

Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych
i cenach transakcyjnych nieruchomości

4 / 2018

Raport nr 38

Data publikacji: 28 lutego 2019 r.

15 LAT
AMRON
CENTRUM WIEDZY O RYNKU
NIERUCHOMOŚCI



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH



ROZDZIAŁ 1

- 3 RAPORT W LICZBACH 2018/2017
- 4 RAPORT W LICZBACH IV KW. 2018/III KW. 2018
- 5 15 LAT DOŚWIADCZEŃ CENTRUM AMRON – CENTRUM WIEDZY O RYNKU NIERUCHOMOŚCI
- 6 WSTĘP
- 8 ANALIZA OTOCZENIA RYNKOWEGO

ROZDZIAŁ 2

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

ROZDZIAŁ 3

- 17 SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH
- 25 BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE OGÓLEM
- 26 WYNIKI DZIAŁALNOŚCI SEKTORA DEWELOPERSKIEGO
- 27 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ
- 31 ZMIANA WARTOŚCI ZABEZPIECZEŃ HIPOTECZNYCH
- 32 ŚREDNIE STAWKI CZYNZU NAJMU MIESZKAŃ

ROZDZIAŁ 4

- 36 KOMENTARZ PARTNERA
- 37 KOMENTARZ EKSPERTA
- 38 SYSTEM ANALIZ I MONITOROWANIA RYNKU OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI
- 38 SYSTEM ANALIZ RYNKU FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

RAPORT W LICZBACH

2018/2017

415,158 mld zł

ogólna kwota zadłużenia
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana
2018/2017

6,78%

2,246 mln	liczba czynnych umów kredytowych	4,92%	↑
212 596	liczba umów zawartych	11,52%	↑
53,852 mld zł	wartość umów zawartych	20,82%	↑
253 529 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	8,69%	↑
207,48 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	1,26 pkt.	↑
41,66%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	4,14 pkt. proc.	↓
98,37%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,49 pkt. proc.	↓
62,03%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	1,05 pkt. proc.	↓
7 999 zł	średnia cena transakcyjna 1 m ² mieszkania w Warszawie	3,64%	↑
1 744 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	7,92%	↑

RAPORT W LICZBACH

IV KW. 2018/III KW. 2018

415,158 mld zł

ogólna kwota zadłużenia
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana
IV kw. 2018 / III kw. 2018

1,70%

2,246 mln	liczba czynnych umów kredytowych	1,39%	↗
51 703	liczba umów zawartych	0,67%	↘
13,626 mld zł	wartość umów zawartych	0,41%	↗
263 190 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	1,08%	↗
207,48 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	0,55 pkt.	↗
42,56%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	2,93 pkt. proc.	↗
98,18%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,01 pkt. proc.	↗
59,79%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	1,28 pkt. proc.	↘
8 117 zł	średnia cena transakcyjna 1 m ² mieszkania w Warszawie	0,68%	↗
1 767 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	0,73%	↘

15 LAT DOŚWIADCZEŃ CENTRUM AMRON – CENTRUM WIEDZY O RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Rynek nieruchomości w Polsce to jeden z najbardziej dynamicznie rozwijających się sektorów gospodarki narodowej. Każdego roku na rynku nieruchomości zawieranych jest ok. 500 tys. transakcji sprzedaży skutkujących przepływem strumienia pieniądza na poziomie ponad 100 mld złotych, a szacowana wartość polskich nieruchomości wynosi ok. 3,5 bln złotych, czyli 180% polskiego PKB. Nieruchomości to towar kluczowy dla gospodarki, a w coraz większym wymiarze również podstawowy filar stabilizacji majątkowej polskich rodzin. Aktualnie liczba czynnych umów o kredyt hipoteczny na cele mieszkaniowe wynosi ponad 2,2 mln, a całkowite zadłużenie gospodarstw domowych z tego tytułu opiewa na ponad 415 mld złotych.

Jednak doświadczenia innych krajów pokazują, jak dotkliwe mogą być skutki kryzysów powstających na rynkach nieruchomości. Cykliczny charakter tego rynku sprawia, że bieżąca obserwacja i ocena zjawisk zachodzących na rynkach nieruchomości zarówno mieszkalnych, jak i komercyjnych, jest niezwykle ważna, zwłaszcza dla sektora finansowego, co ostatnio udowodnił amerykański kryzys *subprime* i jego skutki dla gospodarki światowej.

Zdając sobie z tego sprawę, w trosce o bezpieczeństwo sektora, już w roku 2000 Związek Banków Polskich podjął prace nad budową systemu do monitorowania rynku nieruchomości i zarządzania związanego z nim ryzyka kredytowego. Wejście Polski do Unii Europejskiej 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.

Doświadczenie buduje zaufanie! Wypracowana przez te 15 lat silna pozycja Centrum AMRON jest dowodem ogromnego znaczenia rzetelnej informacji o nieruchomościach i ich cenach, nie ustajemy więc w dążeniu do dalszej poprawy jakości naszych usług i rozbudowy zasobów bazy AMRON oraz doskonalenia udostępnianych przez nas narzędzi ich analizy.



WYNIKI AKCJI KREDYTOWEJ MINIONEGO ROKU W UJĘCIU ILOŚCIOWYM BYŁY NAJLEPSZE OD 2011 ROKU, NATOMIAST W UJĘCIU WARTOŚCIOWYM UZYSKANO TRZECI WYNIK W HISTORII PO REKORDOWYM ROKU 2007 I 2008.

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 ósma edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich! Przez 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. A od 15 lat budujemy kompetencje Centrum AMRON oraz największą w Polsce międzybankową bazę danych, której zasoby przekroczyły już 3,2 mln rekordów! W najnowszej edycji Raportu prezentujemy wyniki czwartego kwartału i całego roku 2018 w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów oraz danych za rok 2017.

Wyniki roku 2018 zaskoczyły większość obserwatorów i analityków rynku mieszkaniowego i kredytowego. Owszem wszyscy liczyli na kontynuację pozytywnych trendów w obu tych obszarach, ale osiągnięte wyniki na poziomie tych z okresu poprzedzającego ostatni kryzys zaczęły wzbudzać obawy co do najbliższej przyszłości rynku mieszkaniowego, a w szczególności ryzyka załamania się trendu cen transakcyjnych mieszkań.

W całym 2018 roku w Polsce udzielono 212 596 nowych kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości 53,852 mld zł, czyli więcej odpowiednio o prawie 12% i o prawie 21% w porównaniu do wyników roku poprzedniego. Oznacza to, że wyniki akcji kredytowej minionego roku w ujęciu ilościowym były najlepsze od 2011 roku, natomiast w uję-

ciu wartościowym uzyskano trzeci wynik w historii po rekordowym roku 2007 i 2008. Spełniła się prognoza Centrum AMRON, zapowiadająca akcję kredytową w 2018 roku na poziomie przekraczającym 200 tysięcy kredytów o łącznej kwocie ponad 50 mld zł. Na koniec 2018 roku łączna liczba czynnych umów kredytów mieszkaniowych osiągnęła poziom 2 246 296 sztuk a całkowity stan zadłużenia z tego tytułu wyniósł 415,158 mld zł.

W 2018 roku, podobnie jak w latach poprzednich, sytuację na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i kredytów hipotecznych kształtowała przede wszystkim dobra koniunktura w polskiej gospodarce i związany z nią wzrost płac i siły nabywczej dochodów, a także historycznie niskie stopy procentowe NBP, utrzymujące niski koszt obsługi kredytu hipotecznego i zachęcające do poszukiwania alternatywnych do lokat bankowych możliwości lokowania oszczędności.

W 2018 roku padł kolejny rekord na rynku mieszkaniowym. Oddano do użytkowania 184 783 mieszkania i rozpoczęto budowę kolejnych 221 907, przy uzyskanych 257 072 pozwoleniach na budowę. Nawet w latach 2007-2008 nie uzyskano tak dobrych wyników. I to wszystko pomimo występowania tych samych co przed rokiem barier – konsekwentnego i dynamicznego wzrostu cen gruntów pod zabudowę oraz wzrostu kosztów budowy mieszkań, zarówno w zakresie wykonawstwa, jak i kosztów nabycia materiałów budowlanych.

Na rynku mieszkaniowym kontynuowany był wzrost cen. Tempo wzrostu było jednak nierównomierne w ciągu całego roku i w większości największych miast wyraźnie spowolniło w jego drugiej połowie. Spośród największych polskich aglomeracji największy wzrost zanotowano w Gdańsku, gdzie średnia cena 1 m² mieszkania była w IV kwartale 2018 roku wyższa o 10,49% od notowanej rok wcześniej.

Co czeka nas na rynku mieszkaniowym w 2019 roku? Po trzech latach od ogłoszenia Narodowego Programu Mieszkaniowego hasło „Mieszkanie Plus” występuje coraz rzadziej zarówno w mediach, jak i w wypowiedziach polityków. Szkoda, że przez trzy lata przedstawiane przez Związek Banków Polskich propozycje rozwiązań alternatywnych nie spotkały się z jakimkolwiek zainteresowaniem ze strony rządu.

Obserwowany spadek sprzedaży na rynku mieszkaniowym potwierdza, że deweloperzy po doświadczeniach z poprzedniego kryzysu starają się nie napędzać koniunktury, tylko spokojnie dystrybuują i przedkładają na rynku nowe mieszkania, ale już nie w takiej liczbie i nie w takim tempie jak kiedyś. W związku z tym ceny się stabilizują, a inwestorzy nie chcą na razie inwestować i czekają na spadki. Obserwujemy więc również spadek popytu. Możemy się więc spodziewać na pewno wyhamowania wzrostu cen, a być może nawet lekkiej korekty cen w 2019 roku i to byłoby dobre dla zainteresowania tym rynkiem.

O ile nie będziemy mieć w najbliższych miesiącach do czynienia z dynamicznymi zmianami politycznymi, w tym regulacyjnymi i gospodarczymi w otoczeniu rynku mieszkaniowego, sytuację na rynku kształtować będzie przede wszystkim spowolnienie gospodarcze, wpływające na obniżenie popytu

na mieszkania i rosnące koszty produkcji po stronie podażowej, wynikające zarówno z planowanych nowych regulacji, sytuacji na rynku gruntów pod zabudowę wielorodzinną, jak i stanu branży budowlanej. Będzie to prawdopodobnie najtrudniejszy od szeregu lat okres dla branży deweloperskiej a na rynkach największych polskich aglomeracji możemy mieć do czynienia ze słabnącą dynamiką wzrostów cen mieszkań i jednocześnie z dalszym ograniczeniem wolumenu obrotu. Również banki sygnalizują zaostrzenie polityki kredytowej, chociaż na razie, przynajmniej w polityce cenowej oferowanych kredytów hipotecznych tego zaostrzenia nie widać.

Tak, czy owak raczej na powtórzenie wyników roku 2018 w roku 2019 nie ma co liczyć. Zarówno w obszarze nowych inwestycji mieszkaniowych, jak i akcji kredytowej. Czy jeszcze usłyszymy o Programie „Mieszkanie Plus”? To pytanie pozostawiam otwarte.

Zapraszam więc 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 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

Za nami pięć lat rekordowo wysokiej aktywności na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych, zarówno po stronie popytu (w tym także popytu inwestycyjnego), jak i podaży. Rok 2018 był jednak inny niż lata poprzednie. Mieszkania nadal drożały, ale dynamika wzrostów w drugiej połowie roku spadła. Popyt na mieszkania był nadal bardzo wysoki, ale sprzedaż deweloperów nieznacznie spadła. Dopalacz w postaci Programu „Mieszkanie dla Młodych” skończył się, a mimo to liczba nowych kredytów mieszkaniowych okazała się najwyższa od 2011 roku. Widać więc, że nastroje na rynku powoli się zmieniają, a perspektywa spowolnienia gospodarczego, wzrostu inflacji i stóp procentowych, nowych regulacji prawnych i przyszłych wyborów parlamentarnych oraz niepewny stan sektora wykonawstwa potęguje niepokój. Rok 2019 będzie więc prawdopodobnie najtrudniejszym od szeregu lat okresem dla branży deweloperskiej, dynamika wzrostu cen mieszkań w największych polskich aglomeracjach prawdopodobnie będzie słabnąć, a wolumen obrotów będzie spadać. Jednak zmiany te będą stopniowe, dzięki czemu uczestnicy rynku będą mieli czas na przystosowanie się do nowej sytuacji.

Najważniejsze czynniki kształtujące sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz na rynku kredytów hipotecznych w 2018 roku to:

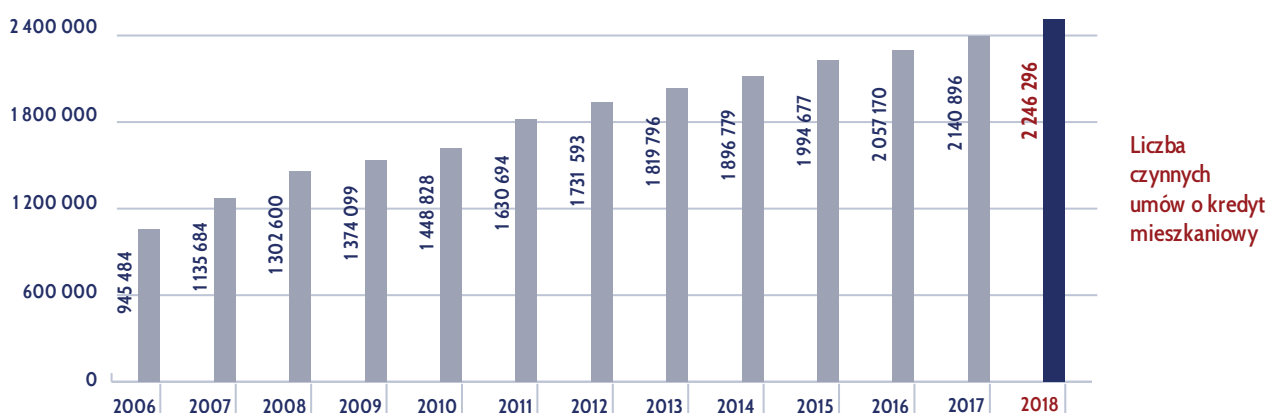
- dobra koniunktura w polskiej gospodarce – stabilny wzrost gospodarczy, spadek bezrobocia, systematyczny wzrost wynagrodzeń oraz siły nabywczej;
- niski poziom inflacji oraz utrzymujące się rekordowo niskie stopy procentowe NBP (stopa referencyjna NBP na poziomie 1,5%), zapewniające koszt obsługi kredytu hipotecznego na relatywnie niskim poziomie i jednocześnie zachęcające do poszukiwania alternatywnych dla lokat bankowych możliwości lokowania wolnych środków finansowych;
- ostatnia pula środków Programu „Mieszkanie dla Młodych” uruchomiona 2 stycznia 2018 roku została rozdysponowana w ciągu dwóch dni, znacząco wspierając wyniki akcji kredytowej oraz sprzedaży mieszkań w I kwartale;
- rosnące ograniczenia po stronie podażowej na rynku pierwotnym – wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów wykonawstwa oraz dynamiczny wzrost cen gruntów pod zabudowę wynikający z boomu budowlanego przy jednoczesnym wprowadzeniu nowych regulacji prawnych i zablokowaniu gruntów budowlanych będących własnością Skarbu Państwa na potrzeby realizacji rządowego Programu „Mieszkanie Plus”;
- niewielki spadek sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym w drugiej połowie roku, będący konsekwencją rosnących cen mieszkań, a także świadomego ograniczania podaży przez deweloperów;
- uchwalenie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, czyli tzw. „specustawy mieszkaniowej”, która ułatwi odrolnienie gruntów w granicach miast i w przyszłości może nieco poprawić sytuację deweloperów w zakresie możliwości pozyskiwania gruntów pod inwestycje;
- uchwalenie ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, która może wpłynąć na wysokość rynkowych stawek czynszów, a co za tym idzie na opłacalność inwestowania w nieruchomości pod wynajem;
- uchwalenie ustawy o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, która uporządkuje sytuację prawną gruntów, ale może też spowodować chaos na rynku nieruchomości i w sądach wieczystoksięgowych, a tym samym opóźnienia przy sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych;
- skierowanie do prac sejmowych projektu ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości (FINN), której celem jest zwiększenie zaangażowania kapitału krajowego na rynku najmu nieruchomości mieszkaniowych – uchwalenie ustawy zaplanowano na początek 2019 roku.

SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Czynne kredyty mieszkaniowe

Na koniec 2018 roku łączna liczba czynnych umów kredytowych przeznaczonych na cele mieszkaniowe osiągnęła poziom **2 246 296** sztuk, co oznacza przyrost o **1,39%** (nominalnie o **30 808** umów)

w porównaniu do stanu na koniec III kwartału. W odniesieniu do wyniku zanotowanego na koniec roku 2017 (**2 140 896** umów) portfel kredytów mieszkaniowych w Polsce powiększył się o **105 400** umów, czyli **4,92%**.

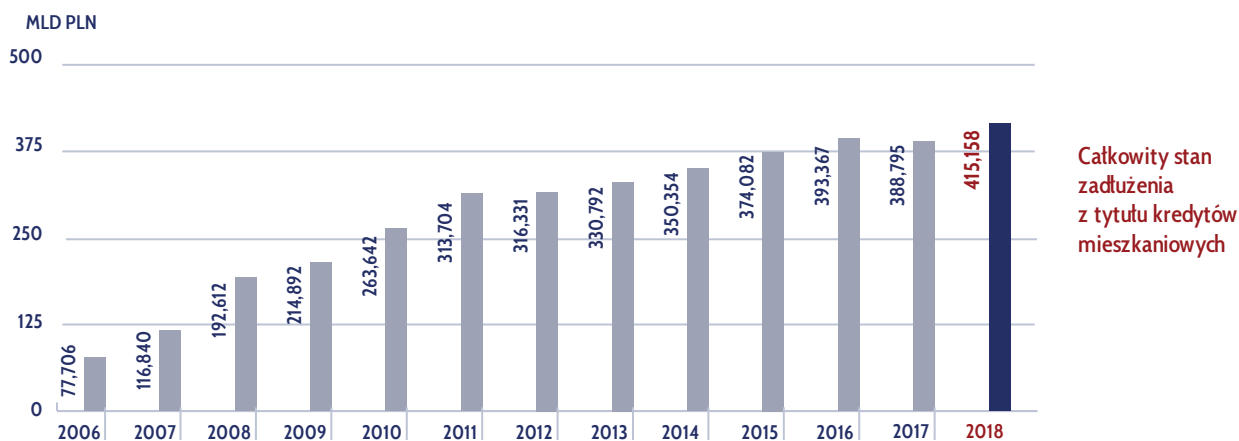


ŹRÓDŁO: SARFIN

Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

W okresie od października do grudnia 2018 roku całkowity stan zadłużenia z tytułu czynnych kredytów mieszkaniowych wzrósł o **6,920 mld zł**,

czyli o **1,70%** w odniesieniu do poprzedniego kwartału i na koniec roku wyniósł **415,158 mld zł**. W porównaniu do wyniku zanotowanego na koniec 2017 roku, był to wynik wyższy o **6,78%**, czyli nominalnie o **26,363 mld zł**.



ŹRÓDŁO: SARFIN

Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

W IV kwartale 2018 roku zaobserwowano niewielki spadek sprzedaży kredytów mieszkaniowych w porównaniu do poprzedniego kwartału w ujęciu ilościowym przy jednoczesnym minimalnym wzroście ich łącznej wartości. W badanym okresie banki w Polsce udzieliły **51 703** nowe kredyty hipotecznych na cele mieszkaniowe (o **0,67%**, czyli o **348** sztuk mniej niż w III kwartale ubiegłego roku) o łącznej wartości **13,626 mld zł** (o **0,41%** – nominalnie o **55 mln zł** więcej w ujęciu

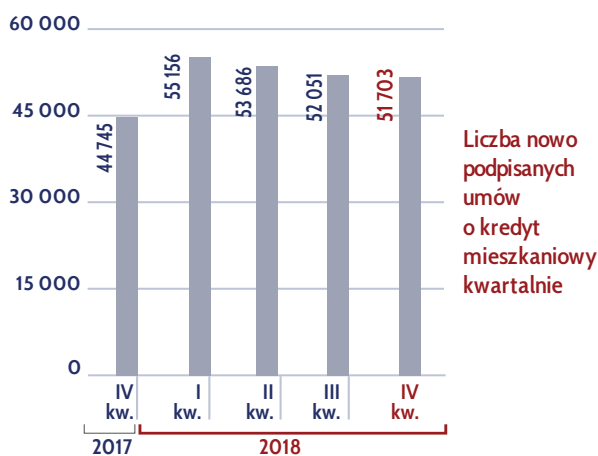
kwartalnym). Oznacza to, że Polacy zadłużają się na coraz wyższe kwoty – średnia wartość nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych systematycznie rośnie.

W odniesieniu do IV kwartału 2017 roku, badany kwartał zakończył się znacznym wzrostem zarówno liczby, jak i wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych. W IV kwartale 2018 roku liczba nowych kredytów hipotecznych wzrosła o **6 958 (15,55%)**, natomiast ich wartość – o **2,698 mld zł (24,69%)**.

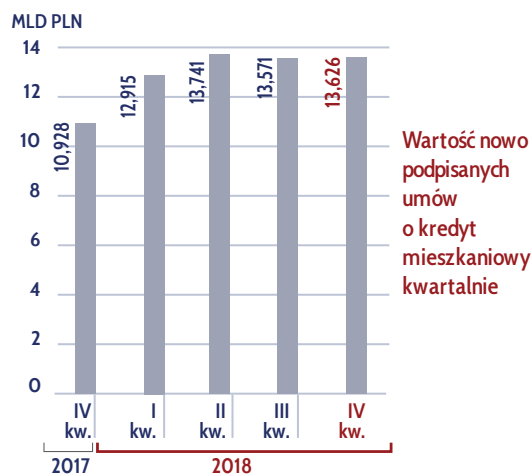
OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
IV kw. 2017	10,928	0,21% ↓	44 745	2,35% ↓
I kw. 2018	12,915	18,19% ↑	55 156	23,27% ↑
II kw. 2018	13,741	6,40% ↑	53 686	2,67% ↓
III kw. 2018	13,571	1,24% ↓	52 051	3,05% ↓
IV kw. 2018	13,626	0,41% ↑	51 703	0,67% ↓

Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych kwartalnie

ŹRÓDŁO: SARFIN



Liczba nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy kwartalnie



Wartość nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy kwartalnie

ŹRÓDŁO: SARFIN

ŹRÓDŁO: SARFIN

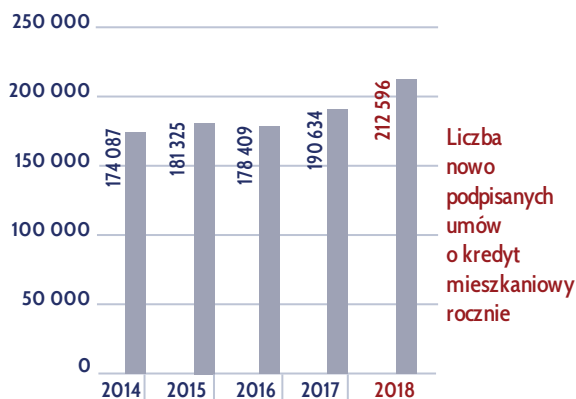
W całym 2018 roku w Polsce udzielono **212 596** nowych kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości **53,852 mld zł**, czyli więcej odpowiednio o **11,52% (21 962 umowy)** i o **20,82%** (nominalnie **9,278 mld zł**) w porównaniu do wyników roku

poprzedniego. Oznacza to, że wyniki akcji kredytowej minionego roku w ujęciu ilościowym były najlepsze od 2011 roku, natomiast w ujęciu wartościowym uzyskano trzeci wynik w historii po rekordowym roku 2007 i 2008.

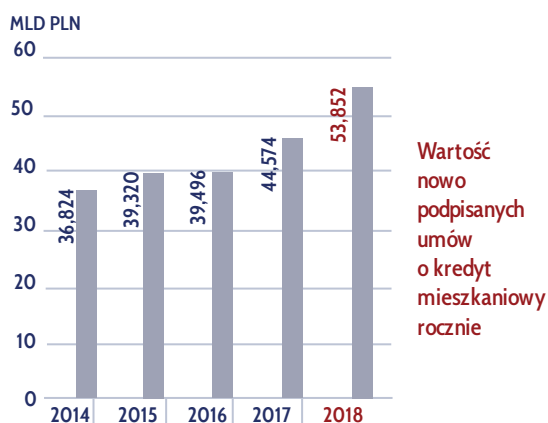
OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni rok	LICZBA	ZMIANA / poprzedni rok
2014	36,824	0,96% ↑	174 087	1,57% ↓
2015	39,320	6,78% ↑	181 325	4,16% ↑
2016	39,496	0,45% ↑	178 409	1,61% ↓
2017	44,574	12,86% ↑	190 634	6,85% ↑
2018	53,852	20,82% ↑	212 596	11,52% ↑

Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych rocznie

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

Waluta kredytu

W IV kwartale 2018 roku struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych praktycznie nie uległa zmianie. Udział złotych kredytów mieszkaniowych wyniósł **98,18%**, czyli zaledwie o **0,01 p.p.** więcej w porównaniu do poprzedniego kwartału. Jednocześnie o **0,01 p.p.** spadł udział kredytów denominowanych w euro, które stanowiły **1,23%** wartości wszystkich nowych kredytów hipotecznych. Udziały kredytów mieszkaniowych w innych walutach nie zmieniły się.

W odniesieniu do IV kwartału 2017 roku, o **0,75 p.p.** spadł udział wartości nowo udzielonych kredytów w złotówkach. Odsetek kredytów mieszkaniowych w euro wzrósł o **0,52 p.p.**, udział kredytów denominowanych w pozostałych walutach – o **0,23 p.p.**, natomiast udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim nie zmienił się.

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
IV kw. 2017	98,93%	0,01%	0,71%	0,35%
I kw. 2018	98,66%	0,01%	0,90%	0,43%
II kw. 2018	98,41%	0,01%	1,10%	0,48%
III kw. 2018	98,17%	0,01%	1,24%	0,58%
IV kw. 2018	98,18%	0,01%	1,23%	0,58%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów kwartalnie

ŹRÓDŁO: SARFIN

W 2018 roku kredyty udzielone w złotówkach stanowiły **98,37%** wszystkich nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych, czyli o **0,49 p.p.** mniej w porównaniu do poprzedniego roku. Udział kredytów denominowanych w walutach obcych wyniósł **1,63%**, w tym **1,10%** to kredyty udzielone

w euro (o **0,35 p.p.** więcej niż przed rokiem), **0,01%** to kredyty we franku szwajcarskim (o **0,02 p.p.** mniej w porównaniu z rokiem 2017), a kredyty w innych obcych walutach stanowiły **0,52%** (o **0,16 p.p.** więcej).

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
2014	99,28%	0,01%	0,57%	0,15%
2015	98,45%	0,05%	1,04%	0,46%
2016	98,37%	0,05%	1,07%	0,51%
2017	98,86%	0,03%	0,75%	0,36%
2018	98,35%	0,01%	1,12%	0,52%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów rocznie

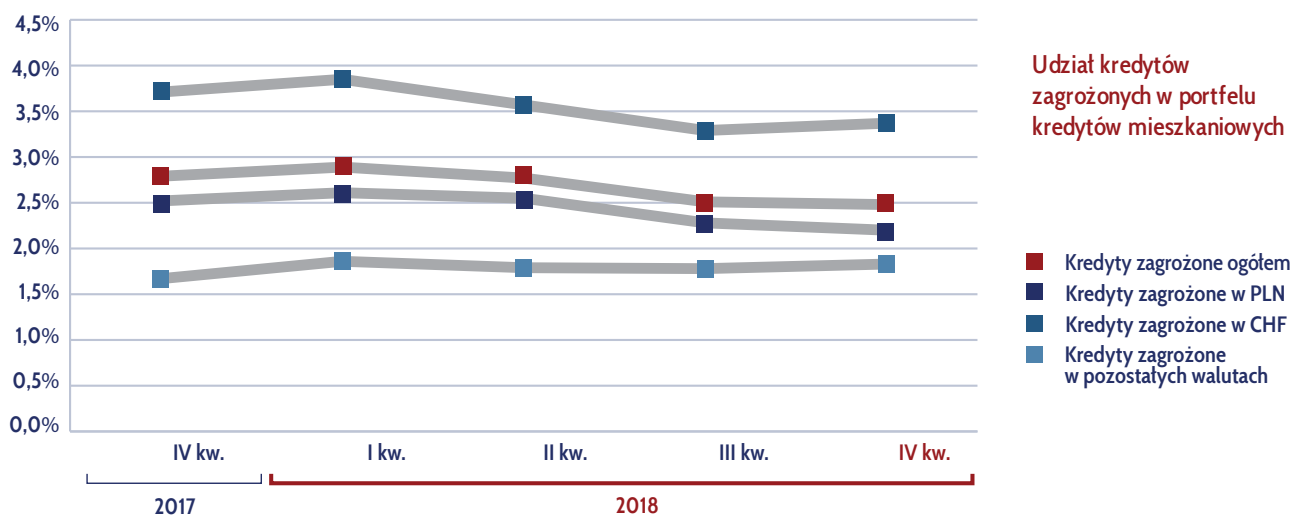
ŹRÓDŁO: SARFIN

Jakość portfela kredytowego

W IV kwartale 2018 roku udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł **2,48%**, czyli o **0,03 p.p.** mniej w odniesieniu do poprzedniego kwartału. W tym samym okresie poprawiła się jakość portfela kredytów złotówkowych w ujęciu kwartalnym – udział kredytów z zaległościami w spłacie stanowił **2,20%** wszystkich kredytów udzielonych w złotych, co oznacza spadek o **0,08 p.p.** Jednocześnie zanotowano wzrost udziału kredytów zagrożonych w walutach obcych, tj. we franku

szwajcarskim o **0,08 p.p.** do poziomu **3,37%**, a w pozostałych walutach obcych – o **0,05 p.p.** do poziomu **1,83%**.

W porównaniu do IV kwartału 2017 roku, udział zagrożonych kredytów mieszkaniowych ogółem spadł o **0,31 p.p.** Udział złotówkowych kredytów z zaległościami w spłacie spadł o **0,32 p.p.**, udział kredytów zagrożonych we franku szwajcarskim spadł o **0,34 p.p.**, natomiast udział zagrożonych kredytów mieszkaniowych w pozostałych obcych walutach wzrósł o **0,16 p.p.** w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku.



ŹRÓDŁO: NBP

OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
IV kw. 2017	2,79%	2,52%	3,71%	1,67%
I kw. 2018	2,89%	2,61%	3,85%	1,86%
II kw. 2018	2,77%	2,55%	3,57%	1,79%
III kw. 2018	2,51%	2,28%	3,29%	1,78%
IV kw. 2018	2,48%	2,20%	3,37%	1,83%

ŹRÓDŁO: NBP

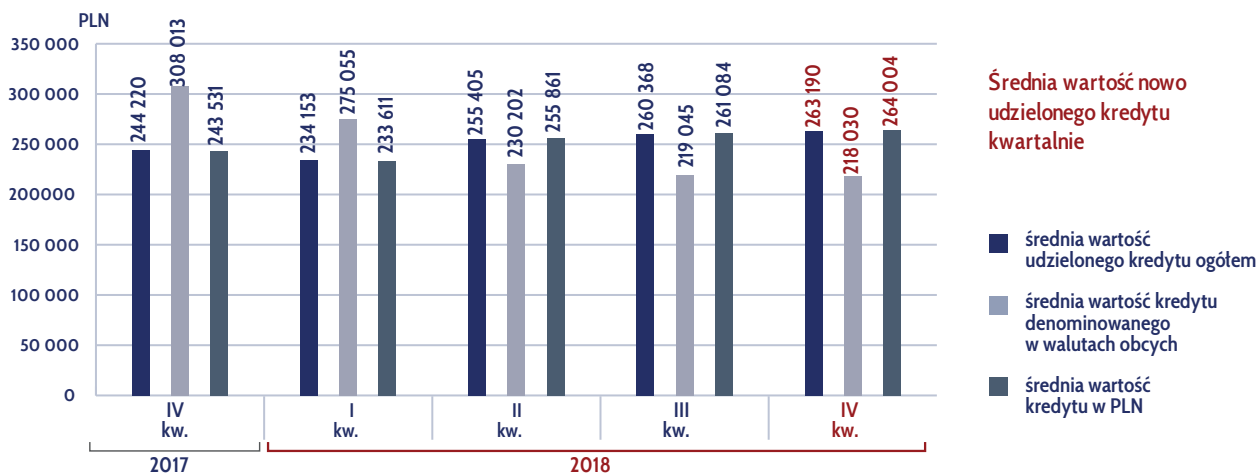
Od stycznia 2018 r. dane zostały zaprezentowane w nowym układzie, wynikającym z wejścia w życie nowego międzynarodowego standardu sprawozdawczości finansowej (MSSF9).

Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych

Średnia wartość kredytu

Średnia wartość kredytu mieszkaniowego ogółem kolejny raz wzrosła: w IV kwartale 2018 roku wyniosła **263 190 zł** – więcej o **2 822 zł**, czyli **1,08%** w odniesieniu do III kwartału, mimo spadku średniej wartości kredytu walutowego (o **1 015 zł**, czyli **0,46%** do poziomu **218 030 zł**). W tym samym okresie jednak wzrosła przeciętna wartość nowo udzielonego kredytu mieszkaniowego w rodzimej walucie – o **2 920 zł (1,12%)** w stosunku do wartości zanotowanej w III kwartale 2018 roku i wyniosła **264 004 zł**.

W odniesieniu do IV kwartału 2017 roku, w badanym okresie zanotowano wzrost przeciętnej wartości nowo udzielonych kredytów w złotych o **8,41%** (nominalnie **20 473 zł**), przy jednoczesnym znacznym spadku średniej wartości kredytów denominowanych w obcych walutach – o **29,21%** (nominalnie **89 983 zł**). Średnia wartość kredytu hipotecznego ogółem była wyższa o **7,77%** (**18 970 zł**) niż w analogicznym kwartale 2017 roku.



ŹRÓDŁO: SARFIN

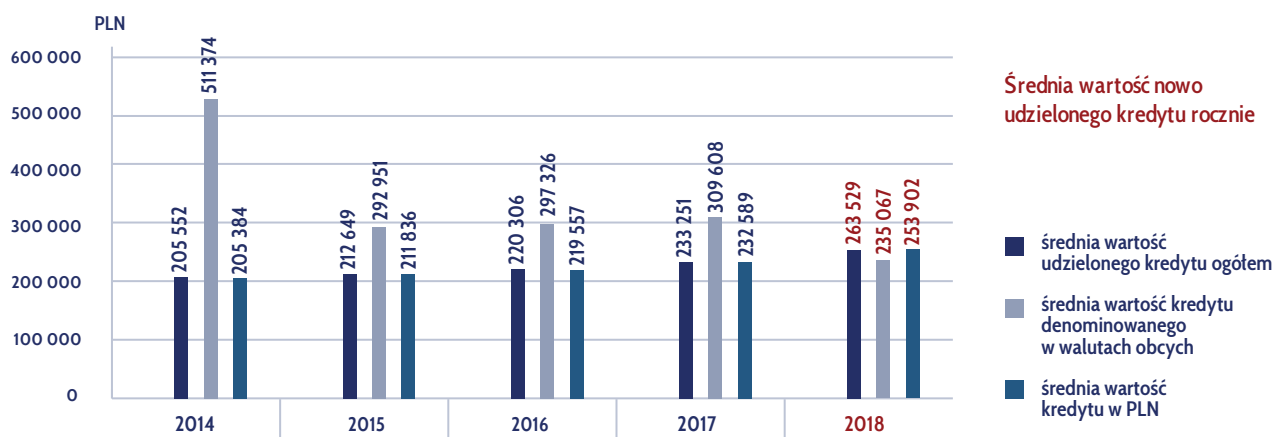
OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
IV kw. 2017	244 220	308 013	243 531
I kw. 2018	234 153	275 055	233 611
II kw. 2018	255 405	230 202	255 861
III kw. 2018	260 368	219 045	261 084
IV kw. 2018	263 190	218 030	264 004

ŹRÓDŁO: SARFIN

Średnia wartość nowo udzielonego kredytu kwartalnie

Wyraźny trend wzrostowy zarówno średniej wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych ogółem, jak i kredytów złotówkowych widać już od kilku lat. Porównując cały 2018 i 2017 rok, średnia wartość nowego kredytu złotówkowego wzrosła o **9,16%** (nominalnie

o **21 313 zł**), a kredytu w obcych walutach spadła o **24,08%** (**74 541 zł**). Tym samym przeciętna wartość nowo udzielonych w 2018 roku kredytów mieszkaniowych ogółem wzrosła o **8,69%**, czyli o **20 277 zł** w porównaniu do roku poprzedniego i wyniosła **253 529 zł**.



ŹRÓDŁO: SARFiN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
2014	206 552	511 374	205 384
2015	212 649	292 951	211 836
2016	220 306	297 326	219 557
2017	233 251	309 608	232 589
2018	253 529	235 067	253 902

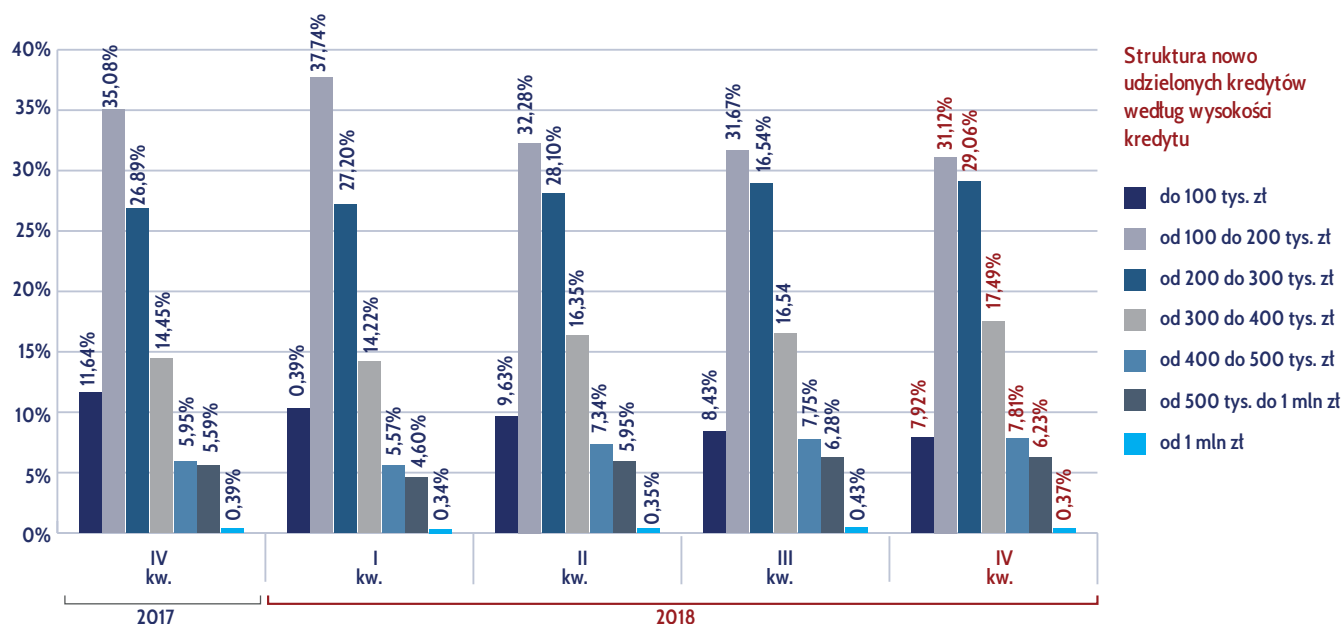
Średnia wartość nowo udzielonego kredytu rocznie

Źródło: SARFiN

Struktura wysokości kredytu

W IV kwartale 2018 roku zanotowano spadek – o **0,51 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału – udziału kredytów o wartości do 100 tys. zł, które stanowiły **7,92%** wszystkich nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych. O **0,55 p.p.** spadł też odsetek kredytów mieszkaniowych o wartości od 100 do 200 tys. zł, które mimo to nadal cieszą się największą popularnością i w IV kwartale 2018 roku stanowiły **31,12%** portfela. Jednocześnie wzrósł udział kredytów o wartości od 300 do 400 tys. zł – o **0,95 p.p.** osiągając poziom **17,49%**, a także kredytów z przedziału 200 – 300 tys. zł – o **0,16 p.p.** osiągając poziom **29,06%**. Zmiany udziałów pozostałych kategorii były minimalne.

W porównaniu do IV kwartału 2017 roku, zanotowano wyraźny spadek udziału kredytów z kategorii wartości do 100 tys. zł – o **3,72 p.p.** oraz od 100 do 200 tys. zł – o **3,96 p.p.** Udział kredytów o najwyższej wartości, czyli od 1 mln zł nie uległ zmianie, natomiast we wszystkich pozostałych kategoriach wartości zarejestrowano wzrosty. W IV kwartale 2018 roku odsetek kredytów mieszkaniowych z przedziału wartości 200 – 300 tys. zł był wyższy o **2,17 p.p.** w porównaniu do IV kwartału 2017 roku, kredytów o wartości od 300 do 400 tys. zł – o **3,04 p.p.**, tych z przedziału pomiędzy 400 i 500 tys. zł – o **1,86 p.p.**, a pomiędzy 500 tys. zł i 1 mln zł – o **0,63 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

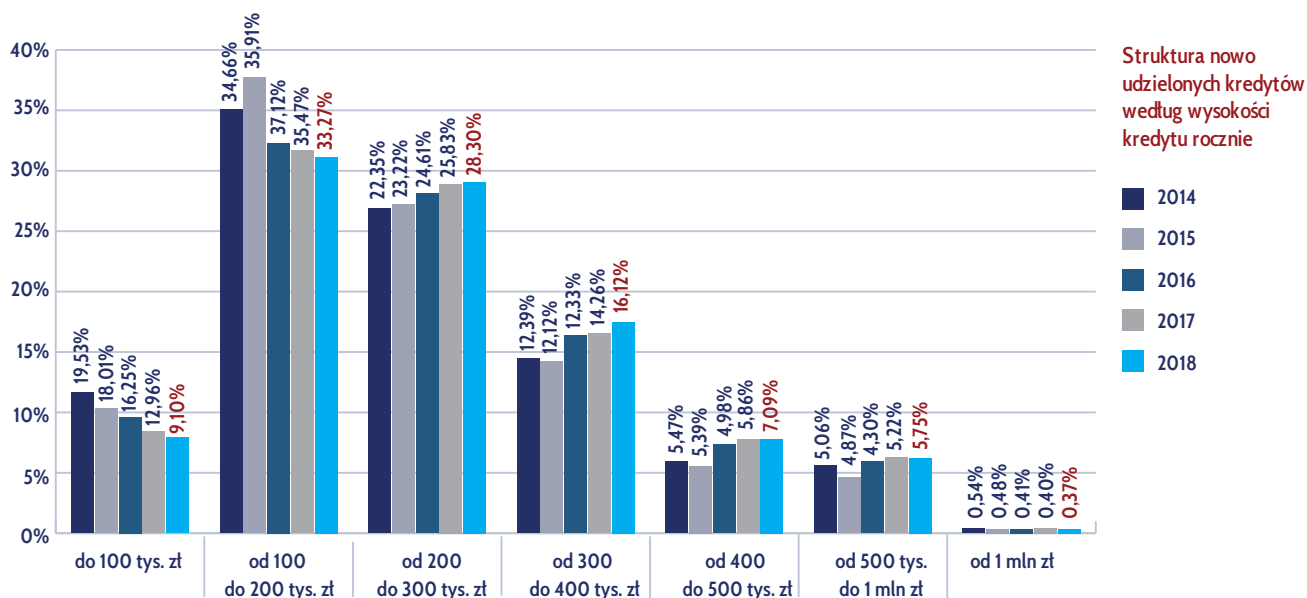
	IV kw. 2017	I kw. 2018	II kw. 2018	III kw. 2018	IV kw. 2018
do 100 tys. zł	11,64%	10,33%	9,63%	8,43%	7,92%
od 100 do 200 tys. zł	35,08%	37,74%	32,28%	31,67%	31,12%
od 200 do 300 tys. zł	26,89%	27,20%	28,10%	28,90%	29,06%
od 300 do 400 tys. zł	14,45%	14,22%	16,35%	16,54%	17,49%
od 400 do 500 tys. zł	5,95%	5,57%	7,34%	7,75%	7,81%
od 500 tys. do 1 mln zł	5,59%	4,60%	5,95%	6,28%	6,23%
od 1 mln zł	0,39%	0,34%	0,35%	0,43%	0,37%

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu kwartalnie

W 2018 roku spadła popularność kredytów o najniższych wartościach, tj. tych o wartości do 100 tys. zł – o **3,86 p.p.** do poziomu **9,10%** oraz od 100 do 200 tys. zł – o **2,20 p.p.** do poziomu **33,27%**. Udział kredytów na kwotę od 1 mln zł pozostał na poziomie z poprzedniego roku, a w pozosta-

łych kategoriach zanotowano wzrosty. W minionym roku odsetek kredytów mieszkaniowych o wartości od 200 do 300 tys. zł był wyższy o **2,47 p.p.**, od 300 do 400 tys. zł – o **1,86 p.p.**, od 400 do 500 tys. zł – o **1,23 p.p.**, a od 500 tys. zł do 1 mln zł – o **0,53 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

	IV kw. 2017	I kw. 2018	II kw. 2018	III kw. 2018	IV kw. 2018
do 100 tys. zł	19,53%	18,01%	16,25%	12,96%	9,10%
od 100 do 200 tys. zł	34,66%	35,91%	37,12%	35,47%	33,27%
od 200 do 300 tys. zł	22,35%	23,22%	24,61%	25,83%	28,30%
od 300 do 400 tys. zł	12,39%	12,12%	12,33%	14,26%	16,12%
od 400 do 500 tys. zł	5,47%	5,39%	4,98%	5,86%	7,09%
od 500 tys. do 1 mln zł	5,06%	4,87%	4,30%	5,22%	5,75%
od 1 mln zł	0,54%	0,48%	0,41%	0,40%	0,37%

ŹRÓDŁO: SARFIN

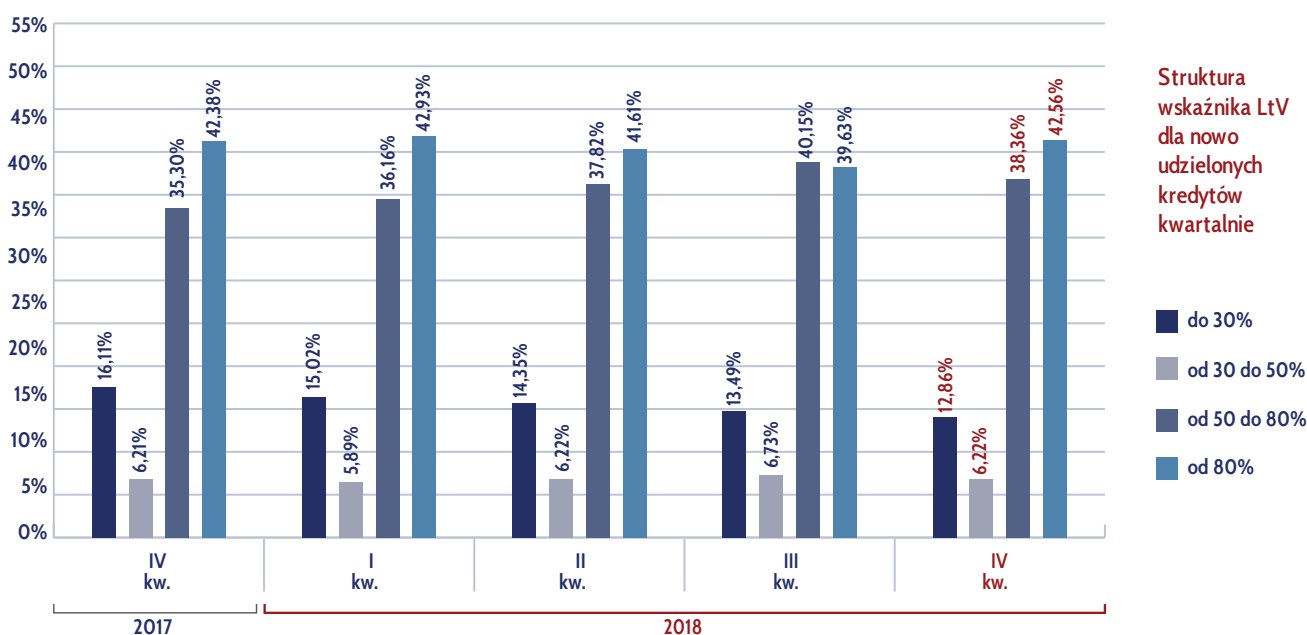
Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu rocznie

Struktura wskaźnika LtV

W okresie od października do grudnia 2018 roku udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych o wskaźniku LtV od 80% wzrósł o **2,93 p.p.** w porównaniu do III kwartału 2018 roku, do poziomu **42,56%**. W pozostałych kategoriach zanotowano niewielkie spadki. Odsetek kredytów mieszkaniowych o najniższym LtV do 30% wyniósł **12,86%**, czyli mniej o **0,63 p.p.** w ujęciu kwartalnym, udział kredytów z kategorii LtV od 30 do 50% wyniósł **6,22%**, czyli o **0,51 p.p.** mniej, a kredyty

z LtV od 50 do 80% stanowiły **38,36%** wszystkich nowych kredytów mieszkaniowych, co oznacza spadek o **1,79 p.p.**

Jednak w odniesieniu do analogicznego okresu 2017 roku, udziały kredytów z LtV od 30 do 50% oraz od 80% praktycznie nie uległy zmianie. Znaczny spadek zanotowano w przypadku kredytów o LtV do 30% – o **3,25 p.p.**, natomiast wzrosła popularność kredytów o wskaźniku LtV od 50 do 80% – wzrost udziału o **3,06 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

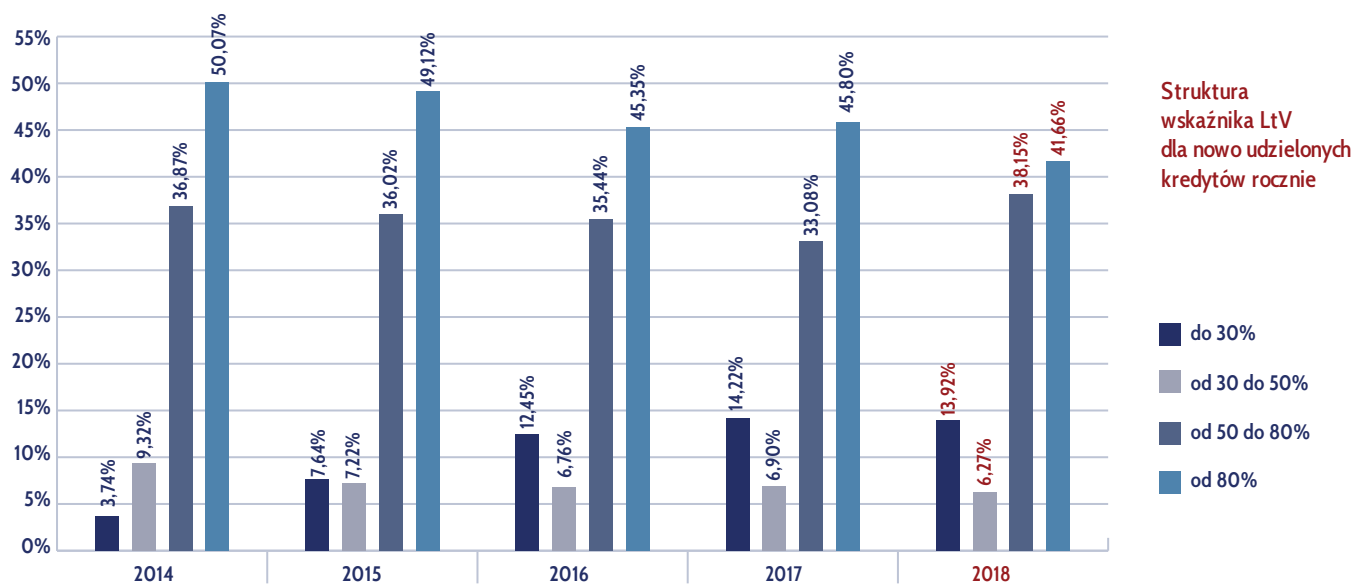
	IV kw. 2017	I kw. 2018	II kw. 2018	III kw. 2018	IV kw. 2018
do 30%	16,11%	15,02%	14,35%	13,49%	12,86%
od 30 do 50%	6,21%	5,89%	6,22%	6,73%	6,22%
od 50 do 80%	35,30%	36,16%	37,82%	40,15%	38,36%
od 80%	42,38%	42,93%	41,61%	39,63%	42,56%

Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów kwartalnie

ŹRÓDŁO: SARFIN

Porównując strukturę wskaźnika LtV nowo udzielonych kredytów w ujęciu rocznym wiadać spadek popularności kredytów o wskaźniku LtV na najwyższym poziomie, tj. od 80%. W 2018 roku udział takich kredytów w portfolio wszystkich nowo udzielonych kredytów hipo-

tecznych wyniósł **41,66%**, co oznacza istotny, bo o **4,14 p.p.**, spadek w porównaniu do roku 2017. Jednocześnie o **5,07 p.p.** wzrósł udział kredytów z LtV od 50 do 80% do poziomu **38,15%**. W pozostałych kategoriach zanotowano niewielkie zmiany.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	2014	2015	2016	2017	2018
do 30%	3,74%	7,64%	12,45%	14,22%	13,92%
od 30 do 50%	9,32%	7,22%	6,76%	6,90%	6,27%
od 50 do 80%	36,87%	36,02%	35,44%	33,08%	38,15%
od 80%	50,07%	49,12%	45,35%	45,80%	41,66%

Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów rocznie

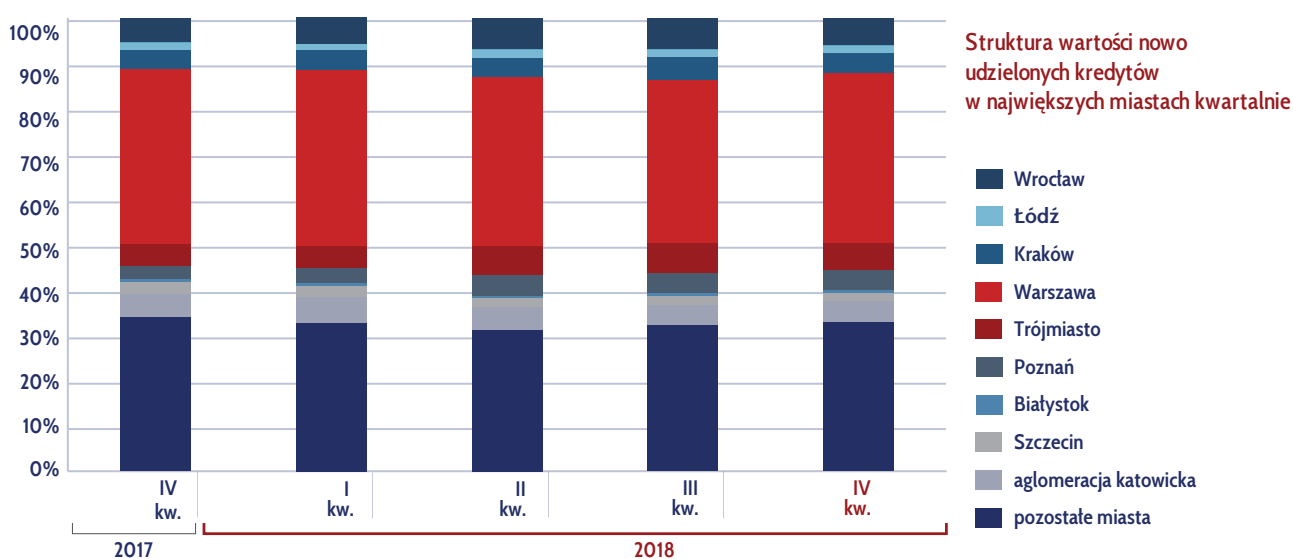
ŹRÓDŁO: SARFIN

Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W IV kwartale 2018 roku **67,24%** wszystkich nowych kredytów mieszkaniowych zostało udzielonych w największych polskich ośrodkach miejskich – o **0,66 p.p.** mniej w porównaniu do poprzedniego kwartału. Odsetek kredytów udzielonych Warszawie wyniósł **37,38%**, co oznacza wzrost o **1,24 p.p.** Udział kredytów udzielonych w Trójmieście, Krakowie i Wrocławiu nieznacznie spadł, odpowiednio o **0,49 p.p.**, **0,46 p.p.** i **0,76 p.p.**, natomiast

w pozostałych dużych aglomeracjach zanotowano jedynie minimalne zmiany.

W odniesieniu do analogicznego okresu 2017 roku, wzrósł odsetek kredytów hipotecznych udzielonych w Poznaniu, Trójmieście i Wrocławiu, odpowiednio o **1,54 p.p.**, **1,26 p.p.** i **0,80 p.p.** W stolicy zanotowano spadek o **1,22 p.p.** w odniesieniu do IV kwartału 2017 roku, a w Szczecinie – o **0,89 p.p.** Odsetek kredytów udzielonych w mniejszych miejscowościach Polski spadł o **1,44 p.p.**, natomiast w pozostałych dużych miastach zmiany były niewielkie.



ŹRÓDŁO: SARFIN

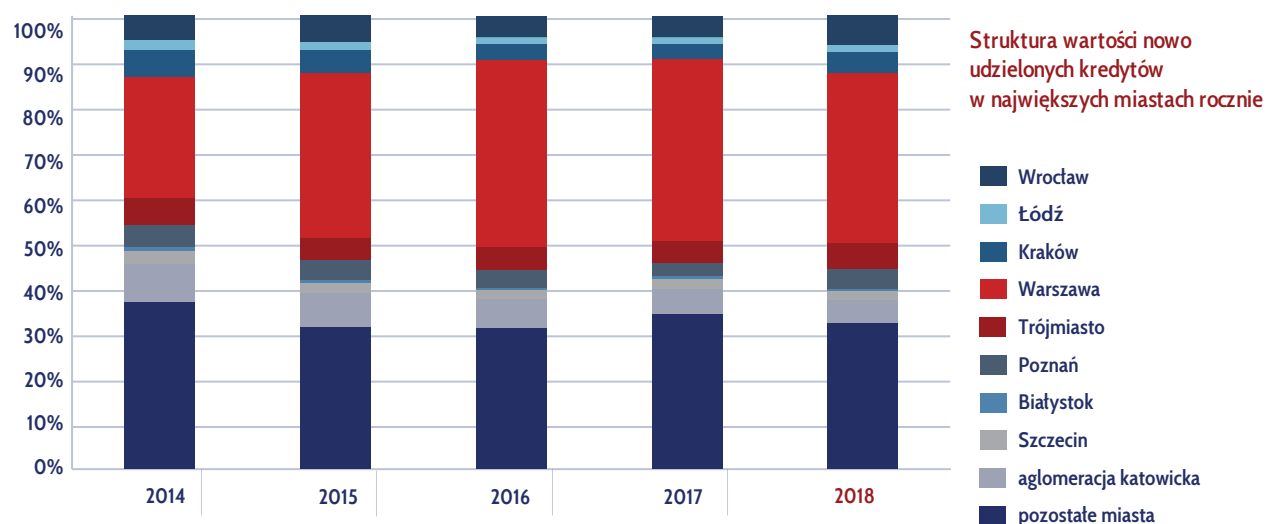
	IV kw. 2017	I kw. 2018	II kw. 2018	III kw. 2018	IV kw. 2018
pozostałe miasta	33,90%	32,70%	31,18%	32,10%	32,76%
aglomeracja katowicka	5,14%	5,61%	4,98%	4,59%	4,81%
Szczecin	2,60%	2,52%	1,93%	1,83%	1,71%
Białystok	0,85%	0,61%	0,58%	0,68%	0,72%
Poznań	2,80%	3,37%	4,60%	4,48%	4,34%
Trójmiasto	4,77%	4,78%	6,43%	6,52%	6,03%
Warszawa	38,60%	38,93%	37,17%	36,14%	37,38%
Kraków	4,14%	4,23%	4,35%	4,97%	4,51%
Łódź	1,85%	1,51%	1,81%	1,78%	1,59%
Wrocław	5,35%	5,74%	6,97%	6,91%	6,15%

Struktura wartości nowo udzielonych kredytów w największych miastach kwartalnie

ŹRÓDŁO: SARFIN

W 2018 roku udział kredytów udzielonych w największych polskich ośrodkach miejskich wyniósł **67,82%**, czyli o **1,87 p.p.** mniej w porównaniu do poprzedniego roku. Zauważalny wzrost udziału wartości nowych kredytów mieszkaniowych w portfelu zanotowano we Wrocławiu (o **1,68 p.p.**), w Poznaniu

(o **1,19 p.p.**), w Trójmieście (o **1,19 p.p.**) i w Krakowie (o **1,16 p.p.**). Udział wartości nowych kredytów mieszkaniowych spadł w Warszawie – do poziomu **37,41%**, czyli o **2,62 p.p.** i w aglomeracji katowickiej – do poziomu **4,99%**, czyli o **0,64 p.p.** W pozostałych aglomeracjach zmiany były niewielkie.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	2014	2015	2016	2017	2018
pozostałe miasta	36,70%	31,26%	31,05%	34,05%	32,18%
aglomeracja katowicka	8,58%	7,61%	6,44%	5,63%	4,99%
Szczecin	2,69%	2,11%	1,88%	2,11%	2,00%
Białystok	1,00%	0,72%	0,64%	0,73%	0,65%
Poznań	4,71%	4,29%	3,86%	3,01%	4,20%
Trójmiasto	6,01%	5,07%	5,06%	4,75%	5,94%
Warszawa	26,77%	36,33%	41,31%	40,03%	37,41%
Kraków	5,97%	5,02%	3,39%	3,36%	4,52%
Łódź	2,27%	1,83%	1,56%	1,57%	1,67%
Wrocław	5,30%	5,76%	4,81%	4,76%	6,44%

Struktura wartości nowo udzielonych kredytów w największych miastach rocznie

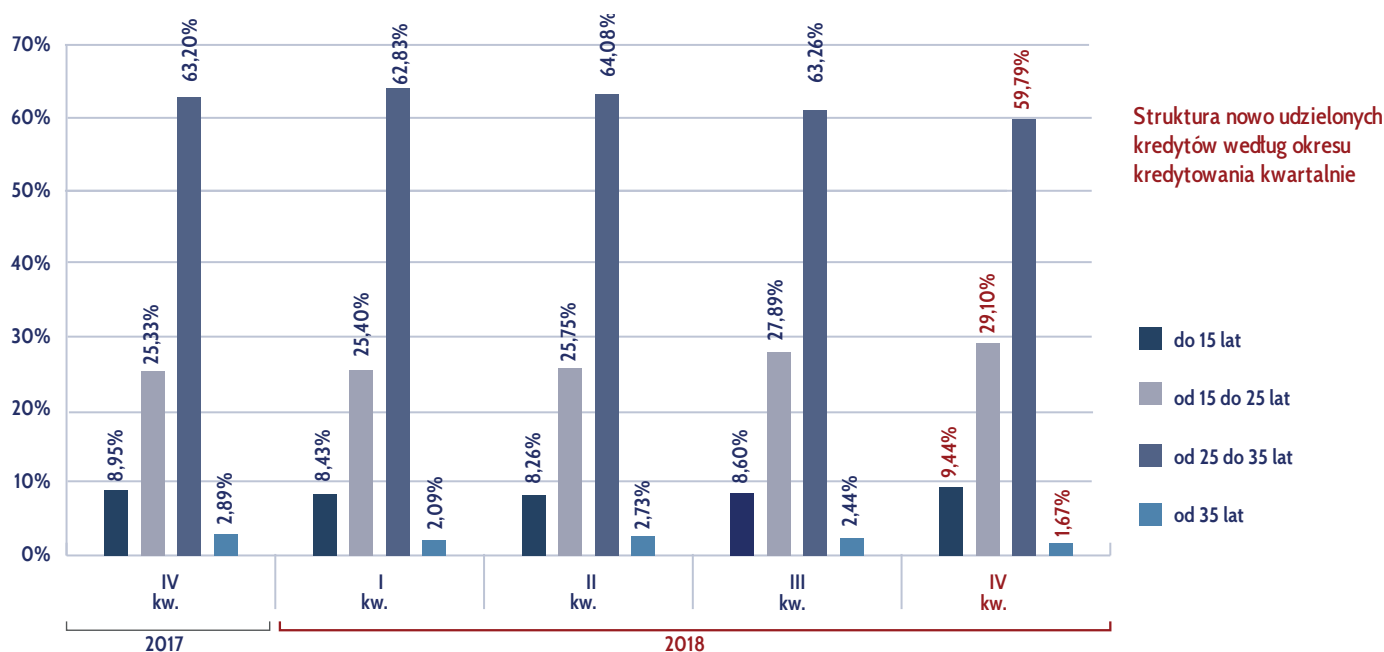
ŹRÓDŁO: SARFIN

Okres kredytowania

W IV kwartale ubiegłego roku zanotowano wzrost popularności kredytów mieszkaniowych udzielanych na okres do 25 lat. Kredyty o okresie zapadalności do 15 lat stanowiły **9,44%** wszystkich nowo udzielonych kredytów, a te udzielone na okres od 15 do 25 lat – **29,10%**, co oznacza wzrost odpowiednio o **0,84 p.p.** i **1,21 p.p.** Jednocześnie w kategorii kredytów udzielonych na okres od 25 do 35 lat oraz co najmniej 35 lat zanotowano spadki – odpowiednio o **1,28 p.p.** i **0,77 p.p.** Tym samym ich

udział w strukturze nowo udzielonych kredytów wyniósł odpowiednio **59,79%** oraz **1,67%**.

W odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku zanotowano podobną tendencję – na popularności zyskały kredyty o okresie zapadalności do 15 lat oraz od 15 do 25 lat – ich udział w portfelu nowych kredytów mieszkaniowych wzrósł odpowiednio o **0,49 p.p.** i **3,77 p.p.** Spadły natomiast udziały kredytów mieszkaniowych udzielonych na okres od 25 do 35 lat (o **3,04 p.p.**) oraz co najmniej 35 lat (o **1,22 p.p.**).



ŹRÓDŁO: SARFIN

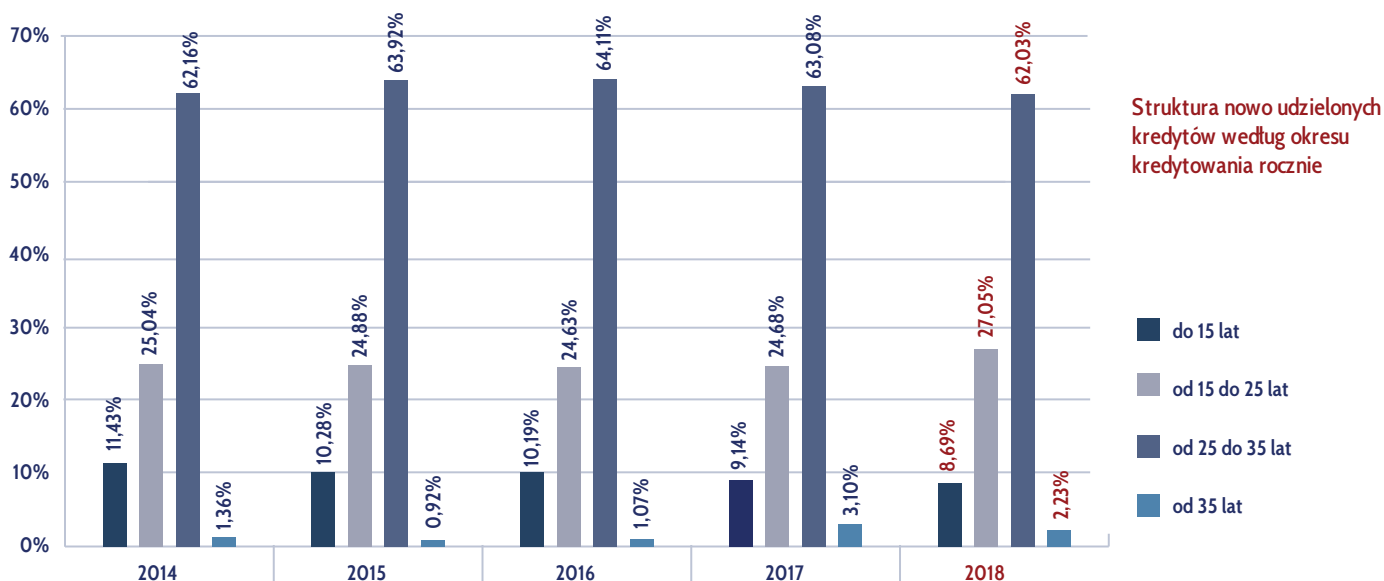
	IV kw. 2017	I kw. 2018	II kw. 2018	III kw. 2018	IV kw. 2018
do 15 lat	8,95%	8,43%	8,26%	8,60%	9,44%
od 15 do 25 lat	25,33%	25,40%	25,75%	27,89%	29,10%
od 25 do 35 lat	62,83%	64,08%	63,26%	61,07%	59,79%
od 35 lat	2,89%	2,09%	2,73%	2,44%	1,67%

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania kwartalnie

ŹRÓDŁO: SARFIN

W 2018 roku zanotowano znaczny wzrost udziału kredytów, których spłata została przewidziana na okres od 15 do 25 lat – o **2,37 p.p.** w porównaniu do 2017 roku, czyli do poziomu **27,05%**. W pozostałych segmentach zarejestrowano nie-

wielkie spadki. Udział kredytów udzielonych na okres do 15 lat spadł o **0,45 p.p.**, od 25 do 35 lat – o **1,05 p.p.**, a tych udzielonych na co najmniej 35 lat – o **0,87 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

	2014	2015	2016	2017	2018
do 15 lat	11,43%	10,28%	10,19%	9,14%	8,69%
od 15 do 25 lat	25,04%	24,88%	24,63%	24,68%	27,05%
od 25 do 35 lat	62,16%	63,92%	64,11%	63,08%	62,03%
od 35 lat	1,36%	0,92%	1,07%	3,10%	2,23%

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 nieznaczny wzrost dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w IV kwartale 2018 roku miały:

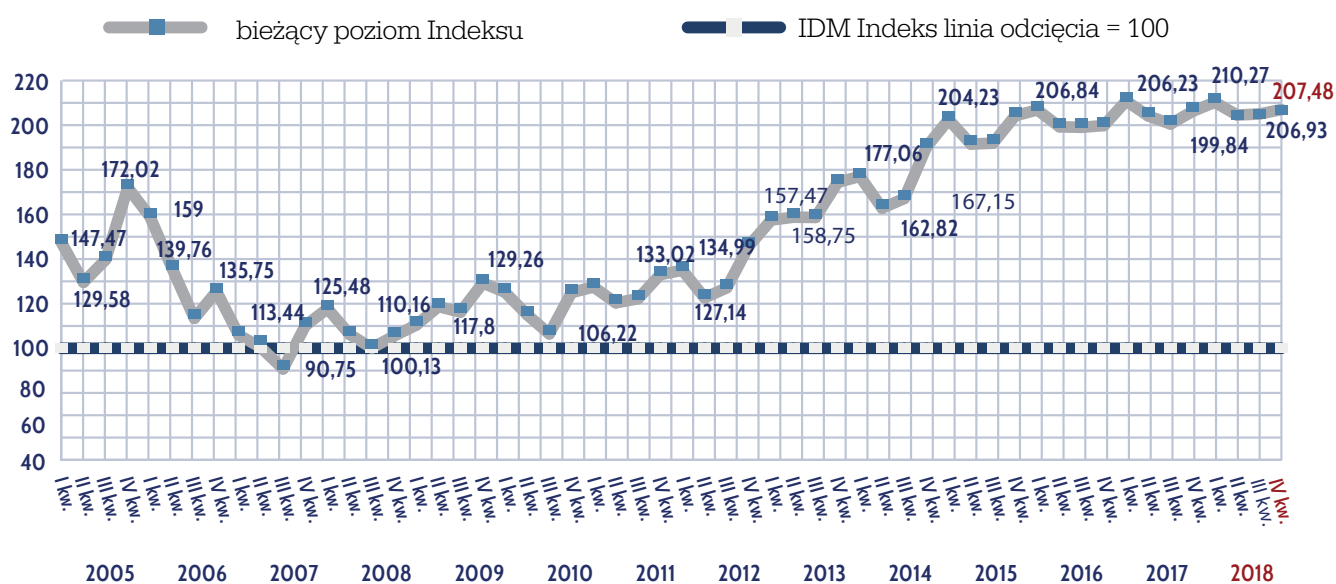
- wzrost cen w badanym segmencie mieszkań (o powierzchni od 45 do 55 m²) w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – wzrost o **2,27%** w stosunku do III kwartału 2018 roku. Co ciekawe, średnie ceny mieszkań w IV kwartale 2018 roku dla tych miast w porównaniu z IV kwartałem 2017 roku wzrosły o **7,08%**.

- praktycznie nieodczuwalny wzrost oprocentowania nowych kredytów udzielonych w IV kwartale – według NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w IV kwartale 2018 roku wyniosło **4,3867%** (w III kwartale oprocentowanie wyniosło **4,3467%**). W relacji rok do roku, nastąpił spadek średniego oprocentowania nowych kredytów w ostatnich kwartałach 2017 i 2018 roku o **2 punkty bazowe**.
- znaczny wzrost średnich dochodów rodziny brutto, tj. o **6,19%** w IV kwartale 2018 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału. W przeciągu roku 2018 średnie wynagrodzenie brutto wzrosło o **7,68%**.
- 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) pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału – nie odnotowano wzrostu cen towarów i usług w III i IV kwartale. Natomiast minimum socjalne w ciągu 2018 roku wzrosło o **1,31%**.

Wszystkie te czynniki spowodowały, iż dochód rozporządzalny dla IDM3 (stanowiący albo różni-

cę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej, lub wartością minimum socjalnego – brana jest do wyliczenia Indeksu Dostępności Mieszkaniowej kwota niższa) zwiększył się o **2,54%**, co spowodowało wzrost indeksu o **0,55 pkt.** w IV kwartale 2018 roku (poziom indeksu w III kwartale 2018 roku wyniósł **206,93 pkt.**). W rezultacie zmian czynników wpływających na poziom indeksu w relacji do końca 2017 roku, Indeks Dostępności Mieszkaniowej – IDM3 wzrósł o **1,26 pkt.**

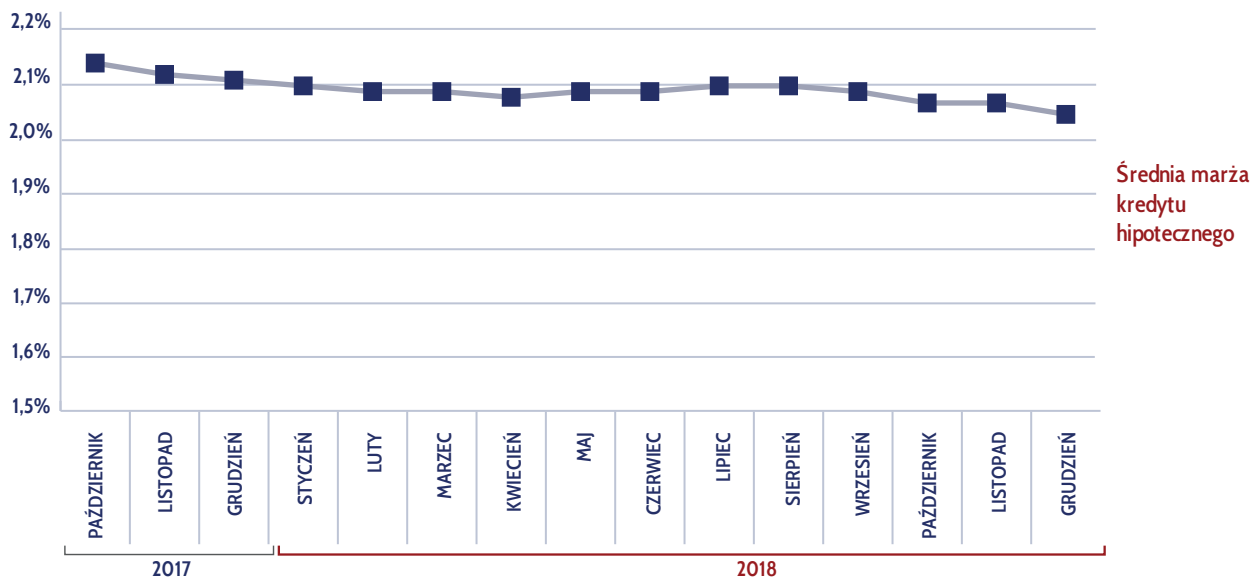


ŹRÓDŁO: ZBP

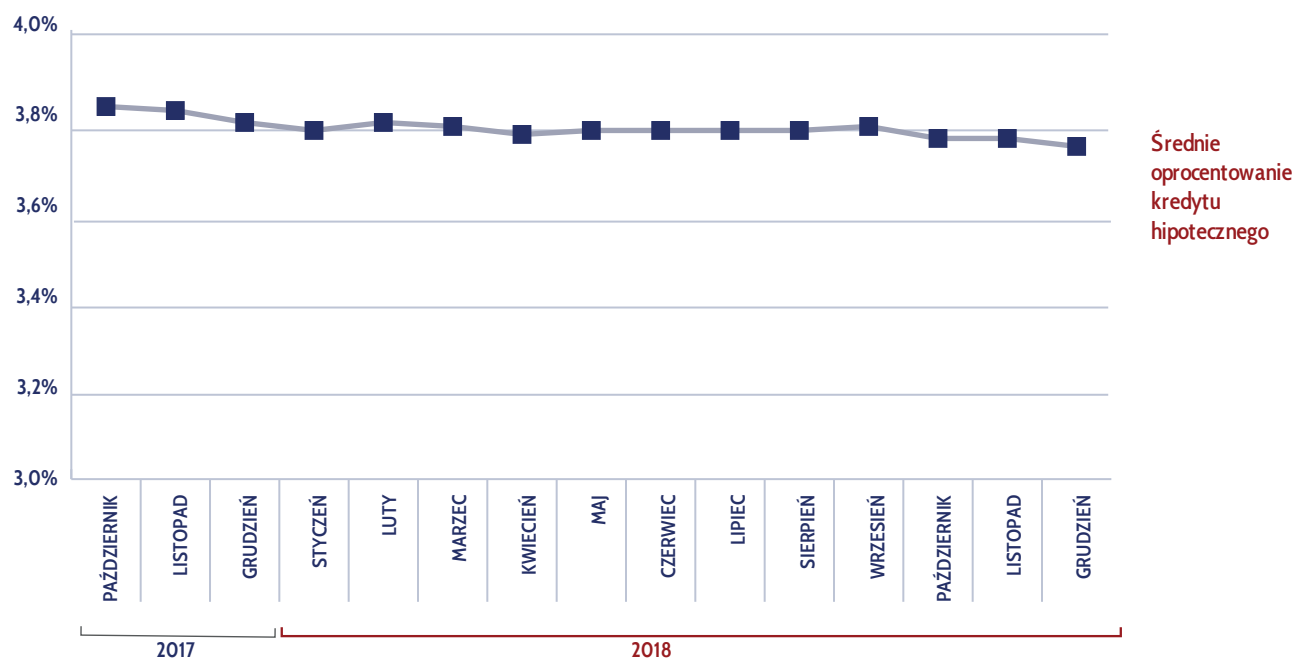
Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

W pierwszych trzech kwartałach 2018 roku średni koszt kredytów mieszkaniowych pozostawał stabilny. Dopiero w IV kwartale zarówno średnia marża, jak i oprocentowanie kredytów hipotecznych nieznacznie spadło. Na koniec roku 2018 przeciętna marża kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) wyniosła **2,02%**, osiągając wartość najniższą od stycznia 2016 roku, czyli od czasu wprowadzenia podatku bankowego. W ujęciu kwartalnym oznacza to spadek o **0,04 p.p.**, a w ujęciu rocznym – o **0,06 p.p.** Od 5 marca

2015 roku Rada Polityki Pieniężnej utrzymuje poziom stóp procentowych na historycznie niskim poziomie – stopa referencyjna NBP nadal wynosi **1,50%**, a WIBOR 3M w grudniu 2018 roku wyniósł **1,72%**, czyli nie uległ zmianie zarówno w porównaniu do września 2018 roku, jak i do grudnia 2017 roku. Średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego na koniec badanego kwartału wyniosło **3,74%**, czyli o **0,05 p.p.** mniej w odniesieniu do września ubiegłego roku, natomiast w porównaniu do grudnia 2017 roku – mniej o **0,06 p.p.**



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

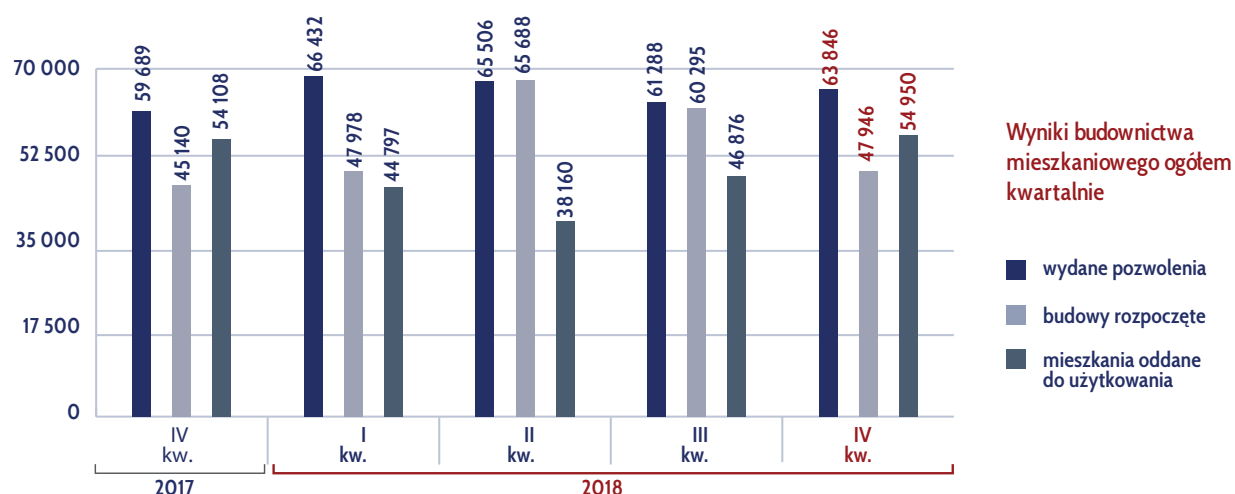
Budownictwo mieszkaniowe ogółem

Jak co roku, w okresie od października do grudnia 2018 roku zanotowano spadek liczby rozpoczętych inwestycji – o **20,48%** w porównaniu do III kwartału. Oznacza to, że liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w IV kwartale ubiegłego roku wyniosła **47 946**. W tym samym okresie wydano pozwolenia na budowę **63 846** lokali mieszkalnych, czyli więcej o **4,17%** niż w poprzednim kwartale. Natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła o **17,22%** w porównaniu do III kwartału 2018 roku, osiągając poziom **54 950**.

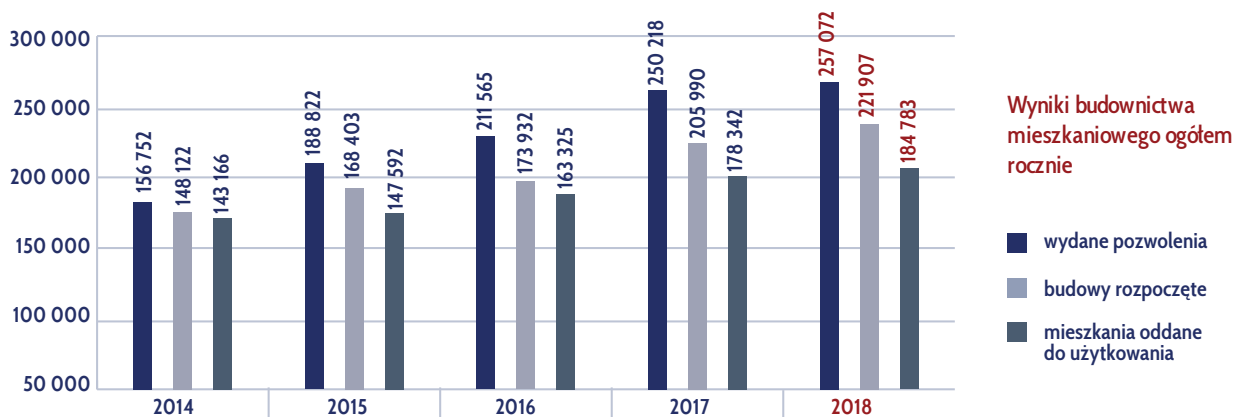
W odniesieniu do IV kwartału 2017, we wszystkich badanych kategoriach zanotowano niewielkie

wzrosty. Według wstępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego liczba wydanych pozwoleń na budowę wzrosła o **6,96%**, liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto – o **6,22%**, a liczba mieszkań oddanych do użytkowania – o **1,56%**.

W całym 2018 roku w zakresie budownictwa mieszkaniowego padł kolejny rekord. Oddano do użytkowania **184 783** mieszkania, co oznacza wzrost o **3,61%** w porównaniu z rokiem 2017. W 2018 roku ruszyła budowa **221 907** lokali mieszkalnych (o **7,73%** więcej w porównaniu do roku poprzedniego) i wydano pozwolenia na budowę kolejnych **257 072** mieszkań (więcej o **2,74%**). Nawet w latach 2007-2008 nie uzyskano tak dobrych wyników.



ŹRÓDŁO: GUS



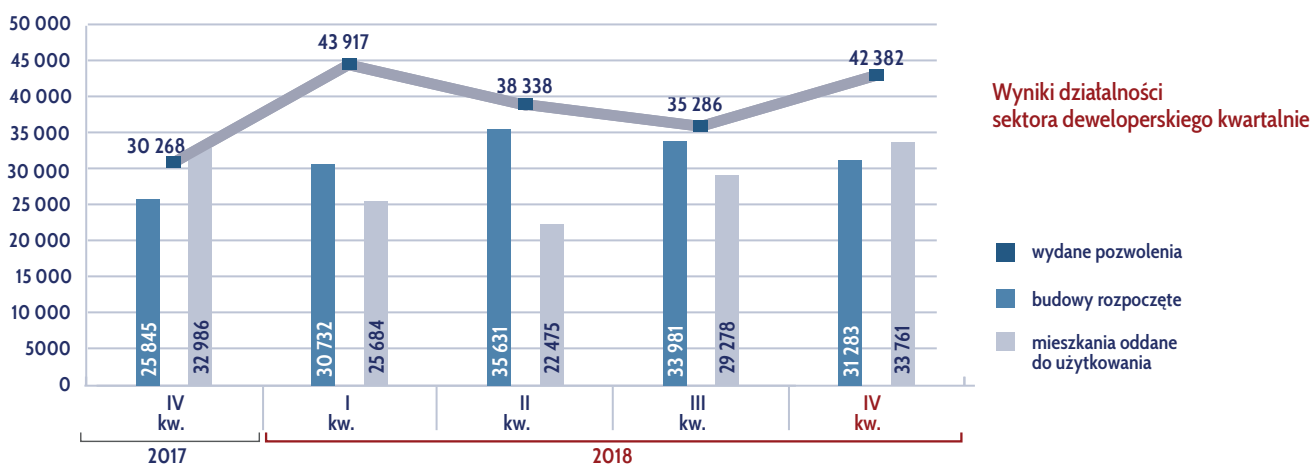
ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności sektora deweloperskiego

Według najnowszych danych Głównego Urzędu Statystycznego, w okresie od października do grudnia 2018 roku deweloperzy oddali do użytkowania **33 761** mieszkań, czyli o **13,89%** więcej w porównaniu do poprzedniego kwartału. Był to najlepszy kwartalny wynik w historii działalności sektora deweloperskiego. Wzrosła też liczba wydanych pozwoleń na budowę – w IV kwartale 2018 roku wyniosła **42 382** lokale, czyli więcej o **20,11%** w ujęciu kwartalnym. W tym samym okresie deweloperzy rozpoczęli budowę **31 283**

mieszkań, czyli mniej o **7,94%** w odniesieniu do poprzedniego kwartału, co jednak wynika z naturalnego zimowego spowolnienia w sektorze budownictwa.

W porównaniu do IV kwartału 2017 roku nieznacznie, bo o **2,35%**, wzrosła liczba mieszkań oddanych do użytkowania. Natomiast w przypadku liczby rozpoczętych budów oraz wydanych pozwoleń na budowę zanotowano wyraźne wzrosty – odpowiednio o **21,04%** i **40,02%**.



ŹRÓDŁO: GUS

	IV kw. 2017	I kw. 2018	II kw. 2018	III kw. 2018	IV kw. 2018
wydane pozwolenia	30268	43917	38338	35 286	42 382
budowy rozpoczęte	25845	30732	35631	33 981	31 283
mieszkania oddane do użytkowania	32986	25684	22461	29 644	33 761

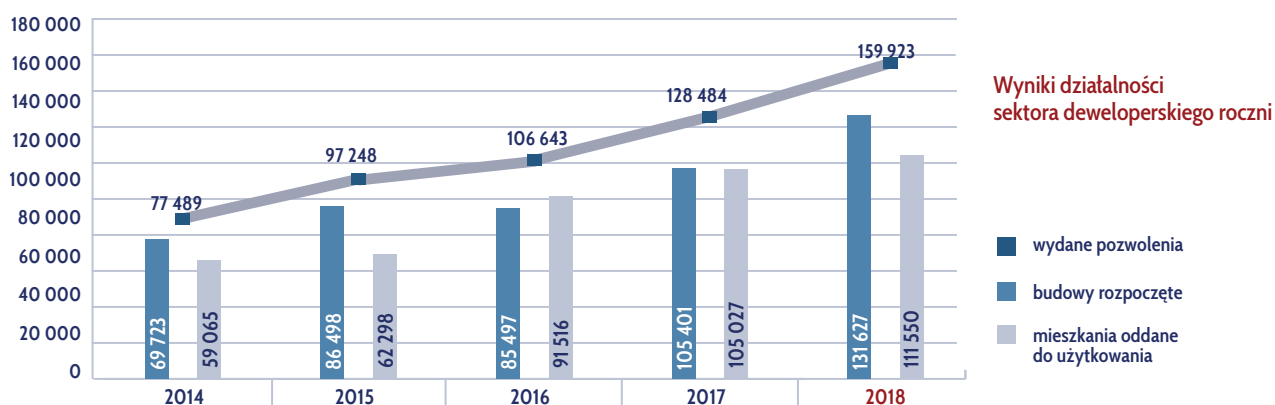
Wyniki działalności sektora deweloperskiego kwartalnie

ŹRÓDŁO: GUS

Deweloperzy nadal radzą sobie dobrze. Sprzedaż mieszkań w roku 2018, mimo niewielkiego spadku w porównaniu do roku poprzedniego, nadal była wysoka, nic więc dziwnego, że deweloperzy nie zwalniali tempa w zakresie budownictwa. W ciągu całego 2018 roku deweloperzy oddali do użytkowania **111 550** mieszkań, co oznacza wzrost o **6,21%** (**6 523** mieszkania) w stosunku do liczby zanotowanej w roku ubiegłym. W tym samym okresie deweloperzy rozpoczęli budowę **131 627** lokali mieszkalnych i uzyskali pozwolenia na budowę **159 923** mieszkań, czyli odpowiednio o **24,88%** (**26 266** mieszkań) i **24,47%** (**31 439** mieszkań) więcej niż w całym 2017 roku. Wygląda więc na to, że branża deweloperska nadal pozytywnie ocenia

perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego.

W 2018 roku liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań przez deweloperów stanowiła **62,21%** wszystkich pozwoleń w sektorze budownictwa mieszkaniowego, czyli więcej o **10,86 p.p.** w porównaniu do roku poprzedniego. Liczba budów rozpoczętych przez deweloperów wyniosła **59,32%** (więcej o **8,15 p.p.**) wszystkich nowych inwestycji. Natomiast udział deweloperskich mieszkań oddanych do użytkowania w ogólnej liczbie wszystkich lokali ukończonych w 2018 roku wyniósł **60,37%**, czyli więcej o **1,48 p.p.** w odniesieniu do 2017 roku.



ŹRÓDŁO: GUS

Średnie ceny transakcyjne mieszkań

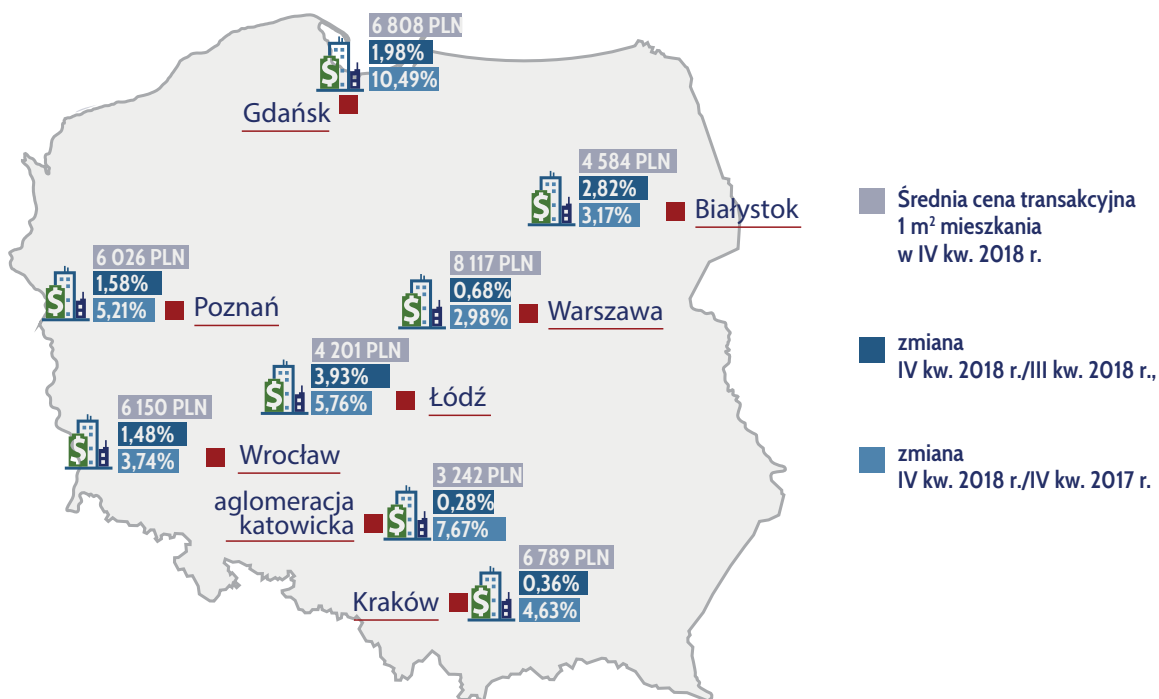
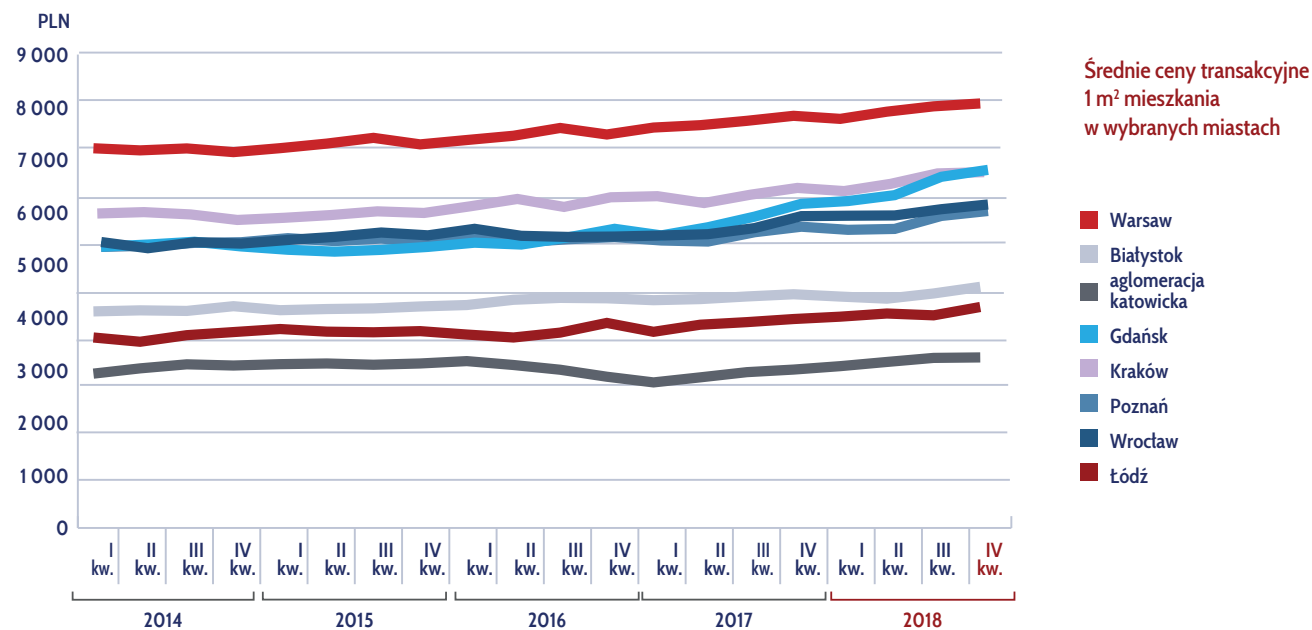
W największych polskich miastach już od 2013 roku obserwujemy wzrostowy trend cen transakcyjnych nieruchomości mieszkalnych. W ciągu całego roku 2018 tempo wzrostu średnich cen mieszkań było jednak zróżnicowane i w większości analizowanych miast wyraźnie spowolniło w jego drugiej połowie, co zapewne wynika z niewielkiego spadku popytu.

Według danych zgromadzonych w Systemie AMRON, w IV kwartale 2018 roku średnia cena transakcyjna 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w aglomeracji katowickiej i w Krakowie praktycznie nie uległa zmianie i wyniosła odpowiednio **3 242 zł** oraz **6 789 zł**. W pozostałych sześciu spośród ośmiu badanych aglomeracji zarejestrowano niewielkie wzrosty przeciętnej ceny w porównaniu do wartości notowanych w III kwartale. Największą zmianę zanotowano w Łodzi i Białym-

stoku, gdzie średni koszt nabycia 1 m² mieszkania wyniósł odpowiednio **4 201 zł** i **4 584 zł**, czyli więcej odpowiednio o **3,93%** (**159 zł/m²**) oraz o **2,82%** (**126 zł/m²**) w porównaniu do poprzedniego kwartału. W pozostałych miastach wzrosty przeciętnych cen transakcyjnych nie przekroczyły **2%**.

W porównaniu do IV kwartału 2017 roku we wszystkich badanych lokalizacjach doszło do wzro-

stu przeciętnej jednostkowej ceny zakupu mieszkania. Największy wzrost zanotowano w Gdańsku – o **10,49%**, czyli **646 zł/m²**. Nieco mniejszą zmianę zarejestrowano w aglomeracji katowickiej, w Łodzi i w Poznaniu, odpowiednio o **7,67%** (**231 zł/m²**), **5,76%** (**229 zł/m²**) i **5,21%** (**299 zł/m²**), natomiast w stolicy średnia cena wzrosła o **2,98%**, czyli **235 zł/m²**.



ŹRÓDŁO: AMRON

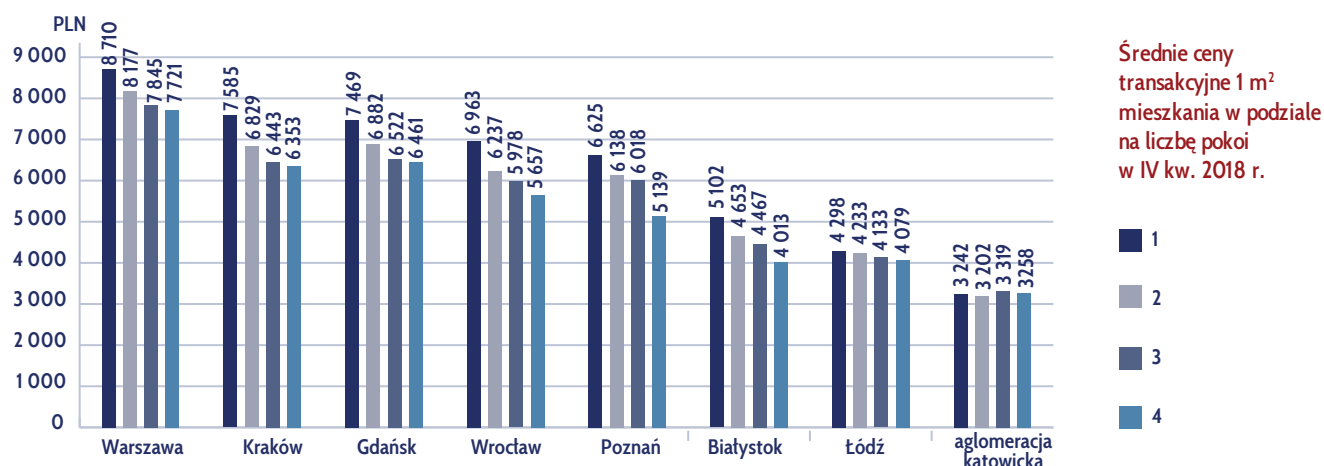
OKRES	WARSZAWA	BIAŁYSTOK	AGLOMERACJA KATOWICKA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2014	7 265	4 117	2 934	5 436	5 347	6 003	5 343	3 621
II kw. 2014	7 225	4 137	3 034	5 318	5 388	6 029	5 364	3 540
III kw. 2014	7 262	4 126	3 111	5 432	5 441	5 985	5 420	3 665
IV kw. 2014	7 192	4 216	3 088	5 406	5 352	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

Średnie ceny
transakcyjne 1 m²
mieszkania w wy-
branych miastach

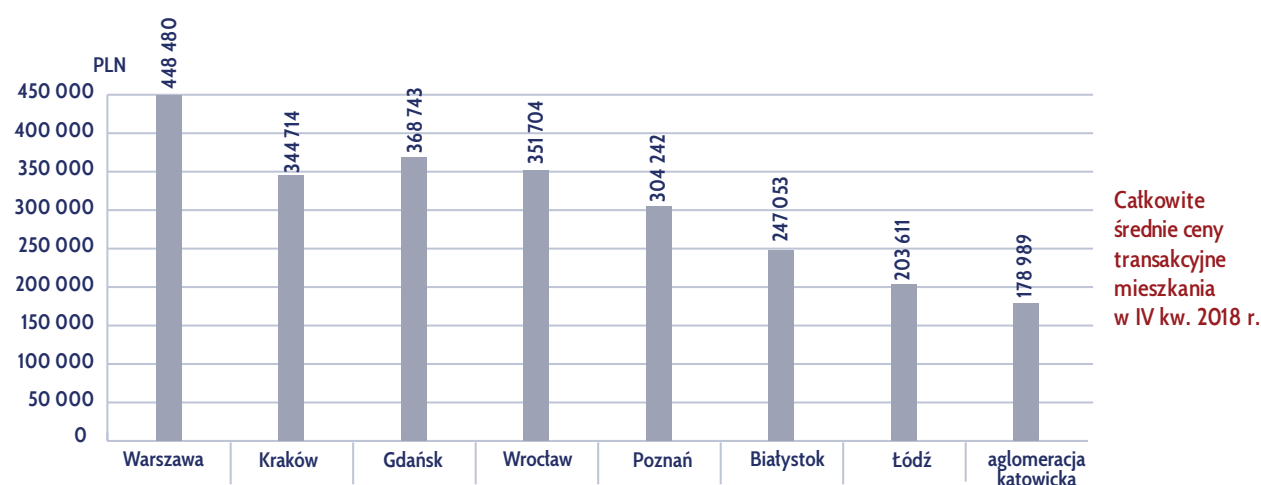
ŹRÓDŁO: AMRON

W IV kwartale 2018 roku 1 m² powierzchni użytkowej kawalerki w Warszawie kosztował średnio **8 710 zł**, mieszkania dwupokojowego – **8 177 zł**, mieszkania o trzech pokojach – **7 845 zł**, a czteropokojowego – **7 721 zł**. W pozostałych dużych miastach obserwujemy podobną zależność, tj. wraz ze wzrostem liczby pokoi spada przeciętna

cena 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania. Wśród badanych lokalizacji wyjątek stanowi aglomeracja katowicka, gdzie niezależnie od liczby pokoi, średnie ceny kształtują się na podobnym poziomie – w IV kwartale 2018 roku w przedziale **3 200 – 3 300 zł/m²**, a mieszkania dwu- i trzypokojowe są nieznacznie droższe od średniej.



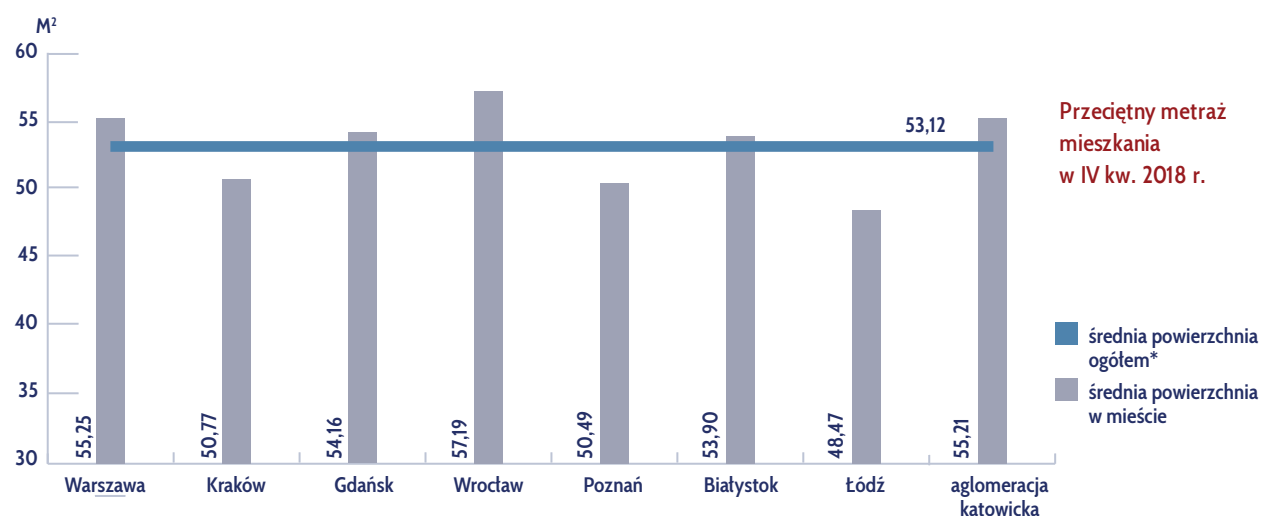
ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zakupionych w IV kwartale 2018 roku w ośmiu największych aglomeracjach Polski spadła o **1,04 m²** i wyniosła **53,12 m²**. Największe mieszkania były przedmiotem obrotu we Wrocławiu, gdzie średni metraż lokalu wyniósł **57,19 m²**.

Mieszkania o powierzchni powyżej średniej kupowano również w Warszawie (**55,25 m²**), Gdańsku (**54,16 m²**), w Białymstoku (**53,90 m²**) i w aglomeracji katowickiej (**55,21 m²**). Najniższą średnią powierzchnię mieszkań zanotowano w Łodzi (**48,47 m²**).



* w ośmiu badanych lokalizacjach

ŹRÓDŁO: AMRON

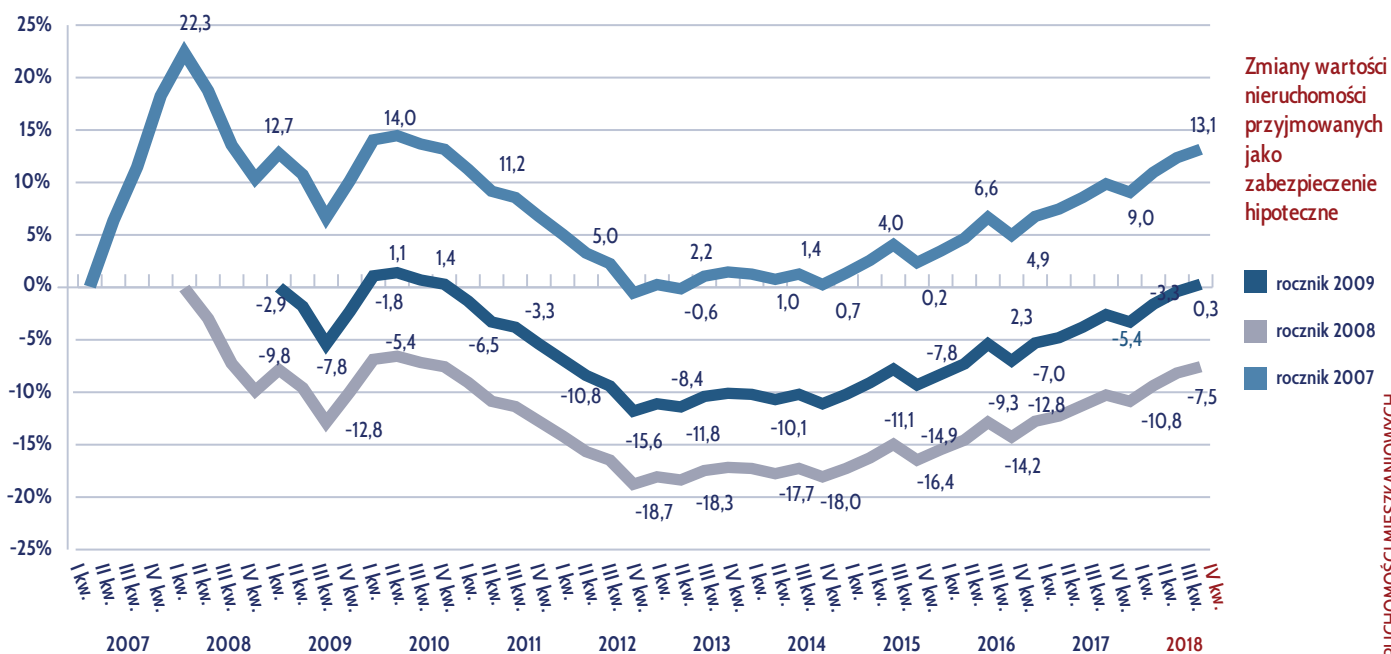
Zmiana wartości zabezpieczeń hipotecznych

Sytuacja osób, które nabyły mieszkania z udziałem kredytu mieszkaniowego w latach 2007 – 2009, czyli w okresie pierwszego boomu na rynku nieruchomości mieszkaniowych, poprawia się wraz ze spłatą kolejnych rat kapitałowych. Mimo to wskaźnik LtV części kredytów walutowych (ok. 28%) nadal przekracza 100%, a środki pozyskane ze sprzedaży nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie takiego kredytu nie pozwolą na spłatę pozostałej części zadłużenia. Zgodnie z danymi opublikowanymi przez Komisję Nadzoru Finansowego, na koniec 2017 roku ponad **130 tysięcy** mieszkań i domów (**6,5%** ogólnej liczby kredytów) było obciążonych kredytem przewyższającym ich wartość.

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.

Ceny nieruchomości mieszkaniowych zbliżają się do stawek sprzed 10 – 12 lat. W IV kwartale 2018 roku po raz kolejny zanotowano niewielki wzrost średniej ceny transakcyjnej 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania w Warszawie, w wyniku czego wartość nieruchomości wzrosła i tym samym sytuacja kredytobiorców z lat 2007 – 2009 poprawiła się. Obecnie wartość tych nieruchomości, które stanowią zabezpieczenie hipoteczne kredytów zaciągniętych w I kwartale 2007 roku jest wyższa o **13,1%**, czyli więcej o **0,8 p.p.** w porównaniu do III kwartału 2018 roku. Wartość mieszkań będących zabezpieczeniem kredytów mieszkaniowych udzielonych w I kwartale 2009 roku w ostatnim kwartale 2018 roku przewyższyła cenę zakupu o **0,3%** (więcej o **0,6 p.p.** w stosunku do III kwartału 2018 roku), natomiast wartość mieszkań kupionych w I kwartale 2008 roku nadal jest znacznie niższa niż w chwili zakupu. Lokale kupione w I kwartale 2008 roku zanotowały spadek wartości o **7,5%** (wobec **8,1%** w poprzednim kwartale).



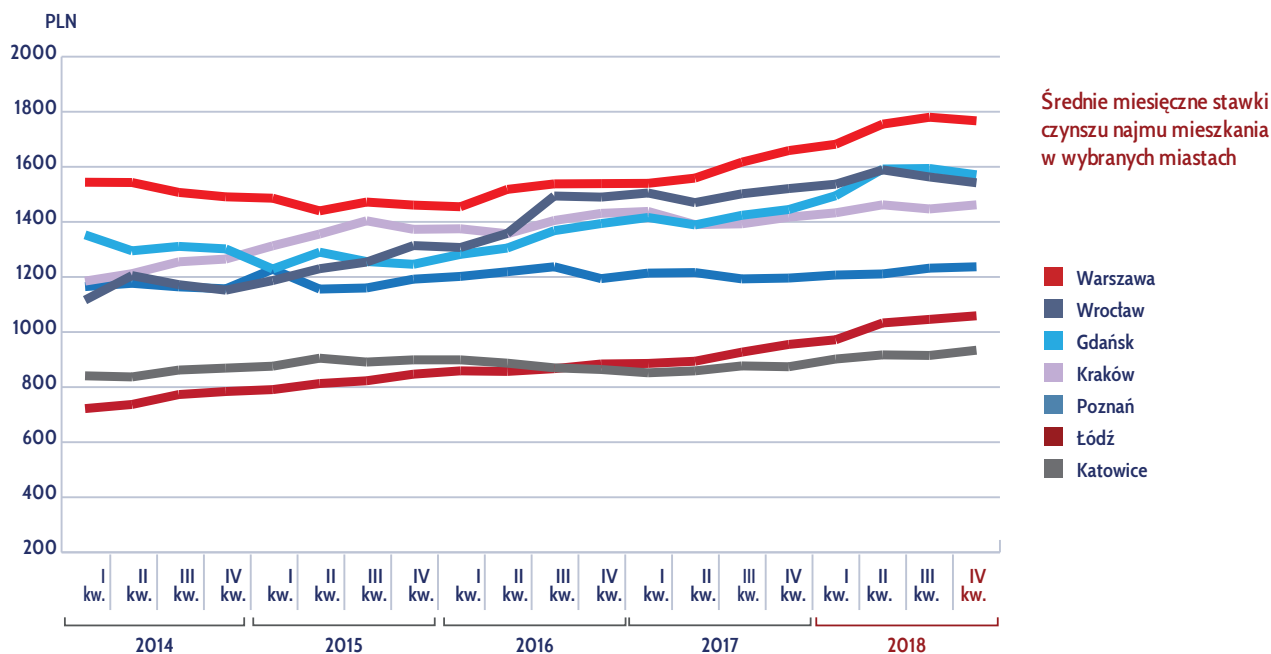
ŹRÓDŁO: AMRON

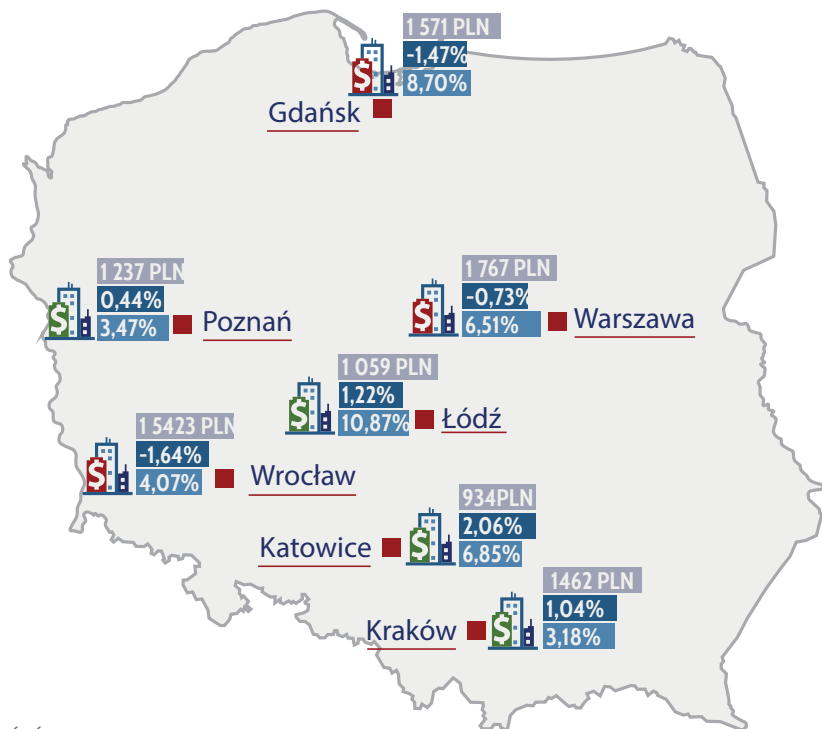
Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

W IV kwartale 2018 roku zanotowano jedynie niewielkie kwartalne zmiany średnich stawek czynszu najmu prywatnego mieszkań (bez uwzględnienia czynszu dla administracji i opłat za media). W Poznaniu koszt wynajmu lokalu mieszkalnego wyniósł średnio **1 237 zł**, można więc uznać, że pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału – wzrost zaledwie o **0,44%**, czyli **5 zł**. W Katowicach, w Łodzi i w Krakowie w IV kwartale 2018 roku zanotowano niewielki wzrost średnich stawek czynszu najmu mieszkań, odpowiednio o **2,06%** (**19 zł**), **1,22%** (**13 zł**) i **1,04%** (**15 zł**). Tym samym miesięczne kwoty należne właścicielom mieszkań (przed opodatkowaniem) wyniosły w tych miastach odpowiednio **934 zł**, **1 059 zł** i **1 462 zł**. W pozostałych badanych miastach w IV kwartale 2018 roku zarejestrowano niewielkie spadki przeciętnych miesięcznych stawek czyn-

szu – w Gdańsku o **1,47%** (**23 zł**), we Wrocławiu o **1,34%** (**21 zł**), a w Warszawie o **0,73%** (**13 zł**) w porównaniu do III kwartału 2018 roku.

W dłuższym okresie widać jednak wyraźny trend wzrostowy średnich stawek czynszu najmu mieszkań w Polsce. Wśród badanych miast jedynie w Katowicach i Poznaniu przeciętne czynsze za najem mieszkania w ciągu ostatnich pięciu lat pozostawały stabilne. W ciągu ostatniego roku (IV kwartał 2018/IV kwartał 2017) we wszystkich badanych lokalizacjach zanotowano wzrost średniej stawki czynszu najmu. Koszt najmu mieszkania najbardziej wzrósł w Łodzi – o **10,87%** (**104 zł**) oraz w Gdańsku – o **8,70%** (**126 zł**). Istotną zmianę zanotowano również w Katowicach – wzrost o **6,85%**, czyli **60 zł** w odniesieniu do IV kwartału 2017 roku i w Warszawie – wzrost o **6,51%**, czyli **108 zł**.





- średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w IV kw. 2018 r.
- zmiana IV kw. 2018 r./III kw. 2018 r.,
- zmiana IV kw. 2018 r./IV kw. 2017 r.

ŹRÓDŁO: AMRON

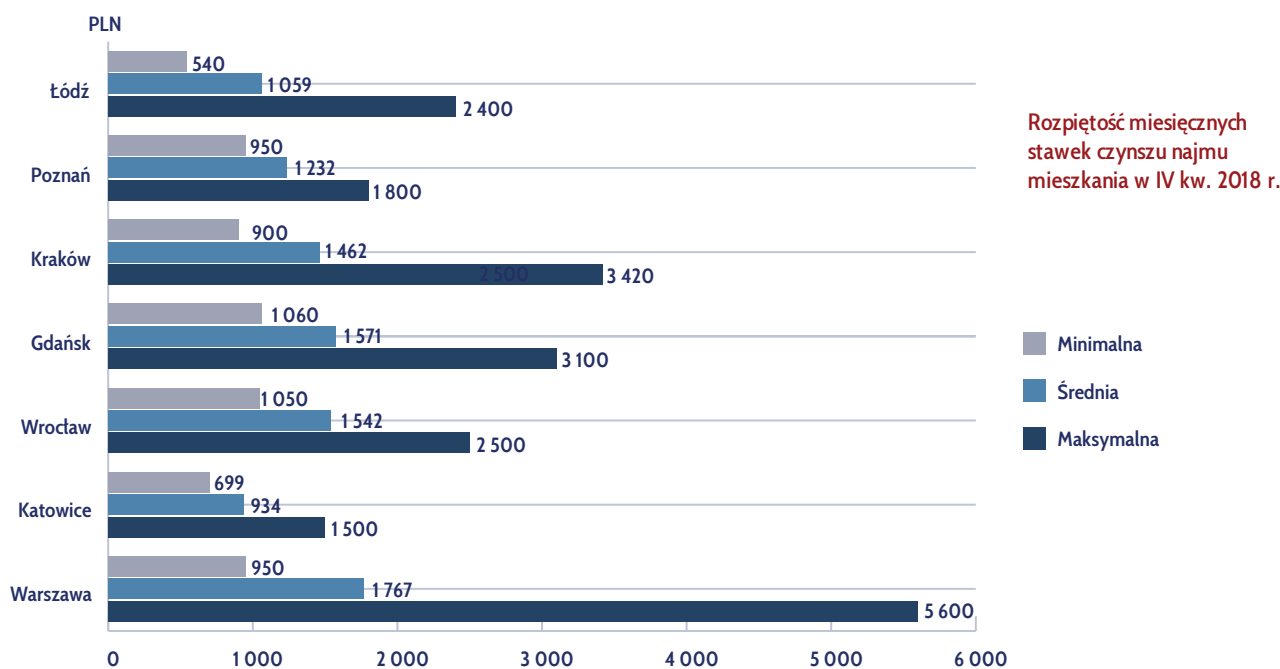
OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCLAW	GDANSK	KRAKOW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2014	1 544	841	1 116	1 353	1 185	1 165	722
II kw. 2014	1 543	837	1 205	1 295	1 212	1 177	737
III kw. 2014	1 507	862	1 172	1 311	1 255	1 164	773
IV kw. 2014	1 491	869	1 152	1 302	1 265	1 157	784
I kw. 2015	1 486	876	1 187	1 229	1 313	1 228	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

Średnie miesięczne stawki czynszu najmu mieszkania w wybranych miastach

ŹRÓDŁO: AMRON

Według danych z umów najmu obowiązujących w IV kwartale 2018 roku, największą różnicę pomiędzy najwyższą i najniższą stawką miesięcznego czynszu zarejestrowano w Warszawie – **4 650 zł**. Tak duże rozpiętości stawek czynszu są funkcją standardu wynajmowanego mieszkania, a także jego wielkości oraz lokalizacji. Duże rozpiętości ce-

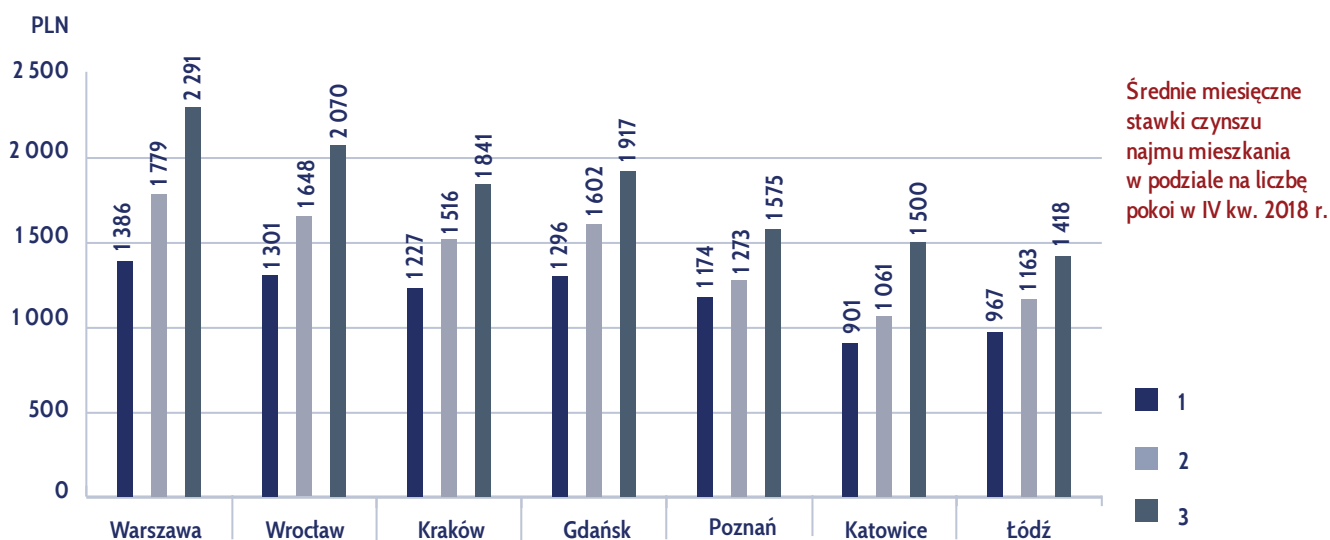
nowe zanotowano też w Krakowie i Gdańsku, odpowiednio **2 520 zł** i **2 040 zł**. Natomiast najmniejsza różnica pomiędzy minimalną i maksymalną stawką czynszu najmu została odnotowana w Katowicach – **801 zł**. W IV kwartale 2018 roku najniższą stawkę najmu zanotowano w Łodzi (**540 zł**), a najwyższą w Warszawie (**5 600 zł**).



ŹRÓDŁO: AMRON

W ciągu trzech ostatnich miesięcy 2018 roku średni czynsz za wynajem jednopokojowego mieszkania wzrósł w stosunku do poprzedniego kwartału w Katowicach, w Łodzi i w Gdańsku, odpowiednio o **31 zł**, **39 zł** i **64 zł**. Można uznać, że w pozostałych miastach koszt najmu kawalerki nie uległ zmianie. Czynsz najmu mieszkania dwupokojowego wzrósł we wszystkich badanych miastach, najbardziej w Łodzi – o **83 zł** w porównaniu do III kwartału ubiegłego roku. Za wynajęcie lokalu trzypokojowego w Gdańsku płacono mniej o **91 zł**, a w Katowicach o **245 zł** mniej, natomiast w pozostałych badanych miastach średnia stawka najmu takiego mieszkania wzrosła – najbardziej w Poznaniu (o **108 zł**).

Niezależnie od liczby pokoi, koszt wynajmu mieszkania jest najwyższy w Warszawie. W IV kwartale 2018 roku średnia miesięczna stawka czynszu najmu kawalerki w stolicy wyniosła **1 386 zł**, mieszkania dwupokojowego – **1 779 zł**, a lokalu trzypokojowego – **2 291 zł**. Na drugim miejscu pod względem wysokości średnich stawek najmu znajduje się Wrocław. W tym mieście za najem kawalerki trzeba było zapłacić średnio **1 301 zł** miesięcznie, mieszkania dwupokojowego – **1 648 zł**, a najem lokalu z trzema pokojami to wydatek średnio **2 070 zł** miesięcznie. Najniższe czynsze zarejestrowano w Katowicach, gdzie koszt wynajmu kawalerki w IV kwartale ubiegłego roku wyniósł **901 zł**, mieszkania z dwoma pokojami – **1 061 zł**, a mieszkania trzypokojowego – **1 500 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



Maria Dąbrowska

Wiceprezes Mzuri Sp. z o.o.

Czwarty kwartał tradycyjnie przyniósł lekkie obniżenie popytu na najem mieszkań, co przełożyło się również na zmiany cen. Po intensywnym trzecim kwartale, kiedy to jak co roku duża liczba studentów i rodzin z dziećmi w wieku szkolnym szukała nowego mieszkania, miesiące październik – grudzień to mniejsza liczba przeprowadzek, a tym samym mniej okazji do zmiany cen. Większość miast z naszego zestawienia odnotowała zmiany cen kwartał do kwartału oscylujące pomiędzy -1,5% a 1,5% i będące kontynuacją trendu z poprzednich miesięcy. Wyjątkiem są Katowice, gdzie czynsze wzrosły o 2,1% w ujęciu Q4/Q3, wobec praktycznie niezmiennych cen w ujęciu Q3/Q2 (spadek o 0,2%).

Katowice znajdują się w czołówce, również jeśli chodzi o wzrosty roczne. Trzy miasta z największymi wzrostami czynszów w ciągu ostatnich miesięcy to Łódź, Gdańsk i Katowice, ze wzrostami odpowiednio 10,9%, 8,7% oraz 6,9%. W porównaniu do ubiegłych kwartałów, Katowice zastąpiły w tym zestawieniu Warszawę, pozostali liderzy pozostają bez zmian.

Podjmując decyzje inwestycyjne na rynku mieszkaniowym, nie sposób pominąć drugiego istotnego parametru wpływającego na zwrot z inwestycji – a więc cen zakupu. Opierając się jedynie na dynamice czynszów, w horyzoncie trzyletnim najatrakcyjniejszą grupą byłyby: Gdańsk (26,0%), Łódź (25,1%) i Warszawa (20,9%). Po uwzględnieniu cen zakupów inwestycyjnych realizowanych przez nas w ostatnich miesiącach – miejsce Gdańska w tym zestawieniu zająłby Śląsk, z czynszami rosnącymi w niższym tempie (3,9%), ale znacznie korzystniejszą proporcją wysokości czynszów do cen zakupu.

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



KOMENTARZ EKSPERTA

prof. Jacek Łaszek

Szkoła Główna Handlowa

Minął nam w UE kolejny rok eksperymentów z polityką monetarną, zwaną mądrze „niestandardową”. Zgodnie z doktryną monetarną taka polityka zarezerwowana jest na szczególnie złe sytuacje i powinna być przejściowa. Historia pokazuje jednak, że władcy czy obecnie tzw. władze biją, drukują czy zwiększają limity pieniądza wtedy, gdy w gospodarce i polityce powstają duże problemy i brak jest siły czy odwagi, by je rozwiązywać. Tych problemów jak wiemy nie brakuje, zresztą gdy się chce, można je też zawsze znaleźć. Głównym problemem takiej polityki jest to, że odwraca działanie znanych i na ogół skutecznych mechanizmów rynku, a w konsekwencji zamiast rozwiązywać problemy, tworzy nowe. Ten najprostszy i najważniejszy mechanizm to selekcja inwestycji poprzez wyższe stopy procentowe, tak aby realizować tylko takie, które mają sens, czyli przyczyniają się do wzrostu gospodarki. Dobrze widać to na przykładzie inwestycji nieruchomościowych i rynków nieruchomości, tak mieszkaniowych, jak też komercyjnych, które w całej praktycznie Europie przeżywają boom. Otóż nieruchomości, a zwłaszcza nieruchomości mieszkaniowe, to z punktu widzenia ekonomii obiekty o niskich stopach zwrotu i wysokim ryzyku, zarówno dla indywidualnego inwestora, jak i dla całej gospodarki, oczywiście gdy są produkowane w nadmiarze. Ich wkład w rozwój i konkurencyjność gospodarki jest niewielki,

a w przypadku nadmiaru stają się tylko balastem (koszty utrzymania). Jednak jest to najprostsza inwestycja, którą każdy może wykonać, a niskie stopy i wysoka dźwignia sprawiają, że wygląda to sensownie. Zresztą każdy uczestnik tego rynku to wie: stopy w dół - ceny w górę. Konsekwencją jest jednak narastanie nowych nierównowag, gdyż nieruchomości zaczyna być zbyt dużo, a brakować zaczyna konsumentów ich usług.

Ponieważ nieruchomości buduje się na kredyt, rośnie zaangażowanie sektora bankowego, w tym depozytów gospodarstw. A depozyty to gwarancje państwa i jego problemy. Z drugiej strony, spadające czynniki zwiększają wrażliwość na wzrosty stóp procentowych i władze monetarne stają się zakładnikami sektora finansowego. I tak zaczynamy się zbliżać do kolejnego przesilenia czy cyklu.

Zamieszczane w Raportcie 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 działająca od 15 lat, 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.

W tym okresie pozyskaliśmy ponad 3 mln danych o cenach i wartościach nieruchomości i zdobyliśmy zarówno ogromne doświadczenie, jak również zaufanie naszych partnerów biznesowych. 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 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.



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. Cicha 7
00-353 Warszawa
www.amron.pl
raport@amron.pl
tel: 22 463 47 50