

Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych
i cenach transakcyjnych nieruchomości

1 / 2020

Raport nr 43

Data publikacji: 26 maja 2020 r.



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH



ROZDZIAŁ 1

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

ROZDZIAŁ 2

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

ROZDZIAŁ 3

- 18 SYTUACJA NA RYNKU
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH
- 18 BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE
OGÓLEM
- 19 WYNIKI DZIAŁALNOŚCI SEKTORA
DEWELOPERSKIEGO
- 20 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE
MIESZKAŃ
- 24 ZMIANA WARTOŚCI ZABEZPIECZEŃ
HIPOTECZNYCH
- 25 ŚREDNIE STAWKI CZYNZU NAJMU
MIESZKAŃ

ROZDZIAŁ 4

- 29 KOMENTARZ PARTNERA
- 30 KOMENTARZ EKSPERTA
- 32 SYSTEM ANALIZ I MONITOROWANIA
RYNKU OBROTU
NIERUCHOMOŚCIAMI
- 32 SYSTEM ANALIZ RYNKU
FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

RAPORT W LICZBACH

459,501 mld zł

ogólna kwota zadłużenia
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana
I kw. 2020 /IV kw. 2019

3,70%

2,431 mln	liczba czynnych umów kredytowych	1,75%	↗
56 453	liczba umów zawartych	1,82%	↗
16,623 mld zł	wartość umów zawartych	5,78%	↗
293 833 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	3,77%	↗
201,87 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	1,15 pkt.	↗
41,07%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	0,96 pkt. proc.	↘
98,59%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,26 pkt. proc.	↗
66,69%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	1,34 pkt. proc.	↗
9 228 zł	średnia cena transakcyjna 1 m ² mieszkania w Warszawie	2,29%	↗
1 891 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	1,24%	↗



WYNIKI I KWARTAŁU 2020 ROKU W OBSZARZE ZARÓWNO WZROSTU AKCJI KREDYTOWEJ, JAK I CEN TRANSAKCYJNYCH BYŁY KONTYNUACJĄ ZACHOWAŃ UCZESTNIKÓW TEGO RYNKU OBSERWOWANYCH PRZEZ NAS OD KILKU JUŻ LAT. I PEWNIEMOGLIBYŚMY POTWIERDZIĆ, ŻE ROK 2020 BĘDZIE KOLEJNYM REKORDOWYM ROKIEM NA RYNKU MIESZKANIOWYM – GDYBY NIE KORONAWIRUS.

dr Jacek Furga

Przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich i Prezes Zarządu Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.

Szanowni Państwo,

to już czterdziesta trzecia edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich. Przez 11 lat systematycznie, co kwartał, dostarczamy Państwu aktualne informacje o akcji kredytowej polskich banków w obszarze finansowania nieruchomości mieszkaniowych oraz o trendach i cenach transakcyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W najnowszej edycji Raportu prezentujemy wyniki I kwartału roku 2020 w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów. Wyniki I kwartału 2020 roku w obszarze zarówno wzrostu akcji kredytowej, jak i cen transakcyjnych były kontynuacją zachowań uczestników tego rynku obserwowanych przez nas od kilku już lat. I pewnie moglibyśmy potwierdzić, że rok 2020 będzie kolejnym rekordowym rokiem na rynku mieszkaniowym, kontynuowalibyśmy trwający od kilkunastu kwartałów spór o to czy rośnie bańka mieszkaniowa, czy też nie - gdyby nie koronawirus. Ale najpierw podsumujemy ten miniony kwartał.

W I kwartale 2020 roku zanotowano po raz kolejny, co prawda niewielki, wzrost sprzedaży nowych kredytów mieszkaniowych w porównaniu do wyników poprzedniego kwartału zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym. W tym okresie banki w Polsce zawarły **56 453** umowy o kredyt mieszkaniowy, czyli o **1,82%** więcej niż w poprzednim kwartale. Łączna wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła **16,623 mld zł**, co oznacza wzrost o **5,78%**. I to pomimo „zamrożenia” polskiego rynku mieszkaniowego i kredytowego w połowie marca 2020 roku. W porównaniu do

analogicznego okresu 2019 roku, w I kwartale 2020 roku zarejestrowano wzrosty odpowiednio o **11,57%** (liczby udzielonych kredytów) oraz o **22,26%** (wartość udzielonych kredytów). Przeciętna wartość kredytu osiągnęła w I kwartale poziom **293 833 zł**, co oznacza wzrost o prawie **4%** w skali roku, a w kwietniu przekroczyła poziom **300 tys. złotych**.

Zauważalne było natomiast wyhamowanie na rynku inwestycji mieszkaniowych. Z powodów, o których mówiliśmy już kilkakrotnie w poprzednich raportach, liczba rozpoczynanych budów spadła zarówno w relacji do wyników z IV kwartału, jak również I kwartału 2019 roku. O ile liczba uzyskanych pozwoleń, jak również mieszkań oddanych do użytkowania w I kwartale 2020 roku były zdecydowanie niższe niż w poprzednim kwartale, o tyle w porównaniu do analogicznego okresu 2019 roku były wyższe o **3-4%**. Takie działania deweloperów nie dają szans na obniżenie cen transakcyjnych. Zresztą ich bieżąca produkcja jest wyprzedana w ponad połowie na najbliższe półtora roku.

W I kwartale 2020 roku kontynuowany był wzrost średniej ceny transakcyjnej **1 m²** mieszkania od niecałych **3%** dla największych aglomeracji do prawie **7%** dla konurbacji katowickiej. W stolicy średnia cena transakcyjna w I kwartale 2020 roku wyniosła **9 228 zł/m²** i była wyższa o **2,29%** w odniesieniu do poprzedniego kwartału. Natomiast w relacji do I kwartału 2019 roku wzrosty cen były imponujące – od prawie **12%** w Warszawie do ponad **25%**

w konurbacji katowickiej i w Łodzi. Do „oficjalnej” redukcji cen może dojść w roku 2021, głównie za sprawą wejścia do oferty nowych inwestycji, w większości realizowanych w niższym standardzie wykończenia i mniej prestiżowych lokalizacjach.

Znacznie niższy był w I kwartale br. wzrost przeciętnej stawki czynszu najmu prywatnego lokalu mieszkalnego, nie przekraczający 2% w relacji do poprzedniego kwartału oraz 5% w relacji do I kwartału 2019 roku. W Warszawie ten wzrost wyniósł jednak 5,82%.

A teraz wróćmy do koronawirusa i skutków jego oddziaływania na rynek mieszkaniowy. Co nas czeka w roku 2020? Pomimo zamrożenia rynku mieszkaniowego w połowie marca, sprzedaż kredytów hipotecznych w marcu była wyższa niż w lutym o 6,71% w ujęciu ilościowym oraz o 9,32% w ujęciu wartościowym, a w porównaniu do wyników marca 2019 roku odpowiednio 4,86% i 16,09%. Efekt pandemii widoczny był natomiast wyraźnie w kwietniu i skutkowało spadkiem zarówno liczby, jak i wartości udzielonych kredytów o jedną piątą w relacji do marca. Jedną z przyczyn obniżenia akcji kredytowej mogło być wprowadzone przez wszystkie banki restrykcyjne wymaganie 20% minimalnego wkładu własnego, a w niektórych bankach ten wymóg sięga nawet 40%. Obniżenie stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej część banków wykorzystwała do podwyższenia marży kredytowej.

Pandemia skutkowało spadkiem liczby transakcji na rynku mieszkaniowym, ale było to wynikiem głównie obostrzeń w ruchu osobowym. Szacunki mówią o spadku liczby transakcji o 50%. Dotknęło to zwłaszcza rynek wtórny, ponieważ deweloperzy przenieśli część procesu sprzedaży do internetu. Problemem było natomiast znalezienie terminu u notariusza. Część kancelarii zamknęła bowiem swoje biura, a pozostali skrócili godziny pracy. To może oznaczać, że zainteresowani nabyciem mieszkania nie zrezygnowali z zakupów, tylko je odroczyli.

Istotnego wpływu koronawirusa na rynek najmu długoterminowego na razie nie widać. Wynika to jednak z faktu, że miesiące wiosenne nie są okresem specjalnej aktywności na rynku najmu. Na skutki trzeba będzie poczekać do tradycyjnie najaktywniejszego dla tego sektora rynku okresu – czyli do września. Docelowo mniejsza dostępność kredytów hipotecznych powinna przełożyć się na większe zainteresowanie najmem. Według opinii analityków rynku, w skali całego rynku czynsze nie

powinny znacząco spaść i raczej szybko wrócą do trendu wzrostowego.

Pandemia koronawirusa i wywołane przez nią następstwa sprawiły, że na rynku mieszkaniowym nastąpił czas niepewności i wyczekiwania. Dziś nie sposób odpowiedzieć na pytanie o dalszy rozwój sytuacji. Do generowania takich prognoz niezbędne są aktualne, wiarygodne dane o tym co się dzieje na rynku nieruchomości. Dlatego zapraszam do bezpośredniej współpracy z Centrum AMRON deweloperów, pośredników w obrocie nieruchomościami, rzeczoznawców majątkowych oraz innych uczestników rynku nieruchomości.

Chciałbym podkreślić bardzo dobrą współpracę środowiska bankowego i deweloperskiego. Wspólnie z Polskim Związkiem Firm Deweloperskich, Związek Banków Polskich organizuje regularne webinaria z udziałem każdorazowo 70-80 przedstawicieli banków i firm deweloperskich, gdzie na bieżąco omawiamy problemy i sposoby ich rozwiązywania. Wymieniamy się również wzajemnie ocenami i liczbami dotyczącymi bieżącej sytuacji na rynku mieszkaniowym.

Przez kilka lat po poprzednim kryzysie na rynku nieruchomości mieszkaniowych posługiwaliśmy się pojęciem „organicznego poziomu akcji kredytowej” w Polsce. Niezależnie od faktu, czy kolejne rządy uruchamiały jakiś program mieszkaniowy, czy też nie, sektor bankowy generował każdego roku co najmniej 180 tys. kredytów o wartości ok. 40 mld złotych. Trudno w tej chwili oceniać, jak długo potrwa bieżące zamrożenie gospodarki, ale jestem przekonany, że wyniki tegorocznej akcji kredytowej, pomimo zaburzeń spowodowanych koronawirusem, będą zdecydowanie wyższe od tego organicznego poziomu.

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

Jeszcze w lutym bieżącego roku na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce panował boom. Ceny, zarówno ofertowe, jak i transakcyjne, notowały kolejne rekordy, mieszkania sprzedawały się nawet w ciągu kilku godzin, oferta pozostawała na stabilnym, wysokim poziomie, a deweloperzy chętnie rozpoczynali nowe inwestycje. Kilka tygodni temu najbardziej prawdopodobnym scenariuszem dla rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego był dalszy wzrost cen i utrzymujący się wysoki popyt. Dotarcie do Polski wirusa COVID-19 zmieniło jednak sytuację diametralnie niemal z dnia na dzień. Już w marcu bieżącego roku widać było pierwsze zmiany w zachowaniu zarówno kupujących, jak i sprzedających. Ruch na portalach sprzedażowych był zdecydowanie mniejszy, ceny ofertowe nie rosły tak szybko, jak dotychczas, a liczba zawieranych transakcji nieznacznie spadła. Wszystko to jednak nie jest oznaką gwałtownego załamania, a jedynie chwilowego zastoju na rynku mieszkaniowym. Wszyscy wstrzymali oddech w oczekiwaniu na dalszy rozwój sytuacji.

Na razie jest stanowczo za wcześnie by ocenić wpływ koronawirusa na polski rynek nieruchomości. Pewne jest tylko to, że skala zniszczeń nie tylko na rynku mieszkaniowym, ale i w całej gospodarce, będzie w głównej mierze uzależniona od czasu trwania pandemii. Jeśli działania rządu przyniosą pożądany skutek i epidemia zostanie wygaszona w ciągu kilku miesięcy, rynek szybko się otrząśnie i po pierwszym szoku w postaci ograniczenia liczby transakcji przyjdzie ożywienie. Jeśli jednak sytuacja nie zostanie szybko opanowana, gospodarka (również światowa) mocno zwolni, Polacy stracą stabilizację i poczucie bezpieczeństwa i tym samym wzrosnie niechęć do ponoszenia dużych wydatków (również mieszkaniowych). Nie bez znaczenia dla kredytobiorców są nowe zasady udzielania wsparcia z Funduszu Wsparcia Kredytobiorców obowiązujące od 1 stycznia 2020 r. na mocy ustawy z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o wsparciu kredytobiorców znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy (Dz.U. z 2019 r. poz. 1358),

w tym przede wszystkim zwiększenie comiesięcznego wsparcia z 1,5 tys. do 2 tys. zł, wydłużenie okresu wsparcia z 18 do 36 miesięcy (maksymalnie do kwoty 72 tys. zł), wydłużenie okresu bezprocentowej spłaty otrzymanego z Funduszu wsparcia z 8 do 12 lat, obniżenie wskaźnika RdD (stosunek wydatków kredytobiorcy związanych z obsługą miesięcznej raty kapitałowej i odsetkowej kredytu mieszkaniowego do miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego kredytobiorcy) uprawniającego do otrzymania pomocy (z 60% dochodów do 50%) oraz wprowadzenie mechanizmu częściowego umorzenia środków do zwrotu, w przypadku gdy kredytobiorca dokona spłaty 100 rat bez opóźnienia. Kłopoty finansowe Polaków związane z okółowirusowymi zawirowaniami gospodarczymi mogą skutkować większą liczbą wniosków o wsparcie.

Najważniejsze czynniki kształtujące sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz na rynku kredytów hipotecznych w I kwartale 2020 roku to:

- rewizja tegorocznych prognoz PKB dla Polski i regionu – prognozy przewidują recesję we wszystkich sektorach polskiej gospodarki i spadek PKB o kilka procent (od 2,6% według NBP do nawet 4,9% według Instytutu Finansów Międzynarodowych);
- znaczny wzrost wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, który w marcu 2020 roku wyniósł 4,6% w odniesieniu do analogicznego okresu roku poprzedniego (w grudniu 2019 roku było to 3,4%), co wynikało w głównej mierze ze wzrostu cen żywności (o 8,6%) oraz mieszkań (o 5,9%) – tym samym lokaty bankowe stały się jeszcze mniej atrakcyjne;
- obniżka, po raz pierwszy od pięciu lat, podstawowych stóp procentowych NBP – w dniu 18 marca 2020 roku stopa referencyjna została obniżona do poziomu 1%, co spowodowało znaczny spadek oprocentowania kredytów hipotecznych, ale również lokat bankowych;

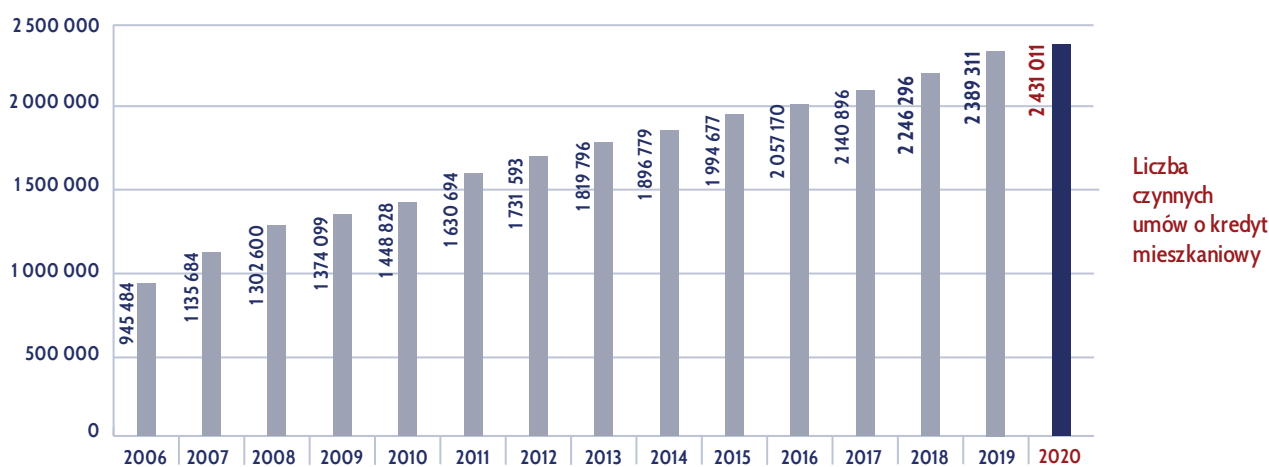
- zaostrzenie warunków udzielania kredytów hipotecznych przez banki – podwyższenie wymaganego wkładu własnego, wzrost marży kredytowej, a także zaostrzenie kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych;
- ograniczenia w przemieszczaniu się oraz niepewność związana z pandemią koronawirusa wywołała niewielki spadek liczby nowych ofert oraz liczby zawieranych transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych;
- dalszy wzrost cen mieszkań w największych miastach Polski notowany w dwóch pierwszych miesiącach 2020 roku, wynikający z wysokich kosztów budowlanych przy nadal wysokim popycie oraz spadek liczby transakcji w marcu;
- wysokie tempo sprzedaży w dwóch pierwszych miesiącach kwartału i bardzo niski odsetek gotowych mieszkań w ofercie potwierdzający przewagę popytu nad podażą.

SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Czynne kredyty mieszkaniowe

W okresie od stycznia do marca 2020 roku przyrost czynnych umów o kredyt hipoteczny z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe wyniósł **1,75%** w porównaniu do stanu na koniec poprzedniego

kwartału, czyli nominalnie **41 700** sztuk. Według stanu na dzień 31 marca 2020 roku w trakcie spłaty pozostawało **2 431 011** kredytów mieszkaniowych.

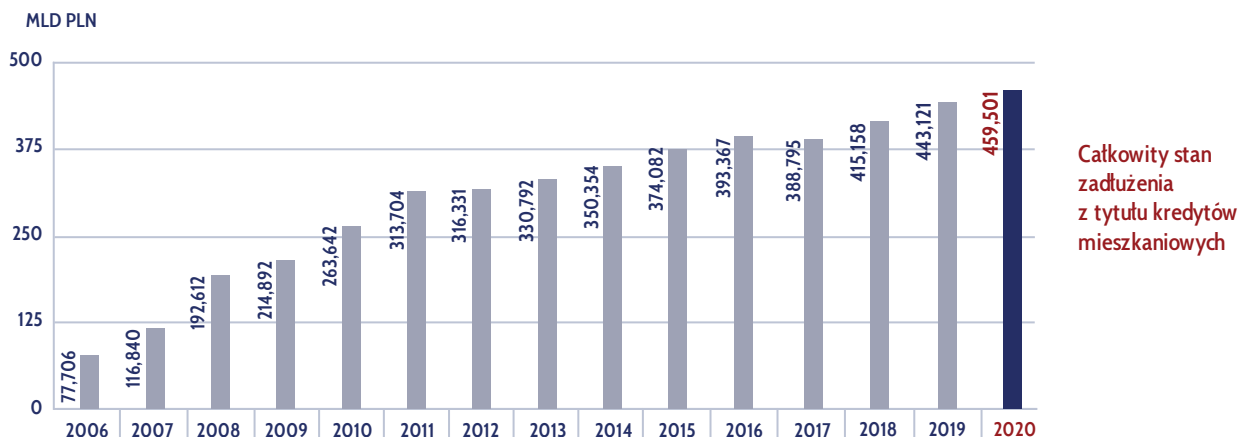


ŹRÓDŁO: SARFIN

Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych na koniec marca 2020 roku wyniósł **459,501 mld zł.**

Oznacza to, że w ciągu trzech pierwszych miesięcy bieżącego roku łączna wartość zadłużenia wzrosła o **3,70%**, czyli nominalnie o **16,380 mld zł.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

W I kwartale 2020 roku zanotowano niewielki wzrost sprzedaży nowych kredytów mieszkaniowych w porównaniu do wyników poprzedniego kwartału zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym. W okresie od stycznia do marca bieżącego roku banki w Polsce zawarły **56 453** umowy kredytowe z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, czyli o **1,82%** (1 008 kredytów) więcej w odniesieniu do IV kwartału 2019 roku. Łączna wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła **16,623 mld zł**, co oznacza wzrost o **5,78%** (nominalnie o **908 mln zł**). Mimo ogromnego zamieszania w związku z pojawieniem się w Polsce pierwszego

przypadku zarażenia wirusem COVID-19 oraz wprowadzenia w połowie marca zakazu przemieszczania się, w samym tylko marcu udzielono **19 816** kredytów na kwotę **5,969 mld zł**, czyli więcej o **6,71%** w ujęciu ilościowym oraz o **9,32%** w ujęciu wartościowym w odniesieniu do poprzedniego miesiąca (a w porównaniu do wyników marca 2019 roku odpowiednio **4,86%** i **16,09%**).

W porównaniu do analogicznego okresu 2019 roku, w I kwartale 2020 roku zarejestrowano wzrost liczby udzielonych kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe o **5 853** kredyty, czyli **11,57%**, przy jednoczesnym wzroście ich łącznej wartości o **3,027 mld zł** (czyli **22,26%**).

OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
I kw. 2019	13,596	0,22% ↓	50 600	2,13% ↓
II kw. 2019	16,444	20,95% ↑	59 321	17,24% ↑
III kw. 2019	16,874	2,62% ↑	59 707	0,65% ↑
IV kw. 2019	15,715	6,87% ↓	55 445	7,14% ↓
I kw. 2020	16,623	5,78% ↑	56 453	1,82% ↑

Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN

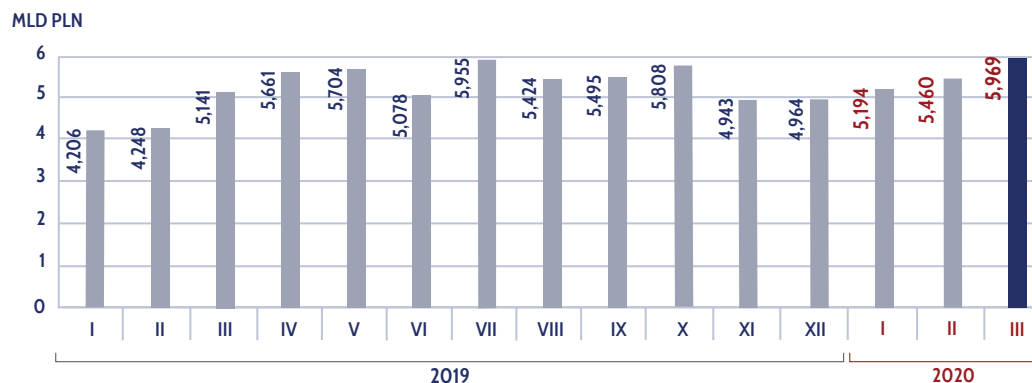
Ze względu na skalę wzrostu akcji kredytowej w ostatnich kilku miesiącach, ale również w celu wyodrębnienia wyników z marca w porównaniu do innych miesięcy, wyniki akcji kredytowej zarówno

dla liczby, jak i wartości udzielanych kredytów wyjątkowo prezentujemy w rozbiciu na miesiące, a nie jak dotychczas kwartalnie.



Liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN

Waluta kredytu

W I kwartale 2020 roku zanotowano niewielki wzrost udziału kredytów złotych w strukturze wartości wszystkich nowych kredytów mieszkaniowych – o **0,26 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału do poziomu **98,59%**. Jednocześnie udział kredytów denominowanych w euro spadł o **0,17 p.p.** i wyniósł **0,96%**, a odsetek kredytów w innych obcych walutach spadł o **0,09 p.p.**

do poziomu **0,44%**. Udział nowych kredytów we franku szwajcarskim nie zmienił się i wyniósł za ledwie **0,01%**.

W porównaniu do analogicznego okresu 2019 roku, w okresie od stycznia do marca 2020 roku zanotowano minimalny spadek udziału wartości nowo udzielonych kredytów w euro – o **0,09 p.p.** przy jednoczesnym wzroście odsetka złotówkowych kredytów mieszkaniowych – o **0,10 p.p.**

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
I kw. 2019	98,49%	0,01%	1,05%	0,45%
II kw. 2019	98,58%	0,01%	0,98%	0,43%
III kw. 2019	98,55%	0,01%	0,97%	0,47%
IV kw. 2019	98,33%	0,01%	1,13%	0,53%
I kw. 2020	98,59	0,01%	0,96%	0,44%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów

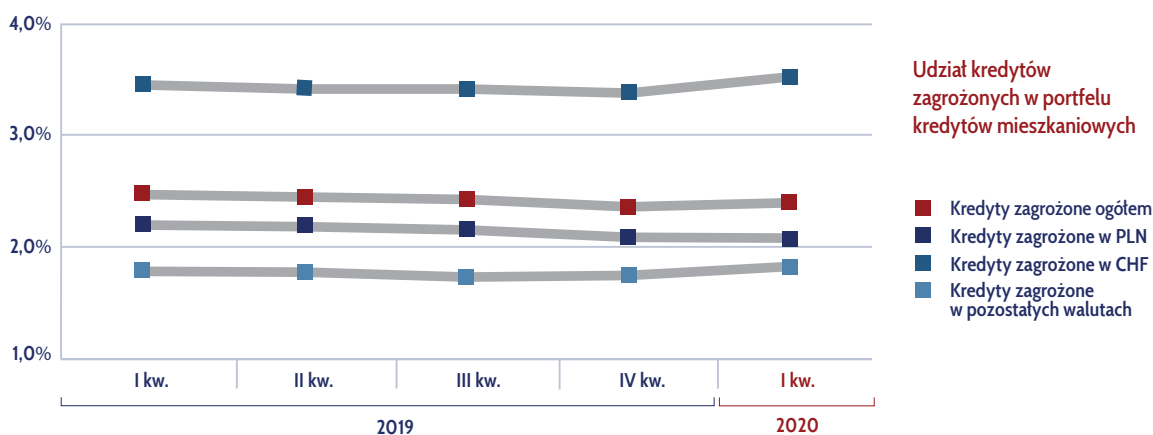
ŹRÓDŁO: SARFIN

Jakość portfela kredytowego

Według stanu na koniec marca 2020 roku udział kredytów zagrożonych w portfolio kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł **2,38%**, czyli więcej o **0,05 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Wynika to z pogorszenia jakości kredytów udzielonych w obcych walutach. Odsetek zagrożonych kredytów we franku szwajcarskim stanowił **3,55%** wszystkich kredytów udzielonych w tej walucie, co oznacza wzrost o **0,20 p.p.**, a udział kredytów zagrożonych w pozostałych obcych walutach – **1,91%**, czyli więcej o **0,08 p.p.** Jednocześnie udział złotówkowych kredytów mieszkaniowych z zaległościami w spłacie spadł

zaledwie o **0,01 p.p.** w odniesieniu do IV kwartału 2019 roku i wyniósł **2,04%**.

W odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku zanotowano spadek udziału zagrożonych kredytów mieszkaniowych ogółem o **0,10 p.p.** Udział kredytów z zaległościami w spłacie udzielonych w złotówkach spadł o **0,16 p.p.**, natomiast jakość kredytów mieszkaniowych we franku szwajcarskim i w innych obcych walutach minimalnie się pogorszyła – udział kredytów zagrożonych wzrósł odpowiednio o **0,10 p.p.** i **0,06 p.p.** w porównaniu do IV kwartału 2019 roku.



ŹRÓDŁO: NBP

OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
I kw. 2019	2,48%	2,20%	3,45%	1,85%
II kw. 2019	2,45%	2,18%	3,40%	1,84%
III kw. 2019	2,42%	2,14%	3,40%	1,78%
IV kw. 2019	2,33%	2,05%	3,35%	1,83%
I kw. 2020	2,38%	2,04%	3,55%	1,91%

Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych

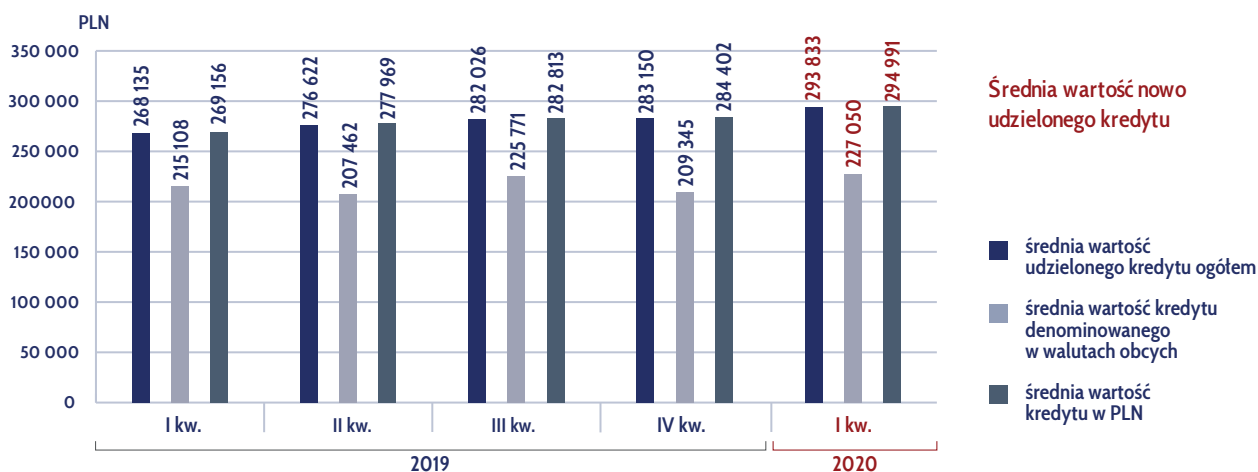
ŹRÓDŁO: NBP

Średnia wartość kredytu

Przeciętna wartość kredytu mieszkaniowego udzielonego w I kwartale 2020 roku w rodzimej walucie wyniosła **294 991 zł**, czyli więcej o **10 589 zł (3,72%)** w stosunku do wartości zanotowanej w poprzednim kwartale, natomiast średnia wartość kredytu walutowego wzrosła o **17 705 zł (8,46%)** do poziomu **227 050 zł**. Tym samym przeciętna wartość kredytu mieszkaniowego ogółem osiągnęła poziom **293 833 zł**, co

oznacza wzrost o **10 683 zł (3,77%)** w porównaniu z IV kwartałem 2019 roku.

W porównaniu do I kwartału ubiegłego roku kwota przeciętnego kredytu ogółem udzielonego w analizowanym okresie wzrosła o **9,58%**. W I kwartale 2020 roku średni kredyt w złotówkach był o **9,60%** wyższy niż przed rokiem, a średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych wzrosła o **5,55%**.



ŹRÓDŁO: SARFIN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
I kw. 2019	268 135	215 108	269 156
II kw. 2019	276 622	207 462	277 969
III kw. 2019	282 026	225 771	282 813
IV kw. 2019	283 150	209 345	284 402
I kw. 2020	293 833	227 050	294 991

Średnia wartość nowo udzielonego kredytu

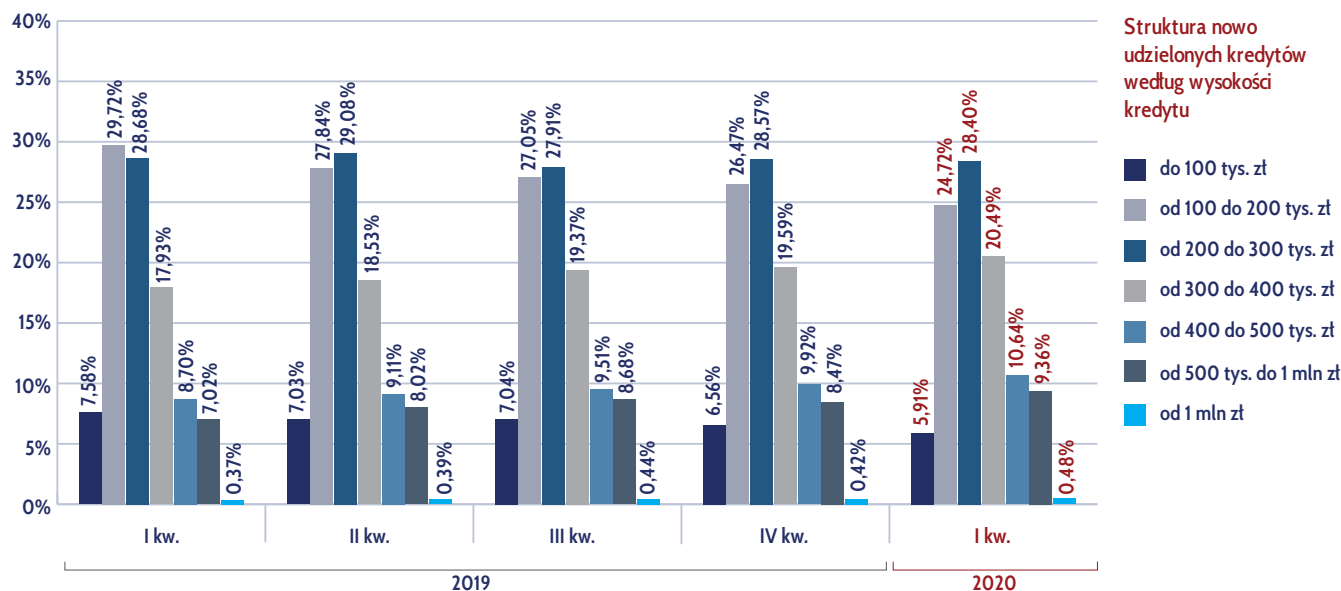
ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wysokości kredytu

W okresie od stycznia do marca 2020 roku zanotowano minimalny spadek popularności kredytów mieszkaniowych o wartości do 300 tys. zł. Największy spadek udziału w portfolio nowych kredytów hipotecznych – o **1,75 p.p.** w odniesieniu do IV kw. 2019 roku – zarejestrowano w kategorii wartości od 100 do 200 tys. zł – w badanym kwartale takie kredyty stanowiły **24,72%** portfela. Największą popularnością cieszyły się kredyty o wartości od 200 do 300 tys. zł, których udział w portfolio wyniósł **28,40%** (mniej o **0,17 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału). Odsetek kredytów na kwotę co najmniej 1 mln zł praktycznie nie zmienił się i wyniósł **0,48%**. W pozostałych kategoriach wartości kredytów zanotowano minimalne

wzrosty, tj. w segmencie kredytów na kwotę od 300 do 400 tys. zł o **0,90 p.p.**, w przypadku kredytów z przedziału 400 – 500 tys. zł o **0,72 p.p.**, a udział kredytów o wartości od 500 tys. zł do 1 mln zł wzrósł o **0,89 p.p.**

W porównaniu do I kwartału 2019 roku zanotowano istotny spadek udziału kredytów na kwotę do 100 tys. zł oraz od 100 do 200 tys. zł – odpowiednio o **1,67 p.p.** i **5,00 p.p.** Udział kredytów o wartości od 200 do 300 tys. zł oraz od 1 mln zł nie uległ zmianie w odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. W pozostałych kategoriach wartości zanotowano wzrosty, największy w przypadku kredytów z przedziału od 300 do 400 tys. – o **2,56 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

	I kw. 2019	II kw. 2019	III kw. 2019	IV kw. 2019	I kw. 2020
do 100 tys. zł	7,58%	7,03%	7,04%	6,56%	5,91%
od 100 do 200 tys. zł	29,72%	27,84%	27,05%	26,47%	24,72%
od 200 do 300 tys. zł	28,68%	29,08%	27,91%	28,57%	28,40%
od 300 do 400 tys. zł	17,93%	18,53%	19,37%	19,59%	20,49%
od 400 do 500 tys. zł	8,70%	9,11%	9,51%	9,92%	10,64%
od 500 tys. do 1 mln zł	7,02%	8,02%	8,68%	8,47%	9,36%
od 1 mln zł	0,37%	0,39%	0,44%	0,42%	0,48%

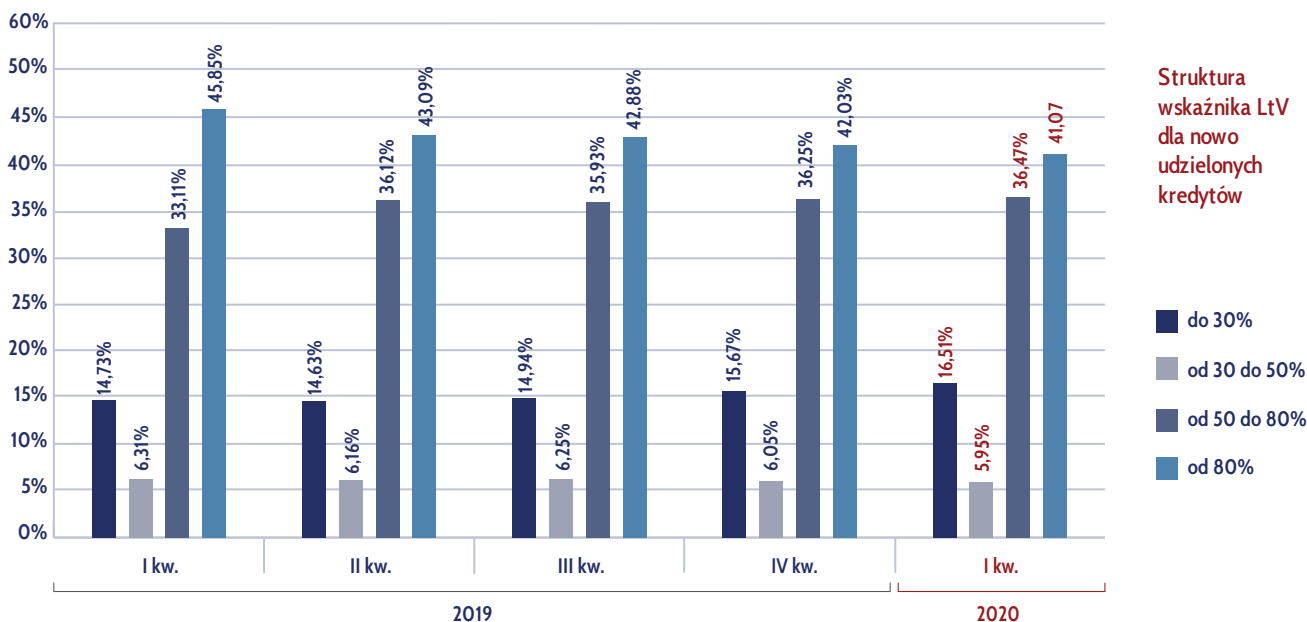
ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

Struktura wskaźnika LtV

W I kwartale 2020 roku nadal największą popularnością cieszyły się kredyty hipoteczne z wkładem własnym do 20% (LtV od 80%) – stanowiły one **41,07%** wszystkich nowych umów kredytowych, czyli mniej o **0,96 p.p.** w porównaniu do IV kwartału 2019 roku. Minimalnie spadł również odsetek kredytów mieszkaniowych o wskaźniku LtV od 30 do 50% – o **0,10 p.p.** do poziomu **5,95%**. W pozostałych kategoriach zanotowano wzrosty: o **0,84 p.p.** w przypadku kredytów z LtV do 30%, a w przedziale LtV od 50 do 80% o **0,22 p.p.**

W ujęciu rocznym widać podobną tendencję. W porównaniu do I kwartału 2019 roku zanotowano istotny spadek popularności kredytów z kategorii LtV od 80% – ich udział zmniejszył się z poziomu **45,85%** do **41,07%**, czyli o **4,78 p.p.** Nieznacznie spadł również odsetek kredytów o LtV pomiędzy 30 i 50% – o **0,36 p.p.** Jednocześnie na popularności zyskały kredyty o wskaźniku LtV do 30% oraz od 50 do 80%, ich udziały wzrosły odpowiednio o **1,78 p.p.** i **3,36 p.p.** w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	I kw. 2019	II kw. 2019	III kw. 2019	IV kw. 2019	I kw. 2020
do 30%	14,73%	14,63%	14,94%	15,67%	16,51%
od 30 do 50%	6,31%	6,16%	6,25%	6,05%	5,95%
od 50 do 80%	33,11%	36,12%	35,93%	36,25%	36,47%
od 80%	45,85%	43,09%	42,88%	42,03%	41,07%

Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów

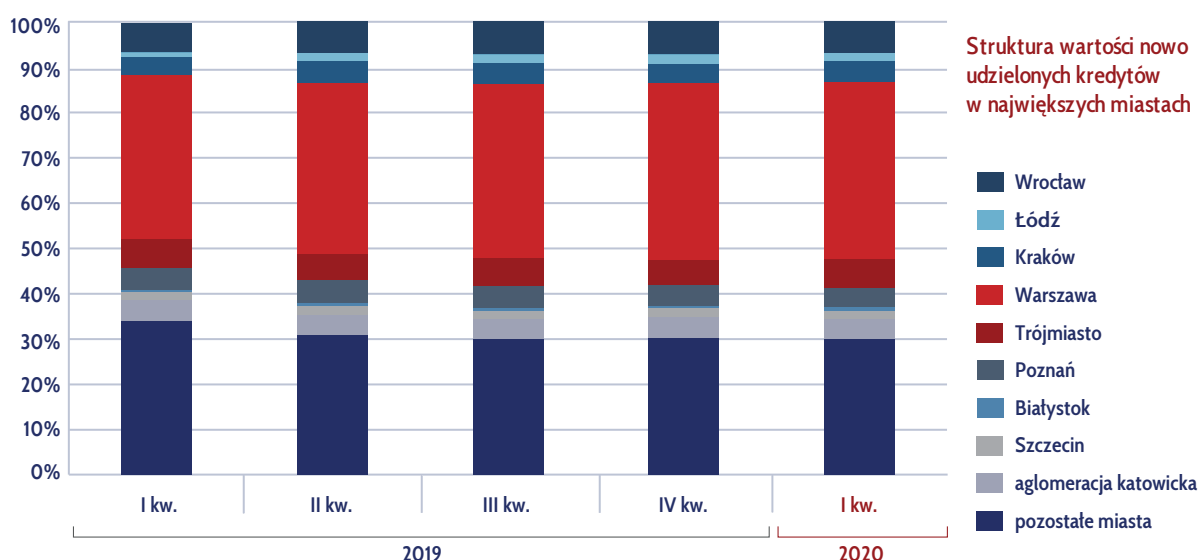
ŹRÓDŁO: SARFIN

Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W I kwartale 2020 roku **70,10%** wszystkich nowych kredytów mieszkaniowych udzielono w 9 największych polskich ośrodkach i aglomeracjach miejskich (o **0,13 p.p.** więcej w ujęciu kwartalnym). Udział Warszawy w strukturze nowo udzielonych kredytów wzrósł o **0,21 p.p.** i wyniósł **39,19%**. Minimalny wzrost zanotowano również w przypadku Trójmiasta, Krakowa i Białegostoku, odpowiednio o **0,57 p.p.**, **0,19 p.p.** i **0,14 p.p.** Udział Szczecina i Poznania pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału, natomiast w aglomeracji katowickiej, we Wrocławiu i w Łodzi odnotowano nieznaczne spadki. Kredyty udzielone w I kwartale

2020 roku w aglomeracji katowickiej stanowiły **4,30%** wszystkich nowych kredytów (o **0,39 p.p.** mniej w odniesieniu do poprzedniego kwartału), we Wrocławiu – **6,96%** (o **0,35 p.p.** mniej), a w Łodzi – **1,88%** (o **0,14 p.p.** mniej).

W odniesieniu do I kwartału 2019 roku, nieznacznie spadł odsetek kredytów udzielonych w Poznaniu (o **0,47 p.p.**), w aglomeracji katowickiej (o **0,24 p.p.**) i w Trójmieście (o **0,11 p.p.**). Udział Warszawy wzrósł o **2,26 p.p.**, natomiast w pozostałych miastach zanotowane wzrosty były minimalne. W ujęciu rocznym łączny odsetek umów o kredyt hipoteczny zawartych w dziewięciu największych polskich aglomeracjach wzrósł o **3,93 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

	I kw. 2019	II kw. 2019	III kw. 2019	IV kw. 2019	I kw. 2020
pozostałe miasta	33,83%	30,70%	29,91%	30,03%	29,90%
aglomeracja katowicka	4,54%	4,57%	4,28%	4,69%	4,30%
Szczecin	1,81%	1,89%	1,89%	1,94%	1,87%
Białystok	0,52%	0,63%	0,59%	0,60%	0,74%
Poznań	4,86%	5,10%	4,88%	4,42%	4,39%
Trójmiasto	6,29%	5,60%	6,12%	5,61%	6,18%
Warszawa	36,26%	37,93%	38,40%	38,98%	39,19%
Kraków	4,03%	4,66%	4,74%	4,40%	4,59%
Łódź	1,43%	1,88%	1,80%	2,02%	1,88%
Wrocław	6,43%	7,05%	7,38%	7,31%	6,96%

Struktura wartości nowo udzielonych kredytów w największych miastach

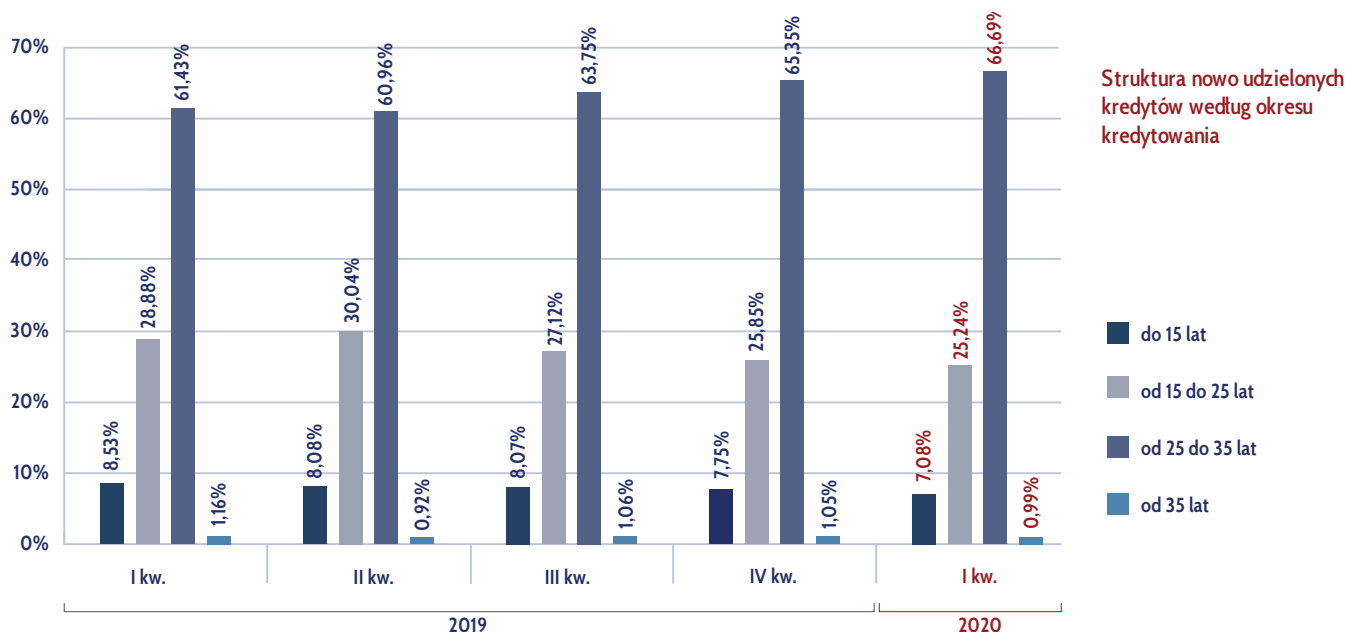
ŹRÓDŁO: SARFIN

Okres kredytowania

I kwartał 2020 roku przyniósł wzrost popularności kredytów mieszkaniowych o okresie zapadalności od 25 do 35 lat – ich udział w strukturze nowo udzielonych kredytów wyniósł **66,69%**, czyli o **1,34 p.p.** więcej w porównaniu do IV kwartału 2019 roku. Udział kredytów udzielonych na co najmniej 35 lat praktycznie nie zmienił się (spadek zaledwie o **0,06 p.p.** do poziomu **0,99%**), a w pozostałych kategoriach zanotowano spadki. Kredyty udzielone na okres do 15 lat stanowiły **7,08%** wszystkich nowych umów kredytowych, a kredyty o okresie zapadalności od 15 do 25 lat stanowiły **25,24%**, co oznacza spadki odpowiednio

o **0,67 p.p.** i **0,61 p.p.** w porównaniu do IV kwartału 2019 roku.

W ujęciu rocznym (I kwartał 2020 roku/ I kwartał 2019 roku) znaczny wzrost popularności zaobserwowano jedynie w kategorii kredytów o okresie zapadalności od 25 do 35 lat – ich udział w portfelu nowych kredytów mieszkaniowych wzrósł o **5,26 p.p.** W pozostałych kategoriach odnotowano niewielkie spadki. O **1,45 p.p.** spadł udział kredytów z terminem spłaty do 15 lat, udział kredytów udzielonych na okres od 15 do 25 lat spadł o **3,64 p.p.**, a tych na co najmniej 35 lat – zaledwie o **0,17 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

	I kw. 2019	II kw. 2019	III kw. 2019	IV kw. 2019	I kw. 2020
do 15 lat	8,53%	8,08%	8,07%	7,75%	7,08%
od 15 do 25 lat	28,88%	30,04%	27,12%	25,85%	25,24%
od 25 do 35 lat	61,43%	60,96%	63,75%	65,35%	66,69%
od 35 lat	1,16%	0,92%	1,06%	1,05%	0,99%

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania

ŹRÓDŁO: SARFIN

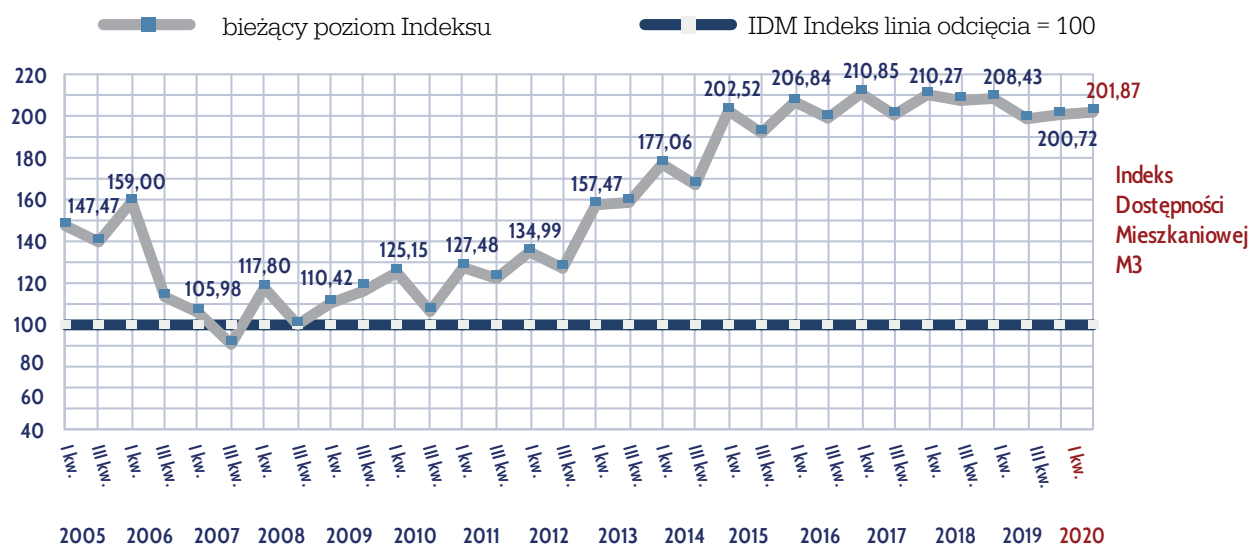
Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

Prezentowany w Raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM) M3** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Wpływ na nieznaczny wzrost dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w I kwartale 2020 roku miały:

- niewielki wzrost cen transakcyjnych w badanym segmencie lokali mieszkalnych (o powierzchni użytkowej od 45 do 55 m²) w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – o **2,54%** w stosunku do IV kwartału 2019 roku;
- minimalny spadek oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w I kwartale 2020 roku wyniosło **4,37%** (w IV kwartale 2019 roku oprocentowanie wyniosło **4,39%**);

- wzrost średnich dochodów rodziny brutto o **2,56%** w I kwartale 2020 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału;
- wzrost poziomu kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne na poziomie poprzedniego kwartału (liczone wskaźnikiem inflacji kwartał/kwartał z uwagi na przesunięcie w czasie ogłoszenia wartości minimum socjalnego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych dla kolejnego kwartału) – o **2,00%** w odniesieniu do IV kwartału 2019.

Wszystkie te czynniki spowodowały, iż dochód rozporządzalny dla IDM3 (stanowiący różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej albo wartością minimum socjalnego – brana jest do wyliczenia Indeks Dostępności Mieszkaniowej kwota niższa) wzrósł o **3,13%**, co spowodowało wzrost indeksu o **1,15 pkt.** w I kwartale 2020 roku do poziomu **201,87 pkt.**



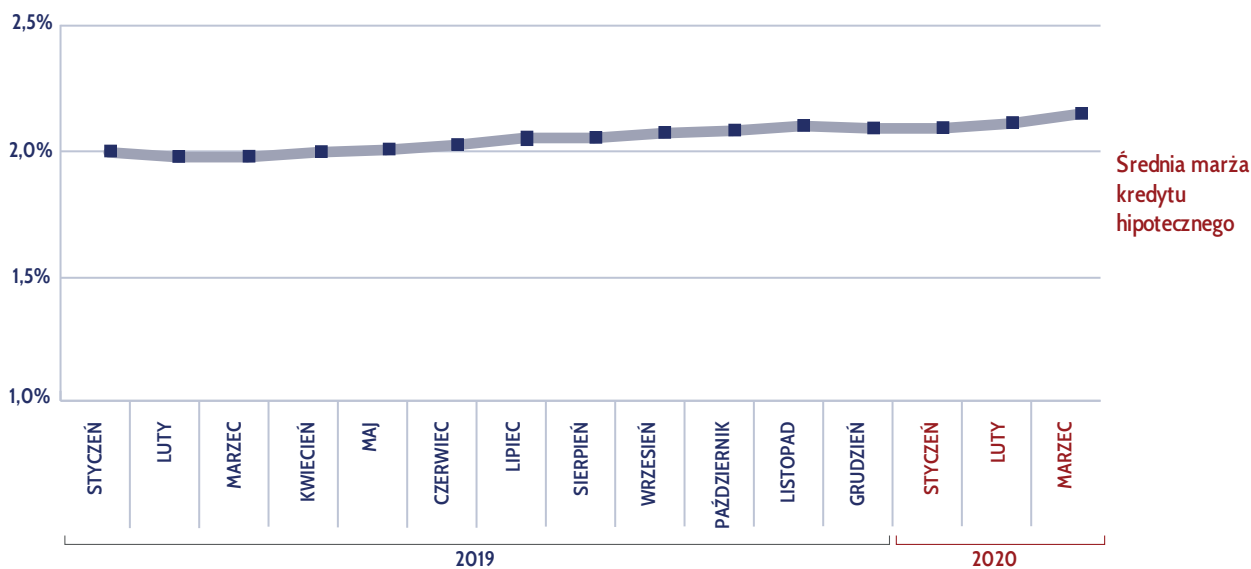
ŹRÓDŁO: ZBP

Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

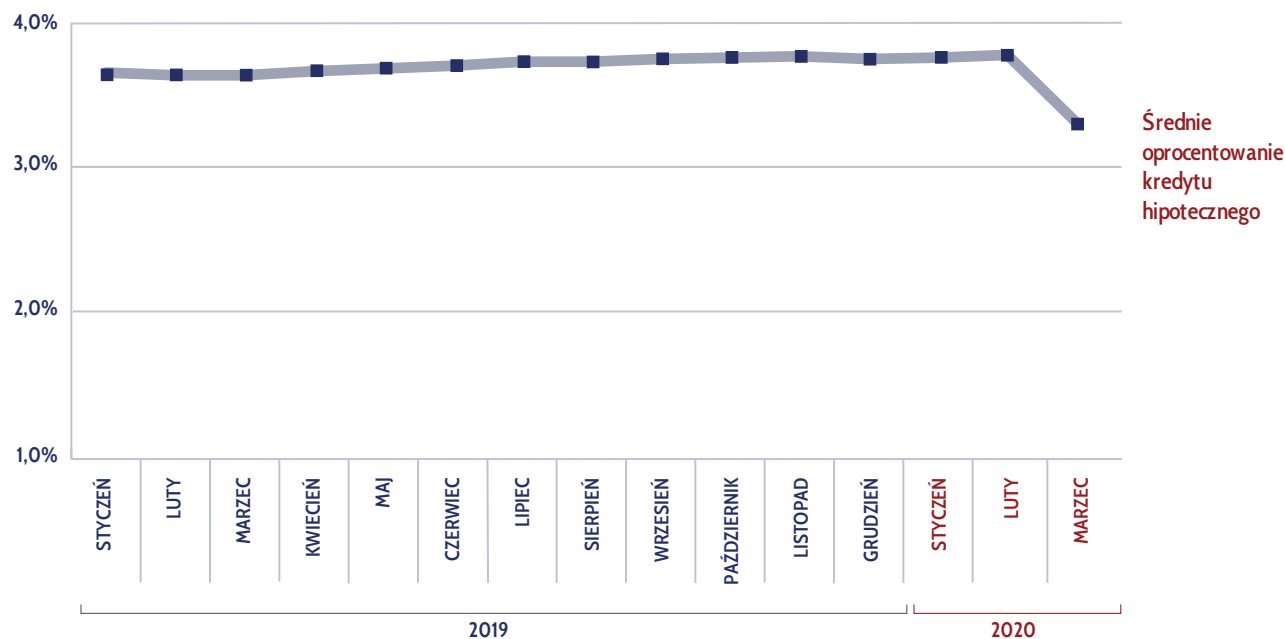
W pierwszych dwóch miesiącach 2020 roku zmiany przeciętnego kosztu nowych kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych były minimalne, jednak pandemia spowodowała, że banki stały się ostrożniejsze i już w marcu zastrzyżyły warunki udzielania kredytów, przyjmując bardziej konserwatywne podejście przy ustalaniu zdolności kredytowej, podwyższając poziom minimalnego wkładu własnego oraz podnosząc poziom marży kredytowych. Na koniec marca średnia marża kredytu hipotecznego (w wysokości

300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) wyniosła **2,16%**, co oznacza wzrost o **0,04 p.p.** w porównaniu do poprzedniego miesiąca i o **0,06 p.p.** w porównaniu do grudnia 2019 roku.

Jednak 18 marca 2020 roku stopa referencyjna została obniżona do poziomu **1%**, a WIBOR 3M na koniec marca 2020 roku wyniósł **1,17%**. Dzięki temu, pomimo wzrostu marż kredytowych, średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego spadło i na koniec I kwartału 2020 roku wyniosło **3,35%** (o **0,50 p.p.** mniej niż w lutym i o **0,47 p.p.** mniej niż w grudniu 2019 roku).



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Budownictwo mieszkaniowe ogółem

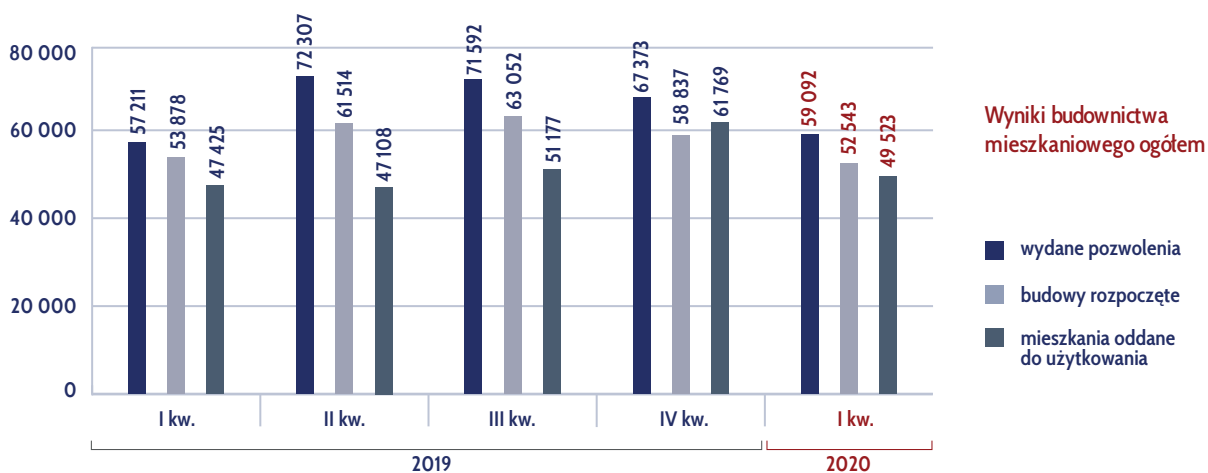
Najnowsze dane GUS, prezentujące wstępne wyniki sektora budownictwa mieszkaniowego w okresie od stycznia do marca 2020 roku, mimo, że obejmują początkową fazę pandemii, nie sygnalizują hamowania. Co prawda I kwartał bieżącego roku był słabszy w porównaniu do poprzedniego kwartału, ale jest to efekt sezonowości, a nie ograniczeń wprowadzonych w związku z koronawirusem.

Zarówno wyniki samego marca, jak i całego kwartału prezentują się bardzo dobrze, choć z uwagi na problemy w funkcjonowaniu urzędów można się było spodziewać spadku liczby wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę i o pozwoleniu na użytkowanie. Tymczasem we wszystkich badanych kategoriach efekty budownictwa mieszkaniowego ogółem w marcu były lepsze niż w lutym, natomiast w porównaniu do marca 2019 roku spadek (o **20%**) zanotowano tylko w przypadku liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. Jest jednak

za wcześnie, aby jednoznacznie stwierdzić, czy ma to związek z pandemią, a osiągnięty wynik **18 777** mieszkań, mimo, że znacznie niższy niż przed rokiem, jest bardzo dobry.

W pierwszych trzech miesiącach 2020 roku przekazano do eksploatacji **49 523** lokale mieszkalne, czyli o **19,83%** mniej w odniesieniu do poprzedniego kwartału. Liczba rozpoczętych budów spadła o **10,70%** do poziomu **52 543**, natomiast pula mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym spadła o **12,29%** w porównaniu do IV kwartału 2019 roku i wyniosła **59 092** lokali.

W odniesieniu do I kwartału 2019 roku minimalnie spadła liczba rozpoczętych budów – o **2,48%**, natomiast w przypadku liczby mieszkań oddanych do użytkowania i liczby wydanych pozwoleń na budowę zanotowano wzrosty odpowiednio o **4,42%** i **3,29%**.



ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności sektora deweloperskiego

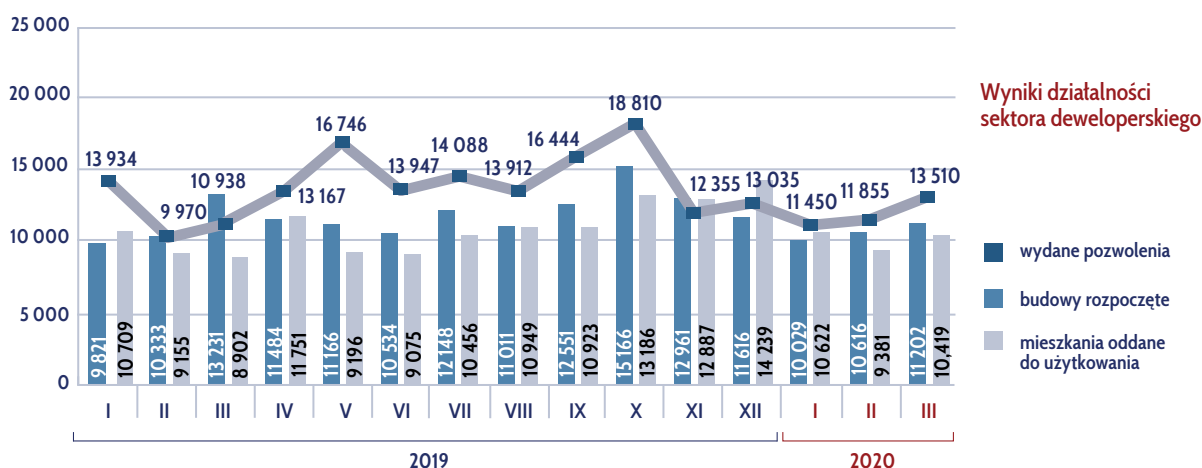
Również w sektorze deweloperskim w I kwartale 2020 roku nie było widać symptomów załamania rynku. Według najnowszych danych GUS, w pierwszym miesiącu dotkniętym wpływem pandemii, czyli w marcu bieżącego roku, we wszystkich badanych kategoriach zanotowano wzrosty w porównaniu do poprzedniego miesiąca, co potwierdza zasadę sezonowości rynku budownictwa mieszkaniowego i pokazuje ożywienie po zimowym zastoju, mimo utrudnień w urzędach. Niepokój może budzić 15% spadek zanotowany w liczbie rozpoczętych inwestycji w porównaniu do analogicznego miesiąca 2019 roku, jednak niewielkie ograniczenie podaży w warunkach niepewności jest jak najbardziej uzasadnione, a perspektywy na przyszłość w postaci liczby wydanych pozwoleń na budowę są dobre – w marcu 2020 roku zanotowano wzrost o **13,96%** w porównaniu do lutego i o **23,51%** w porównaniu do marca 2019 roku.

W całym I kwartale 2020 roku, jak co roku, wyniki deweloperów były słabsze w porównaniu do IV kwartału 2019 roku. W okresie od stycznia do marca bieżącego roku deweloperzy oddali

do użytkowania **30 422** mieszkania, rozpoczęli budowę **31 847** lokali i uzyskali pozwolenia na budowę kolejnych **36 815** mieszkań. Osiągnięte wyniki były niższe od uzyskanych w poprzednim kwartale odpowiednio o **24,53%**, **19,87%** i **16,71%**.

Jednak w ujęciu rocznym niewielki spadek aktywności deweloperów zanotowano jedynie w zakresie rozpoczynania budowy nowych inwestycji – o **4,61%** mniej w porównaniu do I kwartału 2019 roku. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w I kwartale bieżącego roku była wyższa o **5,76%** w odniesieniu do analogicznego kwartału 2019 roku, a liczba wydanych pozwoleń na budowę wzrosła o **5,66%**.

W I kwartale 2020 roku liczba pozwoleń na budowę mieszkań uzyskanych przez deweloperów stanowiła **62,30%** wszystkich pozwoleń w sektorze budownictwa mieszkaniowego (mniej o **3,30 p.p.** niż w IV kwartale 2019 roku), liczba budów rozpoczętych przez deweloperów wyniosła **60,61%** wszystkich rozpoczętych inwestycji (mniej o **6,94 p.p.**), a liczba lokali oddanych do użytkowania przez deweloperów stanowiła **61,43%** wszystkich ukończonych mieszkań, czyli mniej o **3,83 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału.

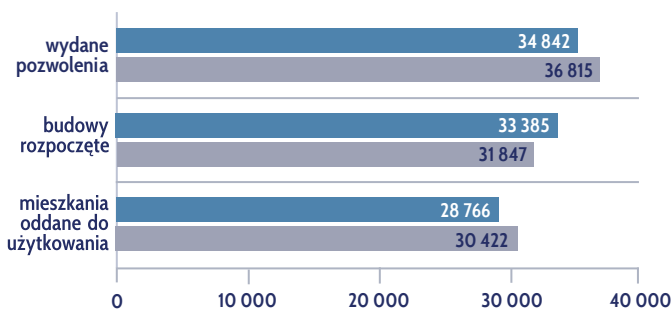


ŹRÓDŁO: GUS

	I kw. 2019	II kw. 2019	III kw. 2019	IV kw. 2019	I kw. 2020
wydane pozwolenia	34 842	43 860	44 444	44 200	36 815
budowy rozpoczęte	33 385	33 184	35 710	39 743	31 847
mieszkania oddane do użytkowania	28 766	30 022	32 328	40 312	30 422

ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności sektora deweloperskiego



Porównanie aktywności deweloperów w okresie I kw. 2019 r. i I kw. 2020 r.

■ I kw. 2019
■ I kw. 2020

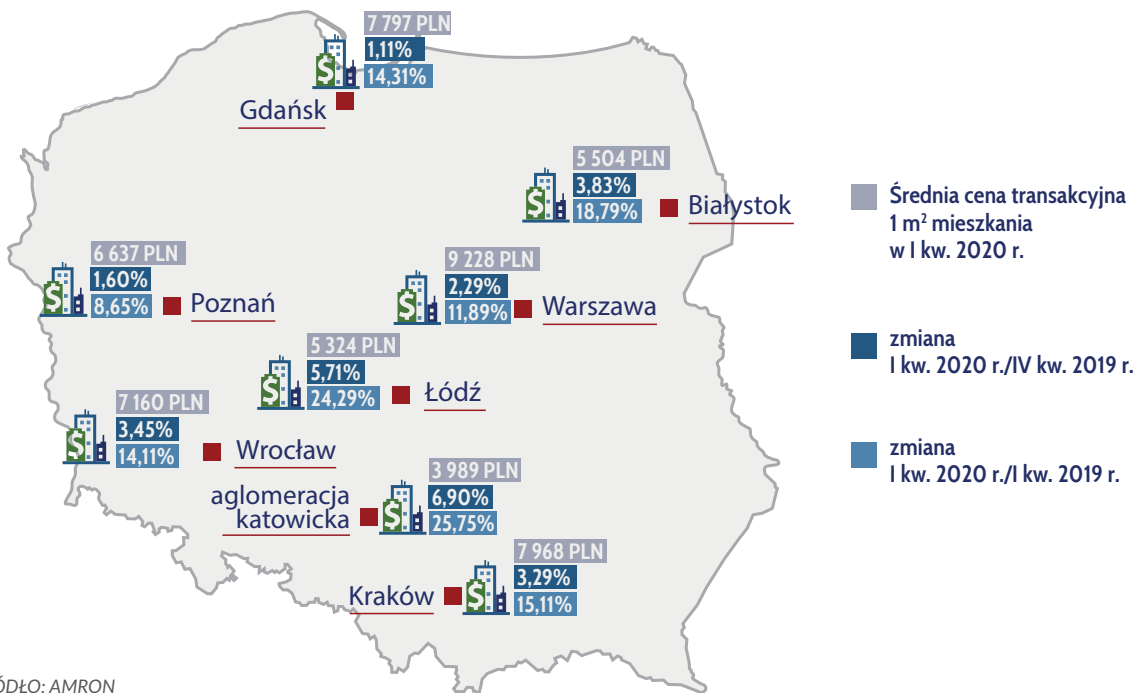
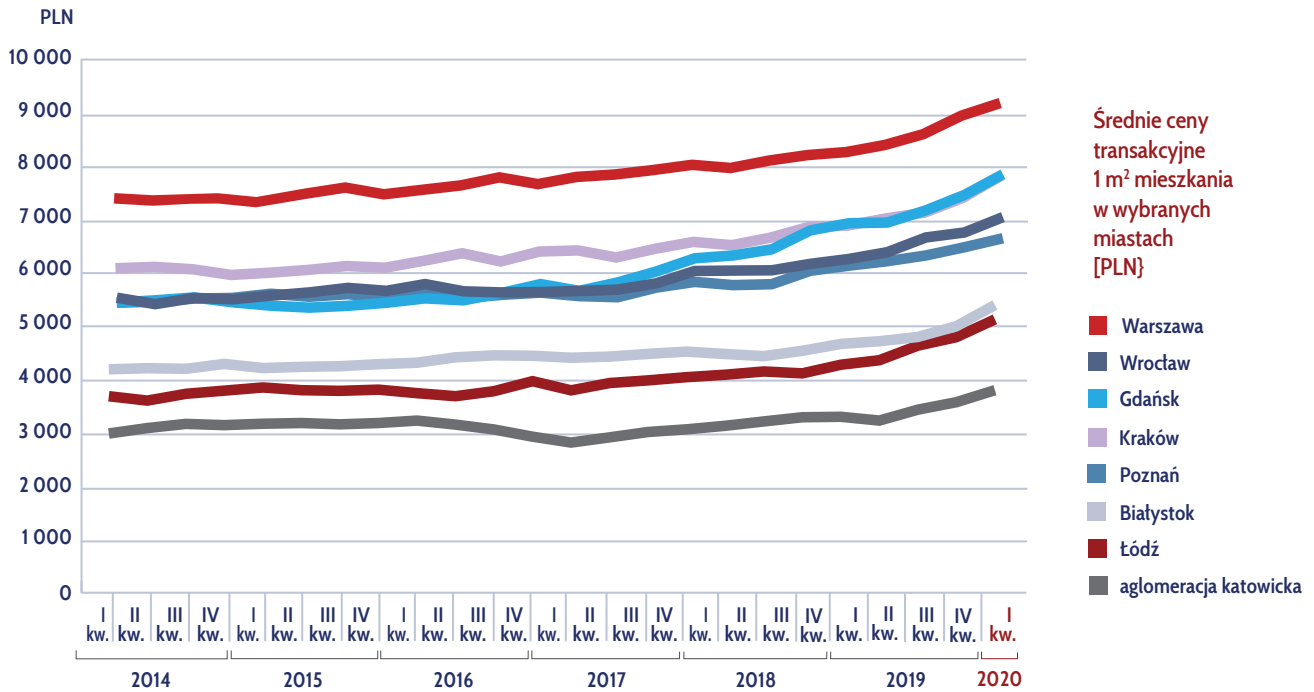
ŹRÓDŁO: GUS

Średnie ceny transakcyjne mieszkań

Pomimo pandemii i wprowadzonych ograniczeń, rynek nieruchomości w Polsce nie stanął w miejscu. Co prawda, w marcu wielu potencjalnych nabywców wstrzymało się z zakupami w oczekiwaniu na dalszy rozwój wydarzeń, jednak w pierwszych dwóch miesiącach roku ceny transakcyjne mieszkań w największych polskich miastach nadal rosły. Skalę wpływu pandemii na ceny mieszkań i wielkość rynku będziemy mogli ocenić dopiero w kolejnych miesiącach. Kolejne dwie obniżki podstawowych stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego, a co za tym idzie spadek oprocentowania lokat bankowych w połączeniu z wysoką inflacją, sprawiać będzie, że nieruchomości nadal będą postrzegane przez Polaków jako atrakcyjny sposób lokowania nadwyżek finansowych, a jednocześnie bardzo dobra sytuacja finansowa deweloperów (wypracowana w poprzednich latach) i niewielka nadpodaż nie skłania do obniżek cen na rynku pierwotnym. Wydaje się więc, że w najbliższej przyszłości nie można liczyć na znaczne obniżki, choć dynamika wzrostów raczej nie będzie już tak wysoka jak w 2019 roku.

W I kwartale 2020 roku największe wzrosty średniej ceny transakcyjnej 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania zanotowano w aglomeracji katowickiej (o **257 zł**, czyli **6,90%** w porównaniu do IV kwartału 2019 roku) oraz w Łodzi (o **287 zł**, czyli **5,71%**), gdzie przeciętnie płacono odpowiednio **3 989 zł/m²** i **5 324 zł/m²**. Znaczny wzrost zarejestrowano również w Białymstoku, gdzie średnia cena 1 m² mieszkania w badanym kwartale wyniosła **5 504 zł**, czyli więcej o **203 zł** (tj. **3,83%**). Na największych rynkach dynamika wzrostu była nieco niższa. W stolicy średnia cena transakcyjna w I kwartale 2020 roku wyniosła **9 228 zł/m²** i była wyższa o **207 zł**, czyli **2,29%** w odniesieniu do poprzedniego kwartału.

Również w odniesieniu do analogicznego okresu 2019 roku największe wzrosty przeciętnej ceny mieszkań zarejestrowano w aglomeracji katowickiej i w Łodzi – odpowiednio o **25,75%** (**870 zł/m²**) i **24,29%** (**1 040 zł/m²**). W Warszawie w I kwartale 2020 roku przeciętna cena 1 m² mieszkania była wyższa o **11,89%** (**981 zł/m²**) niż w I kwartale 2019 roku.



ŹRÓDŁO: AMRON

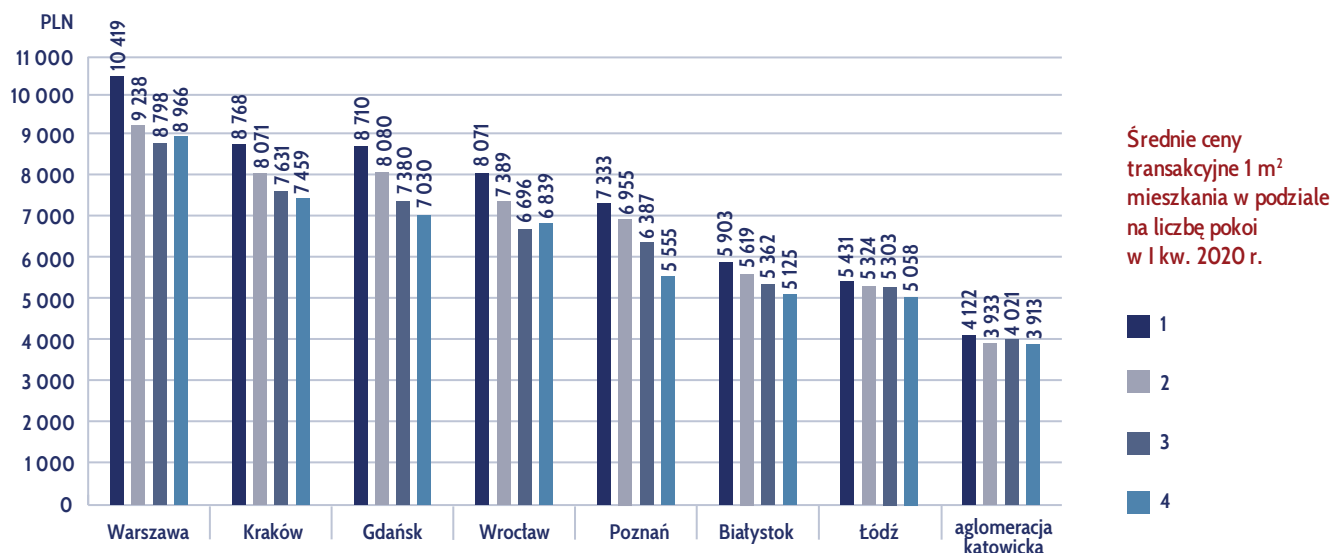
OKRES	WARSZAWA	BIAŁYSTOK	AGLOMERACJA KATOWICKA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2014	7 265	4 117	2 934	5 436	5 347	6 003	5 343	3 621
II kw. 2014	7 225	4 137	3 034	5 318	5 388	6 029	5 364	3 540
III kw. 2014	7 262	4 126	3 111	5 432	5 441	5 985	5 420	3 665
IV kw. 2014	7 192	4 216	3 088	5 406	5 352	5 880	5 432	3 724
I kw. 2015	7 267	4 140	3 114	5 475	5 289	5 921	5 509	3 782
II kw. 2015	7 354	4 162	3 127	5 534	5 253	5 973	5 454	3 732
III kw. 2015	7 463	4 174	3 103	5 617	5 287	6 044	5 502	3 720
IV kw. 2015	7 339	4 211	3 127	5 563	5 343	6 013	5 426	3 742
I kw. 2016	7 422	4 238	3 172	5 687	5 423	6 141	5 564	3 677
II kw. 2016	7 503	4 338	3 098	5 554	5 388	6 279	5 429	3 621
III kw. 2016	7 651	4 374	3 008	5 533	5 525	6 128	5 489	3 714
IV kw. 2016	7 527	4 366	2 875	5 540	5 687	6 311	5 530	3 898
I kw. 2017	7 659	4 330	2 767	5 560	5 562	6 332	5 465	3 729
II kw. 2017	7 704	4 351	2 863	5 585	5 717	6 202	5 445	3 864
III kw. 2017	7 787	4 401	2 962	5 701	5 919	6 361	5 622	3 913
IV kw. 2017	7 882	4 443	3 011	5 928	6 162	6 489	5 727	3 972
I kw. 2018	7 824	4 399	3 076	5 936	6 215	6 429	5 668	4 017
II kw. 2018	7 961	4 359	3 156	5 941	6 327	6 567	5 685	4 077
III kw. 2018	8 062	4 458	3 233	6 060	6 676	6 765	5 932	4 042
IV kw. 2018	8 117	4 584	3 242	6 149	6 808	6 789	6 025	4 201
I kw. 2019	8 247	4 634	3 172	6 275	6 821	6 922	6 109	4 284
II kw. 2019	8 447	4 713	3 373	6 546	7 046	7 028	6 214	4 553
III kw. 2019	8 790	4 911	3 511	6 638	7 329	7 301	6 366	4 709
IV kw. 2019	9 021	5 301	3 732	6 921	7 711	7 714	6 532	5 037
I kw. 2020	9 228	5 504	3 989	7 160	7 797	7 968	6 637	5 324

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

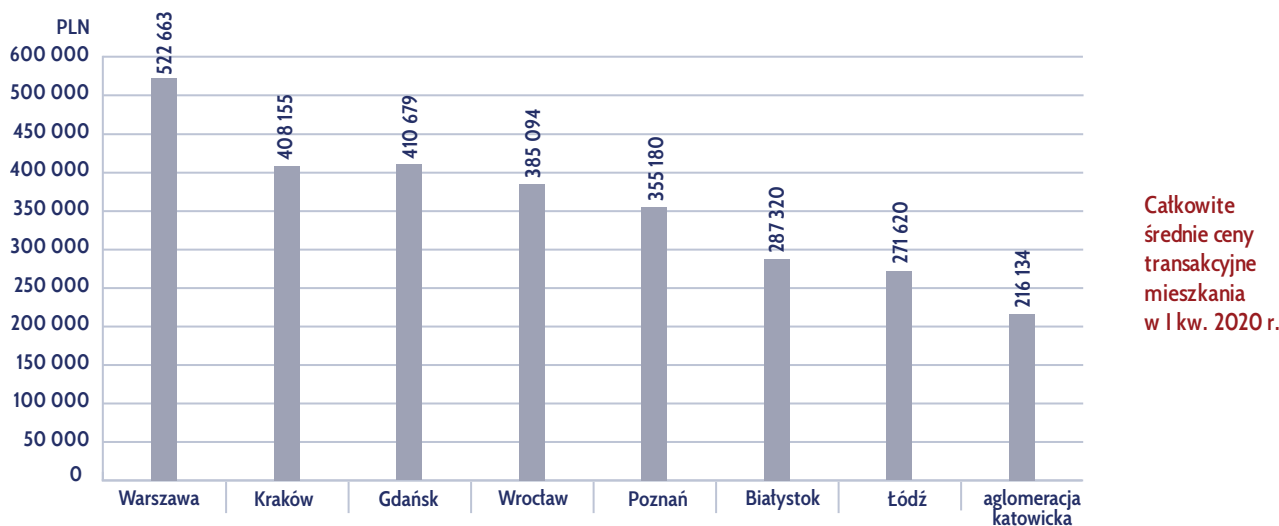
ŹRÓDŁO: AMRON

Analiza zmian średniej ceny transakcyjnej 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania wskazuje na jej silne powiązanie z liczbą pokoi w mieszkaniu. W większości badanych miast wraz ze wzrostem liczby pokoi, przeciętna transakcyjna cena jednostkowa spada. W I kwartale 2020 roku średnia cena kawalerki w Warszawie wyniosła **10 419 zł/m²**, mieszkania dwupokojowego – **9 238 zł/m²**, lokalu

trypokojowego – **8 798 zł/m²**, natomiast mieszkania o czterech pokojach (traktowane jako bardziej luksusowe) – **8 966 zł/m²**. Spośród badanych lokalizacji wyjątek stanowi jedynie aglomeracja katowicka, gdzie w badanym kwartale średnie ceny były na podobnym poziomie niezależnie od liczby pokoi, a najwyższą średnią cenę zanotowano w przypadku mieszkań jednopokojowych – **4 122 zł/m²**.



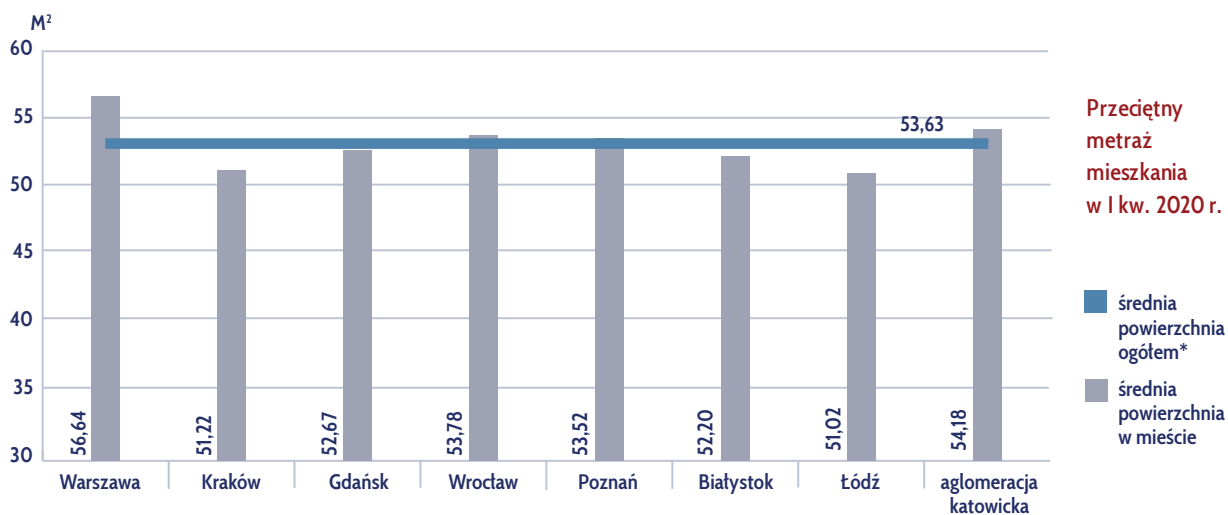
ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań, które były przedmiotem obrotu w I kwartale 2020 roku w ośmiu największych aglomeracjach Polski pozostała na poziomie z poprzedniego kwartału i wyniosła **53,63 m²**. Lokale o ponadprzeciętnej

średniej powierzchni kupowano w Warszawie (**56,64 m²**), we Wrocławiu (**53,78 m²**) i w aglomeracji katowickiej (**54,18 m²**). Natomiast najmniejsze mieszkania były przedmiotem obrotu w Łodzi, gdzie przeciętny metraż wyniósł **51,02 m²**.



* w ośmiu badanych lokalizacjach

ŹRÓDŁO: AMRON

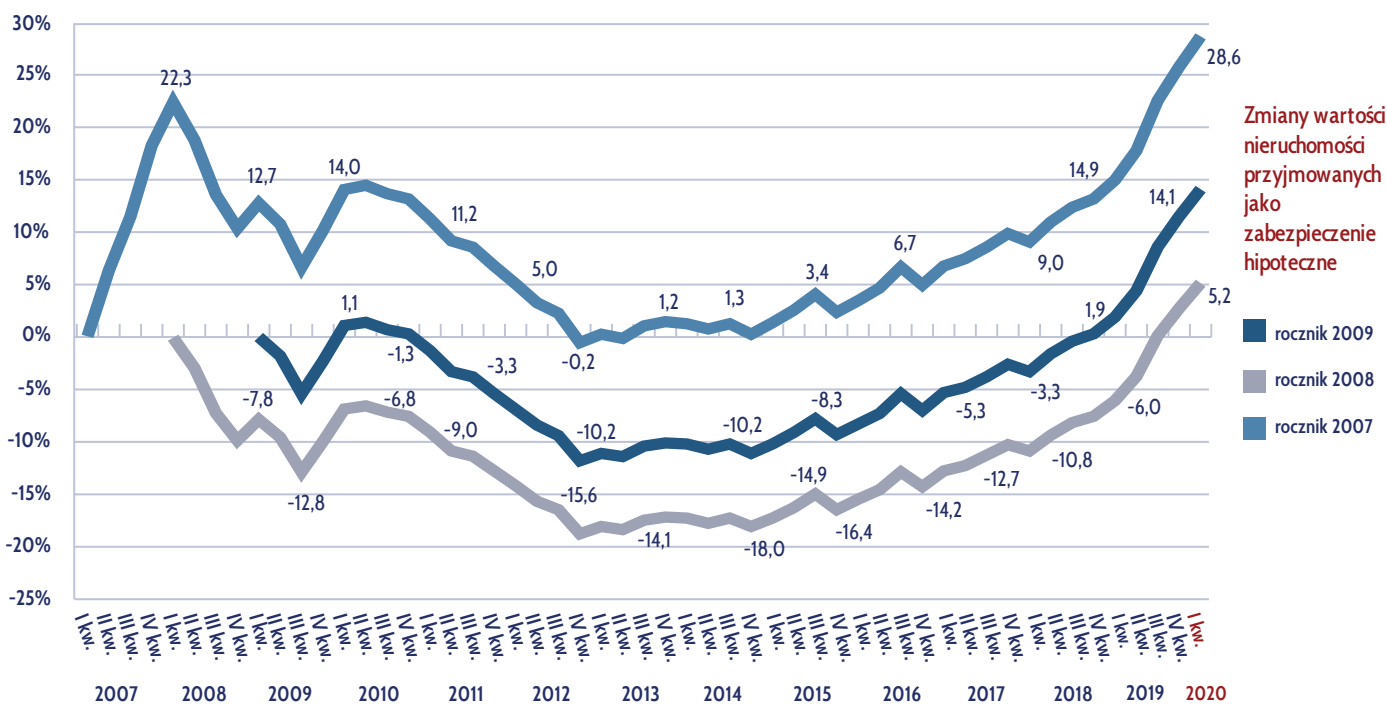
Zmiana wartości zabezpieczeń hipotecznych

Zadłużenie kredytobiorców z lat 2007 – 2009 systematycznie spada, jednak wskaźnik LtV prawie 20% kredytów walutowych (niecałe 5% ogólnej liczby kredytów) nadal przekracza 100%, co oznacza, że sprzedaż nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie takiego kredytu po obecnych cenach rynkowych nie umożliwi spłaty pozostałej kwoty kredytu. W celu weryfikacji wpływu notowanych w międzyczasie zmian cen transakcyjnych na obecną sytuację kredytobiorców, wykonano symulację zmian wartości nieruchomości zakupionych w I kwartale roku 2007, 2008 i 2009. Z uwagi na wysokie ceny transakcyjne nieruchomości oraz ich znaczne wahania do analizy przyjęto średnie ceny na rynku warszawskim.

W I kwartale 2020 roku przeciętna cena transakcyjna 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w Warszawie ponownie wzrosła, co wpłynęło na poprawę sytuacji kredytobiorców z lat 2007 – 2009. Obecnie wartość tych nieruchomości, które stanowią zabezpieczenie hipoteczne kredytów

zaciągniętych w I kwartale 2007 roku jest wyższa o **28,6%**, co oznacza wzrost o **2,9 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Wartość mieszkań będących zabezpieczeniem kredytów mieszkaniowych udzielonych w I kwartale 2009 roku w badanym kwartale przewyższyła cenę zakupu o **14,1%** (więcej o **2,6 p.p.** w stosunku do IV kwartału 2019 roku), natomiast wartość mieszkań kupionych w I kwartale 2008 roku była wyższa od ceny zakupu o **5,2%** (o **2,4 p.p.** więcej niż w poprzednim kwartale).

W kontekście kredytów denominowanych nie można jednak pominąć znacznego osłabienia polskiej złotówki wobec głównych walut świata wskutek zawirowań gospodarczych wywołanych pandemią. W ciągu trzech pierwszych miesięcy 2020 roku kurs franka szwajcarskiego wzrósł o **0,40 zł** i w dniu 31 marca wyniósł **4,32 zł**, co oznacza wzrost raty kredytu nawet o kilkaset złotych. W połączeniu z niepewną sytuacją na rynku pracy może to skutkować kłopotami ze spłatą zobowiązań.



ŹRÓDŁO: AMRON

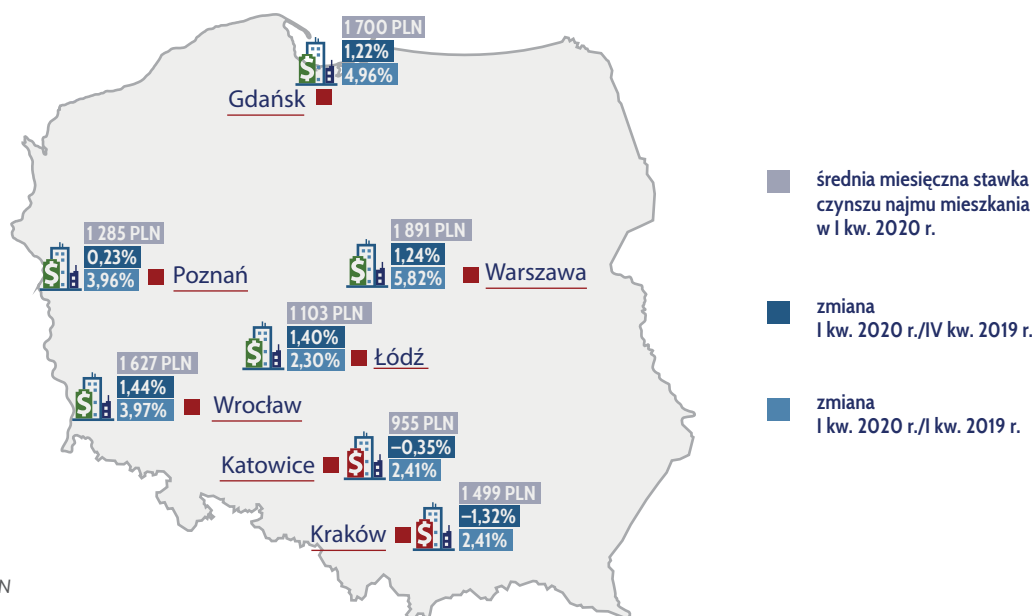
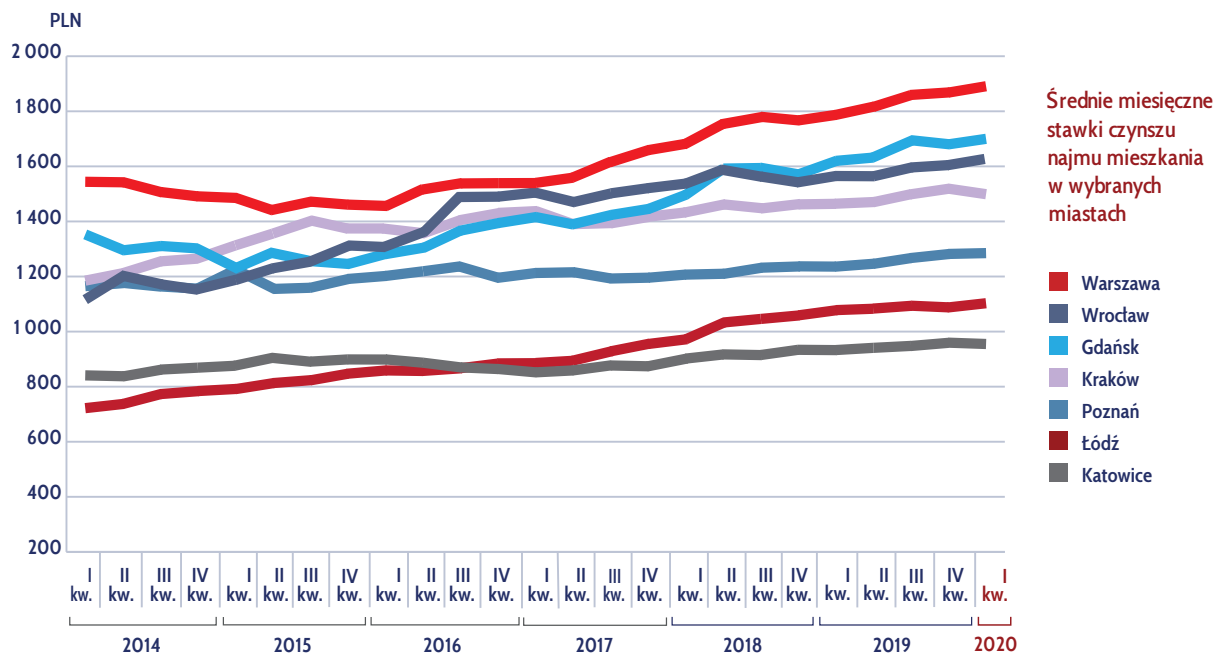
Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

Na rynku najmu mieszkań już w marcu 2020 roku widać było pierwsze negatywne skutki pandemii. Odwołanie wykładów na uczelniach wyższych i powrót studentów do rodzinnych miejscowości, wyjazd wielu obcokrajowców oraz rządowy zakaz najmu krótkoterminowego (wprowadzony 13 marca) wywołały niemałe problemy wśród wielu wynajmujących. Lokale dotychczas wynajmowane na doby trafiły do oferty najmu długoterminowego często w atrakcyjnych cenach. Takie ogłoszenia stanowią jednak relatywnie niedużą część wszystkich ofert, dlatego czynsze w I kwartale w większości analizowanych miast pozostały stabilne.

Niewielki spadek przeciętnej stawki czynszu najmu prywatnego lokalu mieszkalnego (bez uwzględnienia czynszu dla administracji i opłat za media) zanotowano jedynie w Krakowie – o **20 zł**, czyli **1,32%**. Tym samym mieszkanie w tym mieście można było wynająć

średnio za **1 499 zł**. W Poznaniu i Katowicach przeciętna stawka najmu mieszkania nie uległa zmianie i wyniosła odpowiednio **1 282 zł** i **955 zł**. W pozostałych miastach doszło do niewielkich wzrostów nieprzekraczających **2%**. We Wrocławiu przeciętny koszt najmu mieszkania w badanym kwartale wyniósł **1 627 zł**, w Łodzi **1 103 zł**, w Warszawie **1 891 zł**, a w Gdańsku **1 700 zł**, czyli więcej odpowiednio o **23 zł** (tj. **1,44%**), **15 zł** (tj. **1,40%**), **23 zł** (tj. **1,24%**) i **20 zł** (tj. **1,22%**) w odniesieniu do poprzedniego kwartału.

W porównaniu do I kwartału 2019 roku we wszystkich badanych miastach przeciętna stawka czynszu najmu mieszkania wzrosła. Największą zmianę zanotowano w Warszawie – wzrost o **104 zł** (czyli **5,82%**) i w Gdańsku – wzrost o **80 zł** (**4,96%**). We Wrocławiu i Poznaniu średni czynsz najmu w I kwartale 2020 roku był wyższy o ok. **4%** (odpowiednio **62 zł** i **49 zł**) niż w analogicznym okresie roku 2019, a w pozostałych miastach zanotowano wzrost na poziomie **2,3–2,4%**.



ŹRÓDŁO: AMRON

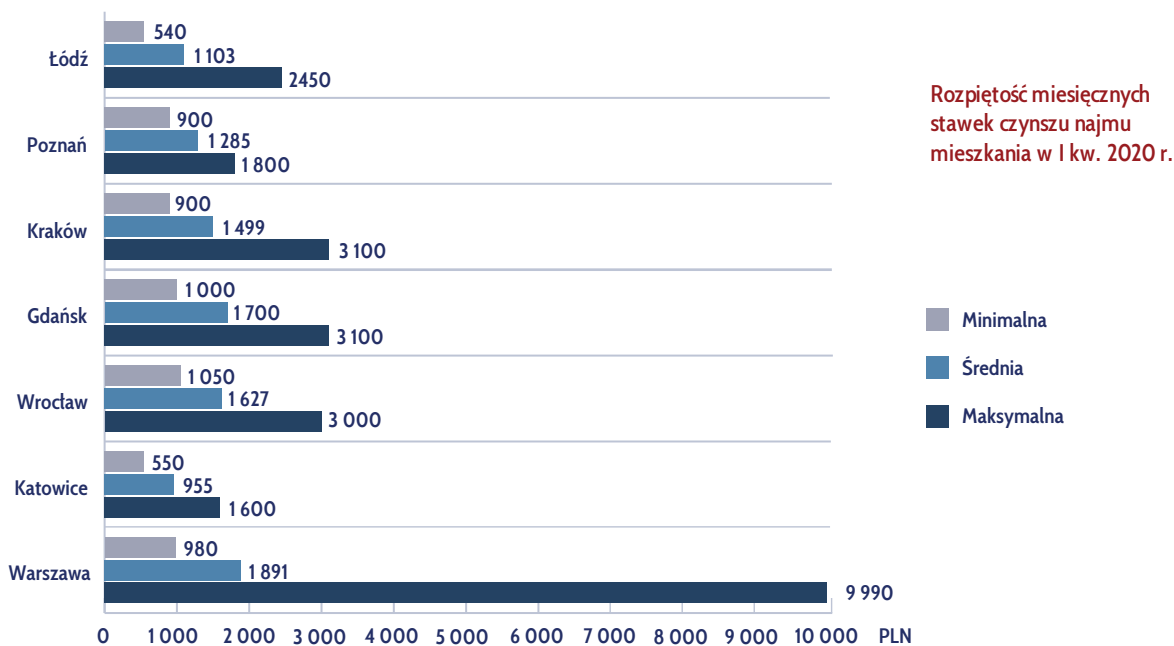
OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCLAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2014	1 544	841	1 116	1 353	1 185	1 165	722
II kw. 2014	1 543	837	1 205	1 295	1 212	1 177	737
III kw. 2014	1 507	862	1 172	1 311	1 255	1 164	773
IV kw. 2014	1 491	869	1 152	1 302	1 265	1 157	784
I kw. 2015	1 486	876	1 187	1 229	1 313	1 228	791
II kw. 2015	1 440	905	1 230	1 290	1 356	1 156	813
III kw. 2015	1 472	891	1 254	1 256	1 404	1 160	823
IV kw. 2015	1 461	899	1 314	1 246	1 373	1 192	847
I kw. 2016	1 455	899	1 307	1 282	1 375	1 202	859
II kw. 2016	1 518	887	1 358	1 305	1 357	1 219	857
III kw. 2016	1 538	870	1 494	1 368	1 405	1 237	867
IV kw. 2016	1 539	864	1 490	1 394	1 431	1 194	884
I kw. 2017	1 540	852	1 505	1 416	1 438	1 214	886
II kw. 2017	1 559	859	1 470	1 389	1 390	1 216	894
III kw. 2017	1 617	877	1 502	1 424	1 393	1 207	927
IV kw. 2017	1 659	874	1 521	1 445	1 417	1 196	955
I kw. 2018	1 682	902	1 537	1 495	1 433	1 196	972
II kw. 2018	1 755	917	1 589	1 592	1 462	1 211	1 033
III kw. 2018	1 780	915	1 563	1 594	1 447	1 232	1 046
IV kw. 2018	1 767	934	1 542	1 571	1 462	1 237	1 059
I kw. 2019	1 787	933	1 565	1 620	1 464	1 236	1 078
II kw. 2019	1 816	941	1 564	1 632	1 470	1 246	1 083
III kw. 2019	1 859	948	1 596	1 695	1 499	1 267	1 094
IV kw. 2019	1 868	959	1 604	1 680	1 519	1 282	1 088
I kw. 2020	1 891	955	1 627	1 700	1 499	1 285	1 103

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

ŹRÓDŁO: AMRON

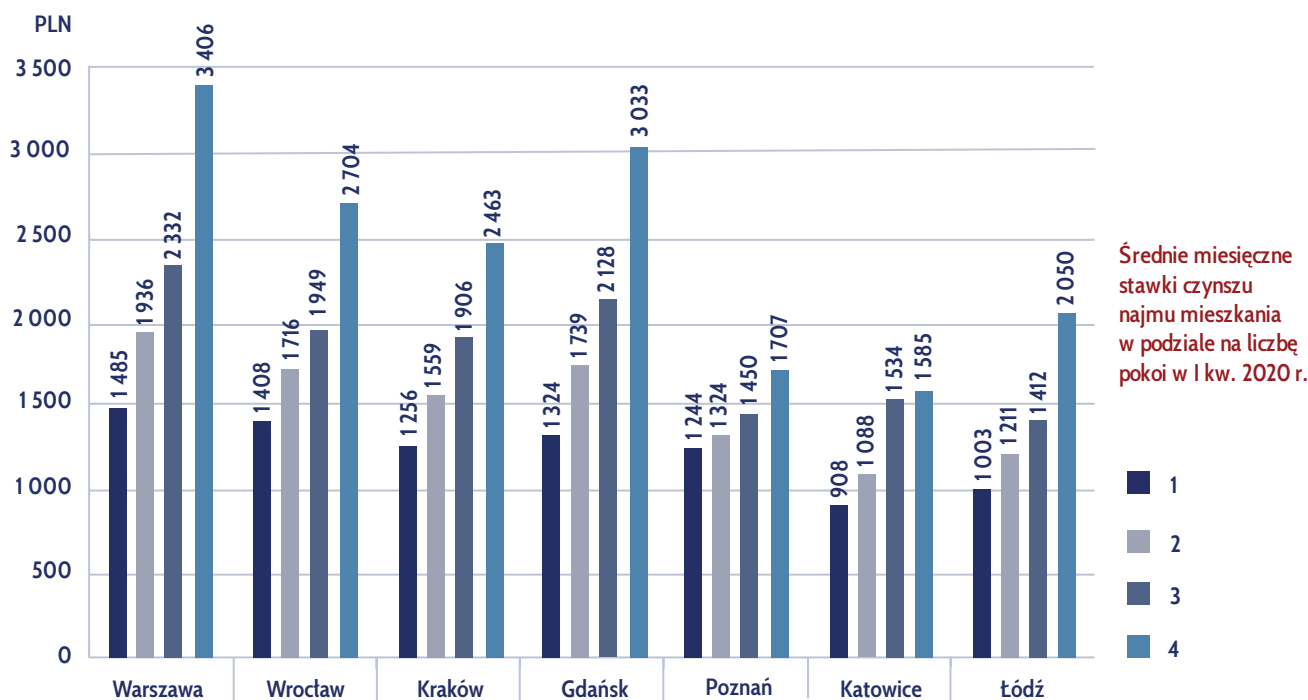
Największą różnicę pomiędzy minimalną i maksymalną stawką miesięcznego czynszu najmu mieszkania (na podstawie umów obowiązujących w I kwartale 2020 roku) zanotowano w stolicy – **9 010 zł**. Dość dużą rozpiętość cenową zarejestrowano też w Krakowie – **2 200 zł** oraz w Gdańsku – **2 100 zł**, natomiast najmniejszą różnicę między najniższą i najwyższą stawką

czynszu najmu odnotowano w Poznaniu – tylko **900 zł**. Spośród siedmiu badanych miast w okresie od stycznia do marca bieżącego roku najtaniej można było wynająć mieszkanie w Łodzi i w Katowicach, gdzie minimalny czynsz wyniósł odpowiednio **540 zł** i **550 zł** miesięcznie. Najwyższą stawkę czynszu zarejestrowano w Warszawie – **9 990 zł** miesięcznie.



W I kwartale 2020 roku największe kwartalne wzrosty przeciętnego miesięcznego czynszu najmu zanotowano w przypadku trzypokojowych mieszkań w Katowicach, dwupokojowych lokali w Gdańsku oraz trzypokojowych mieszkań w Łodzi – wzrost odpowiednio o **61 zł** (tj. **4,14%**) do poziomu **1 535 zł**, o **63 zł** (tj. **3,74%**) do poziomu **1 739 zł** i o **44 zł** (tj. **3,21%**) do poziomu **1 412 zł**. Natomiast do największego spadku doszło w przypadku poznańskich mieszkań o trzech pokojach – o **54 zł**, czyli **3,59%** w odniesieniu do poprzedniego kwartału.

Najwyższe średnie stawki czynszu najmu mieszkań niezależnie od liczby pokoi zanotowano w Warszawie. W I kwartale 2020 roku za najem kawalerki w Warszawie trzeba było zapłacić średnio **1 485 zł** miesięcznie, za najem mieszkania dwupokojowego – **1 936 zł**, mieszkanie trzypokojowe to wydatek rzędu **2 332 zł** miesięcznie, a czteropokojowe – **3 406 zł**. Najniższe przeciętne stawki czynszu najmu mieszkań jednopokojowych, dwupokojowych oraz czteropokojowych zanotowano w Katowicach (odpowiednio **908 zł**, **1 088 zł** i **1 585 zł**), zaś najem mieszkań trzypokojowych był najtańszy w Łodzi (**1 412 zł**).



ŹRÓDŁO: AMRON

Niniejsza analiza została przeprowadzona w oparciu o dane o stawkach czynszu wprowadzone do bazy danych Systemu AMRON m.in. przez firmę Mzuri Sp. z o.o., lidera na polskim rynku zarządzania najmem prywatnym.

Badanie oparte zostało na miesięcznych kwotach należnych wynajmującym przed opodatkowaniem, bez uwzględniania czynszu dla administracji, wynagrodzenia podmiotów zarządzających najmem, bez prognozowanych i bieżących opłat za media i tym podobnych kosztów dodatkowych najmu.



KOMENTARZ PARTNERA



Artur Bartnicki

Prezes Zarządu Mzuri Sp. z o.o.

Jeśli spojrzymy wyłącznie na średnie stawki czynszów najmu, to w pięciu z siedmiu analizowanych miast wzrosły one w pierwszym kwartale 2020 roku w stosunku do ostatniego kwartału 2019 roku, spadek zanotowały jedynie Katowice (choć nieznaczny, o 0,4%) oraz Kraków (spadek średniej stawki czynszu o 1,3%).

Pierwszy kwartał 2020 roku na rynku najmu musimy jednak wyjątkowo rozpatrywać w dwóch okresach - do połowy marca 2020 roku oraz w okresie późniejszym, tj. po wprowadzeniu obostrzeń związanych z pandemią COVID-19. Ograniczenia w prowadzeniu biznesu, nauka zdalna na uczelniach wyższych oraz utrata pracy przez znaczną część najemców zatrudnionych na umowach czasowych, także najemców z zagranicy, miały swój bezpośredni wpływ na zmiany na rynku najmu.

Już w pierwszych dwóch tygodniach tj. w okresie od 16 do końca marca zaobserwowaliśmy nieznaczny spadek zainteresowania oglądaniem i wynajmem mieszkań. Potencjalni najemcy zaczęli obawiać się spotkań z obcymi i mimo, że sytuacja nie była jeszcze alarmująca, dynamicznie się jednak zmieniała. Najemcy potrzebowali zorganizować się na nowo w obliczu np. pracy zdalnej, zamkniętych szkół i przedszkoli, z każdym jednak tygodniem wynajem mieszkań stawał się trudniejszy. Wielu właścicieli skoncentrowało się na niewypowiedaniu i przedłużeniu na kolejne miesiące kończących się umów najmu. Dodatkowo zostały także wprowadzone regulacje umożliwiające najemcy jednostronne przedłużenie umowy najmu

na obowiązujących dotychczas warunkach oraz „zamrożono” możliwość podwyższenia czynszu najmu w dotychczas obowiązujących umowach.

Do zakończenia pierwszego kwartału 2020 roku nie zauważyliśmy znaczącej presji najemców na czynsze - poza pojedynczymi przypadkami spadki nie nastąpiły. W pierwszych tygodniach obowiązujących w Polsce ograniczeń ok. 8% najemców wystąpiło do Mzuri o działania pomocowe (zawieszenie czynszu, obniżkę itp.), jednak łączna wartość wnioskowanej pomocy stanowiła zaledwie ok. 0,6% całości należnego czynszu za kwiecień 2020 roku. Nie odnotowaliśmy także w pierwszych tygodniach pandemii istotnego wpływu konwersji mieszkań dotychczas wynajmowanych na doby w kierunku najmu długoterminowego, poza praktycznie trzema lokalizacjami: Śródmieściem Warszawy, okolicami Starego Miasta w Krakowie i, w mniejszym stopniu, okolic Głównego Miasta w Gdańsku. Jeśli chodzi o pustostany to na koniec pierwszego kwartału 2020 roku wzrosły one względem roku ubiegłego. Na dzień 31 marca były o nieco ponad 1 p.p. wyższe niż w tym samym okresie w roku 2019. W tym ujęciu nie wydaje się, by był to znaczący wzrost, niemniej trzeba brać pod uwagę, że jest to około o jedną piątą więcej. Aby podsumować całociowy wpływ pandemii COVID-19 na rynek najmu w Polsce, będziemy musieli poczekać jednak na zakończenie drugiego oraz trzeciego kwartału, tzw. wysokiego sezonu w najmie.

Zamieszczane w Raporcie AMRON-SARFiN komentarze ekspertów stanowią odzwierciedlenie poglądów ich autorów, które nie zawsze są zbieżne ze stanowiskiem Związku Banków Polskich i Centrum AMRON



KOMENTARZ EKSPERTA

prof. Jacek Łaszek

Szkoła Główna Handlowa

No to bum....

Świat jest nieprzewidywalny i to wiemy praktycznie z historii, a w ujęciu teoretycznym od Heisenberga. Ale nie chcemy w to uwierzyć, przynajmniej w naszym ujęciu indywidualnym. Jeszcze kwartał temu zastanawialiśmy się, co będzie z naszym mocno rozgrzanym sektorem nieruchomości, a teraz bum... i jesteśmy w nowej rzeczywistości. W nowej, bo dwa razy nie wchodzi się do tej samej wody i powrotu do sytuacji sprzed epidemii raczej nie będzie. Mieliśmy wiele oznak przegrzania w sektorze i w całej gospodarce, a tymczasem dostosowanie przyszło z zewnątrz, i to w formie działań polityki gospodarczej, a nie, jak pierwotnie się wydawało, załamania cyklicznego czy nawet kryzysowego w dłuższej perspektywie. Kryzys ekonomiczny, co warto powtórzyć, to gwałtowne przywracanie równowagi ekonomicznej w różnych sferach – finansowej, bankowej, inwestycyjnej, wymiany międzynarodowej, finansach publicznych... czy kilku naraz. O kryzysie, jak nadużywa się teraz tego pojęcia, nie może być mowy - obecna sytuacja to konsekwencja (koszt) celowych działań, podjętych aby uniknąć problemów w sferze zdrowia społecznego. Gdy zmniejszamy produkcję, to spada produkt krajowy, ten fizyczny, symetrycznie spadają też dochody (prawo rynków Sasa). Efekty nieprzewidywalne to spadek popytu zewnętrznego, co jest efektem działań podjętych przez inne kraje, no i efekt rezydualny. Jednak patrząc historycznie, to kilkuprocentowy spadek PKB osłaniany w pewnym zakresie przez rząd nie jest i nie powinien być klęską, jak chcieliby niektórzy publicyści czy politycy.

Główne koszty to po stronie pracowniczej utrata dochodów czy nawet pracy, a po stronie biznesu utrata dochodów, a może nawet bankructwo. Podstawowe pytanie polityki gospodarczej to na ile i komu zrekompensować te straty i kto ma za to zapłacić – ekonomista w odróżnieniu od polityka wie, że zawsze ktoś płaci. Oczywiście nie da się wszystkich strat wszystkim zrekompensować, ba, to nawet nie ma sensu, natomiast stanowi to zawsze dobrą pożywkę dla walki politycznej i obietnic. Pieniądze na łagodzenie skutków spowolnienia powinny pochodzić z pożyczek wewnętrznych lub zagranicznych i zwiększają one zadłużenie kraju. Dlatego często rządy krajów mających już problemy z długiem próbują szukać pieniędzy „gdzie się da”, czyli w sektorze bankowym, spółkach skarbu państwa czy w oszczędnościach społeczeństwa. Najprostsza i znana od kilkuset już lat metoda to monetyzacja długu, czyli druk pieniądza przez bank centralny dla potrzeb pokrycia wydatków rządowych pod zastaw rządowych papierów wartościowych. Jest ona niedobra, ale często nie ma innej metody. Dlatego towarzyszy temu opakowana w naukowe nazwy teoria, jednak istota jest prosta i zawsze taka sama. Tutaj są zazwyczaj pewne bezpieczniki konstytucyjne, łatwo na ogół obchodzone. Jeżeli jednak skala monetyzacji jest nadmierna, inwestorzy krajowi i zagraniczni oraz zwykli konsumenci zaczynają uciekać od pieniądza, co skutkuje szokami kursowymi, inflacją i w ogóle dużymi problemami gospodarczymi. Jak pokazują doświadczenia, zarówno te powoli zapominane nasze krajowe, jak też całkiem bliskie zagraniczne, w destabilizację gospodarki wchodzi się

szybko, łatwo i przyjemnie, natomiast wychodzi przez wiele lat, tracąc dystans do konkurencji.

Powstaje więc pytanie, jak wyglądają problemy naszego sektora nieruchomości na tle ogólnych problemów gospodarczych Polski oraz jej otoczenia. Sektor nieruchomości jest typowym sektorem usługowym, a popyt na jego usługi wynika z ogólnej sytuacji gospodarczej. Podobnie gospodarka Polski jest obecnie bardzo silnie otwarta na współpracę międzynarodową, co skutkuje wyższymi dochodami, gdy jest dobrze, ale i problemami, gdy świat ma kłopoty. Patrząc na skalę problemu od strony makroekonomii i polityki gospodarczej można ocenić, że nie odróżniamy się istotnie od innych krajów. Podobnie też, jak w innych krajach ze środowisk skrajnych, dochodzą postulaty masowego druku pieniądza i zadłużania się. Oczywiście takie czasy to może być gratka dla polityków, którzy w imię „walki z klęską dla dobra ogółu” wreszcie mogą próbować dorwać się do maszyny do drukowania i zacząć realizować własne cele kosztem nas wszystkich. Jednak jak dotąd, nawet biorąc pod uwagę wysoce niesprzyjający rozsądkowi gospodarczemu czas wyborczy, nie widać takiego zagrożenia.

A co w samym sektorze nieruchomości? Na pewno większe problemy z nieruchomościami komercyjnymi, zwłaszcza handlowymi i biurowymi (magazynowe kwitną). Już przed epidemią był to segment (zwłaszcza biurowy) nadmiernie rozwijany, o niskich stopach zwrotu, także koronawirus tylko przyspieszył i przyspieszy konieczne dostosowania.

W sektorze budowlanym duże firmy realizujące projekty infrastrukturalne mają raczej zapewnione finansowanie ze środków publicznych i transferów z EU. Problemy mogą dotknąć mniejsze firmy, dotąd realizujące sporo projektów samorządów terytorialnych. Znacząco twardsze od dotyczącego budżetu państwa ograniczenie budżetowe samorządów, spadek dochodów i wzrost wydatków już powodują cięcie programów

inwestycyjnych i zapewne ten proces będzie miał dalej miejsce.

Najciekawiej sytuacja wygląda w sektorze nieruchomości mieszkaniowych, gdzie obserwowaliśmy niespotykany w trzeciej RP boom budowlany. Na razie brak jest nawet danych dotyczących bieżącej sytuacji, a ona będzie się zmieniać. Można jednak pokusić się, na podstawie dostępnych danych oraz wiedzy historycznej, o pewne prognozy.

Deweloperzy mieszkaniowi klasycznie zareagowali na spadek popytu, podnosząc ceny mieszkań i ograniczając podaż (ona sama też się ograniczyła). To podręcznikowy mechanizm kartelizacji bez kartelu, który, przynajmniej na początku, pozwoli utrzymać zyski przy mniejszej sprzedaży i pozwoli przetrwać firmom. Jednak problem nie leży w wypłacalności tego sektora, która jest bardzo wysoka, podobnie jak w doświadczeniu i wiedzy firm. Problematyczny jest model biznesowy, który jest szyty na dobrą pogodę i którego żadna z kolejnych ekip rządowych nie zmieniła. Wystarczy popatrzeć na bilanse firm deweloperskich, zwłaszcza na strukturę pasywów, żeby się zorientować, że w znacznym stopniu finansują się one ze zobowiązań, a w niewielkim z kredytu bankowego. W warunkach wysokiej produkcji w toku i znaczącego spadku popytu problemem będzie utrzymanie płynności finansowej przez część najbardziej „agresywnych” firm. Te problemy mogą je zmusić do znaczących nawet obniżek cen i walki o rynek. Tak więc jak dotąd wydaje się, że zastosowanie będzie miał u nas „model standardowy” czyli spadek popytu i umiarkowane korekty cen. Wszystko będzie jednak zależało od skali spadku popytu i wsparcia ze strony polityki gospodarczej. A póki co piłka jest w grze i dużo może się zdarzyć, przecież koronawirus też nie powiedział jeszcze ostatniego słowa...

Zamieszczone 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 16 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 prawie 3,5 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. W tym czasie współpracujący z Centrum AMRON rzeczoznawcy majątkowi wykonali ponad 63 tysiące wycen nieruchomości. Prowadzona przez Centrum AMRON Platforma Wsparcia Kredytobiorcy oferuje 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

*Starszy Analityk Rynku Nieruchomości
Dział Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości
Centrum AMRON*

O Raporcie AMRON-SARFiN

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

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

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

Centrum AMRON

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