

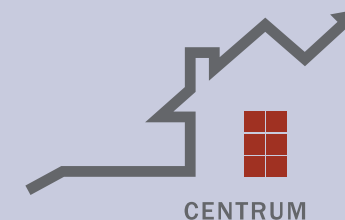
Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach
mieszkaniowych i cenach
transakcyjnych nieruchomości

2 / 2015

sierpień 2015

WERSJA ROZSZERZONA



AMRON

**Raport nr 24,
data publikacji:
25 sierpnia 2015**



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Spis treści

Raport w liczbach	3
Spis wykresów	4
Spis tabel	6
Wstęp – o Raporcie	7
Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych	9
Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych	9
Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	9
Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych	9
Waluta kredytu	11
Struktura jakości portfela kredytowego	11
Średnia wartość kredytu	12
Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu	14
Struktura wskaźnika LtV	16
Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski	17
Okres kredytowania	18
Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3	19
Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych	21
Program „Mieszkanie dla Młodych”	22
Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych	26
Średnie ceny transakcyjne mieszkań	29
Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie	31
Systemy AMRON i SARFiN	33
System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami	33
System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości	34

Raport w liczbach

II kw. 2015		zmiana II kw. 2015 /I kw. 2015
374,039 mld zł	ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	2,47% ↑
1,945 mln	liczba czynnych umów kredytowych	1,56% ↑
46 504	liczba umów zawartych	10,28% ↑
10,058 mld zł	wartość umów zawartych	12,03% ↑
210 086 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	0,43% ↓
187,71 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	10,56 pkt. ↓
47,44%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV powyżej 80%	2,17 pkt. proc. ↓
98,75%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,87 pkt. proc. ↑
0,84%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w EUR	0,65 pkt. proc. ↓
61,84%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	3,19 pkt. proc. ↓
406 873 zł	całkowita średnia cena transakcyjna mieszkania w Warszawie	2,60% ↓
7 354 zł	średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie	1,19% ↑

Spis wykresów

- Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w okresie 2006 – II kw. 2015 r. **9**
- Wykres 2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld zł) w okresie 2006 – II kw. 2015 r. **9**
- Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w okresie II kw. 2011 r. – II kw. 2015 r. **10**
- Wykres 4. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt w okresie II kw. 2011 r. – II kw. 2015 r. (mld zł) **10**
- Wykres 5. Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych w okresie II kw. 2011 – II kw. 2015 r. **11**
- Wykres 6. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w okresie II kw. 2013 r. – II kw. 2015 r. **13**
- Wykres 7. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w okresie II kw. 2011 r. – II kw. 2015 r. **14**
- Wykres 8. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu – porównanie wyników II kwartału 2014 r. i II kwartału 2015 r. **15**
- Wykres 9. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w okresie II kw. 2013 r. – II kw. 2015 r. **16**
- Wykres 10. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie II kw. 2013 r. – II kw. 2015 r. **17**
- Wykres 11. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w okresie II kw. 2013 r. – II kw. 2015 r. **19**
- Wykres 12. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 w okresie I kw. 2007 r. – II kw. 2015 r. **20**
- Wykres 13. Średnia marża kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2014 r. – czerwiec 2015 r. **21**
- Wykres 14. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2014 r. – czerwiec 2015 r. **21**
- Wykres 15. Liczba wniosków zaakceptowanych przez banki w okresie styczeń 2014 r. – czerwiec 2015 r. – Program „Mieszkanie dla Młodych” **22**
- Wykres 16. Kwota dofinansowania z wniosków zaakceptowanych przez banki (w mln zł) w okresie styczeń 2014 r. – czerwiec 2015 r. – Program „Mieszkanie dla Młodych” **22**
- Wykres 17. Porównanie średnich cen transakcyjnych mieszkań i limitów cen w Programie „Mieszkanie dla Młodych” w wybranych miastach Polski w okresie I kw. 2014 r. – II kw. 2015 r. **23**

- » Wykres 18. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2015 r. **26**
- » Wykres 19. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie IV 2014 r. – VI 2015 r. w ujęciu miesięcznym **27**
- » Wykres 20. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2015 r. w ujęciu kwartalnym **28**
- » Wykres 21. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I–II kw. 2014 i I–II kw. 2015 **28**
- » Wykres 22. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2009 r. – II kw. 2015 r. **29**
- » Wykres 23. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w II kw. 2015 r. **31**
- » Wykres 24. Przeciętny metraż mieszkania w badanych miastach w II kw. 2015 r. (m²) **31**
- » Wykres 25. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie w okresie II kw. 2014 – II kw. 2015 r. **32**

Spis tabel

- } Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie II kw. 2011 r. – II kw. 2015 r. 10
- } Tabela 2. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w okresie II kw. 2011 r. – II kw. 2015 r. 11
- } Tabela 3. Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych w okresie II kw. 2011 – II kw. 2015 r. 12
- } Tabela 4. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w okresie II kw. 2013 r. – II kw. 2015 r. 13
- } Tabela 5. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w okresie II kw. 2011 r. – II kw. 2015 r. 15
- } Tabela 6. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w okresie II kw. 2013 r. – II kw. 2015 r. 17
- } Tabela 7. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie II kw. 2013 r. – II kw. 2015 r. 18
- } Tabela 8. Struktura nowo udzielonych kredytów w okresie II kw. 2013 r. – II kw. 2015 r. w podziale na okres kredytowania 19
- } Tabela 9. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2015 r. 27
- } Tabela 10. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2009 r. – II kw. 2015 r. 30
- } Tabela 11. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie w okresie II kw. 2014 – II kw. 2015 r. 32

Wstęp – o Raporcie

– dr Jacek Furga, Przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich i Prezes Zarządu Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.



Szanowni Państwo,

to już dwudziesta czwarta edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich! Od 6 lat dostarczamy Państwu co kwartał aktualne informacje o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości. Tym razem prezentujemy wyniki drugiego kwartału i pierwszego półrocza 2015 roku w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów.

Wyniki II kwartału 2015 roku to wzorcowy przykład potwierdzający sezonowość aktywności kredytowej banków, wynikającej z sezonowości aktywności ich klientów na rynku inwestycji mieszkaniowych. Po bardzo słabych wynikach I kwartału akcją kredytową II kwartału cechowały niespotykane od kilku kwartałów wzrosty. Banki udzieliły 46 504 kredyty mieszkaniowe na łączną kwotę 10,058 mld zł. W porównaniu do I kwartału 2015 roku oznacza to wzrost wartości nowo udzielonych kredytów hipotecznych o 12,03%, natomiast ich liczby – o 10,28%.

Był to po części efekt utrzymującego się wyjątkowo niskiego oprocentowania kredytów złotych, jak i atrakcyjnie niskich cen mieszkań. Pojawił się również nowy czynnik – w nabierającej na sile antybankowej nagonce polityków oraz w zapowiedziach nakładania na banki kolejnych obciążeń finansowych, klienci banków dostrzegają zagrożenie dla swoich oszczędności zdeponowanych w bankach. Z informacji opublikowanych przez Narodowy Bank Polski wynika, że od lutego do czerwca br. zgromadzona na lokatach terminowych kwota zmniejszyła się o ponad 5 miliardów złotych. Te środki uzupełnione kredytem bankowym poja-

wiły się na rynku obrotu nieruchomościami. Inwestycja w nieruchomości staje się nie tylko bardziej rentowna niż lokata bankowa, lecz również jawi się w obecnej sytuacji jako bardziej bezpieczna.

Kiedy nadejdą lepsze czasy dla oszczędzających? Brak programów oszczędnościowych stwarzających szansę na systematyczne gromadzenie wkładu własnego skutkuje preferowaniem przez banki rodzin bardziej zamożnych. Tylko w okresie ostatnich dwóch lat udział mieszkańców Warszawy w nowej akcji kredytowej wzrósł z 26,4% do ponad 37,1%, osiągając maksymalny w historii naszych notowań poziom. W IV kwartale 2008 roku poziom ten wynosił 35%.

Analiza portfela nowo udzielonych kredytów pod względem wysokości wskaźnika LtV i okresu spłaty potwierdza dostosowanie się banków do wymogów Rekomendacji S. Nie potwierdza jednocześnie pojawiających się obaw, jakoby wymóg wkładu własnego stanowił ograniczenie w dostępie do kredytu hipotecznego. Ponad 52% nowo udzielonych kredytów nie przekracza 50% wartości nabywanej nieruchomości. Średnia wartość udzielanych kredytów hipotecznych stabilizuje się na poziomie 210 tys. złotych.

Wiosenne ożywienie odnotowano również na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W II kwartale bieżącego roku wydano pozwolenia na budowę 47 977 mieszkań, co oznacza wzrost o 25% w porównaniu do poprzedniego kwartału. W okresie od kwietnia do czerwca aż dwukrotnie wzrosła liczba rozpoczętych budów i wyniosła 48 501. Natomiast pula mieszkań oddanych do użytkowania w badanym kwartale wzrosła zaledwie o 1% w ujęciu kwartalnym i wyniosła 32 031 lokali.

W II kwartale 2015 roku zarejestrowano jedynie nieznaczne zmiany średniej jednostkowej cen transakcyjnych lokali mieszkalnych w ośmiu największych aglomeracjach Polski. W Poznaniu, Łodzi i Gdańsku doszło do niewielkich spadków średniej ceny transakcyjnej metra kwadratowego, sięgających 50 zł/m². W Białymstoku i aglomeracji katowickiej przeciętne ceny pozostały na poziomie z poprzedniego kwartału. Nieznaczne wzrosty odnotowano jedynie we Wrocławiu o 58 zł/m² oraz w Warszawie o 86 zł/m². Średnie jednostkowe ceny w tych dwóch miastach wyniosły odpowiednio 5 534 zł/m² oraz 7 354 zł/m².

Na dostępność kredytów bankowych, w tym również hipotecznych, będzie miał wpływ ostateczny kształt ustawy o szczególnych zasadach restrukturyzacji walutowych kredytów mieszkaniowych w związku ze zmianą kursu walut obcych do waluty polskiej oraz o zmianie niektórych ustaw, dyskutowanej obecnie w Parlamencie. Chęć przypodobania się przez polityków grupie ponad 600 tys. kredytobiorców – potencjalnych wyborców – posiadających kredyty we franku szwajcarskim nie tylko przełoży się na wyższe koszty obsługi kredytów przez kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyty w walucie krajowej, lecz również może ograniczyć dostęp do kredytów hipotecznych tym, którzy chcieliby w przyszłości poprawić swoją sytuację mieszkaniową. Kwestię zgodności tej ustawy z Konstytucją pozostawiam konstytucjonalistom. Z całą odpowiedzialnością mogę jednak wypowiedzieć się na temat wpływu tej ustawy na rynek kredytów (nie tylko) hipotecznych i uważam jej wprowadzenie za bardzo złe rozwiązanie – niesatysfakcjonujące

większości „frankowiczów”, niesprawiedliwe dla tych, którzy świadomi ryzyk odpowiedzialnie zdecydowali się na kredyty o niższej wartości lub wzięli kredyt w złotówce, a karzące dla tych, którzy nie „zaryzykowali” i do dziś nie poprawili swojej sytuacji mieszkaniowej. Niezmiernie trudno w takich uwarunkowaniach prognozować wynik hipotecznej akcji kredytowej na koniec wyborczego roku 2015.

Przypominam, że w programie XII Kongresu Finansowania Nieruchomości, organizowanego przez Komitet ds. Finansowania Nieruchomości ZBP oraz Centrum AMRON w dniach 26–27 listopada 2015 roku, zaplanowana została debata, która powinna wypracować Program Mieszkaniowy na lata 2016–2035. Czekamy już dziś na Państwa propozycje, które powinny stać się przedmiotem takiej debaty oraz deklaracje udziału w Kongresie oraz Debacie nt. Polityki Mieszkaniowej. Liczymy, że nie zabraknie w niej tych, którzy zwyciężą w październikowych wyborach i będą gotowi na wykreowanie nowego ładu mieszkaniowego.

Zapraszam Państwa do lektury Raportu. Będziemy zobowiązani za wszelkie uwagi pozwalające na doskonalenie jego kolejnych wersji. Pytania i sugestie proszę kierować na adres e-mail: raport@amron.pl.

dr Jacek Furga

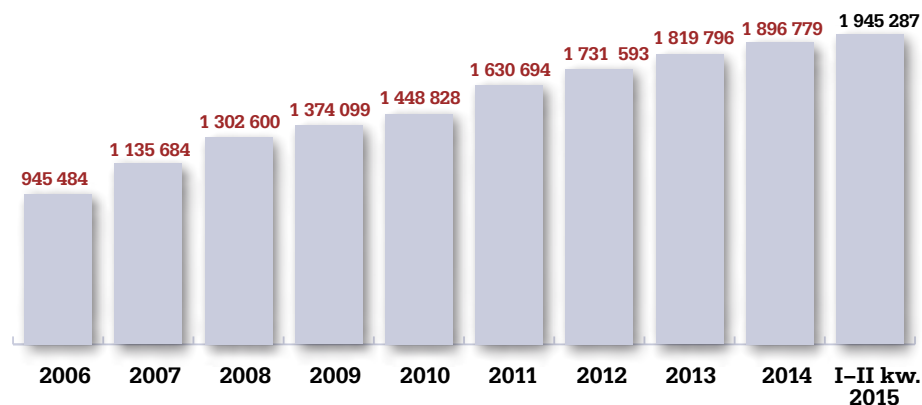
*Centrum AMRON jest jednostką powołaną do zarządzania Systemem Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami, działającą w strukturze organizacyjnej Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.

Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

II kwartał 2015 roku przyniósł wzrost liczby czynnych umów kredytowych o **1,56%**, czyli o **29 928** sztuk w porównaniu do poprzedniego kwartału. Łączna liczba czynnych umów kredytowych na koniec pierwszego półrocza 2015 roku wyniosła **1 945 287** sztuk.

Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w okresie 2006 – II kw. 2015 r.



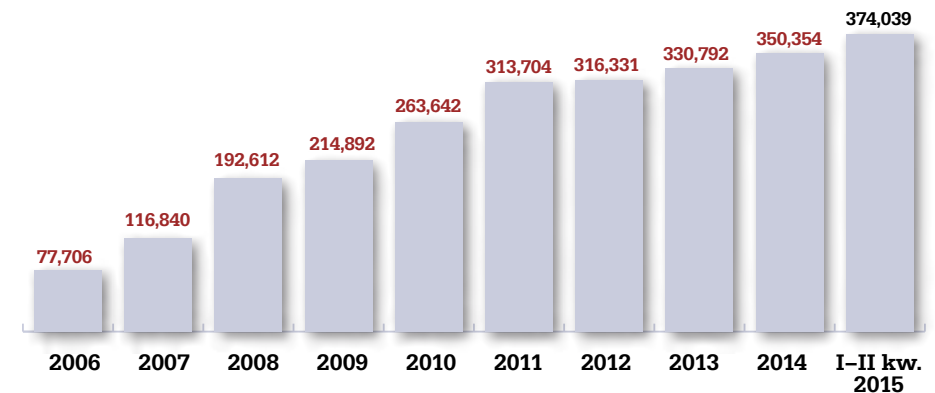
Źródło: ZBP – SARFiN

Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Po pierwszym półroczu 2015 roku łączna wartość zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu kredytów hipotecznych wyniosła **374,039 mld zł**, co oznacza wzrost w ujęciu nominalnym o **9,003 mld zł** (czyli o **2,47%**) w porównaniu do I kwartału bieżącego roku.

Poniższy wykres przedstawia zmianę stanu zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych (w mld zł) od 2006 roku.

Wykres 2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld zł) w okresie 2006 – II kw. 2015 r.



Źródło: ZBP – SARFiN, NBP

Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

W II kwartale 2015 roku zanotowano znaczne wzrosty na rynku kredytów mieszkaniowych. W badanym okresie banki udzieliły **46 504** kredyty mieszkaniowe na łączną kwotę **10,058 mld zł**. W porównaniu do I kwartału 2015 roku oznacza to wzrost wartości nowo udzielonych kredytów hipotecznych o **12,03%**, natomiast ich liczby – o **10,28%**.

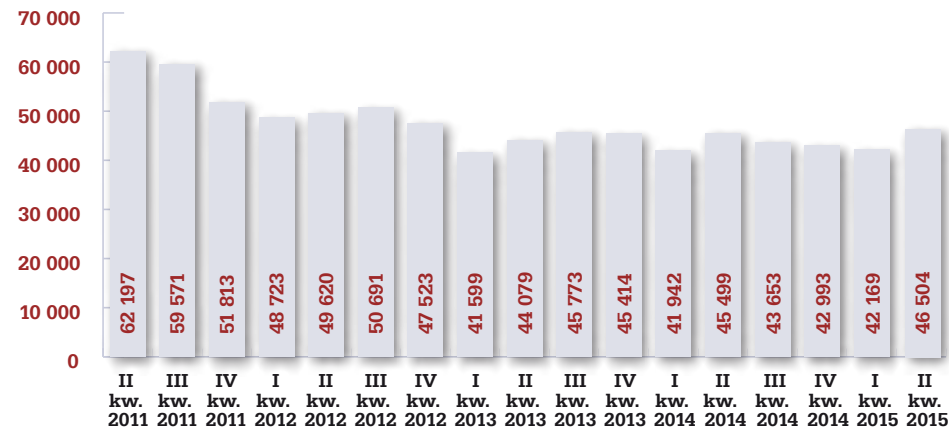
Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie II kw. 2011 r. – II kw. 2015 r.

Okresy	wartość w mld PLN	zmiana / poprzedni kwartał	liczba	zmiana / poprzedni kwartał
II kw. 2011	13,395	9,33% ↗	62 197	8,02% ↗
III kw. 2011	12,774	4,64% ↘	59 571	4,22% ↘
IV kw. 2011	10,789	15,54% ↘	51 813	13,02% ↘
I kw. 2012	10,200	5,46% ↘	48 723	5,96% ↘
II kw. 2012	10,044	1,53% ↘	49 620	1,84% ↗
III kw. 2012	10,021	0,23% ↘	50 691	2,16% ↗
IV kw. 2012	8,843	11,76% ↘	47 523	6,25% ↘
I kw. 2013	8,017	9,34% ↘	41 599	12,46% ↘
II kw. 2013	9,160	14,25% ↗	44 079	5,96% ↗
III kw. 2013	9,531	4,05% ↗	45 773	3,84% ↗
IV kw. 2013	9,767	2,48% ↗	45 414	0,78% ↘
I kw. 2014	8,854	9,35% ↘	41 942	7,65% ↘
II kw. 2014	9,577	8,17% ↗	45 499	8,48% ↗
III kw. 2014	9,232	3,61% ↘	43 653	4,06% ↘
IV kw. 2014	9,161	0,77% ↘	42 993	1,51% ↘
I kw. 2015	8,978	1,99% ↘	42 169	1,92% ↘
II kw. 2015	10,058	12,03% ↗	46 504	10,28% ↗

Źródło: ZBP – SARFiN

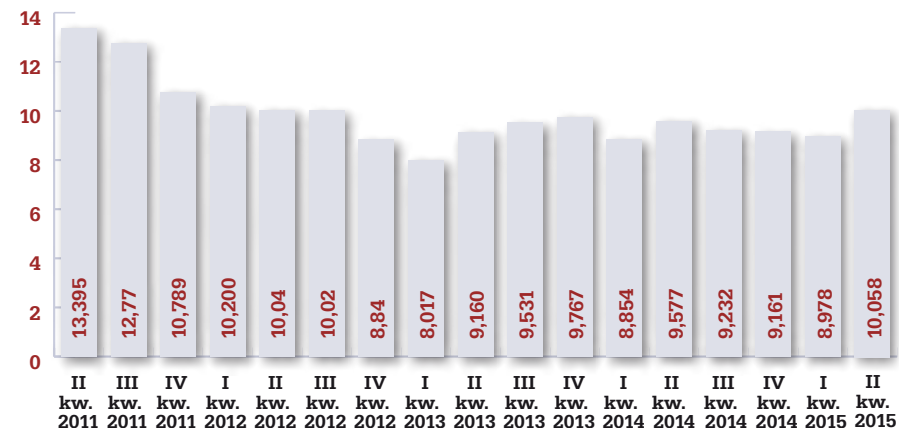
W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku (II kw. 2015 r./ II kw. 2014 r.), wartość nowo podpisanych umów kredytowych wzrosła o **5,02%**, a ich liczba o **2,21%**.

Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w okresie II kw. 2011 r. – II kw. 2015 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 4. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt w okresie II kw. 2011 r. – II kw. 2015 r. (mld zł)



Źródło: ZBP – SARFiN

Waluta kredytu

W II kwartale 2015 roku kredyty denominowane w obcych walutach stanowiły zaledwie **1,25%** wszystkich nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych – oznacza to spadek o **0,87 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. W badanym okresie zanotowano spadki udziału w ogólnej strukturze kredytów we wszystkich walutach obcych. Najbardziej spadł udział nowych kredytów hipotecznych denominowanych w euro – o **0,65 p.p.** Znacząco zmalał również udział kredytów we franku szwajcarskim (o **0,06 p.p.**) osiągając poziom zaledwie **0,02%**. Kredyty złotówkowe stanowiły **98,75%** portfela nowych umów kredytowych podpisanych w badanym okresie.

Tabela 2. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w okresie II kw. 2011 r. – II kw. 2015 r.

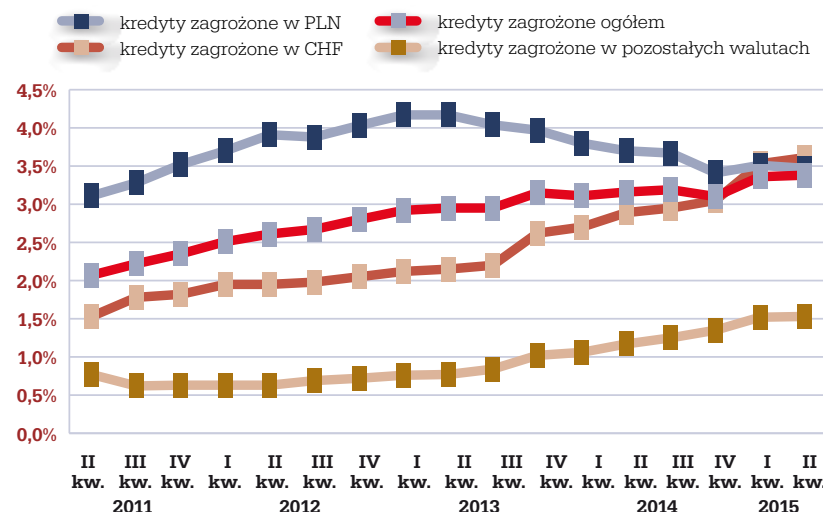
okres	PLN	CHF	EUR	USD	Inne
II kw. 2011	78,36%	7,49%	14,10%	0,03%	0,01%
III kw. 2011	78,36%	9,75%	11,79%	0,08%	0,02%
IV kw. 2011	77,04%	5,67%	17,17%	0,10%	0,02%
I kw. 2012	84,20%	1,06%	14,65%	0,07%	0,01%
II kw. 2012	94,61%	0,12%	5,19%	0,07%	0,01%
III kw. 2012	97,37%	0,17%	2,42%	0,02%	0,02%
IV kw. 2012	98,70%	0,02%	1,25%	0,03%	0,00%
I kw. 2013	98,83%	0,01%	1,11%	0,05%	0,00%
II kw. 2013	99,05%	0,01%	0,89%	0,05%	0,00%
III kw. 2013	99,35%	0,00%	0,61%	0,04%	0,00%
IV kw. 2013	99,07%	0,01%	0,91%	0,02%	0,00%
I kw. 2014	99,48%	0,00%	0,51%	0,01%	0,00%
II kw. 2014	99,69%	0,00%	0,28%	0,03%	0,00%
III kw. 2014	99,13%	0,01%	0,67%	0,11%	0,09%
IV kw. 2014	98,81%	0,02%	0,81%	0,18%	0,18%
I kw. 2015	97,88%	0,08%	1,49%	0,17%	0,38%
II kw. 2015	98,75%	0,02%	0,84%	0,15%	0,23%

Źródło: ZBP – SARFiN

Struktura jakości portfela kredytowego

Można uznać, że w II kwartale 2015 roku udział zagrożonych kredytów w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału i wyniósł **3,38%**. Zarówno w skali roku, jak i w porównaniu do pierwszego kwartału 2015 roku, poprawiła się jakość kredytów udzielanych w rodzimej walucie, przy jednoczesnym wzroście niespłaconych kredytów we franku szwajcarskim. Kredyty zagrożone w złotych na koniec czerwca 2015 roku stanowiły **3,47%** wszystkich kredytów złotówkowych, co oznacza spadek o **0,04 p.p.** w ujęciu kwartalnym i o **0,22 p.p.** w ujęciu rocznym. Natomiast udział zagrożonych kredytów denominowanych we franku szwajcarskim w portfelu kredytów udzielonych w walutach obcych wzrósł do poziomu **3,61%** (o **0,08 p.p.** w porównaniu do I kwartału 2015 roku i o **0,72 p.p.** w odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku). W portfelu kredytów w pozostałych walutach obcych nie odnotowano zmiany udziału niespłaconych wierzytelności w ujęciu kwartalnym, jednak w ujęciu rocznym zanotowano wzrost o **0,36 p.p.**

Wykres 5. Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych w okresie II kw. 2011 – II kw. 2015 r.



Źródło: NBP

Tabela 3. Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych w okresie II kw. 2011 – II kw. 2015 r.

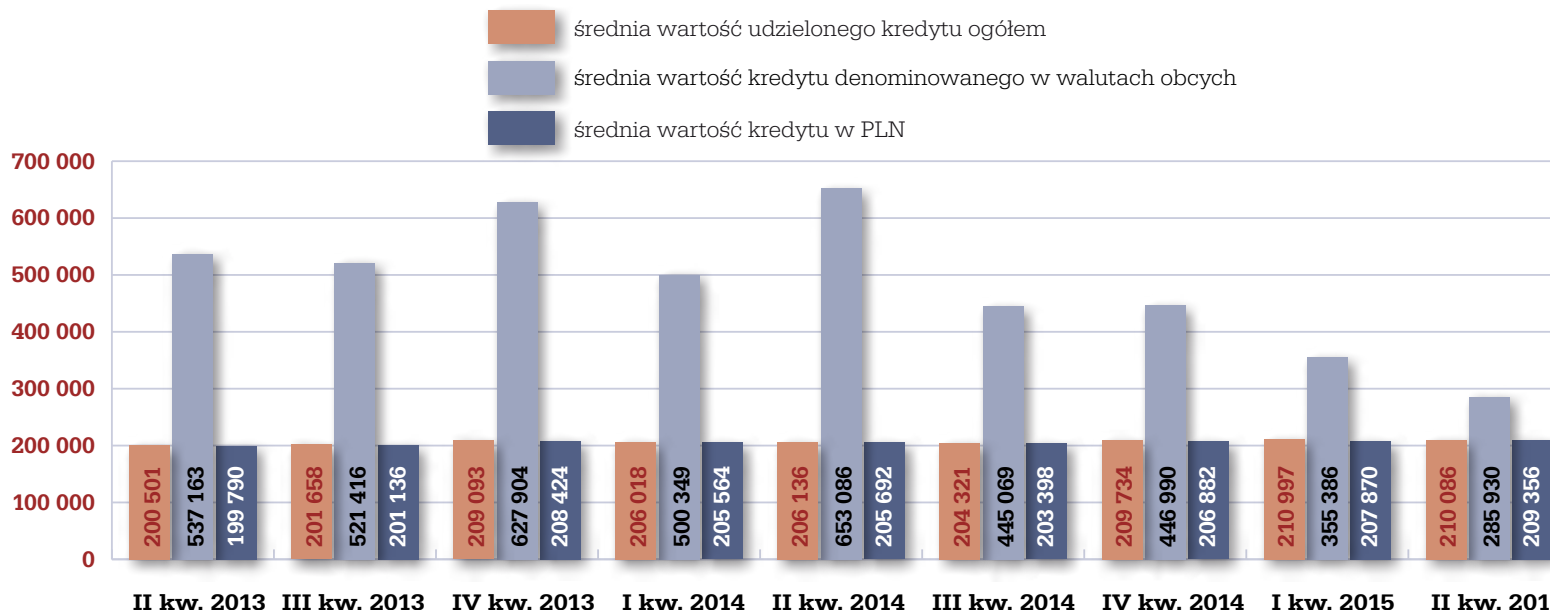
Okres	kredyty zagrożone ogółem	kredyty zagrożone w PLN	kredyty zagrożone w CHF	kredyty zagrożone w pozostałych walutach
II kw. 2011	2,07%	3,11%	1,53%	0,77%
III kw. 2011	2,22%	3,28%	1,78%	0,62%
IV kw. 2011	2,35%	3,52%	1,82%	0,63%
I kw. 2012	2,51%	3,70%	1,95%	0,63%
II kw. 2012	2,61%	3,91%	1,95%	0,63%
III kw. 2012	2,67%	3,88%	1,98%	0,69%
IV kw. 2012	2,80%	4,03%	2,05%	0,72%
I kw. 2013	2,92%	4,17%	2,12%	0,76%
II kw. 2013	2,95%	4,17%	2,15%	0,77%
III kw. 2013	2,95%	4,04%	2,20%	0,84%
IV kw. 2013	3,15%	3,97%	2,62%	1,02%
I kw. 2014	3,11%	3,80%	2,70%	1,06%
II kw. 2014	3,16%	3,70%	2,89%	1,17%
III kw. 2014	3,19%	3,67%	2,95%	1,25%
IV kw. 2014	3,10%	3,41%	3,06%	1,36%
I kw. 2015	3,36%	3,51%	3,53%	1,52%
II kw. 2015	3,38%	3,47%	3,61%	1,53%

Źródło: NBP

Średnia wartość kredytu

Średnia wartość kredytu mieszkaniowego udzielonego w rodzimej walucie w II kwartale 2015 roku nieznacznie wzrosła w porównaniu do poprzedniego kwartału – o **1 486 zł**, czyli **0,71%**. Przeciętnie, wartość kredytu hipotecznego w złotym udzielonego przez banki w okresie od kwietnia do czerwca bieżącego roku wyniosła **209 356 zł**. Natomiast średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych po raz kolejny spadła (w badanym kwartale o **69 456 zł**, czyli **19,54%**) osiągając poziom **285 930 zł**. Z uwagi na niski udział kredytów denominowanych w portfelu, średnia wartość nowo udzielonego kredytu ogółem spadła nieznacznie, bo o **0,43%** w stosunku do wartości zanotowanej w I kwartale 2015 roku i wyniosła **210 086 zł**.

Wykres 6. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w okresie II kw. 2013 r. – II kw. 2015 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

W odniesieniu do II kwartału 2014 roku zarówno średnia wartość kredytu ogółem, jak i kredytu złotówkowego nieznacznie wzrosła, odpowiednio o **1,92% (3 950 zł)** i **1,78% (3 664 zł)**. Średnia wartość kredytu udzielonego w obcej walucie w ujęciu rocznym spadła z poziomu **653 086 zł**, czyli aż o **56,22%**.

Tabela 4. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w okresie II kw. 2013 r. – II kw. 2015 r.

rok	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych	średnia wartość kredytu w PLN
II kw. 2013	200 501	537 163	199 790
III kw. 2013	201 658	521 416	201 136
IV kw. 2013	209 093	627 904	208 424
I kw. 2014	206 018	500 349	205 564
II kw. 2014	206 136	653 086	205 692
III kw. 2014	204 321	445 069	203 398
IV kw. 2014	209 734	446 990	206 882
I kw. 2015	210 997	355 386	207 870
II kw. 2015	210 086	285 930	209 356

Źródło: ZBP – SARFiN

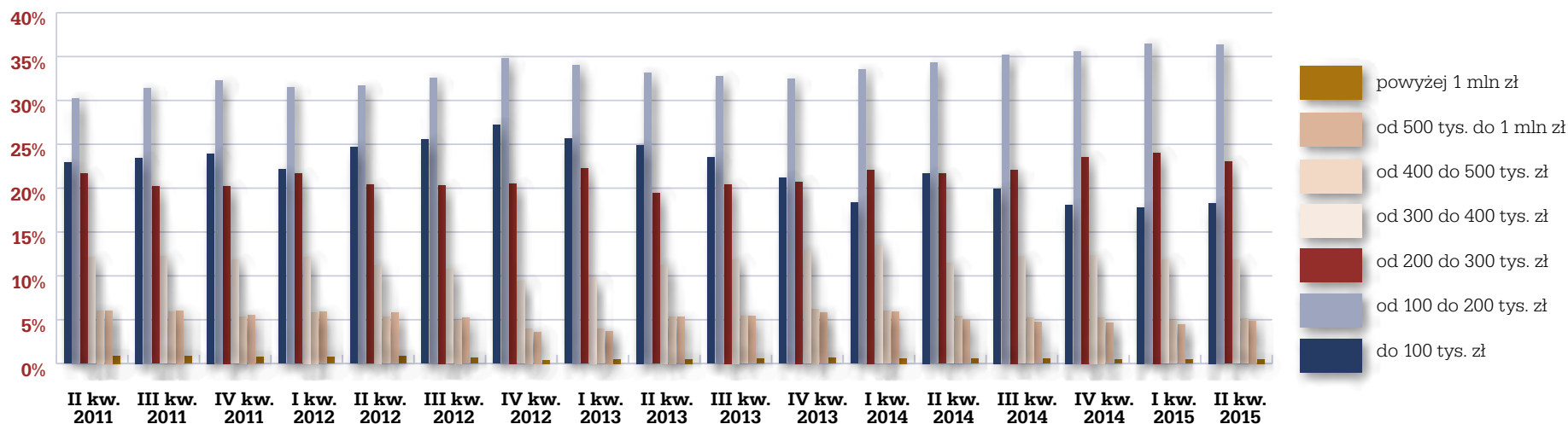
Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

W II kwartale 2015 roku największa zmiana w strukturze nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych ze względu na ich wysokość nastąpiła w przypadku kredytów o wartości z przedziału od 200 do 300 tys. zł – ich udział spadł o **1,03 p.p.** w porównaniu do I kwartału 2015 roku i wyniósł **23,00%**. Niewielki spadek nastąpił również w przypadku najpopularniejszego w Polsce segmentu kredytów o wartości pomiędzy 100 a 200 tys. zł – w II kwartale 2015 roku zanotowano spadek ich udziału o **0,11 p.p.** w ujęciu kwartalnym, tym samym stanowiły one **36,35%** portfela nowych umów kredytowych.

Udział kredytów o wartości z przedziału 300 – 400 tys. zł oraz powyżej 1 mln zł pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału i wyniósł odpowiednio **11,81%** i **0,52%**.

W pozostałych przedziałach wartościowych zanotowano niewielkie wzrosty udziału w wolumenie nowych kredytów mieszkaniowych. Na popularności nieznacznie zyskały najniższe kredyty, czyli z przedziału do 100 tys. zł (wzrost udziału o **0,49 p.p.**), a także kredyty o wartości pomiędzy 400 tys. a 1 mln zł (udział kredytów z przedziału wartości od 400 do 500 tys. wzrósł o **0,20 p.p.**, natomiast tych pomiędzy 500 tys. a 1 mln zł – o **0,43 p.p.**).

Wykres 7. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w okresie II kw. 2011 r. – II kw. 2015 r.

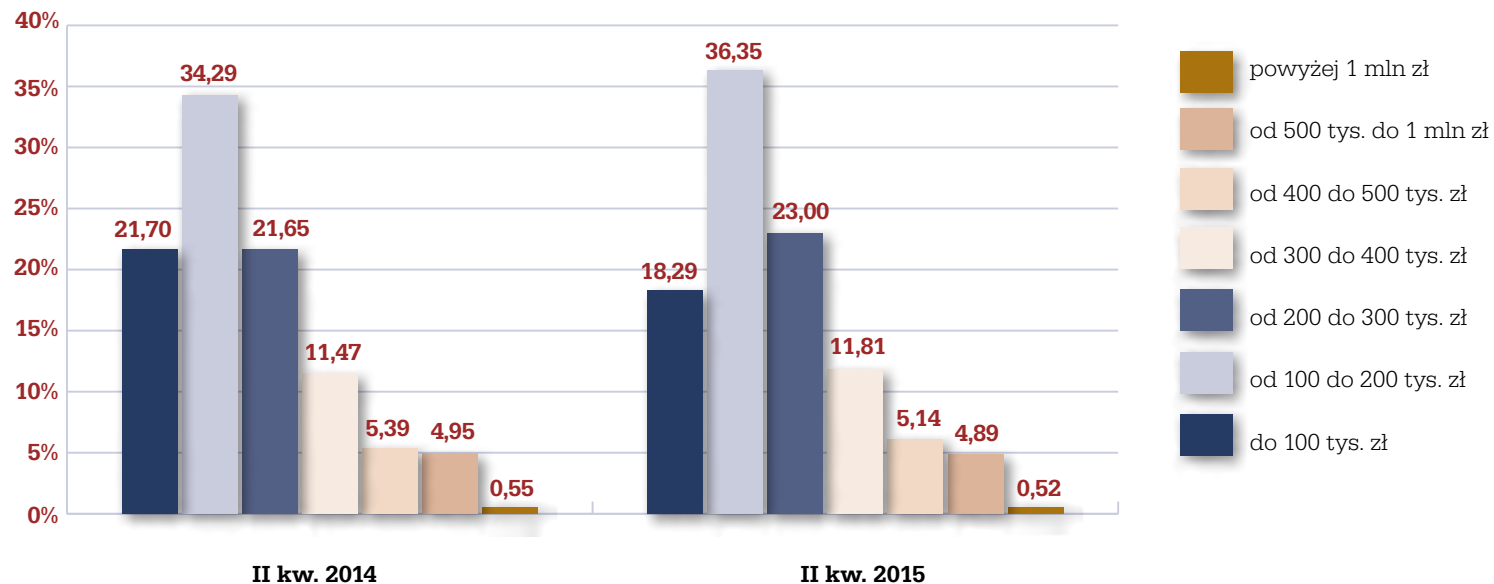


Źródło: ZBP – SARFiN

W porównaniu do II kwartału 2014 roku zmiany struktury wartości nowo udzielonych kredytów kształtują się odwrotnie. W II kwartale 2015 roku wzrosła popularność kredytów z poszczególnych grup wartościowych pomiędzy 100 a 400 tys. zł – największy wzrost dotyczy kredytów o wartości od 100 do 200 tys. zł i wyniósł on **2,07 p.p.** Natomiast rzadziej były

udzielane kredyty o wartości do 100 tys. zł (spadek udziału o **3,41 p.p.**) oraz pomiędzy 400 a 500 tys. zł (spadek o **0,25 p.p.**). Udział pozostałych grup wartości w wolumenie nowo podpisanych umów o kredyt hipoteczny w II kwartale 2015 roku pozostał na poziomie analogicznego okresu ubiegłego roku.

Wykres 8. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu – porównanie wyników II kwartału 2014 r. i II kwartału 2015 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Tabela 5. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w okresie II kw. 2011 r. – II kw. 2015 r.

	II kw. 2011	III kw. 2011	IV kw. 2011	I kw. 2012	II kw. 2012	III kw. 2012	IV kw. 2012	I kw. 2013	II kw. 2013	III kw. 2013	IV kw. 2013	I kw. 2014	II kw. 2014	III kw. 2014	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015
do 100 tys. zł	22,92%	23,44%	23,96%	22,14%	24,70%	25,54%	27,22%	25,65%	24,92%	23,52%	21,19%	18,38%	21,70%	19,95%	18,11%	17,80%	18,29%
od 100 do 200 tys. zł	30,26%	31,36%	32,26%	31,51%	31,74%	32,53%	34,80%	34,07%	33,15%	32,74%	32,46%	33,53%	34,29%	35,22%	35,60%	36,47%	36,35%
od 200 do 300 tys. zł	21,68%	20,21%	20,25%	21,65%	20,42%	20,35%	20,55%	22,27%	19,44%	20,44%	20,75%	22,11%	21,65%	22,08%	23,56%	24,04%	23,00%
od 300 do 400 tys. zł	12,13%	12,21%	11,83%	12,19%	11,21%	10,75%	9,43%	9,84%	11,31%	11,89%	12,90%	13,51%	11,47%	12,23%	12,36%	11,86%	11,81%
od 400 do 500 tys. zł	6,06%	5,89%	5,38%	5,85%	5,32%	4,97%	4,01%	3,94%	5,35%	5,44%	6,26%	6,00%	5,39%	5,20%	5,27%	4,93%	5,14%
od 500 tys. do 1 mln zł	6,04%	6,06%	5,58%	5,93%	5,79%	5,23%	3,60%	3,72%	5,32%	5,44%	5,80%	5,88%	4,95%	4,75%	4,64%	4,46%	4,89%
powyżej 1 mln zł	0,91%	0,82%	0,74%	0,73%	0,82%	0,63%	0,39%	0,50%	0,52%	0,53%	0,64%	0,59%	0,55%	0,57%	0,46%	0,44%	0,52%

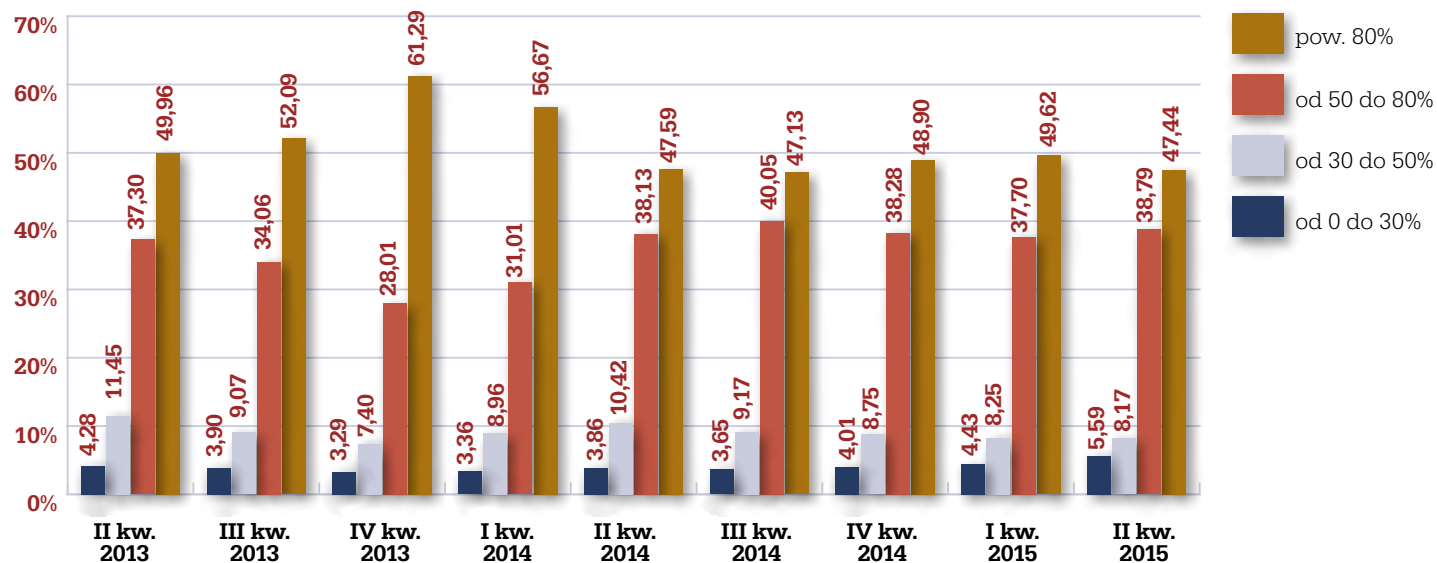
Źródło: ZBP – SARFiN

Struktura wskaźnika LtV

W okresie od kwietnia do czerwca 2015 roku istotny spadek zanotowano w przypadku kredytów o wskaźniku LtV powyżej 80% – ich udział w wolumenie nowych kredytów nadal jest najwyższy, jednak w ostatnim kwartale spadł o **2,17 p.p.** i osiągnął poziom **47,44%**. Na popularności zyskały natomiast kredyty z segmentu o wartości LtV do 30% oraz od 50 do 80%, odpowiednio o **1,17 p.p.** i **1,09 p.p.** W badanym okresie zainteresowanie kredytami mieszkaniowymi o wskaźniku LtV pomiędzy 30 a 50% pozostało praktycznie na tym samym poziomie, co w poprzednim kwartale (zanotowano spadek zaledwie o **0,08 p.p.**).

Porównując miniony kwartał do analogicznego okresu roku 2014, zaobserwowane zmiany również były niewielkie. W odniesieniu do II kwartału 2014 roku częściej udzielano kredytów o wskaźniku LtV do 30% oraz od 50 do 80% – zanotowano wzrost udziału tych segmentów odpowiednio o **1,73 p.p.** i **0,66 p.p.** Spadła natomiast popularność kredytów mieszkaniowych o LtV pomiędzy 30 a 50%. Udział tych kredytów zmalał o **2,25 p.p.** w porównaniu do II kwartału 2014 roku. W przypadku kredytów, których LtV przekracza 80%, zmiana była minimalna – spadek jedynie o **0,15 p.p.**

Wykres 9. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w okresie II kw. 2013 r. – II kw. 2015 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Tabela 6. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w okresie II kw. 2013 r. – II kw. 2015 r.

	II kw. 2013	III kw. 2013	IV kw. 2013	I kw. 2014	II kw. 2014	III kw. 2014	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015
od 0 – 30%	4,28%	3,90%	3,29%	3,36%	3,86%	4,43%	4,07%	4,43%	5,59%
od 30 do 50%	11,45%	9,07%	7,41%	8,96%	10,42%	9,17%	8,25%	8,25%	8,17%
od 50 do 80%	37,30%	34,06%	28,01	31,01%	38,13%	40,05%	38,28%	37,70%	38,79%
powyżej 80%	46,96%	52,97%	61,29%	56,67%	47,59%	47,13%	48,90%	49,62%	47,44%

Źródło: ZBP – SARFiN

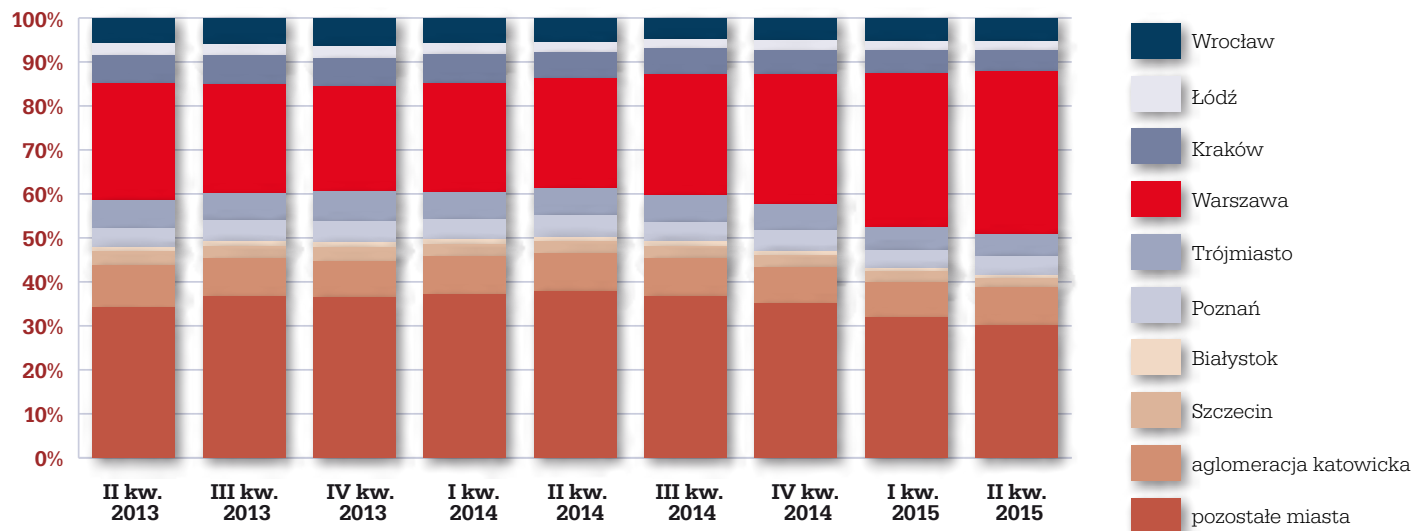
Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W II kwartale 2015 roku po raz kolejny zanotowano wzrost – tym razem do poziomu **69,80%**, czyli o **1,69 p.p.** – udziału dziewięciu największych polskich aglomeracji pod względem wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych. Niezmiennie rośnie również udział Warszawy w strukturze nowych kredytów – w badanym okresie wyniósł on **37,08%**, czyli o **2,03 p.p.** więcej niż w I kwartale 2015 roku. W badanym okresie wzrósł wolumen kredytów udzielonych w aglomeracji katowic-

kiej i Poznaniu, odpowiednio o **0,51 p.p.** i **0,24 p.p.** Odsetek kredytów udzielonych we Wrocławiu nie uległ zmianie w porównaniu do poprzedniego kwartału, natomiast w pozostałych spośród badanych aglomeracji odnotowano minimalne spadki – największy w Szczecinie (o **0,30 p.p.**).

W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku widać podobną tendencję: spada udział małych miast w strukturze nowych kredytów (w badanym kwartale o **7,74 p.p.**) przy jednoczesnym wzroście znaczenia stolicy (wzrost udziału o **12,06 p.p.**). W innych dużych miastach zaobserwować można niewielkie zmiany.

Wykres 10. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie II kw. 2013 r. – II kw. 2015 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Tabela 7. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie II kw. 2013 r. – II kw. 2015 r.

	pozostałe miasta	aglomeracja katowicka	Szczecin	Białystok	Poznań	Trójmiasto	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław
II kw. 2013	34,20%	9,69%	3,03%	1,04%	4,21%	6,51%	26,46%	6,34%	2,72%	5,80%
III kw. 2013	36,64%	8,72%	2,83%	1,08%	4,81%	6,05%	24,79%	6,55%	2,65%	5,89%
IV kw. 2013	36,57%	8,08%	3,25%	1,06%	4,82%	6,75%	23,94%	6,44%	2,63%	6,46%
I kw. 2014	37,08%	8,74%	2,76%	1,08%	4,55%	6,11%	24,94%	6,55%	2,31%	5,89%
II kw. 2014	37,94%	8,52%	2,72%	0,98%	5,05%	6,01%	25,02%	5,99%	2,33%	5,43%
III kw. 2014	36,74%	8,70%	2,68%	1,01%	4,49%	5,99%	27,56%	5,91%	2,16%	4,76%
IV kw. 2014	35,06%	8,36%	2,61%	0,94%	4,75%	5,93%	29,57%	5,42%	2,27%	5,09%
I kw. 2015	31,89%	8,09%	2,36%	0,89%	4,07%	5,08%	35,05%	5,20%	2,09%	5,28%
II kw. 2015	30,20%	8,60%	2,06%	0,71%	4,31%	4,81%	37,08%	5,00%	1,96%	5,27%

Źródło: ZBP – SARFiN

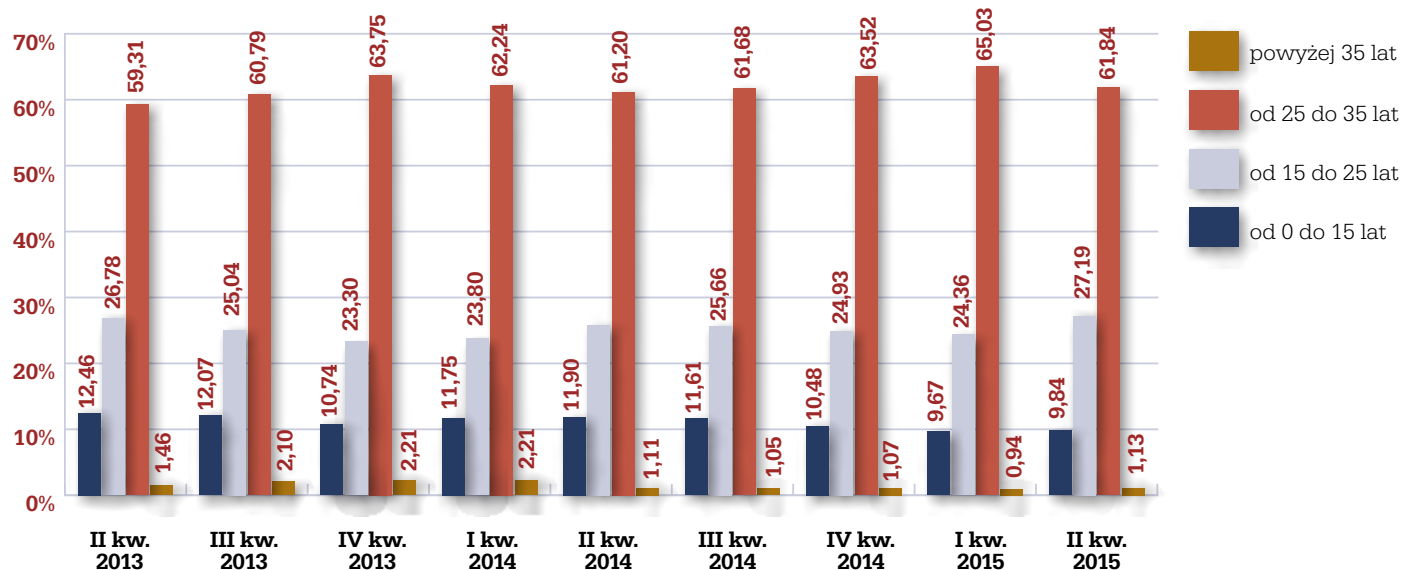
Okres kredytowania

W II kwartale 2015 roku po raz pierwszy od roku zanotowano spadek udziału najbardziej popularnych kredytów o okresie zapadalności od 25 do 35 lat w strukturze nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych. W porównaniu do poprzedniego kwartału popularność tego segmentu spadła o **3,19 p.p.**, tym samym udział tego rodzaju kredytów wyniósł **61,84%**. W pozostałych segmentach zaobserwowano wzrosty – najbardziej wzrosło zainteresowanie kredytami udzielonymi na okres od

15 do 25 lat (**o 2,83 p.p.**), których udział w ogólnej strukturze osiągnął poziom **27,19%**.

W ujęciu rocznym doszło do spadku o **2,06 p.p.** udziału kredytów udzielonych na okres do 15 lat na rzecz kredytów o okresie zapadalności od 15 do 25 lat (wzrost udziału o **1,40 p.p.**) oraz od 25 do 35 lat (wzrost o **0,64 p.p.**).

Wykres 11. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w okresie II kw. 2013 r. – II kw. 2015 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Tabela 8. Struktura nowo udzielonych kredytów w okresie II kw. 2013 r. – II kw. 2015 r. w podziale na okres kredytowania

	II kw. 2013	III kw. 2013	IV kw. 2013	I kw. 2014	II kw. 2014	III kw. 2014	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015
od 0 do 15 lat	12,46%	12,07%	10,74%	11,75%	11,90%	11,61%	10,48%	9,67%	9,84%
od 15 do 25 lat	26,78%	25,04%	23,30%	23,80%	25,79%	25,66%	24,93%	24,36%	27,19%
od 25 do 35 lat	59,31%	60,79%	63,75%	62,24%	61,20%	61,68%	63,52%	65,03%	61,84%
powyżej 35 lat	1,46%	2,10%	2,21%	2,21%	1,11%	1,05%	1,07%	0,94%	1,13%

Źródło: ZBP – 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 znaczny spadek dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w II kwartale 2015 roku miały:

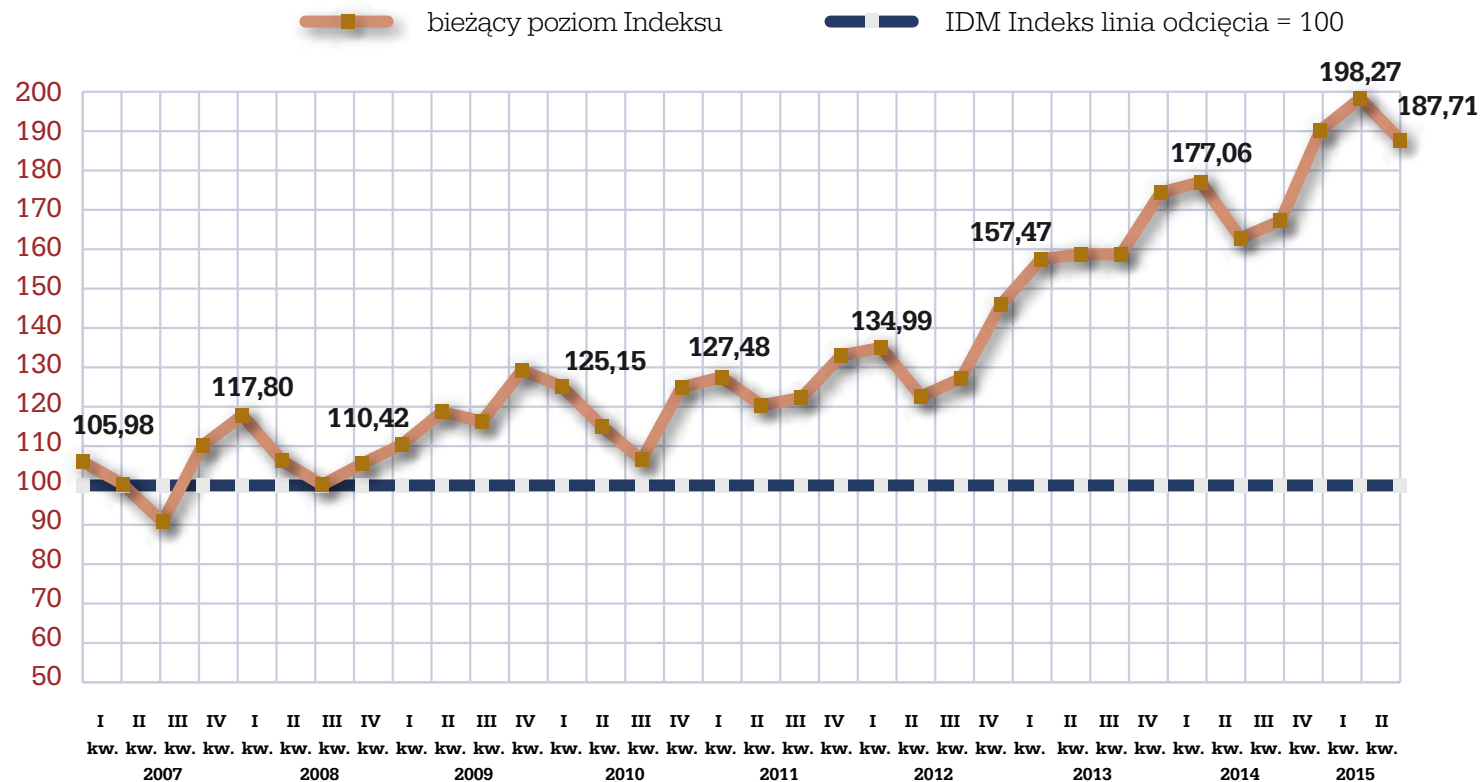
- nieznaczny wzrost cen nieruchomości w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – wzrost o **0,51%** w stosunku do I kwartału 2015 roku;

- spadek oprocentowania kredytów udzielonych w II kwartale – według NBP spadek ten wyniósł **6,28 p.p.** (spadek o **30 punktów bazowych**) – realne oprocentowanie kredytów udzielonych w II kwartale 2015 roku wyniosło **4,53%** (w poprzednim kwartale **4,83%**);
- istotny spadek średnich dochodów rodziny o **4,93%** w II kwartale 2015 r.;
- niezmienny 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) – poziom inflacji **0,00%**.

Wszystkie te czynniki spowodowały, iż dochód rozporządzalny dla IDM3 (stanowiący albo różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej lub wartością minimum socjalnego – brana jest do wyliczenia Indeksu Dostępności Mieszkaniowej kwota niższa) zmniejszył się o **4,84%**, co spowodowało spadek indeksu o **10,56 punktów** w II kwartale 2015 roku (poziom indeksu w I kwartale bieżącego roku wyniósł **198,27** i był najwyższy w całym okresie badania tego wskaźnika).

Wykres 12. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 w okresie I kw. 2007 r. – II kw. 2015 r.



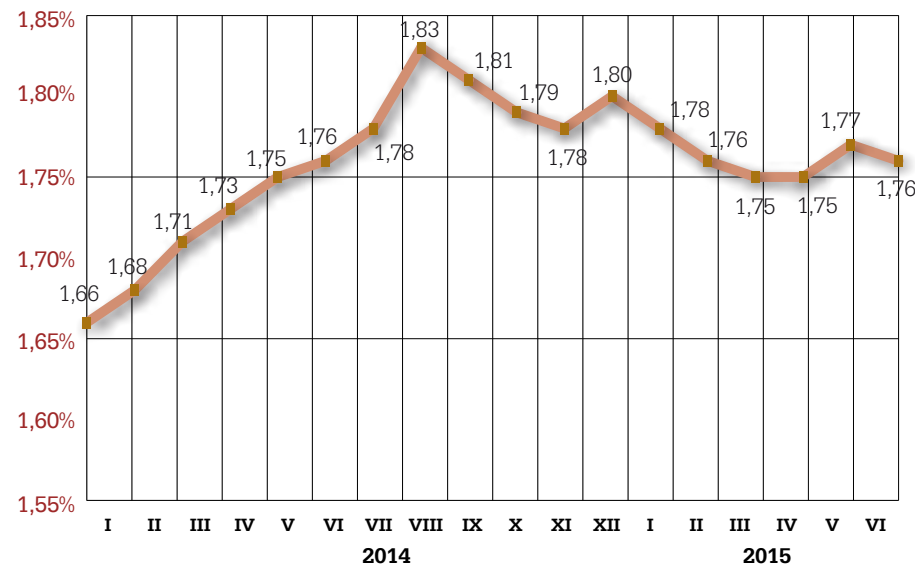
Źródło: ZBP

Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

Zarówno marże, jak i oprocentowanie kredytów hipotecznych w drugim kwartale br. podlegały jedynie nieznacznym wahaniom. Przeciętna marża kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) w czerwcu 2015 roku wyniosła **1,76%** – wzrost wyniósł zaledwie **0,01 p.p.** w porównaniu do średniej marży notowanej na koniec marca. Stopa referencyjna NBP pozostała

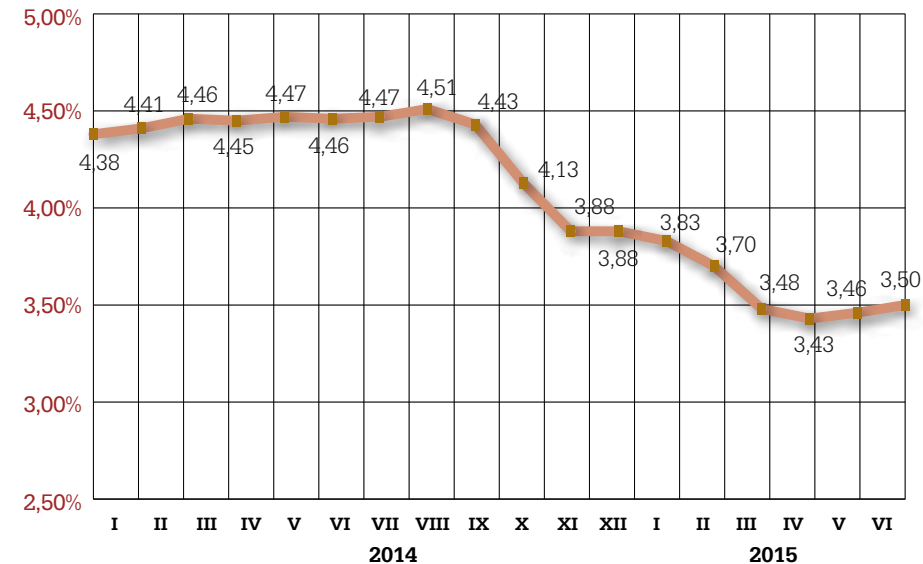
na poziomie **1,50%**, natomiast WIBOR 3M wzrósł nieznacznie z poziomu **1,67%** w marcu do **1,70%** w czerwcu 2015 roku, co wywołało również niewielkie zmiany przeciętnego oprocentowania kredytów hipotecznych. Średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego wzrosło o **0,02 p.p.** w porównaniu do marca 2015 roku i na koniec badanego kwartału wyniosło **3,50%**.

Wykres 13. Średnia marża kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2014 r. – czerwiec 2015 r.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

Wykres 14. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2014 r. – czerwiec 2015 r.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

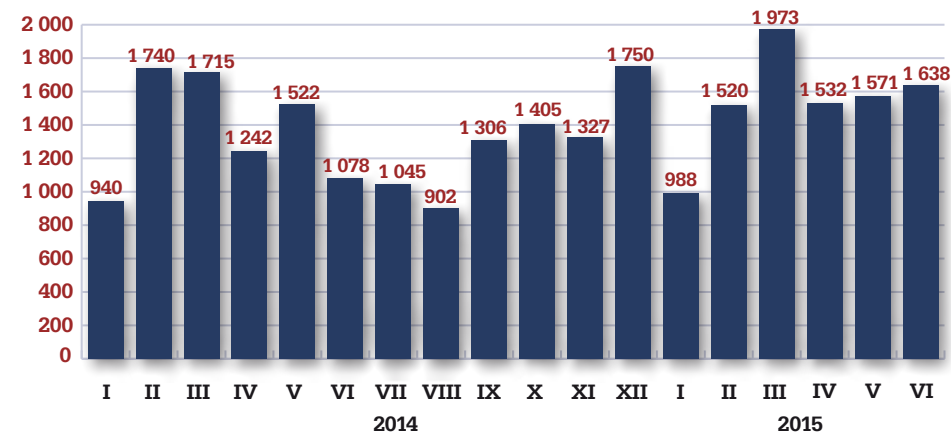
Program „Mieszkanie dla Młodych”

Wyniki Programu „Mieszkanie dla Młodych” w II kwartale 2015 roku były najlepsze od początku jego funkcjonowania, czyli od 1 stycznia 2014 roku. W okresie od kwietnia do czerwca liczba zaakceptowanych przez banki wniosków kredytowych w ramach Programu wyniosła **4 741** sztuk, czyli o **5,8%** więcej w porównaniu do I kwartału 2015 roku i aż o **23,4%** więcej niż w II kwartale roku 2014. Łączna kwota dofinansowania wyniosła w badanym okresie **111,3 mln zł** (o **5,1%** więcej niż w poprzednim kwartale i o **25,7%** więcej w ujęciu rocznym). Wyniki Programu w ujęciu miesięcznym utrzymują się na podobnym poziomie: **ok. 1 500 – 1 600** wniosków na kwotę **ok. 36 – 38 mln zł**. Jak widać popularność Programu „Mieszkanie dla Młodych” nieznacznie wzrosła, mimo to dotychczas wykorzystano jedynie **41,5%** wszystkich środków przewidzianych na 2015 rok.

W całym okresie działania Programu banki zaakceptowały **25 194** wnioski na łączną kwotę dofinansowania w wysokości **583,5 mln zł**. **35,5%** tej kwoty wypłacono z puli przewidzianej na dopłaty w 2014 roku, **50,8%** to środki z kwoty przeznaczonej na 2015 rok, **12,7%** – na 2016 rok, natomiast na rok 2017 – **1,0%**.

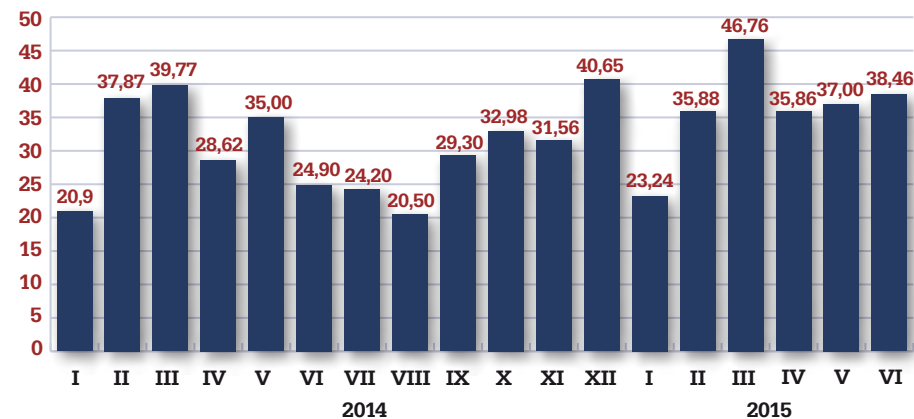
Do dnia 30 czerwca 2015 roku zawarto **23 297** umów kredytowych ze wsparciem Programu „Mieszkanie dla Młodych” na łączną kwotę **4,4 mld zł**. Udział kredytów dotowanych w ogólnej akcji kredytowej w okresie od stycznia 2014 roku do czerwca 2015 roku wyniósł **7,88%** w ujęciu wartościowym i **8,87%** w ujęciu ilościowym, co oznacza wzrost odpowiednio o **0,45 p.p.** i **0,40 p.p.**

Wykres 15. Liczba wniosków zaakceptowanych przez banki w okresie styczeń 2014 r. – czerwiec 2015 r. – Program „Mieszkanie dla Młodych”



Źródło: BGK

Wykres 16. Kwota dofinansowania z wniosków zaakceptowanych przez banki (w mln zł) w okresie styczeń 2014 r. – czerwiec 2015 r. – Program „Mieszkanie dla Młodych”



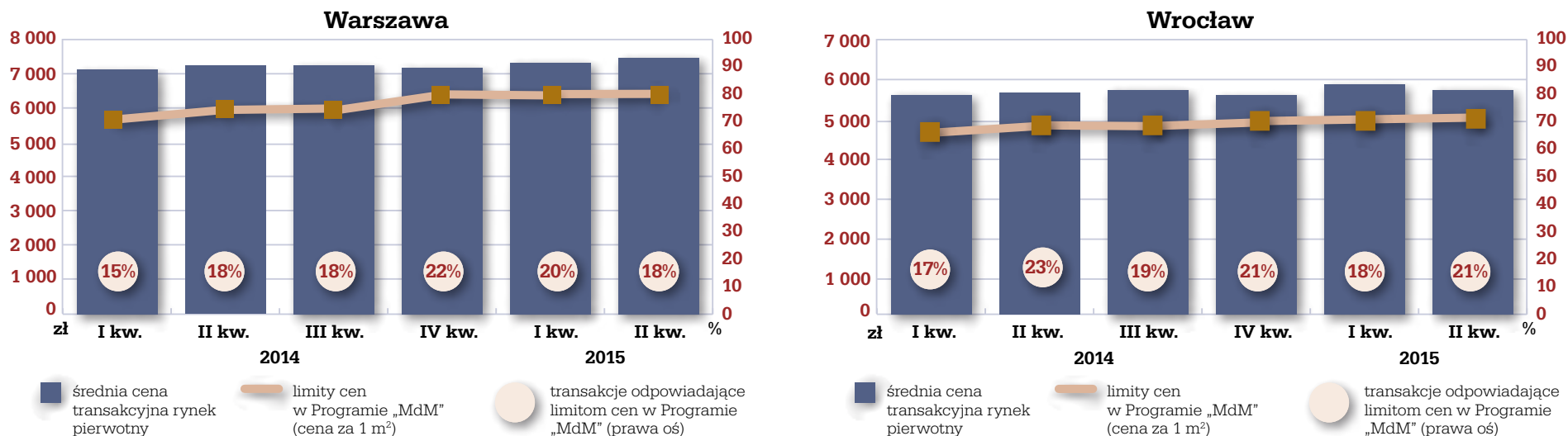
Źródło: BGK

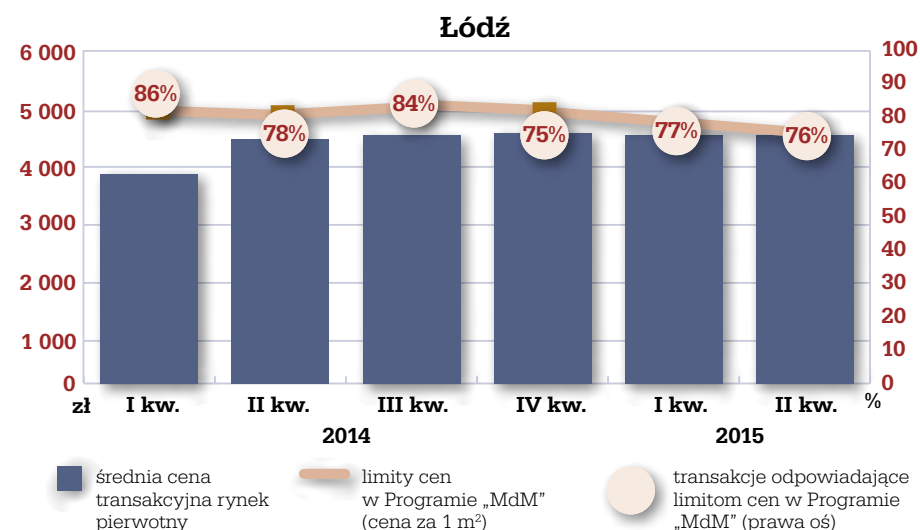
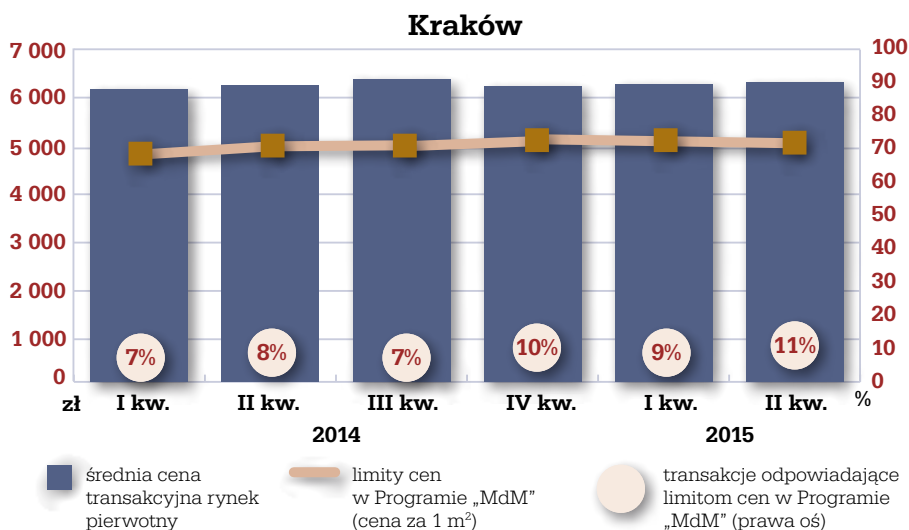
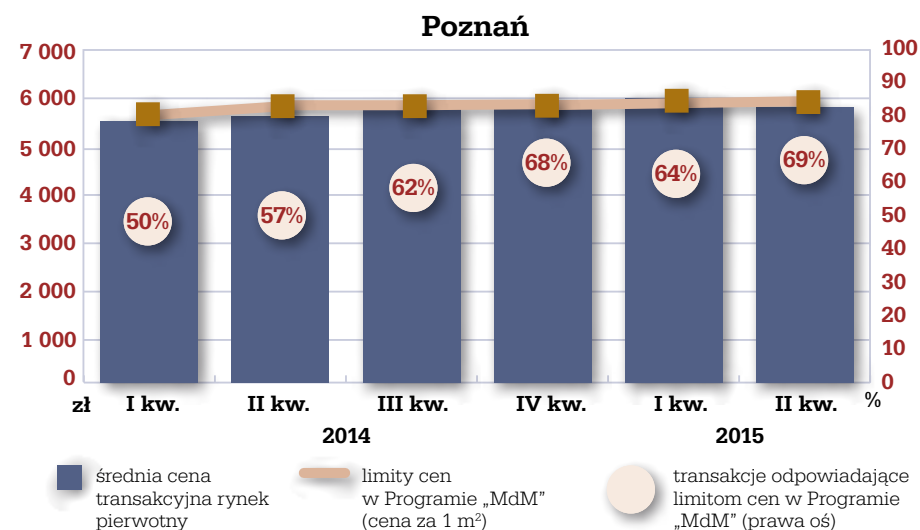
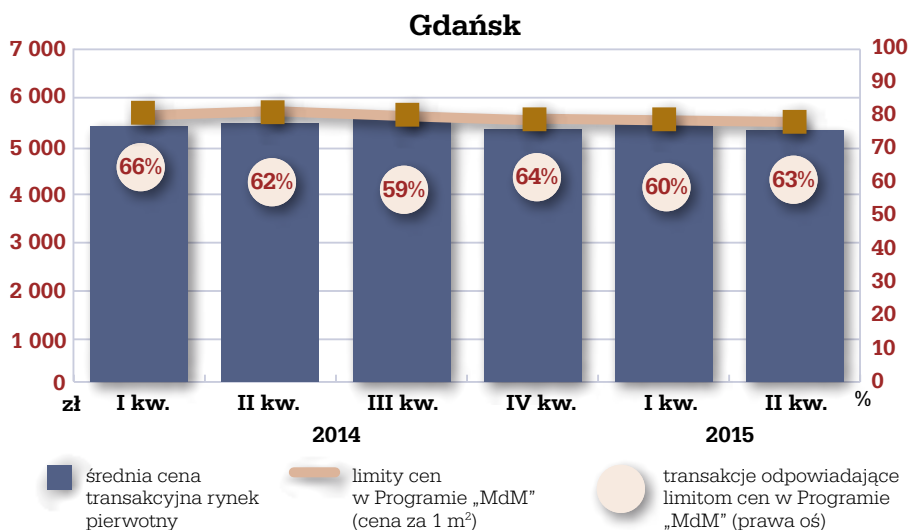
W II kwartale 2015 roku limit ceny 1 m² mieszkania w Programie „Mieszkanie dla Młodych” nie uległ zmianie jedynie w Gdańsku i pozostał na poziomie **5 303,10 zł**. Spośród sześciu badanych miast maksymalną cenę zmniejszono tylko w Łodzi (o **202,40 zł** i wyniosła **4 515,50 zł**). W pozostałych miastach limity podwyższono – od **5,18 zł** w Warszawie do **68,75 zł** we Wrocławiu.

Wyodrębnienie transakcji zawartych na rynku pierwotnym o cenie 1 m² mieszkania mieszczącej się w limitach Programu, pozwoliło na określenie możliwości skorzystania z Programu „Mieszkanie dla Młodych” w poszczególnych miastach Polski. Nadal najwięcej transakcji, które

kwalfikowałyby się do dopłaty, zawieranych jest w Łodzi – w II kwartale 2015 roku było to aż **76%** wszystkich transakcji z rynku pierwotnego. Niezmiennie na kolejnych miejscach pod względem dostępności mieszkań o cenie poniżej ustalonych limitów plasują się Poznań (**69%**) i Gdańsk (**63%**). We Wrocławiu **21%** lokali mieszkalnych mogło zostać zakupionych z dofinansowaniem rządowym, natomiast w stolicy było to **18%** sprzedanych mieszkań. Mimo nieznacznego wzrostu udziału lokali o cenie mieszczącej się w limitach Programu (z **9** do **11%**), nadal najmniejsze szanse na uzyskanie wsparcia mają nabywcy mieszkań w Krakowie.

Wykres 17. Porównanie średnich cen transakcyjnych mieszkań i limitów cen w Programie „Mieszkanie dla Młodych” w wybranych miastach Polski w okresie I kw. 2014 r. – II kw. 2015 r.





Źródło: BGK, AMRON

W dniu 1 września 2015 roku wejdzie w życie nowelizacja ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi. Wśród najważniejszych zmian należy wymienić:

- wzmocnienie prorodzinnego oddziaływania Programu – zwiększenie dopłat z 15% do 20% wartości odtworzeniowej mieszkania dla rodzin z dwójką dzieci oraz do 30% dla rodzin z przynajmniej trójką dzieci; ponadto w przypadku rodzin wielodzietnych (wychowujących troje lub więcej dzieci) zniesiono obostrzenie dotyczące ograniczenia wieku kredytobiorcy i wymogu „pierwszego mieszkania”, a także zwiększono limit powierzchni użytkowej, będącej podstawą do naliczenia wysokości dofinansowania, z 50 m² do 65 m²;
- zwiększenie zakresu ustawy – poszerzenie katalogu dostępnych mieszkań również o te z rynku wtórnego (cena 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania w tym przypadku nie może być wyższa niż 90% średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² obowiązującego w danej gminie) oraz wprowadzenie możliwości dofinansowania

wkładów budowlanych wnoszonych do spółdzielni mieszkaniowych w celu uzyskania prawa własności mieszkania;

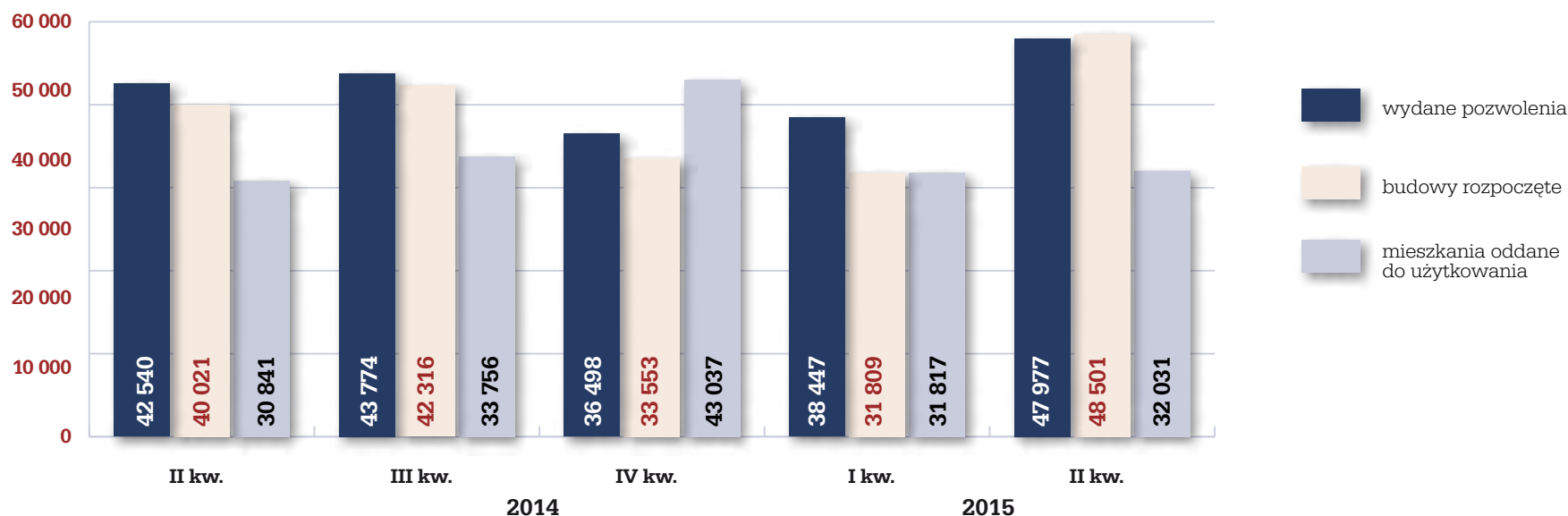
- rozszerzenie katalogu osób, które mogą przystąpić do kredytu – umożliwienie przystąpienia do umowy kredytowej osobom niespokrewnionym z kredytobiorcą (aktualnie współkredytobiorcami mogą być jedynie zstępni i wstępni, rodzeństwo, małżonkowie rodzeństwa, ojczym, macocha lub teściowie nabywcy) w sytuacji, kiedy nabywca nie posiada zdolności kredytowej;
- wprowadzenie sankcji za wcześniejszą spłatę kredytu – kredytobiorca, który w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości, spłaci całość lub część kredytu w wysokości przekraczającej przyznane mu dofinansowanie, będzie zobowiązany do zwrotu części dopłaty, natomiast w przypadku spłaty całości kredytu lub części przewyższającej 50% ceny zakupu mieszkania lub wkładu budowlanego przed dniem ustanowienia lub przeniesienia własności, nabywca zobowiązany będzie do zwrotu całej kwoty dofinansowania.

Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Po mało optymistycznym I kwartale 2015 roku, wiosenne miesiące przyniosły ożywienie na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W drugim kwartale bieżącego roku wydano pozwolenia na budowę **47 977** mieszkań, co oznacza wzrost o **25%** w porównaniu do poprzedniego kwartału. W okresie od kwietnia do czerwca aż dwukrotnie wzrosła liczba rozpoczętych budów i wyniosła **48 501**. Natomiast pula mieszkań oddanych do użytkowania w badanym kwartale wzrosła zaledwie o **1%** w ujęciu kwartalnym i wyniosła **32 031** lokali.

W skali roku zmiany były podobne – we wszystkich rozpatrywanych kategoriach zanotowano wzrosty w stosunku do II kwartału 2014 roku. Znaczny wzrost nastąpił w przypadku liczby wydanych pozwoleń na budowę oraz liczby rozpoczętych budów, odpowiednio o **13** oraz **21%**, natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania była wyższa o niespełna **4%**.

Wykres 18. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2015 r.



Źródło: GUS

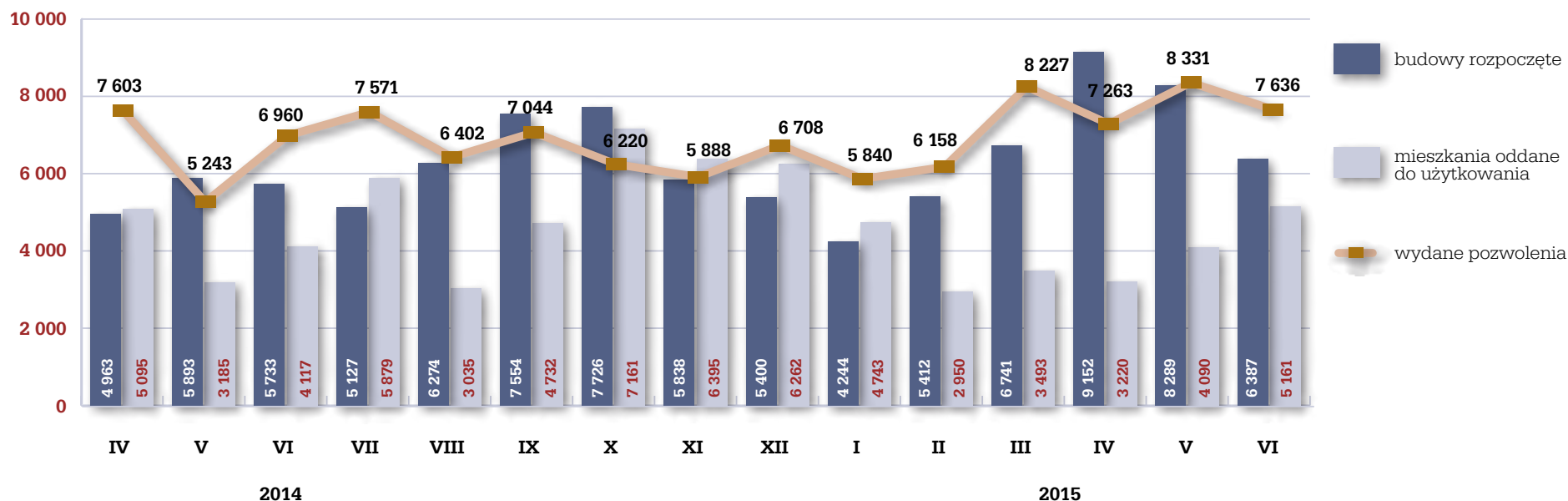
Na rynku deweloperskim utrzymuje się dobra koniunktura, a zapowiadane zmiany (poszerzenie Programu „Mieszkanie dla Młodych” o lokale z rynku wtórnego oraz prognozowane wzrosty stóp procentowych) nie studzą optymizmu deweloperów. Jak podaje GUS, w II kwartale 2015 roku największe wzrosty zanotowano w przypadku liczby rozpoczętych budów

– w porównaniu z poprzednim kwartałem ich liczba wzrosła aż o **45%** (o **44%** w odniesieniu do II kwartału 2014 roku) i wyniosła **23 828**. Tym samym w pierwszym półroczu 2015 roku deweloperzy rozpoczęli budowę **40 225** mieszkań – jest to **26%** wzrost w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku i więcej niż nawet przed kryzysem finansowym.

W okresie od kwietnia do czerwca wydano pozwolenia na wybudowanie przez deweloperów **23 230** mieszkań, czyli o **15%** więcej w porównaniu do ubiegłego kwartału i o **17%** więcej w odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. Natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania uległa nieznacznej zmianie (**11%** wzrost w ujęciu kwartalnym i **1%** w ujęciu rocznym) i wyniosła w badanym okresie **12 471** sztuk.

48% wszystkich wydanych w II kwartale 2015 roku pozwoleń w sektorze budownictwa mieszkaniowego stanowiły te na budowę mieszkań przez deweloperów. Inwestycje deweloperskie, przy realizacji których rozpoczęto w rozpatrywanym kwartale prace budowlane, stanowiły **49%** wszystkich nowych budów, natomiast **39%** wszystkich oddanych do użytkowania mieszkań to lokale wybudowane przez deweloperów.

Wykres 19. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie IV 2014 r. – VI 2015 r. w ujęciu miesięcznym



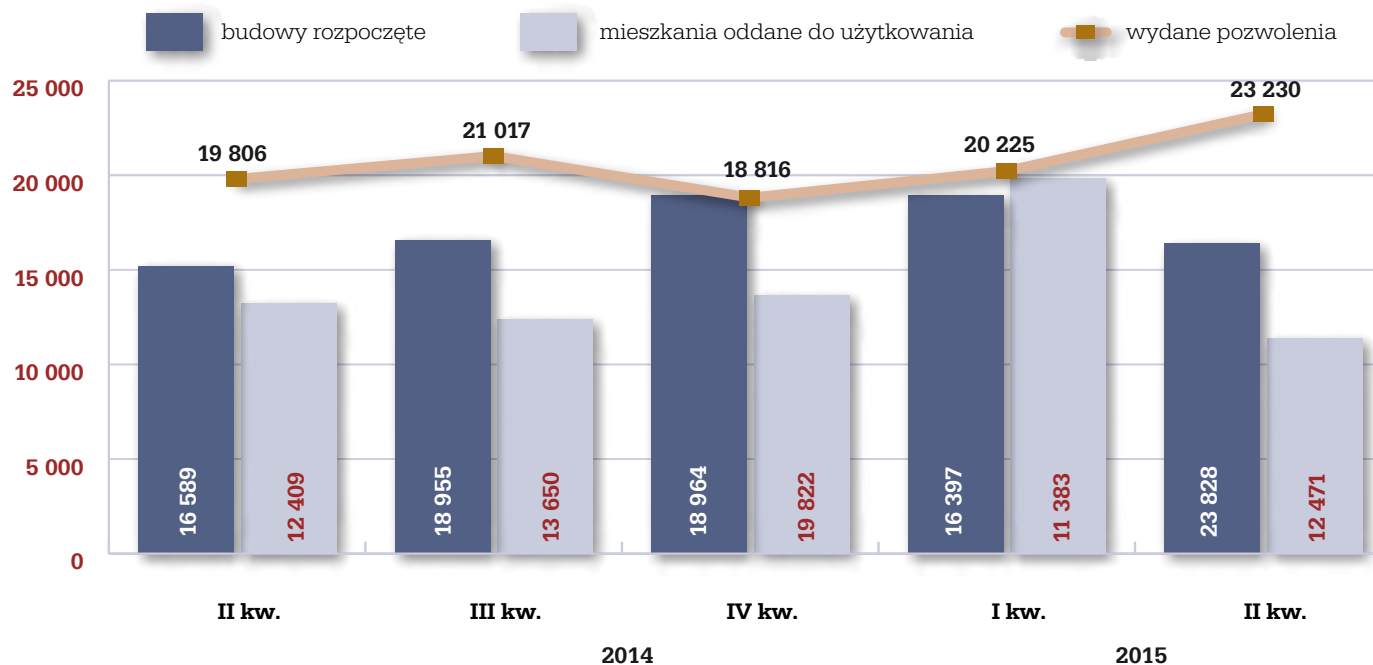
Źródło: GUS

Tabela 9. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2015 r.

	2014			2015	
	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.
wydane pozwolenia	19 806	21 017	18 816	20 225	23 230
budowy rozpoczęte	16 589	18 955	18 964	16 397	23 828
mieszkania oddane do użytkowania	12 397	13 646	19 818	11 186	12 471

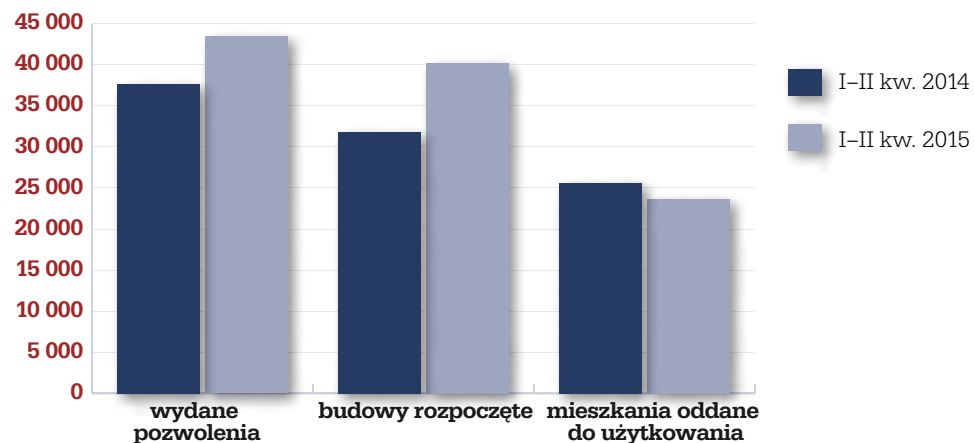
Źródło: GUS

Wykres 20. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2015 r. w ujęciu kwartalnym



Źródło: GUS

Wykres 21. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I–II kw. 2014 i I–II kw. 2015



Źródło: GUS

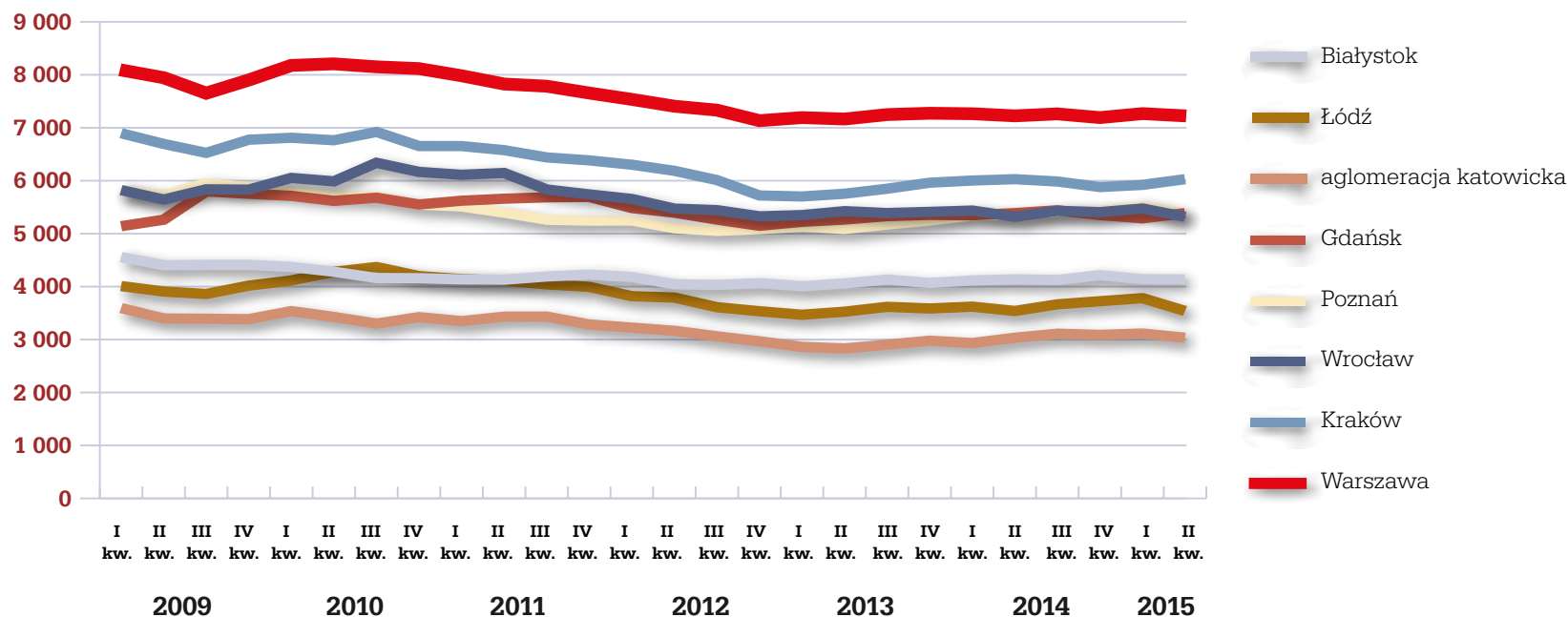
Średnie ceny transakcyjne mieszkań

W II kwartale 2015 roku zarejestrowano jedynie nieznaczne zmiany średniej jednostkowej ceny transakcyjnej lokali mieszkalnych w ośmiu największych aglomeracjach Polski. W Poznaniu, Łodzi i Gdańsku doszło do niewielkich spadków średniej ceny transakcyjnej metra kwadratowego, odpowiednio o **54**, **51** i **36 zł/m²**. W dwóch ośrodkach miejskich, tj. Białymstoku i aglomeracji katowickiej, przeciętne ceny pozostały na poziomie z poprzedniego kwartału. W pozostałych miastach zaobserwowano nieznaczne wzrosty – we Wrocławiu o **58**, a w Warszawie

o **86 zł/m²**. Średnie jednostkowe ceny w tych miastach wyniosły odpowiednio **5 534 zł/m²** oraz **7 354 zł/m²**.

W odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku jedynie w Gdańsku i Krakowie doszło do spadku średniej ceny transakcyjnej, odpowiednio o **135** i **56 zł/m²**. Przeciętna cena lokali mieszkalnych w Białymstoku pozostała na poziomie z II kwartału 2014 roku. W pozostałych miastach średnie ceny transakcyjne 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania wzrosły, najbardziej we Wrocławiu (o **216 zł/m²**) i Łodzi (o **192 zł/m²**).

Wykres 22. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2009 r. – II kw. 2015 r.



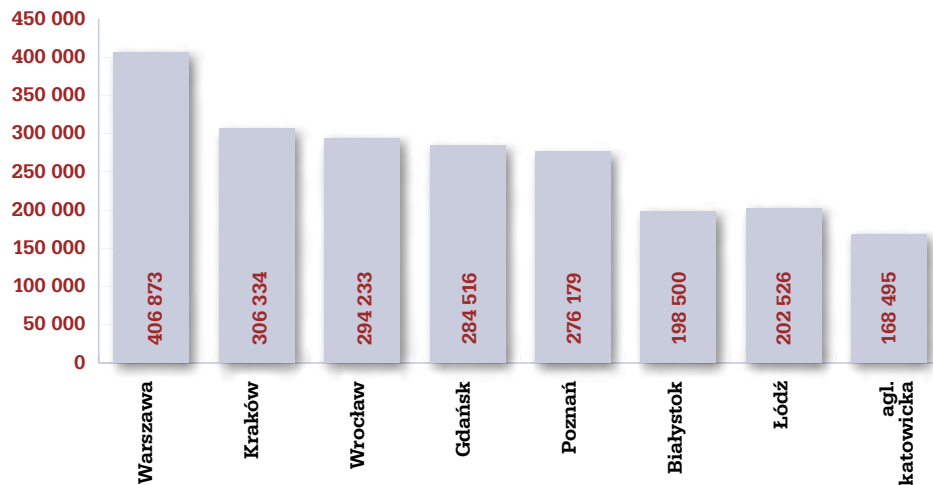
Źródło: AMRON

Tabela 10. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2009 r. – II kw. 2015 r.

		Warszawa	Białystok	aglomeracja katowicka	Wrocław	Gdańsk	Kraków	Poznań	Łódź
2009	I kw.	8 091	4 558	3 595	5 823	5 141	6 897	5 816	4 010
	II kw.	7 945	4 403	3 398	5 644	5 263	6 695	5 714	3 907
	III kw.	7 653	4 411	3 393	5 837	5 799	6 526	5 952	3 861
	IV kw.	7 902	4 412	3 385	5 831	5 754	6 774	5 877	4 018
2010	I kw.	8 178	4 371	3 537	6 053	5 714	6 811	5 788	4 116
	II kw.	8 207	4 281	3 427	5 988	5 619	6 764	5 712	4 279
	III kw.	8 151	4 162	3 301	6 338	5 680	6 921	5 698	4 370
	IV kw.	8 117	4 159	3 423	6 166	5 551	6 655	5 551	4 198
2011	I kw.	7 982	4 136	3 348	6 112	5 622	6 654	5 513	4 142
	II kw.	7 826	4 130	3 432	6 146	5 660	6 577	5 396	4 116
	III kw.	7 785	4 191	3 433	5 834	5 686	6 440	5 263	4 042
	IV kw.	7 656	4 226	3 285	5 741	5 694	6 384	5 246	3 995
2012	I kw.	7 536	4 182	3 225	5 655	5 484	6 302	5 248	3 819
	II kw.	7 407	4 045	3 166	5 473	5 397	6 187	5 103	3 793
	III kw.	7 333	4 033	3 061	5 444	5 265	6 012	5 052	3 611
	IV kw.	7 134	4 064	2 967	5 327	5 149	5 721	5 086	3 535
2013	I kw.	7 192	4 008	2 862	5 351	5 224	5 702	5 132	3 468
	II kw.	7 165	4 060	2 832	5 425	5 266	5 754	5 089	3 526
	III kw.	7 249	4 134	2 903	5 389	5 331	5 849	5 173	3 618
	IV kw.	7 274	4 069	2 978	5 411	5 355	5 962	5 248	3 587
2014	I kw.	7 265	4 117	2 934	5 436	5 347	6 003	5 343	3 621
	II kw.	7 225	4 137	3 034	5 318	5 388	6 029	5 364	3 540
	III kw.	7 262	4 126	3 111	5 432	5 441	5 985	5 420	3 665
	IV kw.	7 192	4 216	3 088	5 406	5 352	5 880	5 432	3 724
2015	I kw.	7 267	4 140	3 114	5 475	5 289	5 921	5 509	3 782
	II kw.	7 354	4 162	3 127	5 534	5 253	5 973	5 454	3 732

Źródło: AMRON

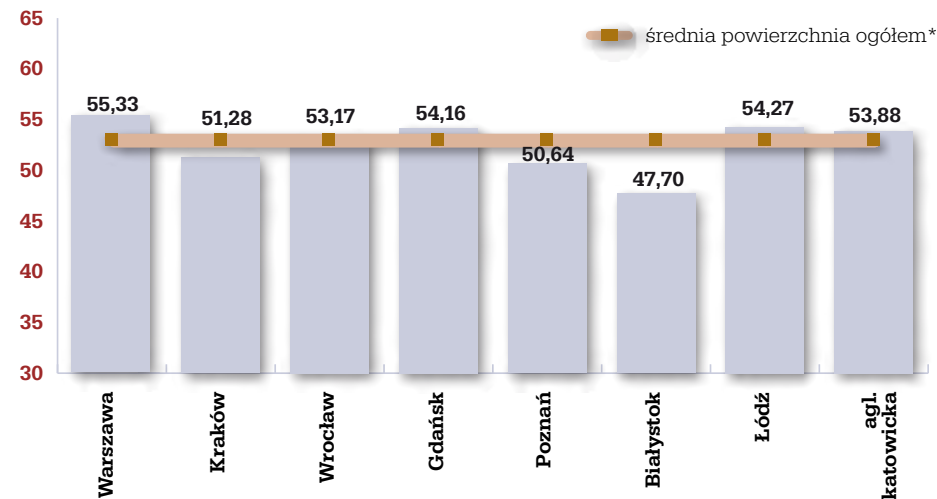
Wykres 23. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w II kw. 2015 r.



Źródło: AMRON

Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego zakupionego w II kwartale 2015 roku w ośmiu największych miastach Polski wyniosła **52,55 m²**. Największe mieszkania były przedmiotem obrotu w Warszawie, gdzie średni metraż wyniósł **55,33 m²**. Lokale o ponadprzeciętnej powierzchni kupowano również w Łodzi, Gdańsku, aglomeracji katowickiej i Wrocławiu. Najmniejsze lokale kupowano w Białymstoku i Poznaniu, gdzie przeciętna powierzchnia użytkowa była równa odpowiednio **47,70 m²** i **50,64 m²**.

Wykres 24. Przeciętny metraż mieszkania w badanych miastach w II kw. 2015 r. (m²)



* w ośmiu badanych lokalizacjach

Źródło: AMRON

Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie

Udział lokali o powierzchni użytkowej do 65 m² w strukturze wielkościowej obrotu warszawskimi mieszkaniami nieznacznie wzrósł. W II kwartale 2015 roku mieszkania te stanowiły aż **70,97%** całego obrotu w Warszawie. W ujęciu kwartalnym najbardziej, bo o **1,07 p.p.**, wzrosło zainteresowanie najmniejszymi mieszkaniami, tj. o powierzchni użytkowej do 35 m². W przypadku mieszkań o powierzchni od 35 do 45 m² oraz od 45 do 55 m² odnotowano lekkie wzrosty – odpowiednio o **0,85 p.p.** i **0,64 p.p.** W segmencie większych mieszkań (powyżej 65 m²) zanotowano spadki – najbardziej (o **1,26 p.p.**) spadł udział lokali o powierzchni od 65 do 75 m² – mieszkania te stanowiły **11,17%** obrotu na warszawskim rynku mieszkaniowym.

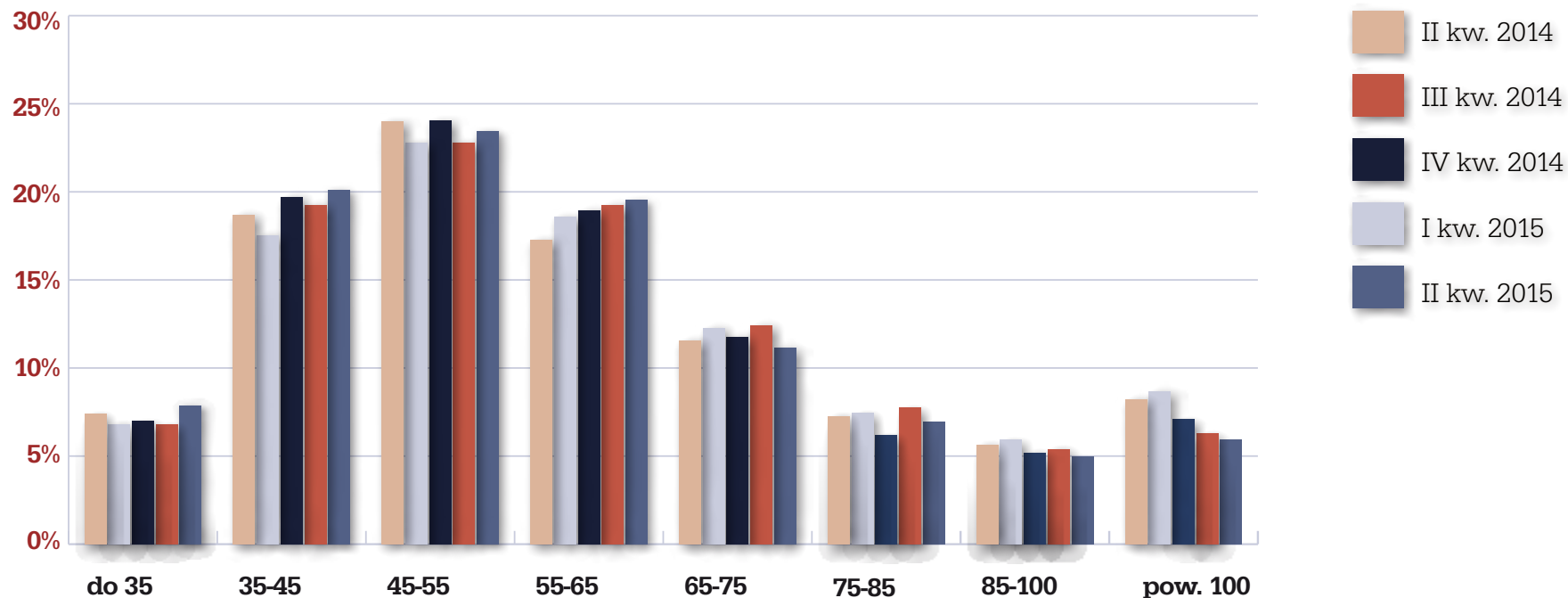
W porównaniu do II kwartału 2014 roku obrót warszawskimi lokalami mieszkalnymi wzrósł w trzech kategoriach, tj. o powierzchni użytkowej do 35 m² (o **0,49 p.p.**), od 35 do 45 m² (o **1,43 p.p.**) i od 55 do 65 m² (o **2,23 p.p.**), natomiast największy spadek zaobserwowano w przypadku mieszkań o powierzchni powyżej 100 m² – o **2,27 p.p.**

Tabela 11. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie w okresie II kw. 2014 – II kw. 2015 r.

	II kw. 2014	III kw. 2014	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015
do 35	7,40%	6,81%	7,02%	6,82%	7,89%
35-45	18,67%	17,52%	19,73%	19,25%	20,10%
45-55	23,99%	22,77%	24,06%	22,80%	23,44%
55-65	17,30%	18,57%	18,95%	19,25%	19,53%
65-75	11,56%	12,29%	11,76%	12,43%	11,17%
75-85	7,24%	7,44%	6,20%	7,79%	6,95%
85-100	5,63%	5,94%	5,17%	5,38%	4,97%
pow. 100	8,21%	8,66%	7,11%	6,28%	5,94%

Źródło: AMRON

Wykres 25. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie w okresie II kw. 2014 – II kw. 2015 r.



Źródło: AMRON

Systemy AMRON i SARFiN



System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami

System AMRON to wystandaryzowana, ogólnopolska baza danych o cenach i wartościach nieruchomości wyposażona w zaawansowane funkcjonalności raportujące i analityczne, umożliwiające badanie i monitorowanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości. System powstał w roku 2004 jako odpowiedź sektora bankowego na wymogi nadzorcze związane z zarządzaniem ryzykiem kredytowym, a od roku 2010 dostępny jest dla wszystkich uczestników rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 10 lat budujemy nową jakość na rynku informacji o wartościach nieruchomości i z tej perspektywy w pełni uzasadnione jest dosłowne traktowanie anagramu nazwy Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami **AMRON – NORMA**. Dla uczestników rynku obrotu nieruchomości **korzystanie z AMRON stało się normą**. Konsekwentnie realizujemy nasz cel stworzenia kompleksowej bazy danych o rynku nieruchomości, zapewniającej szybki i bezpośredni dostęp do wiarygodnych informacji niezbędnych wszystkim uczestnikom tego rynku.

Oferta Centrum AMRON to również cykliczne, standardowe raporty o rynku nieruchomości i publikacje analityczne, jak i specjalistyczne raporty opracowywane na indywidualne zamówienie, dotyczące ści-

śle określonego segmentu rynku, lokalizacji i przedziału czasowego. Od początku roku 2014 oferujemy również usługi w zakresie obsługi wycen nieruchomości realizowanych przez sieć współpracujących z nami rzeczoznawców majątkowych.

Współpracujemy z bankami komercyjnymi oraz bankami spółdzielczymi, spółdzielczymi kasami oszczędnościowo-kredytowymi, towarzystwami ubezpieczeniowymi, Agencją Nieruchomości Rolnych, rzeczoznawcami majątkowymi i pośrednikami w obrocie nieruchomości, a także z deweloperami, firmami doradczymi i jednostkami administracji samorządowej. Z bazy korzysta również Narodowy Bank Polski i Prokuratura Generalna, a od kwietnia 2014 roku również Urząd Komisji Nadzoru Finansowego.

Kontakt:

Agnieszka Gołębiowska

Dyrektor Centrum AMRON

ul. Cicha 7

00-353 Warszawa

tel.: 22/ 463 47 57

e-mail: agnieszka.golebiowska@amron.pl

sarfin System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości

Banki, wykorzystując forum Związku Banków Polskich do wymiany informacji o liczbie i wielkości udzielonych kredytów mieszkaniowych dla celów biznesowych, przyjęły zasadę udostępniania i dzielenia się tymi danymi w okresach miesięcznych. W zamian za własny wkład informacyjny każdy bank uczestniczący w Systemie zyskuje możliwość oceny wielkości i dynamiki rynku oraz własnej na nim pozycji na zasadzie wzajemności. Informacje generowane w systemie są odzwierciedleniem ok. 95% rynku kredytów dla klientów indywidualnych.

W ramach SARFiN opracowywane są nowe propozycje usług dla banków i ich klientów: budowa indeksu dostępności kredytowej, ocena i szacowanie potencjału rynku kredytowania nieruchomości oraz tworzenie tzw. map ryzyka dla poszczególnych regionów.

SARFiN stanowi dla banków dodatkowe źródło informacji, dzięki któremu możliwa jest weryfikacja tendencji na rynku finansowania nieruchomości.

Kontakt:

Michał Wydra

Sekretarz Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości

Związek Banków Polskich

ul. Kruczkowskiego 8

00-380 Warszawa

tel.: 22/ 48 68 129

e-mail: mwydra@zbp.pl

Raport AMRON-SARFiN – kontakt:

Agnieszka Pilcicka

Analitik Rynku Nieruchomości

Dział Badań i Analiz Rynku Nieruchomości Centrum AMRON

e-mail: agnieszka.pilcicka@amron.pl, raport@amron.pl

tel.: 22/ 463 47 56

Raport został opracowany przez Centrum AMRON we współpracy z Komitetem ds. Finansowania Nieruchomości ZBP pod redakcją Agnieszki Gołębiowskiej (agnieszka.golebiowska@amron.pl). Dane oraz komentarze zostały przygotowane przez zespoły AMRON i SARFiN: Agnieszka Pilcicką (agnieszka.pilcicka@amron.pl), Jerzego Ptaszyńskiego (jerzy.ptaszynski@amron.pl), Bolesława Melucha (bmeluch@zbp.pl) oraz Michała Wydrę (michal.wydra@zbp.pl).

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

Opracowanie graficzne:

Stämpfli

Stämpfli Polska Sp. z o.o.

www.staempfli.pl