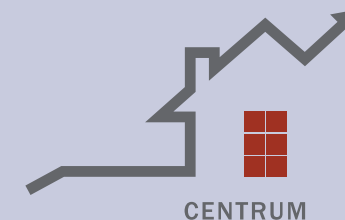


Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach
mieszkaniowych i cenach
transakcyjnych nieruchomości

3 / 2017

listopad 2017
WERSJA SKRÓCONA



AMRON

**Raport nr 33,
data publikacji:
28 listopada 2017**



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH



Rynek nieruchomości w III kwartale 2017 roku

Najważniejsze informacje



Spadła liczba nowych umów kredytowych
-8,03%



Spadła wartość nowych umów kredytowych
-6,30%

Wzrosła średnia wartość udzielonego kredytu ogółem

+1,88%



Spadła liczba rozpoczętych budów
-11,35%

oraz wydanych pozwoleń na budowę
-14,35%



Wzrosła średnia cena transakcyjna 1 m² w Warszawie

+1,08%

Wzrosła średnia stawka czynszu za mieszkanie w Warszawie

+3,73%

Wyraźnie wzrosła liczba mieszkań oddanych do użytkowania
+20,37%

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 trzecia edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich. Pierwsza edycja Raportu została zaprezentowana w listopadzie 2009 roku, na VI Kongresie Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych. 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. Raport obejmujący dane za III kwartał tradycyjnie już prezentujemy przy okazji Kongresu Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych, którego tegoroczna, XIV edycja odbywa się w dniach 30 listopada – 1 grudnia.

Coraz większe zainteresowanie odbiorców Raportu wzbudza analiza rynku najmu mieszkań. Pomimo znaczącego zasilania rynku najmu nowymi, nabywanymi w celach inwestycyjnych mieszkaniami, obserwowany jest systematyczny wzrost stawek czynszu. Polecam Państwa uwadze komentarz Artura Kaźmierczaka, Wspólnika Współzarządzającego Grupą Mzuri.

Na rynku mieszkaniowym kontynuowany był, trwający już kilka lat, systematyczny, choć zrównoważony wzrost. W sytuacji niskich stóp procentowych oraz rosnącej niepewności i nieprzewidywalności działań rządu i parlamentu w obszarze regulacji gospodarczych, których dobitnymi przykładami były zmiany zasad obrotu nieruchomościami gruntowymi czy zmiany zasad realizacji projektów elektrowni wiatrowych i ich opodatkowania, nabycie mieszkania na wynajem jawi się obecnie

jako najbezpieczniejsza forma zainwestowania posiadanych środków. Na szczęście ten rosnący popyt na nowe mieszkania jest z powodzeniem zaspokajany przez deweloperów. O tym, że skutecznie, świadczy – co prawda stały, obserwowany od początku 2013 roku, ale nieznaczny wzrost cen transakcyjnych na rynku mieszkaniowym. Pozostaje mieć nadzieję, że propagowany intensywnie przez rząd Program „Mieszkanie Plus” nie doprowadzi do zaburzeń na tym rynku.

Rosnący popyt mieszkaniowy realizowany jest w coraz wyższym stopniu środkami własnymi nabywców mieszkań, lecz pomimo to rok 2017 będzie pod względem skali akcji kredytowej najlepszy od 6 lat. Co prawda po dwóch pierwszych rekordowych kwartałach br., w III kwartale zaobserwowano spadek akcji kredytowej zarówno pod względem liczby udzielonych kredytów, jak również ich łącznej wartości, to **zrealizowany zostanie prognozowany przez Centrum AMRON poziom akcji kredytowej w roku 2017 w wysokości ponad 40 mld. złotych, przy liczbie kredytów nie przekraczającej jednak 200 tys. sztuk.** Taki wynik będzie możliwy wskutek systematycznego wzrostu średniej wartości udzielanego kredytu do poziomu 238 956 zł, oznaczającego wzrost w okresie ostatnich dwóch lat o ponad 26 tys. złotych (tj. o ponad 12,6%).

Te imponujące wyniki deweloperów oraz banków, świadczące o rozwoju rynku mieszkaniowego, nie powinny jednak uspokajać tych, którzy są (powinni być) odpowiedzialni za rozwiązanie problemu mieszkaniowego w naszym kraju. **Ponad 1,2 miliona mieszkań w Polsce nie ma łazienki, a pół miliona lokali nie ma nawet bieżącej wody z kranu** – wynika z opublikowanych przed kilkoma dniami danych GUS (według stanu na 31 grudnia 2016 roku).

Rozwiązanie problemu mieszkaniowego w Polsce stanowi dla nas wszystkich wyzwanie cywilizacyjne. Zapraszam więc do uważnej i refleksyjnej lektury Raportu oraz aktywnego uczestnictwa w dyskusjach w trakcie XIV Kongresu Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych. 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 zainte-

resowanym 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

To, że rok 2017 na rynku nieruchomości będzie rekordowo udany, wiadomo było już w pierwszych jego miesiącach. III kwartał potwierdził tylko, że tak dobrze jeszcze nie było.

Pomimo miesięcy wakacyjnych, w III kwartale br. popyt na mieszkania i domy nadal był bardzo wysoki. Rosnące zapotrzebowanie na mieszkania i brak presji na obniżki cen ze strony Programu „Mieszkanie dla Młodych” doprowadził do wzrostu cen mieszkań w największych polskich aglomeracjach. Jednak deweloperzy wyciągnęli wnioski z poprzedniego boomu popytowego i szybko reagują na zgłaszane przez klientów zapotrzebowanie, dostosowując podaż. Ilość rozpoczętych inwestycji deweloperskich jest największa od lat, dzięki czemu wzrosty cen mieszkań są niewielkie, a sytuacja na rynku nieruchomości stabilna.

Na rynku kredytów hipotecznych również panuje dobra koniunktura. Wprawdzie w okresie od lipca do września zanotowano spadek akcji kredytowej w ujęciu kwartalnym, jednak w porównaniu w roku 2016 zarówno liczba, jak i wartość nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych rośnie. Jest już pewne, że rok 2017 będzie rekordowy również pod tym względem.

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

- pozytywne zjawiska zachodzące w polskiej gospodarce, takie jak stabilny wzrost gospodarczy, niskie bezrobocie, wzrost wynagrodzeń oraz rekordowo niski deficyt sektora finansów publicznych, wspierają dobrą koniunkturę;
- inflacja utrzymująca się na poziomie ok. 2% i wyjątkowo niskie stopy procentowe (stopa referencyjna NBP na poziomie 1,5%) powodują, że rentowność inwestycji mieszkaniowej nadal jest wyższa niż oprocentowanie lokat bankowych, a koszt obsługi kredytu mieszkaniowego niski w relacji do czynszu najmu, co napędza popyt inwestycyjny;
- systematyczna poprawa sytuacji kredytobiorców zadłużonych we franku szwajcarskim w wyniku dalszego spadku kursu z poziomu 3,87 zł (30 czerwca 2017 roku) do 3,76 zł (29 września 2017 roku), czyli o 0,11 zł;
- średnia marża i przeciętne oprocentowanie kredytu hipotecznego pierwszy raz od dwóch lat minimalnie spadły;
- duży popyt na lokale mieszkalne doprowadził do niewielkiego wzrostu cen działek budowlanych, co przekłada się bezpośrednio na ceny mieszkań;
- uruchomienie w dniu 8 sierpnia środków na dodatkowe dopłaty w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych” do mieszkań z terminem oddania do użytkowania w 2017 roku, wsparło sprzedaż mieszkań oraz kredytów mieszkaniowych;
- konieczność dostosowań do ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami miała istotny wpływ na politykę kredytową banków.

Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

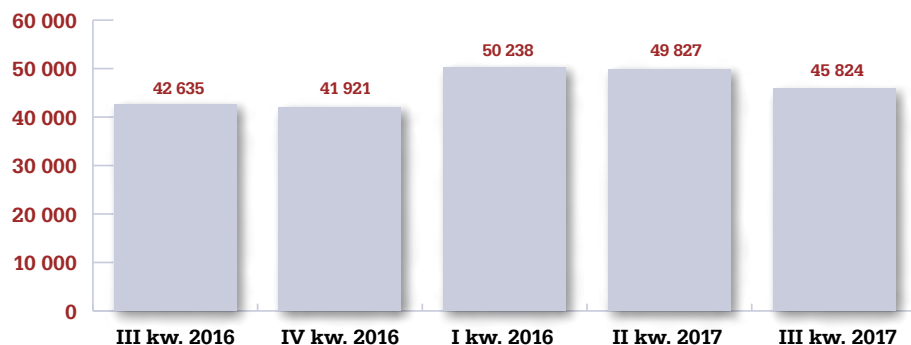
W III kwartale 2017 roku zaobserwowano spadek akcji kredytowej. W analizowanym okresie banki udzieliły **45 824** kredytów mieszkaniowych o wartości **10,950 mld zł**. W porównaniu do poprzedniego kwartału wynik był niższy o **8,03%** w ujęciu ilościowym (**4 003** umowy) i **6,30%** w ujęciu wartościowym (**736 mln zł**).

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

	wartość w mld zł	zmiana/ poprzedni kwartał = 1	liczba	zmiana/ poprzedni kwartał = 1
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% ↑
II kw. 2017	11,686	6,14% ↑	49 827	0,82% ↓
III kw. 2017	10,950	6,30% ↓	45 824	8,03% ↓

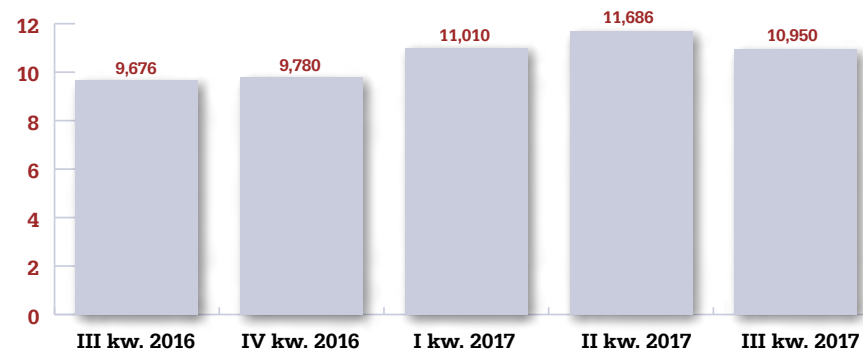
Źródło: SARFiN

Wykres 1. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie w okresie III kw. 2016 r. – III kw. 2017 r.



Źródło: SARFiN

Wykres 2. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie w okresie III kw. 2016 r. – III kw. 2017 r. (mld zł)

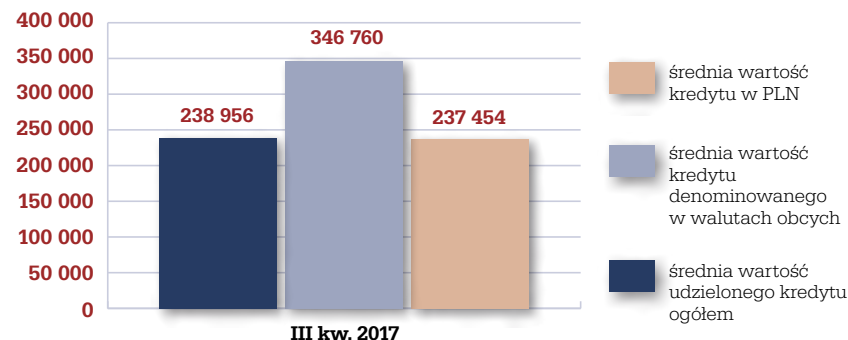


Źródło: SARFiN

Średnia wartość kredytu

W III kwartale 2017 roku wzrosła zarówno średnia wartość mieszkaniowego kredytu walutowego (o **31 771 zł**, czyli **10,09%**), jak i przeciętna wartość kredytu udzielonego w rodzimej walucie (o **4 346 zł**, czyli **1,86%**). Tym samym przeciętna wartość nowo udzielonego kredytu hipotecznego ogółem również wzrosła – o **1,88%** (nominalnie o **4 410 zł**) w odniesieniu do poprzedniego kwartału i wyniosła **238 956 zł**.

Wykres 3. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w III kw. 2017 r.

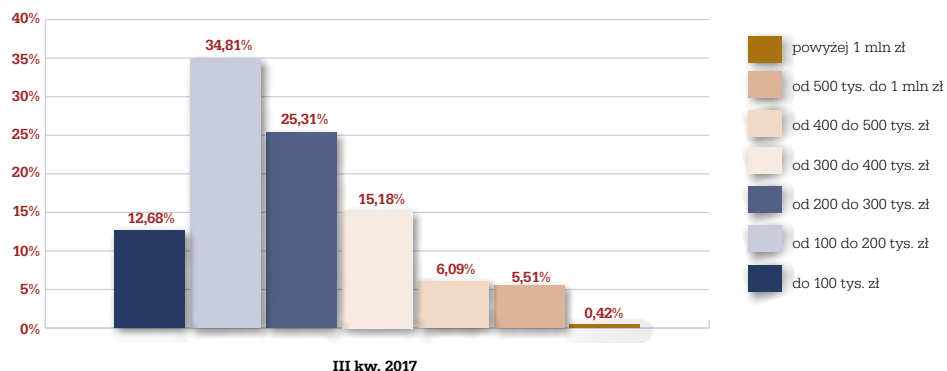


Źródło: SARFiN

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

W III kwartale 2017 roku zmiany w strukturze nowych kredytów mieszkaniowych ze względu na wartość były minimalne. Największą zmianę zanotowano w przypadku kredytów na kwotę od 300 do 400 tys. zł, które stanowiły **15,18%** portfela, co oznacza wzrost udziału o **0,64 p.p.** Udziały pozostałych kategorii zmieniły się nieznacznie. Największą popularnością nadal cieszyły się kredyty o wartości pomiędzy 100 a 200 tys. zł – w minionym kwartale stanowiły one **34,81%** portfela nowych umów kredytowych.

Wykres 4. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w III kw. 2017 r.

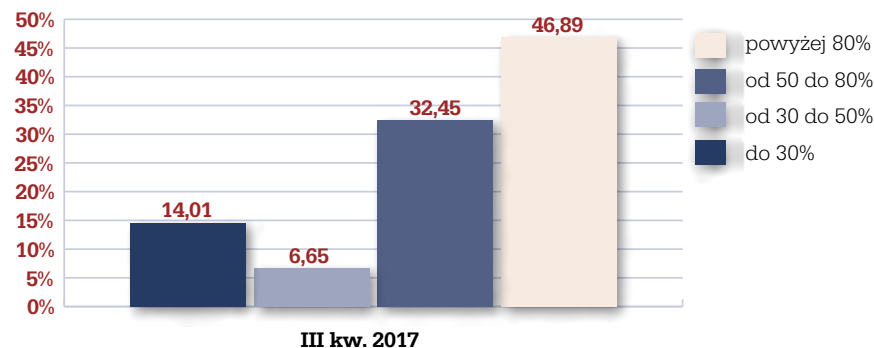


Źródło: SARFiN

Struktura wskaźnika LtV

Kredyty mieszkaniowe o wskaźniku LtV na poziomie co najmniej 80% nadal cieszą się największą popularnością – w III kwartale 2017 roku stanowiły **46,89%** wszystkich nowych kredytów (mniej o **2,29 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału). W okresie od lipca do września udział kredytów z LtV do 30% wzrósł o **1,69 p.p.** i wyniósł **14,01%**. W pozostałych kategoriach LtV zarejestrowano minimalne spadki. Kredyty z LtV od 30 do 50% stanowiły **6,65%**, a kredyty z kategorii LtV pomiędzy 50 i 80% – **32,45%**.

Wykres 5. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w III kw. 2017 r.

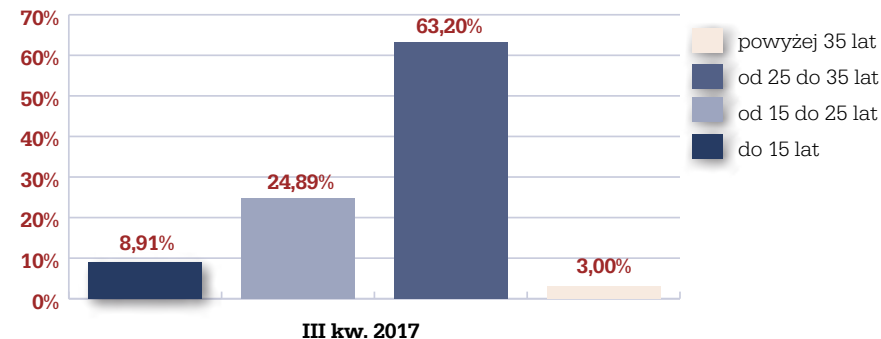


Źródło: SARFiN

Okres kredytowania

III kwartał 2017 roku przyniósł minimalne zmiany w strukturze nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania. Nieznacznie wzrosły udziały kredytów mieszkaniowych o okresie zapadalności od 15 do 25 lat (o **0,53 p.p.**) oraz od 25 do 35 lat (o **0,46 p.p.**) w ogólnej strukturze nowych umów kredytowych i wyniosły odpowiednio **24,89%** i **63,20%**. Natomiast popularność kredytów udzielonych na okres do 15 lat i powyżej 35 lat spadła w porównaniu do II kwartału bieżącego roku – odpowiednio o **0,57 p.p.** i **0,42 p.p.**

Wykres 6. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w III kw. 2017 r.



Źródło: SARFiN

Indeks Dostępności Mieszaniowej M3

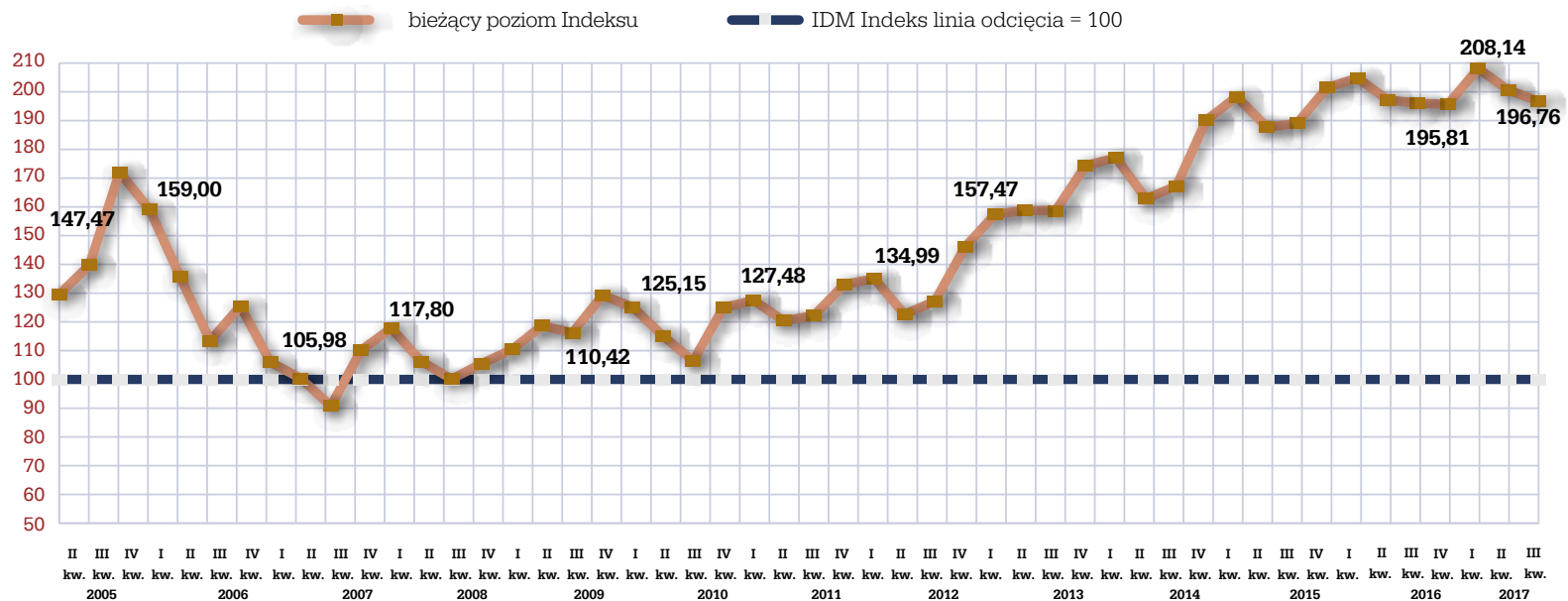
Prezentowany w raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszaniowej (IDM) M3** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Wpływ na znaczny spadek dostępu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

- wzrost średnich cen nieruchomości w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – wzrost o **2,77%** w stosunku do II kwartału 2017 roku;
- utrzymanie oprocentowania kredytów udzielonych w III kwartale – według NBP – realne oprocentowanie kredytów udzielonych w II i III kwartale 2017 roku wyniosło **4,60%**;

- nieznaczny spadek średnich dochodów rodziny o **0,81%** w III 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) spadł 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 Mieszaniowej kwota niższa) spadł o **0,81%**, co spowodowało spadek indeksu o **3,82 pkt.** w III kwartale 2017 roku (poziom indeksu w II kwartale 2017 roku wyniósł 200,57 punktu).

Wykres 7. Indeks Dostępności Mieszaniowej M3 w okresie I kw. 2005 r. – III kw. 2017 r.

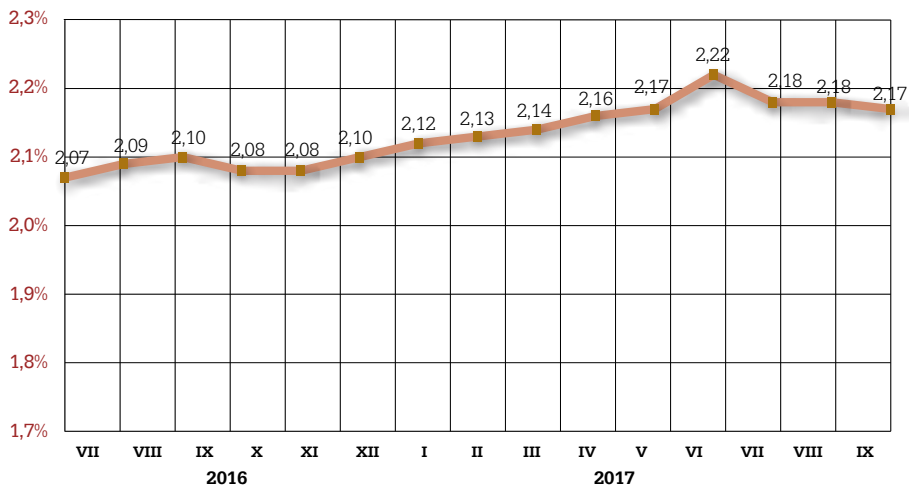


Źródło: ZBP

Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

W III kwartale 2017 roku, średnia marża kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) nieznacznie spadła i na koniec września br. wyniosła **2,17%**, czyli o **0,05 p.p.**

Wykres 8. Średnia marża kredytu hipotecznego w okresie lipiec 2016 r. – wrzesień 2017 r.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

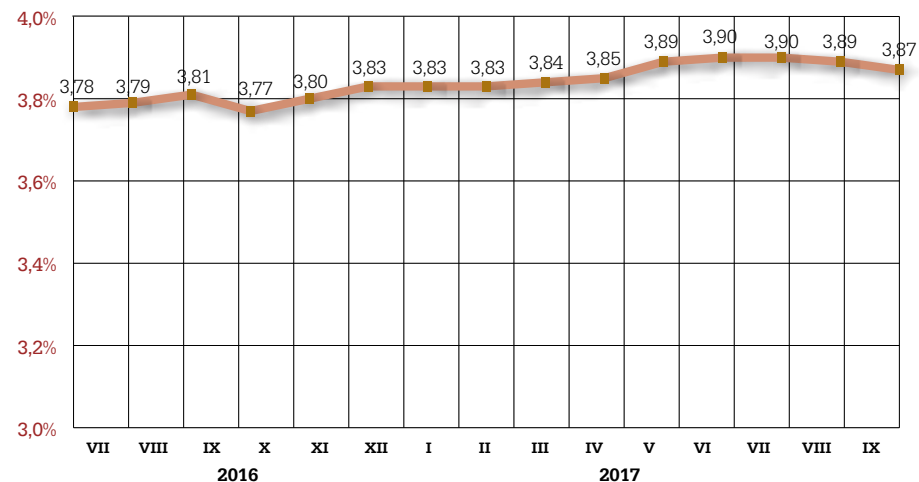
Program „Mieszkanie dla Młodych”

8 sierpnia 2017 roku Bank Gospodarstwa Krajowego wznowił przyjmowanie wniosków o dopłaty w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych” do momentu osiągnięcia poziomu 100% planowanych wypłat na bieżący rok, czyli do wysokości 746 mln zł. Odblokowana kwota 67 mln zł została rozdysponowana w ciągu kilku godzin.

W III kwartale 2017 roku zaakceptowano **2 315** wniosków o dopłatę na kwotę dofinansowania **66,78 mln zł**. W okresie od lipca do wrze-

mniej w porównaniu do czerwca. Stopa referencyjna NBP nadal pozostaje na poziomie **1,50%**, a WIBOR 3M nie zmienił się i wyniósł **1,73%**. Tym samym przeciętne oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego spadło o **0,03%** w porównaniu do stanu z czerwca br. i na koniec III kwartału 2017 roku wyniosło **3,87%**.

Wykres 9. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie lipiec 2016 r. – wrzesień 2017 r.



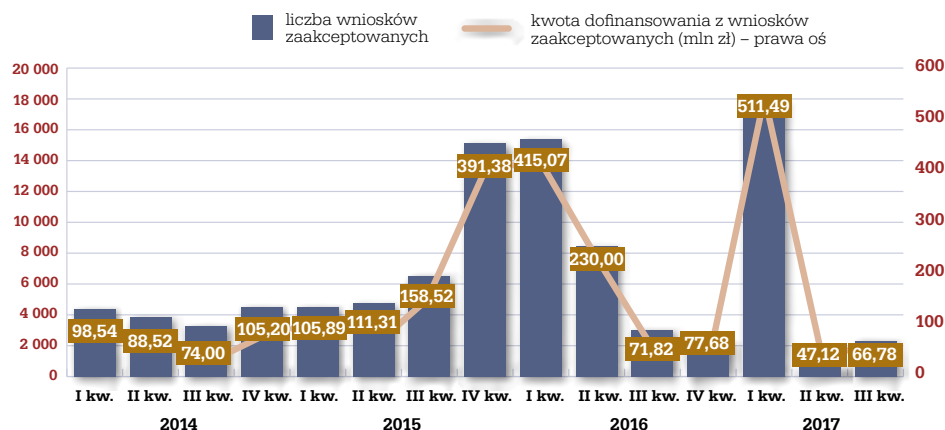
Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

śnia podpisano **2 279** umów kredytowych o wartości **397,17 mln zł** na łączną kwotę dofinansowania w wysokości **65,55 mln zł**. Kredyty udzielone w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych” stanowiły **4,97%** liczby oraz **3,63%** wartości wszystkich umów o kredyt hipoteczny podpisanych w III kwartale bieżącego roku.

W całym okresie funkcjonowania Programu, czyli od 1 stycznia 2014 roku do 30 września 2017 roku zaakceptowano **98 274** wniosków o dofinanso-

wanie zakupu mieszkań na łączną kwotę dofinansowania **2,553 mld zł**. W tym samym okresie podpisano **97 590** umów o kredyt hipoteczny na zasadach ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, na łączną kwotę **17,105 mld zł**. Wartość dofinansowania wynikająca z podpisanych umów to **2,531 mld zł**. Kredyty z rządowym dofinansowaniem stanowiły **14,36%** liczby oraz **11,46%** wartości wszystkich nowych umów kredytowych.

Wykres 10. Liczba i kwota wniosków zaakceptowanych przez banki w okresie I kw. 2014 r. – III kw. 2017 r. – Program „Mieszkanie dla Młodych”



Źródło: BGK

Według stanu na dzień 30 września 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 **2,535 mld zł**. **8,18%** tej kwoty wypłacono ze środków przeznaczonych na dopłaty w 2014 roku, **20,54%** pochodziła z puli przeznaczonej na 2015 rok, **27,67%** – na 2016 rok, na rok 2017 – **28,67%** oraz **14,94%** ze środków zarezerwowanych na rok 2018.

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych nabytych w ramach Programu wyniosła **53,95 m²**, a domu jednorodzinnego – **87,12 m²**. Natomiast średnia cena transakcyjna lokalu wyniosła **219 tys. zł**, a domu – **293 tys. zł**.

W III kwartale 2017 roku maksymalna cena 1m² powierzchni użytkowej mieszkania lub domu w Programie „Mieszkanie dla Młodych” zmieniła się jedynie w Gdańsku – dla rynku pierwotnego wzrosła o **107,80 zł**, a dla rynku wtórnego o **88,20 zł**.

Tabela 2. Porównanie maksymalnych cen nabycia mieszkania w Programie „Mieszkanie dla Młodych” w wybranych miastach Polski w II kw. 2017 r. i III kw. 2017 r.

Miasto	Limity cen w Programie „Mdm” – rynek pierwotny (cena za 1m ²)	zmiana limitu II kw. 2017/III kw. 2017	Limity cen w Programie „Mdm” – rynek wtórny (cena za 1m ²)	zmiana limitu II kw. 2017/III kw. 2017
Warszawa	6 404,65 zł	0,00 zł	5 240,16 zł	0,00 zł
Wrocław	5 371,85 zł	0,00 zł	4 395,15 zł	0,00 zł
Gdańsk	5 337,20 zł	107,80 zł	4 366,80 zł	88,20 zł
Kraków	5 260,20 zł	0,00 zł	4 303,80 zł	0,00 zł
Poznań	5 722,75 zł	0,00 zł	4 682,55 zł	0,00 zł
Łódź	4 154,70 zł	0,00 zł	3 399,30 zł	0,00 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

Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

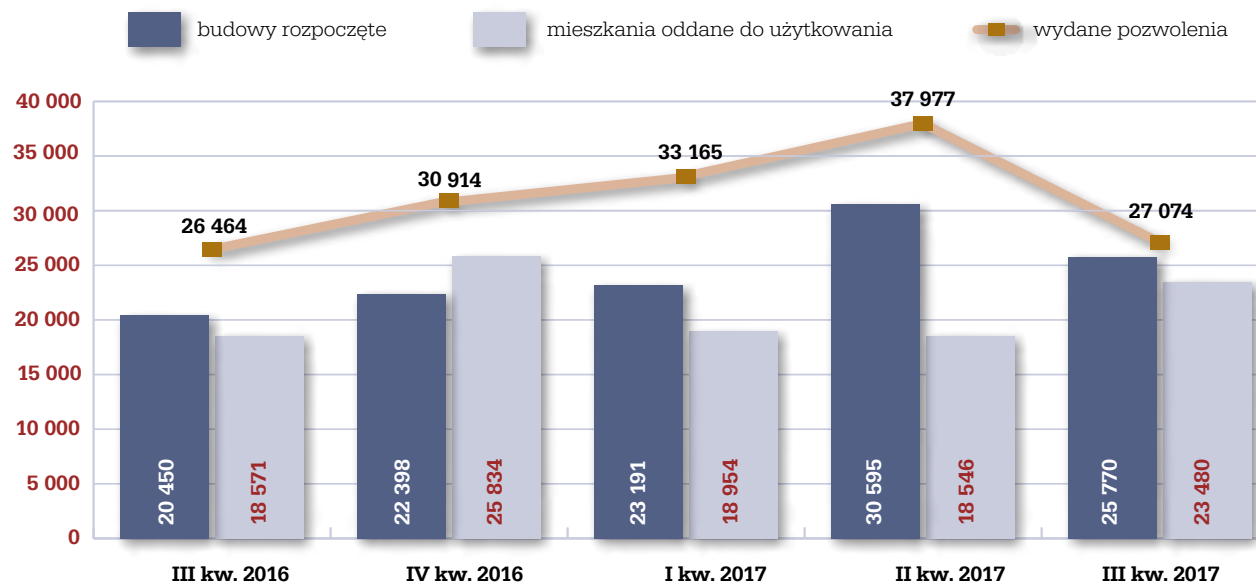
Wyniki sektora budownictwa mieszkaniowego

Według najnowszych danych opublikowanych przez GUS, wyniki sektora budownictwa mieszkaniowego w III kwartale 2017 roku były nieco słabsze w porównaniu do poprzedniego kwartału, jednak w ujęciu rocznym widać znaczne wzrosty. W okresie od lipca do września br. wydano pozwolenia na budowę **60 112** mieszkań i rozpoczęto budowę kolejnych **54 814** lokali, czyli mniej w porównaniu do poprzedniego kwartału, odpowiednio o **14,35%** i **11,35%**. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w III kwartale 2017 roku była wyższa o **20,37%** w odniesieniu do II kwartału br. i wyniosła **45 490**.

W III kwartale 2017 roku deweloperzy oddali do użytkowania **23 480** lokali mieszkalnych, co oznacza wzrost o **26,60%** w porównaniu do poprzedniego kwartału. W tym samym okresie sektor deweloperski rozpoczął budowę **25 770** lokali i uzyskał pozwolenia na budowę kolejnych **27 074**, czyli odpowiednio o **15,77%** i **28,71%** mniej niż w II kwartale bieżącego roku.

Pobicie rekordowych wyników z 2016 roku jest już pewne. Liczba pozwoleń na budowę uzyskanych przez deweloperów w ciągu trzech kwartałów 2017 roku stanowiła **92,10%** pozwoleń z całego 2016 roku, liczba rozpoczętych budów – **93,05%**, a liczba mieszkań oddanych do użytkowania to **77,04%** wyniku z 2016 roku.

Wykres 11. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie III kw. 2016 r. – III kw. 2017 r. w ujęciu kwartalnym

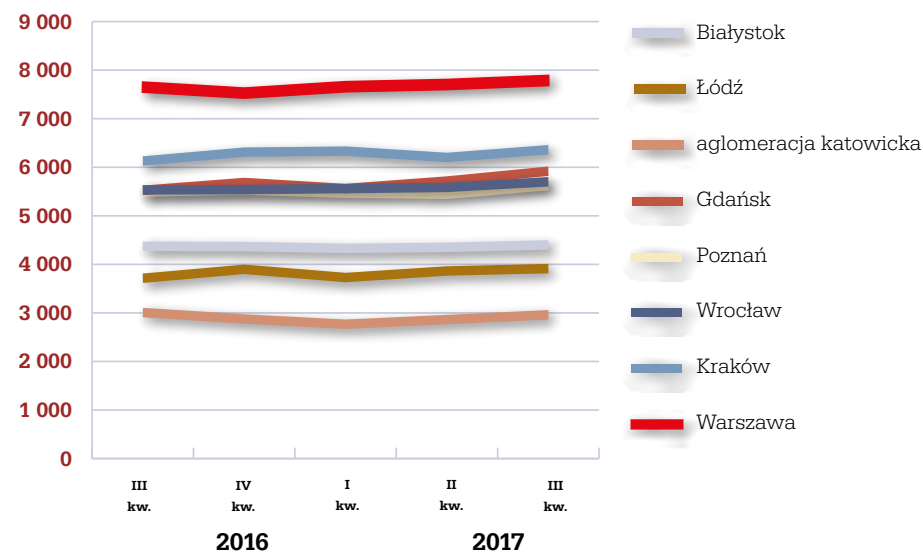


Źródło: GUS

Średnie ceny transakcyjne mieszkań

W III kwartale 2017 roku we wszystkich badanych lokalizacjach zanotowano wzrost średniej ceny transakcyjnej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w odniesieniu do poprzedniego kwartału. W okresie od lipca do września do największego wzrostu doszło w Gdańsku – o **202 zł/m²**, w Poznaniu – o **177 zł/m²**, w Krakowie – o **159 zł/m²** i we Wrocławiu – o **116 zł/m²** w porównaniu do II kwartału br. W Warszawie zanotowano nieco mniejszą zmianę – wzrost o **83 zł/m²**.

Wykres 12. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie III kw. 2016 r. – III kw. 2017 r. w ujęciu kwartalnym



Źródło: AMRON

Tabela 3. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie III kw. 2016 r. – III kw. 2017 r.

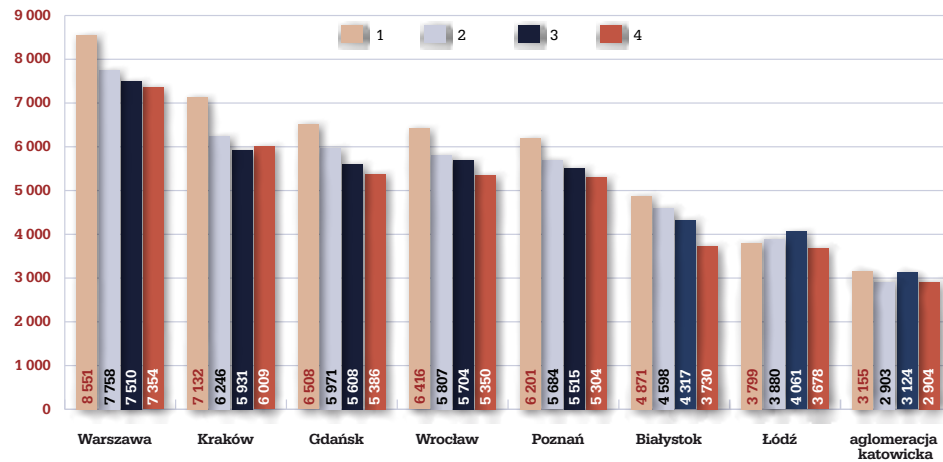
	Warszawa	Białystok	aglomeracja katowicka	Wrocław	Gdańsk	Kraków	Poznań	Łódź
2016								
III kw.	7 651	4 374	3 008	5 533	5 525	6 128	5 489	3 714
IV kw.	7 527	4 366	2 875	5 540	5 687	6 311	5 530	3 898
2017								
I kw.	7 659	4 330	2 767	5 560	5 562	6 332	5 465	3 729
II kw.	7 704	4 351	2 863	5 585	5 717	6 202	5 445	3 864
III kw.	7 787	4 401	2 962	5 701	5 919	6 361	5 622	3 913

Źródło: AMRON

W III kwartale 2017 roku, 1 m² powierzchni użytkowej kawalerki w Warszawie kosztował średnio **8 551 zł**. Wraz ze wzrostem liczby pokoi przeciętna jednostkowa cena mieszkania w stolicy spada – w przypadku lokali o czterech pokojach w badanym kwartale wyniosła **7 354 zł**. W pozostałych dużych aglomeracjach, mimo, że poziom cen jest niższy, obserwujemy podobną zależność. Inaczej zachowują się tylko ceny

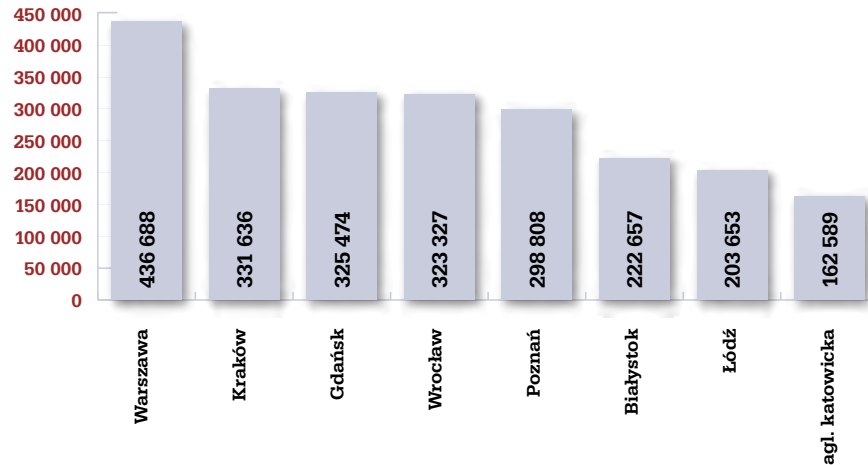
mieszkań w Łodzi oraz w aglomeracji katowickiej. W Łodzi przeciętna cena 1 m² lokali o dwóch i trzech pokojach (odpowiednio **3 880 zł** i **4 061 zł**) jest wyższa niż cena kawalerki (**3 799 zł**), a w aglomeracji katowickiej niezależnie od liczby pokoi średnie ceny kształtują się na podobnym poziomie – w granicach **2 900 – 3 100 zł/m²**.

Wykres 13. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w podziale na liczbę pokoi w III kw. 2017 r.



Źródło: AMRON

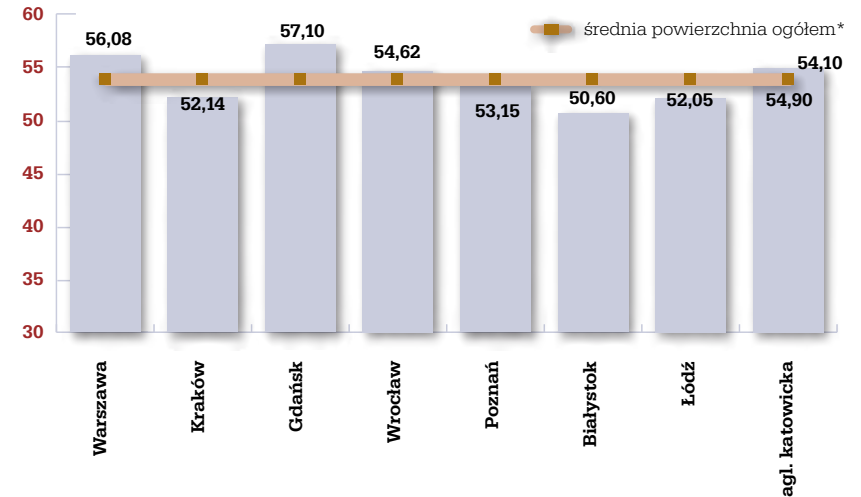
Wykres 14. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w III kw. 2017 r.



Źródło: AMRON

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych będących przedmiotem obrotu na rynku nieruchomości w ośmiu największych aglomeracjach Polski w III kwartale 2017 roku wyniosła **54,10 m²**, czyli mniej o **0,56 m²** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Najmniejsze mieszkania były przedmiotem obrotu w Białymstoku, gdzie przeciętny metraż wyniósł **50,60 m²**. Natomiast największe lokale nabywano w Gdańsku, gdzie średnia powierzchnia w III kwartale 2017 roku wyniosła **57,10 m²**. Lokale o ponadprzeciętnym metrażu kupowano również w Warszawie (**56,08 m²**), we Wrocławiu (**54,62 m²**) i w aglomeracji katowickiej (**54,90 m²**).

Wykres 15. Przeciętny metraż mieszkania w badanych miastach w III kw. 2017 r. (m²)



* w ośmiu badanych lokalizacjach

Źródło: AMRON

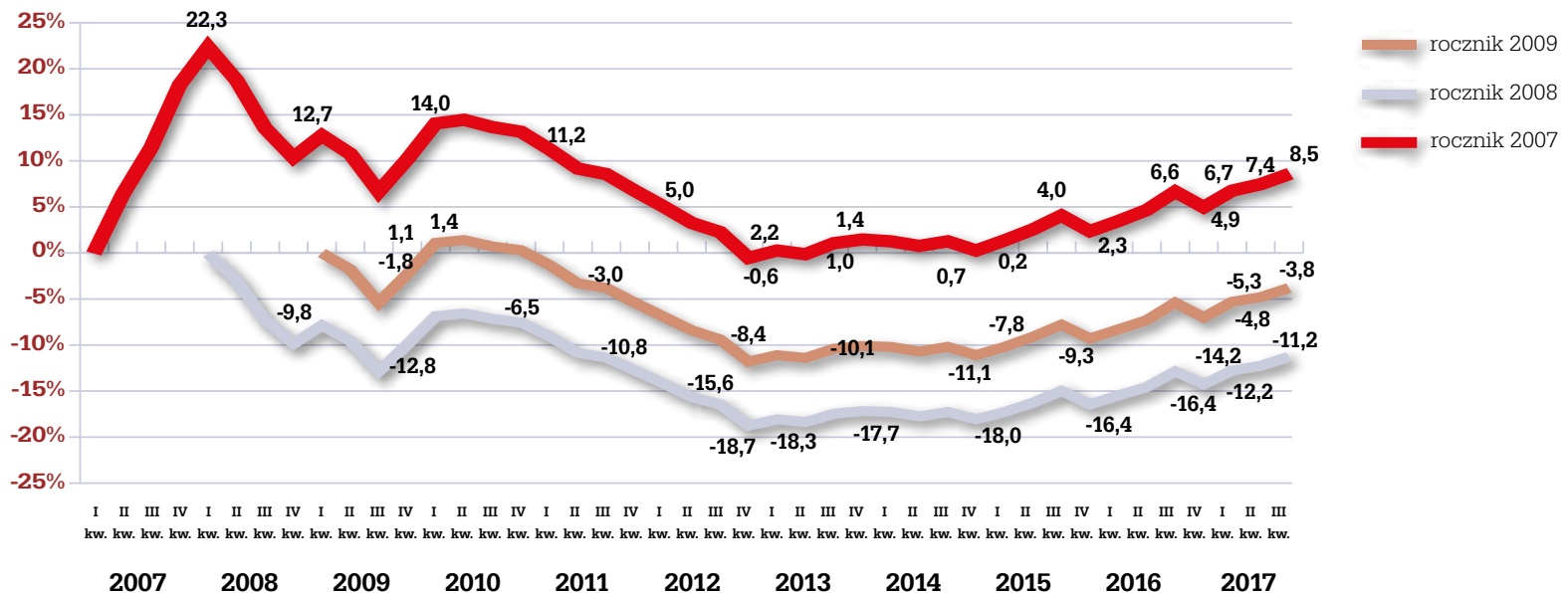
Zmiana wartości zabezpieczeń hipotecznych

Część kredytobiorców, szczególnie tych zadłużonych w walutach obcych, może mieć problem ze sprzedażą mieszkania z uwagi na znaczny spadek cen mieszkań w latach 2008 – 2012. Z tego powodu wartość mieszkania może być obecnie niższa niż kwota kredytu pozostała do spłacenia. W celu weryfikacji skali tego problemu, wykonano symulację zmian wartości nieruchomości zakupionych w I kwartale roku 2007, 2008 i 2009. Z uwagi na wysokie ceny transakcyjne nieruchomości oraz ich znaczne wahania do analizy przyjęto średnie ceny na rynku warszawskim.

W III kwartale 2017 roku zanotowano wzrost średniej ceny lokali mieszkalnych w Warszawie, co oznacza poprawę sytuacji kredytobiorców w stosunku do poprzedniego kwartału. Wartość nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytów zaciągniętych w I kwartale

2007 roku wzrosła o **8,5%** (więcej o **1,2 p.p.** niż w II kwartale 2017 roku) i w tym przypadku nie ma problemu ze spłatą zobowiązania ze środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości. Natomiast wartość mieszkań kupionych w 2008 i 2009 roku nadal nie osiągnęła poziomu z momentu zakupu, pomimo systematycznego wzrostu cen nieruchomości od 2012 roku. Lokale kupione w I kwartale 2009 roku zanotowały spadek wartości o **3,8%** (wobec **4,8%** w poprzednim kwartale), natomiast w najgorszej sytuacji znajdują się osoby, które nabyły mieszkanie w I kwartale 2008 roku, czyli wtedy, gdy ceny były najwyższe. Spadek wartości nieruchomości w okresie od I kwartału 2008 roku do III kwartału 2017 roku wyniósł **11,2%**, (w II kwartale 2017 roku było to **12,2%**). Jednak nawet w tym przypadku utrata wartości nieruchomości nie jest duża i nie powinna stanowić przeszkody w sprzedaży nieruchomości, jedynym ograniczeniem jest wzrost kursów walutowych w przypadku kredytów nominowanych w walutach obcych.

Wykres 16. Wskaźniki zmian wartości nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie hipoteczne w okresie I kw. 2007 r. – III kw. 2017 r.



Źródło: AMRON

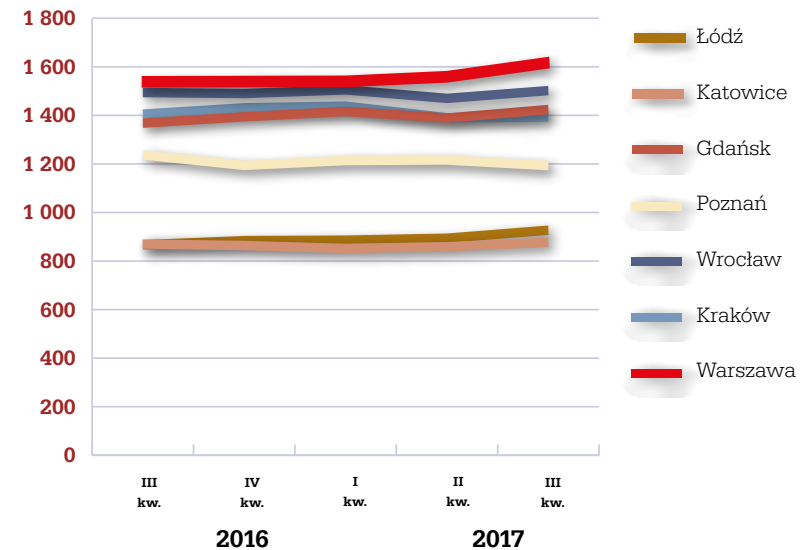
Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

Analiza oparta na umowach najmu podpisanych w okresie od I kwartału 2014 roku do III kwartału 2017 roku wskazuje na pogłębianie się luki cenowej pomiędzy Warszawą i pozostałymi ośrodkami miejskimi. Pomimo iż na prawie wszystkich badanych rynkach w III kwartale br. wystąpiły wzrosty stawek czynszu najmu, ich dynamika była niejednorodna. Na rynku gdańskim, wrocławskim i katowickim przekroczyła 2%, na rynku warszawskim i łódzkim oscylowała wokół 3,7%. W ujęciu bezwzględnym różnica w średnich stawkach czynszu między Warszawą a Wrocławiem wyniosła **115 zł** (wobec **89 zł** w poprzednim kwartale – wzrost o **27 zł kw./kw.**), między Warszawą a Krakowem – **224 zł** (wobec **169 zł** w poprzednim kwartale – wzrost o **55 zł kw./kw.**), zaś między Warszawą a Gdańskiem – **193 zł** (wobec **170 zł** w poprzednim kwartale – wzrost o **23 zł kw./kw.**).

W III kwartale br. za wynajem lokalu mieszkalnego trzeba było zapłacić w stolicy średnio **1 617 zł** miesięcznie, co stanowi kwotę wyższą o **740 zł** od najniższej zarejestrowanej w tym okresie średniej stawki, odnotowanej w Katowicach. Do grona miast – liderów w wysokości czynszów dołączył Gdańsk, zajmując 3. miejsce po Warszawie i Wrocławiu, wyprzedzając natomiast Kraków oraz pozostawiając w dość znaczącym dystansie Poznań. Dużą dynamikę wzrostu w III kwartale br.

wykazał rynek łódzki – średni czynsz w Łodzi w analizowanym okresie był wyższy od zaobserwowanego w stolicy Górnego Śląska o **51 zł**.

Wykres 17. Średnie stawki czynszu najmu mieszkania w wybranych miastach w okresie III kw. 2016 r. – III kw. 2017 r.



Źródło: AMRON

Tabela 4. Średnie stawki czynszu najmu mieszkania w wybranych miastach w okresie III kw. 2016 r. – III kw. 2017 r.

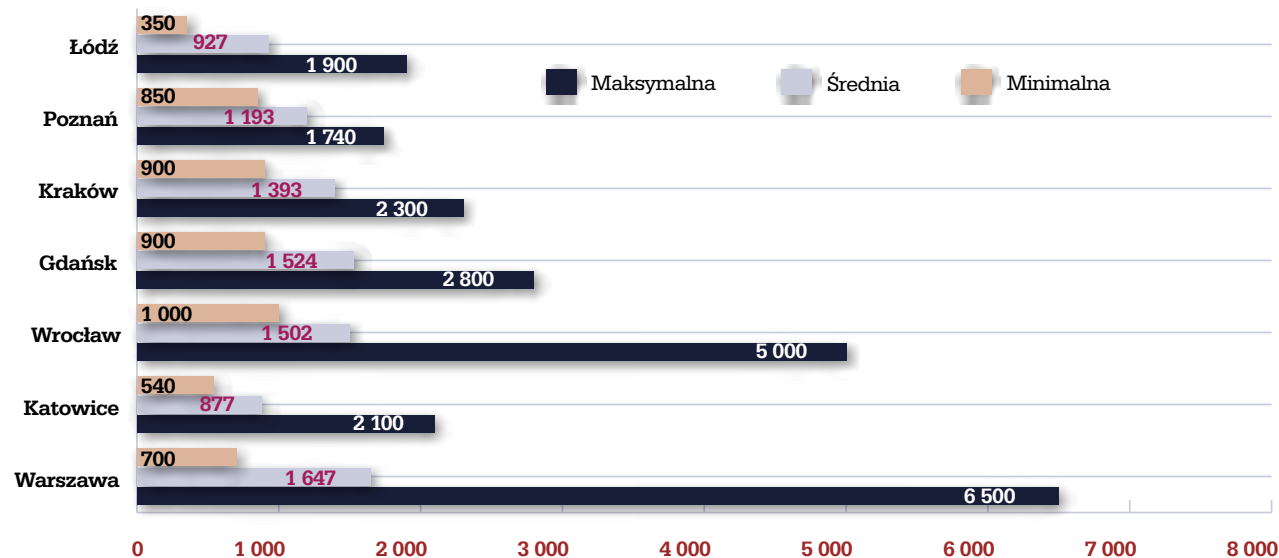
		Warszawa	Katowice	Wrocław	Gdańsk	Kraków	Poznań	Łódź
2016	III kw.	1 538	870	1 494	1 368	1 405	1 237	867
	IV kw.	1 539	864	1 490	1 394	1 431	1 194	884
2017	I kw.	1 540	852	1 505	1 416	1 438	1 214	886
	II kw.	1 559	859	1 470	1 389	1 390	1 216	894
	III kw.	1 617	877	1 502	1 424	1 393	1 193	927

Źródło: AMRON

Według danych z aktualnie obowiązujących umów najmu, miastami o najwyższych średnich stawkach czynszu są Warszawa (**1 647 zł**), Gdańsk (**1 524 zł**) oraz Wrocław (**1 502 zł**). Kraków znalazł się w tej klasyfikacji dopiero na czwartej pozycji ze średnią stawką w wysokości **1 393zł**. Utrata miejsca trzeciego na rzecz czwartego dokonała się wskutek wysokiego skoku cenowego średniego czynszu w Gdańsku. Najniższe średnie stawki czynszu obowiązują niezmiennie w Katowicach (**877 zł**) oraz w Łodzi (**927 zł**).

Największa rozpiętość cenowa między najwyższą i najniższą stawką czynszu miała miejsce w Warszawie (**5 800 zł**), najmniejsza zaś w Poznaniu (**890 zł**). Mimo iż najwyższa spośród maksymalnych stawek czynszu zarejestrowana została w Warszawie – **6 500 zł**, warto zwrócić uwagę także na wysoki wynik Wrocławia – **5 000 zł**.

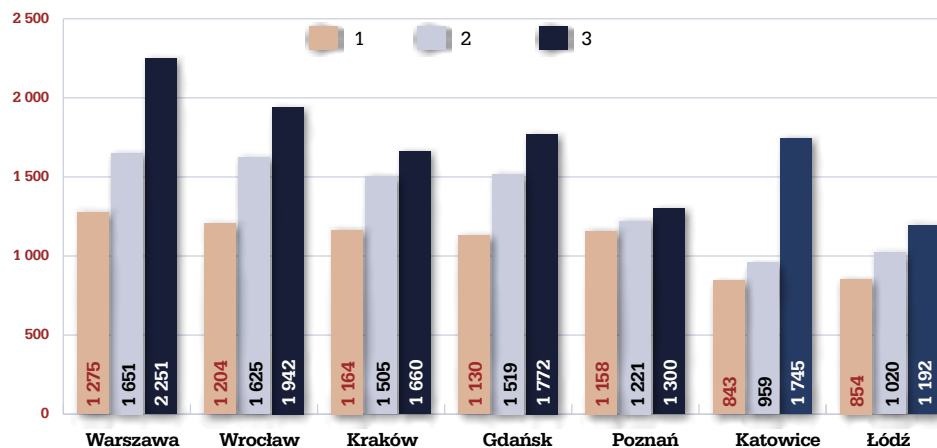
Wykres 18. Rozpiętość stawek czynszu najmu mieszkania w wybranych miastach na podstawie aktualnie obowiązujących umów najmu



Źródło: AMRON

We wszystkich badanych kategoriach wielkościowych mieszkań najwyższe średnie stawki czynszu, oparte na aktualnie obowiązujących umowach najmu, obserwowane są na rynku warszawskim. Za najem kawalerki trzeba w Warszawie zapłacić miesięcznie **1 275 zł**, za najem mieszkania dwupokojowego – **1 651 zł**, zaś mieszkanie trzypokojowe kosztuje średnio **2 251 zł**. Drugim najdroższym miastem pod względem średnich stawek czynszu wszystkich kategorii cenowych jest Wrocław. Po wyżej wymienionych miastach najdroższe kawalerki występują w Krakowie (**1 164 zł**), zaś mieszkania dwupokojowe i trzypokojowe – w Gdańsku (odpowiednio **1 519 zł** i **1 772 zł**). Najniższe ceny mieszkań jednopokojowych i dwupokojowych zaobserwowane zostały w Katowicach (**843 zł** i **959 zł**), zaś najtańsze mieszkania trzypokojowe były w Łodzi (**1 192 zł**).

Wykres 19. Średnie stawki czynszu najmu mieszkania w wybranych miastach w podziale na liczbę pokoi na podstawie aktualnie obowiązujących umów najmu



Źródło: AMRON

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.



Komentarz Partnera Centrum AMRON – Artur Kaźmierczak, Wspólnik Współzarządzający Grupą Mzuri



Trzeci kwartał jest specyficzny na rynku najmu – wówczas kończy się i zaczyna relatywnie najwięcej umów najmu. Dość powiedzieć, że Mzuri rok w rok właśnie we wrześniu bije rekordy liczby nowo zawieranych i przedłużanych umów – w bieżącym roku było to odpowiednio 385 i 201 umów, co stanowi łącznie blisko 20% wszystkich zarządzanych mieszkań. Gdyby dodać do tego sierpień, okazałoby się, że spośród ponad 3000 mieszkań, którymi Mzuri zarządzało na koniec września, aż 36% umów zostało

zawartych lub przedłużonych w tych dwóch miesiącach. Przyczyniają się do tego w niemałej mierze umowy najmu pokoi, które z reguły zawierają studenci. W Poznaniu popyt na pokoje mocno wzrasta we wrześniu, zaś w Krakowie już w sierpniu. Taki wzrost popytu (nie tylko na pokoje) sprawia, że w III kwartale często właściciele prywatni czekają na najemcę, który zapłaci wyższą stawkę, nawet kosztem kilku lub kilkunastodniowego pustostanu. Z kolei najemcy wolą nie szukać nowego mieszkania w tzw. gorącym sezonie, gdy jest duża konkurencja po stronie popytowej, i chętnie przedłużają umowy.

Zjawisko to znajduje potwierdzenie w dynamice czynszów (choć jest to kolejny kwartał, w którym czynsze wyraźnie rosną). Wszystkie analizowane miasta poza Poznaniem zanotowały w III kwartale wzrost w relacji do II kwartału, w Warszawie i w Łodzi wzrost był wyraźny (3,7%), jedynie w Poznaniu odnotowaliśmy delikatny spadek. Sprawy podobnie się mają patrząc na dynamikę roczną (III kwartał 2017 do III kwartału 2016) – czynsze spadły w Poznaniu (o 3,6%) i nieznacznie w Krakowie (o 0,9%), zaś wzrosły w pozostałych analizowanych, dużych miastach. Szczególną uwagę zwraca wysoka dynamika czynszów w Łodzi, wynosząca aż niemal 7%! To znacznie więcej niż w drugiej w tym rankingu Warszawie (5,1%).

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

Komentarz do Raportu

– prof. Jacek Łaszek, Szkoła Główna Handlowa



Rynek nieruchomości mieszkaniowych przeżywa kolejną ekspansję, o czym świadczą przekroczone poziomy sprzedaży kontraktów na budowę mieszkań w stosunku do poprzedniego boomu (2005 – 2008) w największych miastach Polski. Co ciekawe, Warszawa jest tylko jednym z miast, w których zachodzi ten proces, a nie – jak poprzednio – rynkiem, na którym ekspansja jest najbardziej widoczna.

Obecna sytuacja dla ekonomisty to nic dziwnego – ten rynek rozwija się cyklicznie, cykle są w niego strukturalnie wbudowane. O ile głównym bezpośrednim motorem poprzedniego boomu był spadek inflacji i stóp procentowych kredytów złotych w połączeniu z kredytami frankowymi i motyw konsumpcyjny i spekulacyjny, to obecnie jest to spadek stóp i motyw konsumpcyjny oraz inwestycyjny. Ten motyw inwestycyjny to spadek oprocentowania lokat bankowych i korzystne na tym tle, zwłaszcza gdy porównujemy tylko zwroty, możliwości wynajmu mieszkania. Dochodzi też oddziaływanie fiskalne – końcówka MdM. Podobnie jak w poprzednim cyklu, w tle występują również czynniki fundamentalne. W ostatnim dziesięcioleciu PKB Polski, a więc i dochody w największych miastach znacząco wzrosły, rośnie więc i popyt mieszkaniowy. Równocześnie, ze względu na ustawę o ochronie lokatorów, wynajem mieszkań obarczony był znacznym ryzykiem, rósł więc naturalny, odłożony popyt na tym rynku, do którego dokłada się też zarobkowa emigracja z zachodniej granicy.

Nowe regulacje ograniczyły to ryzyko i chwala im za to, a rynek to zdyskontował.

Powstaje tylko pytanie, co dalej. Otóż cykle mają to do siebie, że po ekspansji dochodzi do spowolnienia lub – częściej – załamania. Na szczęście jak dotąd ekspansja jest ilościowa, rośnie sprzedaż i produkcja, a ceny są stabilne. To dzięki powstaniu dużych, silnych firm deweloperskich, które są w stanie nadać w tej sytuacji za popytem. Pytanie tylko, jak długo, a na to pytanie brak odpowiedzi. Luka mieszkaniowa jest znacząca, luka mieszkań na wynajem też na taką wygląda, oszczędności gospodarstw domowych są wystarczające. Mogłoby się więc wydawać, że wchodzimy w długoletni stan szczęśliwości dewelopera, klienta, kamienicznika oraz banku. Tak też się zdarza w historii, jednak najczęściej kolejny splot zdarzeń zamienia ekspansję w załamanie, co rozpoczyna kolejny cykl. Na razie nie grozi nam przynajmniej ekspansja cenowa, po której zazwyczaj przychodzi głębokie załamanie cen i problemy zarówno na rynku mieszkaniowym, jak i kredytowym. Większość ryzyka jest obecnie skoncentrowana po stronie firm deweloperskich, które w przypadku problemów zostaną z dużym zapasem mieszkań i projektów. Jednak, jak pokazało doświadczenie, potrafią one na ogół nim zarządzać i mają odpowiednie zasoby. Jest to więc kolejne doświadczenie praktyczne, jak działa rynek nieruchomości.

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



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 nieruchomościami.

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.

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, info@amron.pl



System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości

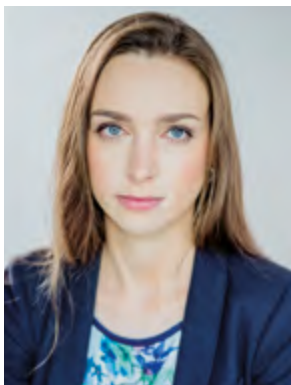
System SARFiN to system wymiany informacji o wielkości sprzedaży kredytów mieszkaniowych oraz informacji z zakresu monitorowania ryzyka portfela wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie. System prowadzony jest przy Związku Banków Polskich od lipca 2001 roku i dostępny jest wyłącznie dla banków. Z danych 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.

Kontakt:

Marta Polkowska
Administrator Danych Systemu SARFiN
ul. Cicha 7, 00-353 Warszawa
tel.: 22/ 463 47 68, kom. +48 723 723 771
e-mail: marta.polkowska@amron.pl, sarfin@amron.pl

Raport AMRON-SARFiN – kontakt



Agnieszka Pilcicka
Analityk, Specjalista ds. Obsługi Rynku
Nieruchomości
Dział Badań i Obsługi 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 Łaszkim 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