

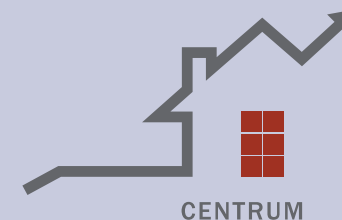
# Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach  
mieszkaniowych i cenach  
transakcyjnych nieruchomości

# 1/2018

maj 2018

WERSJA ROZSZERZONA



**AMRON**

Raport nr 35,  
data publikacji:  
22 maja 2018



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

## Spis treści

Raport w liczbach	3
Spis wykresów	4
Spis tabel	6
Wstęp – o Raporcie	7
Analiza otoczenia rynkowego	9
Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych	10
Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych	10
Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	10
Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych	10
Waluta kredytu	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	17
Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3	18
Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych	19
Program „Mieszkanie dla Młodych”	20
Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych	22
Wyniki sektora budownictwa mieszkaniowego	22
Średnie ceny transakcyjne mieszkań	23
Zmiana wartości zabezpieczeń hipotecznych	26
Średnie stawki czynszu najmu mieszkań	27
Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie	33
Struktura obrotu na warszawskim rynku mieszkaniowym	34
Komentarz do Raportu	35
System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami	37
System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości	37
Raport AMRON-SARFiN – kontakt	38

## Raport w liczbach

I kw. 2018		zmiana I kw. 2018 /IV kw. 2017
<b>393,180 mld zł</b>	ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	<b>1,13%</b> ↗
<b>2,168 mln</b>	liczba czynnych umów kredytowych	<b>1,26%</b> ↗
<b>55 156</b>	liczba umów zawartych	<b>23,27%</b> ↗
<b>12,915 mld zł</b>	wartość umów zawartych	<b>18,19%</b> ↗
<b>234 153 zł</b>	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	<b>4,12%</b> ↘
<b>205,95 pkt.</b>	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	<b>0,28 pkt.</b> ↘
<b>42,93%</b>	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	<b>0,55 pkt. proc.</b> ↗
<b>98,66%</b>	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	<b>0,27 pkt. proc.</b> ↘
<b>0,90%</b>	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w EUR	<b>0,19 pkt. proc.</b> ↗
<b>64,08%</b>	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	<b>1,25 pkt. proc.</b> ↗
<b>438 693 zł</b>	całkowita średnia cena transakcyjna mieszkania w Warszawie	<b>2,27%</b> ↘
<b>7 824 zł</b>	średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie	<b>0,74%</b> ↘

## Spis wykresów

- Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w okresie 2006 – I kw. 2018 r. **10**
- Wykres 2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld zł) w okresie 2006 – I kw. 2018 r. **10**
- Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r. **11**
- Wykres 4. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r. (mld zł) **11**
- Wykres 5. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r. **12**
- Wykres 6. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r. **13**
- Wykres 7. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu – porównanie wyników I kwartału 2017 r. i I kwartału 2018 r. **14**
- Wykres 8. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r. **15**
- Wykres 9. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r. **16**
- Wykres 10. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r. **17**
- Wykres 11. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 w okresie I kw. 2005 r. – I kw. 2018 r. **18**
- Wykres 12. Średnia marża kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2017 r. – marzec 2018 r. **19**
- Wykres 13. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2017 r. – marzec 2018 r. **19**
- Wykres 14. Wykorzystanie rocznego limitu środków zaplanowanych na udzielenie finansowego wsparcia w Programie „Mieszkanie dla Młodych” według stanu na 31 marca 2018 roku (w mln zł) **20**
- Wykres 15. Liczba i kwota wniosków zaakceptowanych przez banki w okresie I kw. 2014 r. – I kw. 2018 r. – Program „Mieszkanie dla Młodych” **20**
- Wykres 16. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w okresie I kw. 2017 r. – I kw. 2018 r. **22**
- Wykres 17. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2017 r. – I kw. 2018 r. w ujęciu kwartalnym **23**
- Wykres 18. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2017 r. i I kw. 2018 r. **23**

- » Wykres 19. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2014 r. – I kw. 2018 r. **24**
- » Wykres 20. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w podziale na liczbę pokoi w I kw. 2018 r. **25**
- » Wykres 21. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w I kw. 2018 r. **26**
- » Wykres 22. Przeciętny metraż mieszkania w badanych miastach w I kw. 2018 r. (m<sup>2</sup>) **26**
- » Wykres 23. Wskaźniki zmian wartości nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie hipoteczne w okresie I kw. 2007 r. – I kw. 2018 r. **27**
- » Wykres 24. Średnie stawki czynszu najmu mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2014 r. – I kw. 2018 r. **28**
- » Wykres 25. Rozpiętość stawek czynszu najmu mieszkania w wybranych miastach na podstawie aktualnie obowiązujących umów najmu **30**
- » Wykres 26. Średnie miesięczne stawki czynszu najmu mieszkania w wybranych miastach w podziale na liczbę pokoi na podstawie aktualnie obowiązujących umów najmu **31**
- » Wykres 27. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie w okresie I kw. 2017 r. – I kw. 2018 r. **33**
- » Wykres 28. Struktura obrotu na warszawskim rynku lokali mieszkalnych w I kw. 2018 r. w podziale na rynek wtórny i pierwotny **34**
- » Wykres 29. Struktura obrotu na warszawskim rynku lokali mieszkalnych w I kw. 2018 r. w podziale na liczbę pokoi **34**

## Spis tabel

- » Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r. **11**
- » Tabela 2. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r. **12**
- » Tabela 3. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r. **13**
- » Tabela 4. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r. **14**
- » Tabela 5. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r. **15**
- » Tabela 6. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r. **16**
- » Tabela 7. Struktura nowo udzielonych kredytów w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r. w podziale na okres kredytowania **17**
- » Tabela 8. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2017 r. – I kw. 2018 r. **23**
- » Tabela 9. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2014 r. – I kw. 2018 r. **24**
- » Tabela 10. Średnie stawki czynszu najmu mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2014 r. – I kw. 2018 r. **29**
- » Tabela 11. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie w okresie I kw. 2017 – I kw. 2018 r. **33**

## Wstęp – o Raporcie

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



Szanowni Państwo,

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

ceny transakcyjne lokali mieszkalnych, a od roku również stawki czynszu najmu mieszkań. W najnowszej edycji Raportu prezentujemy wyniki pierwszego kwartału 2018 roku w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów.

Lansowany w mediach obraz bezpiecznego i rentownego inwestowania w mieszkania na wynajem systematycznie podgrzewa atmosferę na rynku inwestycji mieszkaniowych. Popyt i ceny napędzają zwłaszcza inwestorzy szukający lokali na wynajem krótkoterminowy. Z drugiej strony za przyspieszeniem decyzji o inwestowaniu w mieszkania przemawiają coraz wyraźniejsze sygnały z sektora deweloperskiego, wskazujące na trzy bariery, które jeśli nie wyhamują znacząco liczby nowych inwestycji, to z pewnością przełożą się na znaczący wzrost cen mieszkań realizowanych w rozpoczynanych właśnie nowych inwestycjach, czyli ograniczenia w dostępie do nowych gruntów pod inwestycje, brak siły roboczej w budownictwie oraz wzrost cen materiałów budowlanych.

Kolejnym argumentem za inwestowaniem w nowe mieszkania na wynajem jest brak efektów w realizacji zapowiadanego przed ponad dwoma laty rządowego Programu „Mieszkanie Plus”. Inwestują więc również

Ci, którzy wstrzymywali się z taką decyzją, zakładając, że uruchomienie Programu „Mieszkanie Plus” – budowy przez państwo tanich mieszkań na wynajem – może znacząco wpłynąć na obniżenie rentowności najmu w najbliższych latach. Powołanie z dniem 30 stycznia 2018 roku Rady Mieszkaniowej i deklaracja Premiera Mateusza Morawieckiego o osobistym koordynowaniu polityki mieszkaniowej zostało potraktowane – również przez ZBP – jako szansa na nowe otwarcie tego tematu i w pierwszych dniach lutego 2018 roku Prezes ZBP skierował do Premiera i Przewodniczącego Rady Mieszkalnictwa ofertę włączenia się sektora bankowego w modyfikację Narodowego Programu Mieszkaniowego. Niestety, po kilku posiedzeniach Rady Mieszkaniowej najaktywniejszy jej członek – były Minister Budownictwa, a obecnie Prezes Zarządu BGK Nieruchomości, Pan Mirosław Barszcz – określił ogłoszone dwa lata wcześniej założenia Programu „Mieszkanie Plus” jako nierealne, a Rada zaproponowała nowe pomysły, rezygnując przy tej okazji ze stworzenia systemu oszczędzania na cele mieszkaniowe, rekomendowanego od kilku lat przez ZBP. Przedłożone po raz kolejny przez Związek Banków Polskich propozycje rozwiązań alternatywnych nie spotkały się z jakimkolwiek zainteresowaniem ze strony rządu i powołanej Rady Mieszkalnictwa.

Oczywiście istotnym katalizatorem wzrostu akcji kredytowej w pierwszy kwartale 2018 roku były nadal utrzymujące się historycznie niskie podstawowe stopy procentowe. Efektem tych wszystkich czynników była **najwyższa od III kwartału 2011 roku akcja kredytowa z liczbą ponad 55 tys. sztuk nowych kredytów hipotecznych na łączną kwotę prawie 13 mld zł**, co oznacza wzrost w relacji do poprzedniego kwartału odpowiednio o **23,27%** oraz o **18,19%**.

Również sektor deweloperski nie zwalnia tempa. Po zamknięciu kolejnego rekordowego roku 2017, deweloperzy starają się zaspokajać

rosnące apetyty inwestorów, ale zapas niesprzedanych mieszkań szybko się kurczy, co przekłada się również na istotny wzrost cen transakcyjnych.

W porównaniu do I kwartału 2017 roku, we wszystkich analizowanych aglomeracjach zarejestrowano wzrost przeciętnej ceny transakcyjnej 1 m<sup>2</sup> użytkowej mieszkania. Najbardziej, bo aż o **653 zł/m<sup>2</sup>**, wzrosła średnia cena w Gdańsku. Nieco mniejsze wzrosty zanotowano we Wrocławiu, w aglomeracji katowickiej i Łodzi, odpowiednio o **376 zł/m<sup>2</sup>**, **309 zł/m<sup>2</sup>** i **288 zł/m<sup>2</sup>**.

W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, we wszystkich badanych kategoriach na rynku budowlanym zanotowano wzrosty: liczba wydanych pozwoleń na budowę była wyższa o **10,84%**, liczba rozpoczętych budów – o **8,53%**, a liczba mieszkań oddanych do użytkowania – o **10,65%**. Nic nie potwierdza zapowiadanej przez niektórych analityków rynku szybkiej korekty cen mieszkań.

Struktura cenowa i powierzchniowa kupowanych mieszkań oraz udział kredytów w ich finansowaniu pozwalają określić zachowania inwestorów jako racjonalne. **Ponad 75% nabywanych mieszkań ma powierzchnię poniżej 65 m<sup>2</sup>, cena nabywanych mieszkań w ponad 75% nie przekracza 300 tys. złotych, a zaciągane kredyty hipoteczne w 57% charakteryzują się wskaźnikiem LtV niższym niż rekomendowany przez Rekomendację S poziomem 80%**. Ponadto relacja liczby transakcji na rynku pierwotnym do liczby

transakcji zawieranych na rynku wtórnym we wszystkich większych aglomeracjach wskazuje jednoznacznie, że są to nadal rynki nienasycone i cechuje je duży niedobór lokali.

Zachęcam do analizy zbieżności procentowego wzrostu stawek najmu mieszkań i zmian cen transakcyjnych w poszczególnych lokalizacjach. W odniesieniu do I kwartału 2017 roku przeciętna stawka czynszu najmu mieszkania nieznacznie spadła jedynie w Poznaniu i w Krakowie. W pozostałych miastach zanotowano wzrost przeciętnego czynszu za wynajem mieszkania. Najbardziej wzrosła przeciętna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie – o **142 zł (9,20%)**, w Łodzi – o **86 zł (9,69%)** i w Gdańsku – o **79 zł (5,57%)**.

Wyniki pierwszego kwartału 2018 roku potwierdzają naszą prognozę o możliwym przekroczeniu w roku 2018 pułapu **200 tys. kredytów hipotecznych o wartości łącznej sięgającej nawet 50 mld złotych**.

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](mailto: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.

## Analiza otoczenia rynkowego

Na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce nadal trwa dobra passa. Ogólna sytuacja gospodarcza kraju w I kwartale 2018 roku zachęcała do zaciągania kredytów hipotecznych i zakupu nieruchomości nie tylko na własny użytek, ale również w celach inwestycyjnych – na wynajem lub w celu późniejszej odsprzedaży z zyskiem, co jest ostatnio popularne z uwagi na rosnące ceny nieruchomości. Nawet zakończenie Programu „Mieszkanie dla Młodych” nie wpłynęło na ograniczenie sprzedaży. W I kwartale 2018 roku popyt nie stanowił problemu, mieszkania deweloperskie sprzedawały się bardzo dobrze a znalezienie gotowych lokali na rynku pierwotnym jest coraz trudniejsze. Pojawiają się jednak pierwsze oznaki zadyszki po stronie podaży. Mimo dobrych wyników branży deweloperskiej osiągniętych w minionym kwartale, coraz częściej pojawiają się głosy o możliwych problemach w związku ze wzrostem kosztów materiałów budowlanych i robocizny, a także cen gruntów.

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

- dobre wyniki polskiej gospodarki, takie jak stabilny wzrost gospodarczy, niskie bezrobocie, wzrost wynagrodzeń oraz rekordowo niski deficyt sektora finansów publicznych;

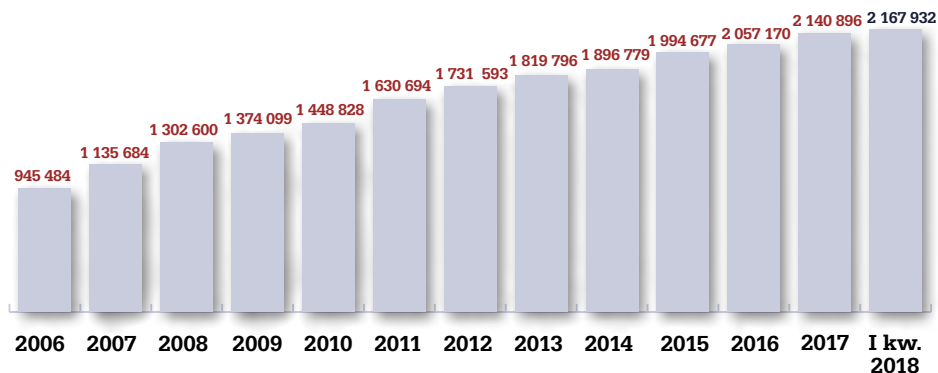
- spadek inflacji poniżej 2% i wyjątkowo niskie stopy procentowe (stopa referencyjna NBP na poziomie 1,5%) powodują, że koszt obsługi kredytu mieszkaniowego jest niski a rentowność inwestycji mieszkaniowej wysoka w porównaniu do lokat bankowych;
- uruchomienie w dniu 2 stycznia 2018 roku ostatniej puli środków w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych” wsparło wyniki akcji kredytowej i sprzedaży mieszkań;
- systematyczny wzrost cen gruntów pod zabudowę i rosnące koszty budowy płynące z deficytu siły roboczej i rosnących kosztów materiałów budowlanych wywołują presję na wzrost cen mieszkań na rynku pierwotnym;
- planowane zmiany regulacyjne – specustawa inwestycyjna, pomysł likwidacji otwartych rachunków powierniczych oraz zmiana koncepcji Programu „Mieszkanie Plus” – powodują wzrost ryzyka działalności deweloperskiej.

## Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

### Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych

W I kwartale 2018 roku zarejestrowano wzrost liczby czynnych umów o kredyt mieszkaniowy o **27 036** sztuk, czyli **1,26%** w porównaniu do stanu na koniec poprzedniego kwartału. Na dzień 31 marca 2018 roku portfel kredytów mieszkaniowych liczył **2 167 932** czynne umowy.

Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w okresie 2006 – I kw. 2018 r.



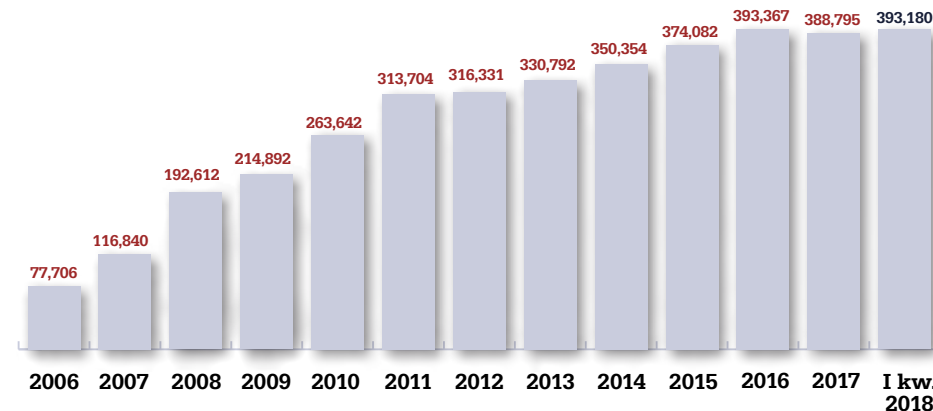
Źródło: SARFiN

### Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych na koniec I kwartału br. wyniósł **393,180 mld zł**. Oznacza to wzrost o **1,13%** w odniesieniu do stanu z IV kwartału 2017 roku, czyli nominalnie o **4,386 mld zł**.

Wykres 2 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 – I kw. 2018 r.



Źródło: NBP

### Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

W I kwartale 2018 roku zanotowano istotny wzrost akcji kredytowej w Polsce. Łączna liczba nowych umów o kredyt mieszkaniowy zawartych w okresie od stycznia do marca wyniosła **55 156** sztuk, czyli więcej o **23,27%** w porównaniu do poprzedniego kwartału, natomiast ich wartość była wyższa o **18,19%** i wyniosła **12,915 mld zł**. Są to najlepsze kwartalne wyniki od 2011 roku.

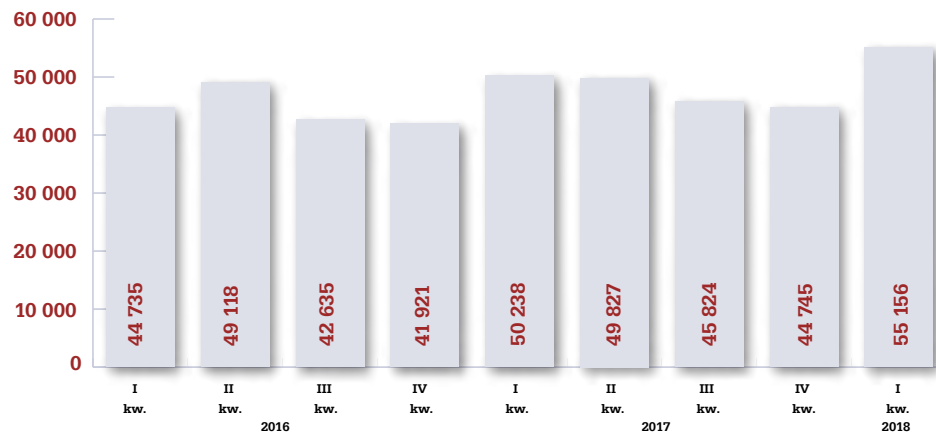
Wyniki akcji kredytowej były również znacznie lepsze w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. Liczba udzielonych kredytów wzrosła o **9,79%** (nominalnie **4 918** umowy), a ich wartość o **17,30%** (nominalnie **1,905 mld zł**).

Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r.

okres	wartość w mld PLN	zmiana / poprzedni kwartał	liczba	zmiana / poprzedni kwartał
I kw. 2016	9,433	10,85% ↓	44 735	8,15% ↓
II kw. 2016	10,607	12,45% ↑	49 118	9,80% ↑
III kw. 2016	9,676	8,78% ↓	42 635	13,20% ↓
IV kw. 2016	9,780	1,07% ↑	41 921	1,67% ↓
I kw. 2017	11,010	12,58% ↑	50 238	19,84% ↑
II kw. 2017	11,686	6,14% ↑	49 827	0,82% ↓
III kw. 2017	10,950	6,30% ↓	45 824	8,03% ↓
IV kw. 2017	10,928	0,21% ↓	44 745	2,35% ↓
I kw. 2018	12,915	18,19% ↑	55 156	23,27% ↑

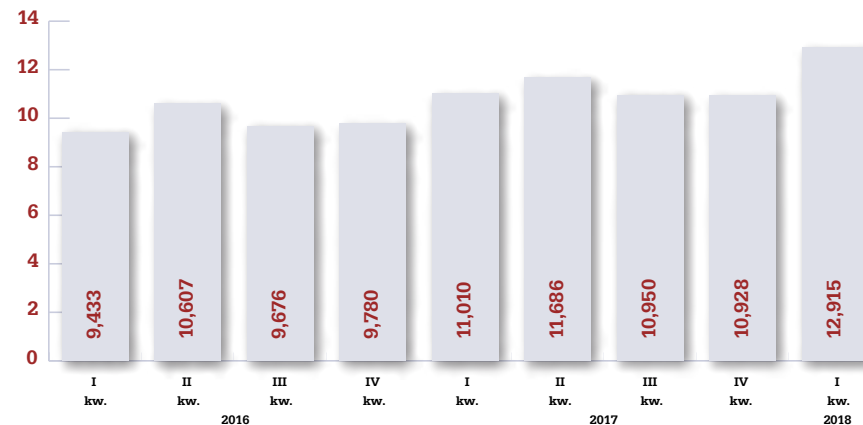
Źródło: SARFiN

Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r.



Źródło: SARFiN

Wykres 4. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r. (mld zł)



Źródło: SARFiN

## Waluta kredytu

W I kwartale 2018 roku udział kredytów złotych w wartości wszystkich kredytów hipotecznych nieznacznie spadł – o **0,27 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału i wyniósł **98,66%**. Kredyty denominowane w euro stanowiły **0,90%** wartości wszystkich nowych kredytów hipotecznych, kredyty we franku szwajcarskim – zaledwie **0,01%**, a kredyty udzielone w pozostałych walutach obcych – **0,43%** wszystkich nowych umów kredytowych.

W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku zanotowano niewielki wzrost udziału wartości nowo udzielonych kredytów w złotychkach – o **0,24 p.p.** Odsetek kredytów mieszkaniowych w euro spadł o **0,14 p.p.**, udział kredytów denominowanych w pozostałych walutach obcych spadł o **0,07 p.p.**, natomiast udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim pozostał na poziomie zbliżonym do wartości z I kwartału 2017 roku.

Tabela 2. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r.

okres	PLN	CHF	EUR	Inne
<b>I kw. 2016</b>	98,44%	0,03%	0,97%	0,56%
<b>II kw. 2016</b>	98,56%	0,04%	0,98%	0,42%
<b>III kw. 2016</b>	98,44%	0,04%	1,06%	0,46%
<b>IV kw. 2016</b>	98,04%	0,09%	1,26%	0,61%
<b>I kw. 2017</b>	98,42%	0,04%	1,04%	0,50%
<b>II kw. 2017</b>	98,80%	0,05%	0,76%	0,39%
<b>III kw. 2017</b>	99,29%	0,01%	0,50%	0,20%
<b>IV kw. 2017</b>	98,93%	0,01%	0,71%	0,35%
<b>I kw. 2018</b>	98,66%	0,01%	0,90%	0,43%

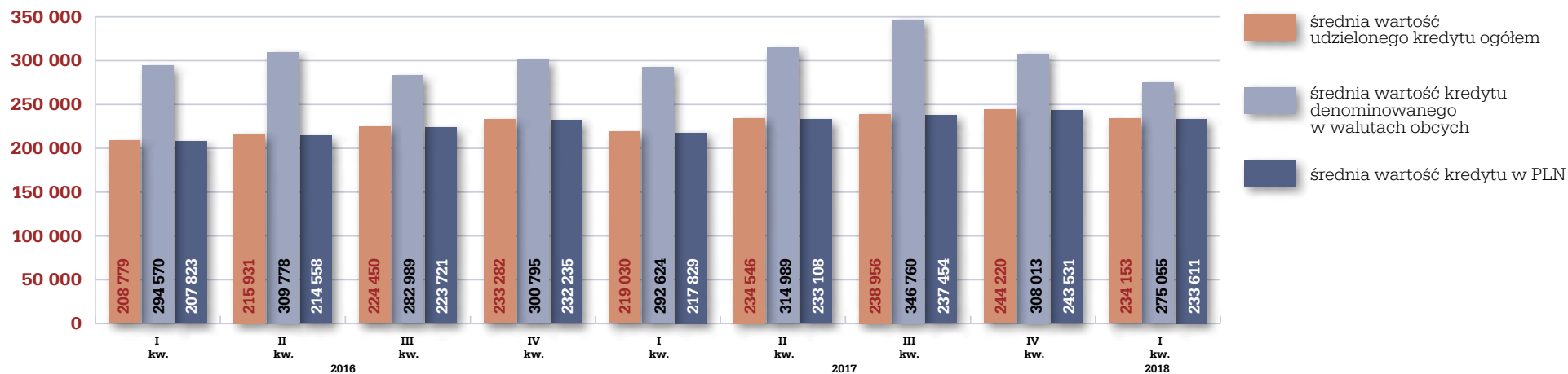
Źródło: SARFiN

## Średnia wartość kredytu

W porównaniu do IV kwartału 2017 roku spadła zarówno średnia wartość kredytu mieszkaniowego udzielonego w I kwartale 2018 roku w rodzimej walucie (o **9 920 zł**, czyli **4,07%**), jak i przeciętna wartość kredytu denominowanego w walutach obcych (o **32 958 zł**, czyli **10,70%**). Tym samym przeciętna wartość nowo udzielonego kredytu hipotecznego ogółem również spadła – o **4,12%** (nominalnie o **10 067 zł**) w odniesieniu do poprzedniego kwartału i wyniosła **234 153 zł**.

W ujęciu rocznym (I kwartał 2018/I kwartał 2017) przeciętna wartość kredytu denominowanego spadła o **6,00%** (nominalnie o **17 569 zł**), natomiast średni kredyt w złotych był wyższy o **7,25%** (**15 782 zł**). Tym samym, w I kwartale 2018 roku średnia wartość kredytu mieszkaniowego ogółem wzrosła o **6,90%**, czyli nominalnie o **15 123 zł** w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku.

Wykres 5. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r.



Źródło: SARFiN

Tabela 3. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r.

okres	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych	średnia wartość kredytu w PLN
<b>I kw. 2016</b>	208 779	294 570	207 823
<b>II kw. 2016</b>	215 931	309 778	214 558
<b>III kw. 2016</b>	224 450	282 989	223 721
<b>IV kw. 2016</b>	233 282	300 795	232 235
<b>I kw. 2017</b>	219 030	292 624	217 829
<b>II kw. 2017</b>	234 546	314 989	233 108
<b>III kw. 2017</b>	238 956	346 760	237 454
<b>IV kw. 2017</b>	244 220	308 013	243 531
<b>I kw. 2018</b>	234 153	275 055	233 611

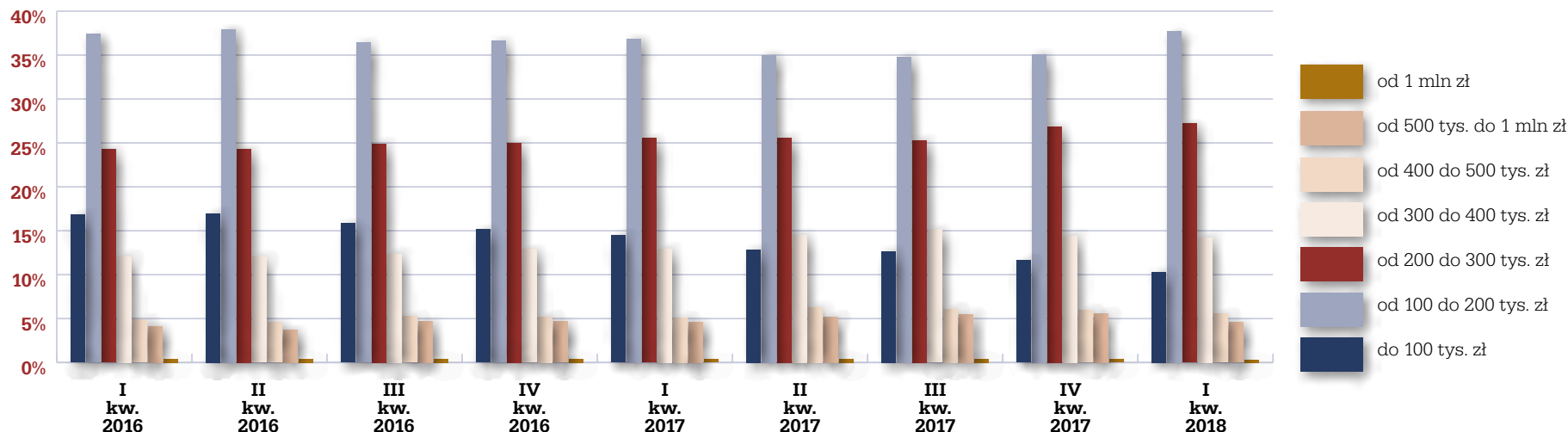
Źródło: SARFiN

## Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

W I kwartale 2018 roku zanotowano spadek popularności kredytów mieszkaniowych o najniższych wartościach. Udział kredytów na kwotę do 100 tys. zł w strukturze nowo udzielonych kredytów hipotecznych ze względu na wartość spadł o **1,31 p.p.** i wyniósł **10,33%**. Spadł również udział kredytów o wartości z przedziału od 500 tys. zł. do 1 mln zł – o **1,00 p.p.** i wyniósł **4,60%**. Natomiast najpopularniejszy segment kredytów z przedziału 100 – 200 tys. zł stanowił **37,74%**, czyli o **2,66 p.p.** więcej w porównaniu do IV kwartału 2017 roku. W pozostałych kategoriach zmiany były minimalne, poniżej **0,50 p.p.**

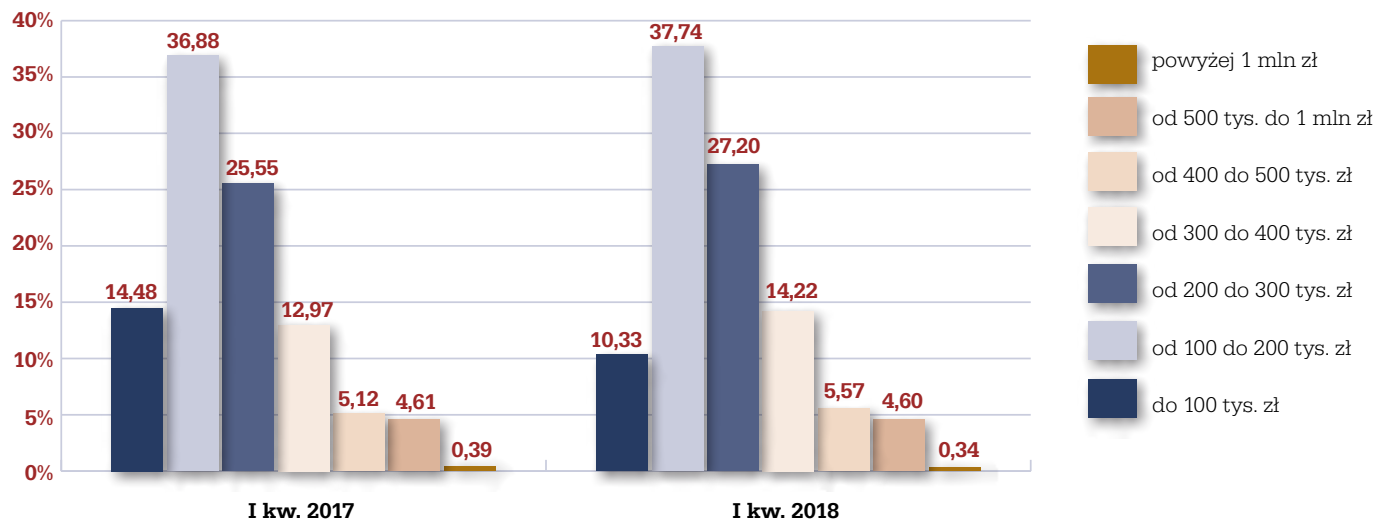
W skali roku największą zmianę zanotowano w przypadku kredytów na kwotę do 100 tys. zł – ich udział w wolumenie nowych kredytów mieszkaniowych spadł o **4,15 p.p.** Odsetek kredytów z przedziału 100 – 200 tys. zł, 200 – 300 tys. zł oraz 300 – 400 tys. zł wzrósł odpowiednio o **0,86 p.p.**, **1,65 p.p.** i **1,25 p.p.**, natomiast udział pozostałych kategorii praktycznie nie uległ zmianie.

Wykres 6. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r.



Źródło: SARFiN

Wykres 7. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu – porównanie wyników I kwartału 2017 r. i I kwartału 2018 r.



Źródło: SARFiN

Tabela 4. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r.

	I kw. 2016	II kw. 2016	III kw. 2016	IV kw. 2016	I kw. 2017	II kw. 2017	III kw. 2017	IV kw. 2017	I kw. 2018
<b>do 100 tys. zł</b>	16,84%	16,98%	15,84%	15,17%	14,48%	12,86%	12,68%	11,64%	10,33%
<b>od 100 do 200 tys. zł</b>	37,40%	37,96%	36,40%	36,60%	36,88%	35,02%	34,81%	35,08%	37,74%
<b>od 200 do 300 tys. zł</b>	24,28%	24,31%	24,91%	25,00%	25,55%	25,62%	25,31%	26,89%	27,20%
<b>od 300 do 400 tys. zł</b>	12,07%	12,02%	12,39%	12,92%	12,97%	14,54%	15,18%	14,45%	14,22%
<b>od 400 do 500 tys. zł</b>	4,89%	4,56%	5,29%	5,24%	5,12%	6,31%	6,09%	5,95%	5,57%
<b>od 500 tys. do 1 mln zł</b>	4,12%	3,76%	4,75%	4,66%	4,61%	5,23%	5,51%	5,59%	4,60%
<b>powyżej 1 mln zł</b>	0,40%	0,41%	0,42%	0,41%	0,39%	0,42%	0,42%	0,39%	0,34%

Źródło: SARFiN

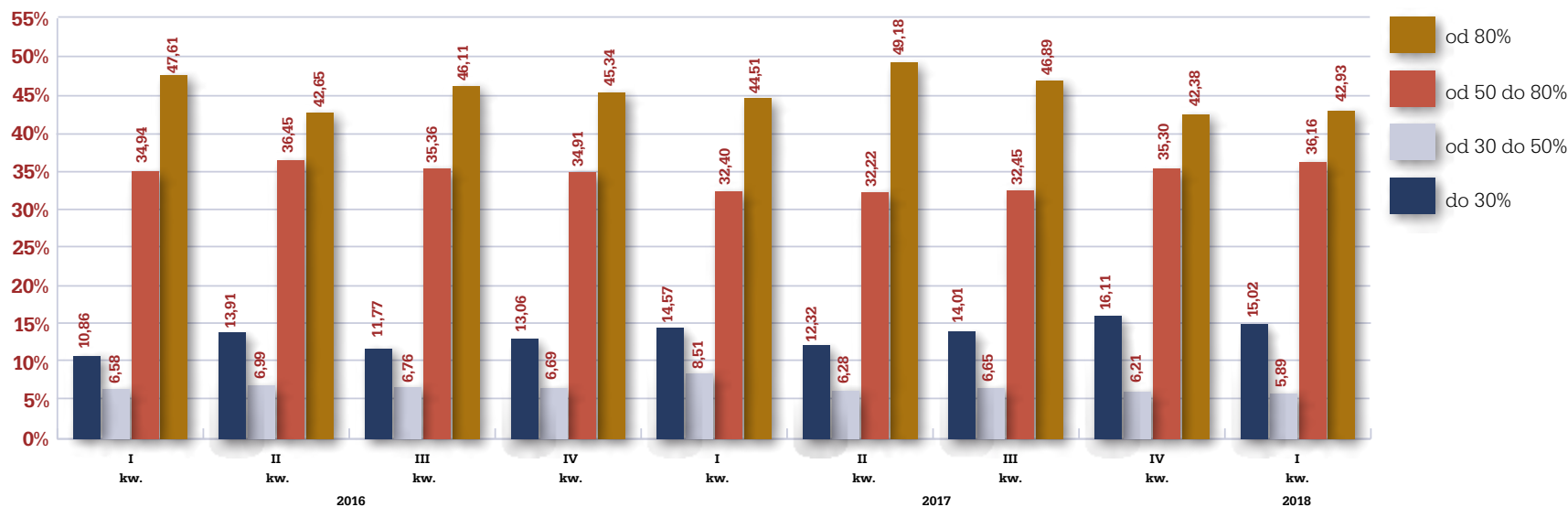
## Struktura wskaźnika LtV

Kredyty mieszkaniowe o wskaźniku LtV na poziomie co najmniej 80% nadal cieszą się największą popularnością – w I kwartale 2018 roku stanowiły **42,93%** wszystkich nowych kredytów, czyli więcej o **0,55 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. W okresie od stycznia do marca br. wzrósł również udział kredytów z LtV od 50 do 80% – o **0,86 p.p.** i wyniósł **36,16%**. W pozostałych kategoriach LtV zarejestrowano mini-

malne spadki. Kredyty z LtV do 30% stanowiły **15,02%** (mniej o **1,09 p.p.**), a kredyty z kategorii LtV pomiędzy 30 i 50% – **5,89%** (mniej o **0,32 p.p.**).

W ujęciu rocznym widać jednak spadek udziału kredytów o wysokim wskaźniku LtV. W odniesieniu do I kwartału 2017 roku, udział kredytów o LtV od 80% spadł o **1,59%**. Spadł również udział kredytów o LtV pomiędzy 30 i 50% – o **2,62 p.p.** Jednocześnie na popularności zyskały kredyty o wskaźniku LtV od 50 do 80%. W porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku udział tych kredytów wzrósł o **3,76 p.p.**

Wykres 8. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r.



Źródło: SARFiN

Tabela 5. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r.

	I kw. 2016	II kw. 2016	III kw. 2016	IV kw. 2016	I kw. 2017	II kw. 2017	III kw. 2017	IV kw. 2017	I kw. 2018
<b>do 30%</b>	10,86%	13,91%	11,77%	13,06%	14,57%	12,32%	14,01%	16,11%	15,02%
<b>od 30 do 50%</b>	6,58%	6,99%	6,76%	6,69%	8,51%	6,28%	6,65%	6,21%	5,89%
<b>od 50 do 80%</b>	34,94%	36,45%	35,36%	34,91%	32,40%	32,22%	32,45%	35,30%	36,16%
<b>od 80%</b>	47,61%	42,65%	46,11%	45,34%	44,52%	49,18%	46,89%	42,38%	42,93%

Źródło: SARFiN

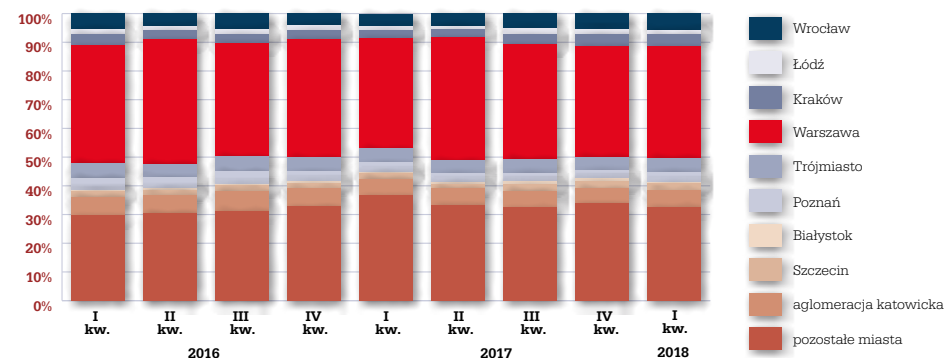
## Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W I kwartale 2018 roku **67,30%** wszystkich nowych kredytów mieszkaniowych zostało udzielonych w największych polskich ośrodkach miejskich – o **1,20 p.p.** więcej w porównaniu do poprzedniego kwartału. Udział Krakowa, Trójmiasta i Szczecina w strukturze nowo udzielonych kredytów pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału. Odsetek kredytów udzielonych w Łodzi i Białymstoku minimalnie spadł, odpowiednio o **0,34 p.p.** i **0,24 p.p.**, natomiast w pozostałych dużych aglomeracjach odnotowano nieznaczne wzrosty, największy w Poznaniu – o **0,57 p.p.**

Również w odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku zanotowano niewielkie zmiany. Wzrósł odsetek kredytów hipotecznych udzielonych w Krakowie, Wrocławiu i Szczecinie, odpowiednio o **1,52 p.p.**,

**1,25 p.p.** i **0,77 p.p.** W pozostałych dużych miastach zmiany były minimalne, natomiast odsetek kredytów udzielonych w mniejszych miejscowościach Polski spadł o **3,91 p.p.**

Wykres 9. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r.



Źródło: SARFiN

Tabela 6. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r.

okres	pozostałe miasta	aglomeracja katowicka	Szczecin	Białystok	Poznań	Trójmiasto	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław
<b>I kw. 2016</b>	29,66%	6,43%	1,83%	0,65%	4,18%	5,19%	40,98%	3,95%	1,61%	5,52%
<b>II kw. 2016</b>	30,53%	6,21%	1,76%	0,62%	3,84%	4,75%	43,27%	3,22%	1,49%	4,31%
<b>III kw. 2016</b>	31,22%	6,87%	2,01%	0,66%	4,19%	5,31%	39,40%	3,29%	1,60%	5,44%
<b>IV kw. 2016</b>	32,83%	6,29%	1,91%	0,63%	3,23%	5,01%	41,37%	3,12%	1,55%	4,06%
<b>I kw. 2017</b>	36,61%	5,92%	1,75%	0,57%	3,26%	4,94%	38,55%	2,71%	1,20%	4,49%
<b>II kw. 2017</b>	33,26%	5,80%	1,64%	0,54%	2,97%	4,62%	42,83%	2,81%	1,25%	4,28%
<b>III kw. 2017</b>	32,47%	5,66%	2,46%	0,96%	3,01%	4,69%	39,97%	3,82%	2,01%	4,95%
<b>IV kw. 2017</b>	33,90%	5,14%	2,60%	0,85%	2,80%	4,77%	38,60%	4,14%	1,85%	5,35%
<b>I kw. 2018</b>	32,70%	5,61%	2,52%	0,61%	3,37%	4,78%	38,93%	4,23%	1,51%	5,74%

Źródło: SARFiN

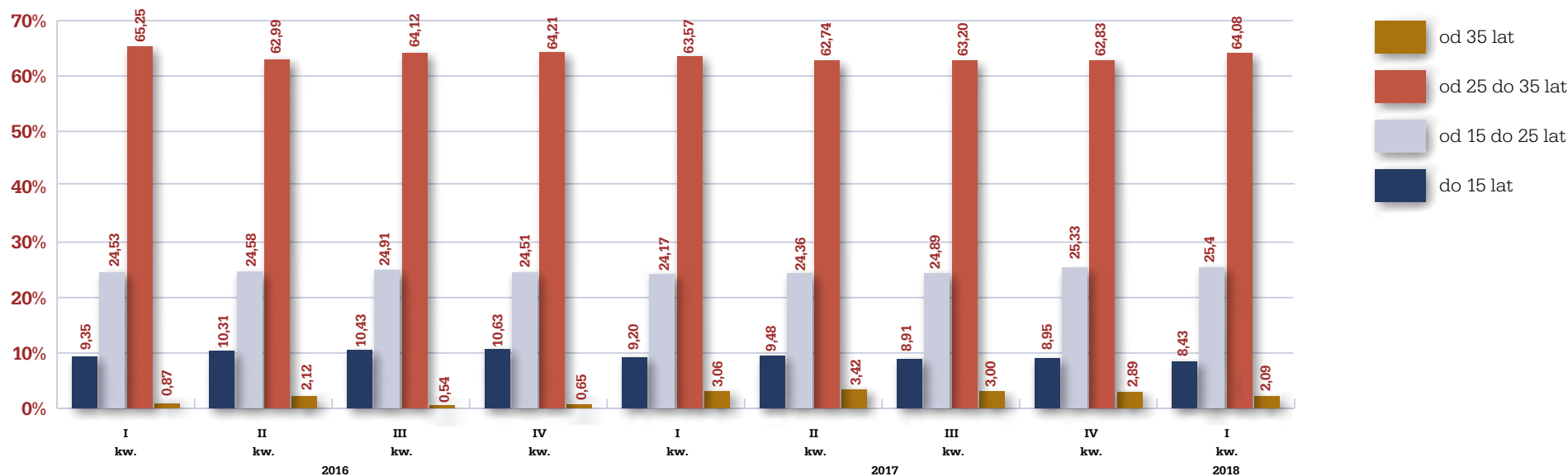
## Okres kredytowania

I kwartał 2018 roku przyniósł minimalne zmiany w strukturze nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania. Nieznacznie wzrósł udział kredytów mieszkaniowych o okresie zapadalności od 25 do 35 lat w ogólnej strukturze nowych umów kredytowych – o **1,25 p.p.** i wyniósł **64,08%**. Natomiast popularność kredytów udzielonych na

okres do 15 lat i od 35 lat spadła w porównaniu do IV kwartału 2017 roku – odpowiednio o **0,52 p.p.** i **0,80 p.p.**

W skali roku nieznaczny wzrost popularności zaobserwowano w kategorii kredytów o okresie zapadalności od 15 do 25 lat oraz od 25 do 35 lat – odpowiednio o **1,23 p.p.** i **0,51 p.p.** Udział kredytów udzielonych na okres do 15 lat spadł o **0,77 p.p.**, a kredytów z kategorii 35 lat i więcej był niższy o **0,97 p.p.** w porównaniu do I kwartału 2017 roku.

Wykres 10. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r.



Źródło: SARFiN

Tabela 7. Struktura nowo udzielonych kredytów w okresie I kw. 2016 r. – I kw. 2018 r. w podziale na okres kredytowania

	I kw. 2016	II kw. 2016	III kw. 2016	IV kw. 2016	I kw. 2017	II kw. 2017	III kw. 2017	IV kw. 2017	I kw. 2018
<b>do 15 lat</b>	9,35%	10,31%	10,43%	10,63%	9,20%	9,48%	8,91%	8,95%	8,43%
<b>od 15 do 25 lat</b>	24,53%	24,58%	24,91%	24,51%	24,17%	24,36%	24,89%	25,33%	25,40%
<b>od 25 do 35 lat</b>	65,25%	62,99%	64,12%	64,21%	63,57%	62,74%	63,20%	62,83%	64,08%
<b>od 35 lat</b>	0,87%	2,12%	0,54%	0,65%	3,06%	3,42%	3,00%	2,89%	2,09%

Źródło: SARFiN

## Indeks Dostępności Mieszaniowej M3

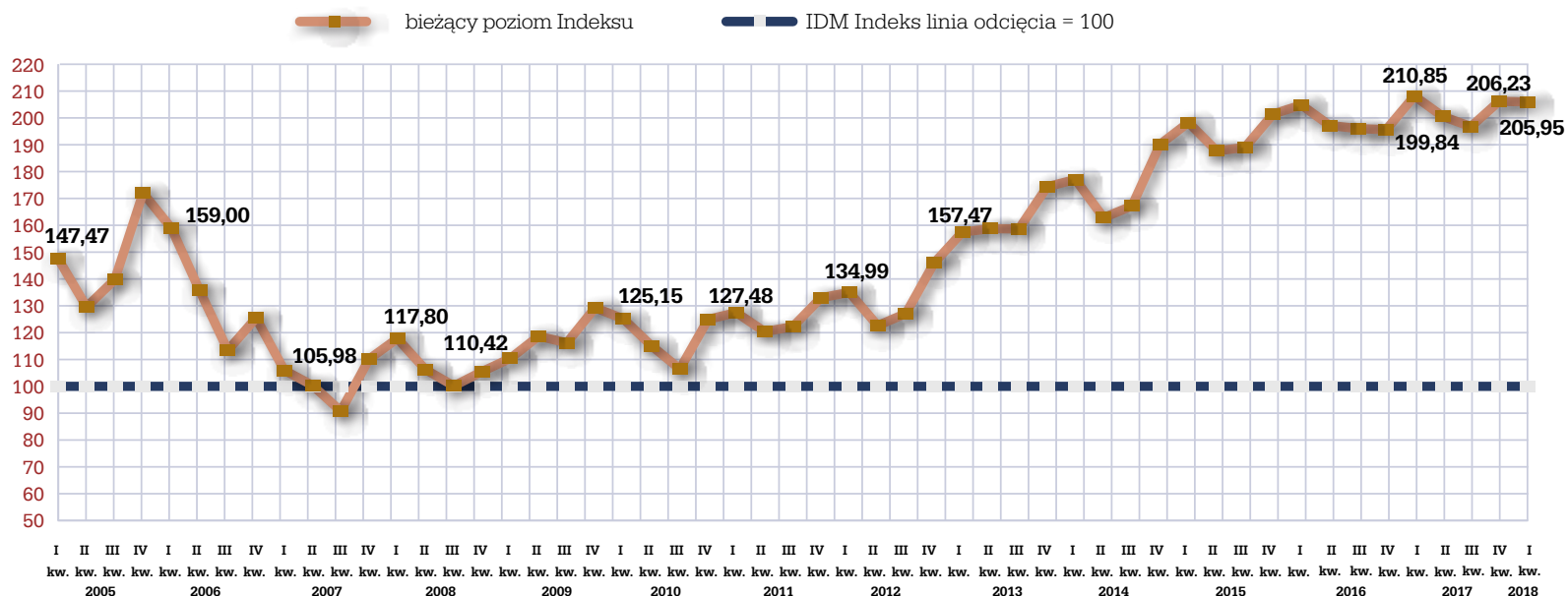
Prezentowany w Raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszaniowej (IDM) M3** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Wpływ na nieznaczny spadek dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w I kwartale 2018 roku miały:

- niewielki wzrost cen nieruchomości w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – o **0,32%** w stosunku do IV kwartału 2017 roku;
- wzrost poziomu oprocentowania nowych kredytów – według NBP – realne oprocentowanie kredytów udzielonych w I kwartale 2018 roku wyniosło **4,61%** (w IV kwartale 2017 roku oprocentowanie wyniosło **4,41%**);

- wzrost średnich dochodów rodziny o **2,35%** w I kwartale 2018 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału;
- poziom kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne na poziomie poprzedniego kwartału (liczone wskaźnikiem inflacji kwartał/kwartał z uwagi na przesunięcie w czasie ogłoszenia wartości minimum socjalnego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych dla kolejnego kwartału) wzrósł o **0,40%**.

Wszystkie te czynniki spowodowały, iż dochód rozporządzalny dla IDM3 (stanowiący albo różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej, lub wartością minimum socjalnego – brana jest do wyliczenia Indeks Dostępności Mieszaniowej kwota niższa) zwiększył się o **2,28%** przy wzroście kosztu kredytu, co spowodowało spadek indeksu o **0,28 pkt.** w I kwartale 2018 roku (poziom indeksu w IV kwartale 2017 roku wyniósł **206,23 pkt.**).

Wykres 11. Indeks Dostępności Mieszaniowej M3 w okresie I kw. 2005 r. – I kw. 2018 r.



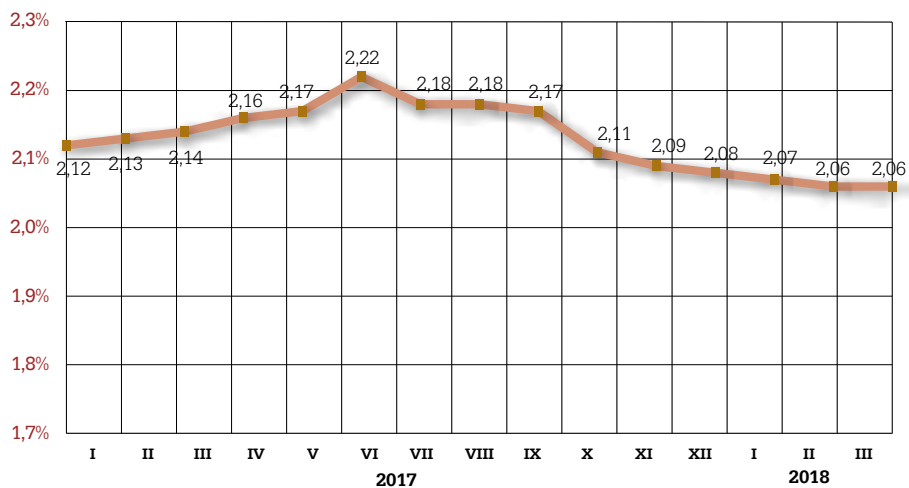
Źródło: ZBP

## Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

Średnia marża kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) w marcu 2018 roku wyniosła **2,06%**, czyli zaledwie o **0,02 p.p.** mniej w porównaniu do grudnia 2017 roku. Rada Polityki Pieniężnej utrzymała stopę referen-

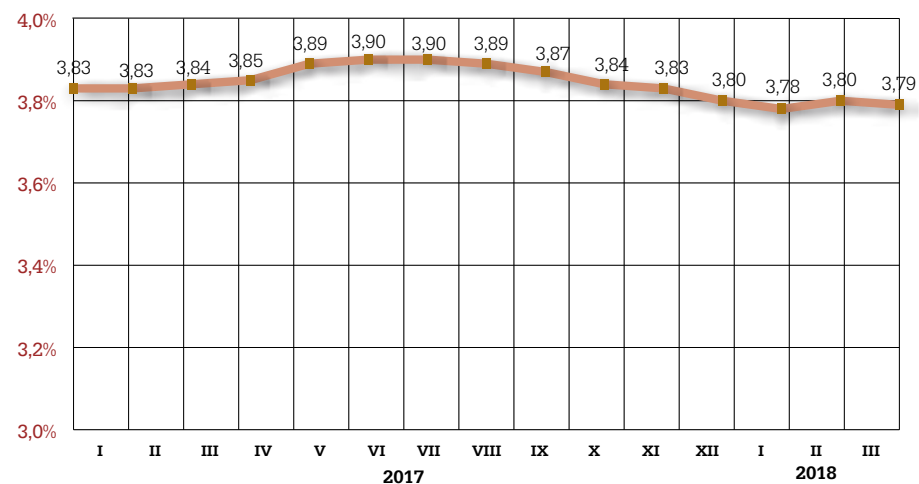
cyjną NBP na poziomie **1,50%**, WIBOR 3M minimalnie spadł i na koniec marca 2018 roku wyniósł **1,70%**, a średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego na koniec I kwartału 2018 roku wyniosło **3,79%**.

Wykres 12. Średnia marża kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2017 r. – marzec 2018 r.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

Wykres 13. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2017 r. – marzec 2018 r.

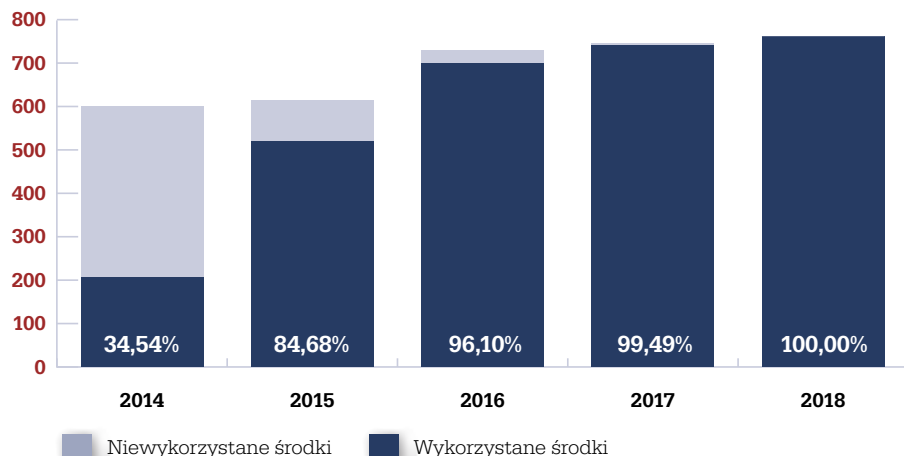


Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

## Program „Mieszkanie dla Młodych”

2 stycznia 2018 roku Bank Gospodarstwa Krajowego wznowił przyjmowanie wniosków o dopłaty w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych”. Ostatnia pula środków w wysokości **381 mln zł** została rozdysponowana w ciągu dwóch dni.

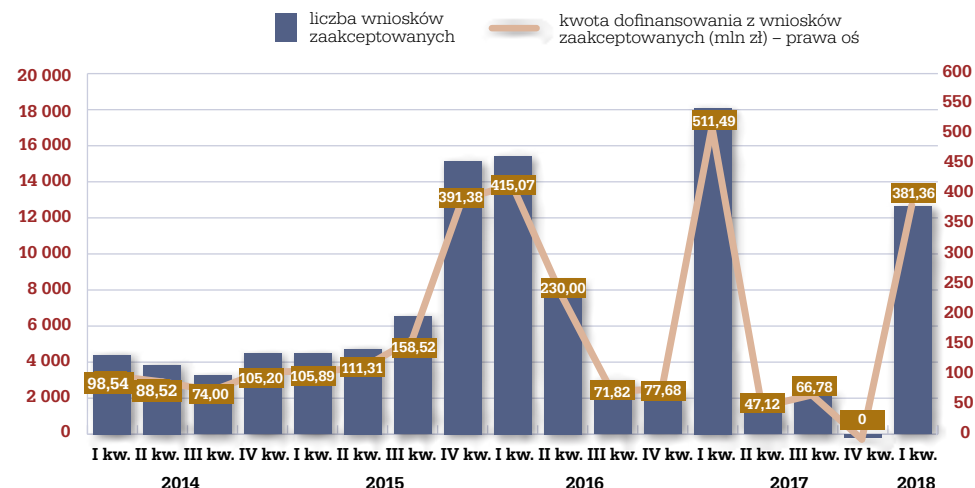
**Wykres 14. Wykorzystanie rocznego limitu środków zaplanowanych na udzielenie finansowego wsparcia w Programie „Mieszkanie dla Młodych” według stanu na 31 marca 2018 roku (w mln zł)**



Źródło: BGK

W I kwartale 2018 roku zaakceptowano **12 638** wniosków o dopłatę na kwotę dofinansowania **381,36 mln zł**. W okresie od stycznia do marca podpisano **11 657** umów kredytowych o wartości **2 073,52 mln zł**. Kredyty udzielone w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych” stanowiły **21,13%** liczby oraz **16,06%** wartości wszystkich umów o kredyt hipoteczny podpisanych w I kwartale bieżącego roku.

**Wykres 15. Liczba i kwota wniosków zaakceptowanych przez banki w okresie I kw. 2014 r. – I kw. 2018 r. – Program „Mieszkanie dla Młodych”**



Źródło: BGK

Podsumowując, w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 31 marca 2018 roku w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych”:

- zaakceptowano **110 711** wniosków o dofinansowanie zakupu mieszkań na łączną kwotę dofinansowania **2,928 mld zł**;
- podpisano **109 727** umów o kredyt hipoteczny o wartości **19,262 mld zł**
  - kredyty z rządowym dofinansowaniem stanowiły **14,07%** liczby oraz **11,13%** wartości wszystkich nowych umów kredytowych;
- łączna suma dofinansowania wkładu własnego i dodatkowego finansowego wsparcia na spłatę części kredytu z budżetu państwa zarezerwowana na wypłaty (w przypadku urodzenia lub przysposobienia trzeciego dziecka w okresie 5 lat od daty zawarcia umowy kupna) wyniosła **2,934 mld zł** (do 31 marca 2018 roku wypłacono około **2,6 mld zł**);

- beneficjentami Programu byli głównie nabywcy mieszkań i domów w największych polskich miastach: w Warszawie (**10 818** wniosków), we Wrocławiu (**5 391** wniosków), w Gdańsku (**5 368** wniosków), w Krakowie (**5 071** wniosków) i w Poznaniu (**4 843** wnioski);
- łączna wartość inwestycji kredytowanych w ramach Programu to **24,489 mld zł**;
- wkład własny beneficjentów Programu średnio wyniósł **ok. 10%** wartości nieruchomości, natomiast po uwzględnieniu dofinansowania z BGK – wzrósł do **21%**;
- średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wyniosła **54,12 m<sup>2</sup>**, a domów jednorodzinnych – **87,40 m<sup>2</sup>**;
- ponad **95%** umów kredytowych dotyczyło zakupu mieszkania;
- prawie **70%** umów kredytowych zostało zawartych na rynku pierwotnym;
- zdecydowana większość beneficjentów Programu to osoby bezdzielne – **ok. 70%**.

## Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

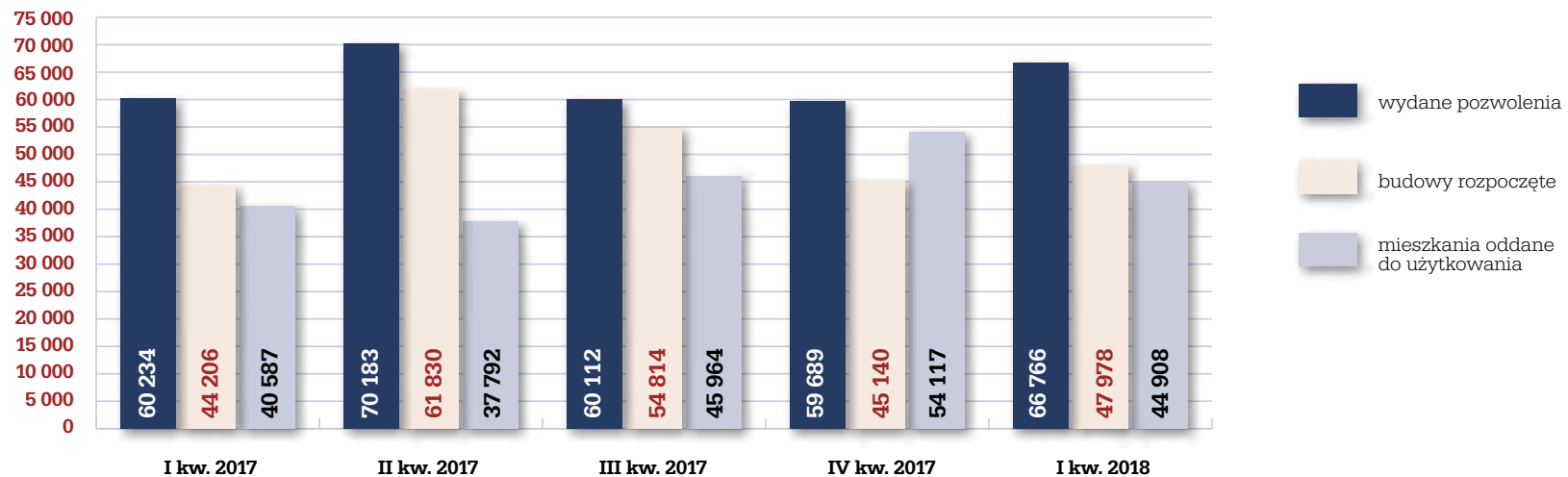
### Wyniki sektora budownictwa mieszkaniowego

Według najnowszych danych opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny, wyniki sektora budownictwa mieszkaniowego utrzymują się na wysokim poziomie. W I kwartale 2018 roku wydano pozwolenia na budowę **66 766** mieszkań i rozpoczęto budowę kolejnych **47 978** lokali, czyli w porównaniu do poprzedniego kwartału odpowiednio więcej o **11,86%** i **6,29%**. Natomiast liczba mieszkań oddanych do

użytkowania była niższa o **17,02%** w odniesieniu do IV kwartału ur. i wyniosła **44 908**.

W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, we wszystkich badanych kategoriach zanotowano wzrosty. Liczba wydanych pozwoleń na budowę była wyższa o **10,84%**, liczba rozpoczętych budów – o **8,53%**, a liczba mieszkań oddanych do użytkowania – o **10,65%**.

Wykres 16. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w okresie I kw. 2017 r. – I kw. 2018 r.



Źródło: GUS

Deweloperzy po raz kolejny poprawili wyniki, potwierdzając wciąż mocno rozpędzoną koniunkturę na pierwotnym rynku mieszkaniowym. Jak pokazują dane Głównego Urzędu Statystycznego, w okresie od stycznia do marca 2018 roku sektor deweloperski rozpoczął budowę **30 732** lokali i uzyskał pozwolenia na budowę kolejnych **43 963** mieszkań. Osiągnięte wyniki stanowią odpowiednio o **18,91%** i **45,25%** więcej niż w IV kwartale 2017 roku i są najwyższymi kwartalnymi wynikami

w całej historii polskiego rynku pierwotnego. W minionym kwartale deweloperzy oddali do użytkowania **24 898** lokali mieszkalnych, czyli o **24,55%** mniej w porównaniu do poprzedniego kwartału.

W porównaniu do I kwartału 2017 roku, liczba pozwoleń na budowę mieszkań uzyskanych przez deweloperów wzrosła o **32,56%**, liczba rozpoczętych inwestycji – o **32,52%**, a liczba mieszkań oddanych do użytkowania – o **12,10%**.

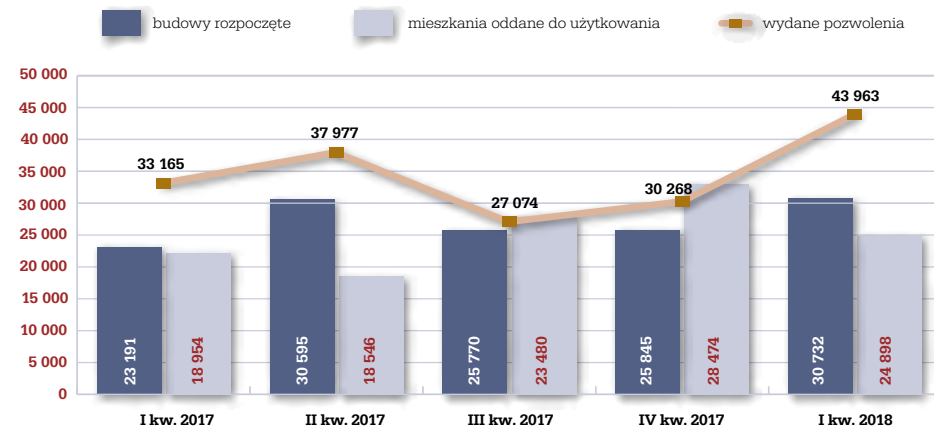
W I kwartale 2018 roku liczba pozwoleń na budowę mieszkań przez deweloperów stanowiła **65,85%** (więcej o **15,14 p.p.** niż w IV kwartale 2017 roku) wszystkich pozwoleń w sektorze budownictwa mieszkaniowego, a liczba budów rozpoczętych przez deweloperów wyniosła **64,05%** (więcej o **6,80 p.p.**) wszystkich rozpoczętych inwestycji. Deweloperzy oddali do użytkowania **55,44%** wszystkich ukończonych w I kwartale 2018 roku mieszkań, czyli mniej o **5,54 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału.

Tabela 8. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2017 r. – I kw. 2018 r.

	2017				2018
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.
<b>wydane pozwolenia</b>	33 165	37 977	27 074	30 268	43 963
<b>budowy rozpoczęte</b>	23 191	30 595	25 770	25 845	30 732
<b>mieszkania oddane do użytkowania</b>	22 210	22 107	27 810	33 000	24 898

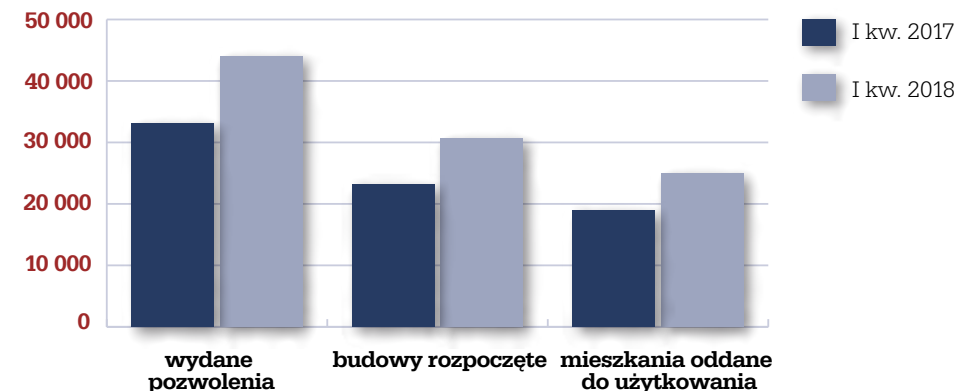
Źródło: GUS

Wykres 17. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2017 r. – I kw. 2018 r. w ujęciu kwartalnym



Źródło: GUS

Wykres 18. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2017 r. i I kw. 2018 r.



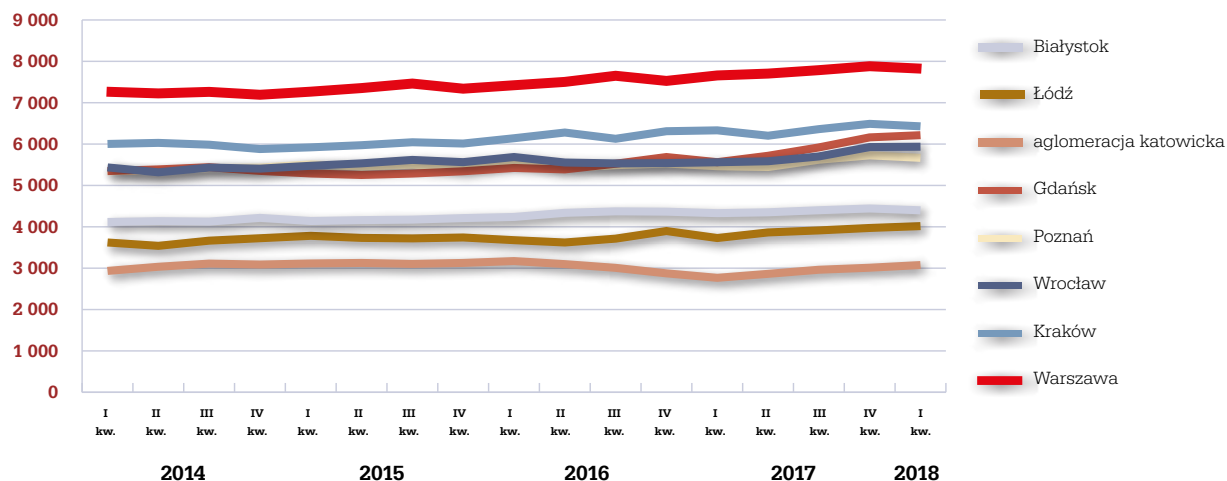
Źródło: GUS

## Średnie ceny transakcyjne mieszkań

W I kwartale 2018 roku tylko w trzech spośród ośmiu badanych lokalizacji zanotowano niewielki wzrost średniej ceny transakcyjnej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w odniesieniu do poprzedniego kwartału. W okresie od stycznia do marca przeciętna cena transakcyjna w aglomeracji katowickiej wzrosła o **65 zł/m<sup>2</sup> (2,17%)**, w Gdańsku – o **53 zł/m<sup>2</sup> (0,86%)**, a w Łodzi – o **45 zł/m<sup>2</sup> (1,13%)** w porównaniu do IV kwartału 2017 roku. Można uznać, że we Wrocławiu przeciętna cena nie uległa zmianie, natomiast w pozostałych miastach doszło do niewielkich spadków średnich cen mieszkań – w Białymstoku o **44 zł/m<sup>2</sup>**, w Warszawie o **58 zł/m<sup>2</sup>**, w Poznaniu o **59 zł/m<sup>2</sup>**, a w Krakowie o **60 zł/m<sup>2</sup>**.

W porównaniu do I kwartału 2017 roku, we wszystkich analizowanych aglomeracjach zarejestrowano wzrost przeciętnej ceny transakcyjnej 1 m<sup>2</sup> użytkowej mieszkania. Najbardziej, bo aż o **653 zł/m<sup>2</sup>**, wzrosła średnia cena w Gdańsku. Nieco mniejsze wzrosty zanotowano we Wrocławiu, w aglomeracji katowickiej i Łodzi, odpowiednio o **376 zł/m<sup>2</sup>**, **309 zł/m<sup>2</sup>** i **288 zł/m<sup>2</sup>**.

Wykres 19. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2014 r. – I kw. 2018 r.



Źródło: AMRON

Tabela 9. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2014 r. – I kw. 2018 r.

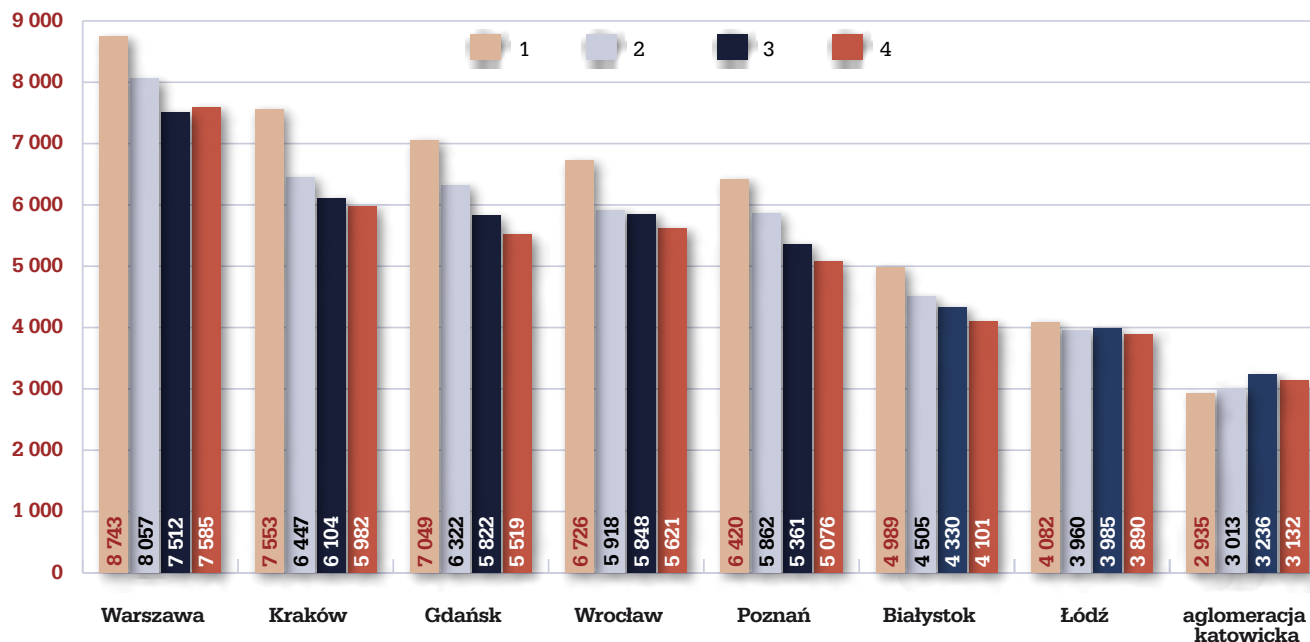
		Warszawa	Białystok	aglomeracja katowicka	Wrocław	Gdańsk	Kraków	Poznań	Łódź
<b>2014</b>	<b>I kw.</b>	7 265	4 117	2 934	5 436	5 347	6 003	5 343	3 621
	<b>II kw.</b>	7 225	4 137	3 034	5 318	5 388	6 029	5 364	3 540
	<b>III kw.</b>	7 262	4 126	3 111	5 432	5 441	5 985	5 420	3 665
	<b>IV kw.</b>	7 192	4 216	3 088	5 406	5 352	5 880	5 432	3 724
<b>2015</b>	<b>I kw.</b>	7 267	4 140	3 114	5 475	5 289	5 921	5 509	3 782
	<b>II kw.</b>	7 354	4 162	3 127	5 534	5 253	5 973	5 454	3 732
	<b>III kw.</b>	7 463	4 174	3 103	5 617	5 287	6 044	5 502	3 720
	<b>IV kw.</b>	7 339	4 211	3 127	5 563	5 343	6 013	5 426	3 742
<b>2016</b>	<b>I kw.</b>	7 422	4 238	3 172	5 687	5 423	6 141	5 564	3 677
	<b>II kw.</b>	7 503	4 338	3 098	5 554	5 388	6 279	5 429	3 621
	<b>III kw.</b>	7 651	4 374	3 008	5 533	5 525	6 128	5 489	3 714
	<b>IV kw.</b>	7 527	4 366	2 875	5 540	5 687	6 311	5 530	3 898
<b>2017</b>	<b>I kw.</b>	7 659	4 330	2 767	5 560	5 562	6 332	5 465	3 729
	<b>II kw.</b>	7 704	4 351	2 863	5 585	5 717	6 202	5 445	3 864
	<b>III kw.</b>	7 787	4 401	2 962	5 701	5 919	6 361	5 622	3 913
	<b>IV kw.</b>	7 882	4 443	3 011	5 928	6 162	6 489	5 727	3 972
<b>2018</b>	<b>I kw.</b>	7 824	4 399	3 076	5 936	6 215	6 429	5 668	4 017

Źródło: AMRON

W największych polskich aglomeracjach obserwujemy silną zależność pomiędzy liczbą pokoi i średnią ceną 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. W I kwartale 2018 roku, za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej kawalerki w Warszawie trzeba było średnio zapłacić **8 743 zł**. Im więcej pokoi, tym przeciętna cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania w stolicy była niższa – w przypadku lokali

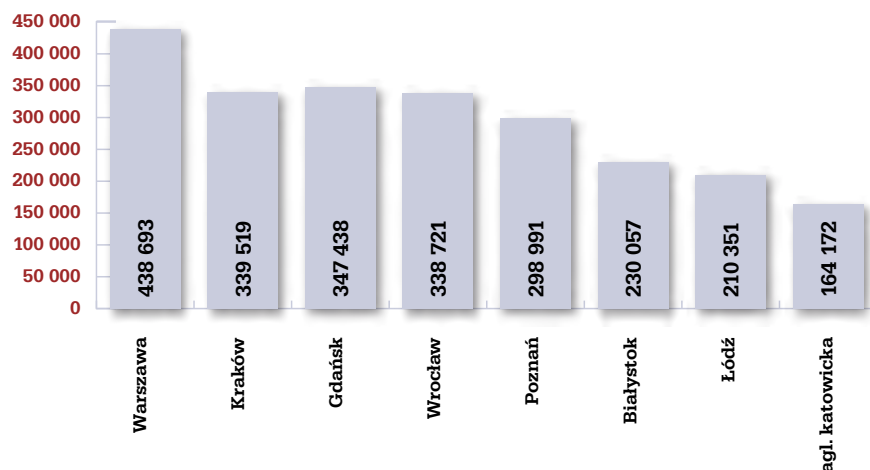
o czterech pokojach w badanym kwartale wyniosła **7 585 zł**. W pozostałych badanych miastach, mimo, że poziom cen jest niższy, obserwujemy podobną zależność. Inaczej zachowują się tylko ceny mieszkań w Łodzi oraz w aglomeracji katowickiej, gdzie bez względu na liczbę pokoi średnie ceny kształtują się na podobnym poziomie.

Wykres 20. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w podziale na liczbę pokoi w I kw. 2018 r.



Źródło: AMRON

Wykres 21. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w I kw. 2018 r.

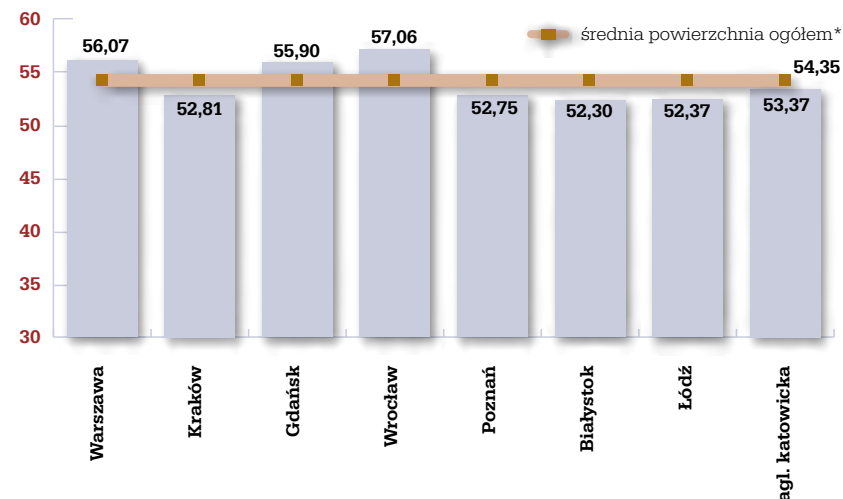


Źródło: AMRON

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych będących przedmiotem obrotu na rynku nieruchomości w ośmiu największych aglomeracjach Polski w I kwartale 2018 roku wyniosła **54,35 m<sup>2</sup>**, czyli pozostała na poziomie z poprzedniego kwartału. Najmniejsze mieszkania były przedmiotem obrotu w Białymstoku i Łodzi, gdzie przeciętny metraż

wyniósł odpowiednio **52,30 m<sup>2</sup>** i **52,37 m<sup>2</sup>**. Natomiast największe lokale nabywano we Wrocławiu, gdzie średnia powierzchnia w I kwartale 2018 roku wyniosła **57,06 m<sup>2</sup>**. Lokale o ponadprzeciętnym metrażu kupowano również w Warszawie (**56,07 m<sup>2</sup>**) i w Gdańsku (**55,90 m<sup>2</sup>**).

Wykres 22. Przeciętny metraż mieszkania w badanych miastach w I kw. 2018 r. (m<sup>2</sup>)



\* w ośmiu badanych lokalizacjach

Źródło: AMRON

## Zmiana wartości zabezpieczeń hipotecznych

Zdarza się, że osoby, które nabyły mieszkania w okresie najwyższych cen nieruchomości przy udziale kredytu mieszkaniowego denominowanego we franku szwajcarskim obecnie nie są w stanie sprzedać nieruchomości, ponieważ środki pozyskane ze sprzedaży mieszkania mogą nie wystarczyć na spłatę pozostałej części zobowiązania. To właśnie jest głównym powodem niezadowolenia kredytobiorców frankowych. W celu weryfikacji wpływu znacznych spadków cen mieszkań notowanych w latach 2008 – 2012 na obecną sytuację kredytobiorców, wykonano symulację zmian wartości nieruchomości zakupionych w I kwar-

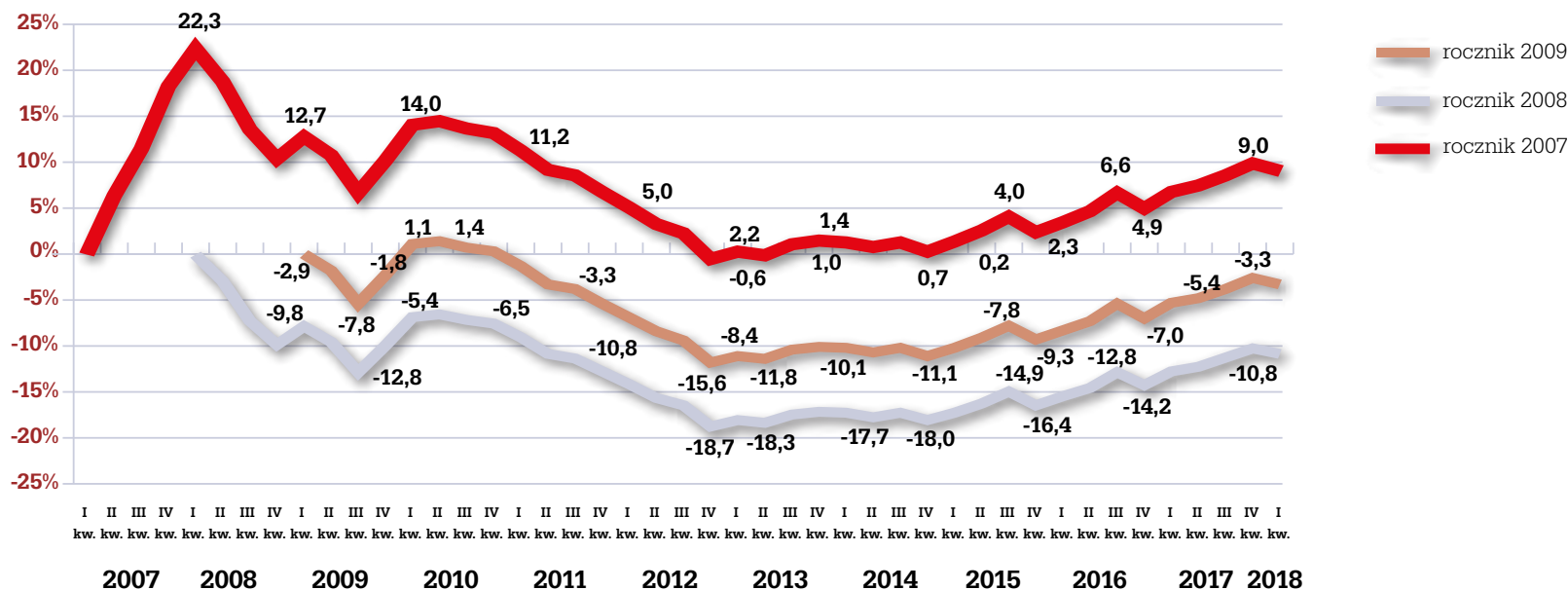
tale roku 2007, 2008 i 2009. Z uwagi na wysokie ceny transakcyjne nieruchomości oraz ich znaczne wahania do analizy przyjęto średnie ceny na rynku warszawskim.

W I kwartale 2018 roku zanotowano niewielki spadek średniej ceny transakcyjnej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania w Warszawie, w wyniku czego wartość nieruchomości spadła. Obecnie wartość tych nieruchomości, które stanowią zabezpieczenie hipoteczne kredytów zaciągniętych w I kwartale 2007 roku jest wyższa o **9,0%**, czyli mniej

o **0,8 p.p.** w porównaniu do IV kwartału 2017 roku. Natomiast wartość mieszkań kupionych w 2008 i 2009 roku nadal jest niższa niż w chwili zakupu, pomimo systematycznego wzrostu cen nieruchomości od 2012 roku. Lokale kupione w I kwartale 2009 roku zanotowały spadek wartości o **3,3%** (wobec **2,6%** w poprzednim kwartale). W najgorszej sytuacji nadal znajdują się osoby, które nabyły mieszkanie w I kwartale

2008 roku – spadek wartości nieruchomości wyniósł **10,8%**, (w poprzednim kwartale było to **10,2%**). Jednak nawet w tym przypadku utrata wartości nieruchomości nie jest duża i nie powinna stanowić przeszkody w sprzedaży nieruchomości, jedynym ograniczeniem jest wzrost kursów walutowych w przypadku kredytów nominowanych w walutach obcych.

Wykres 23. Wskaźniki zmian wartości nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie hipoteczne w okresie I kw. 2007 r. – I kw. 2018 r.



Źródło: AMRON

## Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

W I kwartale 2018 roku we wszystkich miastach zanotowano niewielkie wzrosty czynszów najmu prywatnego mieszkań. Największą zmianę zarejestrowano w Gdańsku i Katowicach – wzrost odpowiednio o **50 zł** (czyli **3,46%**) i **28 zł** (czyli **3,20%**) w porównaniu do IV kwartału 2017 roku. W Warszawie średni czynsz był o **23 zł** (**1,39%**) wyższy niż w poprzednim kwartale, a w Łodzi – o **17 zł** (**1,78%**). W Krakowie

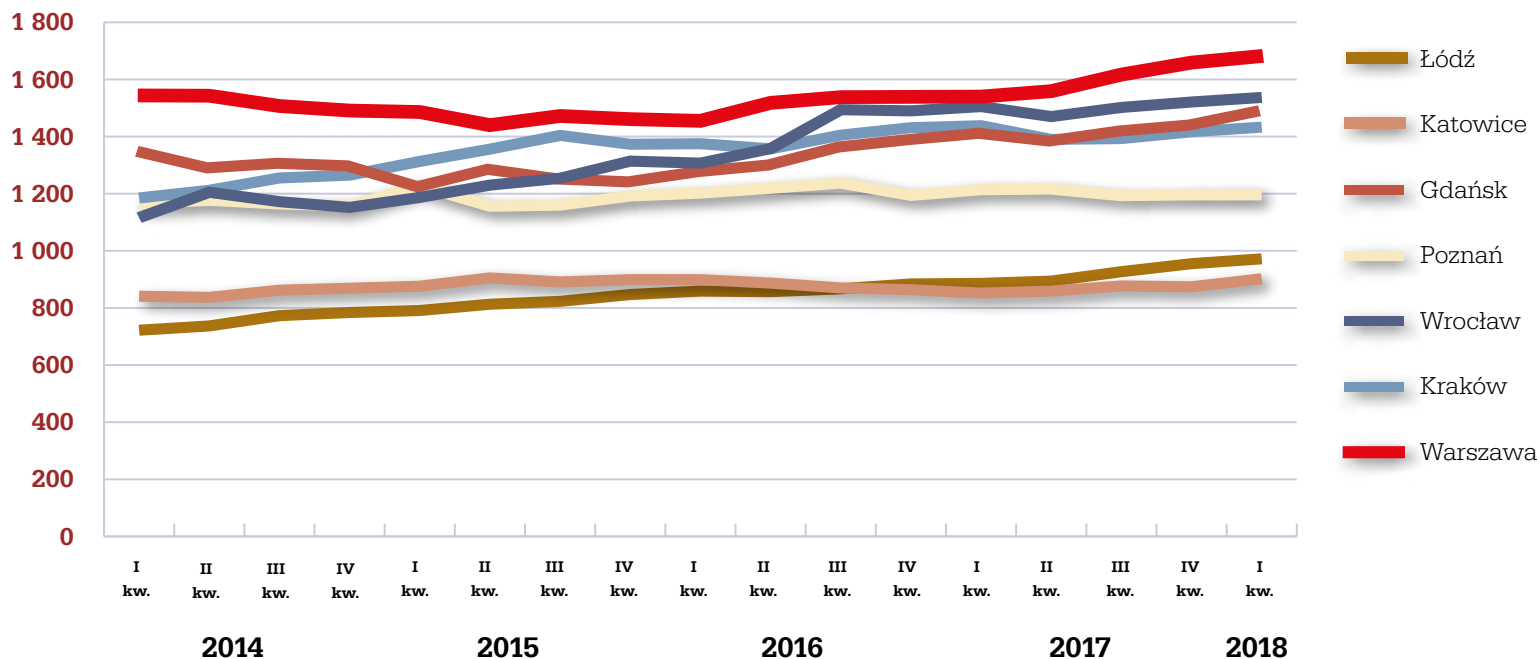
i Wrocławiu zanotowano wzrost o **16 zł** (odpowiednio o **1,13%** i **1,05%**), a w Poznaniu o **17 zł** (czyli **0,92%**).

W minionym kwartale najwyższe przeciętne stawki czynszu zanotowano w Warszawie (**1 682 zł**), Wrocławiu (**1 537 zł**), Gdańsku (**1 495 zł**) i Krakowie (**1 433 zł**). Różnica pomiędzy najwyższym średnim czynszem

najmu mieszkania zanotowanym w I kwartale 2018 roku w stolicy i najniższą stawką zarejestrowaną w Katowicach (**902 zł**) wyniosła **780 zł**, czyli o **5 zł** mniej niż w IV kwartale 2017 roku. Zmniejszyła się również różnica pomiędzy średnim czynszem w Warszawie i Gdańsku – o **27 zł** i wyniosła **187 zł**. Różnica pomiędzy przeciętną stawką czynszu zanotowaną w Warszawie i Wrocławiu powiększyła się o **7 zł** w odniesieniu do poprzedniego kwartału i wyniosła **145 zł**, między Warszawą i Krakowem wzrosła o **7 zł** i wyniosła **249 zł**, a między Warszawą i Poznaniem wyniosła **475 zł**, czyli więcej o **12 zł**.

W odniesieniu do I kwartału 2017 roku przeciętna stawka czynszu najmu mieszkania nieznacznie spadła jedynie w Poznaniu – o **18 zł** i w Krakowie – o **5 zł**. W pozostałych miastach zanotowano wzrost przeciętnego czynszu za wynajem mieszkania. Najbardziej wzrosła przeciętna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie – o **142 zł (9,20%)**, w Łodzi – o **86 zł (9,69%)** i w Gdańsku – o **79 zł (5,57%)**.

Wykres 24. Średnie stawki czynszu najmu mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2014 r. – I kw. 2018 r.



Źródło: AMRON

Tabela 10. Średnie stawki czynszu najmu mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2014 r. – I kw. 2018 r.

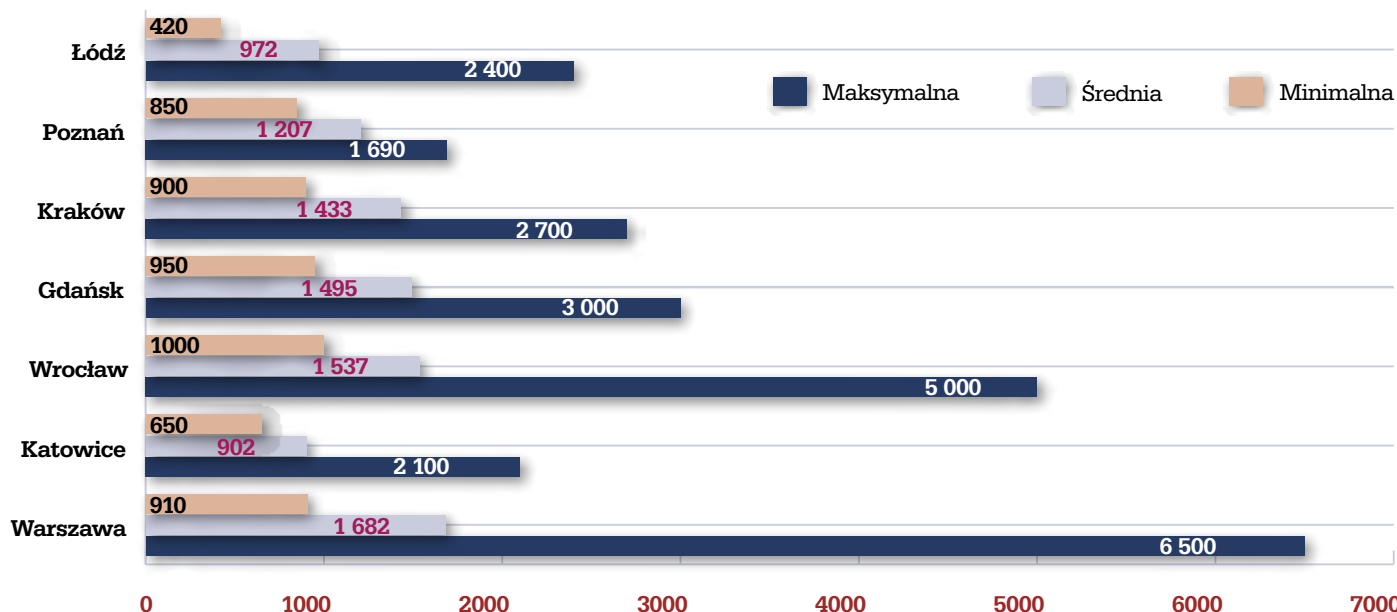
		Warszawa	Katowice	Wrocław	Gdańsk	Kraków	Poznań	Łódź
<b>2014</b>	<b>I kw.</b>	1 544	841	1 116	1 353	1 185	1 165	722
	<b>II kw.</b>	1 543	837	1 205	1 295	1 212	1 177	737
	<b>III kw.</b>	1 507	862	1 172	1 311	1 255	1 164	773
	<b>IV kw.</b>	1 491	869	1 152	1 302	1 265	1 157	784
<b>2015</b>	<b>I kw.</b>	1 486	876	1 187	1 229	1 313	1 228	791
	<b>II kw.</b>	1 440	905	1 230	1 290	1 356	1 156	813
	<b>III kw.</b>	1 472	891	1 254	1 256	1 404	1 160	823
	<b>IV kw.</b>	1 461	899	1 314	1 246	1 373	1 192	847
<b>2016</b>	<b>I kw.</b>	1 455	899	1 307	1 282	1 375	1 202	859
	<b>II kw.</b>	1 518	887	1 358	1 305	1 357	1 219	857
	<b>III kw.</b>	1 538	870	1 494	1 368	1 405	1 237	867
	<b>I kw.</b>	1 539	864	1 490	1 394	1 431	1 194	884
<b>2017</b>	<b>I kw.</b>	1 540	852	1 505	1 416	1 438	1 214	886
	<b>II kw.</b>	1 559	859	1 470	1 389	1 390	1 216	894
	<b>III kw.</b>	1 617	877	1 502	1 424	1 393	1 207	927
	<b>IV kw.</b>	1 659	874	1 521	1 445	1 417	1 196	955
<b>2018</b>	<b>I kw.</b>	1 682	902	1 537	1 495	1 433	1 196	972

Źródło: AMRON

Według danych z umów najmu obowiązujących w I kwartale 2018 roku, największą różnicę pomiędzy minimalną i maksymalną stawką czynszu zanotowano w Warszawie – **5 590 zł** oraz we Wrocławiu – **4 000 zł**, nato-

miast najmniejszą w Poznaniu – **840 zł**. Spośród siedmiu analizowanych miast najniższą stawkę najmu zanotowano w Łodzi – **420 zł** miesięcznie, natomiast najwyższą w Warszawie – **6 500 zł**.

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

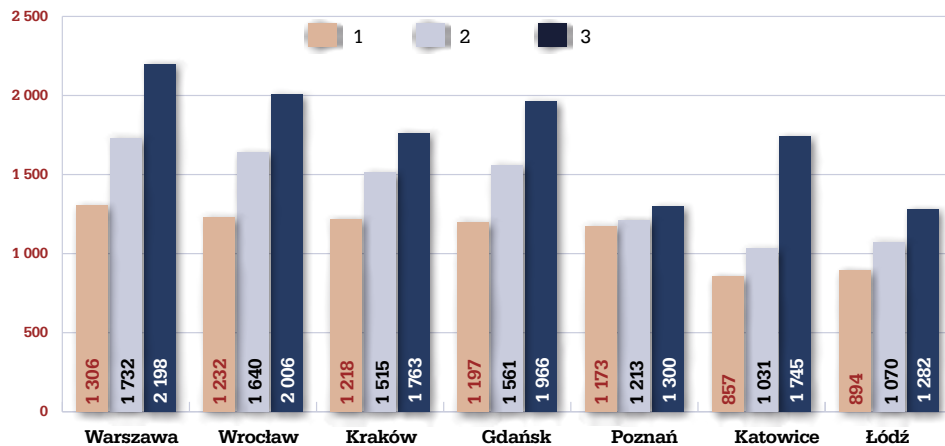


Źródło: AMRON

Na podstawie aktualnie obowiązujących umów najmu, średni koszt wynajmu kawalerki w Warszawie, Poznaniu i Katowicach praktycznie nie uległ zmianie w porównaniu do poprzedniego kwartału. Spadek średniego czynszu najmu mieszkania jednopokojowego zanotowano tylko we Wrocławiu – o **28 zł**. W pozostałych miastach wynajem kawalerek nieznacznie podrożał, najbardziej w Gdańsku – o **49 zł**. Przeciętny czynsz wynajmu lokali dwupokojowych nie uległ zmianie tylko w Krakowie, a spadek zanotowano jedynie w Poznaniu – o **18 zł**. Natomiast za wynajęcie mieszkania o trzech pokojach mniej płacono tylko w Warszawie (o **33 zł**). W pozostałych miastach zanotowano wzrost przeciętnego miesięcznego czynszu – największy w Gdańsku (o **143 zł**) i Wrocławiu (o **111 zł**).

We wszystkich badanych kategoriach wielkościowych mieszkań najwyższe średnie stawki czynszu obserwowano na rynku warszawskim. Za najem kawalerki w Warszawie trzeba zapłacić średnio **1 306 zł** miesięcznie, za najem mieszkania dwupokojowego – **1 732 zł**, a mieszkanie trypokojowe kosztuje średnio **2 198 zł** miesięcznie. Drugim najdroższym miastem pod względem średnich stawek czynszu jest Wrocław, gdzie wynajęcie mieszkania jednopokojowego kosztuje średnio **1 232 zł**, mieszkania o dwóch pokojach – **1 640 zł**, a lokalu z trzema pokojami – **2 006 zł**. Najniższe przeciętne stawki czynszu najmu mieszkań jednopokojowych i dwupokojowych zanotowano w Katowicach (odpowiednio **857 zł** i **1 031 zł**), zaś najtańsze mieszkania trypokojowe były w Łodzi (**1 282 zł**).

Wykres 26. Średnie miesięczne stawki czynszu najmu mieszkania w wybranych miastach w podziale na liczbę pokoi na podstawie aktualnie obowiązujących umów najmu



Źródło: AMRON

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

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



## Komentarz Partnera Centrum AMRON – Krzysztof Bystrosz, Członek Zarządu Mzuri Sp. z o.o.



Podsumowując I kwartał 2018 roku na rynku najmu warto przypomnieć, jak wyglądała sprzedaż nowych mieszkań w Polsce w 2017 roku. Sprzedaż na rynku pierwotnym odnotowała rekordowy poziom, osiągając blisko 73 tys. lokali. Znacząca część z nich (szacunki mówią o 25 – 30%) to mieszkania kupione inwestycyjnie na wynajem. Można założyć, że duża część z nich trafiła na rynek najmu w IV kwartale 2017 i w I kwartale 2018 roku.

Co ciekawe, największy wzrost sprzedaży nowych mieszkań, w tym kupowanych inwestycyjnie, odnotowano w 2017 w porównaniu do 2016 roku w Łodzi. Nie zmieniło to jednak faktu, że ceny najmu w Łodzi od początku 2017 roku notują piąty kolejny kwartał wyższe cen najmu (1,8% w I kw. 2018 roku w stosunku do IV kw. 2017 roku i aż 9,7% wzrost w ciągu ostatnich 12 miesięcy). Podobne zjawisko można zaobserwować na rynku stołecznym, gdzie czynsze w ciągu ostatnich 12 miesięcy także znacząco wzrosły – o 9,2%.

Największy kwartalny wzrost przeciętnego czynszu najmu odnotowaliśmy w Gdańsku (3,5%) i w Katowicach (3,2%). Najniższy kwartalny wynik zanotował Poznań, gdzie średni czynsz nie uległ zmianie w ujęciu kwartalnym. Poznań charakteryzuje także najniższa dynamika czynszów w ujęciu rocznym – pomiędzy pierwszym kwartałem 2017 roku

a analogicznym okresem bieżącego roku średni czynsz spadł tam zaledwie o 1,5%. Jedynym dużym miastem, w którym przeciętny czynsz także spadł, jest Kraków (o 0,3%).

We wszystkich dużych miastach zauważamy zwiększone zainteresowanie najmem mieszkań ze strony pracowników z zagranicy, w tym w szczególności z Ukrainy, Indii i Bangladeszu. Imigranci zarobkowi zainteresowani są głównie wynajmem pokoi lub mieszkań dwu- i więcej pokojowych dla większej liczby lokatorów, obniżając przy tym jednostkowe koszty wynajmu. Nie zawsze jednak mogą oni udokumentować stałe dochody lub opłacić kaucji. W takim przypadku wymagane są dodatkowe zabezpieczenia. Nie należy się jednak obawiać tych najemców. Z naszego doświadczenia wynika, że są oni z reguły solidni w opłacie czynszu i dbaniu o mieszkania.

Obecnie zbliżamy się do wysokiego sezonu na rynku najmu – od połowy lipca do połowy października, kiedy spodziewamy się wysokiego popytu na rynku najmu, szczególnie w III kwartale. Popyt ten wynikać powinien przede wszystkim ze strony studentów wracających na studia. W kolejnych kwartałach możemy spodziewać się utrzymania lub nieznacznego wzrostu stawek czynszów najmu.

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.

## Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie

W I kwartale 2018 roku, nabywcy warszawskich mieszkań najchętniej kupowali lokale o powierzchni pomiędzy 45 a 55 m<sup>2</sup> – stanowiły one **24,73%** wolumenu, co oznacza wzrost o **1,66 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Nieznacznie wzrósł również udział lokali o powierzchni od 55 do 65 m<sup>2</sup> – o **0,73 p.p.** Jednocześnie zanotowano niewielki spadek popularności mieszkań o powierzchni z przedziału od 35 do 45 m<sup>2</sup> i od 65 do 75 m<sup>2</sup> – odpowiednio o **0,68 p.p.** i o **1,20 p.p.** Udział mieszkań z pozostałych kategorii wielkości pozostał na poziomie zbliżonym do poprzedniego kwartału.

W odniesieniu do analogicznego okresu 2017 roku spadł udział najmniejszych mieszkań, tj. tych o powierzchni do 35 m<sup>2</sup> o **1,80 p.p.** oraz tych z przedziału od 45 do 55 m<sup>2</sup> o **1,13 p.p.** Natomiast wzrost zarejestrowano

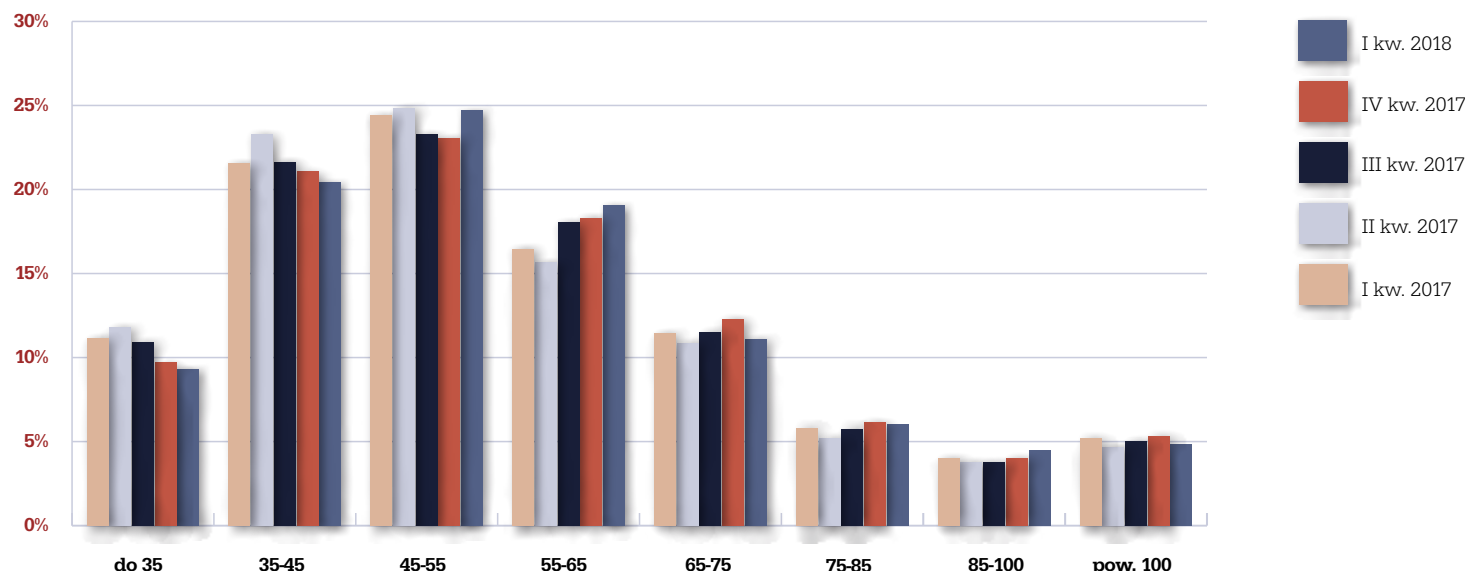
w przypadku lokali o powierzchni od 55 do 65 m<sup>2</sup> – o **2,58 p.p.** Zmiany udziałów pozostałych kategorii wielkościowych były minimalne i nie przekraczały **0,50 p.p.**

Tabela 11. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie w okresie I kw. 2017 – I kw. 2018 r.

	I kw. 2017	II kw. 2017	III kw. 2017	IV kw. 2017	I kw. 2018
<b>do 35</b>	11,14%	11,79%	10,90%	9,70%	9,34%
<b>35-45</b>	21,55%	23,27%	21,65%	21,10%	20,42%
<b>45-55</b>	24,40%	24,82%	23,30%	23,07%	24,73%
<b>55-65</b>	16,47%	15,65%	18,07%	18,32%	19,05%
<b>65-75</b>	11,43%	10,85%	11,50%	12,28%	11,08%
<b>75-85</b>	5,79%	5,20%	5,77%	6,16%	6,04%
<b>85-100</b>	4,03%	3,75%	3,78%	4,03%	4,49%
<b>pow. 100</b>	5,19%	4,67%	5,03%	5,34%	4,85%

Źródło: AMRON

Wykres 27. Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie w okresie I kw. 2017 r. – I kw. 2018 r.

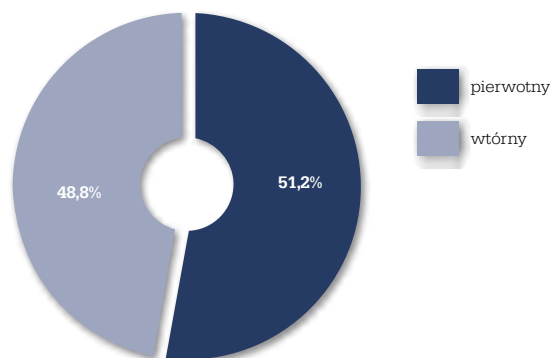


Źródło: AMRON

## Struktura obrotu na warszawskim rynku mieszkaniowym

W okresie od stycznia do marca 2018 roku na pierwotnym rynku lokali mieszkalnych w Warszawie zawarto **51,2%** wszystkich transakcji (mniej o **4,1%** w porównaniu do IV kwartału 2017 roku). Natomiast **48,8%** nabywców zdecydowało się na kupno mieszkania z rynku wtórnego.

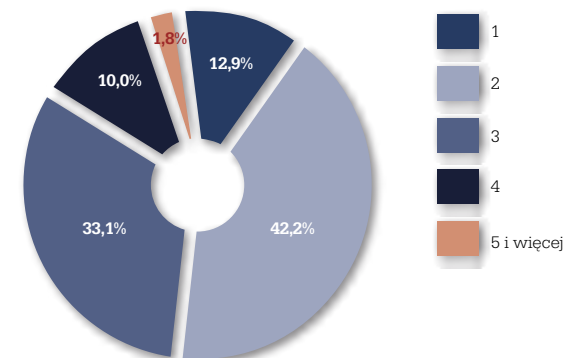
Wykres 28. Struktura obrotu na warszawskim rynku lokali mieszkalnych w I kw. 2018 r. w podziale na rynek wtórny i pierwotny



Źródło: AMRON

W badanym kwartale kawalerki stanowiły **12,9%** wszystkich transakcji zawartych na rynku lokali mieszkalnych w Warszawie – o **0,4 p.p.** mniej w porównaniu do IV kwartału 2017 roku. Minimalnie spadł też udział mieszkań czteropokojowych (o **0,2 p.p.**) i wyniósł **10,0%**. Popularność lokali o dwóch pokojach wzrosła o **0,2 p.p.** do poziomu **42,2%**, natomiast udział lokali o trzech pokojach wzrósł o **0,4 p.p.** i wyniósł **33,1%**. Udział mieszkań o co najmniej pięciu pokojach nie uległ zmianie.

Wykres 29. Struktura obrotu na warszawskim rynku lokali mieszkalnych w I kw. 2018 r. w podziale na liczbę pokoi



Źródło: AMRON

## Komentarz do Raportu

– prof. Jacek Łaszek, Szkoła Główna Handlowa



Boom, a co po boomie?

Czas liczony zdarzeniami gospodarczymi płynie bardzo szybko. Jeszcze nie tak dawno uczyliśmy się podstaw rynkowego sektora nieruchomości, a już mamy trzeci cykl w nieruchomościach mieszkaniowych i jesteśmy już w fazie boomu budowlanego. Możemy więc w sposób praktyczny testować podręcznikową tezę, że jest to sektor cykliczny i katastroficzny, i cieszyć się, że jest dobrze. Jednak ten sam podręcznik, jak

też poprzednie doświadczenie praktyczne, podpowiadają nam, że po boomie jest zwykle załamanie. Jak dotąd mieliśmy trochę szczęścia, nie grzeszyliśmy też ponad miarę (kredytów frankowych było mniej niż np. na Węgrzech), dodatkowo sektor w części rynkowej był mały i prosty, więc mieliśmy tylko cykle, bez katastrof ogólnogospodarczych i chcielibyśmy żeby tak zostało.

Pierwszy cykl, koniec lat 90., początek nowego wieku był po części strukturalny (najpierw powstały firmy deweloperskie i zaczęły nadmierne produkować), a po części regulacyjny (potem jednocześnie podniesiono VAT i cofnięto subsydia). Drugi cykl, rozpoczęty w 2005 roku, był typowym cyklem kredytowym i wynikającym z dobrej ogólnej koniunktury. Obecny cykl można nazwać inwestycyjnym, jako że zakupy o charakterze inwestycyjnym, a nie konsumpcja mieszkaniowa są głównym motorem wzrostu popytu mieszkaniowego. To znowu wiedza podręcznikowa – każdy cykl jest inny zarówno w wymiarze krajowym, jak też zwłaszcza w porównaniach międzynarodowych.

Główną przyczyną rosnących inwestycji w mieszkania na wynajem są niskie stopy procentowe, w tym zwłaszcza depozytowe, co skłania

gospodarstwa domowe do szukania inwestycyjnych alternatyw. W krajach rozwiniętych takie oszczędności są znacznie mniej płynne, gdyż są zainwestowane w instrumenty finansowe o dłuższej zapadalności. U nas sektor bankowy walczy o najtańsze środki, stąd dominują płynne depozyty krótkoterminowe. Ale strukturalna przyczyna zjawiska jest głębsza – gospodarka jest stymulowana nie tylko monetarnie, ale też fiskalnie (środki unijne i programy społeczne). Pomimo tego, przedsiębiorstwa wciąż wstrzymują się z inwestycjami, co osłabia popyt na kredyt i prowadzi do nadpłynności banków. Niskie stopy oddziałują na sektor mieszkaniowy podwójnie – po pierwsze skłaniają do szukania innych instrumentów niż nisko oprocentowane lokaty bankowe, po drugie ułatwiają zakup nieruchomości na kredyt. Dlatego to właśnie stopy procentowe są jedną z głównych przesłanek cykli i kryzysów w tym sektorze.

Jest też jednak dobra wiadomość. W sytuacji gdy istotna część zakupów ma charakter inwestycyjny, nieruchomości mają generować oczekiwane stopy zwrotu z ich wynajmu, dlatego ich nabywcy słabo akceptują wzrosty cen. Ta presja na ograniczenie kosztów zakupu mieszkania i uzyskanie założonych stóp zwrotu z najmu (cena rynkowa to koszt dla inwestora) zapewne sprawia, że ceny mieszkań są względnie stabilne.

Również akcja kredytowa jest wciąż umiarkowana, tak więc klasyczny kryzys na razie i na szczęście nam nie grozi. Jednak cudów na tym świecie nie ma, prawie dwukrotny w niektórych miastach wzrost produkcji nie jest bezkarny. Nierównowagi narastają więc w sferze produkcji. To normalny proces w takiej sytuacji, rosną ceny terenów budowlanych, materiałów, siły roboczej. Wzrosty te jak na skalę wzrostu produkcji nie są jak dotąd duże.

Główne ryzyko spoczywa oczywiście na deweloperach, którzy w przypadku silnego spadku popytu zostaną z dużą ilością rozpoczętych,

niesprzedanych mieszkań, których nie będzie jak sprzedać ani dokończyć. Firmy te, szczególnie największe, korzystają z kredytów bankowych, ale skala potencjalnych strat z tego tytułu nie zachwieje systemem bankowym. Nie zachwieje też gospodarką, globalna produkcja tego sektora oscyluje w granicach 2% PKB, tak więc i korekta wzrostu gospodarczego nie byłaby duża.

Inne, też podręcznikowe zjawisko, które pojawia się w takiej sytuacji to napięcia w sektorze budownictwa. W odróżnieniu od sektora deweloperskiego jest on bardziej rozproszony, jest tam silna konkurencja i znacząco mniejsze zyski. Część deweloperów, co widać we wskaźnikach, finansuje swoje inwestycje opóźniając płatności wykonawcom. Po prostu czekają, aż klient im zapłaci. W konsekwencji rosną problemy płynnościowe u firm budowlanych. Problemy mają też generalni wykonawcy, zwłaszcza ci, którzy podpisali wcześniej kontrakty z deweloperami nie przewidując skali wzrostu kosztów. Oni też będą przerzucać swoje problemy na wykonawców, bo klienci, jak już wspominaliśmy, póki co nie

akceptują wzrostów cen. W konsekwencji obserwujemy wzrost problemów tych przedsiębiorstw i skali ich bankructw, co będzie się nasilać, jeżeli popyt będzie dalej rósł. Co prawda na gruncie istniejącego ustawodawstwa mogą oni dochodzić solidarnie swoich roszczeń również od inwestorów, ale w międzyczasie mogą i będą bankrutować. Te problemy ustaną, gdy zaczną rosnać ceny mieszkań, ale wtedy pojawią się te większe, ze spekulacją, bańką cenową i sektorem bankowym. Lepiej więc nie leczyć kataru zapaleniem płuc.

Tak więc reasumując wszystkie opisywane zjawiska są podręcznikowe dla boomu budowlanego i na ogół nie prowadzą do kryzysu gospodarczego. Na ogół, dopóki ceny mieszkań i wypłaty kredytów są stabilne.

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



## System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami

System AMRON to wystandaryzowana, ogólnopolska baza danych o cenach i wartościach nieruchomości wyposażona w zaawansowane funkcjonalności raportujące i analityczne, umożliwiające badanie i monitorowanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości. System powstał w roku 2004 jako odpowiedź sektora bankowego na wymogi nadzorcze związane z zarządzaniem ryzykiem kredytowym, a od roku 2010 dostępny jest dla wszystkich uczestników rynku obrotu nieruchomościami.

Oferta Centrum AMRON to również cykliczne, standardowe raporty o rynku nieruchomości i publikacje analityczne, jak i specjalistyczne raporty opracowywane na indywidualne zamówienie, dotyczące ściśle określonego segmentu rynku, lokalizacji i przedziału czasowego. Od początku roku 2014 oferujemy również usługi w zakresie obsługi wycen nieruchomości realizowanych przez sieć współpracujących z nami rzeczoznawców majątkowych.

### Kontakt:

Agnieszka Gołębiowska  
Dyrektor Centrum AMRON  
ul. Cicha 7, 00-353 Warszawa  
tel.: 22/ 463 47 57, kom. +48 723 723 786  
e-mail: [agnieszka.golebiowska@amron.pl](mailto:agnieszka.golebiowska@amron.pl), [info@amron.pl](mailto:info@amron.pl)



## System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości

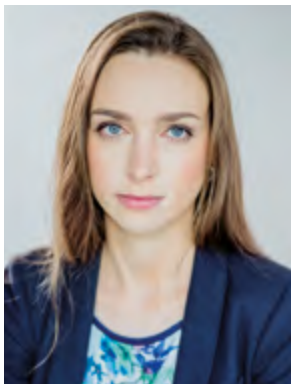
System SARFiN to system wymiany informacji o wielkości sprzedaży kredytów mieszkaniowych oraz informacji z zakresu monitorowania ryzyka portfela wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie. System prowadzony jest przy Związku Banków Polskich od lipca 2001 roku i dostępny jest wyłącznie dla banków. Z danych zgromadzonych w Systemie SARFiN korzysta również Narodowy Bank Polski.

Dane przetwarzane w ramach Systemu SARFiN wykorzystywane są również w specjalistycznych publikacjach analitycznych Centrum AMRON, opracowywanych na indywidualne zamówienie banków, inwestorów, deweloperów oraz innych podmiotów zainteresowanych rzetelną informacją o określonym segmencie rynku w wybranej lokalizacji i przedziale czasowym.

### Kontakt:

Marta Polkowska  
Administrator Danych Systemu SARFiN  
ul. Cicha 7, 00-353 Warszawa  
tel.: 22/ 463 47 68, kom. +48 723 723 771  
e-mail: [marta.polkowska@amron.pl](mailto:marta.polkowska@amron.pl), [sarfin@amron.pl](mailto:sarfin@amron.pl)

## Raport AMRON-SARFiN – kontakt



Agnieszka Pilcicka  
Analityk, Specjalista ds. Obsługi Rynku  
Nieruchomości  
Dział Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości  
Centrum AMRON  
e-mail: [agnieszka.pilcicka@amron.pl](mailto:agnieszka.pilcicka@amron.pl),  
[raport@amron.pl](mailto:raport@amron.pl)  
tel.: 22/ 463 47 56

Raport został opracowany przez Centrum AMRON we współpracy z Komitetem ds. Finansowania Nieruchomości ZBP, prof. SGH Jackiem Łaszkiem i Mzuri Sp. z o. o. pod redakcją Agnieszki Pilcickiej ([agnieszka.pilcicka@amron.pl](mailto:agnieszka.pilcicka@amron.pl)). Dane oraz komentarze zostały przygotowane przez zespoły AMRON i SARFiN: Agnieszkę Pilcicką ([agnieszka.pilcicka@amron.pl](mailto:agnieszka.pilcicka@amron.pl)), Jerzego Ptaszyńskiego ([jerzy.ptaszynski@amron.pl](mailto:jerzy.ptaszynski@amron.pl)), Bolesława Melucha ([bmeluch@zbp.pl](mailto:bmeluch@zbp.pl)) oraz Martę Polkowską ([marta.polkowska@amron.pl](mailto:marta.polkowska@amron.pl)).

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

Opracowanie graficzne:

**Stämpfli**

POLSKA

Stämpfli Polska Sp. z o.o.  
[www.staempfli.pl](http://www.staempfli.pl)