

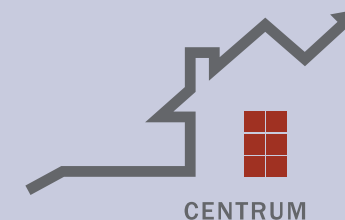
Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach
mieszkaniowych i cenach
transakcyjnych nieruchomości

4 / 2017

luty 2018

WERSJA SKRÓCONA



CENTRUM

AMRON

**Raport nr 34,
data publikacji:
28 lutego 2018**



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH



Rynek nieruchomości w IV kwartale 2017 roku

Najważniejsze informacje



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 czwarta edycja Raportu Centrum AMRON o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości, publikowanego przez Związek Banków Polskich. Od listopada 2009 roku, systematycznie co kwartał przekazujemy Państwu ocenę tego, co dzieje się na rynku kredytów hipotecznych, na rynku inwestycji mieszkaniowych oraz o tym, jak zmieniają

się ceny transakcyjne lokali mieszkalnych, a od roku również stawki czynszu najmu mieszkań. W najnowszej edycji Raportu prezentujemy wyniki czwartego kwartału i całego roku 2017 w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów oraz danych za rok 2016.

Utrzymywanie się historycznie niskich stóp procentowych jednych skłaniało do wycofywania oszczędności z lokat bankowych i inwestowania wolnych środków w mieszkania na wynajem, a innych zachęcało do zaciągania kredytu hipotecznego na zakup mieszkania. Efekt mógł być tylko jeden – rok 2017 okazał się rokiem rekordów dla rynku mieszkaniowego i rynku kredytowego. W 2017 roku banki udzieliły ponad **190 tys. kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości 44 mld zł**, co oznacza najlepszy wynik sektora bankowego od sześciu lat. Przed ponad rokiem nic nie zapowiadało takiego wzrostu akcji kredytowej, ale już wyniki pierwszego kwartału 2017 roku zmusiły do podwyższenia prognozowanych wyników. Również te prognozy zostały przekroczone.

Trzecim z kolei rekordowym rokiem sprzedaży mieszkań mogli się pochwalić deweloperzy. Na wysoki popyt na mieszkania miała wpływ niska rentowność lokat bankowych połączona z niepewnością co do

innych form inwestowania. Spowodowało to, że wielu Polaków zdecydowało się ulokować kapitał w nieruchomościach. Rynek napędzał też rządowy Program „Mieszkanie dla Młodych”, a w zasadzie zapowiedź jego wygaszania, co sprawiło, że część nabywców przestała odkładać decyzję o zakupie mieszkania, chcąc skorzystać jeszcze z rządowych dopłat w ramach „Mdm”. Skutkowało to rekordowymi wynikami sprzedażowymi deweloperów, zachęcając ich do kolejnych inwestycji. W 2017 roku w zakresie budownictwa mieszkaniowego padł nowy rekord – wybudowano 178 258 nowych mieszkań, czyli o 9,1% więcej niż w roku 2016. Rozpoczęto też budowę 205 990 lokali (o 18,4% więcej w porównaniu do roku poprzedniego) i wydano pozwolenia na budowę kolejnych 250 218 mieszkań (więcej o 18,3%). Są to najlepsze wyniki od 2008 roku.

Liczba nowych pozwoleń na budowę i rozpoczętych inwestycji gwarantuje ciekawą ofertę mieszkaniową w roku 2018. Taka elastyczność deweloperów w zaspokajaniu rosnących apetytów potencjalnych nabywców utrzyma trend systematycznego wzrostu cen notowanego już od początku 2013 roku i zapewni stabilność na rynku nieruchomości. Zapowiedzi szybkiej korekty cen mieszkań, pojawiające się w wypowiedziach niektórych analityków rynku, wydają się być nieuzasadnione.

Ponieważ Prezes NBP potwierdził, że stopy procentowe pozostaną na niezmiennym poziomie do końca tego roku, nic nie powinno studzić apetytu potencjalnych kredytobiorców. Jednak nieunikniona – najpóźniej w drugim kwartale 2019 roku – podwyżka stóp może paradoksalnie jeszcze silniej zmotywować potencjalnych kredytobiorców do sięgnięcia po kredyt w tym roku. Styczeń już rozpoczął się mocnym akcentem w formie wyczerpania ostatniej puli środków na dopłaty w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych”. W niecałe dwa dni rozdysponowano

ostatnią pulę środków w kwocie 381 mln złotych, które wystarczyły na dopłaty dla 12,7 tys. osób, a chętnych było znacznie więcej. Większość tych, dla których pieniędzy nie starczyło, najpewniej uzupełni wkład własny i stanie w kolejce po kredyt bez dopłaty.

Rok 2018 może więc przynieść wyniki zbliżone do roku poprzedniego, czyli około 190 tys. kredytów hipotecznych o wartości łącznej sięgającej 45 mld złotych.

Po dwóch latach od ogłoszenia Narodowego Programu Mieszkaniowego sami autorzy Programu zaczynają mówić o nierealnych założeniach i konieczności jego modyfikacji. Szkoda, że przez dwa lata sygnalizowane przez Związek Banków Polskich krytyczne uwagi oraz propozycje rozwiązań alternatywnych nie spotkały się z jakimkolwiek zainteresowaniem ze strony rządu. **Powołanie Rady Mieszkalnictwa zostało potraktowane przez ZBP jako szansa na nowe otwarcie**

i w pierwszych dniach lutego br. Prezes ZBP skierował do Premiera i Przewodniczącego Rady Mieszkalnictwa ofertę włączenia się sektora bankowego w prace nad modyfikacjami Narodowego Programu Mieszkaniowego.

Zapraszam Państwa do lektury Raportu. Będziemy zobowiązani za wszelkie uwagi pozwalające na doskonalenie jego kolejnych wersji. Pytania i sugestie proszę kierować na adres e-mail: raport@amron.pl. Przypomnę tylko, że zainteresowanym oferujemy rozszerzoną (odpłatną) wersję Raportu – również w języku angielskim.

dr Jacek Furga

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

Analiza otoczenia rynkowego

Dobra koniunktura na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce nadal trwa. Napędzany niskimi stopami procentowymi, Programem „Mieszkanie dla Młodych” i sukcesywnym bogaceniem się społeczeństwa popyt spowodował, że zarówno w obszarze kredytów hipotecznych, jak i na rynku budownictwa mieszkaniowego już od kilku lat notowane są rekordowe wyniki.

Na rynku kredytów mieszkaniowych już pierwszy kwartał 2017 roku zamknął się wynikami znacznie przekraczającymi wyniki notowane w analogicznym okresie roku poprzedniego, a cały rok był zdecydowanie najlepszy od roku 2012. Jednocześnie nowe mieszkania sprzedawały się tak dobrze jak nigdy, co zachęcało deweloperów do rozpoczynania kolejnych inwestycji. Jednak zasoby atrakcyjnych działek w największych miastach Polski powoli się wyczerpują. Jak twierdzą deweloperzy, wysoki popyt i malejąca liczba dostępnych działek położonych w pożądanym lokalizacjach największych miast zaowocowała wzrostem cen gruntów pod zabudowę, co przekłada się bezpośrednio na ceny mieszkań. Na systematyczny wzrost cen notowany już od początku 2013 roku, wyraźny wpływ miał też wzrost kosztów materiałów budowlanych i wykonawstwa oraz brak presji na obniżki cen ze strony Programu „Mieszkanie dla Młodych”. Również analiza umów najmu podpisanych w większości największych ośrodków miejskich Polski wskazuje na wyraźny trend wzrostowy, choć w dużej mierze wynika to zapewne z wprowadzania na rynek coraz większej liczby nowych mieszkań o wyższym standardzie wykończenia i wyposażenia.

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

- rozwój polskiej gospodarki (stabilny wzrost gospodarczy, niskie bezrobocie, systematyczny wzrost wynagrodzeń oraz rekordowo niski deficyt sektora finansów publicznych) i poprawa sytuacji finansowej polskich gospodarstw domowych;
- rekordowo niskie stopy procentowe (stopa referencyjna NBP na poziomie 1,5%) utrzymujące koszt obsługi kredytu hipotecznego na niskim poziomie i wysoką rentowność inwestycji mieszkaniowej w porównaniu do lokat bankowych;
- spadająca od połowy 2017 roku średnia marża i przeciętne oprocentowanie kredytu hipotecznego;
- wznowienie przyjmowania wniosków o dofinansowanie wkładu własnego w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych” wraz z początkiem 2017 roku uruchomiło wyścig po dopłaty, znacząco wspierając wyniki akcji kredytowej oraz sprzedaży mieszkań zwłaszcza w I półroczu 2017 roku;
- wzrost cen gruntów pod zabudowę wywołany utrzymującym się wciąż wysokim popytem przy znacznie okrojonej przez nowe regulacje i program rządowy „Mieszkanie Plus” podaży oraz wzrastające koszty budowy płynące z deficytu siły roboczej i rosnących kosztów materiałów budowlanych wywołują presję na wzrost cen mieszkań na rynku pierwotnym;
- systematyczny spadek kursu franka szwajcarskiego z poziomu 4,12 zł (2 stycznia 2017 roku) do 3,57 zł (29 grudnia 2017 roku), czyli o 0,55 zł, wpłynął na poprawę sytuacji kredytobiorców zadłużonych w tej walucie;
- podwyższenie wymaganego wkładu własnego od 1 stycznia 2017 roku zgodnie z zapisami Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie do 20% nie wpłynęło w znaczący sposób na rynek kredytów hipotecznych, co wynika z faktu pozostawienia możliwości dalszego udzielania kredytów z LtV w wysokości 90% w przypadku, gdy część ekspozycji przekraczająca 80% LtV zostanie odpowiednio ubezpieczona lub kredytobiorca przedstawi dodatkowe zabezpieczenie;
- historycznie niskie stopy procentowe zapobiegały (jak dotąd) problemom z obsługą kredytów mieszkaniowych w związku ze stopniowym wygasaniem dofinansowania do oprocentowania kredytów udzielonych w ramach Programu „Rodzina na Swoim”;
- nowa ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami wzmocniła prawa kredytobiorców i wpłynęła istotnie na politykę kredytową banków.

Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

W IV kwartale 2017 roku zaobserwowano minimalny spadek sprzedaży kredytów hipotecznych w porównaniu do poprzedniego kwartału zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym. W analizowanym okresie udzielono **44 745** nowych kredytów mieszkaniowych (o **2,35%**, czyli **1 079** umów mniej w porównaniu do III kwartału 2017 roku) o wartości **10,928 mld zł** (mniej o **22 mln**, czyli **0,21%**).

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

	wartość w mld zł	zmiana/ poprzedni kwartał = 1	liczba	zmiana/ poprzedni kwartał = 1
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% ↘
IV kw. 2017	10,928	0,21% ↘	44 745	2,35% ↘

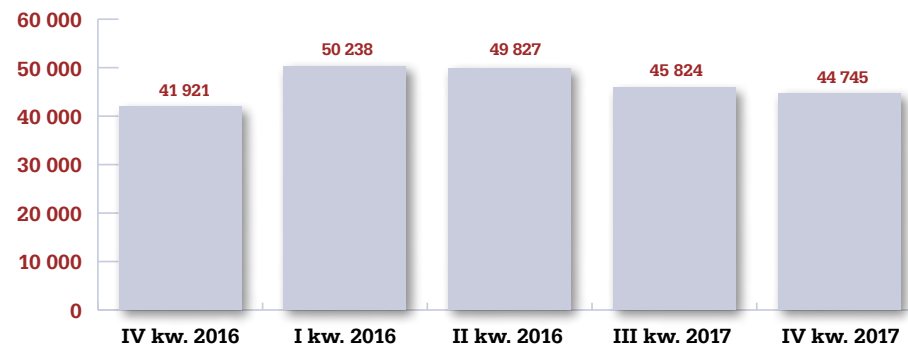
Źródło: SARFiN

Tabela 2. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w latach 2013 – 2017

okres	wartość w mld zł	zmiana/ poprzedni rok = 1	liczba	zmiana/ poprzedni rok = 1
2013	36,475	6,73% ↘	176 866	10,02% ↘
2014	36,824	0,96% ↗	174 087	1,57% ↘
2015	39,320	6,78% ↗	181 325	4,16% ↗
2016	39,496	0,45% ↗	178 409	1,61% ↘
2017	44,574	12,86% ↗	190 634	6,85% ↗

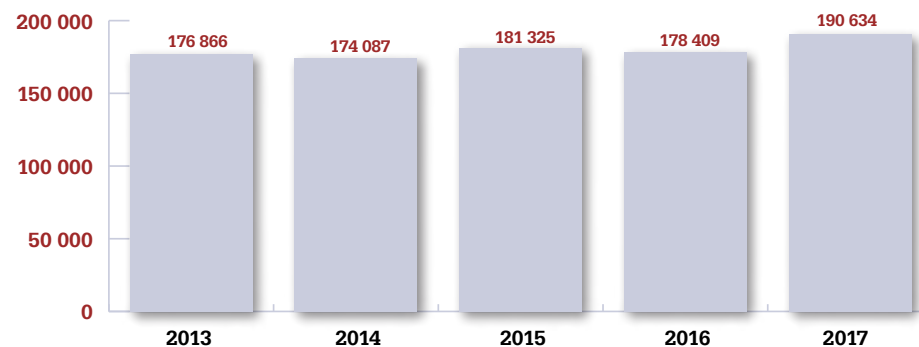
Źródło: SARFiN

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



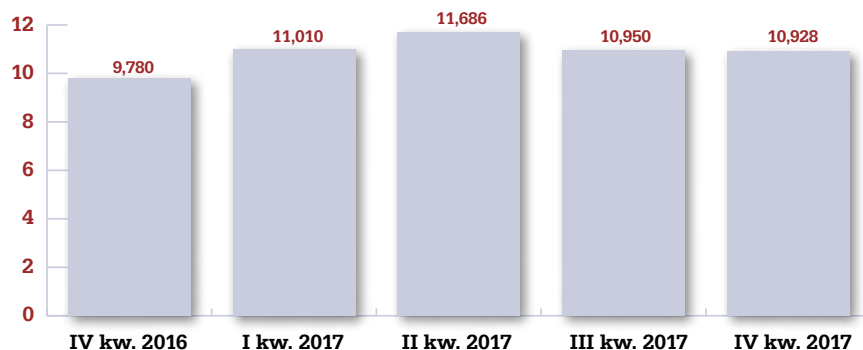
Źródło: SARFiN

Wykres 2. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w latach 2013 – 2017 w ujęciu rocznym



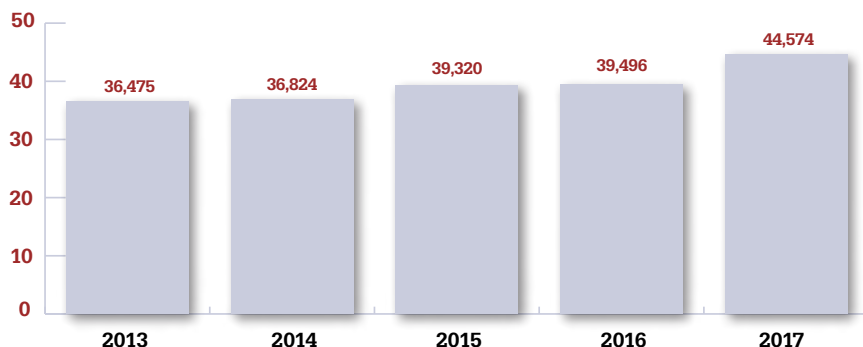
Źródło: SARFiN

Wykres 3. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie w okresie IV kw. 2016 r.– IV kw. 2017 r. (mld zł)



Źródło: SARFiN

Wykres 4. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt w latach 2013 – 2017 w ujęciu rocznym (mld zł)



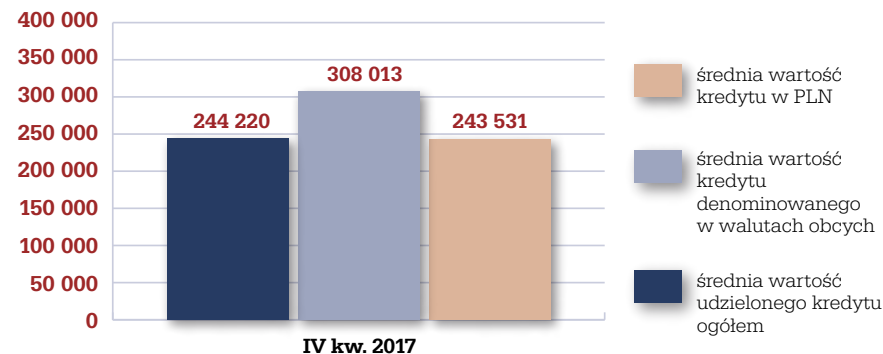
Źródło: SARFiN

Średnia wartość kredytu

Od początku 2017 roku przeciętna wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych ogółem rośnie. W IV kwartale 2017 roku wyniosła **244 220 zł**, czyli więcej o **5 263 zł (2,20%)** w porównaniu z poprzednim kwartałem. W tym samym okresie średnia wartość kredytu walutowego

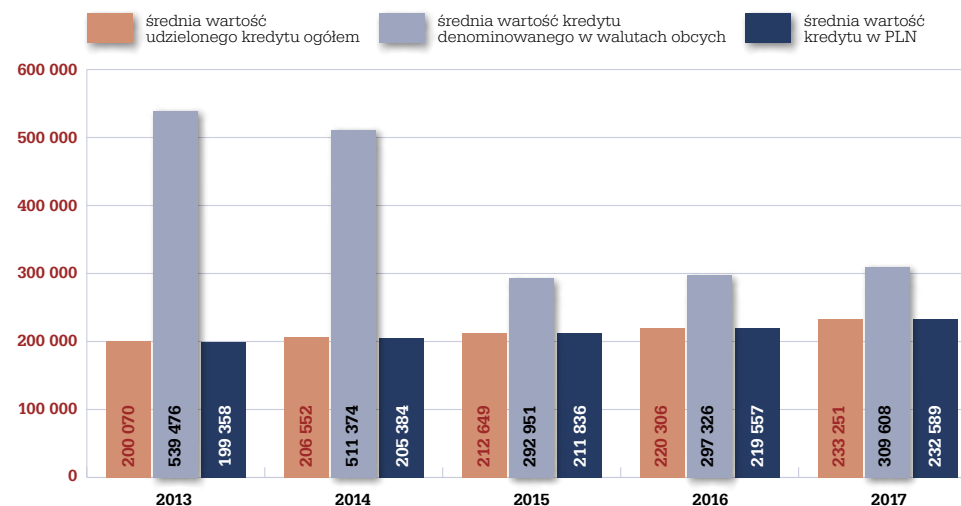
spadła o **38 748 zł**, czyli **11,17%** i wyniosła **308 013 zł**. Natomiast przeciętna wartość nowo udzielonego kredytu mieszkaniowego w rodzimej walucie wyniosła **243 531 zł**, czyli więcej o **6 076 zł (2,56%)** w stosunku do wartości zanotowanej w III kwartale 2017 roku.

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



Źródło: SARFiN

Wykres 6. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w latach 2013 – 2017



Źródło: SARFiN

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

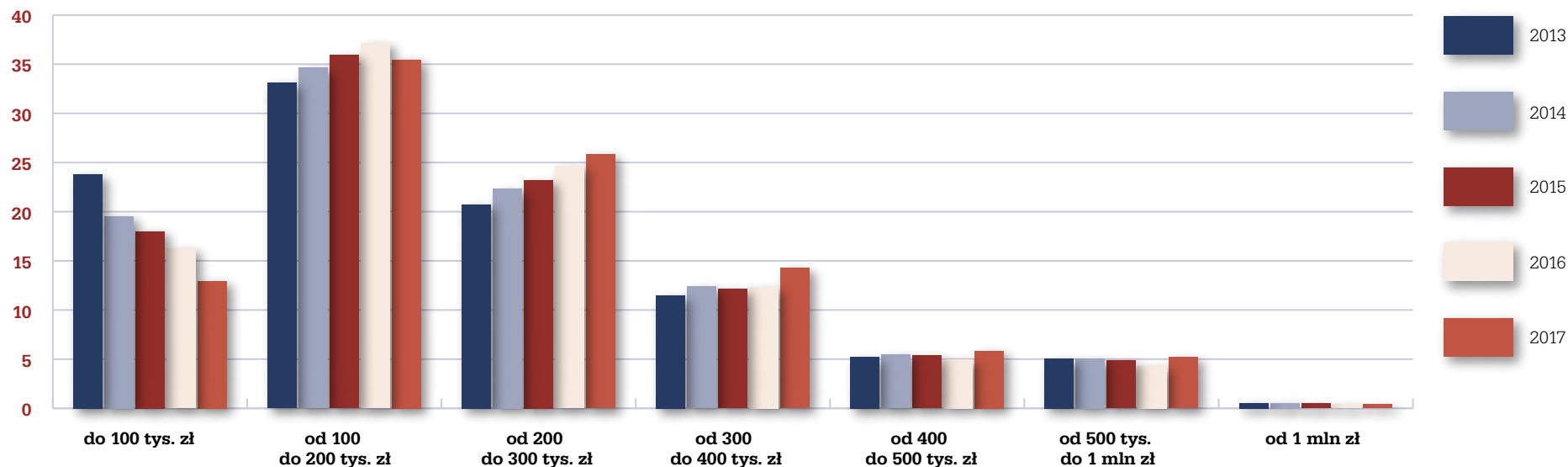
W IV kwartale 2017 roku największą zmianę w strukturze nowo udzielonych kredytów ze względu na wartość zanotowano w kategorii od 200 do 300 tys. zł, która stanowiła **26,89%** – wzrost o **1,58 p.p.** W tym samym okresie spadł udział kredytów o wartości do 100 tys. zł i od 300 do 400 tys. zł, odpowiednio o **1,04 p.p.** i **0,73 p.p.** Udziały pozostałych kategorii pozostały bez zmian. Najpopularniejsze kredyty o wartości od 100 do 200 tys. zł w IV kwartale 2017 roku stanowiły **35,08%** portfela nowych umów kredytowych.

Wykres 7. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w IV kw. 2017 r.



Źródło: SARFiN

Wykres 8. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w latach 2013 – 2017

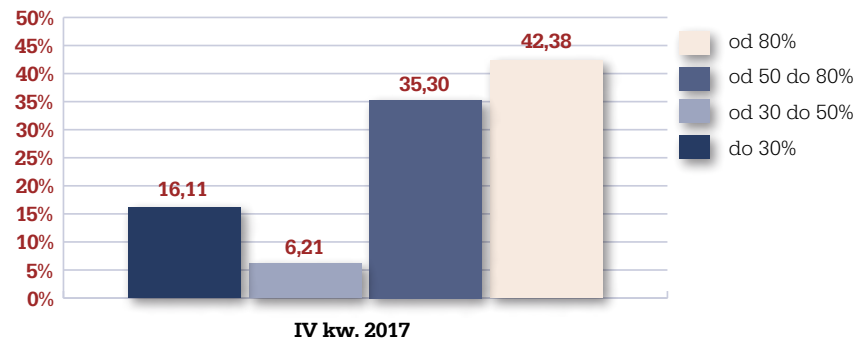


Źródło: SARFiN

Struktura wskaźnika LtV

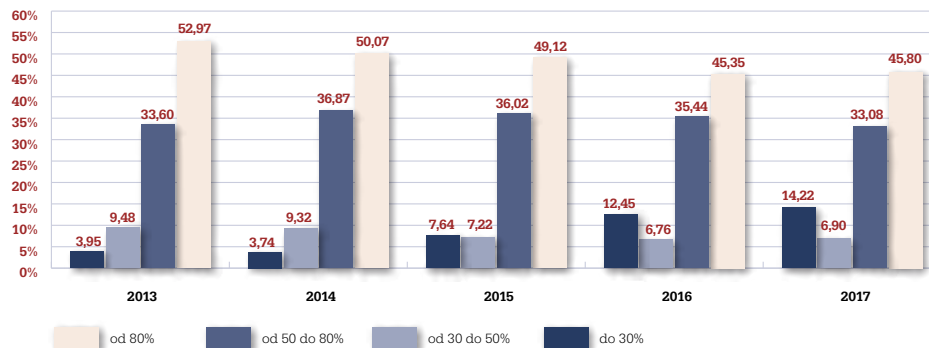
W okresie od października do grudnia 2017 roku zanotowano wzrost udziału kredytów o wskaźniku LtV do 30% – o **2,10 p.p.** oraz od 50 do 80% – o **2,85 p.p.** w porównaniu do III kwartału 2017 roku. Udziały te wyniosły odpowiednio **16,11%** i **35,30%**. Jednocześnie wyraźnie spadł odsetek nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych o najwyższym LtV od 80% – o **4,51 p.p.** do poziomu **42,38%**.

Wykres 9. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w IV kw. 2017 r.



Źródło: SARFiN

Wykres 10. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w latach 2013 – 2017

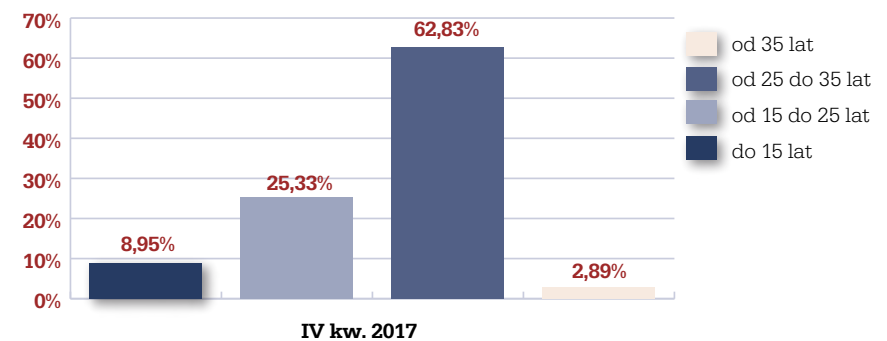


Źródło: SARFiN

Okres kredytowania

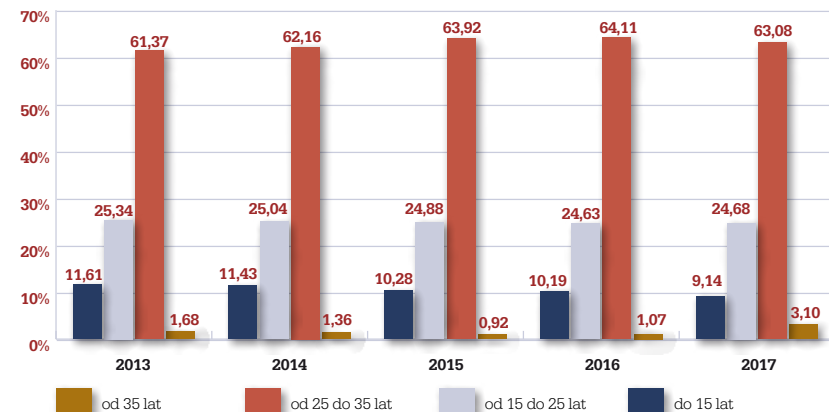
W IV kwartale 2017 roku najpopularniejsze kredyty mieszkaniowe o okresie zapadalności od 25 do 35 lat stanowiły **62,83%** portfela nowo udzielonych kredytów, co oznacza spadek o zaledwie **0,37 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Natomiast udział kredytów mieszkaniowych udzielonych na okres od 15 do 25 lat wzrósł o **0,44 p.p.** i wyniósł **25,33%**. W pozostałych kategoriach zanotowano minimalne zmiany.

Wykres 11. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w IV kw. 2017 r.



Źródło: SARFiN

Wykres 12. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w latach 2013 – 2017



Źródło: SARFiN

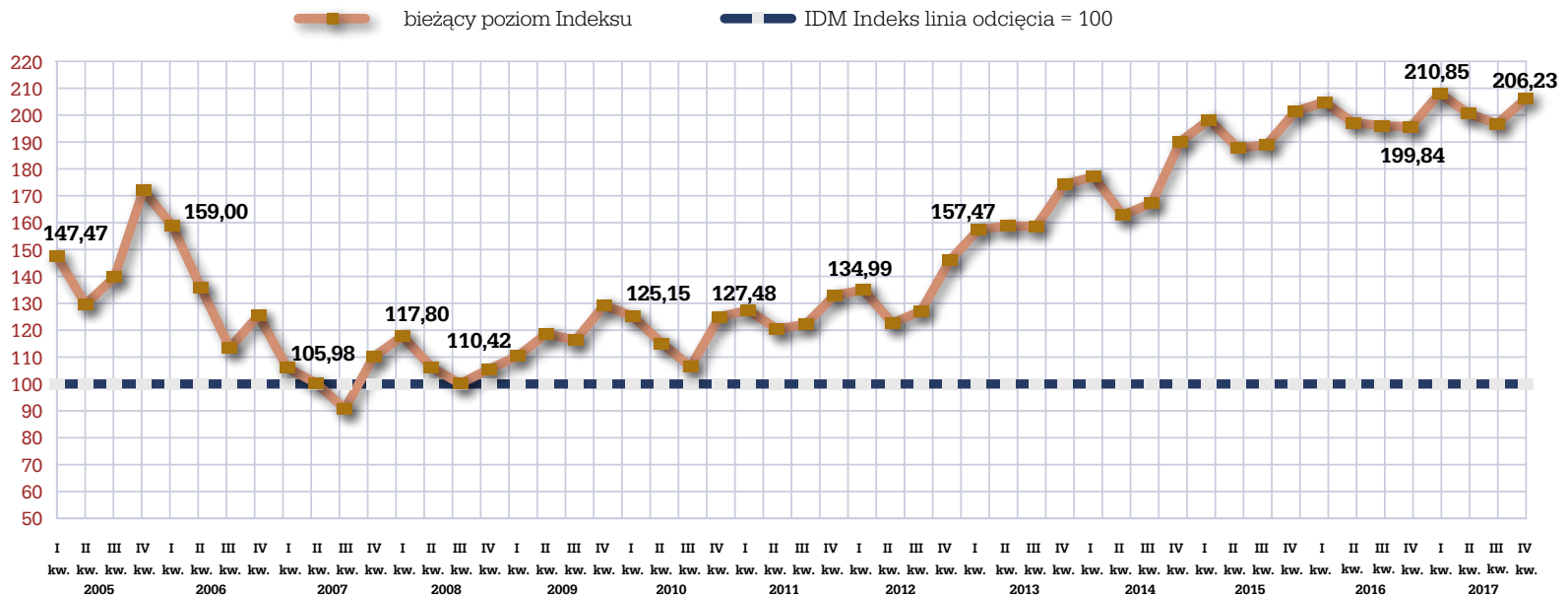
Indeks Dostępności Mieszaniowej M3

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 wzrost dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w IV kwartale 2017 roku miały:

- relatywnie niski wzrost cen nieruchomości w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – wzrost o **3,15%** w stosunku do III kwartału 2017 roku;
- utrzymanie się poziomu oprocentowania nowych kredytów udzielonych w IV kwartale – według NBP – realne oprocentowanie kredytów udzielonych w IV kwartale 2017 roku wyniosło **4,41%**;

- duży wzrost średnich dochodów rodziny – o **6,00%** w IV kwartale 2017 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału;
- poziom kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne na poziomie poprzedniego kwartału (liczone wskaźnikiem inflacji kwartał/kwartał z uwagi na przesunięcie w czasie ogłoszenia wartości minimum socjalnego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych dla kolejnego kwartału) wzrósł o **0,40%**.
- Wszystkie te czynniki spowodowały, iż dochód rozporządzalny dla IDM3 (przyjmujący wartość różnicy pomiędzy dochodem rodziny a wysokością raty kredytowej lub wartością minimum socjalnego – do wyliczenia Indeksu Dostępności Mieszaniowej wybierana jest niższa z tych dwóch wartości) zwiększył się o **6,00%**, co spowodowało wzrost indeksu o **5,68 pkt.** w IV kwartale 2017 roku (poziom indeksu w III kwartale 2017 roku wyniósł **200,54 pkt.**).

Wykres 13. Indeks Dostępności Mieszaniowej M3 w okresie I kw. 2005 r. – IV kw. 2017 r.



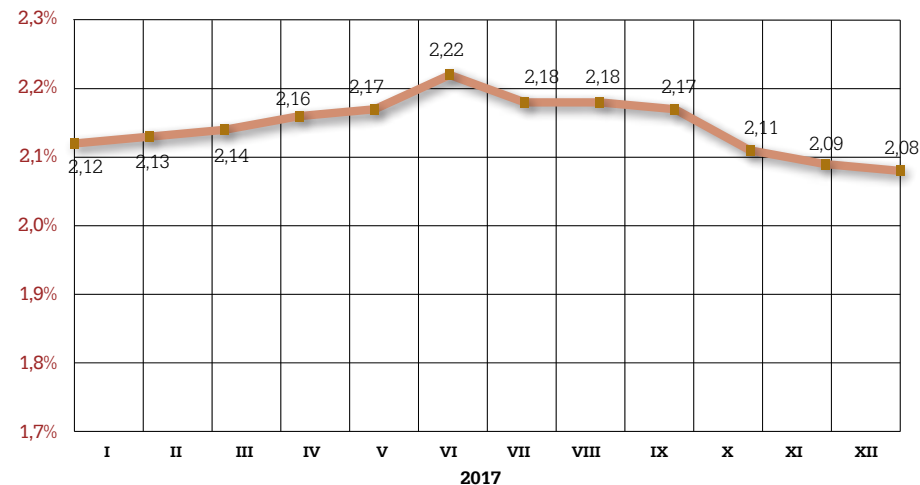
Źródło: ZBP

Porównując rok 2017 z 2016 można stwierdzić, iż czynnikiem, który miał największy wpływ na zmianę w wysokości poziomu Indeksu Dostępności Mieszkaniowej – IDM3 w 2017 roku był wzrost cen lokali na poszczególnych rynkach – **0,7%** oraz wzrost dochodów – także o **0,7%**, przy nieznacznym spadku stóp procentowych – o **20** punktów bazowych. Tym samym Indeks w układzie rok do roku wzrósł o **6,38 pkt.** Taki trend wskazuje, iż dostępność kredytów, szacowana w relacji do dochodów i poziomu cen, jest nadal relatywnie wysoka. Przy czym nie musi ona przekładać się na popyt na kredyty hipoteczne, ale jedynie wskazuje, iż istnieje duży potencjał dla tych produktów.

Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

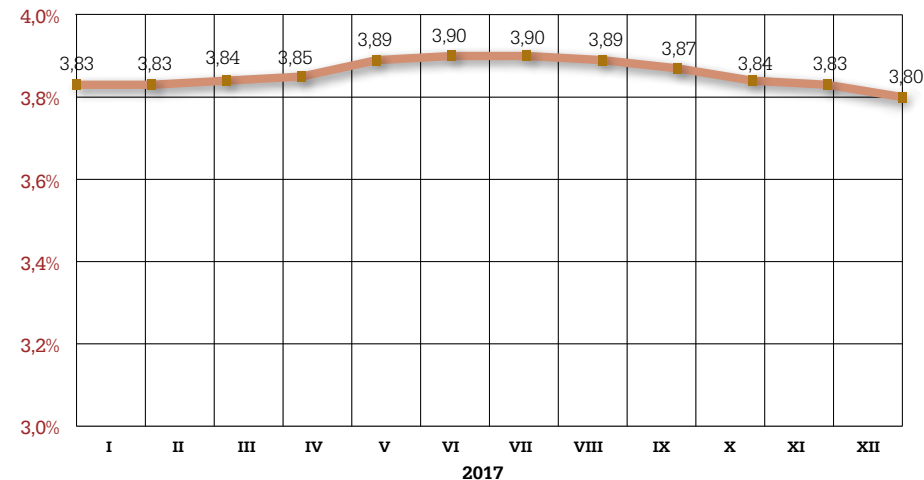
Od połowy 2017 roku zarówno marże, jak i oprocentowanie kredytów hipotecznych nieznacznie spadało. Na koniec roku 2017 przeciętna marża kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) wyniosła **2,08%**, co oznacza spadek o **0,09 p.p.** w ciągu kwartału i o **0,04 p.p.** w ciągu całego roku 2017. Rada Polityki Pieniężnej nie zmieniła poziomu stóp procentowych od 5 marca 2015 roku, utrzymując je na historycznie niskim poziomie – stopa referencyjna NBP nadal wynosi **1,50%**, a WIBOR 3M po 13 miesiącach utrzymywania się na poziomie **1,73%**, spadł w grudniu o **0,01 p.p.** i na koniec roku wyniósł **1,72%**. Średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego na koniec badanego kwartału wyniosło **3,80%**, czyli o **0,07 p.p.** mniej w odniesieniu do września ubiegłego roku, natomiast w porównaniu do stycznia 2017 roku – mniej o **0,03 p.p.**

Wykres 14. Średnia marża kredytu hipotecznego w okresie styczeń – grudzień 2017 r.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

Wykres 15. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń – grudzień 2017 r.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

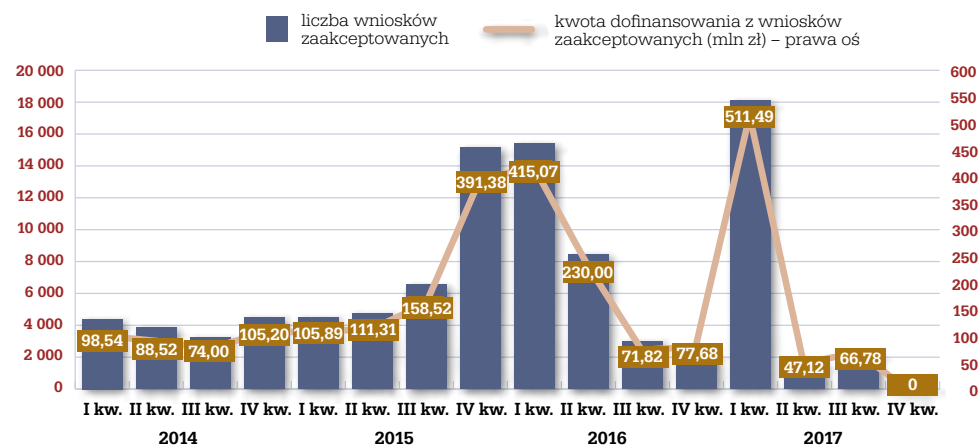
Program „Mieszkanie dla Młodych”

Przyjmowanie wniosków nabywców o dofinansowanie wkładu własnego w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych” z puli przewidzianej na 2017 rok wstrzymano już 31 stycznia ubiegłego roku, a ze środków na rok 2018 – 7 kwietnia 2017 roku. 8 sierpnia 2017 roku Bank Gospodarstwa Krajowego wznowił przyjmowanie wniosków z terminem wypłaty środków z Funduszu Dopłat planowanym na rok 2017 do momentu osiągnięcia poziomu 100% kwoty zaplanowanej na wypłaty – odblokowano kwotę 67 mln zł, która została zarezerwowana w ciągu kilku godzin. W IV kwartale 2017 roku nabywcy mieszkań nie mieli możliwości skorzystania ze wsparcia rządowego w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych”, a w wyniku wycofywania zgłoszeń saldo zaakceptowanych wniosków zmniejszyło się o **201** sztuk, opiewających na łączną kwotę dofinansowania w wysokości **6,60 mln zł**.

W ciągu czterech lat funkcjonowania Programu „Mdm”, czyli od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2017 roku zaakceptowano **98 073** wnioski o dofinansowanie zakupu mieszkań na łączną kwotę dofinansowania **2,547 mld zł**. W tym samym okresie podpisano **98 070** umów o kredyt hipoteczny na zasadach ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, na łączną kwotę **17,189 mld zł**. Kredyty z rządowym wsparciem stanowiły **13,54%** liczby oraz **10,73%** wartości wszystkich nowych umów kredytowych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 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 **2,552 mld zł**. **8,12%** tej kwoty wypłacono ze środków przeznaczonych na dopłaty w 2014 roku, **20,40%** pochodziła z puli przeznaczonej na 2015 rok, **27,49%** – na 2016 rok, na rok 2017 – **29,08%** oraz **14,91%** ze środków zarezerwowanych na rok 2018.

Wykres 16. Liczba i kwota wniosków zaakceptowanych przez banki w okresie I kw. 2014 r. – IV kw. 2017 r. – Program „Mieszkanie dla Młodych”



Źródło: BGK

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych nabytych do 31 grudnia 2017 roku w ramach Programu wyniosła **53,96 m²**, a domu jednorodzinnego – **87,17 m²**. Natomiast średnia cena transakcyjna lokalu wyniosła **219 tys. zł**, a domu – **293 tys. zł**.

W IV kwartale 2017 roku maksymalną cenę 1m² powierzchni użytkowej mieszkania lub domu w Programie „Mieszkanie dla Młodych” zmniejszono dla Warszawy (o **140,58 zł** dla rynku pierwotnego i o **115,01 zł** dla rynku wtórnego) oraz Wrocławia (na rynku pierwotnym o **27,50 zł**, a na rynku wtórnym o **22,50 zł**). Limity ceny transakcyjnej podwyższono w Krakowie, Łodzi i Poznaniu – odpowiednio o **84,15 zł**, **36,30 zł** i **4,95 zł** dla rynku pierwotnego oraz o **68,85 zł**, **29,70 zł** i **3,75 zł** dla rynku wtórnego.

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

Miasto	Limity cen w Programie „MdM” – rynek pierwotny (cena za 1m ²)	zmiana limitu III kw. 2017/IV kw. 2017	Limity cen w Programie „MdM” – rynek wtórny (cena za 1m ²)	zmiana limitu III kw. 2017/IV kw. 2017
Warszawa	6 264,07 zł	- 140,58 zł	5 125,15 zł	- 115,01 zł
Wrocław	5 344,35 zł	- 27,50 zł	4 372,65 zł	- 22,50 zł
Gdańsk	5 337,20 zł	0 zł	4 366,80 zł	0 zł
Kraków	5 344,35 zł	84,15 zł	4 372,65 zł	68,85 zł
Poznań	5 727,70 zł	4,95 zł	4 686,30 zł	3,75 zł
Łódź	4 191,00 zł	36,30 zł	3 429,00 zł	29,70 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

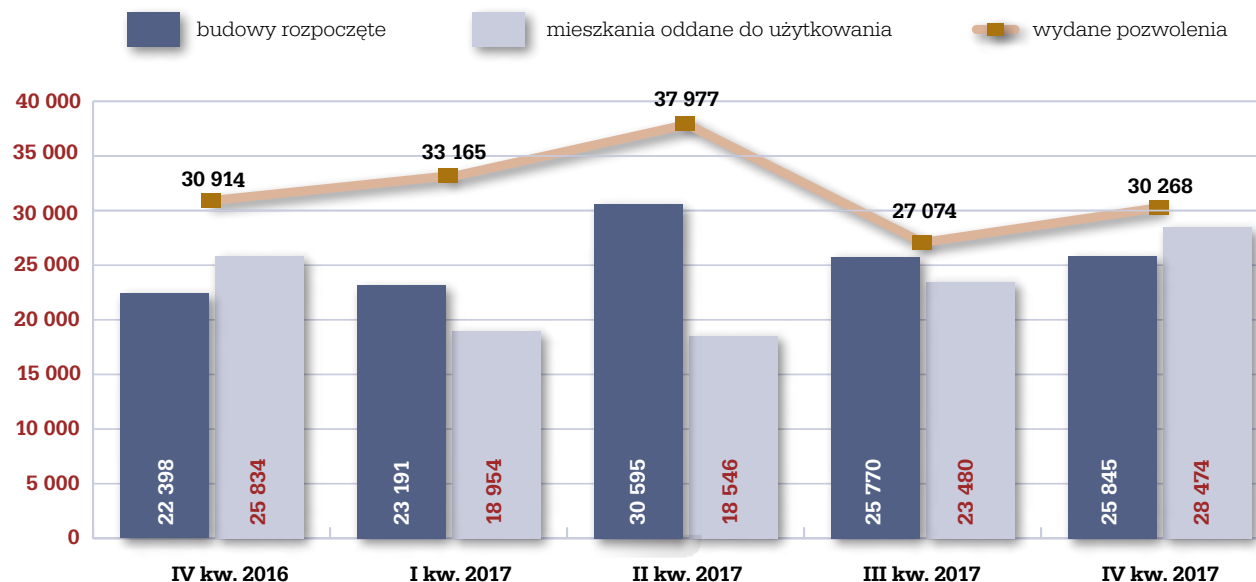
Zgodnie z zasadą sezonowości, w IV kwartale 2017 roku zanotowano spadek liczby rozpoczętych inwestycji – o **17,65%** w porównaniu do III kwartału. Tym samym liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w IV kwartale ubiegłego roku, wyniosła **45 140**. W tym samym okresie wydano pozwolenia na budowę **59 689** lokali mieszkalnych, czyli praktycznie tyle samo co w poprzednim kwartale (spadek zaledwie o **0,70%**). Natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła o **17,30%** w porównaniu do III kwartału 2017 roku, osiągając poziom **53 915**.

W minionym roku nowe mieszkania sprzedawały się tak dobrze jak nigdy, a deweloperzy chcąc wykorzystać dobrą koniunkturę rozpoczęli kolejne inwestycje. Już po wynikach III kwartału 2017 roku widać

było, że cały 2017 rok na pewno będzie rekordowy, a kolejne miesiące tylko to potwierdzały.

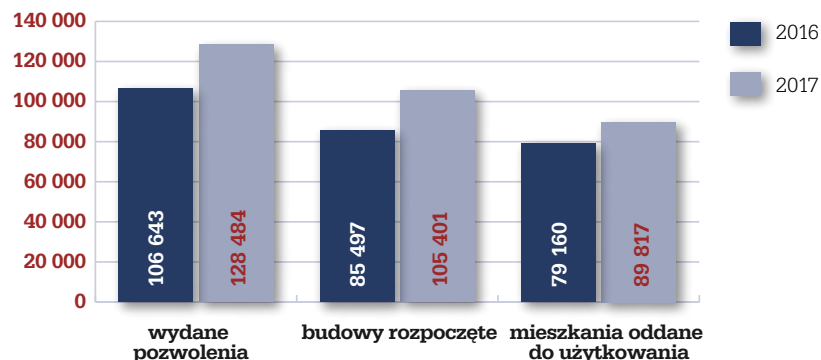
Według najnowszych danych Głównego Urzędu Statystycznego, w okresie od października do grudnia 2017 roku deweloperzy oddali do użytkowania **28 474** mieszkań, czyli więcej o **19,45%** w porównaniu do III kwartału 2017 roku. Był to najlepszy wynik w historii sektora deweloperskiego w skali jednego kwartału. Wzrost zanotowano też w przypadku liczby pozwoleń na budowę – **30 268** lokali, czyli więcej o **11,80%** w ujęciu kwartalnym. W IV kwartale 2017 roku deweloperzy rozpoczęli budowę **25 845** mieszkań, co mimo okresu tradycyjnego zimowego spowolnienia oznacza identyczny wynik jak w III kwartale. Widać więc, że branża deweloperska wciąż ocenia perspektywy rozwoju mieszkaniowego rynku pierwotnego jako bardzo dobre.

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



Źródło: GUS

Wykres 18. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w latach 2016 – 2017



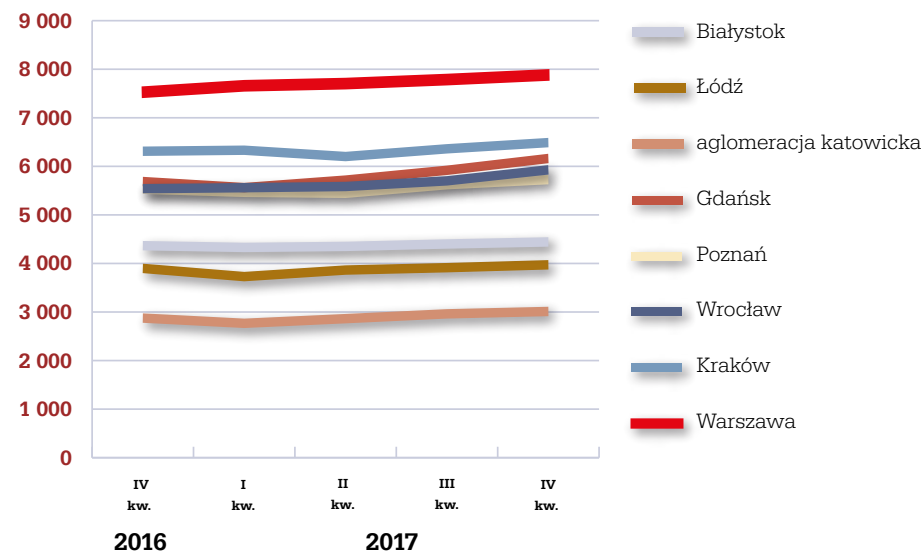
Źródło: GUS

Średnie ceny transakcyjne mieszkań

Wyraźny wzrost popytu na mieszkania, wzrost cen działek budowlanych oraz kosztów materiałów budowlanych i wykonawstwa, a także brak presji na obniżki cen ze strony Programu „Mieszkanie dla Młodych” doprowadziły do wzrostu cen mieszkań w największych polskich aglomeracjach. Systematyczny wzrost cen notujemy już od początku 2013 roku, jednak dzięki szybkiej reakcji deweloperów na zgłaszane zapotrzebowanie, którzy elastycznie dostosowują podaż i wprowadzają do sprzedaży nowe, dostosowane do potrzeb nabywców inwestycje, notowane wzrosty cen mieszkań nie są duże, a sytuacja na rynku nieruchomości pozostaje stabilna.

Według danych zgromadzonych w Systemie AMRON, w IV kwartale 2017 roku we wszystkich analizowanych aglomeracjach zarejestrowano wzrost przeciętnej ceny transakcyjnej 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej mieszkania w ujęciu kwartalnym. Największą zmianę zanotowano w Gdańsku i Wrocławiu, gdzie wzrost średniej ceny wyniósł odpowiednio o **243 zł/m²** (czyli **4,11%**) oraz **227 zł/m²** (czyli **3,99%**). Nieco mniejszy wzrost zanotowano w Krakowie – o **128 zł/m²**, w Poznaniu – o **104 zł/m²** i w Warszawie – o **95 zł/m²**. W pozostałych miastach wzrosty były niewielkie.

Wykres 19. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie IV kw. 2016 r. – IV kw. 2017 r. w ujęciu kwartalnym



Źródło: AMRON

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

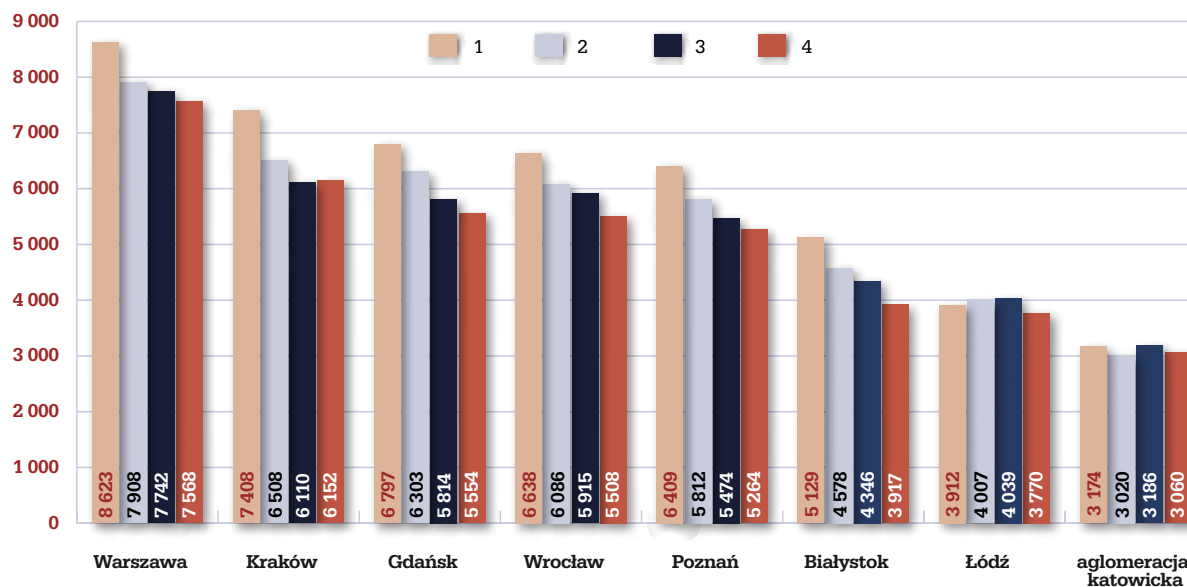
		Warszawa	Białystok	aglomeracja katowicka	Wrocław	Gdańsk	Kraków	Poznań	Łódź
2016	IV kw.	7 527	4 366	2 875	5 540	5 687	6 311	5 530	3 898
2017	I kw.	7 659	4 330	2 767	5 560	5 562	6 332	5 465	3 729
	II kw.	7 704	4 351	2 863	5 585	5 717	6 202	5 445	3 864
	III kw.	7 787	4 401	2 962	5 701	5 919	6 361	5 622	3 913
	IV kw.	7 882	4 443	3 011	5 928	6 162	6 489	5 727	3 972

Źródło: AMRON

W największych miastach Polski obserwujemy silną korelację pomiędzy liczbą pokoi w mieszkaniu i średnią ceną 1 m² powierzchni użytkowej, tzn. wraz ze wzrostem liczby pokoi, przeciętna cena jednostkowa spada. W IV kwartale 2017 roku, średnia cena transakcyjna 1 m² powierzchni użytkowej kawalerki w Warszawie wyniosła **8 623 zł**, w przypadku mieszkań dwupokojowych było to już **7 908 zł**, a czteropokojowych – **7 568 zł**. W pozostałych dużych aglomeracjach poziom cen jest niższy,

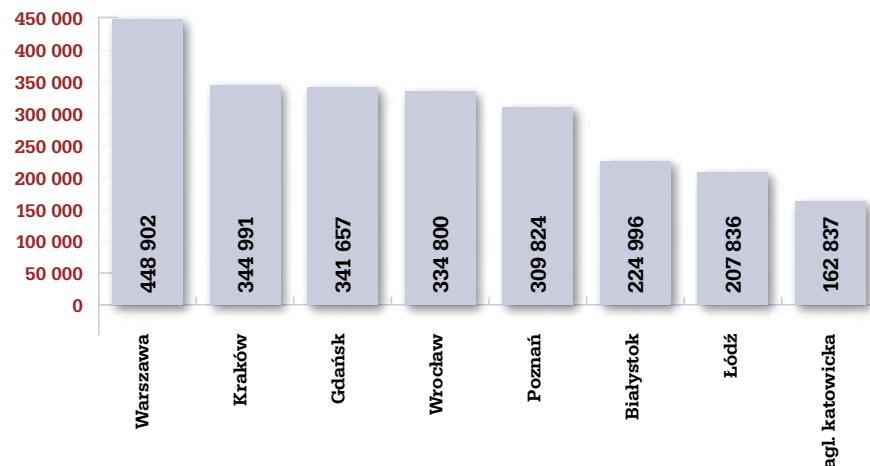
ale mieszkania jednopokojowe również są najdroższe. Wyjątkiem od tej reguły jest Łódź, gdzie średnia cena kawalerek (**3 912 zł/m²**) jest niższa niż mieszkań o dwóch (**4 007 zł/m²**) i trzech pokojach (**4 039 zł/m²**). Inaczej zachowują się również ceny mieszkań w aglomeracji katowickiej, gdzie bez względu na liczbę pokoi średnie ceny kształtują się na podobnym poziomie.

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



Źródło: AMRON

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



Źródło: AMRON

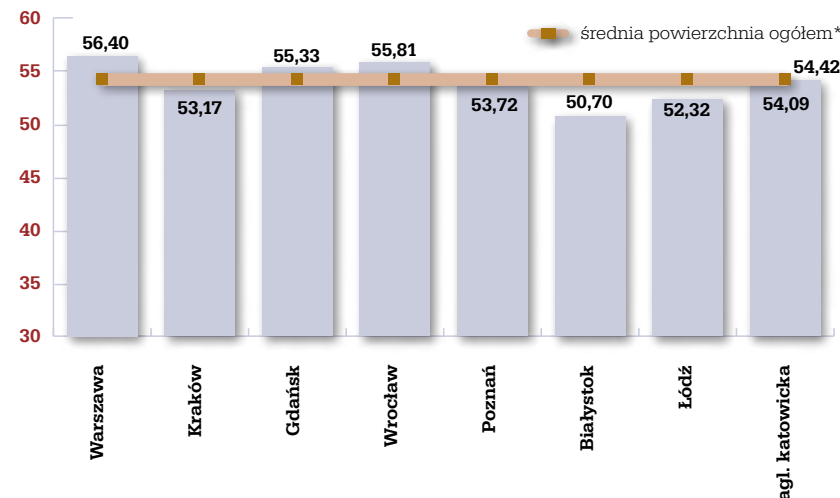
W IV kwartale 2017 roku przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań sprzedanych w ośmiu największych aglomeracjach Polski wyniosła **54,42 m²**, co oznacza wzrost o **0,32 m²** w odniesieniu do poprzedniego kwartału. Lokale o ponadprzeciętnej średniej powierzchni kupowano

Zmiana wartości zabezpieczeń hipotecznych

Zdarza się, że osoby, które nabyły mieszkania w okresie najwyższych cen nieruchomości przy udziale kredytu mieszkaniowego, obecnie nie są w stanie sprzedać nieruchomości, ponieważ środki pozyskane ze sprzedaży mieszkania mogą nie wystarczyć na spłatę pozostałej części zobowiązania. To właśnie jest głównym powodem niezadowolenia kredytobiorców frankowych. 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

w Warszawie (**56,40 m²**), Gdańsku (**55,33 m²**) i we Wrocławiu (**55,81 m²**). Natomiast najmniejsze mieszkania były przedmiotem obrotu w Białymstoku, gdzie przeciętny metraż wyniósł **50,70 m²**.

Wykres 22. Przeciętny metraż mieszkania w badanych miastach w IV kw. 2017 r. (m²)



* w ośmiu badanych lokalizacjach

Źródło: AMRON

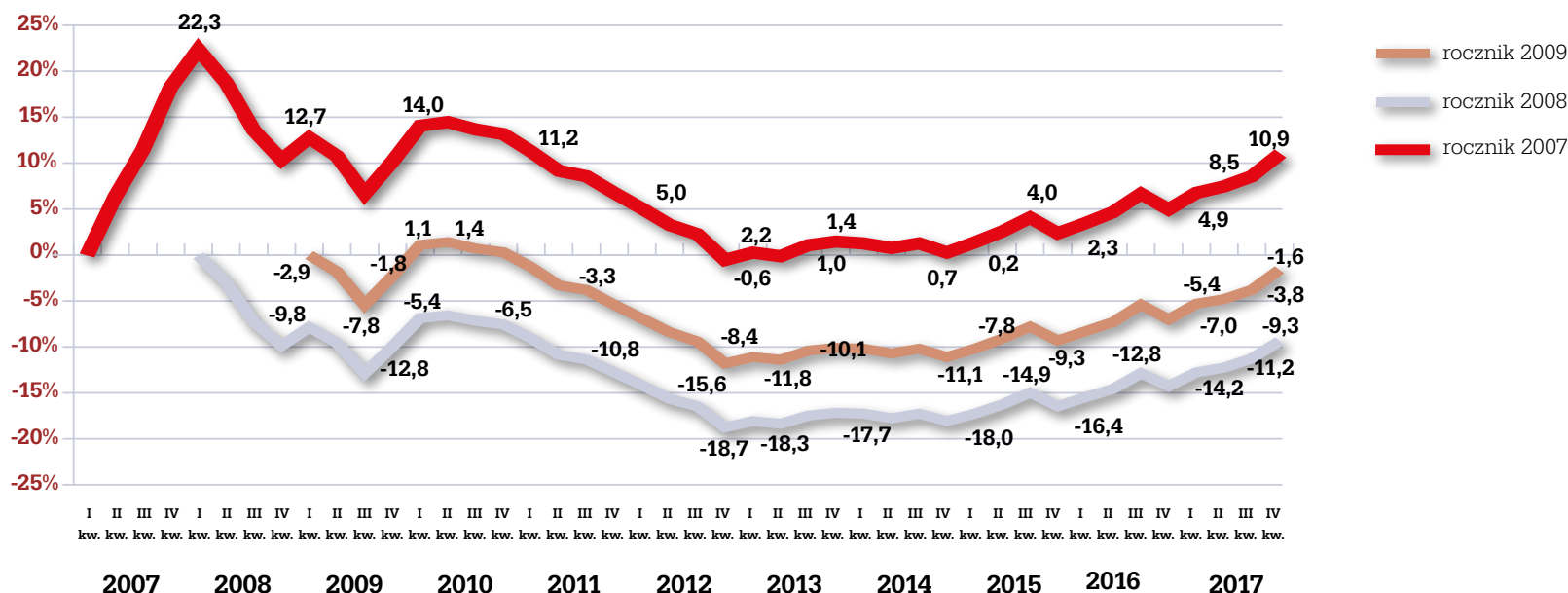
ceny transakcyjne nieruchomości oraz ich znaczne wahania, do analizy przyjęto średnie ceny na rynku warszawskim.

W IV 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 **10,9%** (więcej o **2,4 p.p.** niż w III kwartale 2017 roku). 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 **1,6%** (wobec **3,8%** w poprzednim kwartale). W najgorszej sytuacji nadal znajdują się osoby, które nabyły mieszkanie w I kwartale 2008 roku – spadek wartości nieruchomości wyniósł **9,3%**, (w poprzednim kwartale było to **11,2%**). 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 23. Wskaźniki zmian wartości nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie hipoteczne w okresie I kw. 2007 r. – IV kw. 2017 r.



Źródło: AMRON

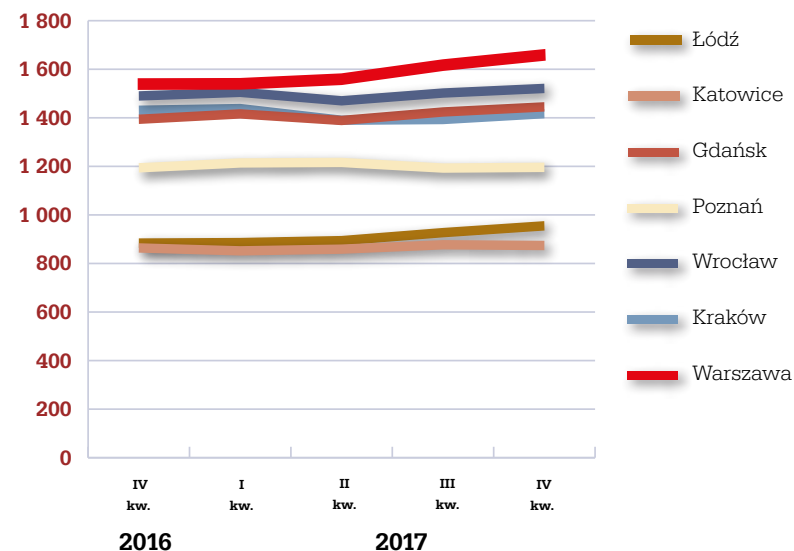
Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

Analiza umów najmu podpisanych w większości badanych aglomeracji wskazuje na wyraźny trend wzrostowy, choć w dużej mierze wynika to zapewne z systematycznego wprowadzania na rynek coraz większej liczby nowych mieszkań o wyższym standardzie wykończenia i wyposażenia. Spośród badanych lokalizacji średnia stawka wynajmu mieszkania w ciągu ostatnich czterech lat pozostawała stabilna jedynie w Katowicach i Poznaniu.

W IV kwartale ubiegłego roku w pięciu spośród siedmiu analizowanych lokalizacji zanotowano wzrost przeciętnej stawki czynszu za wynajem mieszkania. Największą zmianę zarejestrowano w Warszawie oraz w Łodzi, odpowiednio wzrost o **42 zł** (czyli **2,57%**) i **28 zł** (czyli **2,98%**). Zmiana średniego czynszu w Krakowie, Gdańsku i Wrocławiu nie przekroczyła **2%**, natomiast w Katowicach i Poznaniu stawka przeciętnej czynszu pozostała na poziomie z poprzedniego kwartału.

W okresie od października do grudnia 2017 roku miastami o najwyższych średnich stawkach czynszu były: Warszawa (**1 659 zł**), Wrocław (**1 521 zł**), Gdańsk (**1 445 zł**) i Kraków (**1 417 zł**). Średni czynsz za wynajem lokalu mieszkalnego w stolicy był wyższy o **785 zł** od najniższej zarejestrowanej w tym okresie przeciętnej stawki, odnotowanej w Katowicach (**874 zł**). Różnica pomiędzy przeciętną stawką czynszu odnotowaną w Warszawie i Wrocławiu wyniosła **138 zł** (o **23 zł** więcej niż w poprzednim kwartale), między Warszawą i Gdańskiem – **214 zł** (o **21 zł** więcej), między Warszawą i Krakowem – **242 zł** (o **18 zł** więcej), a między Warszawą i Poznaniem – **462 zł** (więcej o **38 zł**).

Wykres 24. Średnie stawki czynszu najmu mieszkania w wybranych miastach w okresie IV kw. 2016 r. – IV kw. 2017 r.



Źródło: AMRON

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

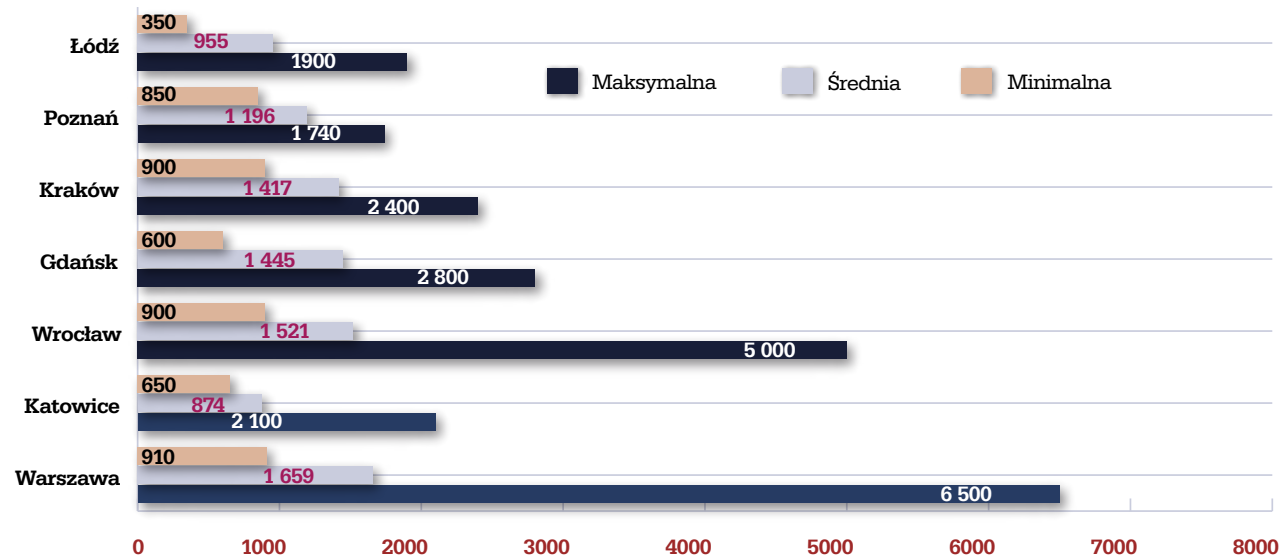
		Warszawa	Katowice	Wrocław	Gdańsk	Kraków	Poznań	Łódź
2016	IV kw.	1 539	864	1 490	1 394	1 431	1 194	884
2017	I kw.	1 540	852	1 505	1 416	1 438	1 214	886
	II kw.	1 559	859	1 470	1 389	1 390	1 216	894
	III kw.	1 617	877	1 502	1 424	1 393	1 193	927
	IV kw.	1 659	874	1 521	1 445	1 417	1 196	955

Źródło: AMRON

Analiza umów najmu obowiązujących w IV kwartale 2017 roku wykazała, że największa rozpiętość czynszów miała miejsce w Warszawie i wyniosła **5 590 zł**. Dużą różnicę pomiędzy najwyższą i najniższą stawką czynszu zanotowano również we Wrocławiu – **4 100 zł**, najmniejszą zaś

w Poznaniu – **890 zł**. Spośród siedmiu analizowanych miast najniższą stawkę najmu zanotowano w Łodzi – **350 zł** miesięcznie, natomiast najwyższą w Warszawie – **6 500 zł**.

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

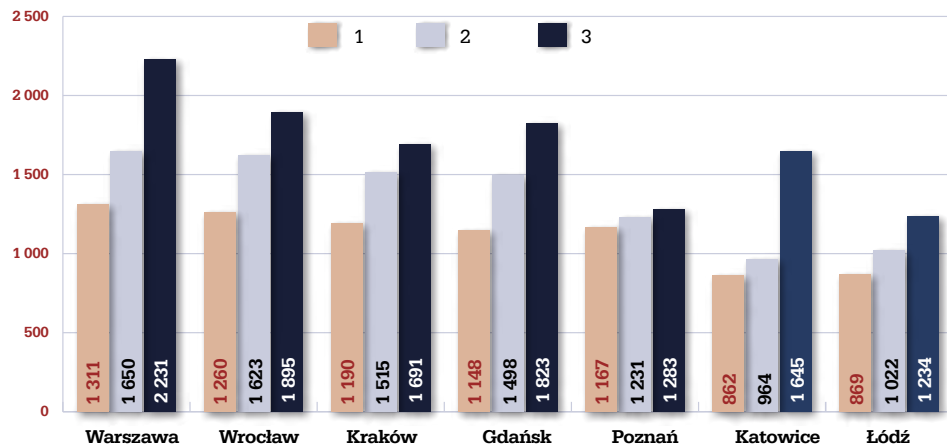


Źródło: AMRON

W IV kwartale 2017 roku, we wszystkich analizowanych miastach nieznacznie wzrosła średnia stawka najmu mieszkań jednopokojowych – najbardziej we Wrocławiu (o **55 zł**) i w Warszawie (**37 zł**). Najwyższe stawki czynszu zanotowano w stolicy: miesięczny czynsz najmu kawalerki w Warszawie wyniósł średnio **1 311 zł**, za najem mieszkania dwupokojowego trzeba było zapłacić **1 650 zł** miesięcznie, a trzypokojowego – **2 231 zł**. Na drugim miejscu znalazł się Wrocław, gdzie przeciętny

czynsz za wynajęcie mieszkania jednopokojowego wyniósł **1 260 zł**, mieszkania o dwóch pokojach – **1 623 zł**, a lokalu z trzema pokojami – **1 895 zł**. Najniższe średnie stawki czynszu za wynajem kawalerki i mieszkania dwupokojowego zanotowano w Katowicach (odpowiednio **862 zł** i **964 zł**), natomiast mieszkanie trzypokojowe najtaniej można było wynająć w Łodzi – **1 234 zł** miesięcznie.

Wykres 26. 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 – Krzysztof Bystrosz, Członek Zarządu Mzuri Sp. z o.o.



Ostatni kwartał 2017 roku to kontynuacja delikatnych, lecz stabilnych wzrostów czynszów najmu mieszkań i domów. Wynikają one m. in. z podtrzymującego się wysokiego popytu wśród najemców, jak również zwiększania jakości wykończenia i wyposażenia oferowanych mieszkań. Odnotowujemy znaczący wzrost zainteresowania wynajmem zarządzanych lokali wśród obcokrajowców, spośród których najliczniejszą grupę (szacujemy ok. 40 – 60%) stanowią Ukraińcy. Dostrzegamy również, że coraz większy

odsetek oferowanych lokali do wynajmu to lokale, które zostały wyremontowane w ostatnich 15 latach, tym samym rzadziej można spotkać lokale nieremontowane ani niemeblowane od lat siedemdziesiątych ubiegłego stulecia. Taki trend jest odpowiedzią na rosnące wymagania najemców w obszarze jakości wyposażenia i umeblowania lokali.

Dodatkowo, wzrosty czynszów najmu oscylujące wokół 2% – 3%, w zależności od regionu, znajdują odzwierciedlenie w poziomie inflacji 2,5%, odnotowanym na początku listopada 2017 roku.

Nie zmienia się zestawienie miast z najwyższymi kwotami czynszów za najem. Wciąż liderem pozostaje Warszawa. Stawki czynszów w kolejnych w rankingu miastach wynoszą 92% (Wrocław), 87% (Gdańsk), 85% (Kraków) cen warszawskich.

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

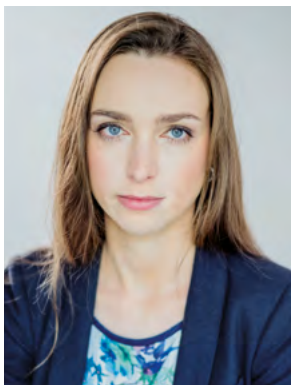
System SARFiN to system wymiany informacji o wielkości sprzedaży kredytów mieszkaniowych oraz informacji z zakresu monitorowania ryzyka portfela wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie. System prowadzony jest przy Związku Banków Polskich od lipca 2001 roku i dostępny jest wyłącznie dla banków. Z danych 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 Łaszkiem i Mzuri Sp. z o. o. pod redakcją Agnieszki Gołębiowskiej (agnieszka.golebiowska@amron.pl). Dane oraz komentarze zostały przygotowane przez zespoły AMRON i SARFiN: Agnieszkę Pilcicką (agnieszka.pilcicka@amron.pl), 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

POLSKA

Stämpfli Polska Sp. z o.o.
www.staempfli.pl