

Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych
i cenach transakcyjnych nieruchomości

3 / 2019

15 LAT
AMRON

CENTRUM WIEDZY O RYNKU
NIERUCHOMOŚCI



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Raport nr 41

Data publikacji: 5 grudnia 2019 r.



ROZDZIAŁ 1

- 3 RAPORT W LICZBACH
- 4 WSTĘP
- 7 ANALIZA OTOCZENIA RYNKOWEGO

ROZDZIAŁ 2

- 8 SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH
- 8 CZYNNY KREDYTY MIESZKANIOWE
- 8 ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH
- 9 NOWO UDZIELONE KREDYTY MIESZKANIOWE
- 9 WALUTA KREDYTU
- 10 JAKOŚĆ PORTFELA KREDYTOWEGO
- 11 ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU
- 11 STRUKTURA WYSOKOŚCI KREDYTU
- 12 STRUKTURA WSKAŹNIKA LTV
- 13 KREDYTY MIESZKANIOWE W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH POLSKI
- 14 OKRES KREDYTOWANIA
- 15 INDEKS DOSTĘPNOŚCI MIESZKANIOWEJ M3
- 16 ŚREDNIE MARŻE ORAZ OPROCENTOWANIE KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

ROZDZIAŁ 3

- 17 SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH
- 17 BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE OGÓLEM
- 17 WYNIKI DZIAŁALNOŚCI SEKTORA DEWELOPERSKIEGO
- 19 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ
- 22 ZMIANA WARTOŚCI ZABEZPIECZEŃ HIPOTECZNYCH
- 23 ŚREDNIE STAWKI CZYNZU NAJMU MIESZKAŃ

ROZDZIAŁ 4

- 27 KOMENTARZ PARTNERA
- 28 KOMENTARZ EKSPERTA
- 29 SYSTEM ANALIZ I MONITOROWANIA RYNKU OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI
- 29 SYSTEM ANALIZ RYNKU FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

RAPORT W LICZBACH

439,221 mld zł

ogólna kwota zadłużenia
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana
III kw. 2019 /II kw. 2019

3,07%

2,348 mln	liczba czynnych umów kredytowych	1,48%	↑
59 707	liczba umów zawartych	0,65%	↑
16,874 mld zł	wartość umów zawartych	2,62%	↑
282 026 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	1,95%	↑
198,70 pkt	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	3,69 pkt	↓
42,88%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	0,21 pkt. proc.	↓
98,55%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,03 pkt. proc.	↓
63,75%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	2,79 pkt. proc.	↑
8 790 zł	średnia cena transakcyjna 1 m ² mieszkania w Warszawie	4,05%	↑
1 859 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	2,36%	↑



WYNIKI AKCJI KREDYTOWEJ PO TRZECH KWARTAŁACH POZWOLĄ ZA KILKA TYGODNI OGŁOSIĆ REKORDOWĄ AKCJĘ KREDYTOWĄ SEKTORA HIPOTECZNEGO W ROKU 2019. OSIĄGNIEMY POZIOM 220 TYS. KREDYTÓW NA REKORDOWĄ W HISTORII POLSKIEGO SEKTORA BANKOWEGO KWOTĘ 60 MLD ZŁOTYCH.

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 czterdziesta pierwsza edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich! Pierwsza edycja Raportu została zaprezentowana w listopadzie 2009 roku, podczas VI Kongresu Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych, czyli dokładnie 10 lat temu. Od 10 lat systematycznie, co kwartał dostarczamy Państwu aktualne informacje o akcji kredytowej polskich banków w obszarze finansowania nieruchomości mieszkaniowych oraz trendach i cenach transakcyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Ale System AMRON służy bankom już od 15 lat! Pierwsze 4 banki przystąpiły do AMRON we wrześniu 2004 roku, gdy baza danych liczyła nieco ponad 16,5 tys. rekordów wniesionych przez Rheinhyp-BRE Bank Hipoteczny S.A. Dziś AMRON liczy ponad 3,3 mln rekordów o cenach i wartościach nieruchomości. Z AMRON korzysta ponad 500 podmiotów gospodarczych, uczestników rynku nieruchomości, w tym m.in. Narodowy Bank Polski, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego i Prokuratura Krajowa.

W tej edycji Raportu uczestnikom XVI Kongresu Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych prezentujemy wyniki trzeciego kwartału 2019 roku w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów.

Według sygnałów płynących ze środowiska deweloperów mieszkaniowych, rynek pierwotny się stabilizuje (czytaj: wyhamowuje). Najnowsze dane GUS za III kwartał 2019 roku, potwierdzają jednak

nadal utrzymującą się dobrą koniunkturę w sektorze budownictwa mieszkaniowego. W tym okresie oddano do użytkowania 51 021 mieszkań i rozpoczęto budowę kolejnych 63 052 lokali, czyli więcej odpowiednio o 8,31% i 2,50% niż kwartał wcześniej. Jednocześnie wydano pozwolenia na budowę 71 736 lokali mieszkalnych, co oznacza, że rekordowo wysoki wynik z poprzedniego kwartału został powtórzony. Wyniki pierwszych trzech kwartałów bieżącego roku sugerują, że rok 2019 będzie kolejnym rekordowym okresem sektora deweloperskiego.

Banki sygnalizują zaostrzenie kryteriów udzielania kredytów hipotecznych, stopniowo wzrasta marża kredytowa, ale wyniki akcji kredytowej po trzech kwartałach, na poziomie 87% wyniku roku poprzedniego, pozwolą za kilka tygodni ogłosić rekordową akcję kredytową sektora hipotecznego w roku 2019. Osiągniemy poziom 220 tys. kredytów na rekordową w historii polskiego sektora bankowego kwotę 60 mld złotych. To w głównej mierze efekt systematycznego wzrostu średniej wartości kredytu mieszkaniowego, która przekroczyła w trzecim kwartale br. wysokość 282 tys. zł.

III kwartał 2019 roku przyniósł wzrost zarówno liczby, jak i wartości nowych umów o kredyt mieszkaniowy. Łączna liczba nowo podpisanych umów wyniosła 59 707 sztuk. Natomiast wartość nowych kredytów mieszkaniowych osiągnęła rekordowy poziom 16,874 mld zł. Wyniki akcji

kredytowej były lepsze również w odniesieniu do analogicznego okresu poprzedniego roku – wzrost liczby kredytów o 14,71% o łącznej wartości wyższej o 24,34% niż w III kwartale 2018 roku. Poziom akcji kredytowej w III kwartale 2019 roku był najwyższy od 43 kwartałów.

Wzrost cen skutkuje stopniowym spadkiem średniej powierzchni użytkowej nabywanych mieszkań. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań, które były przedmiotem obrotu w III kwartale 2019 roku w ośmiu największych aglomeracjach Polski wyniosła 53,51 m².

Przybierający na tempie wzrost akcji kredytowej, przekładający się również na coraz szybszy wzrost cen transakcyjnych budzi niepokój analityków. W ostatnich tygodniach miałem okazję kilkakrotnie uczestniczyć w dyskusjach na konferencjach i kongresach dotyczących oceny rynku mieszkaniowego. Co prawda wszyscy uczestnicy tych debat potwierdzali, że obserwowana od początku roku 2013 koniunktura na rynku mieszkaniowym znajduje uzasadnienie we wskaźnikach makroekonomicznych, dało się jednak wyczuć pewną atmosferę niepewności. Sięganiu po coraz wyższe kredyty sprzyja wzrost polskiej gospodarki i rosnące płace. To z kolei umożliwia akceptowanie stale rosnących cen mieszkań. Ceny wzrastają już nie tylko z powodu drożejących materiałów budowlanych, rosnących cen gruntów oraz rosnących kosztów pracy w sektorze budowlanym. Nowym czynnikiem jest malejąca mimo wszystko realna oferta podażowa na rynku pierwotnym oraz krążąca po rynku opinia, być może świadomie kreowana przez sektor deweloperski, że oferta ta będzie jeszcze skromniejsza. Na to wszystko nakłada się powtarzane systematycznie przez Prezesa NBP deklaracja, że dopóki będzie sprawował swój urząd oprocentowanie złotówki (rekordowo i niezmiennie od marca 2015 roku niskie) nie ulegnie podwyższeniu.

Jednak zmiany cen transakcyjnych a zwłaszcza stawek najmu na rynku najmu komercyjnego dają do myślenia. Pokusiłem się o swoiste podsumowanie efektów działania rządu „dobrej zmiany” na rynku mieszkaniowym. Nie będę podsumowywał wyników Programu „Mieszkanie Plus”, bo nie bardzo jest o czym pisać. Przedstawię więc tylko jak rynek mieszkaniowy na ten program, a raczej kreowane przez rząd obietnice zareagował. W okresie ostatnich czterech lat ceny mieszkań wzrosły średnio, w 7 monitorowanych przez Cen-

trum AMRON aglomeracjach, o 21,5%, a stawki czynszu o 20,5%. Jednak rynek nieruchomości jest rynkiem lokalnym i różnice w poszczególnych aglomeracjach były rzeczywiście wysokie. W Warszawie, we Wrocławiu i w Łodzi wzrosty stawek czynszu były nawet o 10 p.p. wyższe niż wzrost ceny transakcyjnej 1 m² mieszkania, a w aglomeracji katowickiej, w Krakowie i Poznaniu odwrotnie. Jedynie procentowe wzrosty cen transakcyjnych i stawek najmu w Gdańsku były do siebie najbardziej zbliżone i wyniosły w okresie tych 4 lat odpowiednio 38% i 35%. I w obu obszarach były to najwyższe wzrosty we wszystkich monitorowanych aglomeracjach.

Tylko w III kwartale 2019 roku przeciętne ceny transakcyjne lokali mieszkalnych w największych polskich miastach znacznie wzrosły o ponad 4%. I to zarówno w Białymstoku (wzrost średniej ceny transakcyjnej 1 m² o 198 zł, czyli 4,20%), jak i w stolicy, gdzie średnia cena wyniosła 8 790 zł/m² i była wyższa o 342 zł, czyli 4,05% niż w poprzednim kwartale. W odniesieniu do analogicznego okresu 2018 roku zanotowane wzrosty przeciętnej ceny transakcyjnej 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania wyniosły prawie 10%.

Czy to, zaobserwowane w II kwartale br., wejście akcji kredytowej na kolejny, wyższy poziom jest do utrzymania? Na dziś zbyt wiele czynników, zarówno tych zagrażających rozwojowi rynku kredytów mieszkaniowych (osłabienie koniunktury gospodarczej, wzrost kosztów kredytu oraz jego dostępność ograniczona skutkami orzeczenia TSUE, wzrost stóp procentowych w Polsce,) jak również sprzyjających jego rozwojowi (rozwoj nowych technologii w sektorze bankowym, rozwój bankowości hipotecznej i listów zastawnych, pojawienie się kredytu o stałej stopie, kontynuacja wzrostu dochodów ludności) jest trudnych do oceny. Zwłaszcza w kontekście mało precyzyjnego expose nowo wybranego premiera „rządu kontynuacji”.

Jeszcze w kampanii wyborczej rząd „dobrej zmiany” zapewniał, że elementem jego polityki będzie „kontynuowanie ze zwiększoną energią rozwoju budownictwa na wynajem w ramach programu Mieszkanie Plus”. Niestety z Narodowego Programu Mieszkaniowego ogłoszonego przez Premier Beatę Szydło 4 lata temu pozostało niewiele. Ponadto w expose Premiera Mateusza Morawieckiego aż takiej dynamiki nie można już było się dopatrzeć. W zasadzie do tematyki mieszkaniowej

premier w ogóle się nie odniósł. Expose zwiastuje w najbliższych czterech latach – raczej kontynuację dotychczasowych działań – zarówno w sferze gospodarczej, jak i społecznej. Mają być kontynuowane zapoczątkowane w poprzedniej kadencji programy socjalne i projekty infrastrukturalne.

W expose Premier Mateusz Morawiecki pochwalił się sukcesem informując: „W latach 2011–2014 oddawano do użytku średnio 143 tys. mieszkań. W latach 2017–2020 będzie to ponad 200 tys. mieszkań. Nasz Narodowy Program Mieszkania, którego częścią jest „Mieszkanie Plus”, tworzy nowe perspektywy.” Szkoda, że ani z sektorem bankowym, ani z sektorem deweloperskim, które za ten sukces są odpowiedzialne, nikt warunków i kosztów tych „nowych perspektyw” ze strony rządu nie konsultuje!

O tych perspektywach i możliwych scenariuszach rozwoju rynku mieszkaniowego i hipotecznego będziemy dyskutować na XVI Kongresie Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych, który odbędzie się w dniach 5-6 grudnia 2019 roku. Serdecznie zapraszamy! Tegoroczny Kongres będzie również okazją do uhonorowania osób szczególnie zaangażowanych w rozwój w Polsce specjal-

istycznych banków hipotecznych oraz listu zastawnego.

W tym roku obchodzimy bowiem Jubileusz 250-lecia listu zastawnego. W Polsce po transformacji gospodarczej w roku 1998 reaktywowany list zastawny liczy sobie dopiero 20 lat! Ale to m.in. od rozwoju listu zastawnego zależy dalszy rozwój budownictwa mieszkaniowego w Polsce.

Zapraszam więc do uważnej i refleksyjnej lektury Raportu oraz aktywnego uczestnictwa w dyskusjach w trakcie Kongresu. Będziemy zobowiązani za wszelkie uwagi pozwalające na doskonalenie kolejnych wersji Raportu. Pytania i sugestie proszę kierować na adres e-mail: raport@amron.pl. Przypomnę tylko, że zainteresowanym oferujemy również (odpłatną) wersję Raportu 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

Jak na razie rynek nieruchomości nie zaskakuje. W III kwartale 2019 roku mieszkania sprzedawały się bardzo dobrze, zatem sprzedający nie mieli powodów żeby obniżyć ceny. Zarówno banki, jak i deweloperzy kolejny raz zanotowali świetne wyniki, a podsumowanie trzech kwartałów 2019 roku pozwala sądzić, że bieżący rok może być rekordowy. Co więcej liczba nowych pozwoleń na budowę mieszkań rośnie, co oznacza, że deweloperzy nie zamierzają zwalniać tempa.

Obecnie otoczenie makroekonomiczne sprzyja rozwojowi rynku nieruchomości. Rosnące wynagrodzenia przy jednocześnie niskich stopach procentowych i braku alternatywnych, atrakcyjnych możliwości lokowania oszczędności w sytuacji znacznej inflacji, a także rosnąca wartość nieruchomości sprzyjają postrzeganiu mieszkania jako dobrej inwestycji. Nie dziwi więc wysoka sprzedaż, która jednak w dużej mierze opiera się na popycie o charakterze inwestycyjnym, a ten jest silnie skorelowany ze stanem polskiej gospodarki. Tymczasem pojawiają się już pierwsze sygnały nadchodzącego spowolnienia. Wiemy jednak, że zarówno banki, jak i deweloperzy działający w Polsce wyciągnęli wnioski z poprzedniego kryzysu i w swoich długofalowych działaniach zakładają możliwość zmiany trendów. Drugim obszarem ryzyka mogą być zmiany regulacyjne, których zakres w warunkach kształtowania się nowego rządu jest jednak trudny do przewidzenia. Pozostaje nam więc poczekać na kolejne deklaracje rządzących.

Najważniejsze czynniki kształtujące sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz na rynku kredytów hipotecznych w III kwartale 2019 roku to:

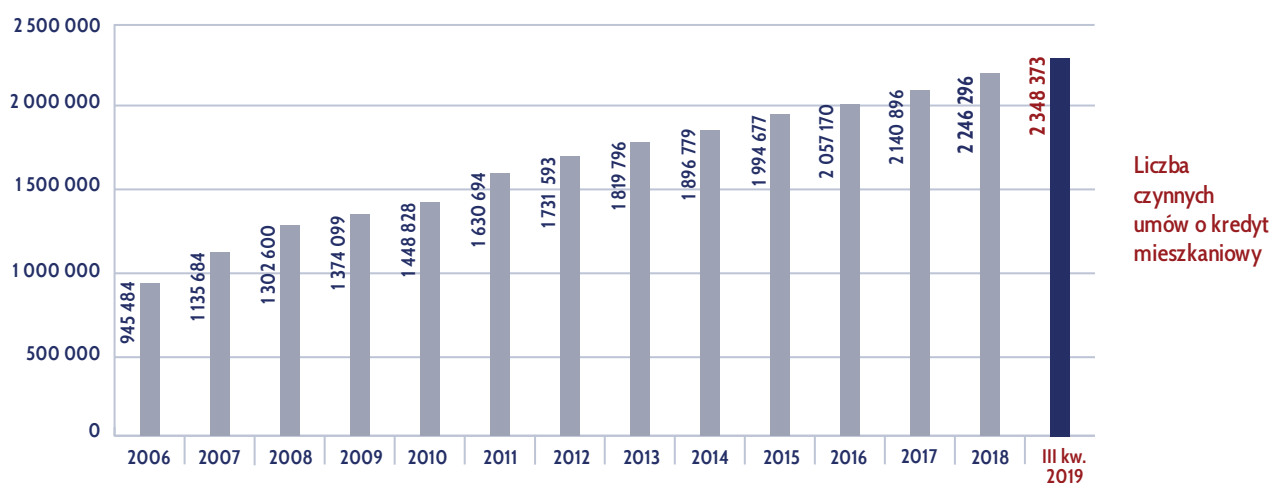
- nadal wysokie, jednak wyraźnie niższe niż się spodziewano tempo wzrostu PKB na poziomie 3,9% sygnalizujące spowolnianie polskiej gospodarki;
- wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych powyżej celu inflacyjnego (mimo spadku z 2,9% w lipcu i sierpniu do 2,6% we wrześniu bieżącego roku), będący wynikiem głównie rosnących cen żywności oraz mieszkania (we wrześniu 2019 roku wzrost odpowiednio o 6,8% i 1,6%);
- dalszy wzrost cen lokali mieszkalnych, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, w dużej mierze spowodowany wysokimi kosztami wykonawstwa i materiałów budowlanych oraz wzrostem cen działek budowlanych;
- korzystne warunki na rynku pracy, niskie stopy procentowe NBP i brak atrakcyjnych możliwości lokowania wolnych środków finansowych wpływały na rosnący popyt na mieszkania pomimo wysokich cen;
- wysokie tempo sprzedaży i bardzo niski odsetek gotowych mieszkań w ofercie potwierdzający przewagę popytu nad podażą;
- w warunkach wysokiego popytu na mieszkania deweloperzy zanotowali historycznie wysokie wyniki w zakresie liczby lokali, których budowę rozpoczęto, a także liczby nowych pozwoleń na budowę;
- wydane 3 października 2019 roku orzeczenie Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej (TSUE) w sprawie kredytów udzielonych we franku szwajcarskim uznane przez kredytobiorców za przełomowe pozostawiło jednak ocenę konkretnych umów kredytowych w gestii polskich sądów;
- wybory parlamentarne odsuwające w czasie ryzyko zmian legislacyjnych w zakresie dotyczącym rynku nieruchomości mieszkaniowych.

SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Czynne kredyty mieszkaniowe

W okresie od lipca do września 2019 roku przyrost czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce wyniósł **1,48%** w porównaniu do stanu na koniec

poprzedniego kwartału, czyli nominalnie **34 266** sztuk. Według stanu na dzień 30 września bieżącego roku w trakcie spłaty pozostawało **2 348 373** kredyty przeznaczone na cele mieszkaniowe.

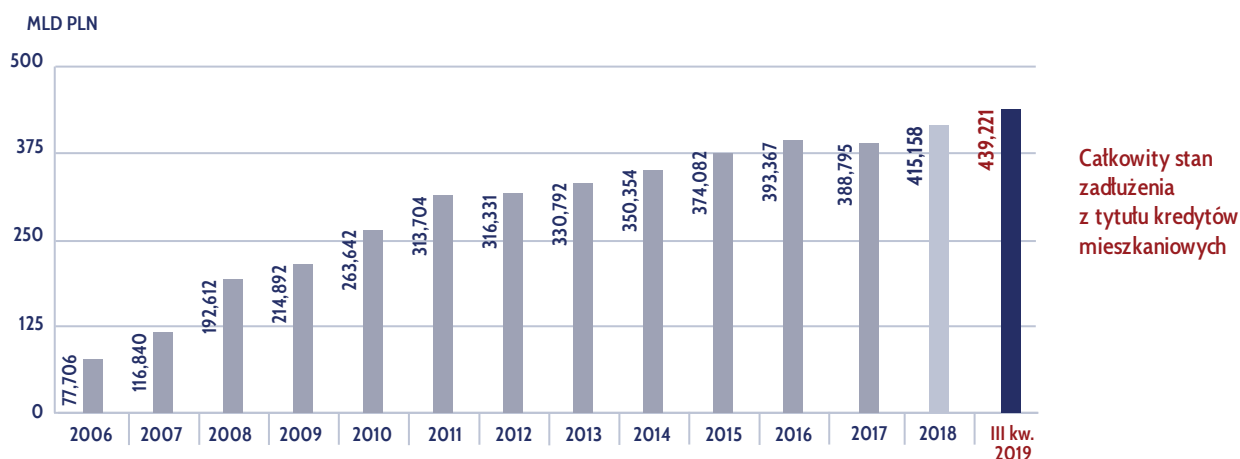


ŹRÓDŁO: SARFIN

Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Według stanu na dzień 30 września bieżącego roku w trakcie spłaty pozostawało **2 348 373** kredyty przeznaczone na cele mieszkaniowe. Całko-

wity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniósł **439,221 mld zł**. W okresie od lipca do września bieżącego roku łączna wartość zadłużenia wzrosła o **3,07%** w odniesieniu do poprzedniego kwartału, czyli nominalnie o **13,069 mld zł**.



ŹRÓDŁO: SARFIN

Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

III kwartał 2019 roku przyniósł wzrost zarówno liczby, jak i wartości nowych umów o kredyt mieszkaniowy. Łączna liczba nowo podpisanych umów wyniosła **59 707** sztuk, czyli więcej o **0,65%** (nominalnie **386** sztuk) w porównaniu do poprzedniego kwartału. Natomiast wartość nowych kredytów mieszkaniowych osiągnęła rekordowy poziom **16,874 mld zł** i była wyższa o **2,62%**, czyli nominalnie **430 mln zł** w odniesieniu do wyniku zanotowanego w II kwartale bieżącego roku.

Wyniki akcji kredytowej były lepsze również w odniesieniu do analogicznego okresu poprzedniego

roku (III kwartał 2019/ III kwartał 2018). W analizowanym okresie zawarto o **7 656** (czyli **14,71%**) więcej umów o kredyt mieszkaniowy o łącznej wartości wyższej o **3,304 mld zł (24,34%)** niż w III kwartale 2018 roku.

Sprzedaż kredytów mieszkaniowych zarejestrowana w okresie od stycznia do września bieżącego roku pozwala sądzić, że wyniki akcji kredytowej w całym roku 2019 będą lepsze niż w roku poprzednim. W ciągu pierwszych trzech kwartałów 2019 roku udzielono **169 628** kredytów mieszkaniowych na kwotę **46,914 mld zł**, co stanowi odpowiednio **79,79%** i **87,12%** wyników całego roku 2018.

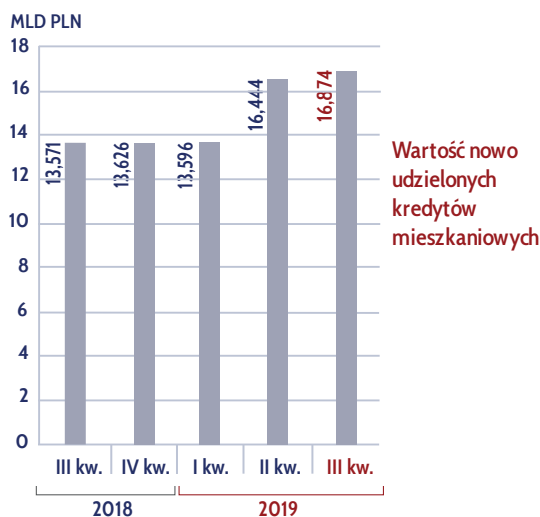
OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
III kw. 2018	13,571	1,24% ↓	52 051	3,05% ↓
IV kw. 2018	13,626	0,41% ↑	51 703	0,67% ↓
I kw. 2019	13,596	0,22% ↓	50 600	2,13% ↓
II kw. 2019	16,444	20,95% ↑	59 321	17,24% ↑
III kw. 2019	16,874	2,62% ↑	59 707	0,65% ↑

Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

Waluta kredytu

Już od 2012 roku zmiany w strukturze walutowej wartości nowych kredytów mieszkaniowych są minimalne. W III kwartale bieżącego roku zanotowano minimalny spadek udziału kredytów złotych (o **0,03 p.p.**) na rzecz kredytów denominowanych w innych obcych walutach (wzrost o **0,04 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału). W badanym

kwartale wartościowy udział kredytów w rodzimej walucie wyniósł **98,55%**, kredyty denominowane w euro stanowiły **0,97%** wartości wszystkich nowych kredytów hipotecznych, kredyty we franku szwajcarskim stanowiły zaledwie **0,01%**, a kredyty udzielone w innych obcych walutach – **0,47%**.

W porównaniu do analogicznego okresu w ubiegłym roku, w III kwartale 2019 roku zanotowano niewielki

wzrost udziału wartości nowo udzielonych kredytów w złotówkach – o **0,38 p.p.**, odsetek kredytów mieszkaniowych we franku szwajcarskim pozostał

na poziomie sprzed roku, a udziały kredytów denominowanych w euro oraz w innych walutach spadły odpowiednio o **0,27 p.p.** i **0,11 p.p.**

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
III kw. 2018	98,17%	0,01%	1,24%	0,58%
IV kw. 2018	98,18%	0,01%	1,23%	0,58%
I kw. 2019	98,49%	0,01%	1,05%	0,45%
II kw. 2019	98,58%	0,01%	0,98%	0,43%
III kw. 2019	98,55%	0,01%	0,97%	0,47%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów

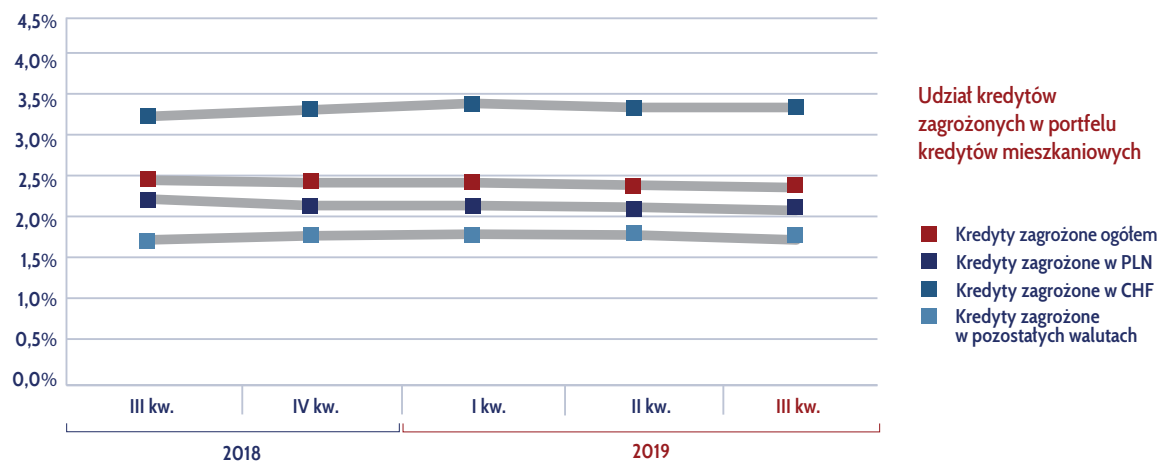
ŹRÓDŁO: SARFIN

Jakość portfela kredytowego

Według stanu na koniec września 2019 roku udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł **2,42%**, co w porównaniu do poprzedniego kwartału oznacza spadek o **0,03 p.p.** Udział złotówkowych kredytów mieszkaniowych z zaległościami w spłacie wyniósł **2,14%** (mniej o **0,04 p.p.** w odniesieniu do II kwartału 2019 roku), udział zagrożonych kredytów we franku szwajcarskim stanowił **3,40%** wszystkich kredytów udzielonych w tej walucie (tyle samo co w poprzednim kwartale), a udział kredytów

w pozostałych obcych walutach – **1,78%** (mniej o **0,06 p.p.**).

W odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku zanotowano spadek udziału zagrożonych kredytów mieszkaniowych ogółem o **0,09 p.p.** Udział kredytów z zaległościami w spłacie udzielonych w złotówkach spadł o **0,14 p.p.**, natomiast jakość kredytów mieszkaniowych we franku szwajcarskim minimalnie się pogorszyła – udział kredytów zagrożonych wzrósł o **0,11 p.p.** w porównaniu do III kwartału 2018 roku. Jakość kredytów w pozostałych obcych walutach wróciła do poziomu sprzed roku.



ŹRÓDŁO: NBP

OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
III kw. 2018	2,51%	2,28%	3,29%	1,78%
IV kw. 2018	2,48%	2,20%	3,37%	1,83%
I kw. 2019	2,48%	2,20%	3,45%	1,85%
II kw. 2019	2,45%	2,18%	3,40%	1,84%
III kw. 2019	2,42%	2,14%	3,40%	1,78%

Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych

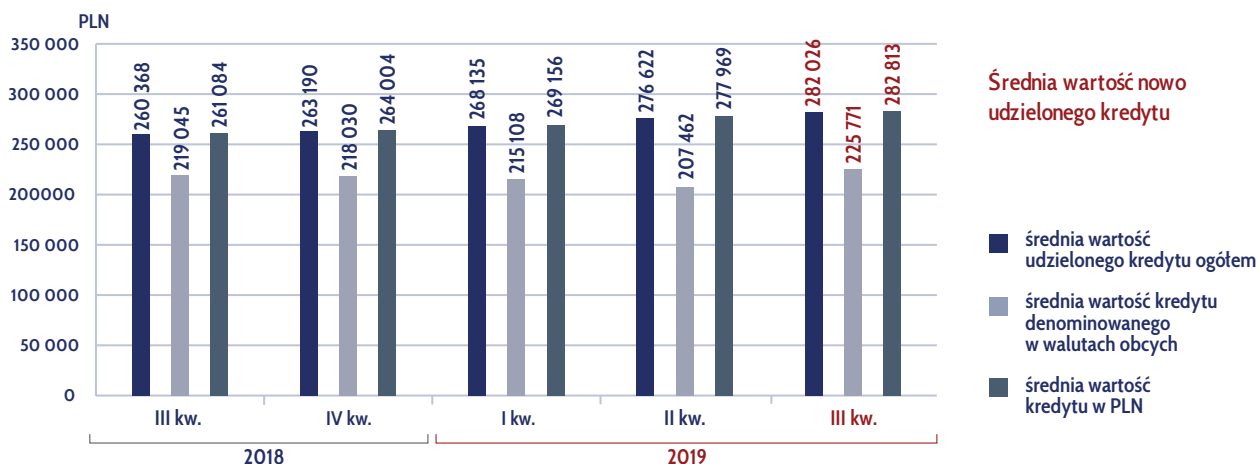
ŹRÓDŁO: NBP

Średnia wartość kredytu

Przeciętna wartość kredytu mieszkaniowego udzielonego w III kwartale 2019 roku w rodzimej walucie wyniosła **282 813 zł**, czyli więcej o **4 844 zł (1,74%)** w stosunku do wartości zanotowanej w poprzednim kwartale, natomiast średnia wartość kredytu walutowego wzrosła o **18 309 zł**, czyli o **8,83%** i wyniosła **225 771 zł**. Tym samym przeciętna wartość kredytu mieszkaniowego ogółem osiągnęła poziom **282 026 zł**, co oznacza

wzrost o **5 404 zł (1,95%)** w porównaniu z II kwartałem.

W porównaniu do III kwartału 2018 roku kwota przeciętnego kredytu (ogółem) udzielonego w analizowanym okresie wzrosła o **8,32%**, a średni kredyt w złotych był w III kwartale 2019 roku również o **8,32%** wyższy niż w ubiegłym roku. W tym samym czasie średnia wartość kredytu denominowanego wzrosła o **3,07%** w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku.



ŹRÓDŁO: SARFIN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
III kw. 2018	260 368	219 045	261 084
IV kw. 2018	263 190	218 030	264 004
I kw. 2019	268 135	215 108	269 156
II kw. 2019	276 622	207 462	277 969
III kw. 2019	282 026	225 771	282 813

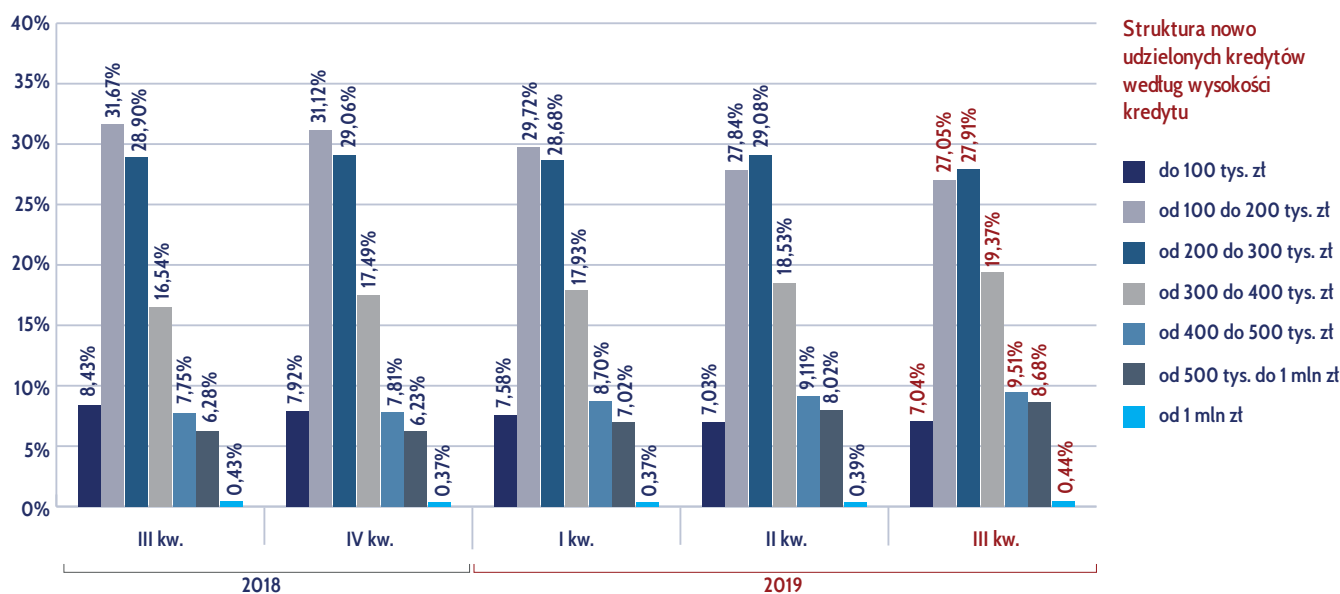
ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wysokości kredytu

W III kwartale 2019 roku zmiany w strukturze nowych kredytów mieszkaniowych ze względu na wartość były niewielkie. Największą zmianę zanotowano w przypadku kredytów na kwotę od 200 do 300 tys. zł, które stanowiły **27,91%** portfela, czyli mniej o **1,17 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału. Spadek zarejestrowano również w przypadku kredytów o wartości od 100 do 200 tys. zł – udział takich kredytów spadł o **0,79 p.p.** i wyniósł **27,05%**. W tym samym okresie wzrósł udział kredytów z przedziału wartości

od 300 do 400 tys. zł, od 400 do 500 tys. zł oraz od 500 tys. zł do 1 mln zł, odpowiednio o **0,84 p.p.**, **0,40 p.p.** i **0,66 p.p.** Udziały pozostałych kategorii nie zmieniły się.

W skali roku (porównując III kwartał 2019 i III kwartał 2018) zanotowano spadek popularności kredytów o wartości do 300 tys. zł – największy, bo o **4,62 p.p.**, zarejestrowano w kategorii od 100 do 200 tys. zł. Odsetek kredytów na kwoty od 1 mln zł nie uległ zmianie, natomiast w pozostałych kategoriach zarejestrowano niewielkie wzrosty.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	III kw. 2018	IV kw. 2018	I kw. 2019	II kw. 2019	III kw. 2019
do 100 tys. zł	8,43%	7,92%	7,58%	7,03%	7,04%
od 100 do 200 tys. zł	31,67%	31,12%	29,72%	27,84%	27,05%
od 200 do 300 tys. zł	28,90%	29,06%	28,68%	29,08%	27,91%
od 300 do 400 tys. zł	16,54%	17,49%	17,93%	18,53%	19,37%
od 400 do 500 tys. zł	7,75%	7,81%	8,70%	9,11%	9,51%
od 500 tys. do 1 mln zł	6,28%	6,23%	7,02%	8,02%	8,68%
od 1 mln zł	0,43%	0,37%	0,37%	0,39%	0,44%

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wskaźnika LtV

Kredyty mieszkaniowe o wskaźniku LtV na poziomie co najmniej 80% nadal cieszą się największą popularnością – w III kwartale 2019 roku stanowiły **42,88%** wszystkich nowych kredytów, czyli mniej o **0,21 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. W okresie od lipca do września bieżącego roku spadł również udział kredytów z LtV od 50 do 80% – o **0,19 p.p.** Niewielkie wzrosty zanotowano w przypadku kredytów mieszkaniowych o najniższym po-

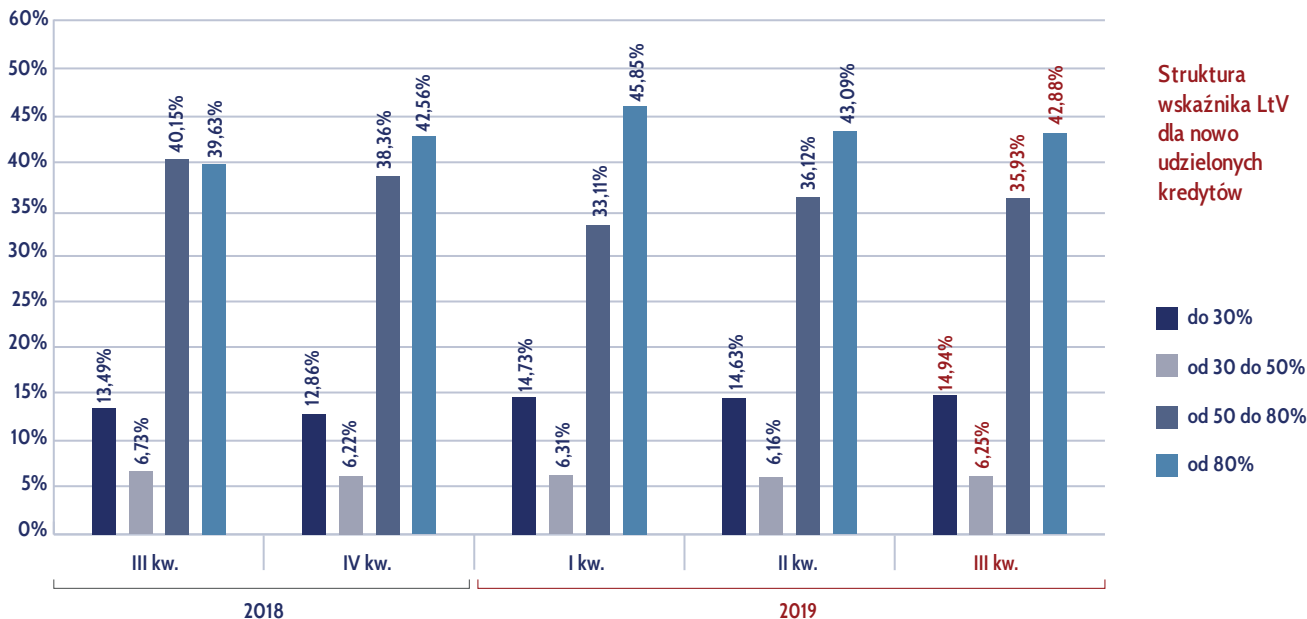
ziomie wskaźnika LtV, tj. z kategorii do 30% oraz od 30 do 50% – odpowiednio o **0,31 p.p.** i **0,09 p.p.**

W odniesieniu do III kwartału 2018 roku, istotny spadek zanotowano w przypadku kredytów z LtV pomiędzy 50 i 80% – ich udział spadł o **4,22%**, natomiast na popularności zyskały kredyty o wskaźniku LtV do 30% oraz od 80%. W porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku udziały takich kredytów wzrosły odpowiednio o **1,45 p.p.** i **3,25 p.p.**

	III kw. 2018	IV kw. 2018	I kw. 2019	II kw. 2019	III kw. 2019
do 30%	13,49%	12,86%	14,73%	14,63%	14,94%
od 30 do 50%	6,73%	6,22%	6,31%	6,16%	6,25%
od 50 do 80%	40,15%	38,36%	33,11%	36,12%	35,93%
od 80%	39,63%	42,56%	45,85%	43,09%	42,88%

Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów

ŹRÓDŁO: SARFIN



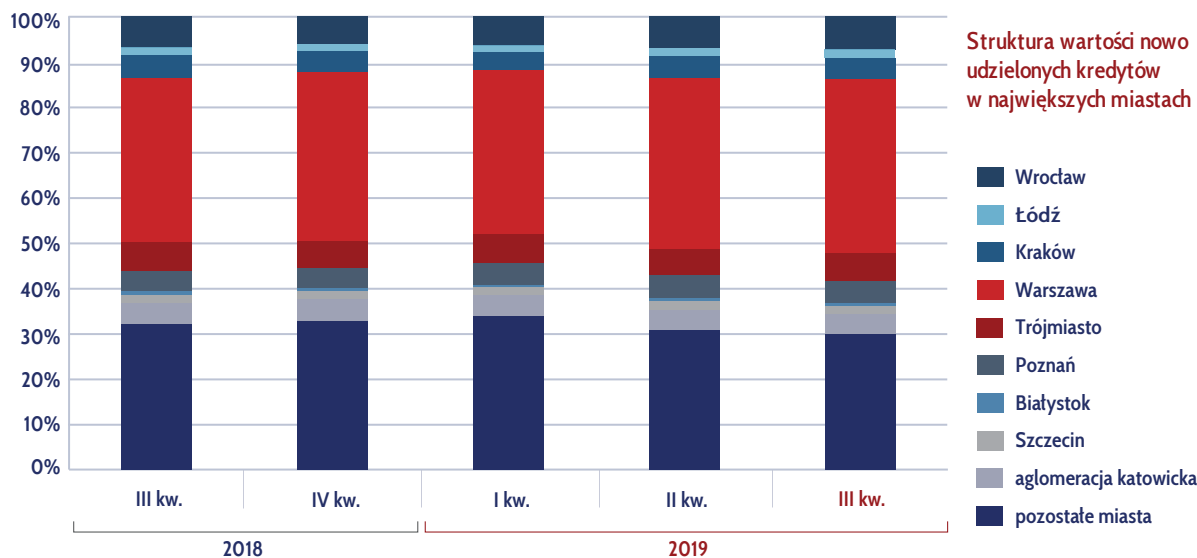
ŹRÓDŁO: SARFIN

Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W III kwartale 2019 roku **70,09%** wszystkich nowych kredytów mieszkaniowych zostało udzielonych w największych polskich ośrodkach miejskich (o **0,79 p.p.** więcej w ujęciu kwartalnym). Udział Warszawy w strukturze nowo udzielonych kredytów wzrósł o **0,47 p.p.** i wyniósł **38,40%**. Niewielki wzrost zanotowano również w przypadku Trójmiasta i Wrocławia, odpowiednio o **0,52 p.p.** i **0,33 p.p.** Udział Krakowa, Łodzi, Białegostoku i Szczecina pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału, natomiast w Poznaniu i aglomeracji katowickiej odnotowano nieznaczne spadki. Kredyty udzielone w III kwartale

2019 roku w Poznaniu stanowiły **4,88%** wszystkich nowych kredytów (o **0,22 p.p.** mniej w odniesieniu do poprzedniego kwartału), a w aglomeracji katowickiej – **4,28%** (o **0,29 p.p.** mniej).

W odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, spadł odsetek kredytów udzielonych w Krakowie (o **0,23 p.p.**), w aglomeracji katowickiej (o **0,31 p.p.**) i w Trójmieście (o **0,40 p.p.**). Udział Warszawy wzrósł o **2,26 p.p.**, a udział Poznania o **0,40 p.p.** W pozostałych badanych aglomeracjach zmiany były minimalne. W ujęciu rocznym łączny odsetek umów o kredyt hipoteczny zawartych w dziewięciu największych polskich aglomeracjach wzrósł o **2,19 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

	III kw. 2018	IV kw. 2018	I kw. 2019	II kw. 2019	III kw. 2019
pozostałe miasta	32,10%	32,76%	33,83%	30,70%	29,91%
aglomeracja katowicka	4,59%	4,81%	4,54%	4,57%	4,28%
Szczecin	1,83%	1,71%	1,81%	1,89%	1,89%
Białystok	0,68%	0,72%	0,52%	0,63%	0,59%
Poznań	3,86%	4,34%	4,86%	5,10%	4,88%
Trójmiasto	6,52%	6,03%	6,29%	5,60%	6,12%
Warszawa	36,14%	37,38%	36,26%	37,93%	38,40%
Kraków	4,97%	4,51%	4,03%	4,66%	4,74%
Łódź	1,78%	1,59%	1,43%	1,88%	1,80%
Wrocław	6,91%	6,15%	6,43%	7,05%	7,38%

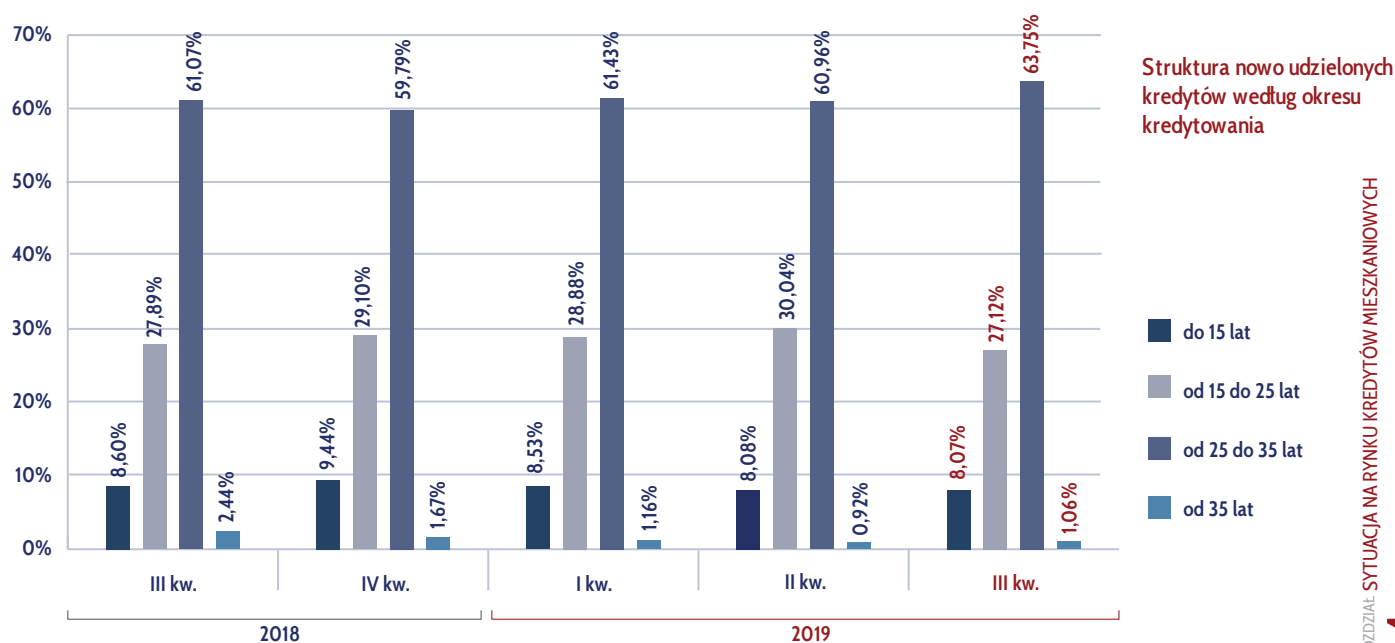
Struktura wartości nowo udzielonych kredytów w największych miastach

ŹRÓDŁO: SARFIN

Okres kredytowania

W III kwartale 2019 roku nieznacznie wzrósł udział najpopularniejszych kredytów mieszkaniowych o okresie zapadalności od 25 do 35 lat (o **2,79 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału) w ogólnej strukturze nowych umów kredytowych i wyniósł **63,75%**. W tym samym okresie udział kredytów udzielonych na okres od 15 do 25 lat spadł o **2,92 p.p.** w porównaniu do II kwartału 2019 roku do poziomu **27,12%**. W pozostałych kategoriach zmiany były minimalne.

W odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku (III kwartał 2019/ III kwartał 2018) wzrost udziału w strukturze wszystkich nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych zanotowano tylko w przypadku kredytów udzielonych na okres od 25 do 35 lat – o **2,68 p.p.** W pozostałych kategoriach zarejestrowano spadki, największy w kategorii kredytów udzielonych na okres co najmniej 35 lat – o **1,39 p.p.** w porównaniu do III kwartału 2018 roku.



Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania

	III kw. 2018	IV kw. 2018	I kw. 2019	II kw. 2019	III kw. 2019
do 15 lat	8,60%	9,44%	8,53%	8,08%	8,07%
od 15 do 25 lat	27,89%	29,10%	28,88%	30,04%	27,12%
od 25 do 35 lat	61,07%	59,79%	61,43%	60,96%	63,75%
od 35 lat	2,44%	1,67%	1,16%	0,92%	1,06%

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania

ŹRÓDŁO: SARFIN

Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

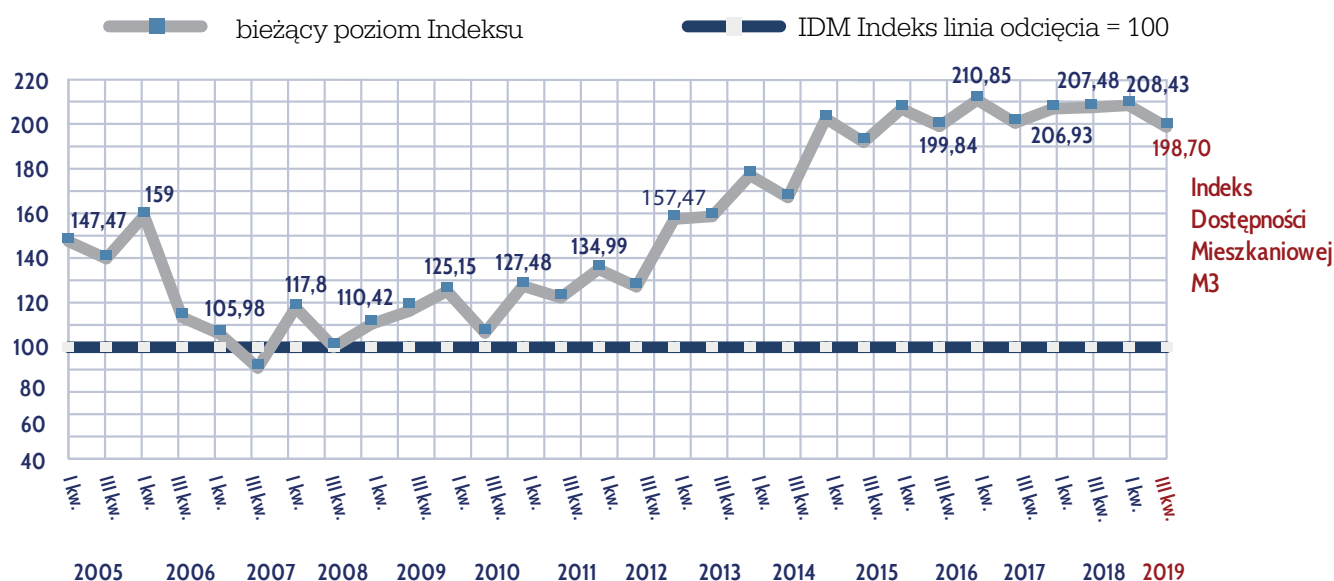
Prezentowany w Raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM) M3** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Wpływ na nieznaczny wzrost dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w III kwartale 2019 roku miały:

- wzrost cen transakcyjnych w badanym segmencie lokali mieszkalnych (o powierzchni użytkowej od 45 do 55 m²) w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – o **3,77%** w stosunku do II kwartału 2019 roku;
- niewielki wzrost oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w III kwartale 2019 roku wyniosło **4,35%**

(w II kwartale 2019 roku oprocentowanie wyniosło **4,29%**);

- wzrost średnich dochodów rodziny brutto o **1,91%** w III kwartale 2019 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału;
- wzrost poziomu 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) – o **0,30%** w odniesieniu do II kwartału 2019.

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 **1,82%**, co spowodowało spadek indeksu o **3,69 pkt.** w III kwartale 2019 roku do poziomu **198,70 pkt.**



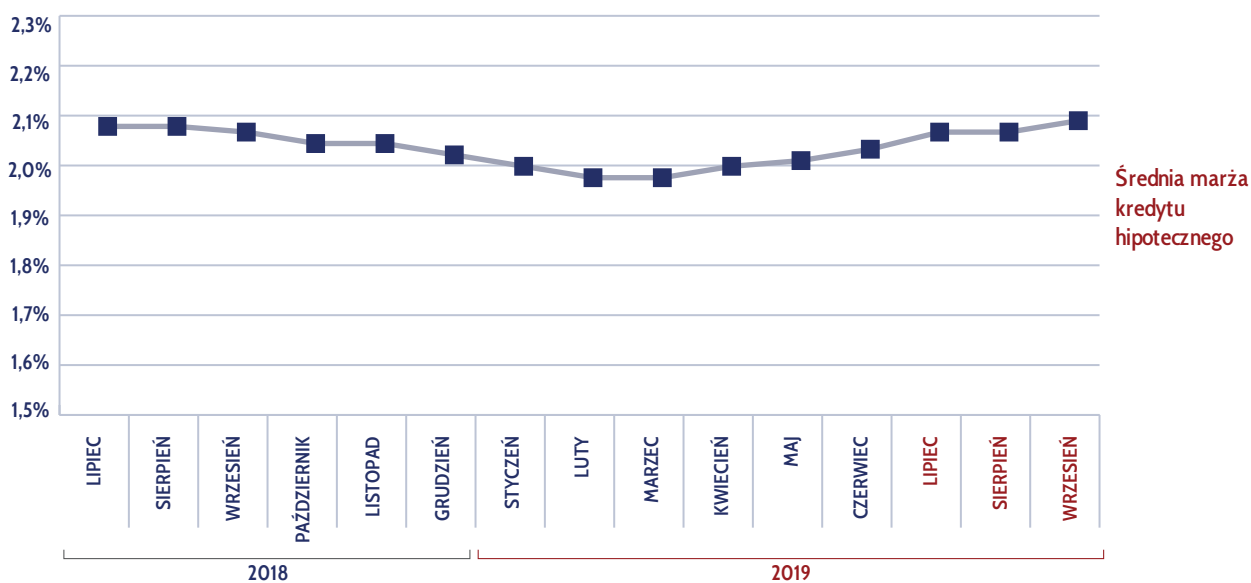
ŹRÓDŁO: ZBP

Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

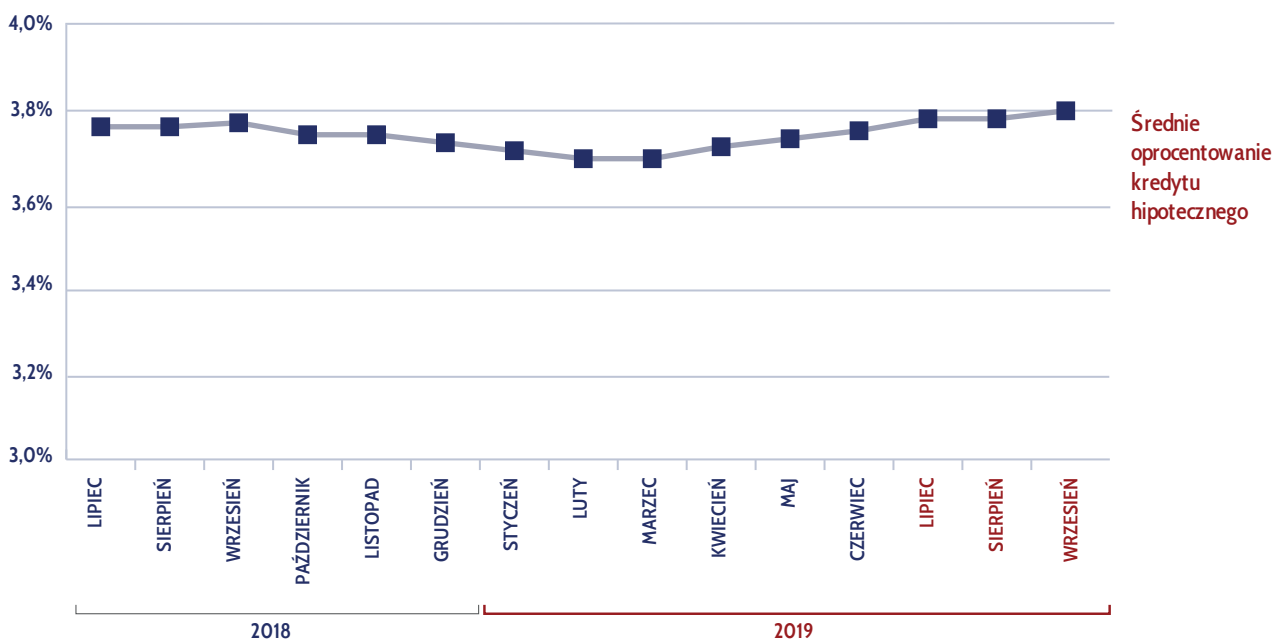
W III kwartale 2019 roku notowano dalszy nieznaczny wzrost przeciętnego kosztu nowych kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych. W badanym okresie średnia marża kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) wzrosła o **0,05 p.p.** i na koniec września br. wyniosła **2,08%**. Stopa referencyjna NBP pozostała na poziomie **1,50%**, a WIBOR 3M w III kwartale 2019 roku wyniósł **1,72%**,

czyli nie zmienił się w porównaniu do poprzedniego kwartału. Tym samym średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego wzrosło o **0,05 p.p.** w porównaniu do stanu z czerwca br. i na koniec III kwartału 2019 roku wyniosło **3,82%**.

W porównaniu do analogicznego okresu 2018 roku zanotowano minimalny wzrost, zarówno średniej marży, jak i oprocentowania kredytów mieszkaniowych. W odniesieniu do września 2018 roku, średnia marża modelowego kredytu mieszkaniowego wzrosła o **0,02 p.p.**, a przeciętne oprocentowanie o **0,03 p.p.**



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

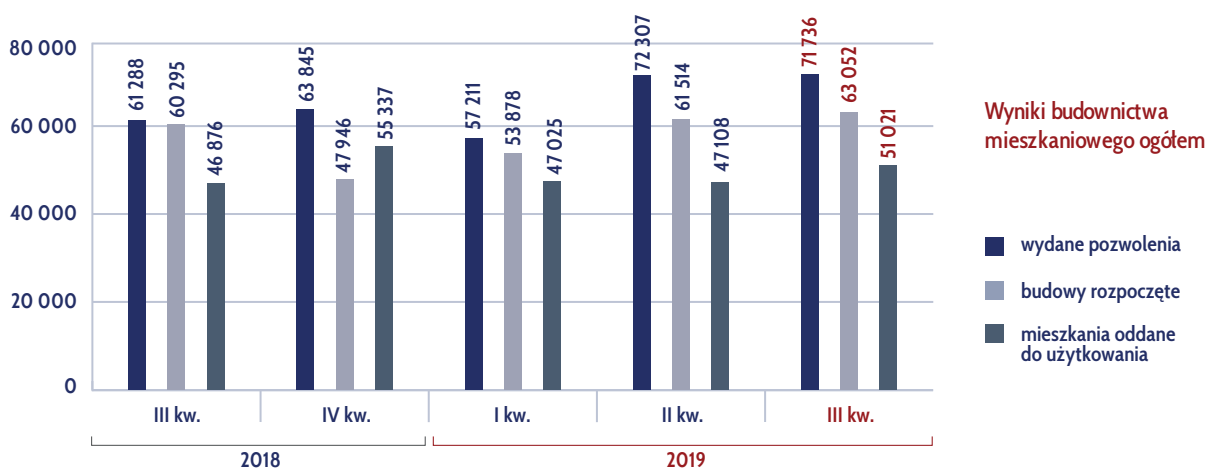
SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Budownictwo mieszkaniowe ogółem

Najnowsze dane GUS, podsumowujące wyniki w zakresie budownictwa mieszkaniowego w III kwartale 2019 roku, sygnalizują nadal utrzymującą się dobrą koniunkturę w sektorze. W okresie od lipca do września bieżącego roku oddano do użytkowania **51 021** mieszkań i rozpoczęto budowę kolejnych **63 052** lokali, czyli więcej odpowiednio o **8,31%** i **2,50%** niż kwartał wcześniej. Jednocześnie wydano pozwolenia na budowę **71 736** lokali mieszkalnych, co oznacza, że rekordowo wysoki

wynik z poprzedniego kwartału został powtórzony – zanotowany spadek wyniósł zaledwie o **0,79%** w porównaniu do poprzedniego kwartału.

W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku we wszystkich badanych kategoriach zanotowano wzrosty. Najbardziej, bo o **17,05%** w porównaniu do III kwartału 2018 roku, wzrosła liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań. W przypadku liczby mieszkań przekazanych do eksploatacji zanotowano wzrost o **8,84%**, natomiast liczba budów rozpoczętych wzrosła o **4,57%**.



ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności sektora deweloperskiego

Sektor deweloperski po raz kolejny zanotował bardzo dobre wyniki w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Według najnowszych danych GUS w okresie od lipca do września 2019 roku deweloperzy rozpoczęli budowę **35 710** lokali i uzyskali pozwolenia na budowę kolejnych **44 532** mieszkań. Osiągnięte wyniki były wyższe od uzyskanych w poprzednim kwartale odpowiednio o **7,61%** oraz **1,53%** i są najlepsze w całej historii statystyk GUS. Natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania przez dewe-

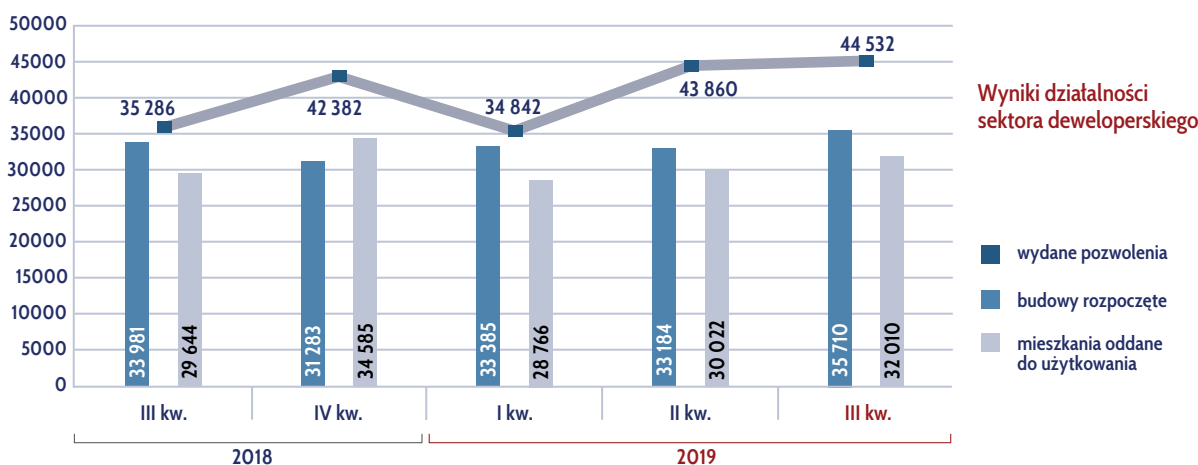
loperów w III kwartale bieżącego roku była wyższa o **6,62%** w porównaniu do poprzedniego kwartału i wyniosła **32 010** lokali, co stanowi trzeci najwyższy wynik (więcej mieszkań deweloperzy przekazali do użytkowania tylko w IV kwartale 2018 roku i w IV kwartale 2017 roku).

W ujęciu rocznym widać wyraźny wzrost aktywności deweloperów w zakresie pozyskiwania pozwoleń na budowę nowych mieszkań – w III kwartale bieżącego roku wydano o **26,20%** więcej pozwoleń w odniesieniu do III kwartału 2018 roku. Liczba rozpoczętych inwestycji wzrosła o **7,61%**, a liczba mieszkań oddanych do użytkowania – o **6,62%**.

W III kwartale 2019 roku liczba pozwoleń na budowę mieszkań uzyskanych przez deweloperów stanowiła **62,08%** wszystkich pozwoleń w sektorze budownictwa mieszkaniowego (więcej o **1,42 p.p.** niż w II kwartale 2019 roku), a liczba budów rozpoczętych przez deweloperów wyniosła **56,64%** wszystkich rozpoczętych inwestycji (więcej o **2,69 p.p.**). W badanym kwartale deweloperzy oddali do użytkowania **62,74%** wszystkich zakończonych mieszkań, czyli mniej o **0,99 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału.

Wynik po trzech kwartałach bieżącego roku zapowiada kolejny rekordowy rok w sektorze deweloperskim. W okresie od stycznia do września 2019 roku deweloperzy rozpoczęli budowę **102 279** lokali mieszkalnych, co oznacza wzrost o **1,93%** w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku i sta-

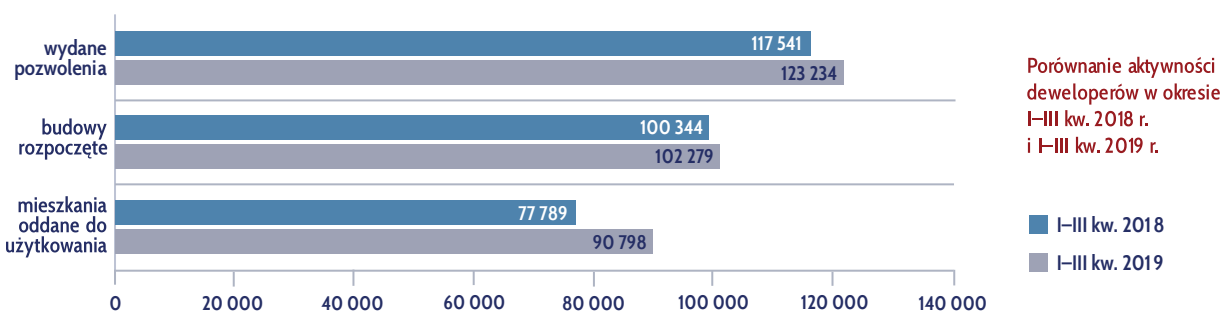
nowi **77,70%** wyniku uzyskanego w całym 2018 roku. W tym samym okresie deweloperzy oddali do użytkowania **90 798** mieszkań (**80,80%** liczby zanotowanej w 2018 roku), czyli więcej o **16,72%** w porównaniu do okresu od stycznia do września 2018 roku, jednak jest to wynik sytuacji rynkowej sprzed około dwóch lat, a nie aktualnego stanu koniunktury. Wskaźnikiem potencjału rozwoju rynku jest liczba wydanych pozwoleń na budowę, a ta pokazuje, że deweloperzy nadal są optymistyczni. Wolumen nowych pozwoleń na budowę mieszkań rośnie już od kilku lat, a wynik pierwszych trzech kwartałów 2019 roku na poziomie **123 234** lokali (co oznacza wynik o **4,84%** lepszy od uzyskanego w analogicznym okresie ubiegłego roku i stanowi **77,06%** wyniku całego ubiegłego roku) pozwala sądzić, że deweloperzy nie zamierzają ograniczać nowych inwestycji w najbliższych kilku kwartałach.



ŹRÓDŁO: GUS

	III kw. 2018	IV kw. 2018	I kw. 2019	II kw. 2019	III kw. 2019
wydane pozwolenia	35 286	42 382	34 869	42 890	44 532
budowy rozpoczęte	33 981	31 283	33 385	33 184	35 710
mieszkania oddane do użytkowania	29 644	34 585	28 648	29 999	32 010

ŹRÓDŁO: GUS



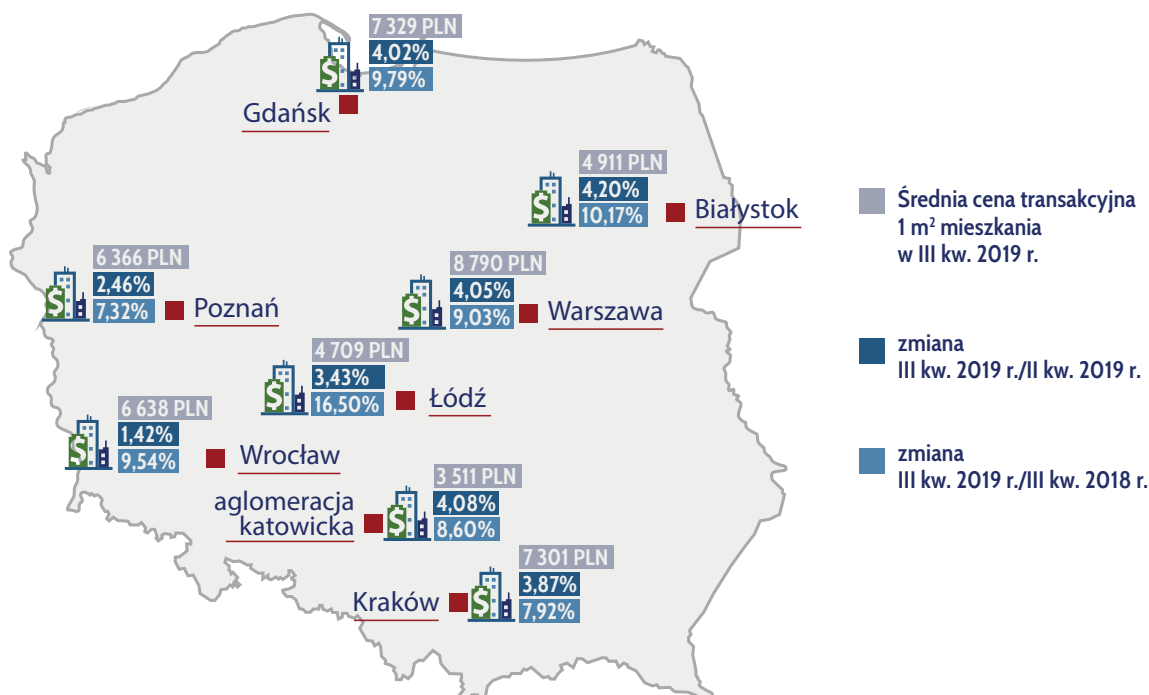
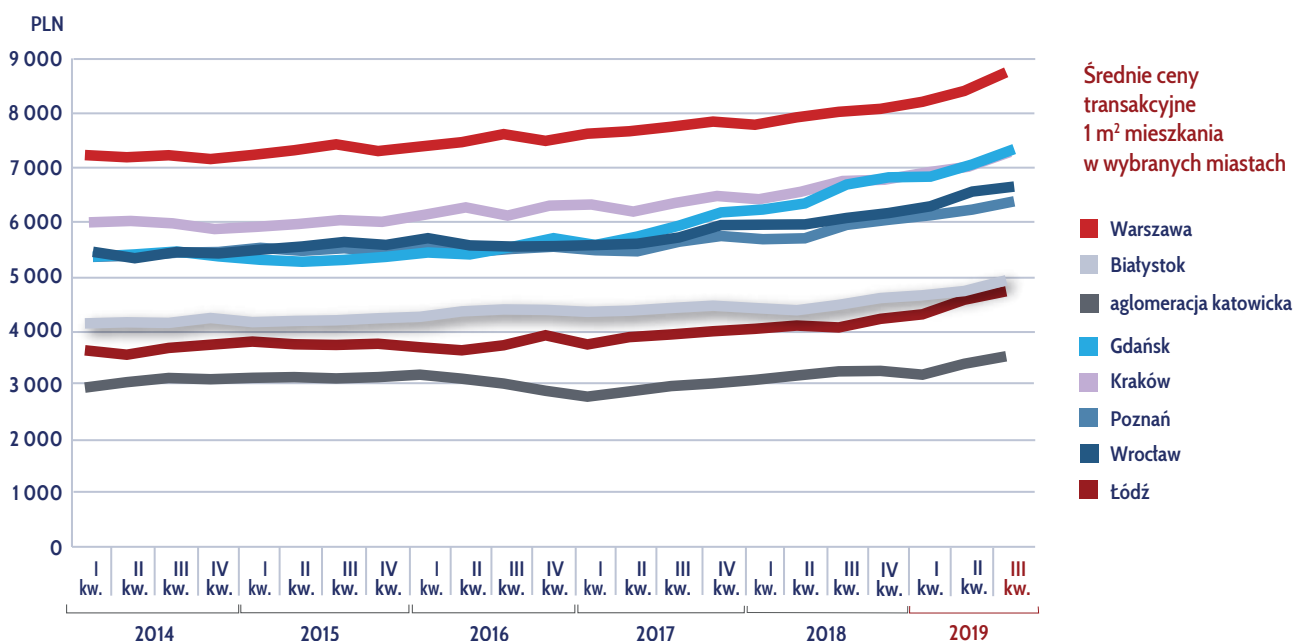
ŹRÓDŁO: GUS

Średnie ceny transakcyjne mieszkań

W III kwartale 2019 roku przeciętne ceny transakcyjne lokali mieszkalnych w największych polskich miastach znacznie wzrosły, co jednak nie zniechęcało nabywców. Największy kwartalny wzrost średniej ceny transakcyjnej 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania – o **198 zł/m²**, czyli **4,20%** – zanotowano w Białymstoku, gdzie w III kwartale 2019 roku przeciętnie płacono **4 911 zł/m²**. Znaczny wzrost zarejestrowano też w aglomeracji katowickiej i w Gdańsku, gdzie średnia cena 1 m² mieszkania w badanym kwartale wyniosła odpowiednio **3 511 zł/m²** (wzrost o **138 zł/m²**, czyli **4,08%**) i **7 329 zł/m²** (wzrost

o **283 zł/m²**, czyli **4,02%**). W stolicy średnia cena w III kwartale 2019 roku wyniosła **8 790 zł/m²** i była wyższa o **342 zł/m²**, czyli **4,05%** w odniesieniu do poprzedniego kwartału.

W odniesieniu do analogicznego okresu 2018 roku zanotowane wzrosty przeciętnej ceny transakcyjnej 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania były jeszcze większe. Największy wzrost zarejestrowano w Łodzi (o **16,50%**, czyli **667 zł/m²**), w Białymstoku (o **10,17%**, czyli **453 zł/m²**) oraz w Gdańsku (o **9,79%**, czyli **653 zł/m²**). W Warszawie w III kwartale 2019 roku przeciętna cena 1 m² mieszkania była wyższa o **9,03%** (**728 zł/m²**) niż w III kwartale 2018 roku.



ŹRÓDŁO: AMRON

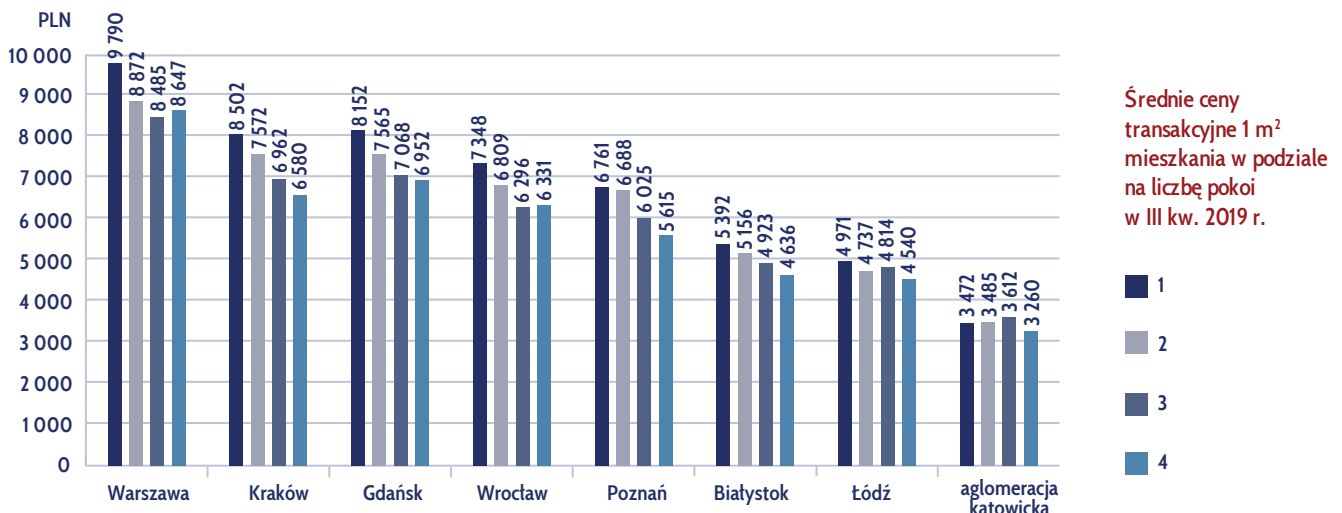
OKRES	WARSZAWA	BIAŁYSTOK	AGLOMERACJA KATOWICKA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2014	7 265	4 117	2 934	5 436	5 347	6 003	5 343	3 621
II kw. 2014	7 225	4 137	3 034	5 318	5 388	6 029	5 364	3 540
III kw. 2014	7 262	4 126	3 111	5 432	5 441	5 985	5 420	3 665
IV kw. 2014	7 192	4 216	3 088	5 406	5 352	5 880	5 432	3 724
I kw. 2015	7 267	4 140	3 114	5 475	5 289	5 921	5 509	3 782
II kw. 2015	7 354	4 162	3 127	5 534	5 253	5 973	5 454	3 732
III kw. 2015	7 463	4 174	3 103	5 617	5 287	6 044	5 502	3 720
IV kw. 2015	7 339	4 211	3 127	5 563	5 343	6 013	5 426	3 742
I kw. 2016	7 422	4 238	3 172	5 687	5 423	6 141	5 564	3 677
II kw. 2016	7 503	4 338	3 098	5 554	5 388	6 279	5 429	3 621
III kw. 2016	7 651	4 374	3 008	5 533	5 525	6 128	5 489	3 714
IV kw. 2016	7 527	4 366	2 875	5 540	5 687	6 311	5 530	3 898
I kw. 2017	7 659	4 330	2 767	5 560	5 562	6 332	5 465	3 729
II kw. 2017	7 704	4 351	2 863	5 585	5 717	6 202	5 445	3 864
III kw. 2017	7 787	4 401	2 962	5 701	5 919	6 361	5 622	3 913
IV kw. 2017	7 882	4 443	3 011	5 928	6 162	6 489	5 727	3 972
I kw. 2018	7 824	4 399	3 076	5 936	6 215	6 429	5 668	4 017
II kw. 2018	7 961	4 359	3 156	5 941	6 327	6 567	5 685	4 077
III kw. 2018	8 062	4 458	3 233	6 060	6 676	6 765	5 932	4 042
IV kw. 2018	8 117	4 584	3 242	6 149	6 808	6 789	6 025	4 201
I kw. 2019	8 247	4 634	3 172	6 275	6 821	6 922	6 109	4 284
II kw. 2019	8 447	4 713	3 373	6 546	7 046	7 028	6 214	4 553
III kw. 2019	8 790	4 911	3 511	6 638	7 329	7 301	6 366	4 709

Średnie ceny transakcyjne 1 m² mieszkania w wybranych miastach [PLN]

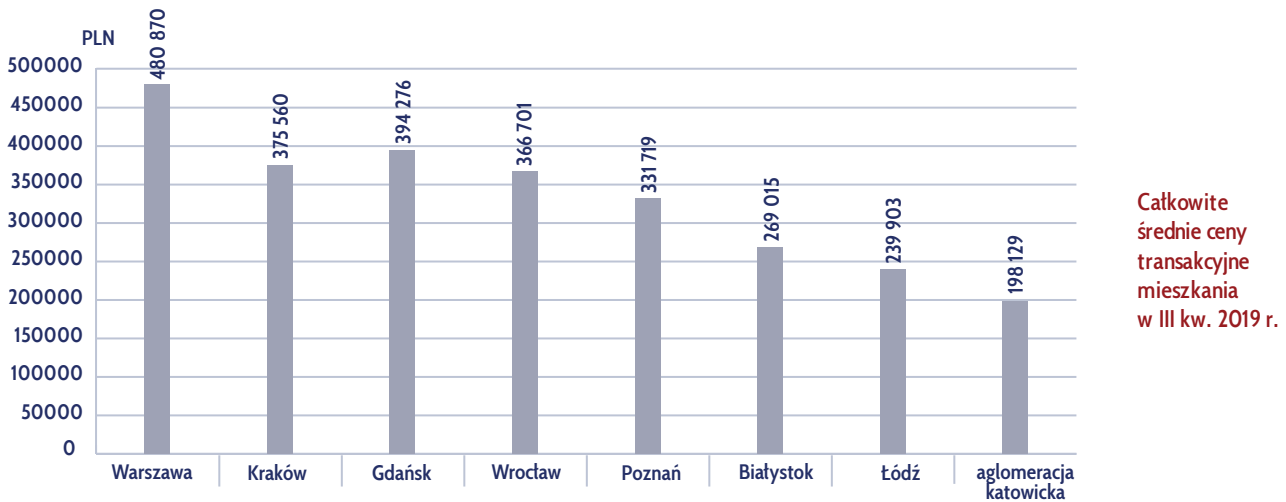
ŹRÓDŁO: AMRON

Analiza średniej ceny transakcyjnej 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania wskazuje na jej silne powiązanie z liczbą pokoi w mieszkaniu. W większości analizowanych miast wraz ze wzrostem liczby pokoi, przeciętna transakcyjna cena jednostkowa spada. W III kwartale 2019 roku średnia cena kawalerki w Warszawie wyniosła **9 790 zł/m²**, mieszkania dwupokojowego – **8 872 zł/m²**, lokalu trzypokojowego – **8 485 zł/m²**. Lokale o czterech pokojach trak-

towane jako bardziej luksusowe, ze względu na niską podaż są nieco droższe i w III kwartale 2019 roku kosztowały średnio **8 647 zł/m²**. Spośród badanych lokalizacji wyjątek stanowi jedynie aglomeracja katowicka, gdzie w badanym kwartale średnie ceny były na podobnym poziomie niezależnie od liczby pokoi, a najwyższą średnią cenę zanotowano w przypadku mieszkań trzypokojowych – **3 612 zł/m²**.



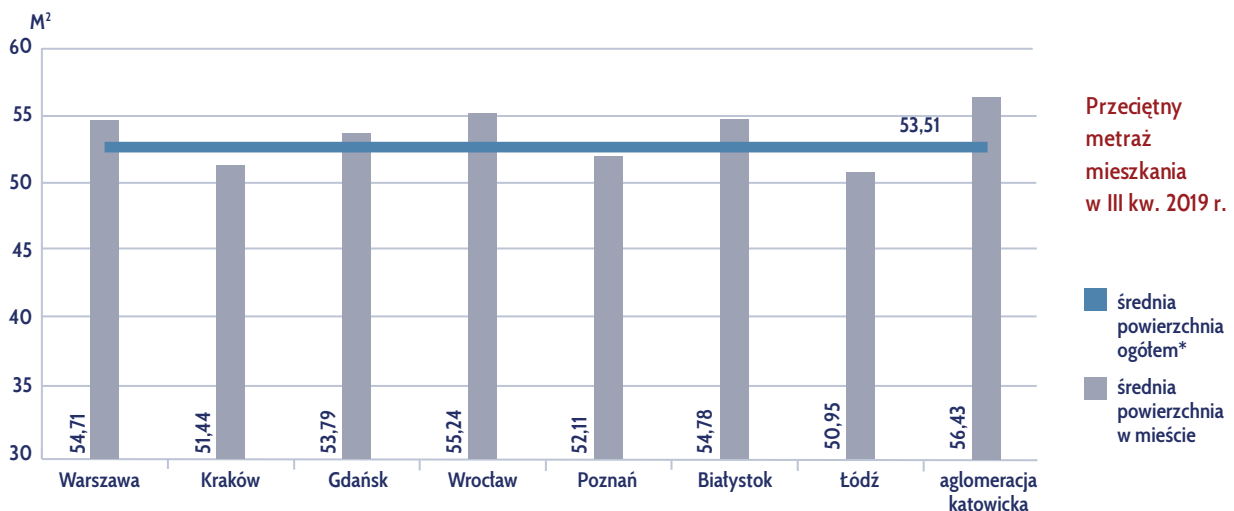
ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań, które były przedmiotem obrotu w III kwartale 2019 roku w ośmiu największych aglomeracjach Polski wyniosła **53,51 m²**, czyli zaledwie o **0,26 m²** więcej niż w poprzednim kwartale. Lokale o ponadprzeciętnej średniej

powierzchni kupowano w Warszawie (**54,71 m²**), we Wrocławiu (**55,24 m²**), w Białymstoku (**54,78 m²**) i w aglomeracji katowickiej (**56,43 m²**). Natomiast najmniejsze mieszkania były przedmiotem obrotu w Łodzi, gdzie przeciętny metraż wyniósł **50,95 m²**.



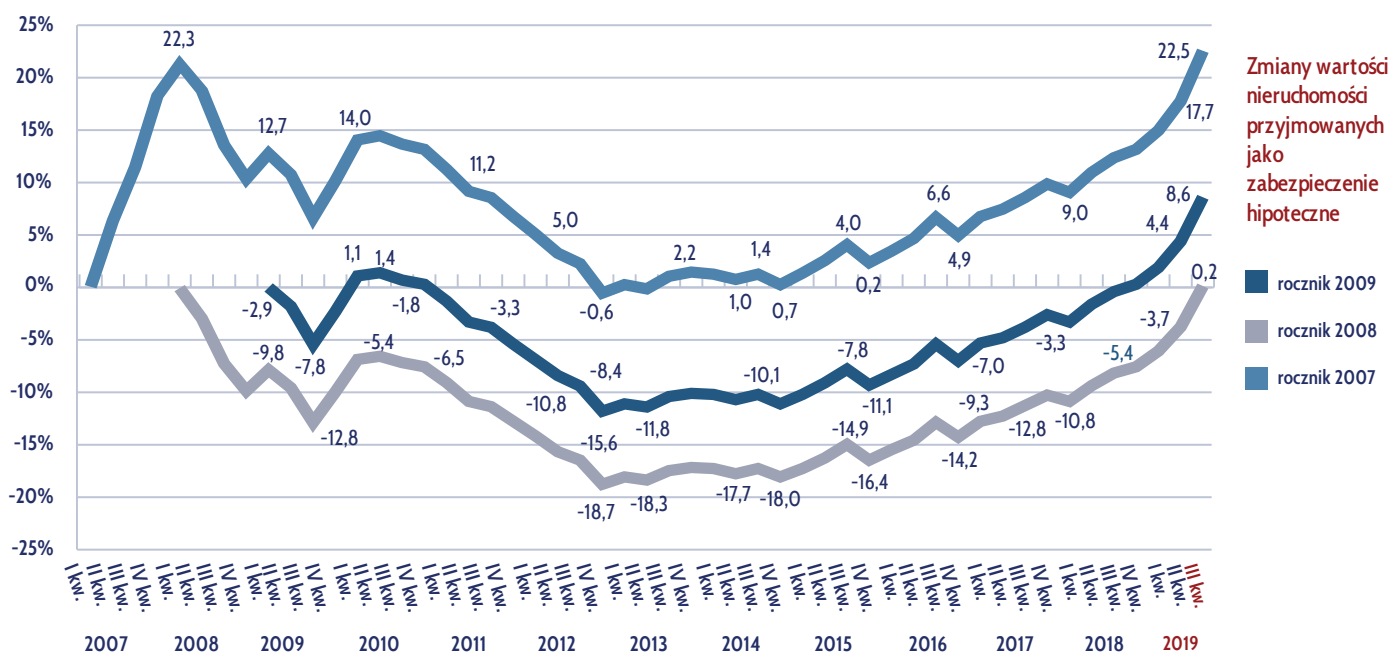
* w ośmiu badanych lokalizacjach

ŹRÓDŁO: AMRON

Zmiana wartości zabezpieczeń hipotecznych

Zadłużenie kredytobiorców z lat 2007 – 2009 systematycznie spada, jednak wskaźnik LtV prawie 30% kredytów walutowych nadal przekracza 100%, co oznacza, że sprzedaż nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie takiego kredytu po obecnych cenach rynkowych nie umożliwi spłaty pozostałej kwoty kredytu. W celu weryfikacji wpływu znacznych spadków cen mieszkań notowanych w latach 2008 – 2012 na obecną sytuację kredytobiorców, 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 2019 roku przeciętna cena transakcyjna 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w Warszawie wzrosła po raz kolejny, co wpłynęło na poprawę sytuacji kredytobiorców z lat 2007 – 2009. Obecnie wartość tych nieruchomości, które stanowią zabezpieczenie hipoteczne kredytów zaciągniętych w I kwartale 2007 roku jest wyższa o **22,5%**, co oznacza wzrost o **4,8 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Wartość mieszkań będących zabezpieczeniem kredytów mieszkaniowych udzielonych w I kwartale 2009 roku w badanym kwartale przewyższyła cenę zakupu o **8,6%** (więcej o **4,2 p.p.** w stosunku do II kwartału 2019 roku), natomiast wartość mieszkań kupionych w I kwartale 2008 roku po raz pierwszy przewyższyła cenę zakupu – o **0,2%**.



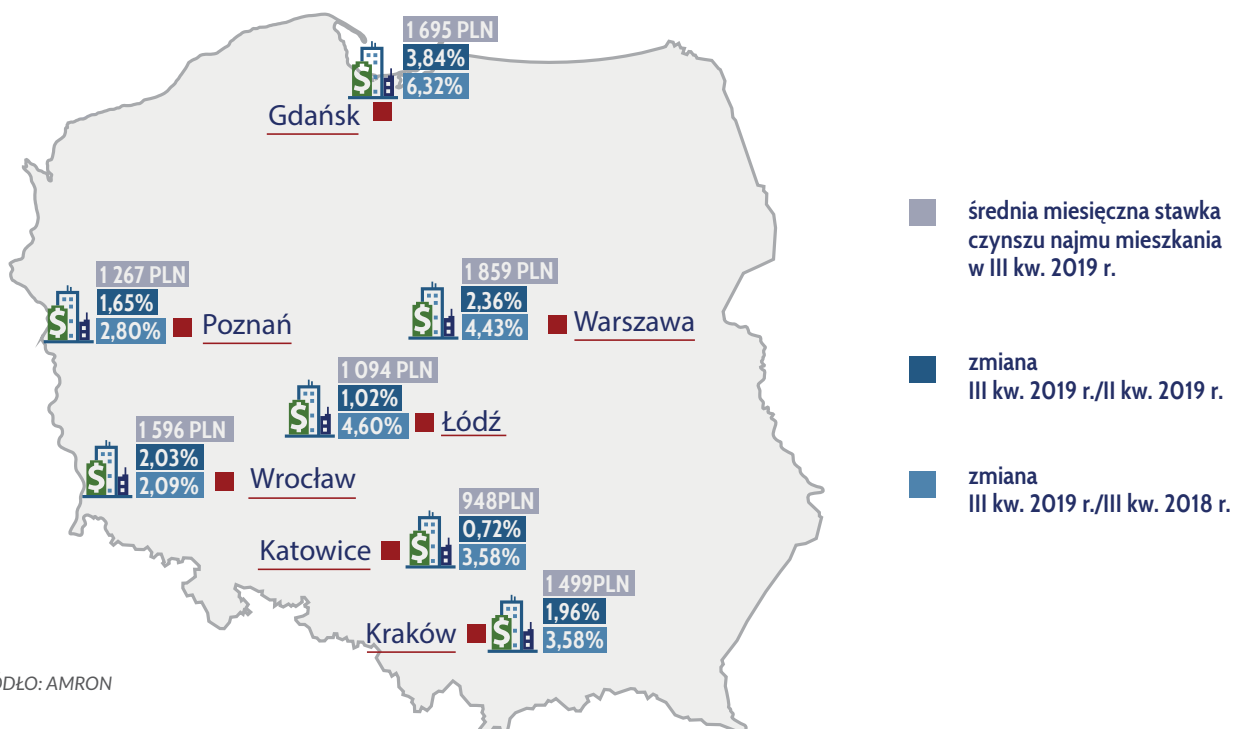
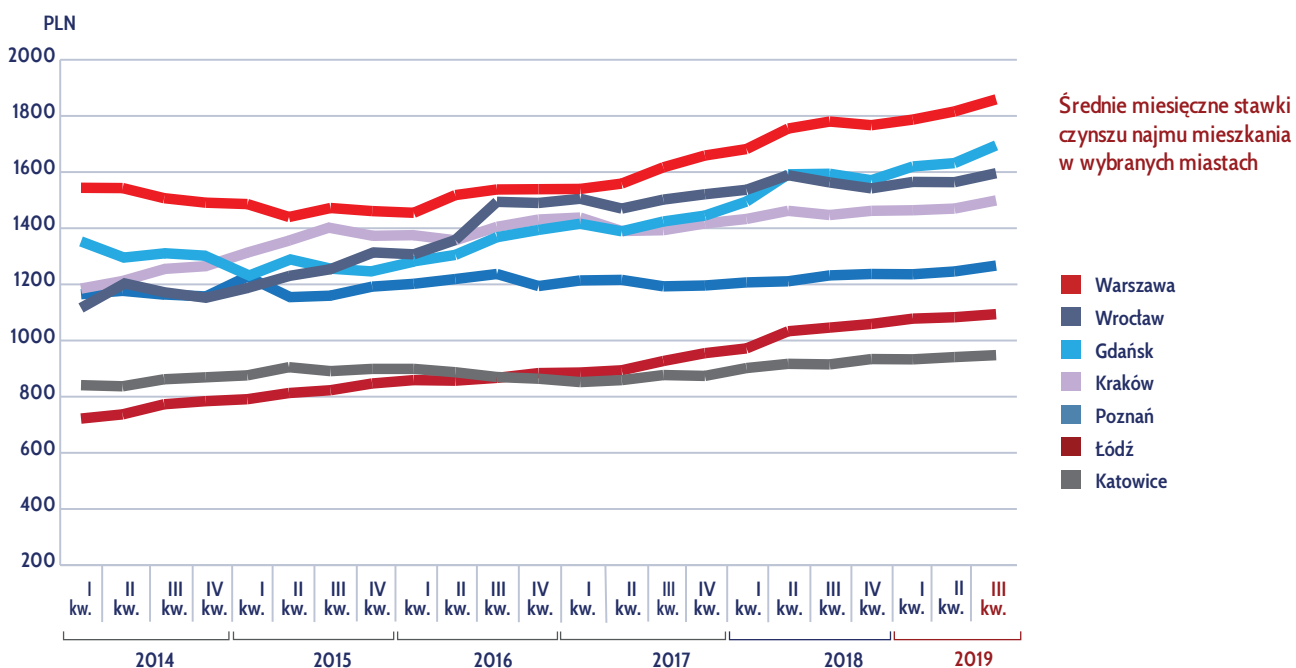
ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

W III kwartale bieżącego roku we wszystkich analizowanych miastach zanotowano wzrost przeciętnej stawki czynszu najmu prywatnego lokalu mieszkalnego (bez uwzględnienia czynszu dla administracji i opłat za media). W Gdańsku średni koszt wynajmu mieszkania w badanym kwartale wyniósł **1 695 zł**, w Warszawie **1 859 zł**, a we Wrocławiu **1 596 zł** – w tych miastach zanotowano największe wzrosty czynszu odpowiednio o **63 zł (czyli 3,84%)**, **43 zł (czyli 2,36%)** i **32 zł (czyli 2,03%)** w odniesieniu do poprzedniego

kwartału. W pozostałych miastach doszło do niewielkich wzrostów nieprzekraczających **2%**.

W odniesieniu do III kwartału 2018 roku we wszystkich badanych miastach przeciętna stawka czynszu najmu mieszkania wzrosła. Największą zmianę zanotowano w Gdańsku – wzrost o **101 zł (czyli 6,32%)**, w Łodzi – o **48 zł (4,60%)** i w Warszawie – o **79 zł (4,43%)**. W Krakowie i Katowicach średni czynsz najmu w III kwartale 2019 roku był wyższy o **3,58%** (odpowiednio **52 zł i 33 zł**) niż w analogicznym okresie roku 2018, a we Wrocławiu zanotowano wzrost o **2,09%** (**33 zł**).



ŹRÓDŁO: AMRON

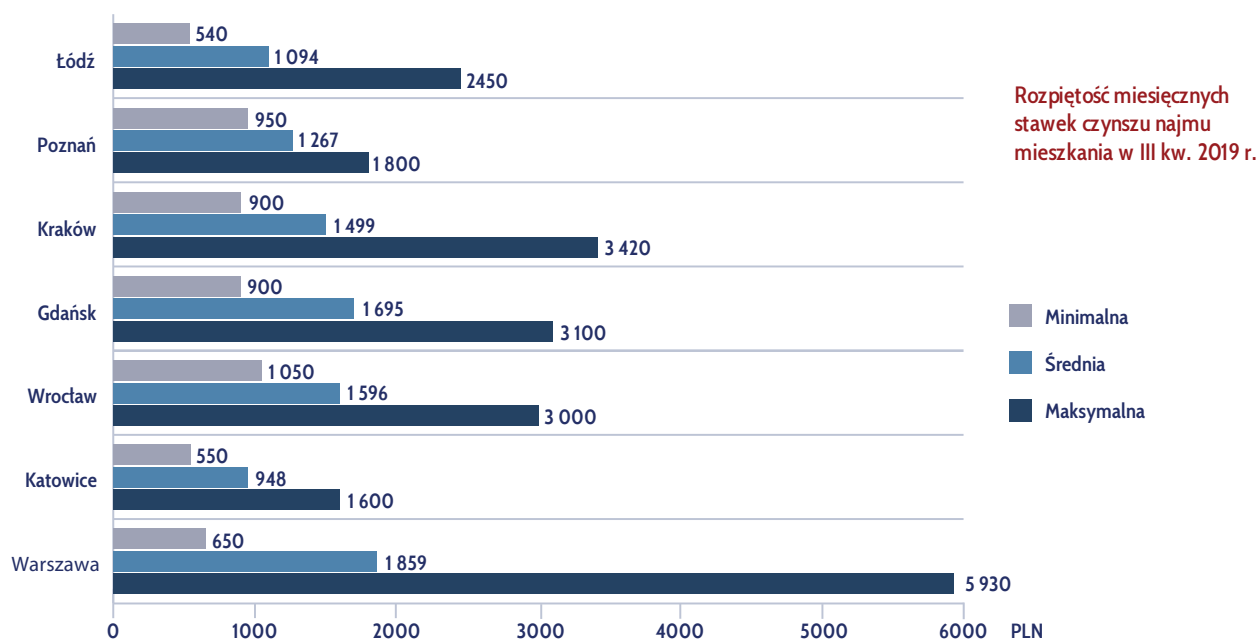
OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCLAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2014	1 544	841	1 116	1 353	1 185	1 165	722
II kw. 2014	1 543	837	1 205	1 295	1 212	1 177	737
III kw. 2014	1 507	862	1 172	1 311	1 255	1 164	773
IV kw. 2014	1 491	869	1 152	1 302	1 265	1 157	784
I kw. 2015	1 486	876	1 187	1 229	1 313	1 228	791
II kw. 2015	1 440	905	1 230	1 290	1 356	1 156	813
III kw. 2015	1 472	891	1 254	1 256	1 404	1 160	823
IV kw. 2015	1 461	899	1 314	1 246	1 373	1 192	847
I kw. 2016	1 455	899	1 307	1 282	1 375	1 202	859
II kw. 2016	1 518	887	1 358	1 305	1 357	1 219	857
III kw. 2016	1 538	870	1 494	1 368	1 405	1 237	867
IV kw. 2016	1 539	864	1 490	1 394	1 431	1 194	884
I kw. 2017	1 540	852	1 505	1 416	1 438	1 214	886
II kw. 2017	1 559	859	1 470	1 389	1 390	1 216	894
III kw. 2017	1 617	877	1 502	1 424	1 393	1 207	927
IV kw. 2017	1 659	874	1 521	1 445	1 417	1 196	955
I kw. 2018	1 682	902	1 537	1 495	1 433	1 196	972
II kw. 2018	1 755	917	1 589	1 592	1 462	1 211	1 033
III kw. 2018	1 780	915	1 563	1 594	1 447	1 232	1 046
IV kw. 2018	1 767	934	1 542	1 571	1 462	1 237	1 059
I kw. 2019	1 787	933	1 565	1 620	1 464	1 236	1 078
II kw. 2019	1 816	941	1 564	1 632	1 470	1 246	1 083
III kw. 2019	1 859	948	1 596	1 695	1 499	1 267	1 094

Średnie miesięczne stawki czynszu najmu mieszkania w wybranych miastach [PLN]

ŹRÓDŁO: AMRON

Największą różnicę pomiędzy minimalną i maksymalną stawką miesięcznego czynszu najmu mieszkania (na podstawie umów obowiązujących w III kwartale 2019 roku) zanotowano w stolicy – **5 280 zł**. Dość dużą rozpiętość cenową zarejestrowano też w Krakowie – **2 520 zł** oraz w Gdańsku – **2 200 zł**, natomiast najmniejszą różnicę między najniższą i najwyższą stawką czynszu najmu

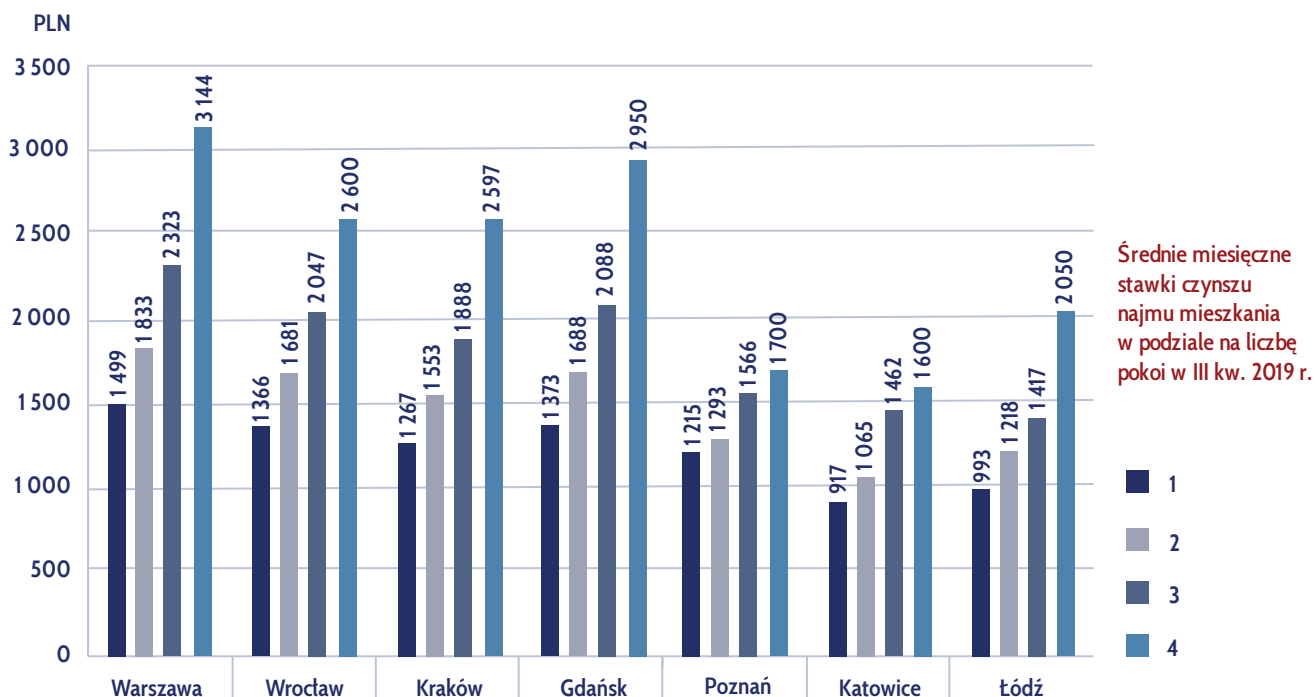
odnotowano w Poznaniu – tylko **850 zł**. Spośród siedmiu badanych miast w III kwartale 2019 roku najtaniej można było wynająć mieszkanie w Łodzi i w Katowicach, gdzie minimalny czynsz wyniósł odpowiednio **540 zł** i **550 zł** miesięcznie. Najwyższą stawkę czynszu zarejestrowano w Warszawie – miesięczny czynsz za lokal o powierzchni 110 m² wyniósł **5 930 zł**.



W III kwartale 2019 roku średni miesięczny czynsz najmu nieznacznie wzrósł we wszystkich badanych miastach bez względu na liczbę pokoi. Największy wzrost zanotowano w przypadku katowickich mieszkań trzypokojowych – średni czynsz najmu takich lokali był wyższy o **4,43% (62 zł)** niż w poprzednim kwartale i wyniósł **1 462 zł**. Istotny wzrost zanotowano również w przypadku kawalerek oraz mieszkań dwupokojowych w Gdańsku, gdzie przeciętna stawka czynszu wyniosła odpowiednio **1 373 zł** (o **4,30%**, czyli **57 zł** więcej w porównaniu do poprzedniego kwartału) oraz **1 688 zł** (więcej o **3,37%**, czyli nominalnie **55 zł**). W pozostałych przypadkach kwartalne wzrosty nie przekroczyły **3%**.

Najwyższe średnie stawki czynszu najmu mieszkań zanotowano na rynku warszawskim.

W III kwartale 2019 roku za najem kawalerki w Warszawie trzeba było zapłacić średnio **1 499 zł** miesięcznie, za najem mieszkania dwupokojowego – **1 833 zł**, mieszkanie trzypokojowe to wydatek średnio 2 323 zł miesięcznie, a czteropokojowe – **3 144 zł**. Drugim najdroższym miastem pod względem średnich stawek czynszu jest Gdańsk, gdzie wynajęcie mieszkania jednopokojowego w III kwartale 2019 roku kosztowało średnio **1 373 zł**, mieszkania o dwóch pokojach – **1 688 zł**, lokalu z trzema pokojami – **2 088 zł**, a mieszkania czteropokojowego – **2 950 zł**. Najniższe przeciętne stawki czynszu najmu mieszkań jednopokojowych, dwupokojowych oraz czteropokojowych zanotowano w Katowicach (odpowiednio **917 zł**, **1 065 zł** i **1 600 zł**), zaś najem mieszkań trzypokojowych był najtańszy w Łodzi (**1 417 zł**).



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



Artur Bartnicki

Prezes Zarządu Mzuri Sp. z o.o.

Na rynku najmu lokali mieszkalnych okres od połowy lipca do początku października często określany jest wysokim sezonem najmu. Także w tym roku trzeci kwartał był okresem z wyraźnie wyższym zainteresowaniem najmem lokali mieszkalnych w stosunku do kwartałów poprzedzających. W szczególności dotyczyło to pokoi i mieszkań o mniejszej powierzchni (kawalerek i mniejszych mieszkań dwupokojowych), którymi zainteresowane były głównie osoby młodsze wkraczające na rynek pracy, studenci i pracownicy zza granicy.

Analizując liczbę zawieranych umów najmu przez Mzuri zauważyliśmy ich wzrost w trzecim kwartale w stosunku do kwartału drugiego o 104% (w tym blisko 700 podpisanych umów najmu w sierpniu bieżącego roku), przy wzroście o 27% w kwartale drugim w stosunku do pierwszego kwartału bieżącego roku. Ten wzrost wynikał w części z szybko rosnącego portfela mieszkań na wynajem zarządzanych przez Mzuri, ale także z wynajęcia dużej liczby mieszkań i pokoi, które zwolniły się na koniec drugiego kwartału w związku z m.in. kończącym się rokiem akademickim. Musimy pamiętać, że duża liczba najemców nie przedłuża na kolejny okres umów kończących się w czerwcu nie chcąc ponosić dodatkowych kosztów i licząc na

wynajęcie lokalu tańszego lub o wyższym standardzie we wrześniu lub październiku.

Efektom zwiększonego zainteresowania i większej liczby wynajętych mieszkań były niskie pustostany. Najniższe na koniec trzeciego kwartału zanotowane zostały przez Mzuri w Trójmieście – pustostan na poziomie 0,44% wszystkich mieszkań zarządzanych przez nas w Trójmieście, Wrocławiu – pustostan na poziomie 1,1% oraz Warszawie – pustostan na poziomie 1,35%. W pozostałych analizowanych miastach: Krakowie, Katowicach oraz Łodzi pustostan osiągnął poziom od 3% do 4%. Zgodnie z naszymi oczekiwaniami wysoki sezon w najmie przełożył się więc nie tylko na wzrost stawek czynszów najmu, ale także na szybkie wynajęcie wolnych lokali.

W czwartym kwartale bieżącego roku spodziewamy się stabilizacji cen najmu oraz utrzymania wskaźnika pustostanów na niskim poziomie.

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 EKSPERTA

prof. Jacek Łaszek

Szkoła Główna Handlowa

Czy mamy już bańkę na rynku nieruchomości mieszkaniowych?

Rynek nieruchomości mieszkaniowych jest cykliczny, nic więc dziwnego, że historyczne sytuacje ulegają powtórzeniom. Pamiętam dyskusje o bańce na tym rynku w 2006 roku, wtedy jeszcze nieśmiało, gdyż mało kto o takim zjawisku słyszał. Rzeczywiście bańki cenowe zaczęły wtedy powstawać, szczególnie w największych miastach, ale globalny kryzys finansowy zahamował ten wzrost. Dzisiaj znowu wraca ten temat, gdyż ceny mieszkań, jak pokazują badania najważniejszych ośrodków, w tym raport Centrum AMRON, nie zwalniają od kilku już lat. Czy mamy więc bańkę? Trzeba chyba powiedzieć na początku, że pojęcie bańki spekulacyjnej, zwłaszcza w kontekście w jakim się jej powszechnie, w tym również w Polsce, używa w dyskusjach publicystycznych jest bardzo nieprecyzyjne. Używana jest ona jako zwiastun i podstawowa przyczyna kryzysu nieruchomościowego, podczas gdy przyczyny kryzysów nieruchomościowych bywały też odmienne. W finansach behawioralnych, skąd pochodzi to pojęcie, poprzez bańkę na rynku aktywów rozumie się zazwyczaj sytuację, gdy wzrost wywołuje dodatkowy popyt inwestycyjny i samosprawdzającą się prognozę w postaci dalszego ich wzrostu. Do wywołania naprawdę dobrego efektu potrzebny jest zazwyczaj też boom kredytowy, gdyż tylko system bankowy jest w stanie zorganizować w krótkim czasie finansowanie w dostatecznie dużej skali. Musimy więc mieć do czynienia z luzowaniem wymogów kredytowych lub ich omijaniem poprzez system parabankowy, zazwyczaj podpięty pod rynek kapitałowy. Pełen efekt jest uzyskany, gdy w danym kraju już występuje duże zadłużenie hipoteczne i jest ono finansowane właśnie w trybie pozabankowym (poprzez rynek kapitałowy).

Znacznie łatwiej powstają wtedy napięcia w sektorze finansowym (de facto druga bańka już na rynku aktywów), a problemy na rynku deweloperskim i spadek cen szybko przenoszą się na cały zasób kredytów i na system finansowy, a zwłaszcza bankowy. Jeżeli dodatkowo banki są słabe i słabo skapitalizowane, taka sytuacja może prowadzić do kryzysu nieruchomościowego. Z pewnym uproszczeniem możemy rozumieć go jako sytuację, w której niezbędna jest znacząca interwencja państwa w sektorze bankowym oraz powstają straty w postaci spadku lub spowolnienia PKB. Jednak sytuacja taka nie występuje jak dotąd w przypadku Polski. Akcja kredytowa jest umiarkowana, popyt inwestycyjny jest finansowany środkami własnymi, nie widzimy obniżki standardów kredytowych, udział kredytów mieszkaniowych w aktywach banków też jest umiarkowany. Również powszechnie używane wskaźniki finansowe nie pokazują bańki cenowej. Znaczna część problemów z rosnącymi kosztami ma swoje źródło poza sektorem mieszkaniowym (programy infrastrukturalne), wkład sektorowy to szybko rosnące koszty terenów budowlanych. Mamy więc typowy cykl mieszkaniowy spowodowany brakiem mieszkań, niskimi stopami procentowymi i wysoką koniunkturą (dochody, bezrobocie, optymizm). Nie oznacza to rzecz oczywista, że hamowanie koniunktury, a nie będzie ona wieczna, będzie bezbolesne. Jednak gro problemów, podobnie jak przy poprzednim boomie budowlanym, dotyczyć będzie zapewne sektora budowlanego i deweloperskiego, których ekspozycja na sektor finansowy jest umiarkowana.

Zamieszczone 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

Związek Banków Polskich w trosce o bezpieczeństwo sektora bankowego, podjął już w roku 2000 prace nad budową systemu do monitorowania rynku nieruchomości i zarządzania związanego z nim ryzyka kredytowego. Wejście Polski do Unii Europejskiej w roku 2004 zbiegło się w czasie z uruchomieniem przez ZBP specjalistycznego ośrodka analitycznego – Centrum Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (Centrum AMRON) oraz międzybankowej bazy danych o cenach i wartościach nieruchomości – Systemu AMRON.

W bieżącym roku obchodzimy 15-lecie AMRON – już od piętnastu lat działamy na rzecz poprawy przejrzystości rynku informacji o nieruchomościach. W tym czasie w bazie danych AMRON zgromadziliśmy ponad 3,2 mln rekordów o cenach i wartościach nieruchomości, a Centrum AMRON – grono specjalistów z praktyką bankową oraz doświadczeniem w obszarze obsługi rynku nieruchomości – przygotowało setki publikacji analitycznych i tysiące specjalistycznych raportów. Współpracujący z Centrum AMRON rzeczoznawcy majątkowi wykonali dziesiątki tysięcy wycen nieruchomości. Obecnie z Systemu AMRON korzysta ponad 600 podmiotów: prócz banków również spółdzielcze

kasy oszczędnościowo – kredytowe, rzeczoznawcy majątkowi i pośrednicy w obrocie nieruchomościami, deweloperzy, firmy doradcze, a także Narodowy Bank Polski, Prokuratura Generalna i Urząd Komisji Nadzoru Finansowego. Dla podmiotów obsługujących rynek obrotu nieruchomościami korzystanie z Systemu AMRON stało się nieodzownym elementem codziennej pracy, a po kwartalny Raport AMRON-SARFiN publikowany od roku 2009 sięgają nie tylko dziennikarze i bankowcy, lecz również deweloperzy, rzeczoznawcy majątkowi czy pracownicy urzędów centralnych, a także Polacy planujący zakup lub sprzedaż mieszkania.

Oferta Centrum AMRON to zarówno 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. Wykonaliśmy w tym czasie ponad 54 tys. wycen wartości nieruchomości dzięki współpracy z gronem ponad 240 rzeczoznawców majątkowych. Najnowszym projektem jest Platforma Wsparcia Kredytobiorcy oferująca bankom i ich klientom profesjonalne wsparcie w procesie dobrowolnej sprzedaży nieruchomości dla spłaty nieregularnych kredytów hipotecznych.



System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości

System SARFiN to system wymiany informacji o wielkości sprzedaży kredytów mieszkaniowych oraz informacji z zakresu monitorowania ryzyka portfela wiarytelności 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.



Agnieszka Pilcicka

*Analityk, Specjalista
ds. Obsługi Rynku Nieruchomości
Dział Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości
Centrum AMRON*

O Raporcie AMRON-SARFiN

Raport został opracowany przez Centrum AMRON we współpracy z Komitetem ds. Finansowania Nieruchomości ZBP, prof. SGH Jackiem Łaszkiem i Mzuri Sp. z o. o. pod redakcją Agnieszki Pilcickiej (agnieszka.pilcicka@amron.pl).

Dane oraz komentarze zostały przygotowane przez zespoły AMRON i SARFiN: Agnieszkę Pilcicką (agnieszka.pilcicka@amron.pl), Jerzego Ptaszyńskiego (jerzy.ptaszynski@amron.pl), Bolesława Melucha (boleslaw.meluch@zbp.pl) oraz Martę Polkowską (marta.polkowska@amron.pl).

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

Centrum AMRON

ul. Leona Kruczkowskiego 8
00-380 Warszawa
www.amron.pl
raport@amron.pl
tel: 22 463 47 50