

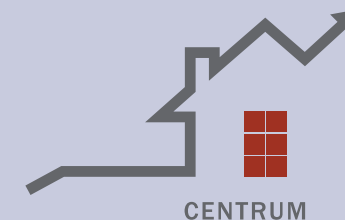
Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach
mieszkaniowych i cenach
transakcyjnych nieruchomości

2 / 2016

sierpień 2016

WERSJA SKRÓCONA



AMRON

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



ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

25
LAT
1991-2016

Spis treści

»	Raport w liczbach	3	
»	Wstęp – o Raporcie	4	
»	Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych	6	
»	Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych	6	
»	Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych	6	
»	Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych	6	
»	Waluta kredytu	7	
»	Średnia wartość kredytu	7	
»	Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu	8	
»	Struktura wskaźnika LtV	8	
»	Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski	9	
»	Okres kredytowania	10	
»	Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3	10	
»	Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych	11	
»	Program „Mieszkanie dla Młodych”	12	
»	Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych	16	
»	Średnie ceny transakcyjne mieszkań	19	
»	Udział poszczególnych kategorii wielkościowych mieszkań w wolumenie obrotu w Warszawie	20	
»	Komentarz do Raportu	22	
»	Systemy AMRON i SARFiN	23	
»	System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami	23	
»	System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości	24	
»	Raport AMRON-SARFiN – kontakt	25	

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% ↗

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”.

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 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.

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. Przypomnę tylko, że zainteresowanym oferujemy rozszerzoną (odpłatną) wersję Raportu – również w języku angielskim.

dr Jacek Furga

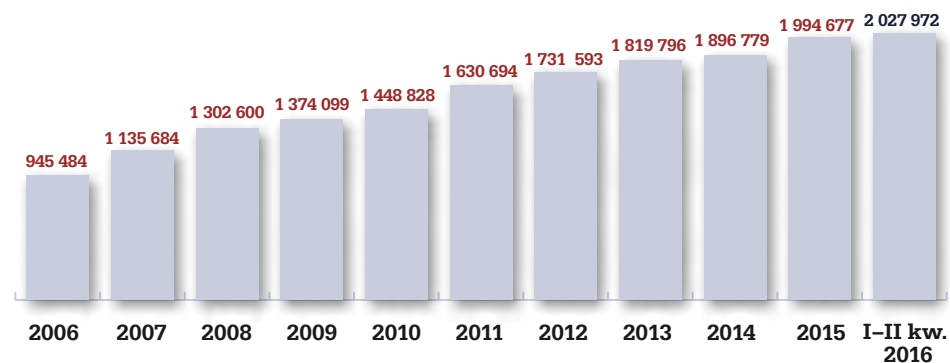
*Centrum AMRON jest jednostką powołaną do zarządzania Systemem Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami, działającą w strukturze organizacyjnej Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.

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.



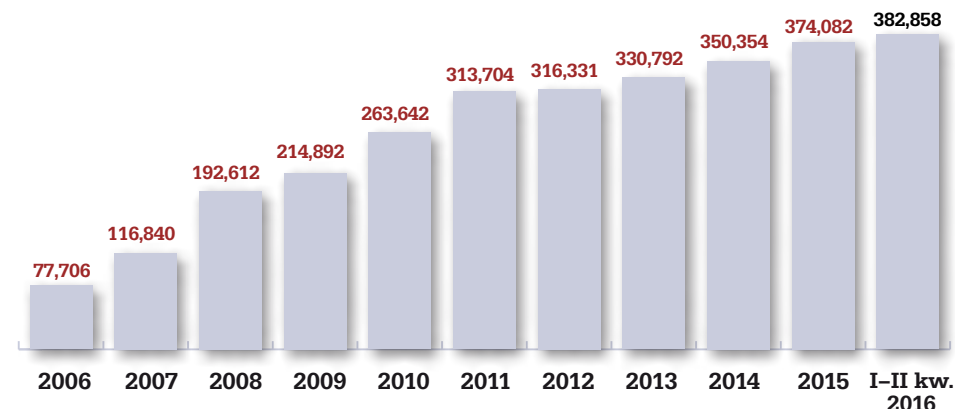
Źródło: ZBP – SARFiN

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

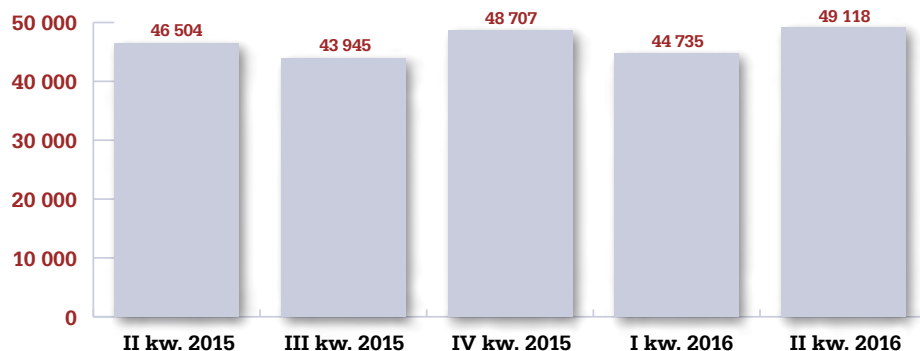
W okresie od kwietnia do czerwca 2016 roku banki udzieliły **49 118** kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości **10,607 mld zł**, czyli więcej odpowiednio o **9,80%** (czyli **4 383** umowy) i **12,45%** (nominalnie o **1,175 mld zł**) w odniesieniu do poprzedniego kwartału.

Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w okresie II kw. 2015 r. – II kw. 2016 r.

	wartość w mld zł	zmiana/ poprzedni kwartał = 1	liczba	zmiana/ poprzedni kwartał = 1
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% ↗

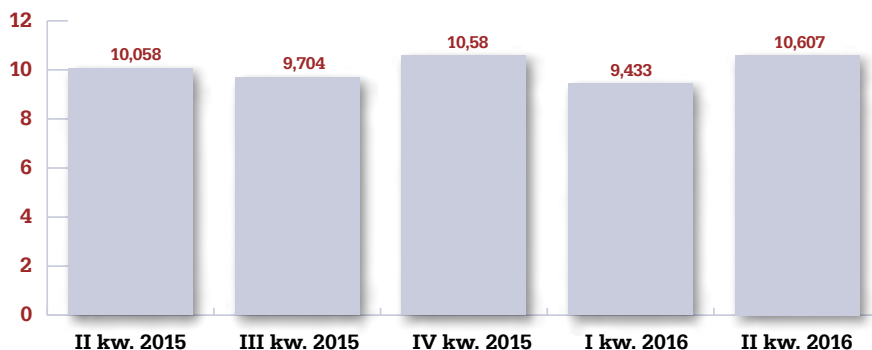
Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie w okresie II kw. 2015 r. – II kw. 2016 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 4. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie w okresie II kw. 2015 r. – II kw. 2016 r. (mld zł)



Źródło: ZBP – SARFiN

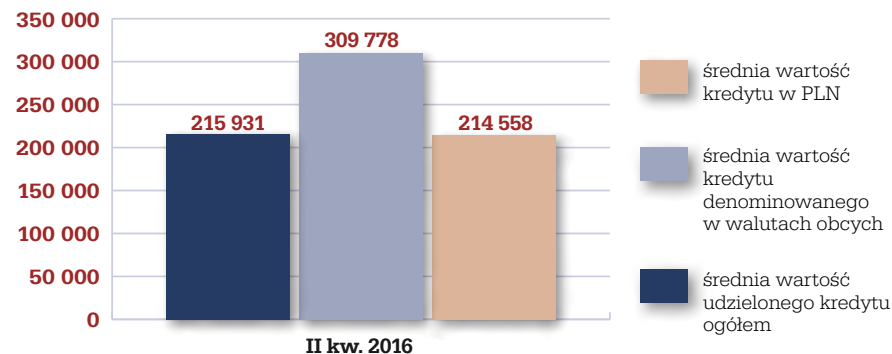
Waluta kredytu

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%**.

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.

Wykres 5. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w II kw. 2016 r.

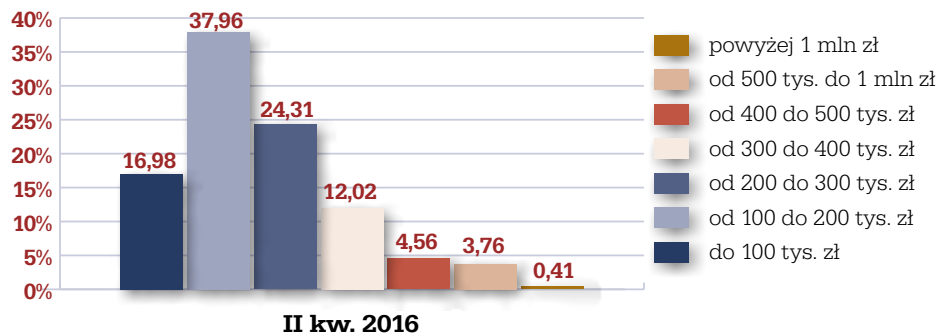


Źródło: ZBP – SARFiN

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.

Wykres 6. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w II kw. 2016 r.

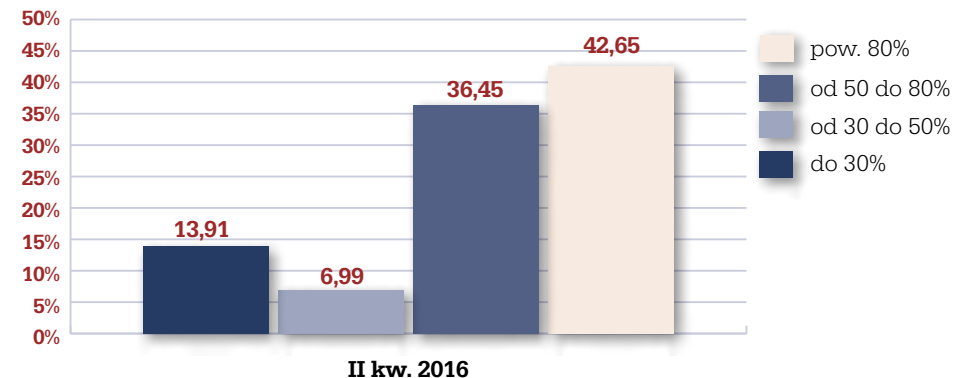


Źródło: ZBP – SARFiN

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%**.

Wykres 7. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w II kw. 2016 r.

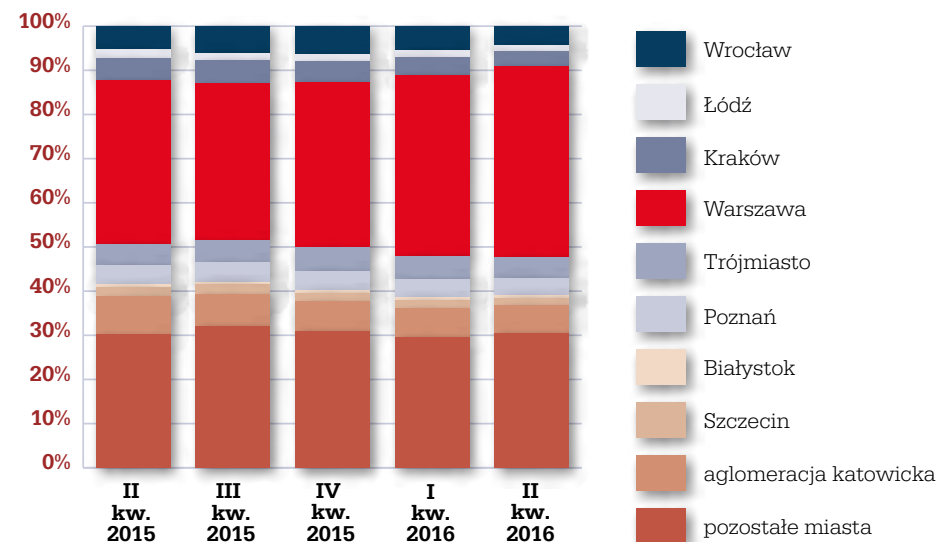


Źródło: ZBP – SARFiN

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.

Wykres 8. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie II kw. 2015 r. – II kw. 2016 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Tabela 2. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w okresie II kw. 2015 r. – II kw. 2016 r.

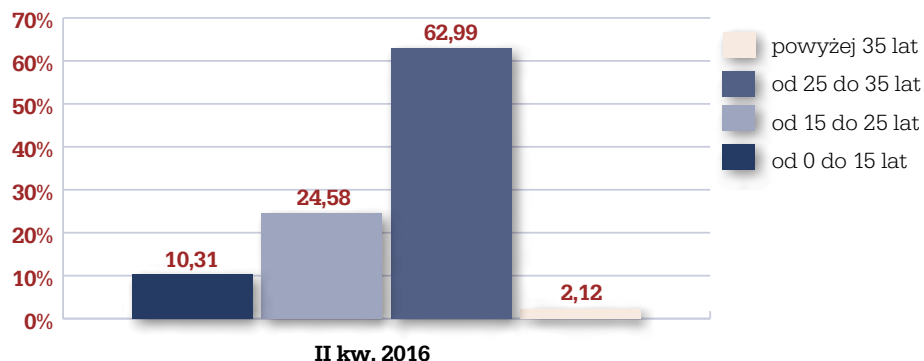
	pozostałe miasta	aglomeracja katowicka	Szczecin	Białystok	Poznań	Trójmiasto	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław
II kw. 2015	30,20%	8,60%	2,06%	0,71%	4,31%	4,81%	37,08%	5,00%	1,96%	5,27%
III kw. 2015	32,10%	7,20%	2,14%	0,66%	4,38%	5,00%	35,54%	5,38%	1,58%	6,02%
IV kw. 2015	30,98%	6,64%	1,92%	0,63%	4,39%	5,37%	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%**.

Wykres 9. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w II kw. 2016 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

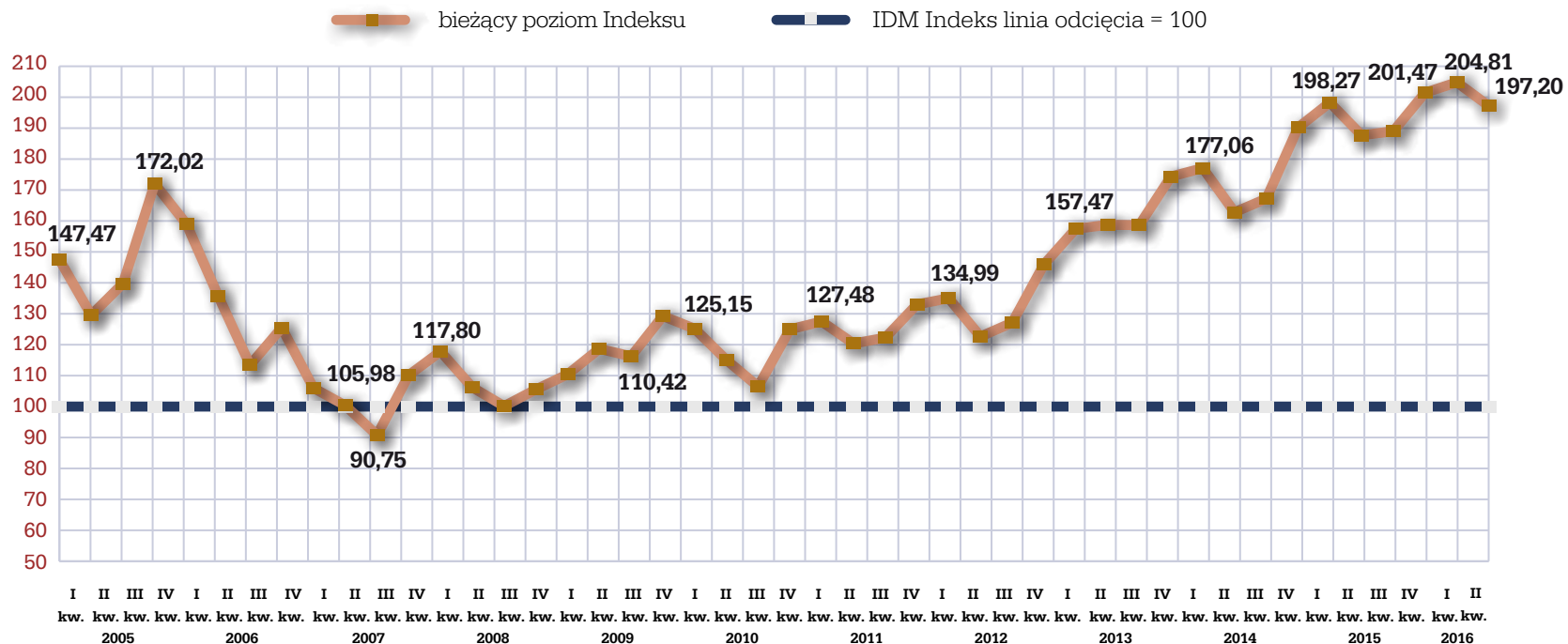
Prezentowany w raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM) M3** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla

przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Wpływ na 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 Mieszkaniowej 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 10. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 w okresie I kw. 2005 r. – II kw. 2016 r.



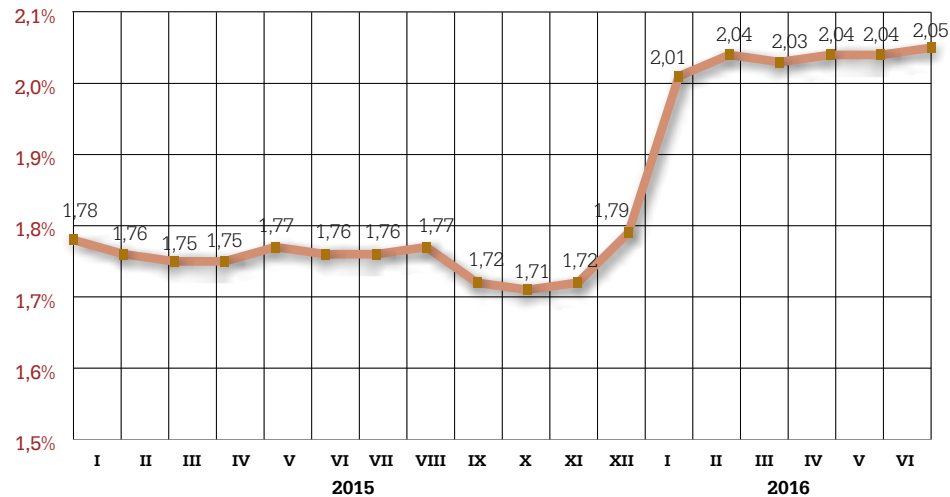
Źródło: ZBP

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

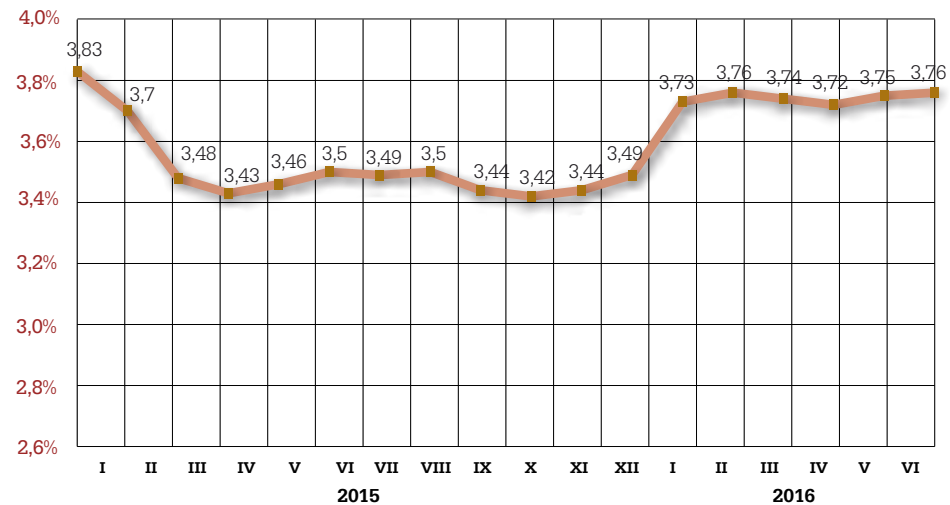
referencyjna NBP pozostała na poziomie **1,50%**, a WIBOR 3M minimalnie wzrósł – z poziomu **1,67%** w marcu do **1,69%** w czerwcu 2016 roku, w wyniku czego przeciętne oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego wzrosło o **0,02 p.p.** w porównaniu do marca 2016 roku i na koniec badanego kwartału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

Wykres 11. Średnia marża kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2015 r. – czerwiec 2016 r.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

Wykres 12. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2015 r. – czerwiec 2016 r.

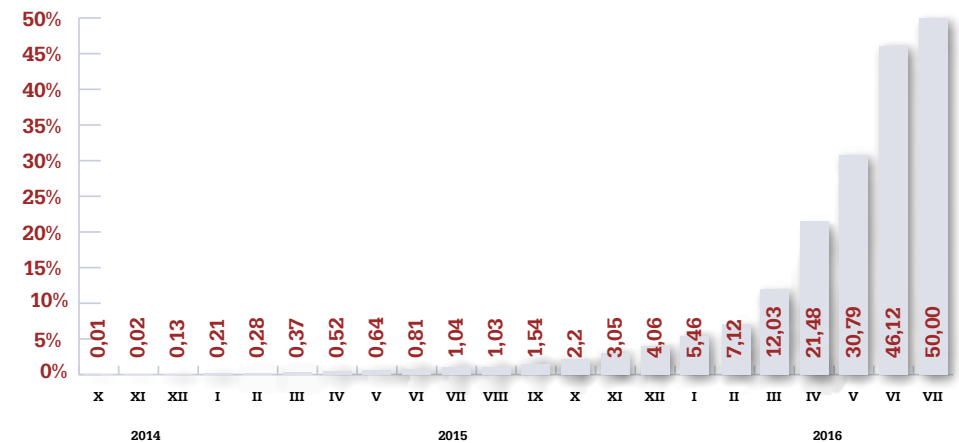


Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

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 13. 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 3. Porównanie maksymalnych cen nabycia mieszkania w Programie „Mieszkanie dla Młodych” w wybranych miastach Polski w I kw. 2016 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

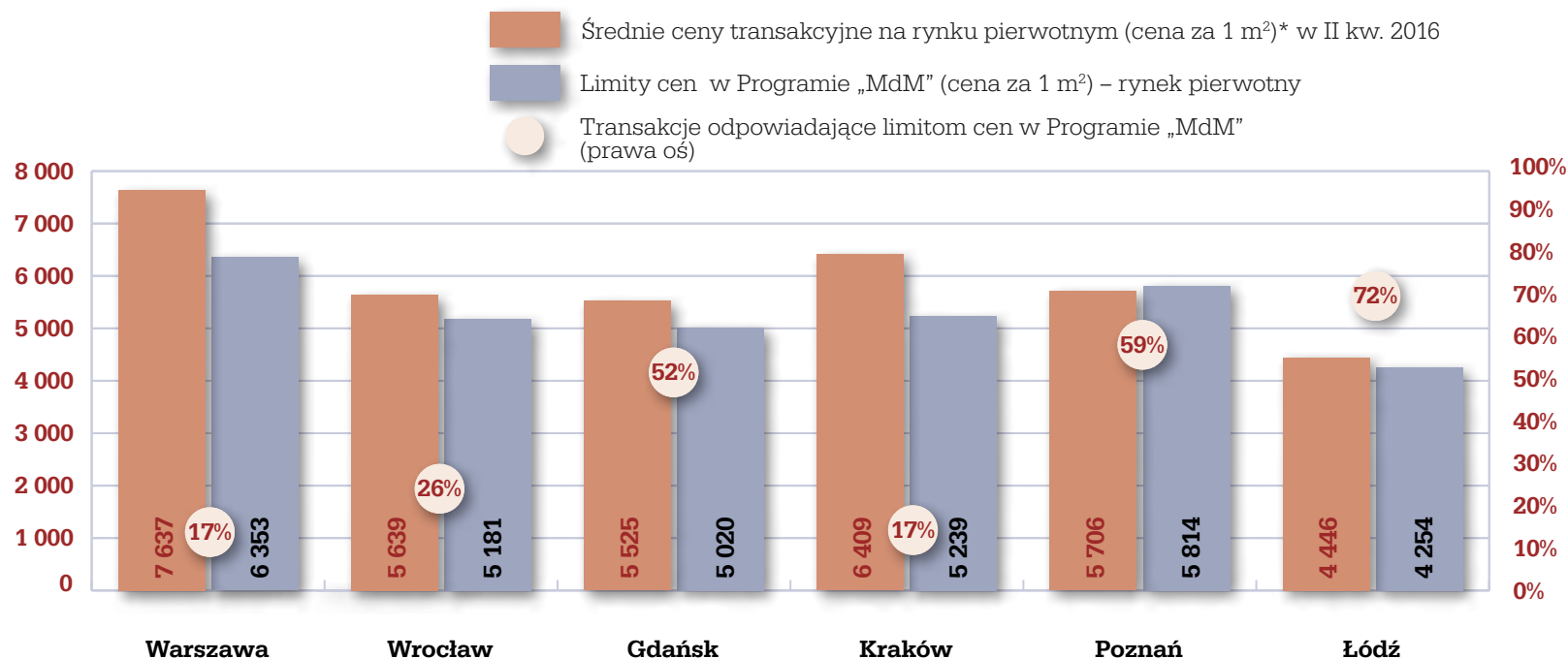
limity ceny 1m² powierzchni użytkowej mieszkania w Programie „Mieszkanie dla Młodych” zmieniają się dwa razy w roku – dla województwa pomorskiego w styczniu i lipcu, natomiast dla pozostałych województw – w kwietniu i październiku

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

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.

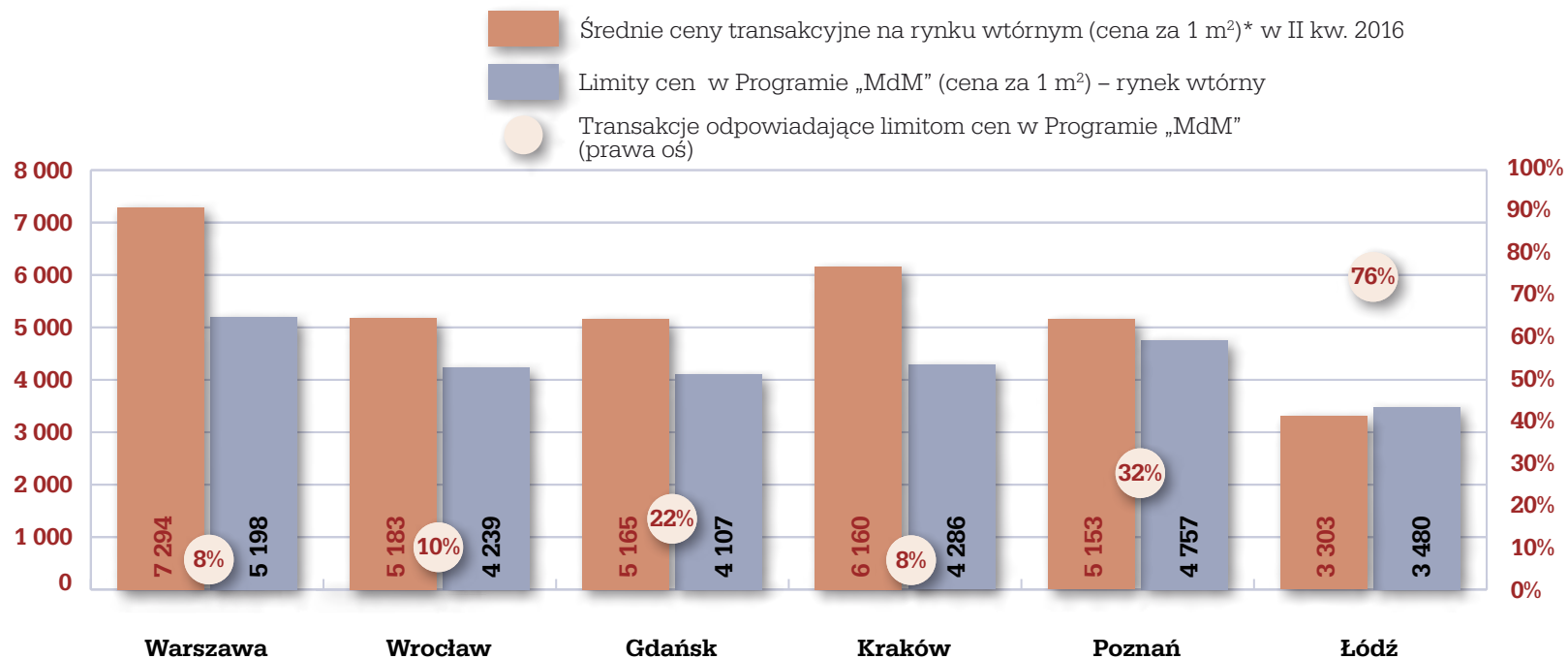
Wykres 14. Porównanie średnich cen transakcyjnych mieszkań w II kw. 2016 r. i limitów cen w Programie „Mieszkanie dla Młodych” – rynek pierwotny



* średnia cena lokali mieszkalnych o metrażu do 75 m²

Źródło: BGK, AMRON

Wykres 15. Porównanie średnich cen transakcyjnych mieszkań w II kw. 2016 r. i limitów cen w Programie „Mieszkanie dla Młodych” – rynek wtórny



* średnia cena lokali mieszkalnych o metrażu do 75 m²

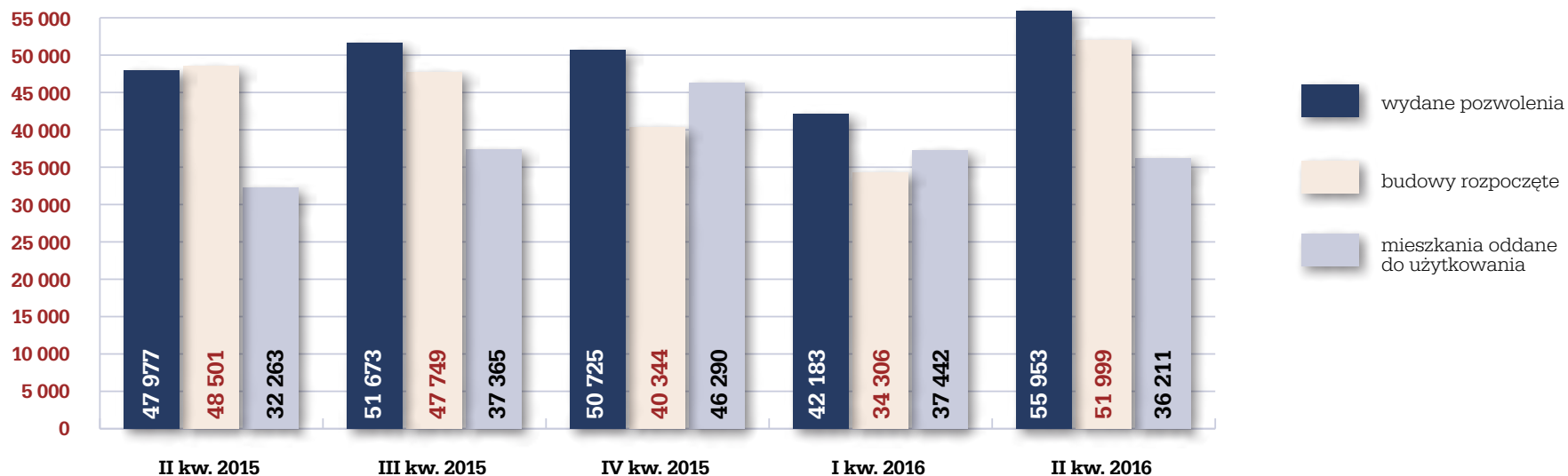
Źródło: BGK, AMRON

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 16. 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 ujęciu 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).

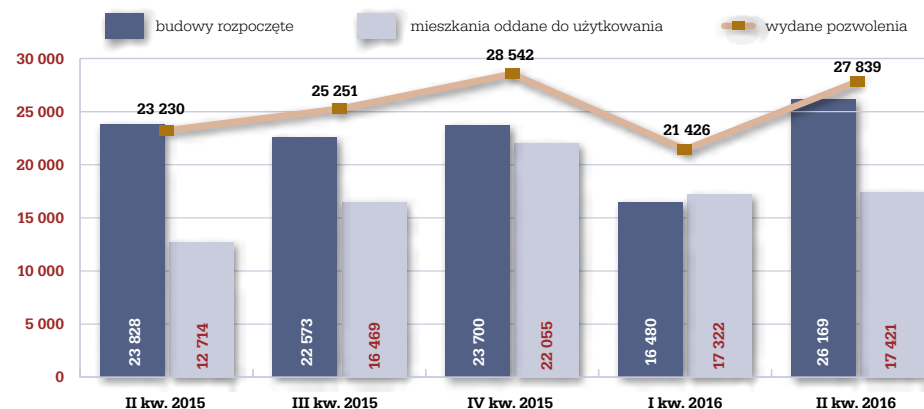
W II kwartale 2016 roku **50%** wszystkich wydanych pozwoleń na budowę mieszkań stanowiły te uzyskane przez deweloperów. Inwestycje deweloperskie, przy realizacji których rozpoczęto w badanym okresie prace budowlane, stanowiły również **50%** wszystkich nowych budów, a lokale oddane do użytkowania przez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

Tabela 4. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów 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

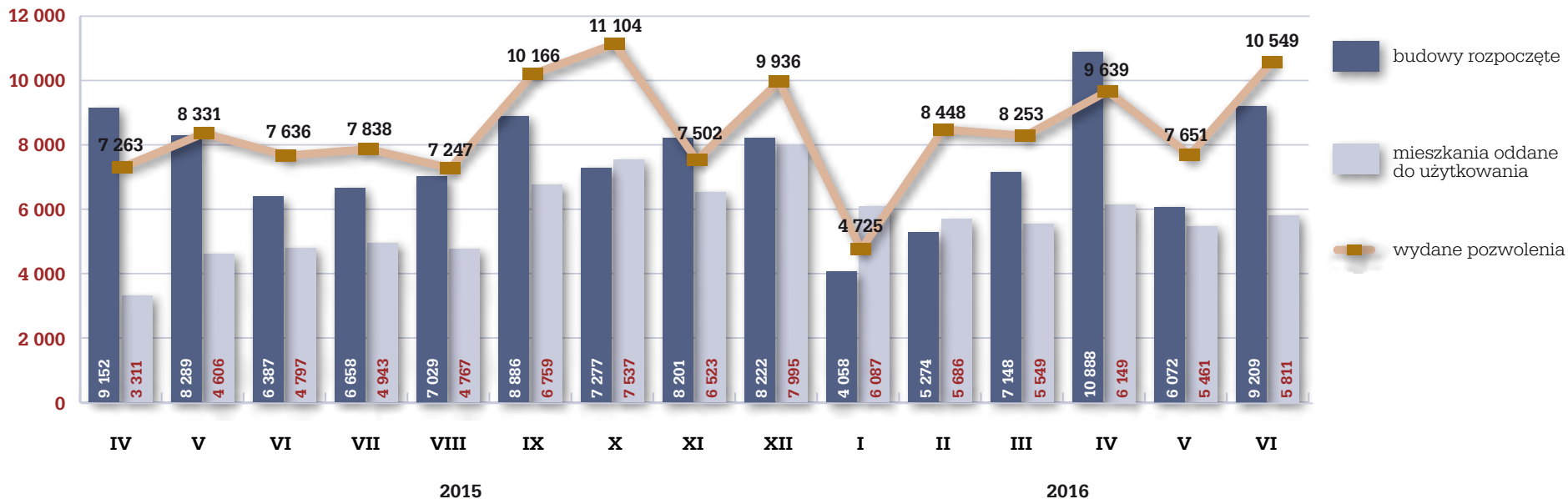
Źródło: GUS

Wykres 17. 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



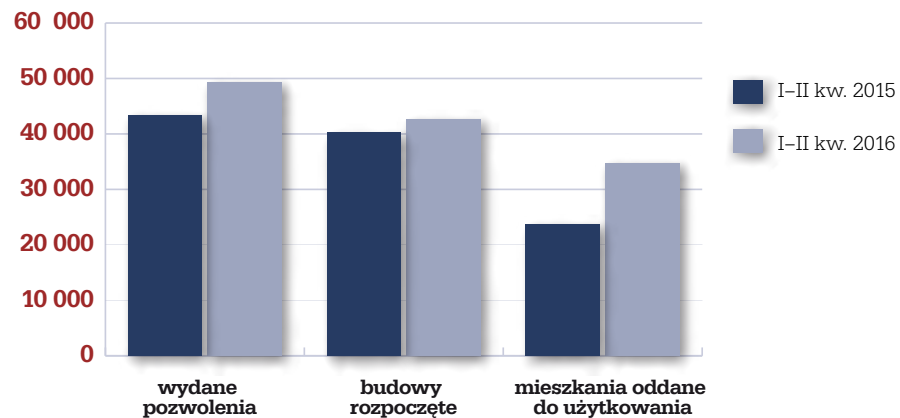
Źródło: GUS

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



Źródło: GUS

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



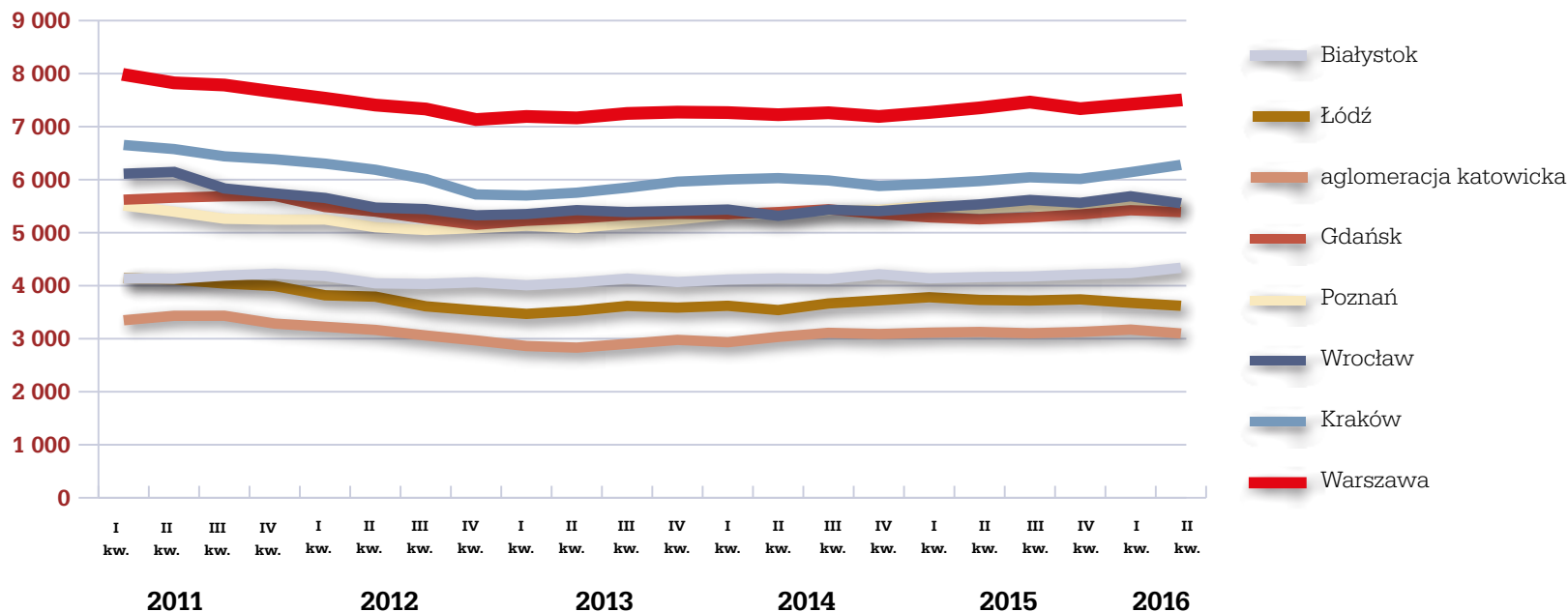
Źródło: GUS

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**.

Wykres 20. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2011 r. – II kw. 2016 r. w ujęciu kwartalnym



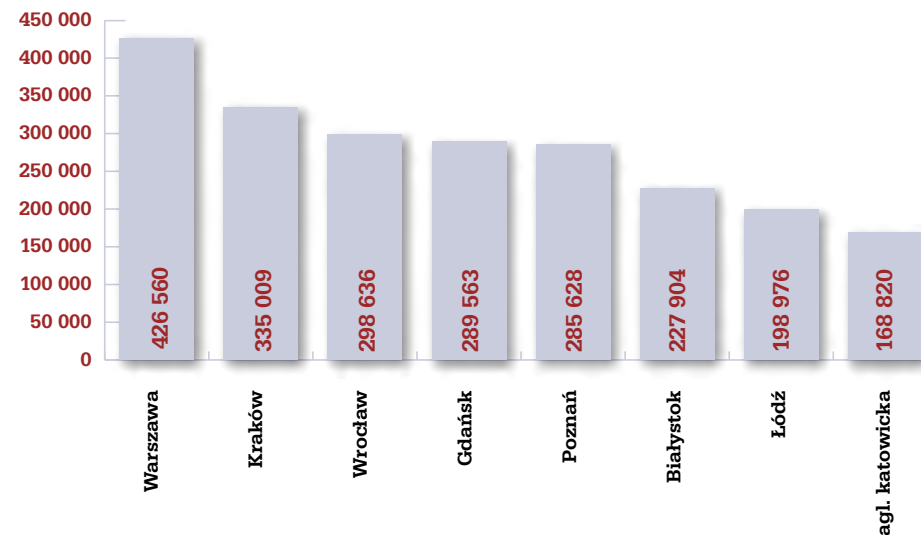
Źródło: AMRON

Tabela 5. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie II kw. 2015 r. – II kw. 2016 r.

	2015			2016	
	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.
Warszawa	7 354	7 463	7 339	7 422	7 503
Białystok	4 162	4 174	4 211	4 238	4 338
aglomeracja katowicka	3 127	3 103	3 127	3 172	3 098
Wrocław	5 534	5 617	5 563	5 687	5 554
Gdańsk	5 253	5 287	5 343	5 423	5 388
Kraków	5 973	6 044	6 013	6 141	6 279
Poznań	5 454	5 502	5 426	5 564	5 429
Łódź	3 732	3 720	3 742	3 677	3 621

Źródło: AMRON

Wykres 21. Całkowite średnie ceny transakcyjne mieszkania w wybranych miastach w II kw. 2016 r.



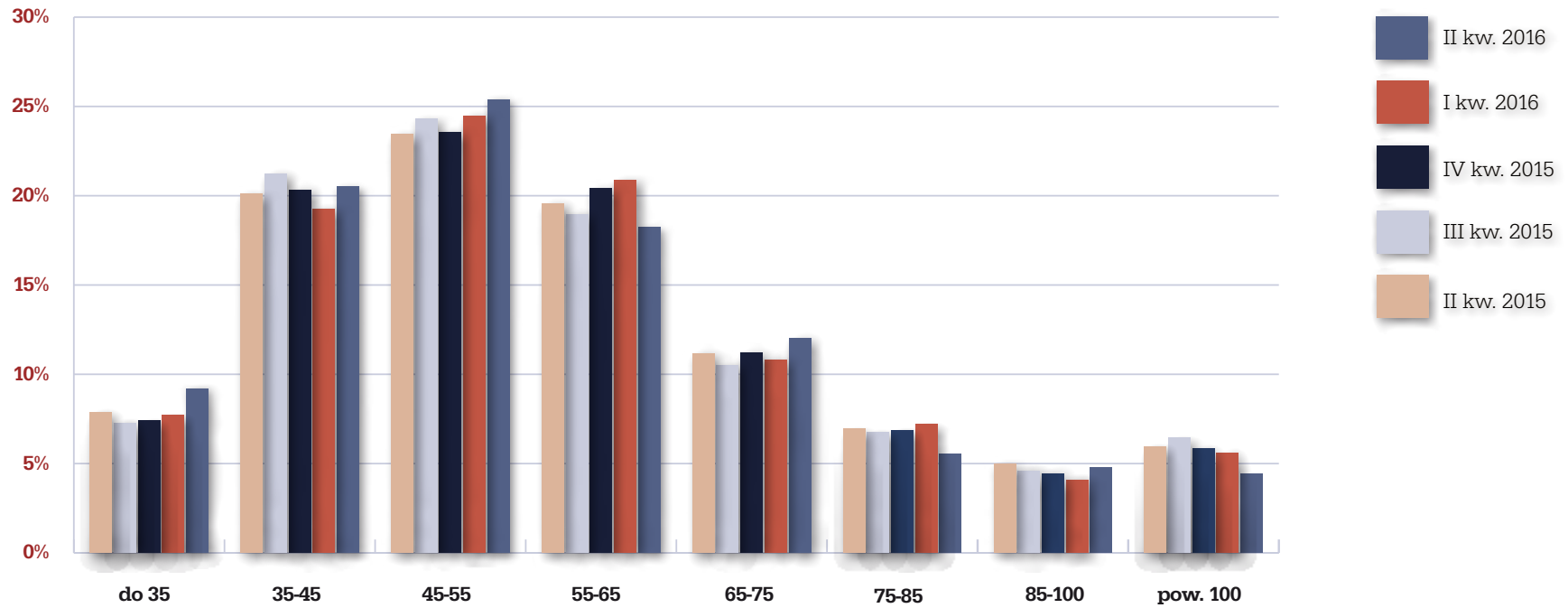
Źródło: AMRON

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.**).

Wykres 22. 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 boorem 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 nieruchomości. 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 nieruchomości **korzystanie z AMRON stało się normą**. Konsekwentnie realizujemy nasz cel stworzenia kompleksowej bazy danych o rynku nieruchomości, zapewniającej szybki i bezpośredni dostęp do wiarygodnych informacji niezbędnych wszystkim uczestnikom tego rynku.

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