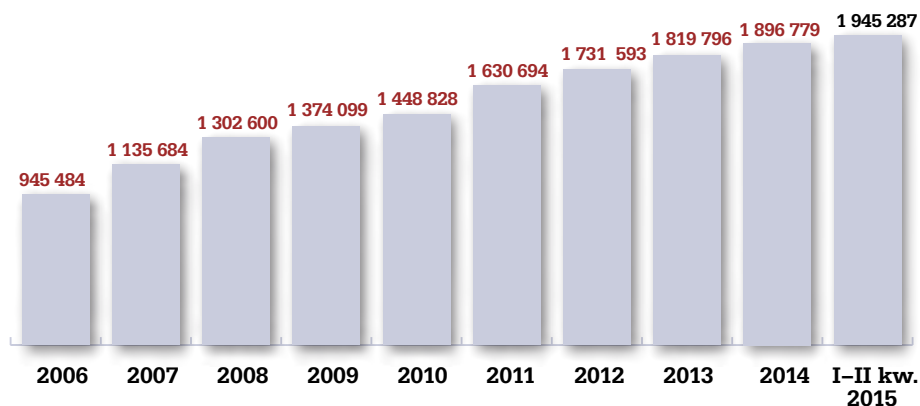
\*Centrum AMRON jest jednostką powołaną do zarządzania Systemem Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami, działającą w strukturze organizacyjnej Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.

## Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

### Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

II kwartał 2015 roku przyniósł wzrost liczby czynnych umów kredytowych o **1,56%**, czyli o **29 928** sztuk w porównaniu do poprzedniego kwartału. Łączna liczba czynnych umów kredytowych na koniec pierwszego półrocza 2015 roku wyniosła **1 945 287** sztuk.

Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w okresie 2006 – II kw. 2015 r.



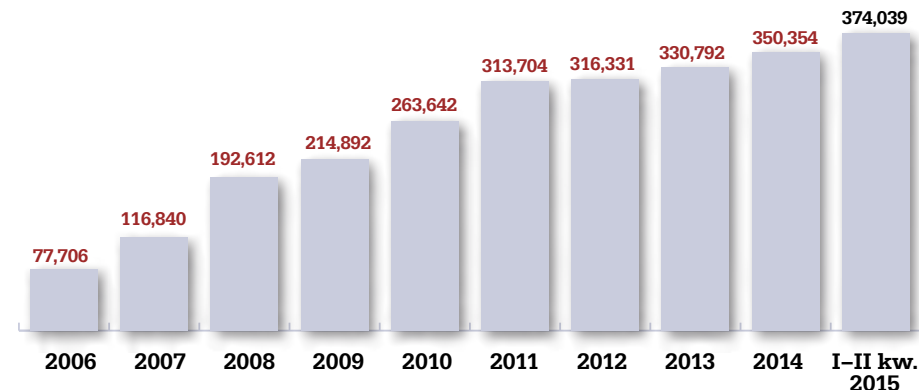
Źródło: ZBP – SARFiN

### Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Po pierwszym półroczu 2015 roku łączna wartość zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu kredytów hipotecznych wyniosła **374,039 mld zł**, co oznacza wzrost w ujęciu nominalnym o **9,003 mld zł** (czyli o **2,47%**) w porównaniu do I kwartału bieżącego roku.

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

Wykres 2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld zł) w okresie 2006 – II kw. 2015 r.



Źródło: ZBP – SARFiN, NBP

### Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

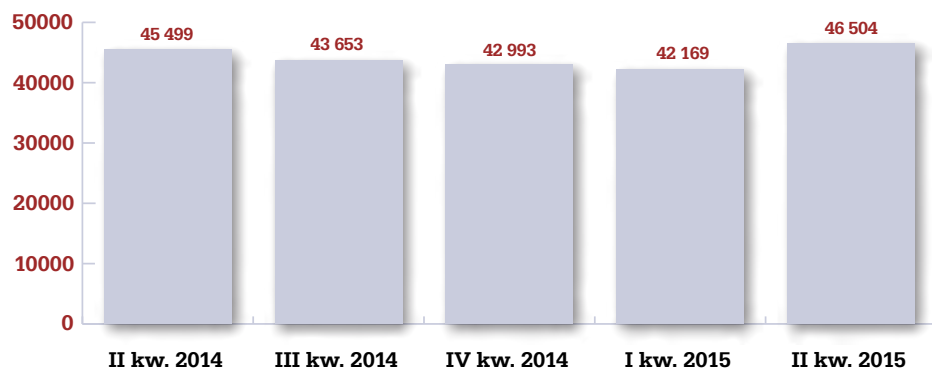
W II kwartale 2015 roku zanotowano znaczne wzrosty na rynku kredytów mieszkaniowych. W badanym okresie banki udzieliły **46 504** kredyty mieszkaniowe na łączną kwotę **10,058 mld zł**. W porównaniu do I kwartału 2015 roku oznacza to wzrost wartości nowo udzielonych kredytów hipotecznych o **12,03%**, natomiast ich liczby – o **10,28%**.

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

okresy	wartość w mld zł	zmiana/ poprzedni kwartał	liczba	zmiana/ poprzedni kwartał
<b>II kw. 2014</b>	9,577	8,17% ↗	45 499	8,48% ↗
<b>III kw. 2014</b>	9,232	3,61% ↘	43 653	4,06% ↘
<b>IV kw. 2014</b>	9,161	0,77% ↘	42 993	1,51% ↘
<b>I kw. 2015</b>	8,978	1,99% ↘	42 169	1,92% ↘
<b>II kw. 2015</b>	10,058	12,03% ↗	46 504	10,28% ↗

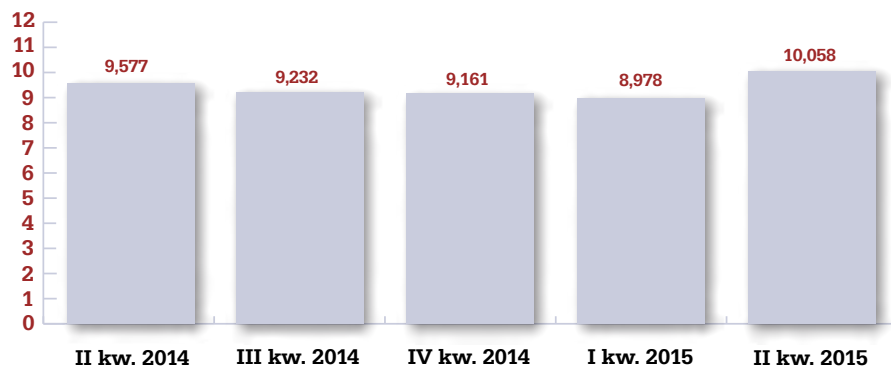
Źródło: ZBP – SARFiN

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



Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 4. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2015 r. (mld zł)



Źródło: ZBP – SARFiN

## Waluta kredytu

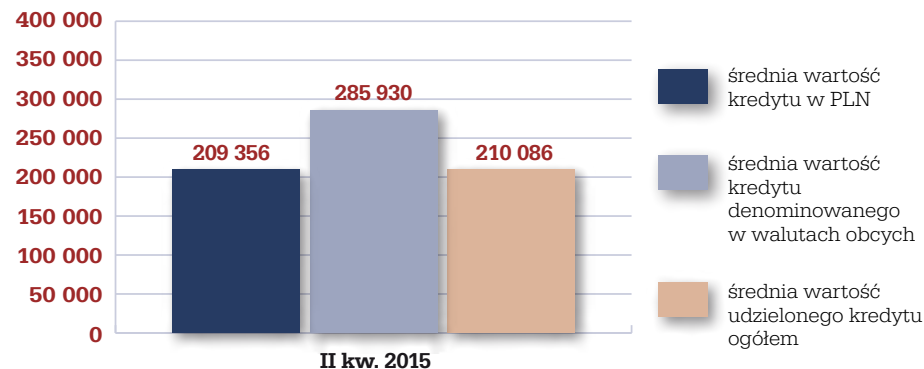
W II kwartale 2015 roku kredyty denominowane w obcych walutach stanowiły zaledwie **1,25%** wszystkich nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych – oznacza to spadek o **0,87 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. W badanym okresie zanotowano spadki udziału

w ogólnej strukturze kredytów we wszystkich walutach obcych. Najbardziej spadł udział nowych kredytów hipotecznych denominowanych w euro – o **0,65 p.p.** Znacząco zmalał również udział kredytów we franku szwajcarskim (o **0,06 p.p.**) osiągając poziom zaledwie **0,02%**. Kredyty złotówkowe stanowiły **98,75%** portfela nowych umów kredytowych podpisanych w badanym okresie.

## Średnia wartość kredytu

Średnia wartość kredytu mieszkaniowego udzielonego w rodzimej walucie w II kwartale 2015 roku nieznacznie wzrosła w porównaniu do poprzedniego kwartału – o **1 486 zł**, czyli **0,71%**. Przeciętnie, wartość kredytu hipotecznego w złotym udzielonego przez banki w okresie od kwietnia do czerwca bieżącego roku wyniosła **209 356 zł**. Natomiast średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych po raz kolejny spadła (w badanym kwartale o **69 456 zł**, czyli **19,54%**) osiągając poziom **285 930 zł**. Z uwagi na niski udział kredytów denominowanych w portfelu średnia wartość nowo udzielonego kredytu ogółem spadła nieznacznie, bo o **0,43%** w stosunku do wartości zanotowanej w I kwartale 2015 roku i wyniosła **210 086 zł**.

Wykres 5. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w II kw. 2015 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

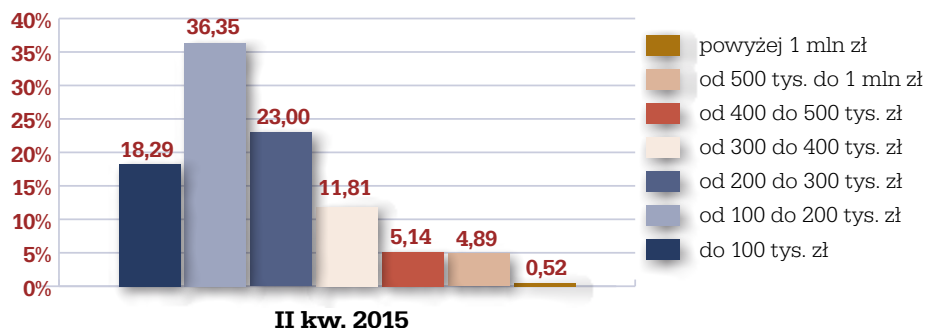
## Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

W II kwartale 2015 roku największa zmiana w strukturze nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych ze względu na ich wysokość nastąpiła w przypadku kredytów o wartości z przedziału od 200 do 300 tys. zł – ich udział spadł o **1,03 p.p.** w porównaniu do I kwartału 2015 roku i wyniósł **23,00%**. Niewielki spadek nastąpił również w przypadku najpopularniejszego w Polsce segmentu kredytów o wartości pomiędzy 100 a 200 tys. zł – w II kwartale 2015 roku zanotowano spadek ich udziału o **0,11 p.p.** w ujęciu kwartalnym, tym samym stanowiły one **36,35%** portfela nowych umów kredytowych.

Udział kredytów o wartości z przedziału 300 – 400 tys. zł oraz powyżej 1 mln zł pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału i wyniósł odpowiednio **11,81%** i **0,52%**.

W pozostałych przedziałach wartościowych zanotowano niewielkie wzrosty udziału w wolumenie nowych kredytów mieszkaniowych. Na popularności nieznacznie zyskały najniższe kredyty, czyli z przedziału do 100 tys. zł (wzrost udziału o **0,49 p.p.**), a także kredyty o wartości pomiędzy 400 tys. a 1 mln zł (udział kredytów z przedziału wartości od 400 do 500 tys. wzrósł o **0,20 p.p.**, natomiast tych pomiędzy 500 tys. a 1 mln zł – o **0,43 p.p.**).

Wykres 6. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w II kw. 2015 r.

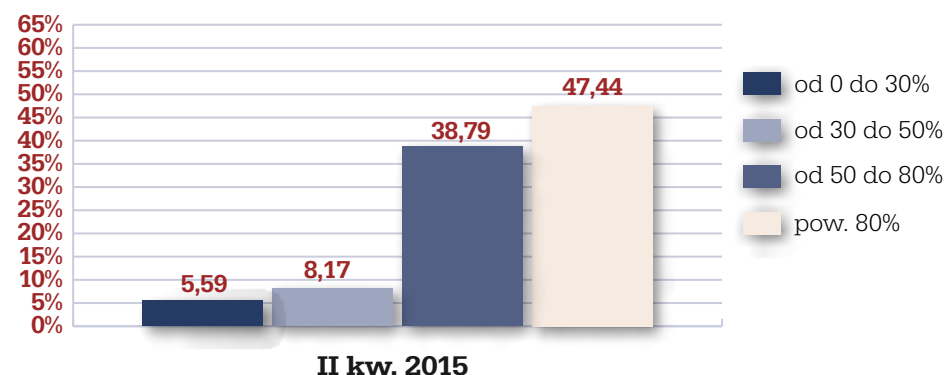


Źródło: ZBP – SARFiN

## Struktura wskaźnika LtV

W okresie od kwietnia do czerwca 2015 roku istotny spadek zanotowano w przypadku kredytów o wskaźniku LtV powyżej 80% – ich udział w wolumenie nowych kredytów nadal jest najwyższy, jednak w ostatnim kwartale spadł o **2,17 p.p.** i osiągnął poziom **47,44%**. Na popularności zyskały natomiast kredyty z segmentu o wartości LtV do 30% oraz od 50 do 80%, odpowiednio o **1,17 p.p.** i **1,09 p.p.** W badanym okresie zainteresowanie kredytami mieszkaniowymi o wskaźniku LtV pomiędzy 30 a 50% pozostało praktycznie na tym samym poziomie, co w poprzednim kwartale (zanotowano spadek zaledwie o **0,08 p.p.**).

Wykres 7. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w II kw. 2015 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

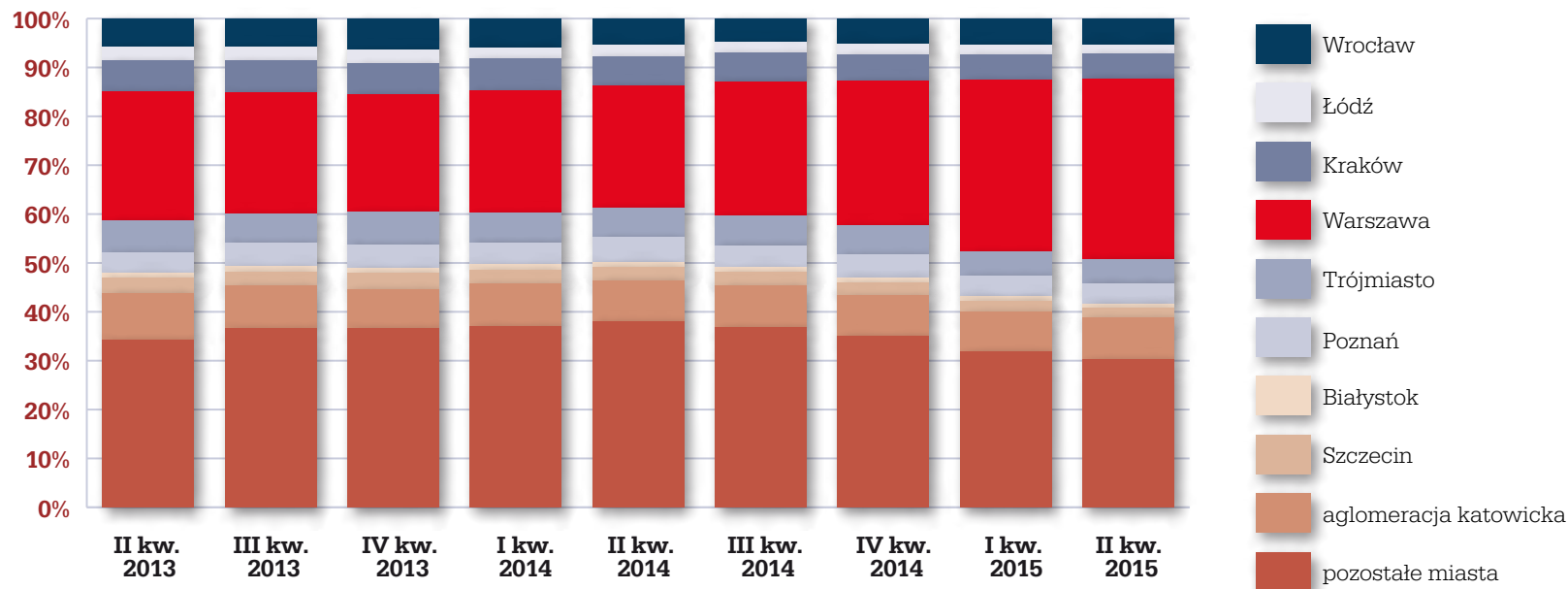
## Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W II kwartale 2015 roku po raz kolejny zanotowano wzrost – tym razem do poziomu **69,80%**, czyli o **1,69 p.p.** – udziału dziewięciu największych polskich aglomeracji pod względem wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych. Niezmiennie rośnie również udział Warszawy w strukturze nowych kredytów – w badanym okresie wyniósł on **37,08%**, czyli o **2,03 p.p.** więcej niż w I kwartale 2015 roku. W badanym

okresie wzrósł wolumen kredytów udzielonych w aglomeracji katowickiej i Poznaniu, odpowiednio o **0,51 p.p.** i **0,24 p.p.** Odsetek kredytów udzielonych we Wrocławiu nie uległ zmianie w porównaniu do poprzed-

niego kwartału, natomiast w pozostałych spośród badanych aglomeracji odnotowano minimalne spadki – największy w Szczecinie (o **0,30 p.p.**).

Wykres 8. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie II kw. 2013 r. – II kw. 2015 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Tabela 2. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2015 r.

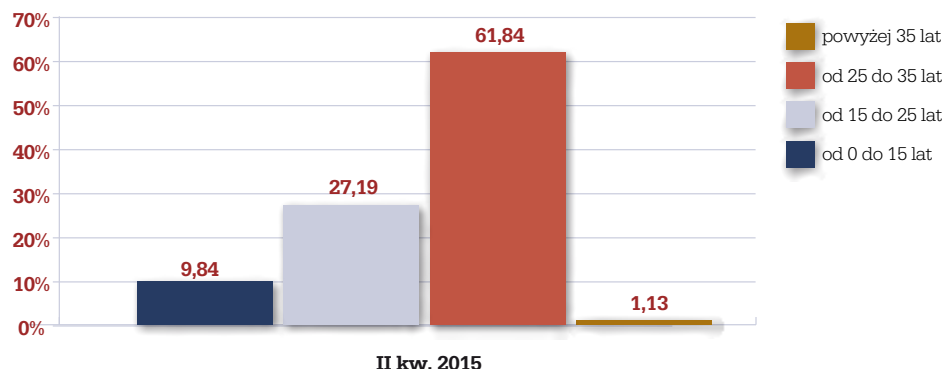
	pozostałe miasta	aglomeracja katowicka	Szczecin	Białystok	Poznań	Trójmiasto	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław
<b>II kw. 2014</b>	37,94%	8,52%	2,72%	0,98%	5,05%	6,01%	25,02%	5,99%	2,33%	5,43%
<b>III kw. 2014</b>	36,74%	8,70%	2,68%	1,01%	4,49%	5,99%	27,56%	5,91%	2,16%	4,76%
<b>IV kw. 2014</b>	35,06%	8,36%	2,61%	0,94%	4,75%	5,93%	29,57%	5,42%	2,27%	5,09%
<b>I kw. 2015</b>	31,89%	8,09%	2,36%	0,89%	4,07%	5,08%	35,05%	5,20%	2,09%	5,28%
<b>II kw. 2015</b>	30,20%	8,60%	2,06%	0,71%	4,31%	4,81%	37,08%	5,00%	1,96%	5,27%

Źródło: ZBP – SARFiN

## Okres kredytowania

W II kwartale 2015 roku po raz pierwszy od roku zanotowano spadek udziału najbardziej popularnych kredytów o okresie zapadalności od 25 do 35 lat w strukturze nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych. W porównaniu do poprzedniego kwartału popularność tego segmentu spadła o **3,19 p.p.**, tym samym udział tego rodzaju kredytów wyniósł **61,84%**. W pozostałych segmentach zaobserwowano wzrosty – najbardziej wzrosło zainteresowanie kredytami udzielonymi na okres od 15 do 25 lat (**o 2,83 p.p.**), których udział w ogólnej strukturze osiągnął poziom **27,19%**.

Wykres 9. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w II kw. 2015 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

## Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

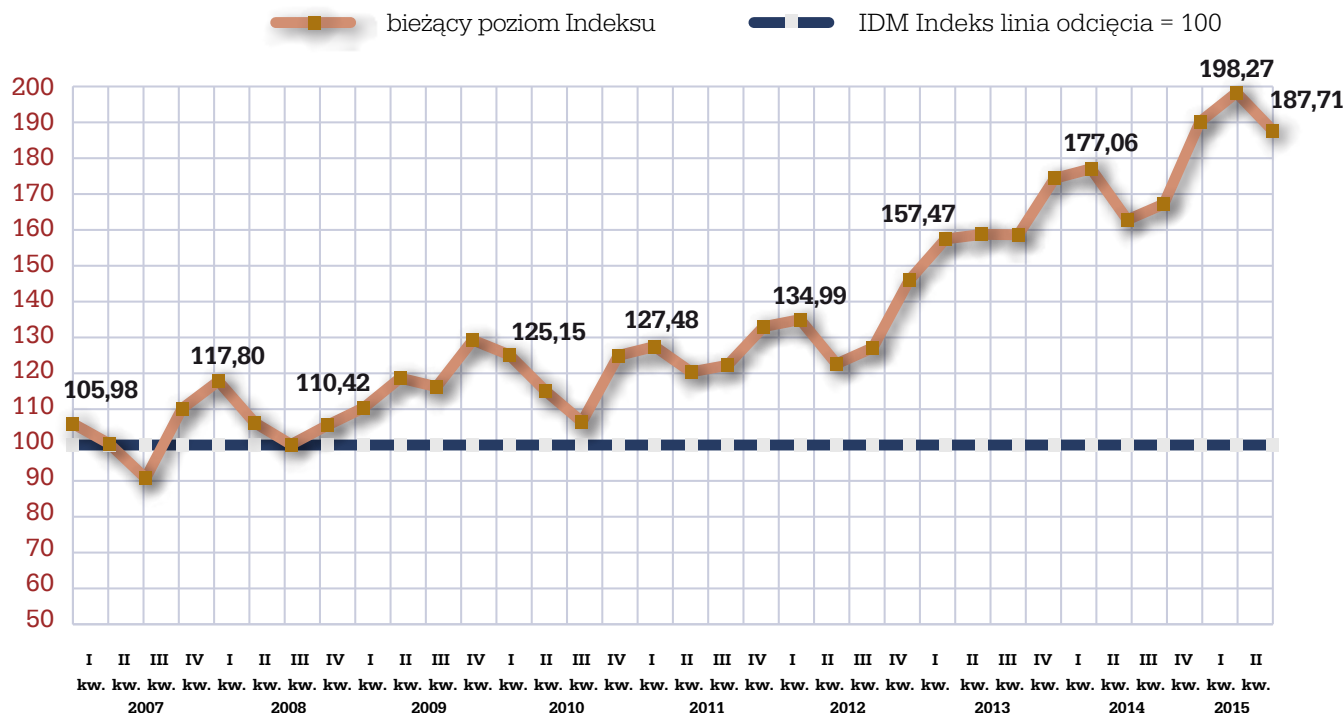
Prezentowany w raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkaniowej**

(IDM) M3 pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Wpływ na znaczny spadek dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w II kwartale 2015 roku miały:

- nieznaczny wzrost cen nieruchomości w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – wzrost o **0,51%** w stosunku do I kwartału 2015 roku;
- spadek oprocentowania kredytów udzielonych w II kwartale – według NBP spadek ten wyniósł **6,28 p.p.** (spadek o **30 punktów bazowych**) – realne oprocentowanie kredytów udzielonych w II kwartale 2015 roku wyniosło **4,53%** (w poprzednim kwartale **4,83%**);
- istotny spadek średnich dochodów rodziny o **4,93%** w II kwartale 2015 r.;
- niezmienny 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) – poziom inflacji **0,00%**.

Wszystkie te czynniki spowodowały, iż dochód rozporządzalny dla IDM3 (stanowiący albo różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej lub wartością minimum socjalnego – brana jest do wyliczenia Indeks Dostępności Mieszkaniowej kwota niższa) zmniejszył się o **4,84%**, co spowodowało spadek indeksu o **10,56 punktów** w II kwartale 2015 roku (poziom indeksu w I kwartale bieżącego roku wyniósł **198,27** i był najwyższy w całym okresie badania tego wskaźnika).

Wykres 10. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 w okresie I kw. 2007 r. – II kw. 2015 r.



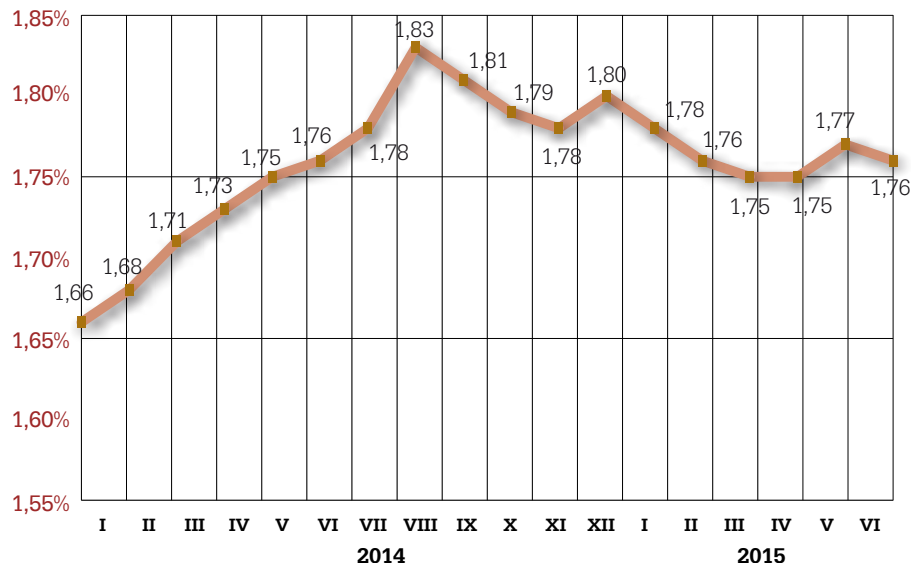
Źródło: ZBP

## Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

Zarówno marże, jak i oprocentowanie kredytów hipotecznych w drugim kwartale br. podlegały jedynie nieznacznym wahaniom. Przeciętna marża kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) w czerwcu 2015 roku wyniosła **1,76%** – wzrost wyniósł zaledwie **0,01 p.p.** w porównaniu do średniej

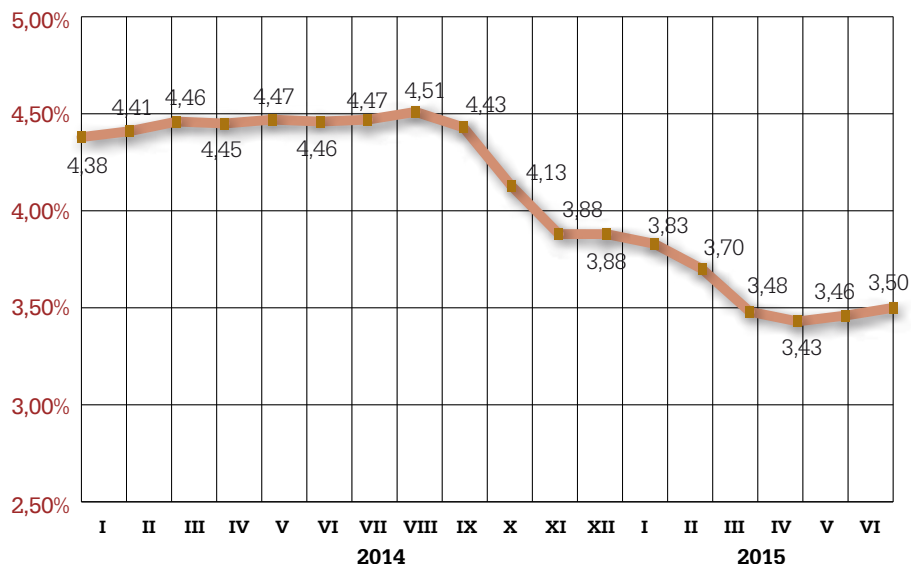
marży notowanej na koniec marca. Stopa referencyjna NBP pozostała na poziomie **1,50%**, natomiast WIBOR 3M wzrósł nieznacznie z poziomu **1,67%** w marcu do **1,70%** w czerwcu 2015 roku, co wywołało również niewielkie zmiany przeciętnego oprocentowania kredytów hipotecznych. Średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego wzrosło o **0,02 p.p.** w porównaniu do marca 2015 roku i na koniec badanego kwartału wyniosło **3,50%**.

Wykres 11. Średnia marża kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2014 r. – czerwiec 2015 r.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

Wykres 12. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2014 r. – czerwiec 2015 r.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

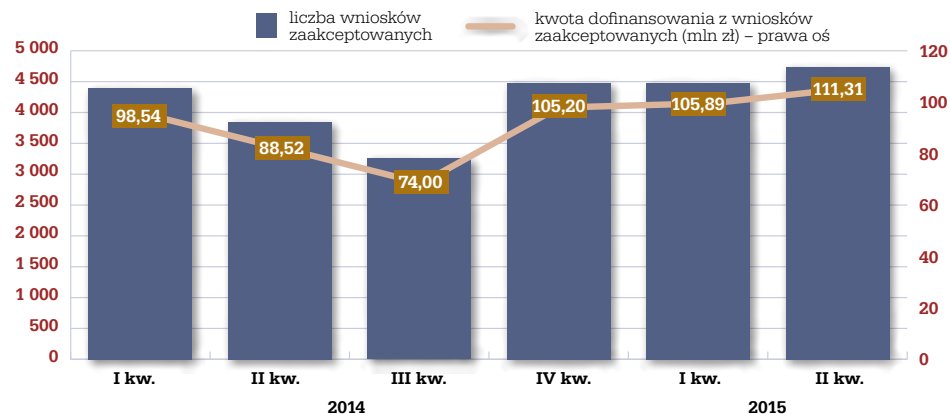
## Program „Mieszkanie dla Młodych”

Wyniki Programu „Mieszkanie dla Młodych” w II kwartale 2015 roku były najlepsze od początku jego funkcjonowania, czyli od 1 stycznia 2014 roku. W okresie od kwietnia do czerwca liczba zaakceptowanych przez banki wniosków kredytowych w ramach Programu wyniosła **4 741** sztuk, czyli o **5,8%** więcej w porównaniu do I kwartału 2015 roku i aż o **23,4%** więcej niż w II kwartale roku 2014. Łączna kwota dofinansowania wyniosła w badanym okresie **111,3 mln zł** (o **5,1 %** więcej niż w poprzednim kwartale i o **25,7%** więcej w ujęciu rocznym). Wyniki Programu w ujęciu miesięcznym utrzymują się na podobnym poziomie: **ok. 1 500 – 1 600** wniosków na kwotę ok. **36 – 38 mln zł**. Jak widać popularność Programu „Mieszkanie dla Młodych” nieznacznie wzrosła, mimo to dotychczas wykorzystano jedynie **41,5%** wszystkich środków przewidzianych na 2015 rok.

W całym okresie działania Programu banki zaakceptowały **25 194** wnioski na łączną kwotę dofinansowania w wysokości **583,5 mln zł**. **35,5%** tej kwoty wypłacono z puli przewidzianej na dopłaty w 2014 roku, **50,8%** to środki z kwoty przeznaczonej na 2015 rok, **12,7%** – na 2016 rok, natomiast na rok 2017 – **1,0%**.

Do dnia 30 czerwca 2015 roku zawarto **23 297** umów kredytowych ze wsparciem Programu „Mieszkanie dla Młodych” na łączną kwotę **4,4 mld zł**. Udział kredytów dotowanych w ogólnej akcji kredytowej w okresie od stycznia 2014 roku do czerwca 2015 roku wyniósł **7,88%** w ujęciu wartościowym i **8,87%** w ujęciu ilościowym, co oznacza wzrost odpowiednio o **0,45 p.p.** i **0,40 p.p.**

Wykres 13. Liczba i kwota wniosków zaakceptowanych przez banki w Programie „Mieszkanie dla Młodych”



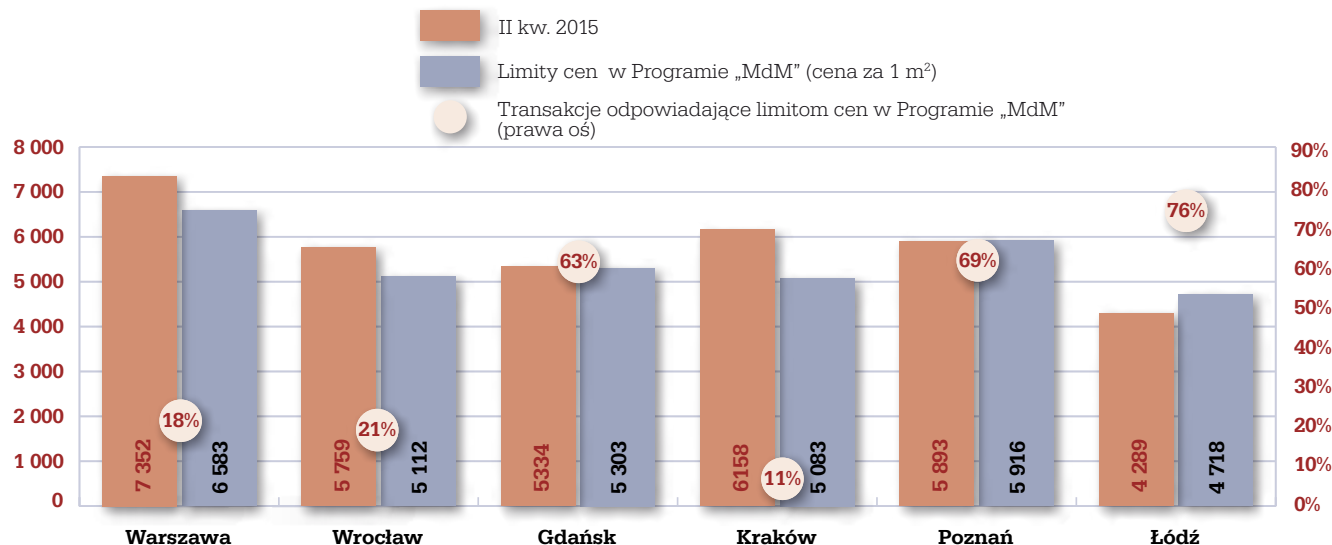
Źródło: BGK

W II kwartale 2015 roku limit ceny 1 m<sup>2</sup> mieszkania w Programie „Mieszkanie dla Młodych” nie uległ zmianie jedynie w Gdańsku i pozostał na

poziomie **5 303,10 zł**. Spośród sześciu badanych miast maksymalną cenę zmniejszono tylko w Łodzi (o **202,40 zł** i wyniosła **4 515,50 zł**). W pozostałych miastach limity podwyższono – od **5,18 zł** w Warszawie do **68,75 zł** we Wrocławiu.

Wyodrębnienie transakcji zawartych na rynku pierwotnym o cenie 1 m<sup>2</sup> mieszkania mieszczącej się w limitach Programu, pozwoliło na określenie możliwości skorzystania z Programu „Mieszkanie dla Młodych” w poszczególnych miastach Polski. Nadal najwięcej transakcji, które kwalifikowałyby się do dopłaty, zawieranych jest w Łodzi – w II kwartale 2015 roku było to aż **76%** wszystkich transakcji z rynku pierwotnego. Niezmiennie na kolejnych miejscach pod względem dostępności mieszkań o cenie poniżej ustalonych limitów plasują się Poznań (**69%**) i Gdańsk (**63%**). We Wrocławiu **21%** lokali mieszkalnych mogło zostać zakupionych z dofinansowaniem rządowym, natomiast w stolicy było to **18%** sprzedanych mieszkań. Mimo nieznacznego wzrostu udziału lokali o cenie mieszczącej się w limitach Programu (z **9** do **11%**), nadal najmniejsze szanse na uzyskanie wsparcia mają nabywcy mieszkań w Krakowie.

Wykres 14. Porównanie średnich cen transakcyjnych mieszkań w II kwartale 2015 r. i limitów cen w Programie „Mieszkanie dla Młodych”



\* średnia cena lokali mieszkalnych o metrażu do 75 m<sup>2</sup>

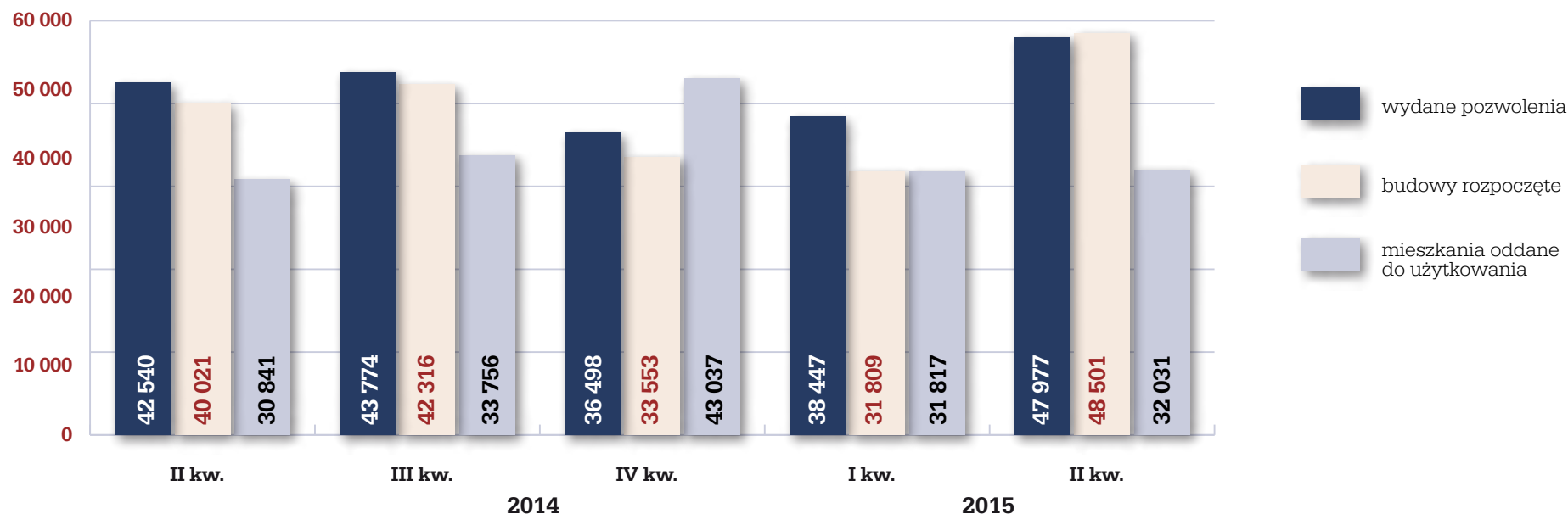
Źródło: BGK, AMRON

## Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Po mało optymistycznym I kwartale 2015 roku, wiosenne miesiące przyniosły ożywienie na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W drugim kwartale bieżącego roku wydano pozwolenia na budowę **47 977** mieszkań, co oznacza wzrost o **25%** w porównaniu do poprzedniego kwartału. W okresie od kwietnia do czerwca aż dwukrotnie wzrosła liczba rozpoczętych budów i wyniosła **48 501**. Natomiast pula mieszkań oddanych do użytkowania w badanym kwartale wzrosła zaledwie o **1%** w ujęciu kwartalnym i wyniosła **32 031** lokali.

W skali roku zmiany były podobne – we wszystkich rozpatrywanych kategoriach zanotowano wzrosty w stosunku do II kwartału 2014 roku. Znaczny wzrost nastąpił w przypadku liczby wydanych pozwoleń na budowę oraz liczby rozpoczętych budów, odpowiednio o **13** oraz **21%**, natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania była wyższa o niespełna **4%**.

Wykres 15. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2015 r.



Źródło: GUS

Na rynku deweloperskim utrzymuje się dobra koniunktura, a zapowiadane zmiany (poszerzenie Programu „Mieszkanie dla Młodych” o lokale z rynku wtórnego oraz prognozowane wzrosty stóp procentowych) nie studzą optymizmu deweloperów. Jak podaje GUS, w II kwartale 2015

roku największe wzrosty zanotowano w przypadku liczby rozpoczętych budów – w porównaniu z poprzednim kwartałem ich liczba wzrosła aż o **45%** (o **44%** w odniesieniu do II kwartału 2014 roku) i wyniosła **23 828**. Tym samym w pierwszym półroczu 2015 roku deweloperzy rozpoczęli

budowę **40 225** mieszkań – jest to **26%** wzrost w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku i więcej niż nawet przed kryzysem finansowym.

W okresie od kwietnia do czerwca wydano pozwolenia na wybudowanie przez deweloperów **23 230** mieszkań, czyli o **15%** więcej w porównaniu do ubiegłego kwartału i o **17%** więcej w odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. Natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania uległa nieznacznej zmianie (**11%** wzrost w ujęciu kwartalnym i **1%** w ujęciu rocznym) i wyniosła w badanym okresie **12 471** sztuk.

**48%** wszystkich wydanych w II kwartale 2015 roku pozwoleń w sektorze budownictwa mieszkaniowego stanowiły te na budowę mieszkań

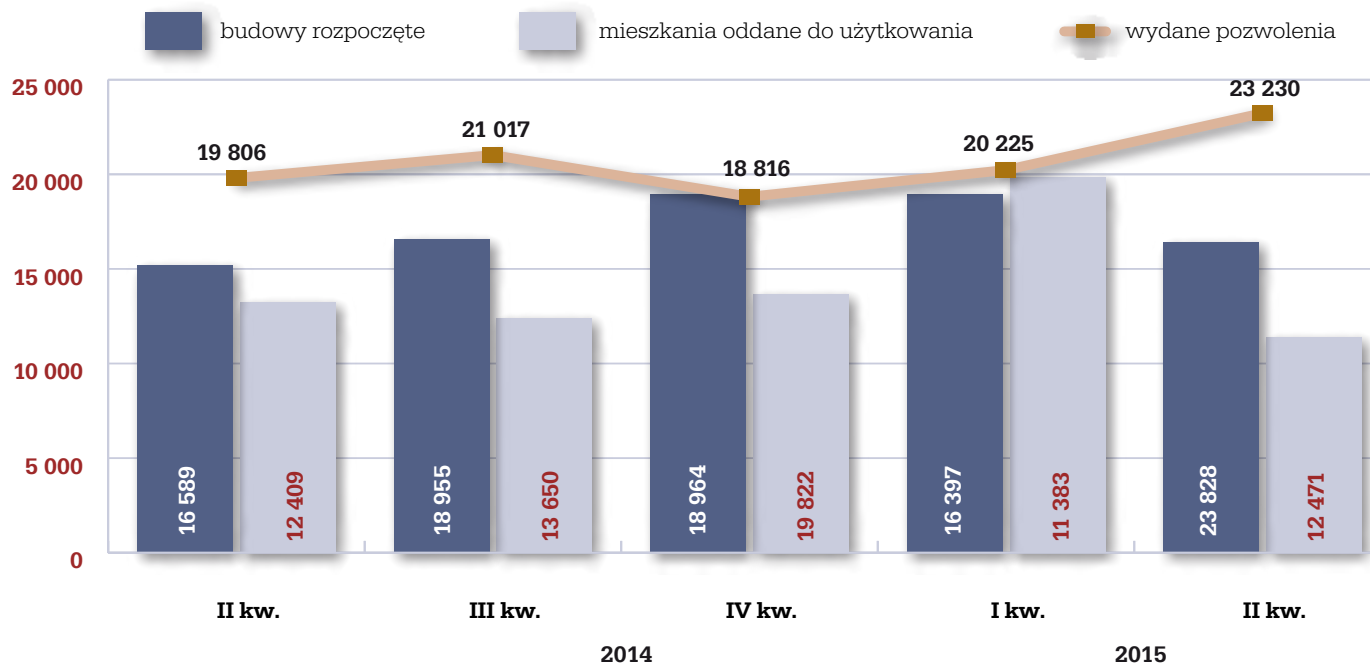
przez deweloperów. Inwestycje deweloperskie, przy realizacji których rozpoczęto w rozpatrywanym kwartale prace budowlane, stanowiły **49%** wszystkich nowych budów, natomiast **39%** wszystkich oddanych do użytkowania mieszkań to lokale wybudowane przez deweloperów.

Tabela 3. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2015 r.

	2014			2015	
	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.
<b>wydane pozwolenia</b>	19 806	21 017	18 816	20 225	23 230
<b>budowy rozpoczęte</b>	16 589	18 955	18 964	16 397	23 828
<b>mieszkania oddane do użytkowania</b>	12 397	13 646	19 818	11 186	12 471

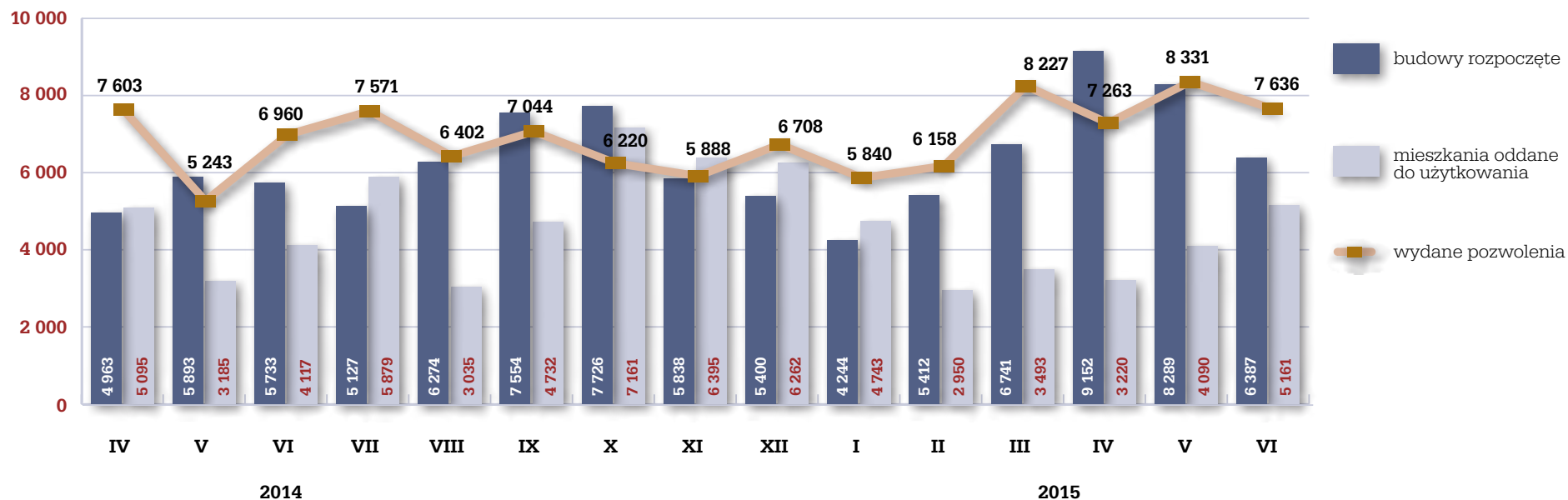
Źródło: GUS

Wykres 16. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2015 r. w ujęciu kwartalnym



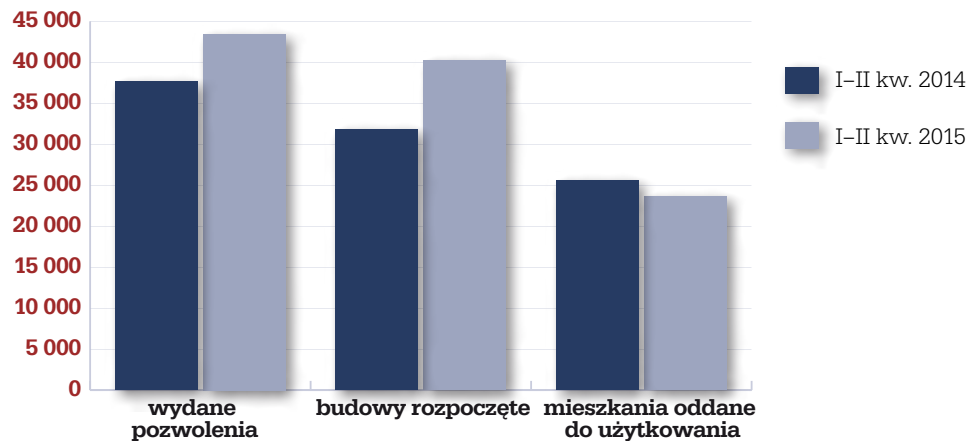
Źródło: GUS

Wykres 17. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie IV 2014 – VI 2015 r. w ujęciu miesięcznym



Źródło: GUS

Wykres 18. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w I-II kw. 2014 r. i I-II kw. 2015 r.



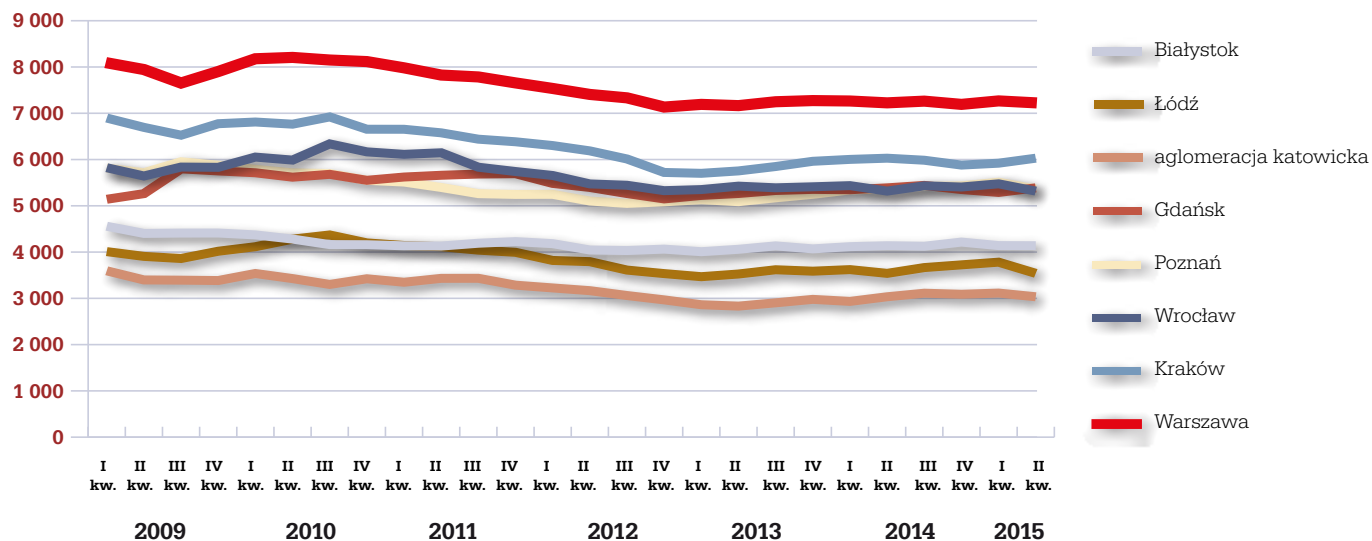
Źródło: GUS

## Średnie ceny transakcyjne mieszkań

W II kwartale 2015 roku zarejestrowano jedynie nieznaczne zmiany średniej jednostkowej ceny transakcyjnej lokali mieszkalnych w ośmiu największych aglomeracjach Polski. W Poznaniu, Łodzi i Gdańsku doszło do niewielkich spadków średniej ceny transakcyjnej metra kwadrato-

wego, odpowiednio o **54**, **51** i **36 zł/m<sup>2</sup>**. W dwóch ośrodkach miejskich, tj. Białymstoku i aglomeracji katowickiej, przeciętne ceny pozostały na poziomie z poprzedniego kwartału. W pozostałych miastach zaobserwowano nieznaczne wzrosty – we Wrocławiu o **58**, a w Warszawie o **86 zł/m<sup>2</sup>**. Średnie jednostkowe ceny w tych miastach wyniosły odpowiednio **5 534 zł/m<sup>2</sup>** oraz **7 354 zł/m<sup>2</sup>**.

Wykres 19. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2009 r. – II kw. 2015 r. w ujęciu kwartalnym



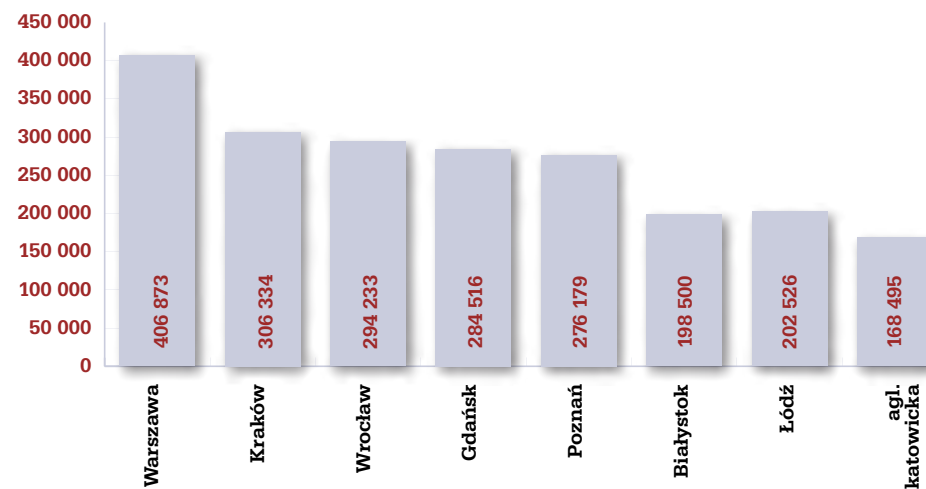
Źródło: AMRON

Tabela 4. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2015 r.

	2014			2015	
	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.
<b>Warszawa</b>	7 225	7 262	7 192	7 267	7 354
<b>Białystok</b>	4 137	4 126	4 216	4 140	4 162
<b>aglomeracja katowicka</b>	3 034	3 111	3 088	3 114	3 127
<b>Wrocław</b>	5 318	5 432	5 406	5 475	5 534
<b>Gdańsk</b>	5 388	5 441	5 352	5 289	5 253
<b>Kraków</b>	6 029	5 985	5 880	5 921	5 973
<b>Poznań</b>	5 364	5 420	5 432	5 509	5 454
<b>Łódź</b>	3 540	3 665	3 724	3 782	3 732

Źródło: AMRON

Wykres 20. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w II kw. 2015 r.



Źródło: AMRON

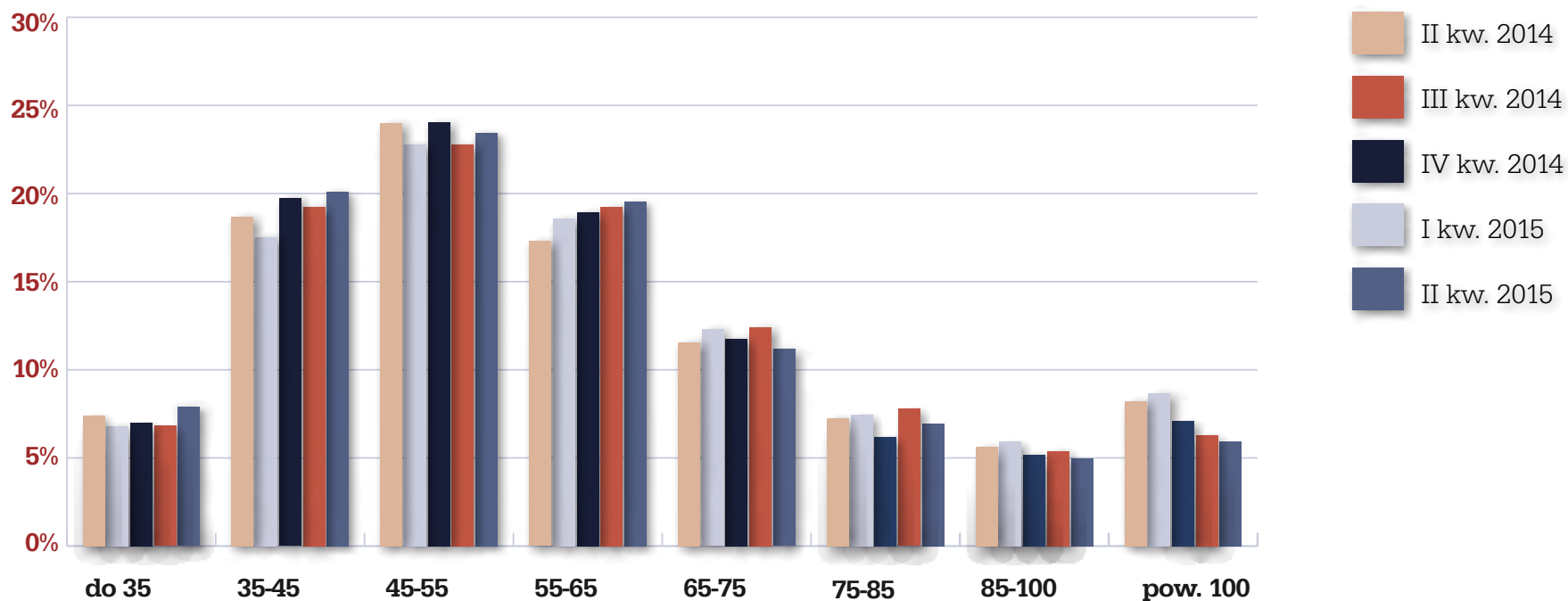
## Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie

Udział lokali o powierzchni użytkowej do 65 m<sup>2</sup> w strukturze wielkościowej obrotu warszawskimi mieszkaniami nieznacznie wzrósł. W II kwartale 2015 roku mieszkania te stanowiły aż **70,97%** całego obrotu w Warszawie. W ujęciu kwartalnym najbardziej, bo o **1,07 p.p.**, wzrosło zainteresowanie najmniejszymi mieszkaniami, tj. o powierzchni użytkowej do 35 m<sup>2</sup>. W przypadku mieszkań o powierzchni od 35 do 45 m<sup>2</sup> oraz od 45 do 55 m<sup>2</sup> odnotowano lekkie wzrosty – odpowiednio o **0,85 p.p.**

i **0,64 p.p.** W segmencie większych mieszkań (powyżej 65 m<sup>2</sup>) zanotowano spadki – najbardziej (o **1,26 p.p.**) spadł udział lokali o powierzchni od 65 do 75 m<sup>2</sup> – mieszkania te stanowiły **11,17%** obrotu na warszawskim rynku mieszkaniowym.

W porównaniu do II kwartału 2014 roku obrót warszawskimi lokalami mieszkalnymi wzrósł w trzech kategoriach, tj. o powierzchni użytkowej do 35 m<sup>2</sup> (o **0,49 p.p.**), od 35 do 45 m<sup>2</sup> (o **1,43 p.p.**) i od 55 do 65 m<sup>2</sup> (o **2,23 p.p.**), natomiast największy spadek zaobserwowano w przypadku mieszkań o powierzchni powyżej 100 m<sup>2</sup> – o **2,27 p.p.**

Wykres 21. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie w okresie II kw. 2014 – II kw. 2015 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 10 lat budujemy nową jakość na rynku informacji o wartościach nieruchomości i z tej perspektywy w pełni uzasadnione jest dosłowne traktowanie anagramu nazwy Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami **AMRON – NORMA**. Dla uczestników rynku obrotu nieruchomości **korzystanie z AMRON stało się normą**. Konsekwentnie realizujemy nasz cel stworzenia kompleksowej bazy danych o rynku nieruchomości, zapewniającej szybki i bezpośredni dostęp do wiarygodnych informacji niezbędnych wszystkim uczestnikom tego rynku.

Oferta Centrum AMRON to również cykliczne, standardowe raporty o rynku nieruchomości i publikacje analityczne, jak i specjalistyczne raporty opracowywane na indywidualne zamówienie, dotyczące ści-

śle 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. 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](mailto:agnieszka.golebiowska@amron.pl)

# sarfin System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości

Banki, wykorzystując forum Związku Banków Polskich do wymiany informacji o liczbie i wielkości udzielonych kredytów mieszkaniowych dla celów biznesowych, przyjęły zasadę udostępniania i dzielenia się tymi danymi w okresach miesięcznych. W zamian za własny wkład informacyjny każdy bank uczestniczący w Systemie zyskuje możliwość oceny wielkości i dynamiki rynku oraz własnej na nim pozycji na zasadzie wzajemności. Informacje generowane w systemie są odzwierciedleniem ok. 95% rynku kredytów dla klientów indywidualnych.

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.

SARFiN stanowi dla banków dodatkowe źródło informacji, dzięki któremu możliwa jest weryfikacja tendencji na rynku finansowania nieruchomości.

Kontakt:

Michał Wydra

Sekretarz Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości

Związek Banków Polskich

ul. Kruczkowskiego 8

00-380 Warszawa

tel.: 22/ 48 68 129

e-mail: [mwydra@zbp.pl](mailto:mwydra@zbp.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 pod redakcją Agnieszki Gołębiowskiej ([agnieszka.golebiowska@amron.pl](mailto:agnieszka.golebiowska@amron.pl)). Dane oraz komentarze zostały przygotowane przez zespoły AMRON i SARFiN: Agnieszka Pilcicką ([agnieszka.pilcicka@amron.pl](mailto:agnieszka.pilcicka@amron.pl)), Jerzego Ptaszyńskiego ([jerzy.ptaszynski@amron.pl](mailto:jerzy.ptaszynski@amron.pl)), Bolesława Melucha ([bmeluch@zbp.pl](mailto:bmeluch@zbp.pl)) oraz Michała Wydrę ([michal.wydra@zbp.pl](mailto:michal.wydra@zbp.pl)).

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

Opracowanie graficzne:

**Stämpfli**

Stämpfli Polska Sp. z o.o.

[www.staempfli.pl](http://www.staempfli.pl)