

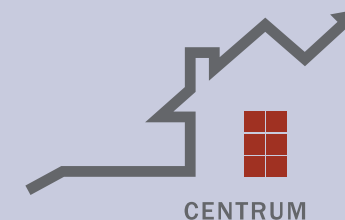
Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach
mieszkaniowych i cenach
transakcyjnych nieruchomości

2 / 2016

sierpień 2016

WERSJA ROZSZERZONA



AMRON

**Raport nr 28,
data publikacji:
29 sierpnia 2016**



ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

25
LAT
1991-2016

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	13
Struktura wskaźnika LtV	15
Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski	16
Okres kredytowania	18
Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3	19
Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych	20
Program „Mieszkanie dla Młodych”	21
Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych	25
Średnie ceny transakcyjne mieszkań	27
Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie	30
Komentarz do Raportu	32
Systemy AMRON i SARFiN	33
System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami	33
System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości	34
Raport AMRON-SARFiN – kontakt	35

Raport w liczbach

II kw. 2016		zmiana II kw. 2016 /I kw. 2016
382,858 mld zł	ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	2,22% ↗
2,028 mln	liczba czynnych umów kredytowych	0,68% ↗
49 118	liczba umów zawartych	9,80% ↗
10,607 mld zł	wartość umów zawartych	12,45% ↗
215 931 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	3,43% ↗
197,20 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	7,61 pkt. ↘
42,65%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV powyżej 80%	4,96 pkt. proc. ↘
98,56%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,12 pkt. proc. ↗
0,98%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w EUR	0,01 pkt. proc. ↗
62,99%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	2,26 pkt. proc. ↘
426 560 zł	całkowita średnia cena transakcyjna mieszkania w Warszawie	0,48% ↗
7 503 zł	średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie	1,10% ↗

Spis wykresów

- Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w okresie 2006 – II kw. 2016 r. **9**
- Wykres 2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld zł) w okresie 2006 – II kw. 2016 r. **9**
- Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w okresie II kw. 2012 r. – II kw. 2016 r. **10**
- Wykres 4. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt w okresie II kw. 2012 r. – II kw. 2016 r. (mld zł) **10**
- Wykres 5. Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych w okresie II kw. 2012 r. – II kw. 2016 r. **11**
- Wykres 6. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2016 r. **13**
- Wykres 7. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2016 r. **14**
- Wykres 8. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu – porównanie wyników II kwartału 2015 r. i II kwartału 2016 r. **14**
- Wykres 9. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2016 r. **16**
- Wykres 10. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2016 r. **17**
- Wykres 11. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2016 r. **18**
- Wykres 12. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 w okresie I kw. 2005 r. – II kw. 2016 r. **20**
- Wykres 13. Średnia marża kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2015 r. – czerwiec 2016 r. **21**
- Wykres 14. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2015 r. – czerwiec 2016 r. **21**
- Wykres 15. Poziom wykorzystania limitu środków w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych” na rok 2017 **21**
- Wykres 16. 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. 2016 r. **23**
- Wykres 17. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w okresie II kw. 2015 r. – II kw. 2016 r. **25**
- Wykres 18. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie IV 2015 r. – VI 2016 r. w ujęciu miesięcznym **26**

- » Wykres 19. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie II kw. 2015 r. – II kw. 2016 r. w ujęciu kwartalnym **27**
- » Wykres 20. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I–II kw. 2015 r. i I–II kw. 2016 r. **27**
- » Wykres 21. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2011 r. – II kw. 2016 r. **28**
- » Wykres 22. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w II kw. 2016 r. **30**
- » Wykres 23. Przeciętny metraż mieszkania w badanych miastach w II kw. 2016 r. (m2) **30**
- » Wykres 24. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie w okresie II kw. 2015 – II kw. 2016 r. **31**

Spis tabel

- » Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie II kw. 2012 r. – II kw. 2016 r. **10**
- » Tabela 2. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w okresie II kw. 2012 r. – II kw. 2016 r. **11**
- » Tabela 3. Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych w okresie II kw. 2012 r. – II kw. 2016 r. **12**
- » Tabela 4. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2016 r. **13**
- » Tabela 5. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2016 r. **15**
- » Tabela 6. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2016 r. **16**
- » Tabela 7. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2016 r. **17**
- » Tabela 8. Struktura nowo udzielonych kredytów w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2016 r. w podziale na okres kredytowania **19**
- » Tabela 9. Porównanie maksymalnych cen nabycia mieszkania w Programie „Mieszkanie dla Młodych” w wybranych miastach Polski w I kw. 2016 r. i II kw. 2016 r. **22**
- » Tabela 10. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie II kw. 2015 r. – II kw. 2016 r. **27**
- » Tabela 11. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2011 r. – II kw. 2016 r. **29**
- » Tabela 12. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie w okresie II kw. 2015 – II kw. 2016 r. **31**

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 ósma edycja Raportu AMRON-SARFiN publikowanego przez Związek Banków Polskich. Od siedmiu lat dostarczamy Państwu co kwartał aktualne informacje o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości. Tym razem prezentujemy wyniki drugiego kwartału i pierwszego półrocza 2016 roku w odniesieniu do wyników z poprzednich okresów.

Koniec Programu „Mieszkanie dla Młodych” zbliża się wielkimi krokami. Już 15 marca br. Bank Gospodarstwa Krajowego ogłosił wstrzymanie przyjmowania wniosków o dofinansowanie zakupu mieszkań z puli przewidzianej na 2016 rok, a 5 lipca wstrzymano przyjmowanie wniosków o dopłaty ze środków na rok 2017. Emocje towarzyszące wyścigowi po dofinansowanie z programu rządowego były więc kontynuowane w drugim kwartale, tym razem o środki na 2017 rok. Nałożył się na to typowy dla naszego rynku efekt sezonowości, co doprowadziło do wzrostu akcji kredytowej w drugim kwartale. W tym okresie banki udzieliły ponad 49 tys. kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości przekraczającej 10,6 mld zł, co oznacza odpowiednio wzrost o 9,80% i 12,45% w odniesieniu do poprzedniego kwartału. Natomiast w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku (II kw. 2016 r./II kw. 2015 r.), liczba udzielonych kredytów wzrosła o 5,62%, natomiast ich wartość o 5,46%. Również wyniki I półrocza 2016 roku oznaczają wzrost w relacji do wyników pierwszego półrocza roku ubiegłego – o 5,84% gdy chodzi o liczbę nowo udzielonych kredytów oraz o 5,27% gdy chodzi o ich wartość. Jednak banki zapowiadają w kolejnych miesiącach kontynuację zaostrzenia wymogów

kredytowych, co może uniemożliwić powtórzenie akcji kredytowej na poziomie z roku 2015.

Banki podchodzą ostrożnie do nowej akcji kredytowej, gdyż nadal nieznana jest skala ewentualnych obciążeń banków kosztami realizacji tzw. ustawy spreadowej, złożonej przez Prezydenta RP do Sejmu, jak również innymi potencjalnymi kosztami powstałymi wskutek nie słabnących roszczeń niektórych grup „frankowiczów”.

Jakość portfela kredytowego utrzymuje się nadal na wysokim poziomie. Jakość kredytów mieszkaniowych udzielanych w rodzimej walucie poprawia się systematycznie od początku 2015 roku – w badanym kwartale udział złotówkowych kredytów z zaległościami w spłacie wyniósł 2,63%, czyli o 0,84 p.p. mniej niż w analogicznym okresie 2015 roku. W ujęciu rocznym nie zanotowano zmian jakości portfela zarówno we franku szwajcarskim (3,61%), jak również w pozostałych walutach obcych (1,55%). Ta bardzo dobra jakość kredytów walutowych potwierdza brak uzasadnienia dla ustawowego, powszechnego przewalutowania kredytów w CHF.

Niepokojący jest natomiast dalszy wzrost udziału Warszawy w strukturze nowo udzielonych kredytów z poziomu 25,02 % jeszcze w II kwartale 2014 roku do rekordowego poziomu 43,27% na koniec II kwartału br. Oznacza to, że prawie co drugi kredyt jest zaciągany w stolicy na sfinansowanie inwestycji mieszkaniowej, jeśli nie w samej Warszawie, to w otaczających stolicę miejscowościach.

Zapowiedzi rządowe zapewnienia potrzebującym mieszkań na wynajem o niskim czynszu nie wpłynęły na osłabienie apetytu inwestorów. Według danych z sektora deweloperów mieszkaniowych drugi kwartał

2016 roku przyniósł w porównaniu z poprzednim ponad pięcioprocentowy wzrost sprzedaży mieszkań dla 6 największych aglomeracji. Na rynku pierwotnym sprzedano ponad 14,3 tys. mieszkań.

Trudno się więc dziwić nastrojom na rynku mieszkaniowym, skutkującym istotnym wzrostem liczby wydanych pozwoleń na budowę – wzrost o 33% w porównaniu do poprzedniego kwartału i o 17% w porównaniu do II kwartału 2015 roku. Liczba rozpoczętych budów wzrosła odpowiednio o 52% i 7%. Co prawda liczba 36 211 lokali oddanych do użytkowania w II kwartale 2016 roku oznaczała spadek o 3% w ujęciu kwartalnym, jednak w relacji do II kwartału 2015 roku był to wzrost o 12%.

Utrzymujący się wysoki popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych w II kwartale 2016 roku wpłynął na poprawę wyników sprzedażowych deweloperów i w konsekwencji doprowadził do lekkiego wzrostu cen transakcyjnych w największych polskich miastach. W II kwartale br. roku zanotowano wzrost średniej jednostkowej ceny transakcyjnej w trzech spośród ośmiu badanym aglomeracji, tj. w Krakowie, w Białymstoku oraz w Warszawie, odpowiednio o 138, 101 i 81 zł/m² w porównaniu do poprzedniego kwartału. W Gdańsku przeciętna cena pozostała na poziomie z I kwartału bieżącego roku, natomiast w pozostałych badanych miastach zaobserwowano niewielkie spadki – największy w Poznaniu – o 134 zł/m² i we Wrocławiu – o 133 zł/m².

Baczna obserwacja wykresu prezentującego zmiany cen transakcyjnych wskazuje wyraźny, choć niewielki trend wzrostowy, typowy dla rynku mieszkaniowego w stanie równowagi. Obserwowany wzrost średniej ceny transakcyjnej za 1 m² od I kwartału 2013 roku dla wszystkich monitorowanych lokalizacji mieści się w przedziale od 3,79% dla Wrocławia do 10,13% dla Krakowa. Wzrost aktywności inwestorów budowlanych z jednej strony oraz zaostrzenie wymogów kredytowych banków z drugiej, nie zmieni tej sytuacji w najbliższej perspektywie.

Trudno również oczekiwać jakichś głębszych zmian wywołanych działaniami rządu w obszarze polityki mieszkaniowej. Ogłoszony przez rząd Narodowy Program Mieszkaniowy jest zbyt enigmatyczny, zwłaszcza w obszarze refinansowania kredytów hipotecznych. Związek Banków Polskich ustosunkował się do opublikowanego dokumentu i w dniu 27 lipca 2016 r. skierował do Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa uwagi i komentarze do zaproponowanych rozwiązań. Podobnie jak w piśmie skierowanym wcześniej do Premiera Morawieckiego z uwagami do opublikowanych przez Ministerstwo Rozwoju materiałów informacyjnych nt. Planu na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju, wskazano potrzebę uruchomienia w Polsce systemu kas oszczędnościowo-budowlanych, jako efektywnego i zweryfikowanego w wielu krajach i w różnych uwarunkowaniach makroekonomicznych systemu budującego skłonność gospodarstw domowych do długoterminowego, systematycznego oszczędzania.

Propozycje zgłaszane przez rząd w obu tych dokumentach będą przedmiotem dyskusji i ocen w trakcie tegorocznego, XIII Kongresu Finansowania Nieruchomości, organizowanego przez Komitet ds. Finansowania Nieruchomości ZBP oraz Centrum AMRON w dniach 24-25 listopada 2016 roku. Jesteśmy otwarci na Państwa propozycje tematów, które powinny stać się przedmiotem takiej debaty oraz deklaracje udziału w Kongresie.

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

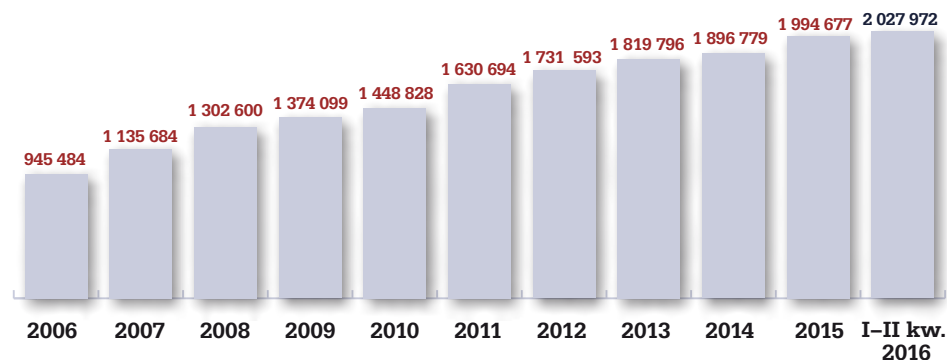
*Centrum AMRON jest jednostką powołaną do zarządzania Systemem Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami, działającą w strukturze organizacyjnej Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.

Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

W II kwartale 2016 roku portfel kredytów mieszkaniowych powiększył się o **0,68%** (nominalnie o **13 698** sztuk) w porównaniu do stanu na koniec poprzedniego kwartału. Na koniec czerwca bieżącego roku liczba czynnych umów kredytowych wzrosła do poziomu **2 027 972** sztuk.

Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w okresie 2006 – II kw. 2016 r.



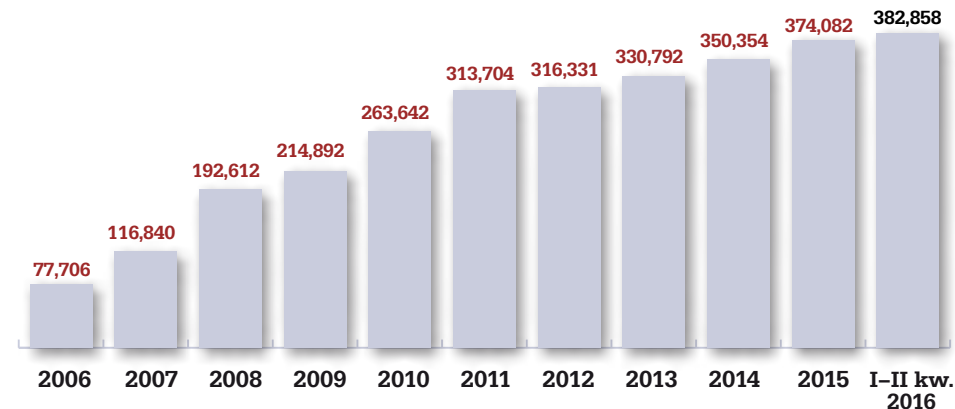
Źródło: ZBP – SARFiN

Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Według stanu na koniec II kwartału 2016 roku, łączna wartość zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosła **382,858 mld zł**. Oznacza to wzrost w analizowanym okresie o **2,35%**, czyli o **8,776 mld zł**.

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. 2016 r.



Źródło: ZBP – SARFiN, NBP

Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

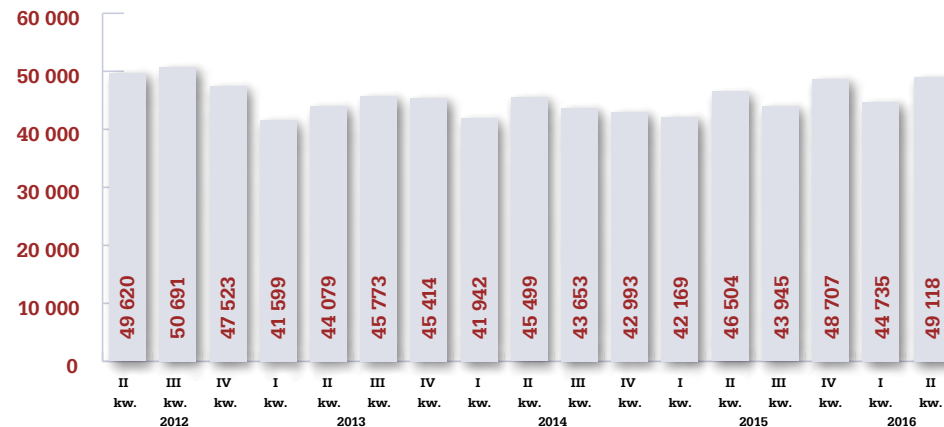
W okresie od kwietnia do czerwca 2016 roku banki udzieliły **49 118** kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości **10,607 mld zł**, czyli więcej odpowiednio o **9,80%** (czyli **4 383** umowy) i **12,45%** (nominalnie o **1,175 mld zł**) w odniesieniu do poprzedniego kwartału. Natomiast w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku (II kw. 2016 r./ II kw. 2015 r.), liczba udzielonych kredytów wzrosła o **5,62%**, a ich wartość o **5,46%**.

Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie II kw. 2012 r. – II kw. 2016 r.

	wartość w mld PLN	zmiana / poprzedni kwartał	liczba	zmiana / poprzedni kwartał
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% ↑
III kw. 2015	9,704	3,52% ↓	43 945	5,50% ↓
IV kw. 2015	10,580	9,03% ↑	48 707	10,84% ↑
I kw. 2016	9,433	10,85% ↓	44 735	8,15% ↓
II kw. 2016	10,607	12,45% ↑	49 118	9,80% ↑

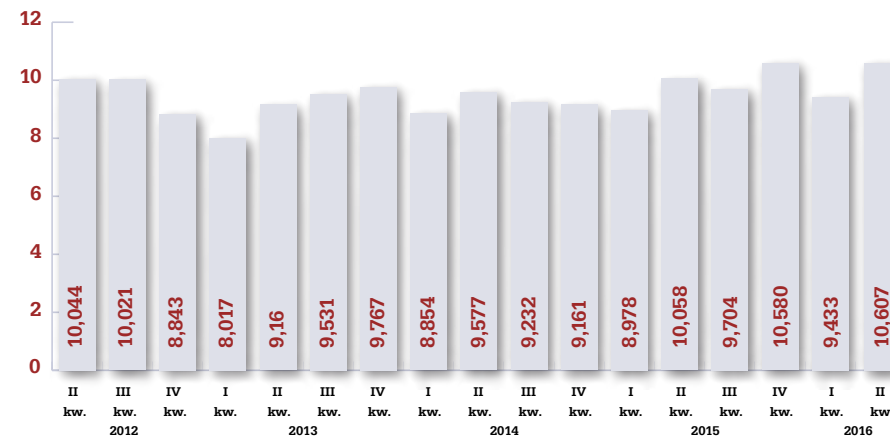
Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w okresie II kw. 2012 r. – II kw. 2016 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 4. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt w okresie II kw. 2012 r. – II kw. 2016 r. (mld zł)



Źródło: ZBP – SARFiN

Waluta kredytu

Można uznać, że struktura walutowa wartości kredytów mieszkaniowych udzielonych w II kwartale 2016 roku nie uległa zmianie w porównaniu do poprzedniego kwartału. Udział kredytów złotych wyniósł **98,56%**, kredyty denominowane w euro stanowiły **0,98%** wartości wszystkich nowych kredytów hipotecznych, a kredyty we franku szwajcarskim – zaledwie **0,04%**.

W porównaniu do analogicznego okresu w ubiegłym roku zanotowano minimalny spadek udziału wartości nowo udzielonych kredytów w złotychkach – o **0,20 p.p.**, odsetek kredytów mieszkaniowych w euro wzrósł zaledwie o **0,14 p.p.**, a udział kredytów denominowanych w innych walutach pozostał na poziomie z II kwartału 2015 roku.

Tabela 2. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w okresie II kw. 2012 r. – II kw. 2016 r.

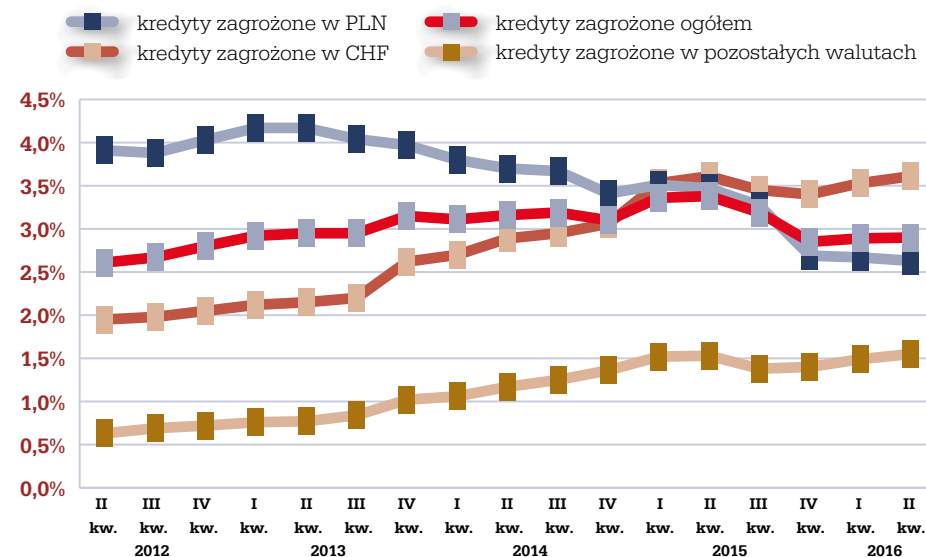
	PLN	CHF	EUR	Inne
II kw. 2012	94,61%	0,12%	5,19%	0,08%
III kw. 2012	97,37%	0,17%	2,42%	0,04%
IV kw. 2012	98,70%	0,02%	1,25%	0,04%
I kw. 2013	98,83%	0,01%	1,11%	0,06%
II kw. 2013	99,05%	0,01%	0,89%	0,05%
III kw. 2013	99,35%	0,00%	0,61%	0,04%
IV kw. 2013	99,07%	0,01%	0,91%	0,02%
I kw. 2014	99,48%	0,00%	0,51%	0,01%
II kw. 2014	99,69%	0,00%	0,28%	0,03%
III kw. 2014	99,13%	0,01%	0,67%	0,19%
IV kw. 2014	98,81%	0,02%	0,81%	0,36%
I kw. 2015	97,88%	0,08%	1,49%	0,55%
II kw. 2015	98,75%	0,02%	0,84%	0,39%
III kw. 2015	98,45%	0,03%	1,01%	0,51%
IV kw. 2015	98,63%	0,09%	0,87%	0,41%
I kw. 2016	98,44%	0,03%	0,97%	0,56%
II kw. 2016	98,56%	0,04%	0,98%	0,42%

Źródło: ZBP – SARFiN

Struktura jakości portfela kredytowego

W II kwartale 2016 roku udział zagrożonych kredytów w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału i wyniósł **2,90%**. Jakość kredytów mieszkaniowych udzielanych w rodzimej walucie poprawia się systematycznie już od początku 2015 roku – w badanym kwartale udział złotówkowych kredytów z zaległościami w spłacie wyniósł **2,63%**, czyli o **0,04 p.p.** mniej w porównaniu do I kwartału 2016 roku i o **0,84 p.p.** mniej niż w analogicznym okresie 2015 roku. Zmiany udziałów niespłacanych wierzytelności denominowanych w poszczególnych obcych walutach były minimalne – w ujęciu rocznym nie zanotowano zmian, natomiast w ujęciu kwartalnym udział zagrożonych kredytów udzielonych we franku szwajcarskim wzrósł o **0,08 p.p.** i wyniósł **3,61%**, a udział niespłacanych kredytów w pozostałych walutach obcych wzrósł zaledwie o **0,06 p.p.** i wyniósł **1,55%**.

Wykres 5. Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych w okresie II kw. 2012 r. – II kw. 2016 r.



Źródło: NBP

Tabela 3. Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych w okresie II kw. 2012 r. – II kw. 2016 r.

	kredyty zagrożone ogółem	kredyty zagrożone w PLN	kredyty zagrożone w CHF	kredyty zagrożone w pozostałych walutach
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%	3,05%	1,35%
I kw. 2015	3,36%	3,51%	3,53%	1,52%
II kw. 2015	3,38%	3,47%	3,61%	1,53%
III kw. 2015	3,19%	3,27%	3,45%	1,38%
IV kw. 2015	2,86%	2,70%	3,40%	1,40%
I kw. 2016	2,89%	2,67%	3,53%	1,49%
II kw. 2016	2,90%	2,63%	3,61%	1,55%

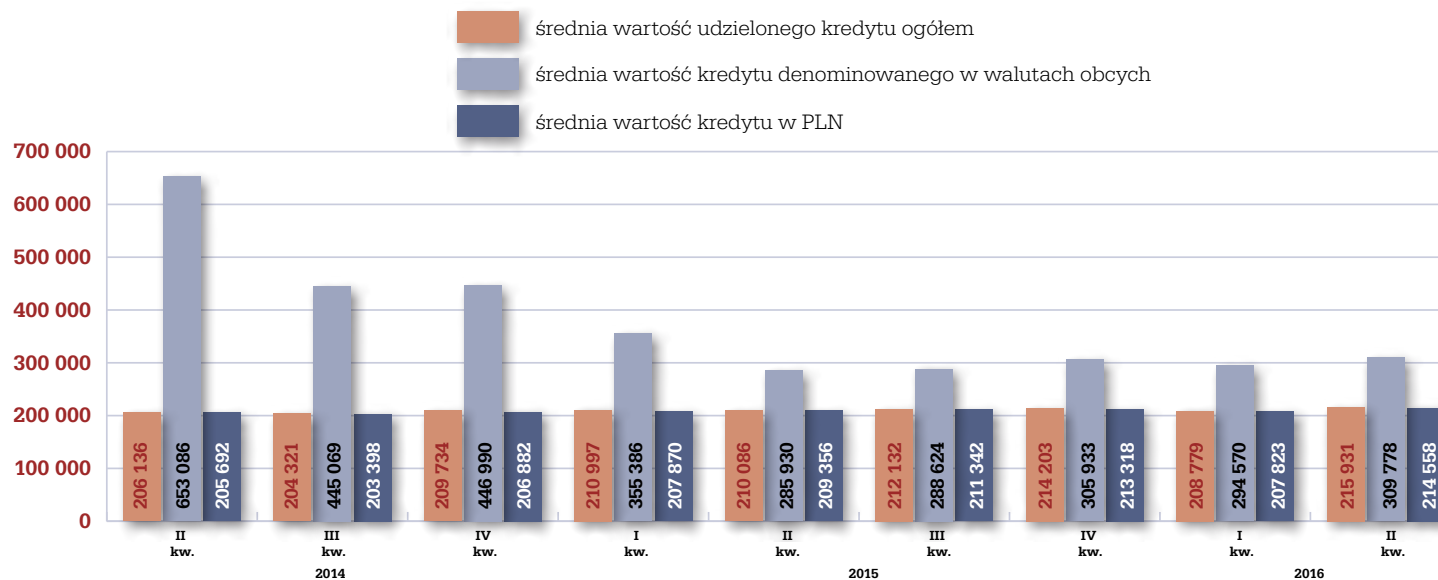
Źródło: NBP

Średnia wartość kredytu

Średnia wartość kredytu mieszkaniowego udzielonego w rodzimej walucie w II kwartale 2016 roku wyniosła **214 558 zł**, czyli w porównaniu do poprzedniego kwartału wzrosła nominalnie o **6 735 zł (3,24%)**. Średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych również wzrosła – o **15 208 zł (czyli 5,16%)** osiągając poziom **309 778 zł**. Natomiast przeciętna wartość nowo udzielonego kredytu hipotecznego ogółem wyniosła **215 931 zł**, czyli więcej o **3,43% (7 152 zł)** w stosunku do wartości zanotowanej w I kwartale 2016 roku.

W ujęciu rocznym (II kwartał 2016 roku/ II kwartał 2015 roku), zarejestrowano lekki wzrost zarówno średniej wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w złotych (o **2,48%**), jak i kredytów denominowanych w obcych walutach (o **8,34%**). W badanym kwartale, przeciętna wartość kredytu hipotecznego ogółem wzrosła o **2,78%** w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku.

Wykres 6. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2016 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Tabela 4. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2016 r.

	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych	średnia wartość kredytu w PLN
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
III kw. 2015	212 132	288 624	211 342
IV kw. 2015	214 203	305 933	213 318
I kw. 2016	208 779	294 570	207 823
II kw. 2016	215 931	309 778	214 558

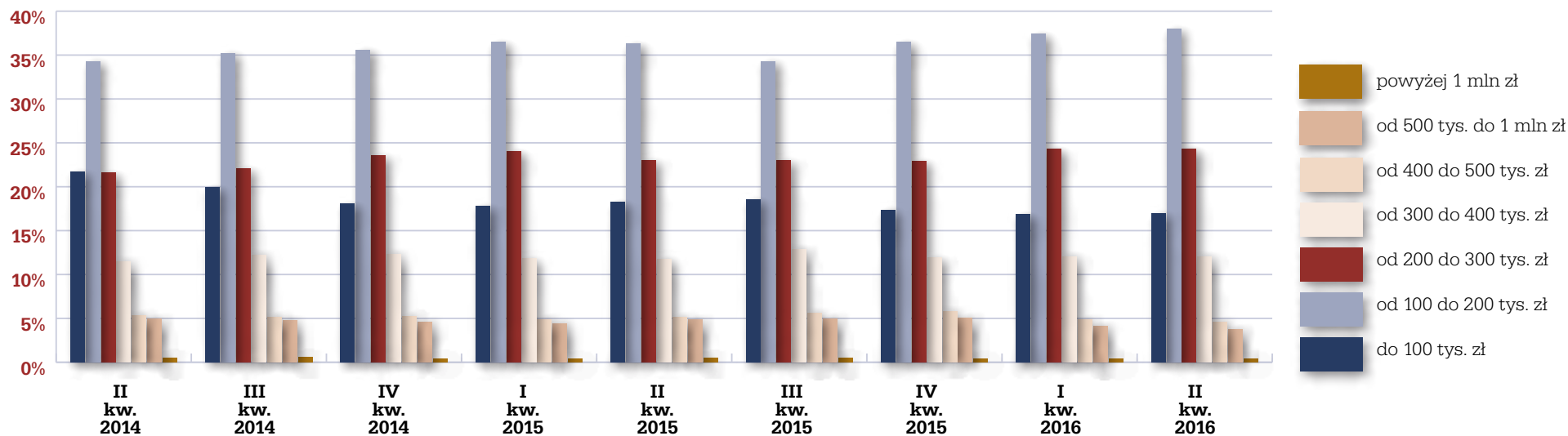
Źródło: ZBP – SARFiN

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

W minionym kwartale w strukturze nowo udzielonych kredytów ze względu na wartość zanotowano minimalne zmiany. Najpopularniejszymi kredytami pozostały te na kwotę od 100 do 200 tys. zł – w odniesieniu do I kwartału 2016 roku ich udział wzrósł o **0,56 p.p.** i wyniósł **37,96%**. Natomiast w przypadku kredytów z przedziału 400 – 500 tys. zł oraz 500 tys. zł – 1 mln zł zanotowano niewielkie spadki, odpowiednio o **0,33 p.p.** i **0,36 p.p.** Udział pozostałych kategorii pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału.

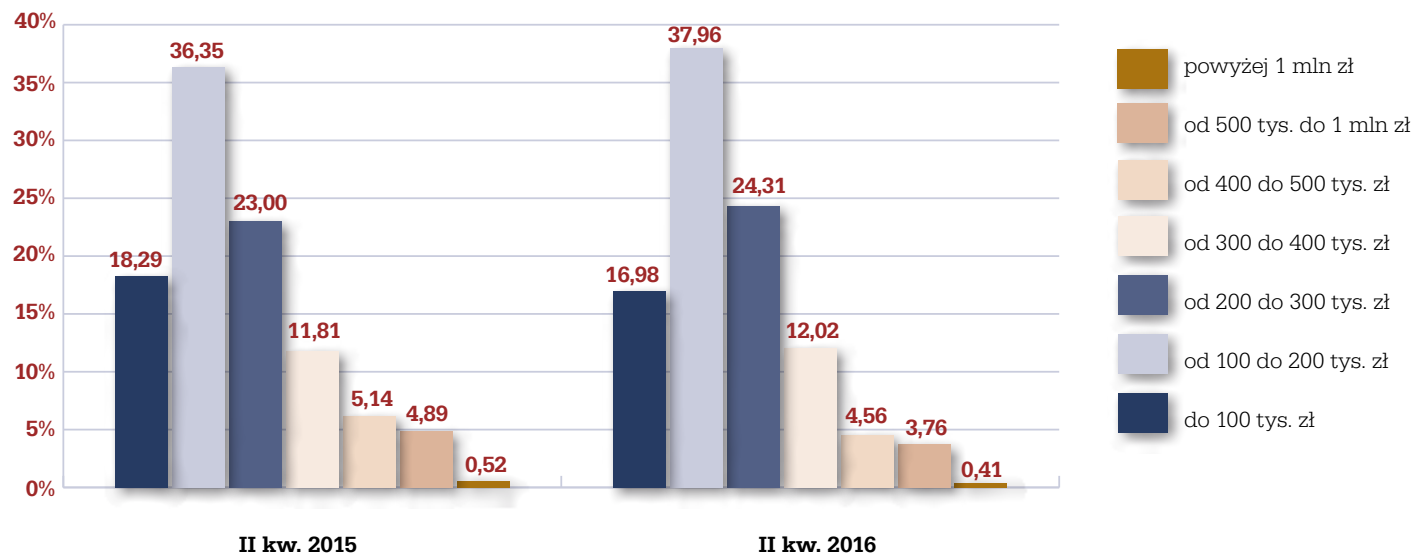
W odniesieniu do II kwartału ubiegłego roku, spadł odsetek kredytów mieszkaniowych o wartości do 100 tys. zł oraz od 500 tys. zł do 1 mln zł, odpowiednio o **1,31 p.p.** i **1,13 p.p.** Natomiast wzrosty zanotowano w kategorii wartości od 100 do 200 tys. zł (o **1,61 p.p.**) oraz od 200 do 300 tys. zł (o **1,31 p.p.**).

Wykres 7. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2016 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 8. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu – porównanie wyników II kwartału 2015 r. i II kwartału 2016 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Tabela 5. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2016 r.

	II kw. 2014	III kw. 2014	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
do 100 tys. zł	21,70%	19,95%	18,11%	17,80%	18,29%	18,59%	17,39%	16,84%	16,98%
od 100 do 200 tys. zł	34,29%	35,22%	35,60%	36,47%	36,35%	34,28%	36,50%	37,40%	37,96%
od 200 do 300 tys. zł	21,65%	22,08%	23,56%	24,04%	23,00%	23,03%	22,90%	24,28%	24,31%
od 300 do 400 tys. zł	11,47%	12,23%	12,36%	11,86%	11,81%	12,89%	11,95%	12,07%	12,02%
od 400 do 500 tys. zł	5,39%	5,20%	5,27%	4,93%	5,14%	5,64%	5,78%	4,89%	4,56%
od 500 tys. do 1 mln zł	4,95%	4,75%	4,64%	4,46%	4,89%	5,02%	5,06%	4,12%	3,76%
powyżej 1 mln zł	0,55%	0,57%	0,46%	0,44%	0,52%	0,55%	0,42%	0,40%	0,41%

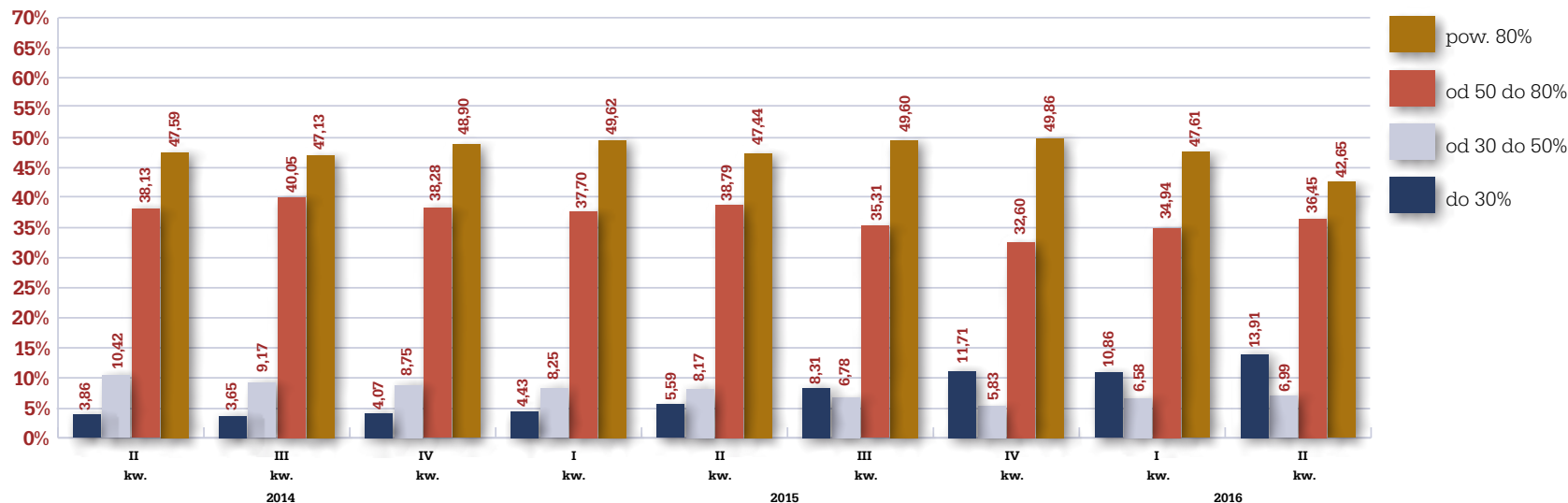
Źródło: ZBP – SARFiN

Struktura wskaźnika LtV

W Polsce nadal najczęściej udziela się kredytów z wkładem własnym poniżej 20%, jednak ich udział w portfelu maleje – w II kwartale 2016 roku wyniósł **42,65%** wszystkich nowo udzielonych kredytów hipotecznych, czyli o **4,96 p.p.** mniej niż w poprzednim kwartale. Jednocześnie rośnie popularność kredytów mieszkaniowych o niższym poziomie wskaźnika LtV. W minionym kwartale kredyty z LtV od 50 do 80% stanowiły **36,45%** portfela, a kredyty o LtV do 30% – **13,91%**, co oznacza wzrost odpowiednio o **1,51 p.p.** i **3,05 p.p.** Niezmiennie najniższy odsetek stanowią kredyty z kategorii LtV pomiędzy 30 i 50% – w II kwartale 2016 roku ich udział wzrósł zaledwie **0,40 p.p.** i wyniósł **6,99%**.

W odniesieniu do II kwartału 2015 roku, jeszcze wyraźniej widać pozytywne zmiany zachodzące w strukturze nowo udzielonych kredytów hipotecznych ze względu na poziom wskaźnika LtV. Udział kredytów o najniższym LtV (do 30%) wzrósł w II kwartale 2016 roku aż o **8,32 p.p.** w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. Jednocześnie spadły udziały pozostałych kategorii, tj. odsetek kredytów o LtV pomiędzy 30 i 50% spadł o **1,18 p.p.**, udział kredytów z kategorii 50 – 80% spadł o **2,35 p.p.**, a udział kredytów o najwyższym poziomie LtV (powyżej 80%) spadł o **4,79 p.p.**

Wykres 9. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2016 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Tabela 6. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2016 r.

	II kw. 2014	III kw. 2014	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
do 30%	3,86%	4,43%	4,07%	4,43%	5,59%	8,31%	11,71%	10,86%	13,91%
od 30 do 50%	8,96%	10,42%	9,17%	8,25%	8,25%	8,17%	6,78%	5,83%	6,99%
od 50 do 80%	31,01%	38,13%	40,05%	38,28%	37,70%	38,79%	35,31%	32,60%	36,45%
powyżej 80%	47,59%	47,13%	48,90%	49,62%	47,44%	49,60%	49,86%	47,61%	42,65%

Źródło: ZBP – SARFiN

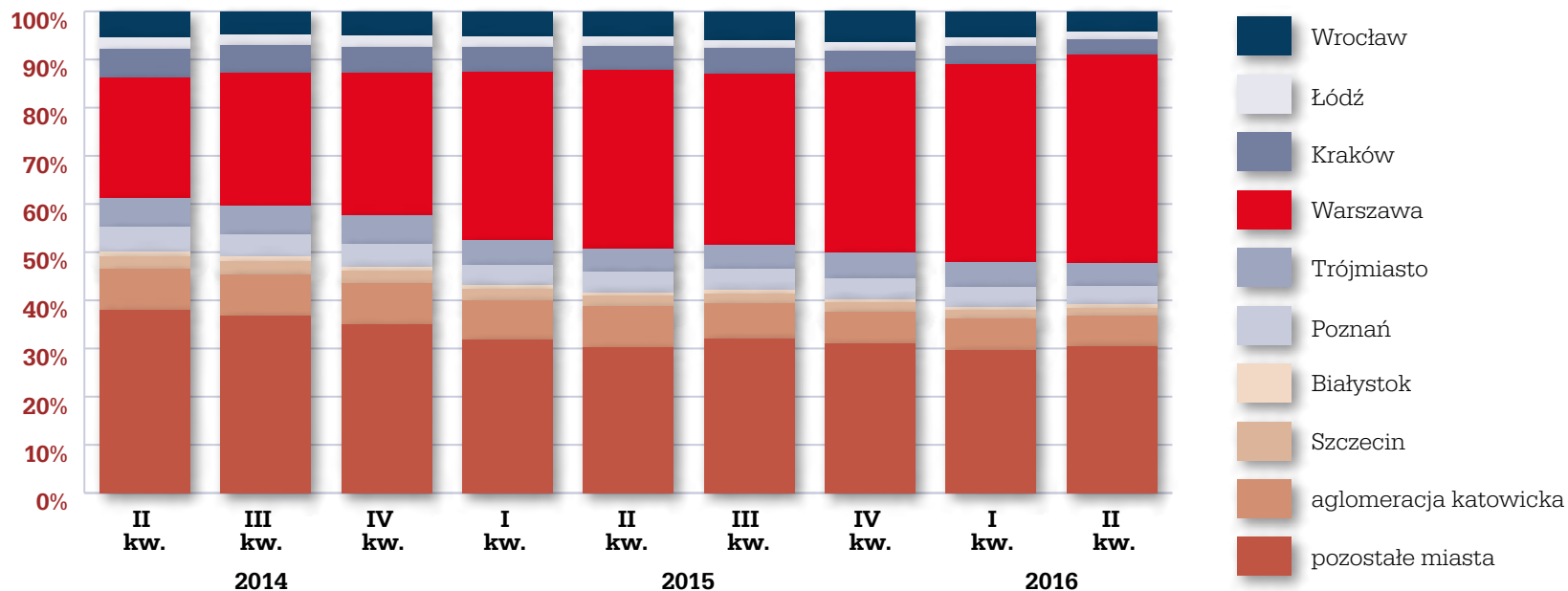
Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W okresie od kwietnia do czerwca 2016 roku udział stolicy w strukturze wartościowej nowo udzielonych kredytów hipotecznych w odniesieniu do poprzedniego kwartału wzrósł po raz kolejny, tym razem o **2,29 p.p.** i wyniósł **43,27%**. Odsetek kredytów udzielonych w Białymstoku, Szczecinie i Łodzi pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału, a w pozostałych spośród badanych lokalizacji zanotowano minimalne spadki.

Umowy kredytowe podpisane w dziewięciu największych polskich aglomeracjach w II kwartale 2016 roku stanowiły **69,47%**, co oznacza spadek o **0,87 p.p.** w porównaniu do I kwartału bieżącego roku.

W odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku udział Warszawy pod względem wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wzrósł o **6,19 p.p.** Mimo to w ujęciu rocznym łączny odsetek umów o kredyt hipoteczny zawartych w dziewięciu największych polskich aglomeracjach spadł o **0,33 p.p.**

Wykres 10. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2016 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Tabela 7. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2016 r.

	pozostałe miasta	aglomeracja katowicka	Szczecin	Białystok	Poznań	Trójmiasto	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław
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%
III kw. 2015	32,10%	7,20%	2,14%	0,66%	4,38%	5,00%	35,54%	5,38%	1,58%	6,02%
IV kw. 2015	30,98%	6,64%	1,92%	0,63%	4,39%	5,37%	37,43%	4,54%	1,70%	6,41%
I kw. 2016	29,66%	6,43%	1,83%	0,65%	4,18%	5,19%	40,98%	3,95%	1,61%	5,52%
II kw. 2016	30,53%	6,21%	1,76%	0,62%	3,84%	4,74%	43,27%	3,22%	1,49%	4,31%

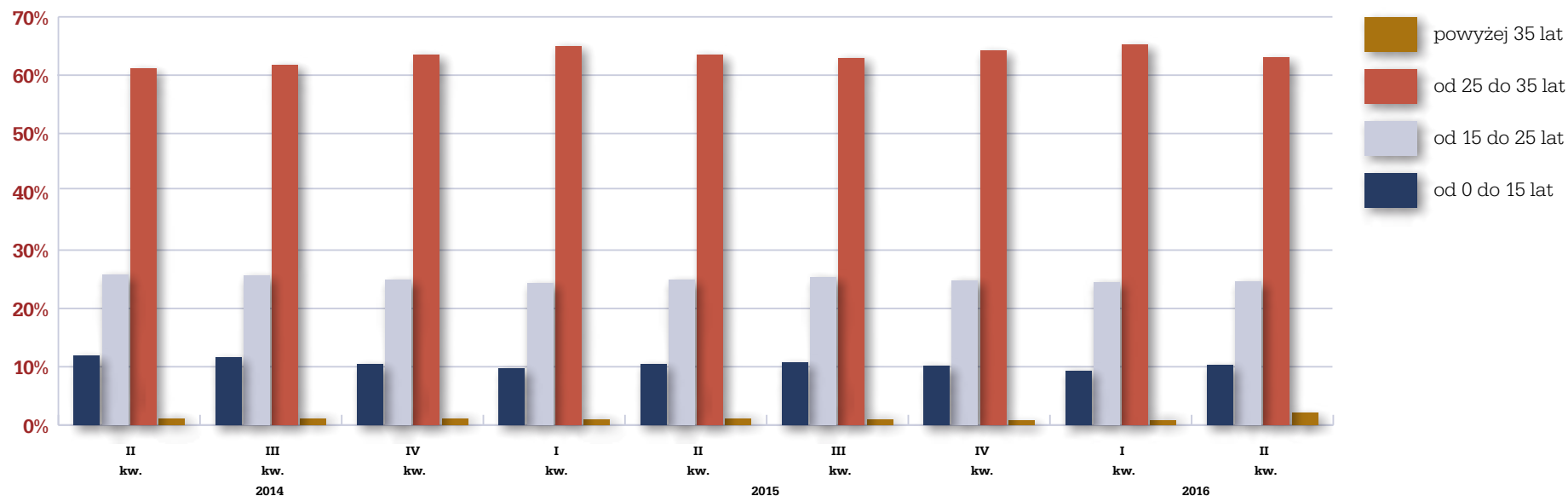
Źródło: ZBP – SARFiN

Okres kredytowania

W II kwartale 2016 roku nadal najczęściej udzielano kredytów hipotecznych o okresie zapadalności od 25 do 35 lat – stanowiły one **62,99%** wszystkich nowych kredytów, jednak w porównaniu do poprzedniego kwartału ich udział w portfolio spadł o **2,26 p.p.** W segmencie kredytów udzielonych na okres od 15 do 25 lat nie zanotowano zmian, natomiast popularność pozostałych kategorii minimalnie wzrosła. W porównaniu do I kwartału bieżącego roku, udział kredytów o okresie zapadalności do 15 lat wzrósł o **0,96 p.p.** i wyniósł **10,31%**, a w przypadku umów kredytowych zawartych na okres powyżej 35 lat doszło do wzrostu o **1,26 p.p.** do poziomu **2,12%**.

W ujęciu rocznym w strukturze nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych ze względu na okres kredytowania zanotowano jedynie minimalne zmiany. Udziały poszczególnych kategorii kredytów mieszkaniowych o okresie zapadalności do 35 lat minimalnie spadły. Jedynie w przypadku umów kredytowych zawieranych na okres powyżej 35 lat doszło do niewielkiego wzrostu – o **1,05 p.p.**

Wykres 11. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2016 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Tabela 8. Struktura nowo udzielonych kredytów w okresie II kw. 2014 r. – II kw. 2016 r. w podziale na okres kredytowania

	II kw. 2014	III kw. 2014	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
od 0 do 15 lat	11,90%	11,61%	10,48%	9,67%	10,48%	10,75%	10,19%	9,35%	10,31%
od 15 do 25 lat	25,79%	25,66%	24,93%	24,36%	24,93%	25,39%	24,83%	24,53%	24,58%
od 25 do 35 lat	61,20%	61,68%	63,52%	65,03%	63,52%	62,98%	64,21%	65,25%	62,99%
powyżej 35 lat	1,11%	1,05%	1,07%	0,94%	1,07%	0,89%	0,78%	0,87%	2,12%

Źródło: ZBP – SARFiN

Indeks Dostępności Mieszaniowej M3

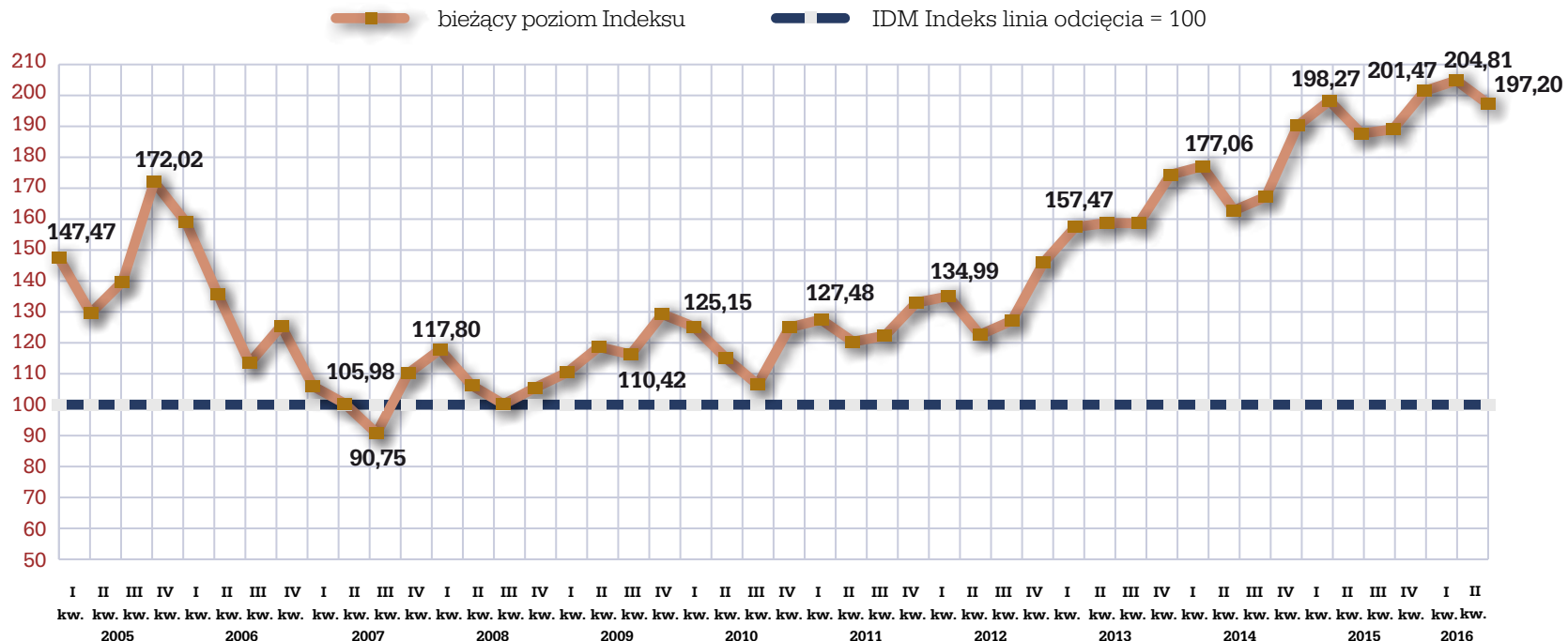
Prezentowany w raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszaniowej (IDM) M3** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Wpływ na spadek dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w II kwartale 2016 roku miały:

- kwartalny nieznaczny spadek cen nieruchomości w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – spadek o **0,91%** w stosunku do I kwartału 2016 roku;
- wzrost rzeczywistych stóp procentowych kredytów udzielonych w II kwartale 2016 roku – według NBP wzrost ten wyniósł 8 punktów bazowych – realne oprocentowanie kredytów udzielonych w II kwartale 2016 roku wyniosło **4,66%** (w I kwartale 2016 roku wyniosło **4,58%**);

- spadek średnich dochodów rodziny, tj. o **3,88%** w I kwartale 2016 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału;
- poziom kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne na poziomie poprzedniego kwartału (liczone wskaźnikiem inflacji kwartał/kwartał z uwagi na przesunięcie w czasie ogłoszenia wartości minimum socjalnego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych dla kolejnego kwartału) spadł o **0,57%** (z **2 788,87 zł** do **2 773,07 zł**).

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 Mieszaniowej kwota niższa) zmniejszył się o **2,58%**, co spowodowało spadek indeksu o **7,61 pkt.** w II kwartale 2016 roku (poziom indeksu w I kwartale 2016 roku wyniósł **204,81 pkt.**).

Wykres 12. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 w okresie I kw. 2005 r. – II kw. 2016 r.



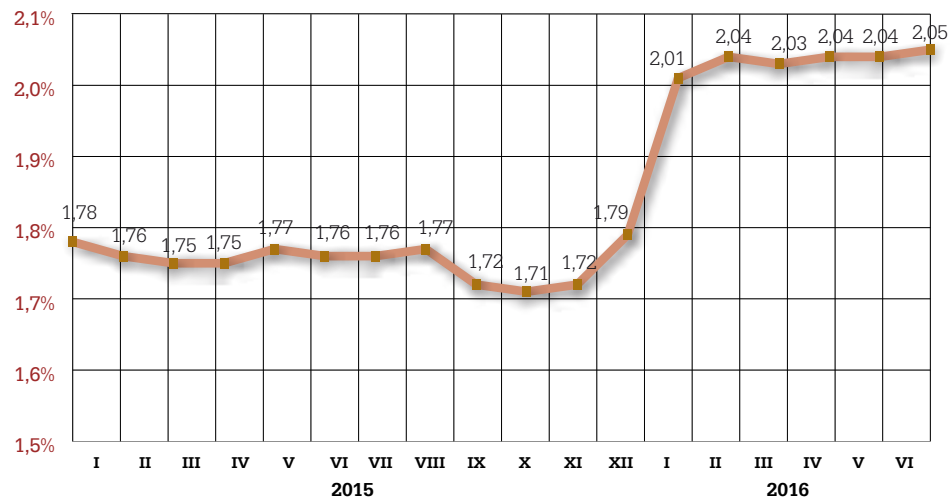
Źródło: ZBP

Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

W II kwartale 2016 roku zanotowano jedynie symboliczne wzrosty marży i oprocentowania kredytów. Przeciętna marża kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) w czerwcu 2016 roku wyniosła **2,05%** i była wyższa zaledwie o **0,02 p.p.** od średniej marży notowanej na koniec marca. Stopa

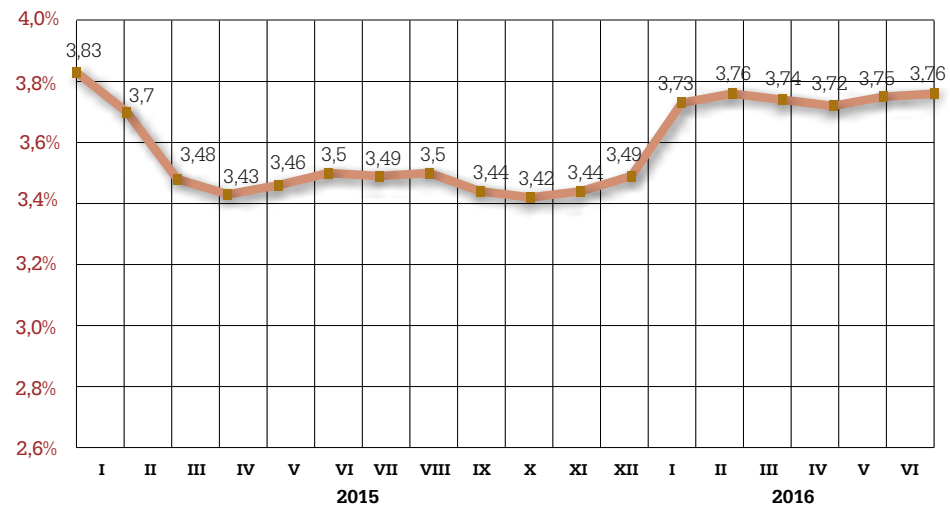
referencyjna NBP pozostała na poziomie **1,50%**, a WIBOR 3M minimalnie wzrósł – z poziomu **1,67%** w marcu do **1,69%** w czerwcu 2016 roku, w wyniku czego przeciętne oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego wzrosło o **0,02 p.p.** w porównaniu do marca 2016 roku i na koniec badanego kwartału wyniosło **3,76%**.

Wykres 13. Średnia marża kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2015 r. – czerwiec 2016 r.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

Wykres 14. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2015 r. – czerwiec 2016 r.

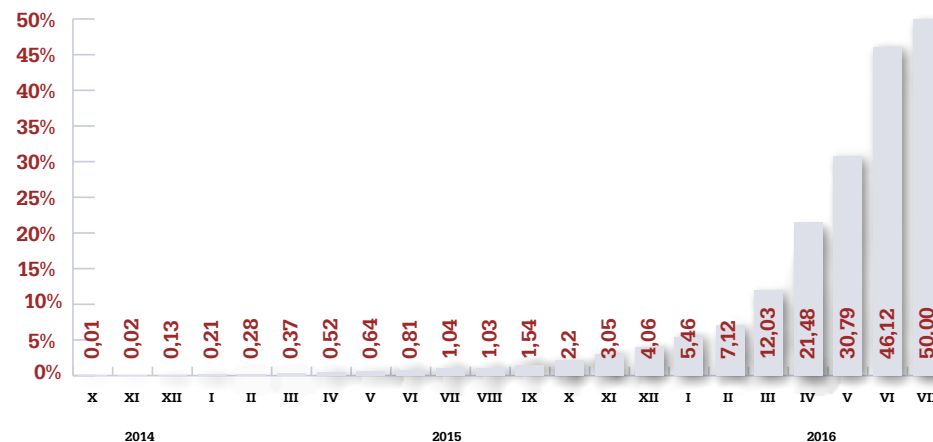


Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

Program „Mieszkanie dla Młodych”

Koniec Programu „Mieszkanie dla Młodych” zbliża się wielkimi krokami. 15 marca bieżącego roku Bank Gospodarstwa Krajowego ogłosił wstrzymanie przyjmowania wniosków o dofinansowanie zakupu mieszkań z puli przewidzianej na 2016 rok, a już 5 lipca wstrzymano przyjmowanie wniosków o dopłaty ze środków na 2017 rok. Oznacza to, że limit Programu „Mieszkanie dla Młodych” na wypłaty finansowego wsparcia w bieżącym roku, który wyniósł **715 mln zł** już w I kwartale został zarezerwowany w całości. Natomiast z limitu, który został określony przez ustawodawcę na przyszły rok (**746 mln zł**) zarezerwowano już 50%. Wznowienie przyjmowania wniosków nabywców o dofinansowanie wkładu własnego z terminem wypłaty finansowego wsparcia w przyszłym roku nastąpi 1 stycznia 2017 roku. Aktualnie nabywcy mogą składać jedynie wnioski, dla których wypłata dofinansowania nastąpi w 2018 roku – według stanu na koniec II kwartału 2016 roku zarezerwowano **0,69%** z kwoty **762 mln zł** przewidzianej na wypłatę środków w roku 2018.

Wykres 15. Poziom wykorzystania limitu środków w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych” na rok 2017



Źródło: BGK

Od początku funkcjonowania rządowego Programu „Mieszkanie dla Młodych”, czyli w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 31 czerwca 2016 roku, z pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania skorzystało **66 081** beneficjentów. Łączna kwota podpisanych umów kredytowych w ramach Programu wyniosła **11,5 mld zł**, a suma dofinansowania wkładu własnego – ponad **1 648,17 mln zł**.

Łączna suma dofinansowania wkładu własnego i dodatkowego finansowego wsparcia na spłatę części kredytu z budżetu państwa zarezerwowana na wypłaty (w przypadku urodzenia lub przysposobienia trzeciego dziecka w okresie 5 lat od daty zawarcia umowy kupna) wyniosła na dzień 31 czerwca 2016 roku **1 779,25 mln zł**. **11,65%** tej kwoty wypłacono ze środków przeznaczonych na dopłaty w 2014 roku, **29,27%** pochodziła z budżetu przeznaczonego na 2015 rok, **39,45%** – na 2016 rok, na rok 2017 – **19,33%** oraz **0,30%** z puli na rok 2018.

Aktualnie średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nabywanego w Programie wyniosła **53,57 m²**, a domu jednorodzinnego – **85,80 m²**.

W II kwartale 2016 roku maksymalna cena 1m² powierzchni użytkowej mieszkania lub domu w Programie „Mdm” w Gdańsku pozostała na dotychczasowym poziomie, czyli wyniosła **5 020,40 zł** dla rynku pierwotnego i **4 107,60 zł** dla rynku wtórnego. W pozostałych badanych miastach dopuszczalne limity cenowe zostały obniżone – najbardziej w Poznaniu, gdzie obniżka wyniosła **110,00 zł** dla nowych mieszkań (limit ustalono na poziomie **5 814,60 zł**) i **90,00 zł** dla lokali używanych (limit wyniósł **4 757,40 zł**). W stolicy maksymalna cena nabycia lokalu na rynku pierwotnym została ustalona na poziomie **6 353,30 zł**, a na rynku wtórnym – **5 198,15 zł** (obniżki odpowiednio o **64,19 zł** i **52,53 zł**).

Tabela 9. Porównanie maksymalnych cen nabycia mieszkania w Programie „Mieszkanie dla Młodych” w wybranych miastach Polski w I kw. 2016 r. i II kw. 2016 r.

Miasto	Limity cen w Programie „Mdm” – rynek pierwotny (cena za 1m ²)	zmiana limitu II kw. 2016 /I kw. 2016	Limity cen w Programie „Mdm” – rynek wtórny (cena za 1m ²)	zmiana limitu II kw. 2016 /I kw. 2016
Warszawa	6 353,30 zł	- 64,19 zł	5 198,15 zł	- 52,53 zł
Wrocław	5 181,00 zł	- 62,70 zł	4 239,00 zł	- 51,30 zł
Gdańsk	5 020,40 zł	- zł	4 107,60 zł	- zł
Kraków	5 239,30 zł	- 7,70 zł	4 286,70 zł	- 6,30 zł
Poznań	5 814,60 zł	- 110,00 zł	4 757,40 zł	- 90,00 zł
Łódź	4 254,25 zł	- 75,90 zł	3 480,75 zł	- 62,10 zł

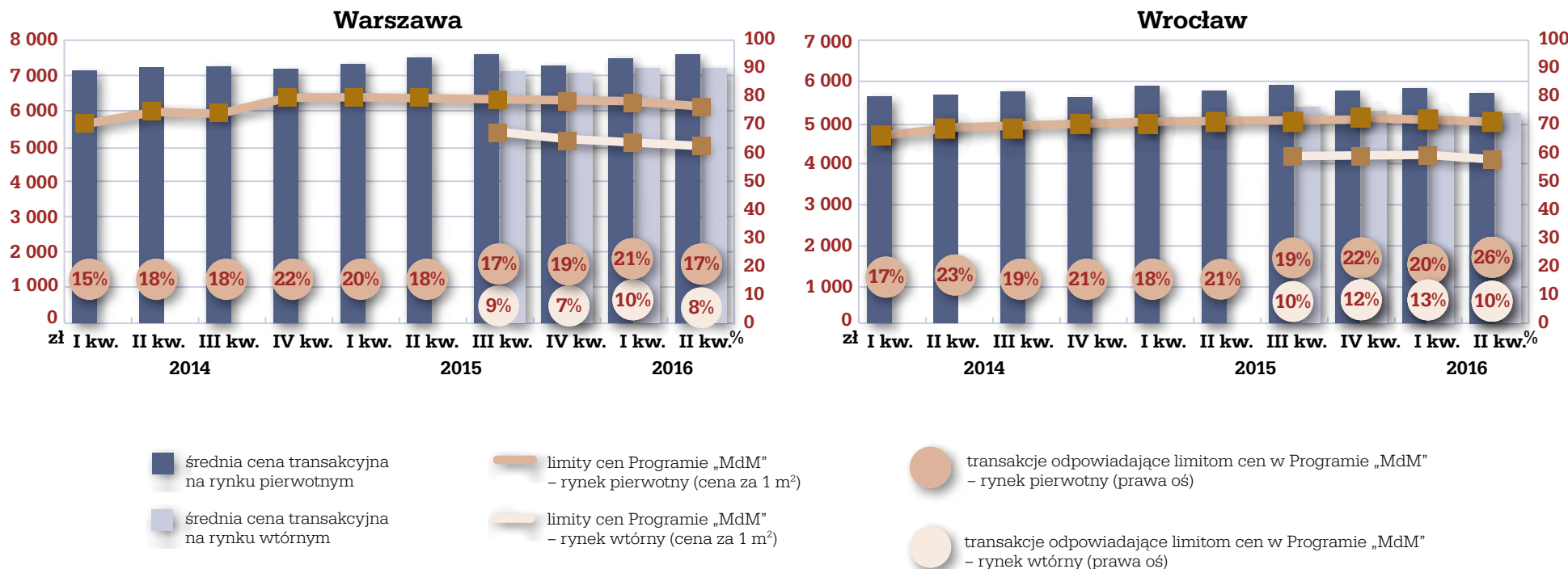
limity ceny 1m² powierzchni użytkowej mieszkania w Programie „Mieszkanie dla Młodych” zmieniają się dwa razy w roku – dla województwa pomorskiego w styczniu i lipcu, natomiast dla pozostałych województw – w kwietniu i październiku

Źródło: BGK

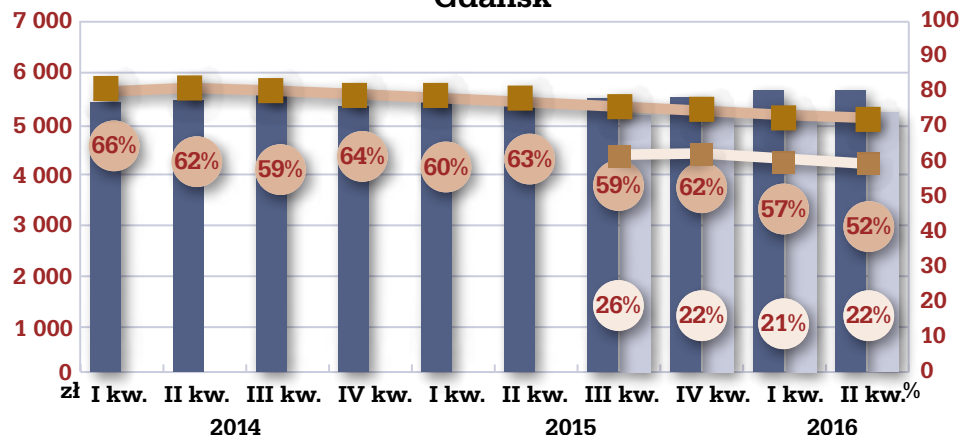
W II kwartale 2016 roku największy udział transakcji, których przedmiotem były lokale mieszkalne spełniające cenowe i powierzchniowe kryteria Programu „Mieszkanie dla Młodych”, zanotowano w Łodzi – w badanym okresie było to **72%** wszystkich transakcji z rynku pierwotnego i aż **76%** z rynku wtórnego. Dobra sytuacja pod względem dostępności Programu panuje również w Poznaniu i Gdańsku, gdzie odpowiednio **59%** i **52%** transakcji z rynku pierwotnego oraz **32%**

i **22%** transakcji zawartych na rynku wtórnym dotyczyło mieszkań o cenie jednostkowej poniżej ustalonych limitów. Najmniejsze szanse na skorzystanie z pomocy państwa w nabyciu mieszkania mają potencjalni nabywcy mieszkań zlokalizowanych w Krakowie i Warszawie, gdzie tylko **17%** ogólnej liczby transakcji zawartych na rynku pierwotnym oraz **8%** transakcji z rynku wtórnego dotyczyło mieszkań spełniających wymogi Programu.

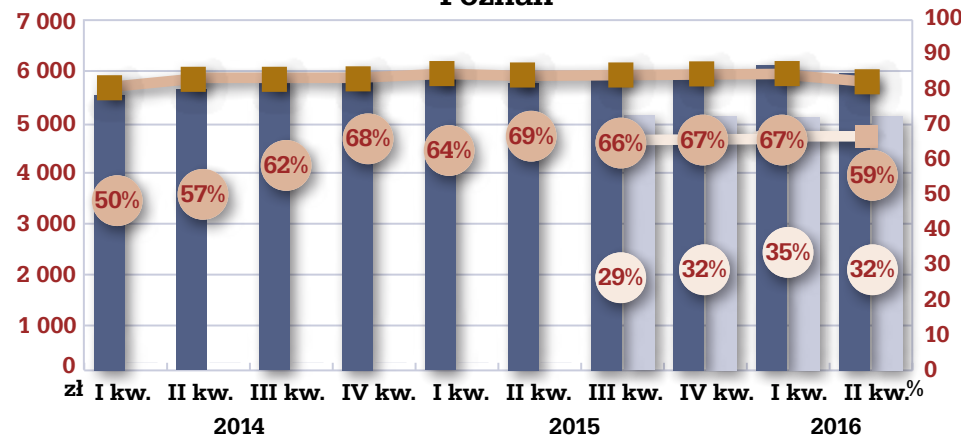
Wykres 16. Porównanie średnich cen transakcyjnych mieszkań i limitów cen w Programie „Mieszkanie dla Młodych” w wybranych miastach Polski w okresie I kw. 2014 r. – II kw. 2016 r.



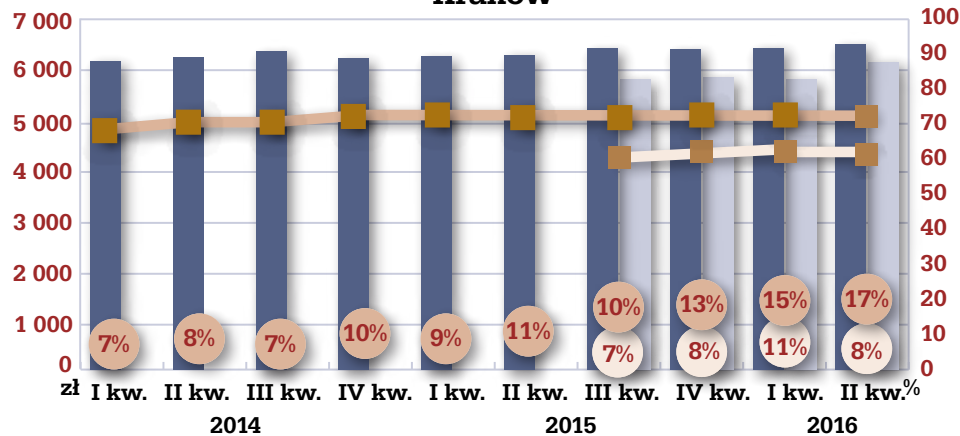
Gdańsk



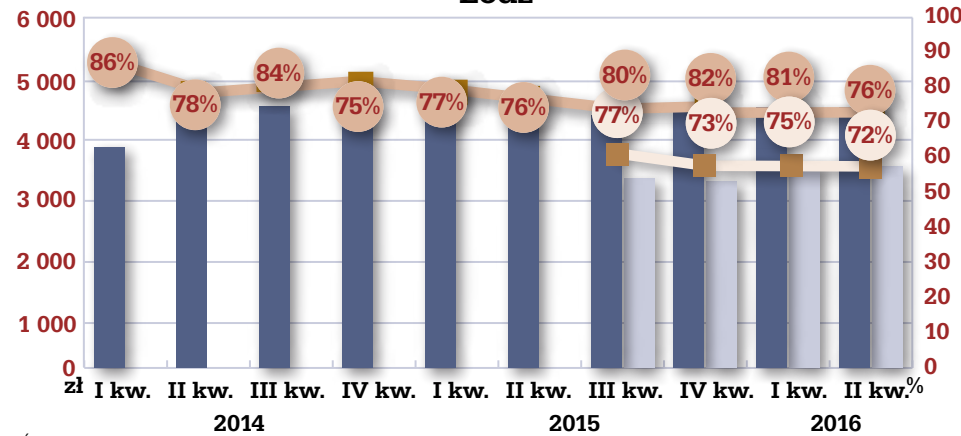
Poznań



Kraków



Łódź



Źródło: BGK, AMRON

■ średnia cena transakcyjna na rynku pierwotnym
■ średnia cena transakcyjna na rynku wtórnym

— limity cen Programie „Mdm” – rynek pierwotny (cena za 1 m²)
— limity cen Programie „Mdm” – rynek wtórny (cena za 1 m²)

● transakcje odpowiadające limitom cen w Programie „Mdm” – rynek pierwotny (prawa oś)
● transakcje odpowiadające limitom cen w Programie „Mdm” – rynek wtórny (prawa oś)

* średnia cena lokali mieszkalnych o metrażu do 75 m²

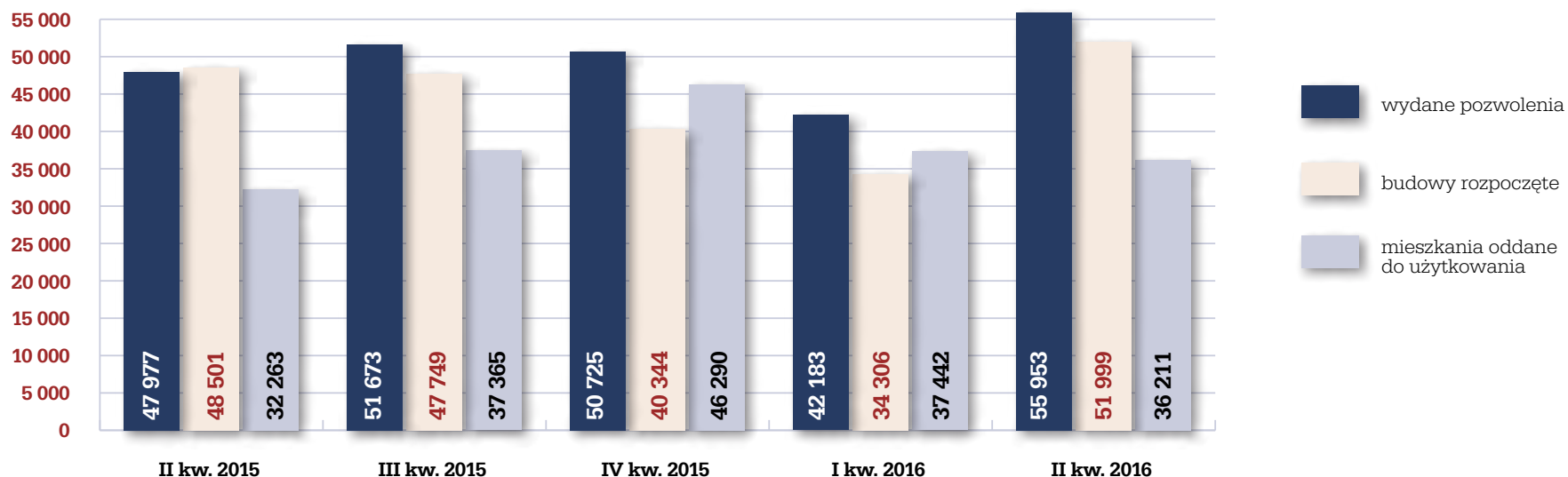
Źródło: BGK, AMRON

Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Najnowsze dane opublikowane przez GUS, pokazują, że polski sektor budownictwa mieszkaniowego nadal jest w dobrej kondycji. W drugim kwartale 2016 roku wydano pozwolenia na budowę **55 953** mieszkań, co oznacza wzrost o **33%** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Liczba rozpoczętych budów wzrosła w okresie od kwietnia do czerwca aż o **52%** i wyniosła **51 999**. Natomiast pula mieszkań oddanych do użytkowania w badanym kwartale spadła o **3%** w ujęciu kwartalnym i wyniosła **36 211** lokali.

W ujęciu rocznym we wszystkich rozpatrywanych kategoriach zanotowano wzrosty. W stosunku do II kwartału 2015 roku znaczny wzrost nastąpił w przypadku liczby wydanych pozwoleń na budowę oraz liczby mieszkań oddanych do użytkowania, odpowiednio o **17** oraz **12%**. Natomiast liczba rozpoczętych budów była wyższa o **7%** w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku.

Wykres 17. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w okresie II kw. 2015 r. – II kw. 2016 r.



Źródło: GUS

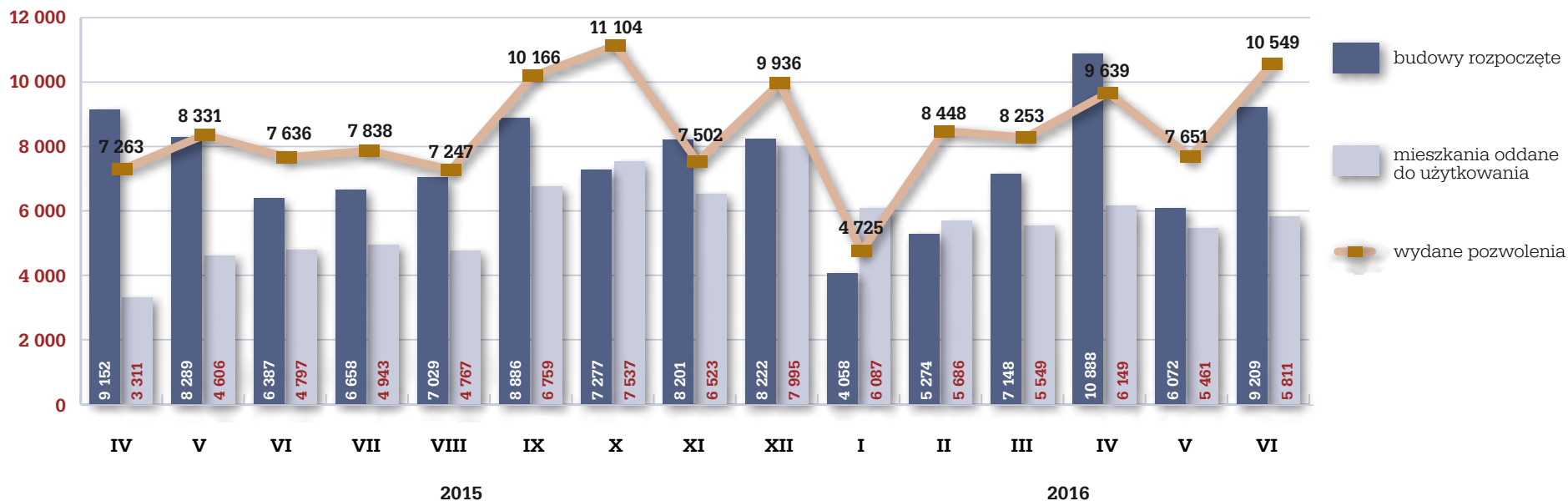
Deweloperzy zachęteni kolejnymi rekordowymi wynikami sprzedaży budują coraz więcej. Mimo nieco słabszych wyników zanotowanych w maju, cały II kwartał 2016 roku okazał się lepszy zarówno w porównaniu do I kwartału 2016 roku, jak i do analogicznego okresu roku 2015.

Według wstępnych danych GUS, w II kwartale 2016 roku sektor deweloperski zanotował wzrosty we wszystkich badanych kategoriach. Liczba rozpoczętych budów wyniosła **26 169**, co oznacza wzrost aż o **59%** w porównaniu z poprzednim kwartałem i o **10%** w odniesieniu do II kwartału 2015 roku. W okresie od kwietnia do czerwca sektor deweloperski oddał do użytkowania **17 421** lokali (wzrost zaledwie o **1%** w uję-

ciu kwartalnym, ale aż o **37%** w ujęciu rocznym) i otrzymał pozwolenia na budowę kolejnych **27 839** mieszkań (więcej o **30%** w porównaniu do I kwartału 2016 roku i o **20%** w odniesieniu do II kwartału ubiegłego roku).

W II kwartale 2016 roku **50%** wszystkich wydanych pozwoleń na budowę mieszkań stanowiły te uzyskane przez deweloperów. Inwestycje deweloperskie, przy realizacji których rozpoczęto w badanym okresie prace budowlane, stanowiły również **50%** wszystkich nowych budów, a lokale oddane do użytkowania przez branżę deweloperską stanowiły **48%** wszystkich nowych lokali gotowych do zamieszkania.

Wykres 18. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie IV 2015 r. – VI 2016 r. w ujęciu miesięcznym



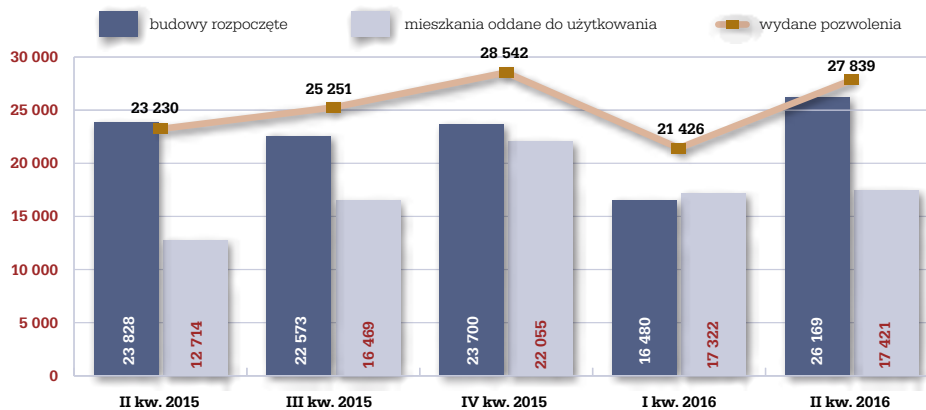
Źródło: GUS

Tabela 10. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie II kw. 2015 r. – II kw. 2016 r.

	2015			2016	
	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.
wydane pozwolenia	23 230	25 251	28 542	21 426	27 839
budowy rozpoczęte	23 828	22 573	23 700	16 480	26 169
mieszkania oddane do użytkowania	12 714	16 469	22 055	17 322	17 421

Źródło: GUS

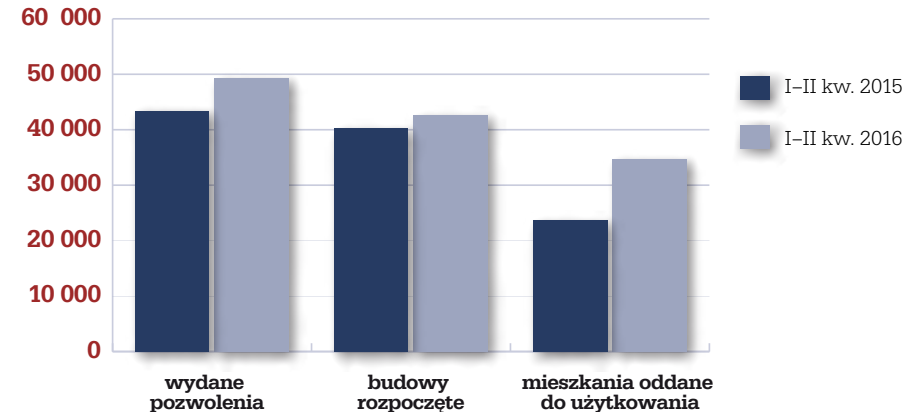
Wykres 19. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie II kw. 2015 r. – II kw. 2016 r. w ujęciu kwartalnym



Źródło: GUS

W pierwszym półroczu 2016 roku deweloperzy rozpoczęli budowę **42 649** mieszkań (czyli o **6%** więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku), uzyskali pozwolenie na budowę **49 265** lokali (**13%** więcej) i wybudowali **34 743** mieszkania (więcej o **46%**).

Wykres 20. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budow rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I–II kw. 2015 r. i I–II kw. 2016 r.



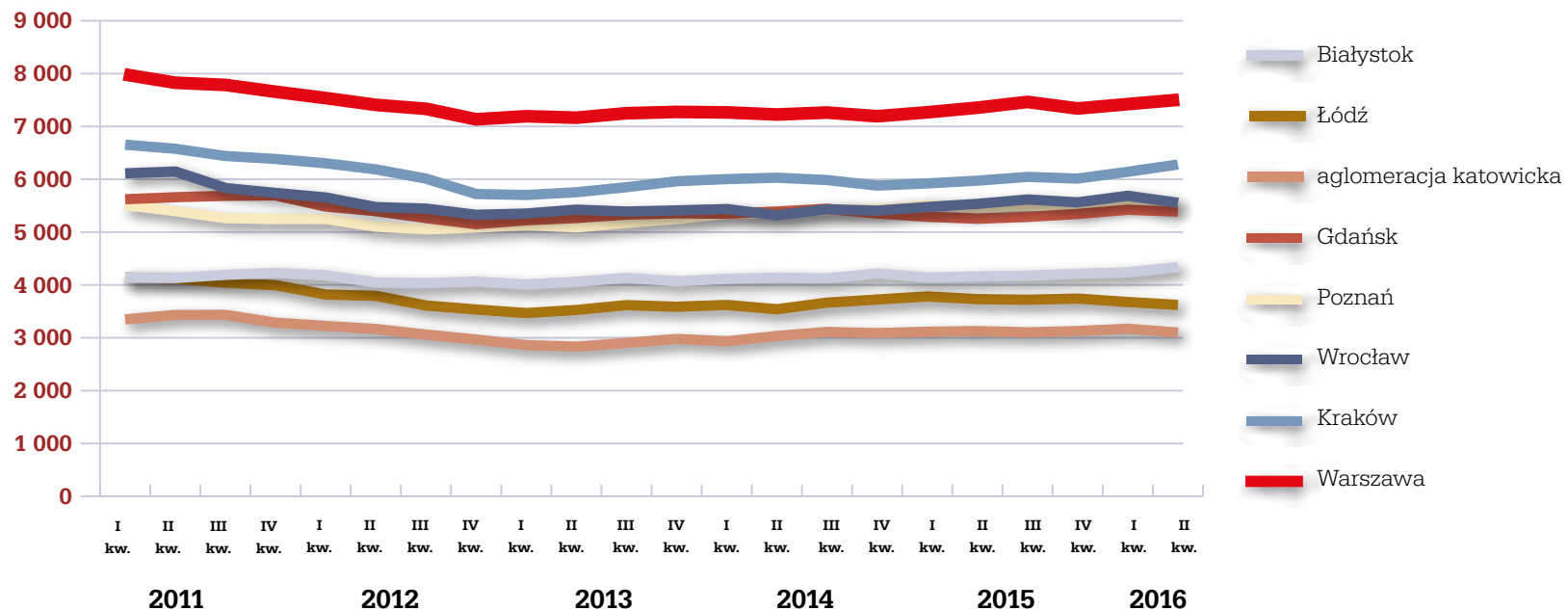
Źródło: GUS

Średnie ceny transakcyjne mieszkań

W II kwartale 2016 roku zanotowano wzrost średniej jednostkowej ceny transakcyjnej w trzech spośród ośmiu badanych aglomeracji, tj. w Krakowie, w Białymstoku oraz w Warszawie, odpowiednio o **138, 101 i 81 zł/m²** w porównaniu do poprzedniego kwartału. W Gdańsku przeciętna cena pozostała na poziomie z I kwartału bieżącego roku, natomiast w pozostałych badanych miastach zaobserwowano niewielkie spadki – największy w Poznaniu – o **134 zł/m²** i we Wrocławiu – o **133 zł/m²**.

W ujęciu rocznym (II kwartał 2016/II kwartał 2015), w Poznaniu, Wrocławiu i aglomeracji katowickiej przeciętna cena transakcyjna nie uległa zmianie. W Łodzi doszło do spadku o **111 zł/m²**, a w pozostałych miastach zanotowano wzrosty: w Krakowie o **306 zł/m²**, w Białymstoku o **177 zł/m²**, w Warszawie o **149 zł/m²** oraz w Gdańsku o **135 zł/m²**.

Wykres 21. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2011 r. – II kw. 2016 r.



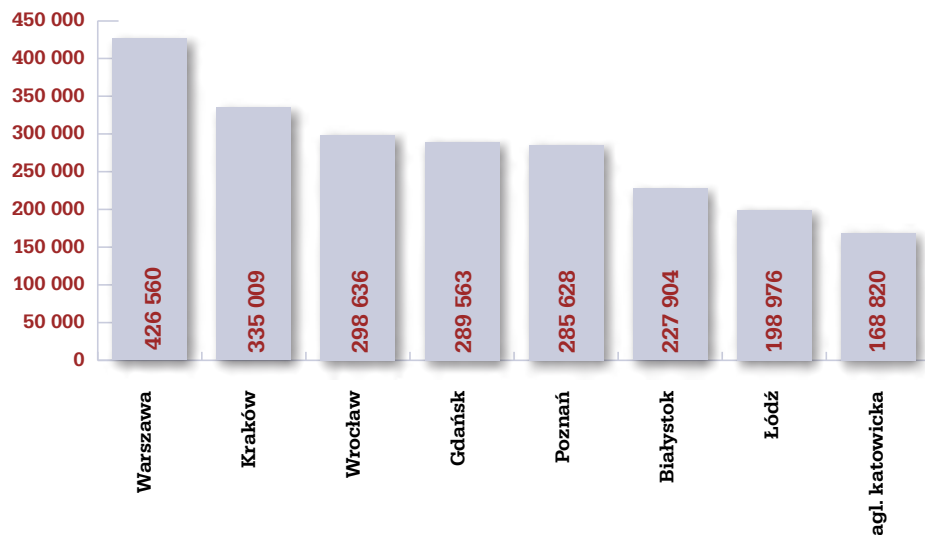
Źródło: AMRON

Tabela 11. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2011 r. – II kw. 2016 r.

		Warszawa	Białystok	aglomeracja katowicka	Wrocław	Gdańsk	Kraków	Poznań	Łódź
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
	III kw.	7 463	4 174	3 103	5 617	5 287	6 044	5 502	3 720
	IV kw.	7 339	4 211	3 127	5 563	5 343	6 013	5 426	3 742
2016	I kw.	7 422	4 238	3 172	5 687	5 423	6 141	5 564	3 677
	II kw.	7 503	4 338	3 098	5 554	5 388	6 279	5 429	3 621

Źródło: AMRON

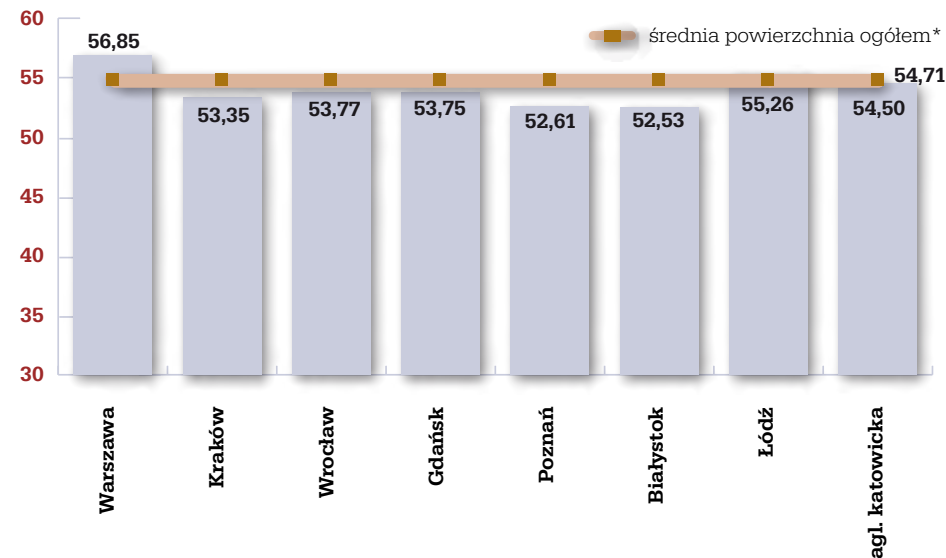
Wykres 22. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w II kw. 2016 r.



Źródło: AMRON

W II kwartale 2016 roku średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych będących przedmiotem obrotu na rynku nieruchomości w ośmiu największych aglomeracjach Polski wzrosła o **0,37 m²** w porównaniu do poprzedniego kwartału i wyniosła **54,71 m²**. Największe mieszkania kupowano w Warszawie, gdzie przeciętny metraż wyniósł **56,85 m²**, natomiast najmniejsze w Białymstoku (**52,53 m²**) i w Poznaniu (**52,61 m²**).

Wykres 23. Przeciętny metraż mieszkania w badanych miastach w II kw. 2016 r. (m²)



* w ośmiu badanych lokalizacjach

Źródło: AMRON

Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie

W wolumenie obrotu na warszawskim rynku mieszkaniowym nadal dominują lokale o powierzchni użytkowej od 45 do 55 m², których udział w II kwartale 2016 roku wyniósł **25,39%**, czyli o **0,91 p.p.** więcej niż w poprzednim kwartale. Najbardziej, bo o **1,49 p.p.**, wzrosła popularność najmniejszych mieszkań, tj. z kategorii do 35 m² (**9,17%** całego obrotu w Warszawie). Natomiast spadki zanotowano w segmencie mieszkań pomiędzy 55 i 65 m² (o **2,65 p.p.**), pomiędzy 75 i 85 m² (o **1,67 p.p.**) oraz w przypadku największych lokali powyżej 100 m² (o **1,17 p.p.**).

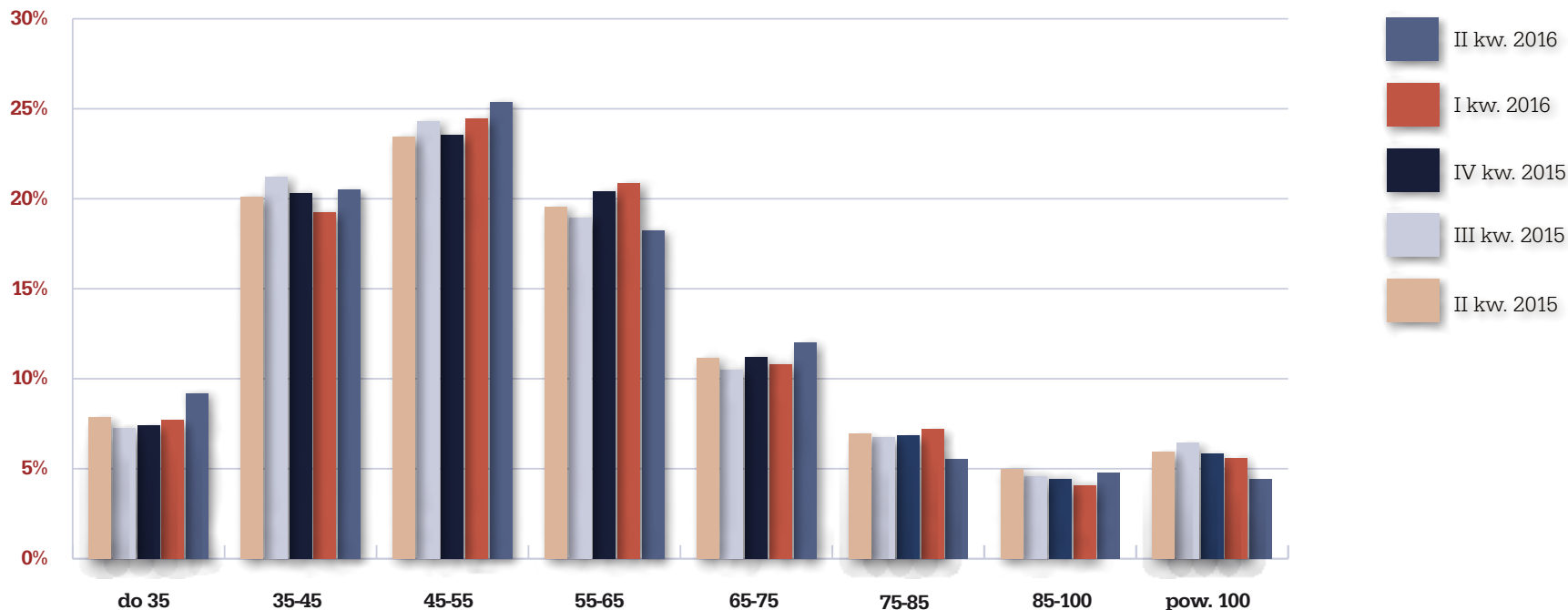
W odniesieniu do analogicznego kwartału 2015 roku, wzrost w strukturze wielkościowej warszawskich lokali odnotowano w przypadku mieszkań o powierzchni do 35 m² (o **1,28 p.p.**) oraz od 45 do 55 m² (o **1,95 p.p.**), natomiast spadki zarejestrowano w kategorii wielkościowej od 55 do 65 m² (o **1,30 p.p.**), od 75 do 85 m² (o **1,43 p.p.**) i kategorii o powierzchni powyżej 100 m² (o **1,53 p.p.**).

Tabela 12. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie w okresie II kw. 2015 – II kw. 2016 r.

	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
do 35	7,89%	7,26%	7,40%	7,69%	9,17%
35-45	20,10%	21,20%	20,32%	19,27%	20,50%
45-55	23,44%	24,30%	23,57%	24,48%	25,39%
55-65	19,53%	18,96%	20,39%	20,88%	18,23%
65-75	11,17%	10,52%	11,21%	10,81%	11,99%
75-85	6,95%	6,75%	6,87%	7,19%	5,52%
85-100	4,97%	4,58%	4,42%	4,09%	4,78%
pow. 100	5,94%	6,43%	5,82%	5,58%	4,41%

Źródło: AMRON

Wykres 24. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie w okresie II kw. 2015 – II kw. 2016 r.



Źródło: AMRON

Komentarz do Raportu

– prof. Jacek Łaszek, Szkoła Główna Handlowa



Jest nieźle

No to mamy boom na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce. Boom rozumiany klasycznie, czyli sytuację, gdy przekraczamy poziom produkcji z poprzedniego cyklu. Jak już pisałem, nie jest on połączony z boomem kredytowym ani narastającą bańką cenową – ceny są stabilne, akcja kredytowa rośnie, ale raczej powoli. Główne czynniki sprawcze tej sytuacji są dobrze znane, można by powiedzieć, sytuacja jest podręcznikowa. Nie działają wprawdzie czynniki demograficzna, ale działa – i to jak widać skutecznie – czynnik wyrównywania luki w poziomie konsumpcji mieszkaniowej. Ten poziom jeszcze niedawno był adekwatny do naszego poziomu rozwoju, ale dzisiaj już nie jest i jeżeli nasze dochody będą dalej systematycznie rosły, to nasze aspiracje mieszkaniowe też będą. Część istniejącego zasobu uznamy za niepotrzebny i będziemy chcieli budować nowy. Będziemy chcieli mieć lepsze mieszkanie, lepiej położone, może drugie, może w lepszym mieście, może mieć mieszkanie na wynajem. Ten wzrost aspiracji może być duży, jeżeli porównamy się do krajów UE i oby nie rosły one za szybko, bo wtedy możemy mieć kłopoty. Trwały przyrost realnych dochodów w dłuższym okresie generuje przyrost popytu mieszkaniowego trochę poniżej 1%, ale liczonego względem wartości zasobu. Trwały, kilkuletni przyrost tych dochodów na poziomie 3 – 4% może generować już popyt powyżej 200 tysięcy mieszkań rocznie. Zwłaszcza, jeżeli korzystnie oddziałują pozostałe czynniki, czyli jest dostępny kredyt, stopy procentowe są korzystne, są dostępne subsydia rządowe. Spadek stopy procentowej z 7% do niecałych 4% to dodatkowo spadek ceny kredytu o 40%,

a do tego dochodzą subsydia. Ale, co oczywiste, te stopy wzrosną i warto o tym pamiętać, udzielając dzisiaj kredytów. W tej nadzwyczaj korzystnej sytuacji, popytu nie hamują ani konsekwencje podatku bankowego, ani nowe, ostrzejsze wymogi dotyczące LtV. Sektor bankowy póki co uniknął naprawdę potencjalnie dużych problemów z kredytami frankowymi. A więc jak na razie mamy dużo szczęścia. Analizy modelu rynku nieruchomości w największych miastach Polski pokazują, że motyw konsumpcyjny nie tłumaczy przyspieszenia z lat 2015 i 2016. Dopiero dodanie modułu inwestycyjnego, estymowanego na około 30%, wyjaśnia zjawiska rynkowe. Motyw inwestycyjny jest przy tym traktowany, jako zakup mieszkania na wynajem. To zrozumiałe, że w dzisiejszych, niepewnych czasach oszczędzający nie ufają pieniądzu papierowemu i chcą mieć coś bardziej materialnego, konkretnego. Inwestycje mieszkaniowe są przy tym korzystne dla gospodarki w przeciwieństwie do drugiego, tradycyjnego środka tezauryzacji – złota, które musielibyśmy importować. Patrząc do przodu, warto jednak zauważyć, że te mieszkania prędzej czy później pójdą na rynek na wynajem, tworząc presję na rozsądne uregulowanie relacji wynajmujący – lokator. A ileż to już rządów obiecywało rozsądne rozwiązania w tym zakresie. Co ciekawe, i potwierdzają to modelowanie sektora jak też zwykła obserwacja, cały czas nie działa czynnik spekulacyjny i ceny są stabilne. Ale można też powiedzieć (będzie to prawda), że ceny są stabilne, więc brak jest spekulacji. No cóż, na rynku deweloperskim jest dobrze i w odróżnieniu od reszty gospodarki, nie ma może ambitnych planów, ale też i problemu z inwestycjami prywatnymi. Starajmy się więc łączyć szczęście z rozumem i przynajmniej nie popsuć tego, co jest.

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

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 nieruchomościami. Od 12 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 nieruchomościami **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 ściśle określonego segmentu rynku, lokalizacji i przedziału czasowego. Od

początku roku 2014 oferujemy również usługi w zakresie obsługi wycen nieruchomości realizowanych przez sieć współpracujących z nami rzeczoznawców majątkowych.

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. Obecnie z Systemu AMRON korzysta ponad 500 podmiotów aktywnych na rynku nieruchomości. 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, info@amron.pl

sarfin System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości

System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości (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. W Systemie uczestniczy 19 banków, które zgodnie z zasadą wzajemności przekazują do Systemu własny wkład informacyjny i w zamian otrzymują raporty zawierające dane zagregowane, umożliwiające ocenę wielkości i dynamiki rynku oraz własnej na nim pozycji. Informacje gromadzone w Systemie są odzwierciedleniem ok. 95% rynku kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych. 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.

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.

System SARFiN stanowi cenne źródło informacji, dzięki któremu możliwa jest weryfikacja tendencji na rynku finansowania nieruchomości.

Decyzją Zarządu ZBP, obsługa i administrowanie Systemem SARFiN powierzone zostały Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o., które w podobnym zakresie obsługuje pozostałe Systemy Wymiany Informacji ZBP. Oznacza to, że System SARFiN podlega wewnętrznym politykom i procedurom gwarantującym wysoką jakość przetwarzanych informacji, bezpieczeństwo aplikacji i zarządzanie projektem w sposób zgodny z wymaganiami KNF zdefiniowanymi w Rekomendacji D. Wykonawcą czynności związanych z obsługą i administrowaniem Systemem SARFiN jest Centrum AMRON, działające w ramach struktury organizacyjnej CPBiI.

Kontakt:

Marta Polkowska
Administrator Danych Systemu SARFiN
Centrum AMRON
ul. Cicha 7
00-353 Warszawa
tel.: 22/ 463 47 68
e-mail: marta.polkowska@amron.pl, sarfin@amron.pl

Raport AMRON-SARFiN – kontakt

Agnieszka Pilcicka
Analityk 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 oraz prof. SGH Jackiem Łaszkiem pod redakcją Agnieszki Gołębiowskiej (agnieszka.golebiowska@amron.pl). Dane oraz komentarze zostały przygotowane przez zespoły AMRON i SARFiN: Agnieszkę Pilcicką (agnieszka.pilcicka@amron.pl), Jerzego Ptaszyńskiego (jerzy.ptaszynski@amron.pl), Bolesława Melucha (bmeluch@zbp.pl) oraz Martę Polkowską (marta.polkowska@amron.pl).

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

Opracowanie graficzne:

Stämpfli

creative

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