

Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych
i cenach transakcyjnych nieruchomości

2 / 2018



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Raport nr 36

Data publikacji: 29 sierpnia 2018 r.



ROZDZIAŁ 1

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

ROZDZIAŁ 2

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

ROZDZIAŁ 3

- 17 SYTUACJA NA RYNKU
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH
- 17 BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE
OGÓLEM
- 17 WYNIKI DZIAŁALNOŚCI SEKTORA
DEWELOPERSKIEGO
- 19 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE
MIESZKAŃ
- 22 ZMIANA WARTOŚCI ZABEZPIECZEŃ
HIPOTECZNYCH
- 23 ŚREDNIE STAWKI CZYNZU NAJMU
MIESZKAŃ

ROZDZIAŁ 4

- 27 KOMENTARZ PARTNERA
- 28 SYSTEM ANALIZ I MONITOROWANIA
RYNKU OBROTU
NIERUCHOMOŚCIAMI
- 28 SYSTEM ANALIZ RYNKU
FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

RAPORT W LICZBACH

403,684 mld zł

ogólna kwota zadłużenia
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana
II kw. 2018 / I kw. 2018

2,67%

2,193 mln	liczba czynnych umów kredytowych	1,14%	↑
53 686	liczba umów zawartych	2,67%	↓
13,741 mld zł	wartość umów zawartych	6,40%	↑
255 405 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	9,08%	↑
204,55 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	5,72 pkt.	↓
41,61%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	1,32 pkt. proc.	↓
98,41%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,25 pkt. proc.	↓
63,26%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	0,82 pkt. proc.	↓
7 961 zł	średnia cena transakcyjna 1 m ² mieszkania w Warszawie	1,75%	↑
1 755 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	4,34%	↑



WARTOŚĆ NOWYCH UMÓW KREDYTOWYCH
UDZIELONYCH W II KWARTALE 2018 ROKU
– W WYSOKOŚCI PRAWIE 14 MLD ZŁOTYCH
– BYŁA NAJLEPSZYM WYNIKIEM
KWARTALNYM OD 2010 ROKU.

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 szósta 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 dwóch lat również stawki czynszu najmu mieszkań. W najnowszej edycji Raportu prezentujemy wyniki drugiego kwartału 2018 roku w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów.

Na rynku mieszkaniowym wrze! Akcja kredytowa w bankach osiągnęła w pierwszym półroczu najlepszy wynik od 7 lat – udzieliliśmy prawie 109 tys. kredytów hipotecznych. Wartość nowych umów kredytowych udzielonych w II kwartale 2018 roku – w wysokości prawie 14 mld złotych – była najlepszym wynikiem kwartalnym od 2010 roku. **Wartość zadłużenia gospodarstw domowych w Polsce z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych po raz pierwszy przekroczyła poziom 400 mld zł.**

Przeciętna wartość nowo udzielonego złotowego kredytu mieszkaniowego wyniosła 255 861 zł, czyli więcej o 22 250 zł (9,52%) w stosunku do wartości zanotowanej w I kwartale 2018 roku. Zaciąganiu wyższych kredytów sprzyjają dobre warunki makroekonomiczne w polskiej gospodarce.

Zjawisko jest także podyktowane wzrostem cen mieszkań oraz zainteresowaniem większymi powierzchniami.

Na rynku pierwotnym ma miejsce próba sił pomiędzy deweloperami a inwestorami w mieszkania na wynajem. Chodzi oczywiście o cenę nabywanych mieszkań. Co prawda w II kwartale 2018 roku deweloperzy rozpoczęli budowę 35 631 lokali, czyli o 15,94% więcej w porównaniu do poprzedniego kwartału, jednak liczba mieszkań oddanych do użytkowania oraz liczba nowych pozwoleń na budowę była niższa odpowiednio o 12,49% i 11,90%.

Wysoki popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz rosnące koszty wykonawstwa i materiałów budowlanych prowadzą do wzrostu cen transakcyjnych w największych polskich miastach. W II kwartale 2018 roku spośród badanych lokalizacji jedynie w Białymstoku zanotowano symboliczny wręcz spadek średniej ceny transakcyjnej 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania – o niecały 1% w ujęciu kwartalnym. W pozostałych lokalizacjach obserwowaliśmy kwartałe wzrosty na poziomie od 1,5% do prawie 3%.

Ponieważ w największych miastach zauważono zmniejszenie się podaży nowych inwestycji, co jest spowodowane zatrzymaniem procesów inwestycyjno-budowlanych, to przy utrzymującym się wysokim popycie ceny transakcyjne nierucho-

mości mogą nadal wzrastać, co przekłada się na wzrost wartości zaciąganych kredytów. Z docierających od deweloperów sygnałów wynika, iż osoby kupujące nieruchomości na własne potrzeby sięgają z reguły po kredyt hipoteczny, a inwestorzy nabywający mieszkania na wynajem finansują te inwestycje z reguły gotówką.

Wciąż nic nowego w sferze rządowego Programu „Mieszkanie Plus”. Co prawda w dniu 21 czerwca br. na Stadionie Narodowym odbyła się konferencja pod nazwą „Forum Dialogu Mieszkaniowego” organizowana przez BGK Nieruchomości S.A. Przy imponującej liczbie ponad 400 uczestników oraz pełnej reprezentacji rządu, po części plenarnej odbyło się ponad 20 debat poświęconych najpilniejszym do rozwiązania problemom w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Przedstawiciele ZBP uczestniczyli w kilku z nich. Organizatorzy zapowiedzieli, że w perspektywie roku na bazie wypracowanych w trakcie tych debat wniosków opracowana zostanie Zielona Księga. Tymczasem przedłożone po raz kolejny przez Związek Banków Polskich propozycje rozwiązań alternatywnych nie spotkały się z jakimkolwiek zainteresowaniem ze strony rządu i powołanej Rady Mieszkalnictwa.

Wyniki pierwszego półrocza po raz kolejny 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. Przypomnę tylko, że zainteresowanym oferujemy również (odpłatną) wersję Raportu w języku angielskim.

dr Jacek Furga

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

ANALIZA OTOCZENIA RYNKOWEGO

Polski rynek nieruchomości mieszkaniowych pozostaje w fazie ekspansji. W II kwartale 2018 roku zarówno popyt, jak i podaż nieruchomości mieszkaniowych nadal były na wysokim poziomie, choć widać niewielki spadek aktywności deweloperów. Wzrost kosztów produkcji, w tym wzrost cen gruntów budowlanych oraz kosztów materiałów i robót budowlanych powodują trudności z utrzymaniem wysokości marż i stóp zwrotu z projektów mieszkaniowych założonych przez deweloperów i wymuszają podwyżki cen mieszkań na rynku pierwotnym, a to z kolei wpływa na ograniczenie popytu. Sprzedaż mieszkań przez deweloperów w II kwartale 2018 roku spadła pierwszy raz od kilku lat, jednak nadal jest bliska historycznych szczytów. Jednocześnie rynek kredytów hipotecznych notuje bardzo dobre wyniki. Najnowsze dane pokazują, że liczba nowych kredytów w II kwartale 2018 roku mimo minimalnego spadku nadal była na wysokim poziomie, natomiast wartość nowych kredytów wzrosła. Oznacza to, że średnia wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych znacznie wzrosła, co wynika z wyższych cen mieszkań.

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

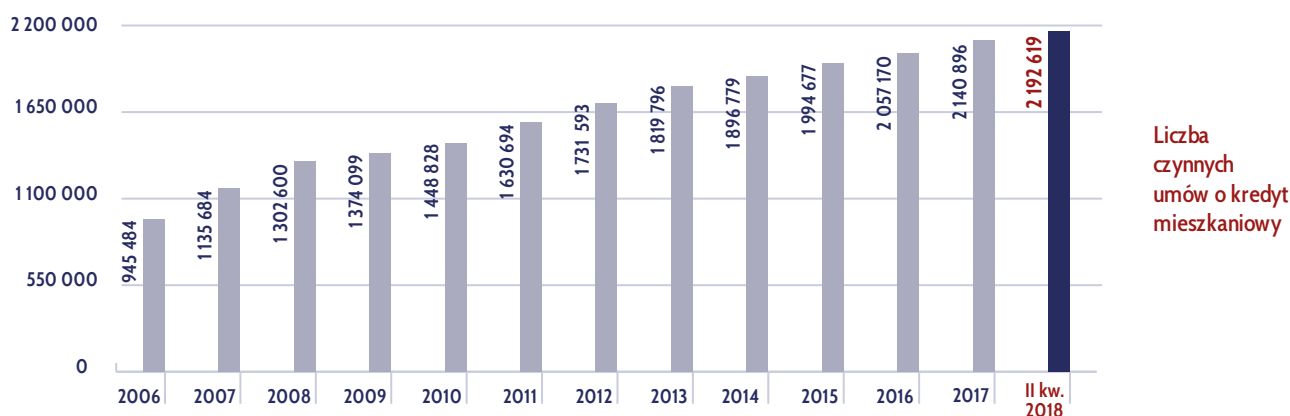
- brak istotnych zmian w otoczeniu makroekonomicznym – relatywnie wysoki wzrost gospodarczy, dalsza poprawa sytuacji na rynku pracy, wzrost wynagrodzeń, niski deficyt sektora finansów publicznych;
- niskie koszty obsługi kredytów hipotecznych wynikające z niskiej inflacji i stóp procentowych (stopa referencyjna NBP została utrzymana na poziomie 1,5%);
- narastające ograniczenia po stronie podażowej na mieszkaniowym rynku pierwotnym, tj. rosnące ceny gruntów pod zabudowę i koszty wykonawstwa;
- rosnące ceny mieszkań obniżające dochodowość wynajmu i działające hamująco na popyt;
- brak oczekiwanego wsparcia budownictwa mieszkaniowego w ramach Programu „Mieszkanie Plus”.

SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Czynne kredyty mieszkaniowe

Zarejestrowany w II kwartale bieżącego roku przyrost czynnych umów o kredyt mieszkaniowy wyniósł **1,14%**, co oznacza, że liczba aktywnych kredytów hipotecznych w porównaniu do

stanu na koniec poprzedniego kwartału wzrosła o **24 687** sztuk. Według stanu na dzień 30 czerwca 2018 roku, portfel kredytów mieszkaniowych wzrósł do poziomu **2 192 619** sztuk wobec **2 167 932** czynnych umów na koniec I kwartału bieżącego roku.

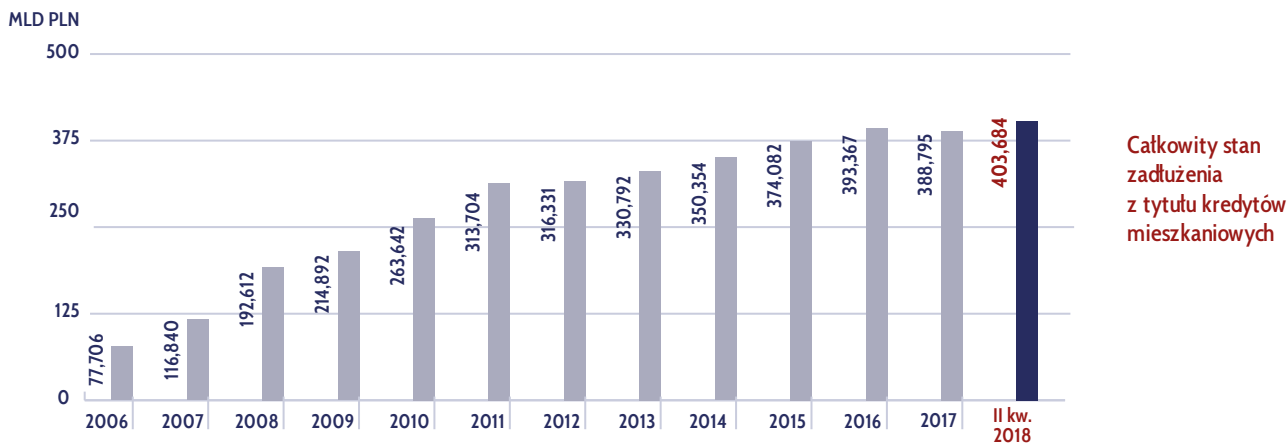


ŹRÓDŁO: SARFIN

Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Według stanu na koniec II kwartału 2018 roku, łączna wartość zadłużenia gospodarstw domowych w Polsce z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych **po raz pierwszy przekroczyła**

poziom 400 mld zł. W okresie od kwietnia do czerwca bieżącego roku zanotowano wzrost wartości czynnych kredytów hipotecznych przeznaczonych na cele mieszkaniowe o **2,67%**, czyli nominalnie o **10,503 mld zł** w porównaniu do stanu na dzień 31 marca bieżącego roku.



ŹRÓDŁO: SARFIN

Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

W II kwartale 2018 roku liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych była niższa o **1 470 sztuk**, czyli **2,67%** w porównaniu do poprzedniego kwartału, jednak nadal pozostaje na bardzo wysokim poziomie. W badanym okresie banki w Polsce udzieliły **53 686** nowych kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe. Jednocześnie łączna wartość umów kredytowych zawartych w okresie od kwietnia do czerwca wzrosła o **6,40%** (nominalnie **826 mln zł**) w odniesieniu do I kwartału bieżącego roku, dzięki czemu zanotowano wynik najlepszy od 2010 roku – **13,741 mld zł**. Tym samym różnica pomiędzy zmianą liczby i wartości nowych kredy-

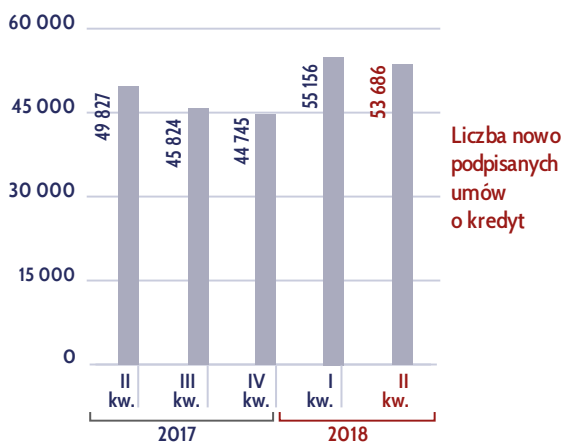
tów udzielonych w II kwartale 2018 roku wyniosła aż **9,06 p.p.** Oznacza to, że średnia wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych znacznie wzrosła, co wynika z rosnącej średniej ceny transakcyjnej płaconej przez nabywców (spowodowanej wzrostem cen albo kupowaniem droższych mieszkań).

W stosunku do analogicznego kwartału 2017 roku, II kwartał bieżącego roku zakończył się znacznym wzrostem zarówno liczby, jak i wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych. Liczba nowych kredytów hipotecznych wzrosła o **7,74%** (czyli **3 859 sztuk**), natomiast ich wartość – o **17,59%** (nominalnie **2,055 mld zł**).

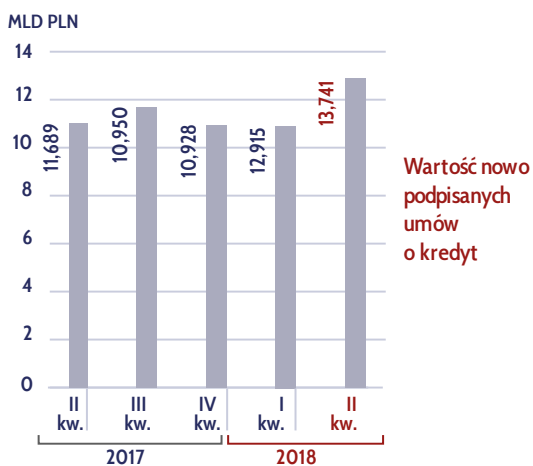
OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
II kw. 2017	11,686	6,14% ↗	49 827	0,82% ↘
III kw. 2017	10,950	6,30% ↘	45 824	8,03% ↘
IV kw. 2017	10,928	0,21% ↘	44 745	2,35% ↘
I kw. 2018	12,915	18,19% ↗	55 156	23,27% ↗
II kw. 2018	13,741	6,40% ↗	53 686	2,67% ↘

Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

Waluta kredytu

W badanym kwartale udział kredytów mieszkaniowych udzielonych w rodzimej walucie w wartości wszystkich nowych kredytów hipotecznych spadł o **0,25 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału i wyniósł **98,41%**. Kredyty denominowane w euro stanowiły **1,10%** nowo udzielonych kredytów – ich udział w porównaniu do wyniku zanotowanego w I kwartale 2018 roku wzrósł o **0,20 p.p.** Udział kredytów we franku szwajcarskim nie zmienił się i stanowił zaledwie **0,01%** struktury, natomiast udział kredytów w pozostałych obcych walutach wyniósł **0,48%**, czyli o **0,05 p.p.** więcej niż w I kwartale 2018 roku.

Również w odniesieniu do II kwartału ubiegłego roku zanotowano niewielki spadek udziału wartości nowo udzielonych kredytów w złotówkach – o **0,39 p.p.** Minimalnie spadł również odsetek kredytów denominowanych we franku szwajcarskim – zaledwie o **0,04 p.p.** Udział kredytów udzielonych w euro wzrósł o **0,34 p.p.**, a kredytów w innych obcych walutach – o **0,09 p.p.**

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
II kw. 2017	98,80%	0,05%	0,76%	0,39%
III kw. 2017	99,29%	0,01%	0,50%	0,20%
IV kw. 2017	98,93%	0,01%	0,71%	0,35%
I kw. 2018	98,66%	0,01%	0,90%	0,43%
II kw. 2018	98,41%	0,01%	1,10%	0,48%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów

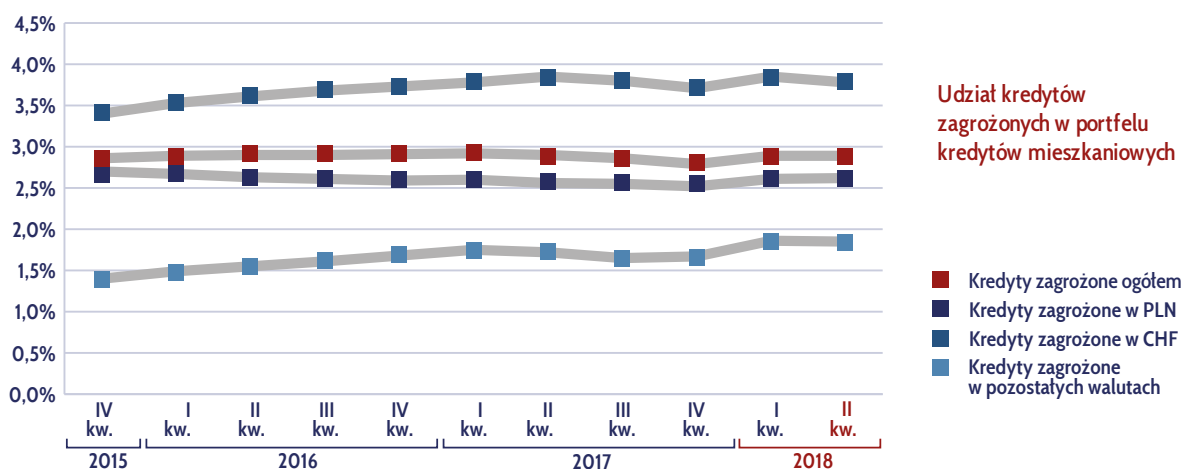
ŹRÓDŁO: SARFIN

Jakość portfela kredytowego

W II kwartale 2018 roku udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł **2,89%**, czyli tyle samo co w poprzednim kwartale. W tym samym okresie kredyty mieszkaniowe z zaległościami w spłacie udzielone w złotówkach stanowiły **2,62%** wszystkich złotówkowych kredytów (więcej o **0,01 p.p.** w porównaniu do I kwartału 2018 roku), kredyty zagrożone we franku szwajcarskim stanowiły **3,78%** portfela (mniej o **0,07 p.p.**), a kredyty zagrożone w pozostałych walutach obcych – **1,85%** (mniej o **0,01 p.p.**). Różnica w poziomie wskaźnika jakości portfela spowodowana jest praktycznym zaprzestaniem udzie-

lania nowych kredytów walutowych przez banki, w związku z czym portfel ten ulega szybszemu starzeniu. Portfel kredytów złotych ma natomiast stały dopływ nowych kredytów wykazywanych w początkowej fazie cyklu ich życia jako normalne.

Również w porównaniu do II kwartału 2017 roku, udział zagrożonych kredytów mieszkaniowych ogółem nie uległ zmianie. Udział złotówkowych kredytów z zaległościami w spłacie wzrósł o **0,06 p.p.**, udział kredytów zagrożonych we franku szwajcarskim spadł o **0,07 p.p.**, natomiast jakość kredytów mieszkaniowych w pozostałych obcych walutach pogorszyła się – i udział wzrósł o **0,13 p.p.**



ŹRÓDŁO: NBP

OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
II kw. 2017	2,90%	2,56%	3,85%	1,72%
III kw. 2017	2,86%	2,55%	3,80%	1,65%
IV kw. 2017	2,79%	2,52%	3,71%	1,67%
I kw. 2018	2,89%	2,61%	3,85%	1,86%
II kw. 2018	2,89%	2,62%	3,78%	1,85%

Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: NBP

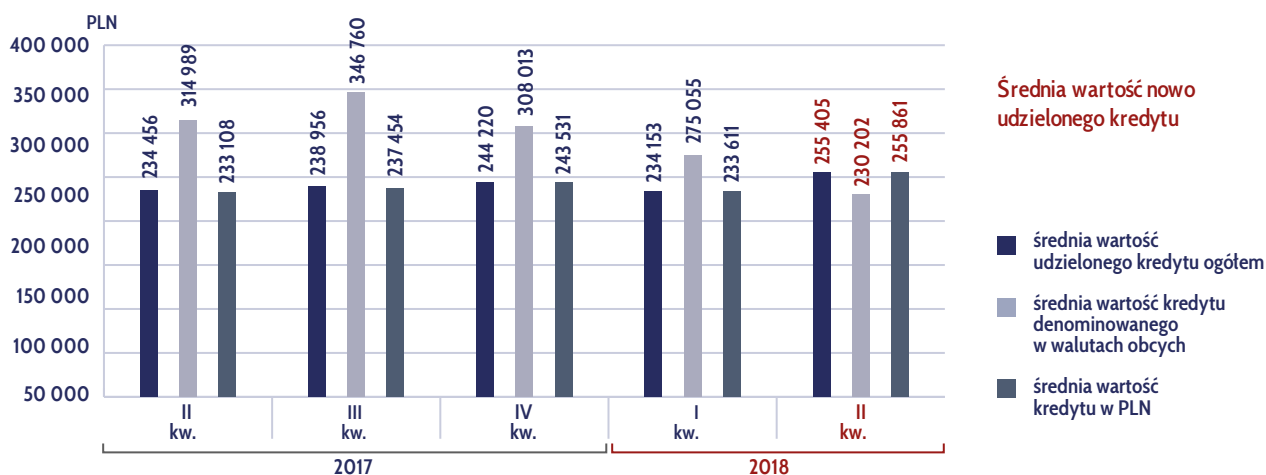
* według stanu na koniec maja 2018 roku

Od stycznia 2018 r. dane zostały zaprezentowane w nowym układzie, wynikającym z wejścia w życie nowego międzynarodowego standardu sprawozdawczości finansowej (MSSF9).

Średnia wartość kredytu

Przeciętna wartość kredytu mieszkaniowego ogółem udzielonego w II kwartale 2018 roku wyniosła **255 405 zł**, czyli więcej o **21 252 zł (9,08%)** w porównaniu z poprzednim kwartałem. Średnia wartość kredytu walutowego spadła o **44 853 zł**, czyli o **16,31%** do poziomu **230 202 zł**. Natomiast przeciętna wartość nowo udzielonego kredytu mieszkaniowego w rodzimej walucie wyniosła **255 861 zł**, czyli więcej o **22 250 zł (9,52%)** w stosunku do wartości zanotowanej w I kwartale 2018 roku.

W odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku zarejestrowano wzrost średniej wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w złotych (o **9,76%**, czyli nominalnie **22 754 zł**) oraz istotny spadek przeciętnej wartości kredytów denominowanych w obcych walutach (o **26,92%**, czyli **84 787 zł**). W badanym kwartale, przeciętna wartość kredytu hipotecznego ogółem wzrosła o **8,89%** (**20 859 zł**) w porównaniu do II kwartału 2017 roku.



ŹRÓDŁO: SARFIN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
II kw. 2017	234 456	314 989	233 108
III kw. 2017	238 956	346 760	237 454
IV kw. 2017	244 220	308 013	243 531
I kw. 2018	234 153	275 055	233 611
II kw. 2018	255 405	230 202	255 861

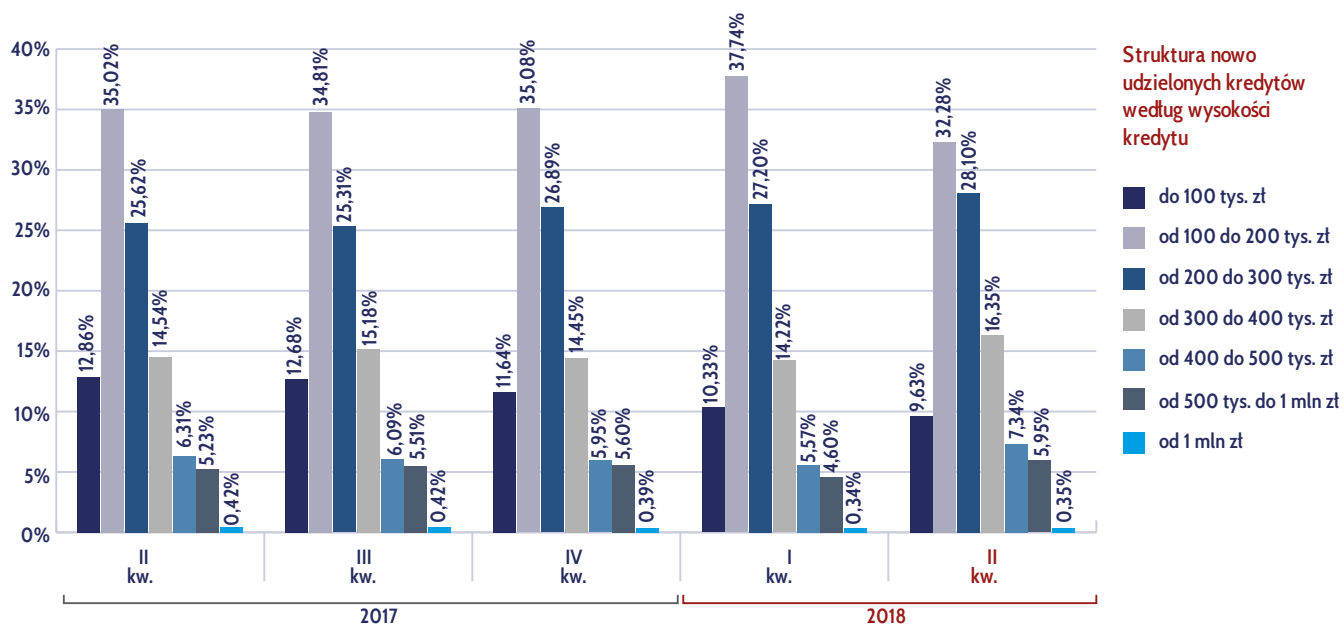
Średnia wartość nowo udzielonego kredytu

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wysokości kredytu

W II kwartale 2018 roku udział najpopularniejszych kredytów z przedziału wartości 100–200 tys. zł w strukturze nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniósł **32,28%**, co oznacza spadek o **5,46 p.p.** w stosunku do poprzedniego kwartału. Spadł również udział kredytów na kwotę do 100 tys. zł – o **0,70 p.p.** i wyniósł **9,63%**. Odsetek kredytów z przedziału od 1 mln zł nie uległ zmianie, natomiast w pozostałych kategoriach zarejestrowano wzrosty, największy w przypadku kredytów na kwotę pomiędzy 300 a 400 tys. zł – o **2,17 p.p.** w porównaniu do I kwartału 2018 roku.

W skali roku zanotowano podobną tendencję, czyli spadek popularności kredytów na kwotę do 100 tys. zł oraz od 100 do 200 tys. zł – odpowiednio o **3,23 p.p.** i **2,74 p.p.** Można uznać, że udział kredytów na kwotę od 1 mln zł wrócił do poziomu sprzed roku, a udziały pozostałych kategorii wzrosły. Największy wzrost zanotowano w przypadku kredytów mieszkaniowych z przedziału od 200 do 300 tys. zł – o **2,48 p.p.** w odniesieniu do II kwartału ubiegłego roku.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	II kw. 2017	III kw. 2017	IV kw. 2017	I kw. 2018	II kw. 2018
do 100 tys. zł	12,86%	12,68%	11,64%	10,33%	9,63%
od 100 do 200 tys. zł	35,02%	34,81%	35,08%	37,74%	32,28%
od 200 do 300 tys. zł	25,62%	25,31%	26,89%	27,20%	28,10%
od 300 do 400 tys. zł	14,54%	15,18%	14,45%	14,22%	16,35%
od 400 do 500 tys. zł	6,31%	6,09%	5,95%	5,57%	7,34%
od 500 tys. do 1 mln zł	5,23%	5,51%	5,59%	4,60%	5,95%
od 1 mln zł	0,42%	0,42%	0,39%	0,34%	0,35%

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

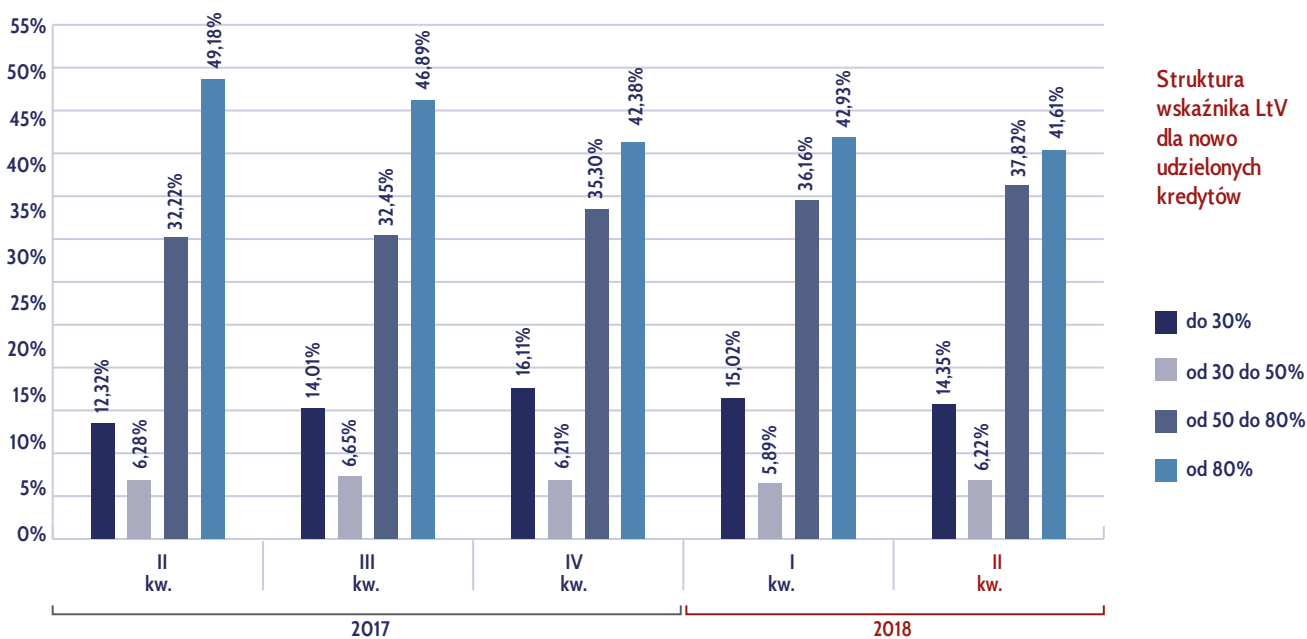
ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wskaźnika LtV

Pomimo spadku o **1,32 p.p.** zanotowanego w II kwartale 2018 roku w ujęciu kwartalnym, udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych ze wskaźnikiem LtV na poziomie co najmniej 80% nadal stanowił największą część struktury wartości wszystkich nowych kredytów i wyniósł **41,61%**. W badanym okresie w kategorii kredytów z LtV do 30% zanotowano spadek o **0,67 p.p.** do poziomu **14,35%**. W pozostałych kategoriach LtV zarejestrowano wzrosty. Kredyty z przedziału LtV 50% – 80% stanowiły **37,82%** struktury, czyli więcej o **1,66 p.p.** niż w ubiegłym kwartale, a udział kredytów z przedziału LtV

między 30 i 50% wyniósł **6,22%**, co oznacza wzrost o **0,33 p.p.**

W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, spadek udziału nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z wkładem własnym do 20% wartości nieruchomości wyniósł aż **7,57 p.p.** Udział kredytów o wskaźniku LtV pomiędzy 30% i 50% wrócił do poziomu sprzed roku, natomiast odsetek kredytów z pozostałych przedziałów LtV wzrósł. Udział kredytów o najniższym wskaźniku LtV do 30% był wyższy o **2,03 p.p.**, a tych z LtV od 50% do 80% – o **5,60 p.p.** w porównaniu do II kwartału 2017 roku.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	II kw. 2017	III kw. 2017	IV kw. 2017	I kw. 2018	II kw. 2018
do 30%	12,32%	14,01%	16,11%	15,02%	14,35%
od 30 do 50%	6,28%	6,65%	6,21%	5,89%	6,22%
od 50 do 80%	32,22%	32,45%	35,30%	36,16%	37,82%
od 80%	49,18%	46,89%	42,38%	42,93%	41,61%

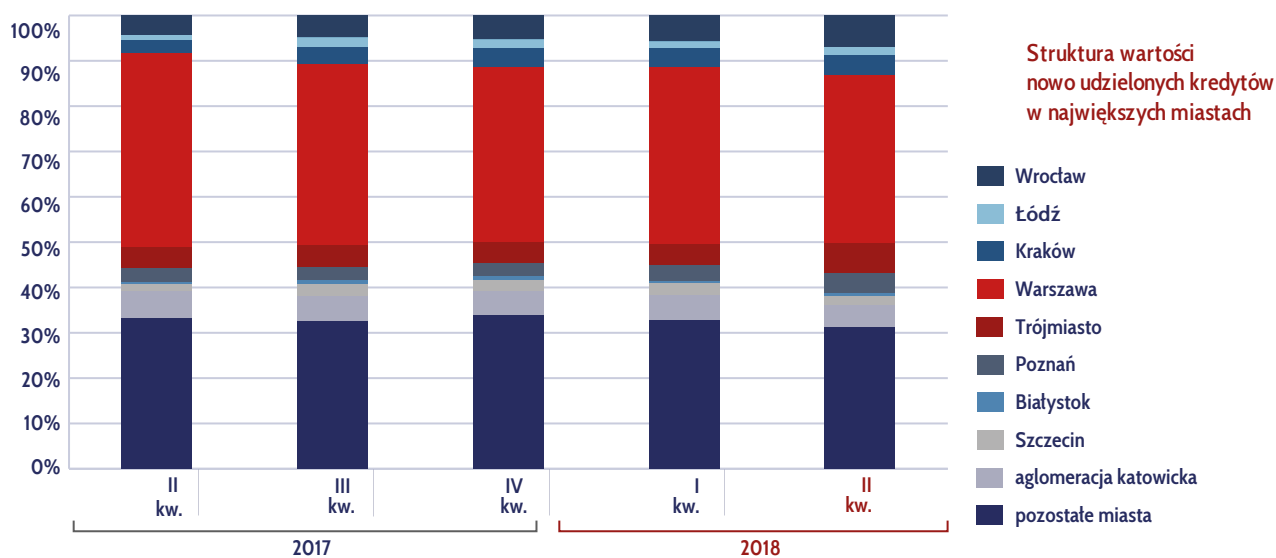
Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów

ŹRÓDŁO: SARFIN

Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W II kwartale 2018 roku udział kredytów mieszkaniowych udzielonych w największych polskich aglomeracjach wzrósł o **1,52 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału i wyniósł **68,82%**. Udział Warszawy, aglomeracji katowickiej i Szczecina w strukturze wszystkich nowych kredytów udzielonych w Polsce nieznacznie spadł – odpowiednio o **1,76 p.p.**, **0,63 p.p.** i **0,59 p.p.** i wyniósł odpowiednio **37,17%**, **4,98%** i **1,93%**. W okresie od kwietnia do czerwca odsetek kredytów hipotecznych udzielonych w Trójmieście wzrósł o **1,65 p.p.** (do poziomu **6,43%**), a w Poznaniu i Wrocławiu o **1,23 p.p.** (odpowiednio do poziomu **4,60%** i **6,97%**). W pozostałych badanych aglomeracjach zarejestrowano minimalne zmiany.

Również w odniesieniu do II kwartału 2017 roku, odnotowano spadek udziału Warszawy i aglomeracji katowickiej w portfolio nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych, odpowiednio o **5,66 p.p.** i **0,82 p.p.** Udział nowych kredytów w Szczecinie i Białymstoku pozostał na poziomie sprzed roku, natomiast w pozostałych badanych lokalizacjach zanotowano wzrosty – największy w przypadku Wrocławia (o **2,69 p.p.**). Tym samym wartościowy udział umów o kredyt mieszkaniowy zawartych w II kwartale 2018 roku w dziesięciu największych polskich aglomeracjach spadł o **2,08 p.p.** w odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	II kw. 2017	III kw. 2017	IV kw. 2017	I kw. 2018	II kw. 2018
pozostałe miasta	33,26%	32,47%	33,90%	32,70%	31,18%
aglomeracja katowicka	5,80%	5,66%	5,14%	5,61%	4,98%
Szczecin	1,64%	2,46%	2,60%	2,52%	1,93%
Białystok	0,54%	0,96%	0,85%	0,61%	0,58%
Poznań	2,97%	3,01%	2,80%	3,37%	4,60%
Trójmiasto	4,62%	4,69%	4,77%	4,78%	6,43%
Warszawa	42,83%	39,97%	38,60%	38,93%	37,17%
Kraków	2,81%	3,82%	4,14%	4,23%	4,35%
Łódź	1,25%	2,01%	1,85%	1,51%	1,81%
Wrocław	4,28%	4,95%	5,35%	5,74%	6,97%

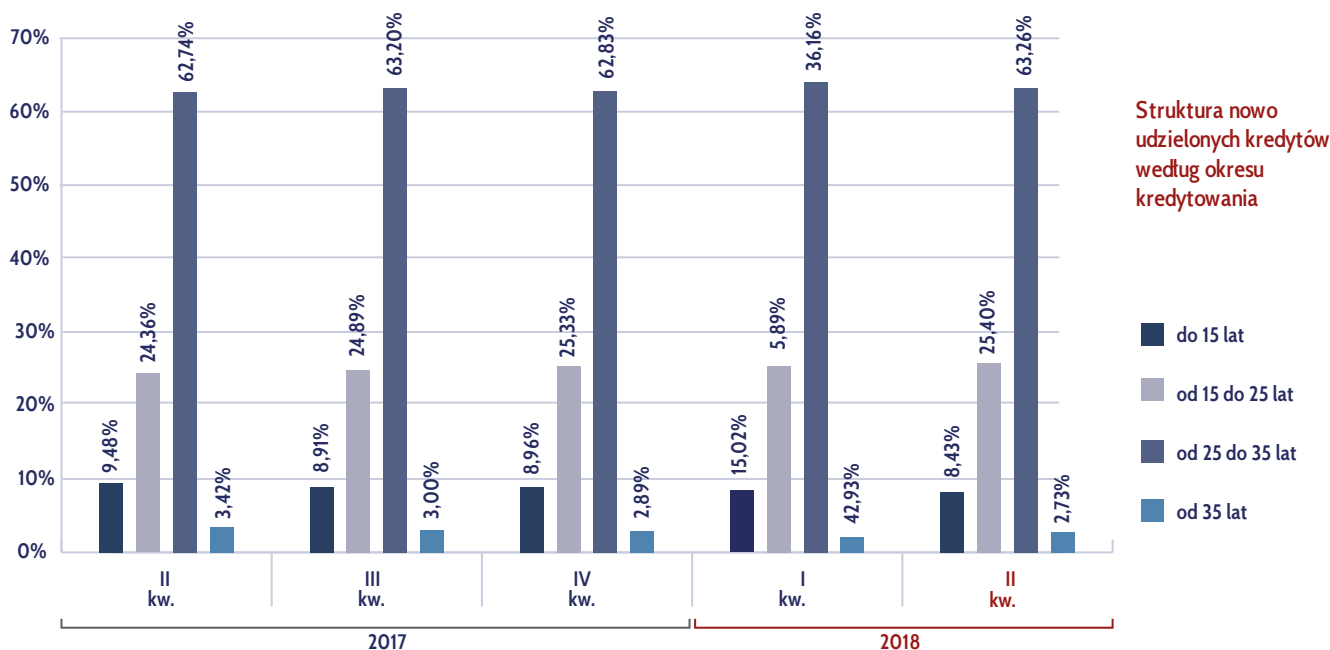
ŹRÓDŁO: SARFIN

Okres kredytowania

W II kwartale bieżącego roku udział najpopularniejszych kredytów mieszkaniowych o okresie zapadalności od 25 do 35 lat w ogólnej strukturze nowych kredytów wyniósł **63,26%**, co oznacza spadek o **0,82 p.p.** w porównaniu do I kwartału. Udział kredytów udzielonych na okres do 15 lat pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału, natomiast w pozostałych kategoriach zanotowano minimalne wzrosty. Odsetek kredytów z przedziału od 15 do 25 lat wzrósł o **0,35 p.p.** do pozio-

mu **25,75%**, a kredytów udzielonych na okres od 35 lat – o **0,64 p.p.** i wyniósł **2,73%**.

W odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, na popularności zyskały kredyty o okresie zapadalności od 15 do 25 lat i od 25 do 35 lat – ich udział w portfelu nowych kredytów mieszkaniowych wzrósł odpowiednio o **1,39 p.p.** i **0,52 p.p.** Udział kredytów udzielonych na okres do 15 lat spadł o **1,22 p.p.**, a kredytów z kategorii 35 lat i więcej był niższy o **0,69 p.p.** w porównaniu do I kwartału 2018 roku.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	II kw. 2017	III kw. 2017	IV kw. 2017	I kw. 2018	II kw. 2018
do 15 lat	9,48%	8,91%	8,95%	8,43%	8,26%
od 15 do 25 lat	24,36%	24,89%	25,33%	25,40%	25,75%
od 25 do 35 lat	62,74%	63,20%	62,83%	64,08%	63,26%
od 35 lat	3,42%	3,00%	2,89%	2,09%	2,73%

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania

ŹRÓDŁO: SARFIN

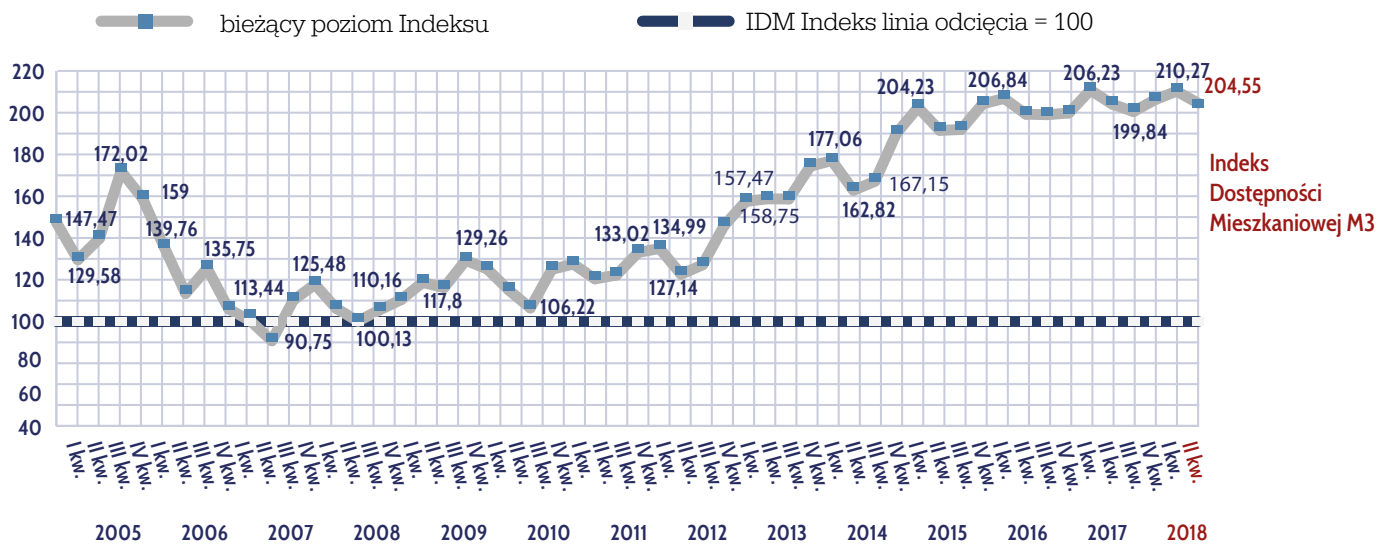
Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

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

- stały, ale jeszcze relatywnie niski wzrost cen w badanym segmencie mieszkań (o powierzchni od 45 do 55 m²) w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – w II kwartale 2018 roku wzrost o **1,27%** w stosunku do I kwartału;
- niewielki spadek poziomu oprocentowania nowych kredytów – według NBP – realne oprocentowanie kredytów udzielonych w II kwartale 2018 roku wyniosło **4,34%** (w I kwartale 2018 roku wyniosło **4,40%**);

- spadek średnich dochodów rodziny o **2,35%** w II 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 **0,27%**.

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 Mieszkaniowej kwota niższa) zmniejszył się o **3,87%**, co spowodowało spadek indeksu o **5,72 pkt.** w II kwartale 2018 roku (poziom indeksu w I kwartale 2018 roku wyniósł **210,27 pkt.**).

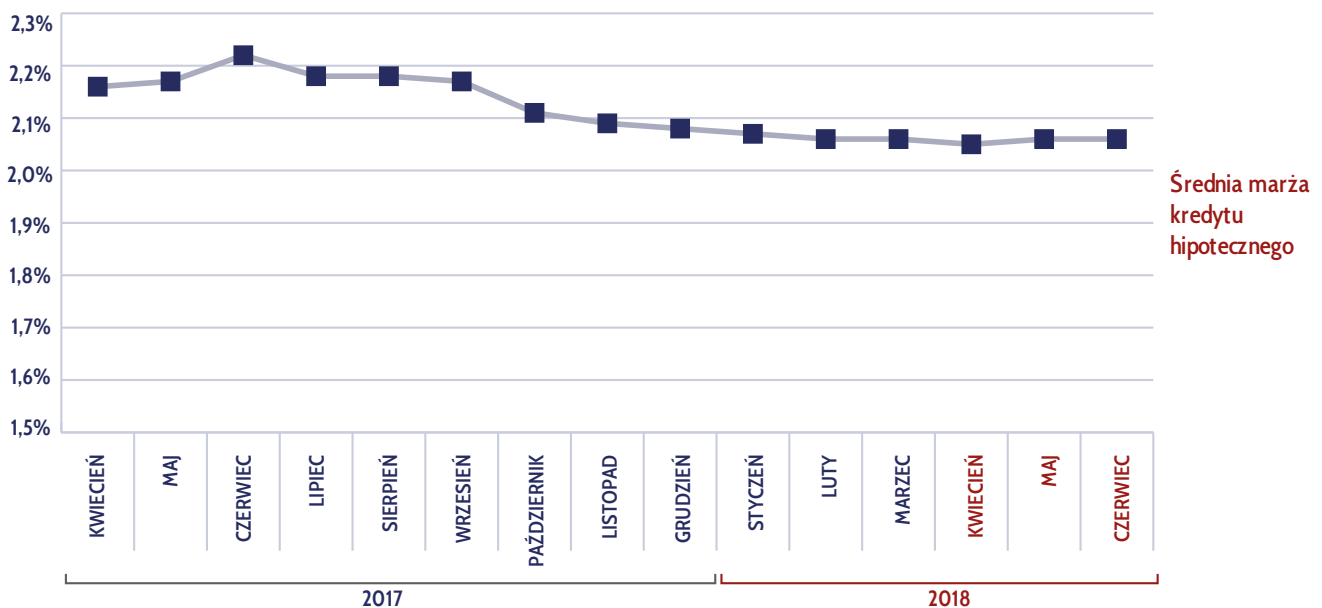


ŹRÓDŁO: ZBP

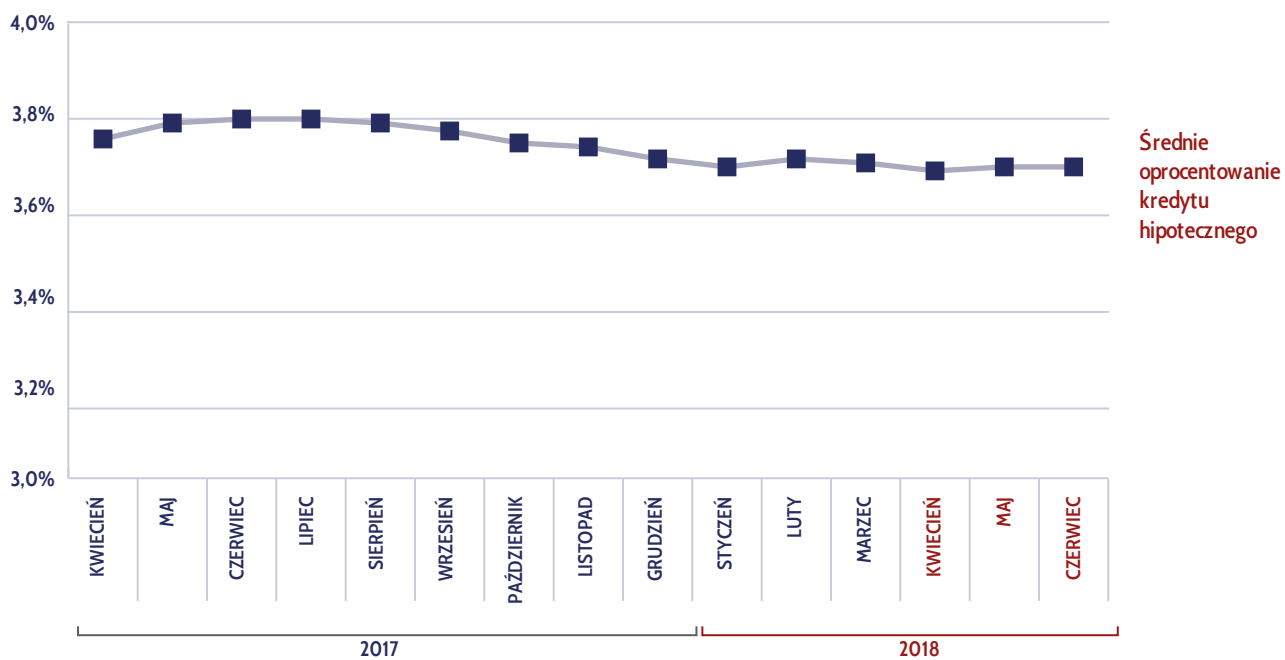
Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

Zarówno marże, jak i oprocentowanie kredytów hipotecznych w II kwartale bieżącego roku pozostały na poziomie z poprzedniego kwartału. Przebiegająca marża kredytu hipotecznego (w wysokości

300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) w czerwcu 2018 roku wyniosła **2,06%**, natomiast średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego – **3,78%**. Stopa referencyjna NBP została utrzymana na poziomie **1,50%**, a stawka WIBOR 3M na koniec II kwartału 2018 roku wyniosła **1,70%**.



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

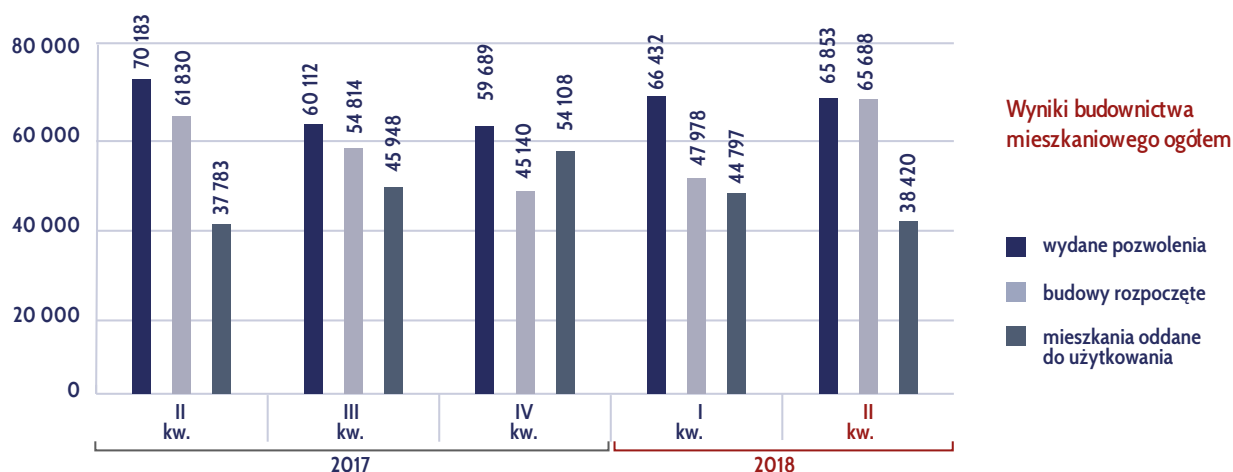
SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Budownictwo mieszkaniowe ogółem

Według wstępnych danych opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny, w okresie od kwietnia do czerwca 2018 roku oddano do użytkowania **38 420** nowych mieszkań, czyli o **14,24%** mniej niż w poprzednim kwartale oraz rozpoczęto budowę kolejnych **65 688** lokali, co oznacza wzrost o **36,91%** w porównaniu do I kwartału 2018 roku. W tym samym okresie wydano pozwolenia na

budowę **65 853** mieszkań, czyli praktycznie tyle samo co w poprzednim kwartale (spadek zaledwie o **0,87%**).

W odniesieniu do II kwartału 2017 roku, w II kwartale bieżącego roku zanotowano spadek liczby pozwoleń na budowę nowych mieszkań o **6,17%**, natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania oraz liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, nieznacznie wzrosła – odpowiednio o **1,69%** i **6,24%**.



ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności sektora deweloperskiego

W II kwartale 2018 roku deweloperzy rozpoczęli budowę **35 631** lokali, czyli o **15,94%** więcej w porównaniu do poprzedniego kwartału. Jednak liczba mieszkań oddanych do użytkowania oraz liczba nowych pozwoleń na budowę była niższa, odpowiednio o **12,49%** i **11,90%**. W okresie od kwietnia do czerwca bieżącego roku sektor deweloperski ukończył budowę **22 475** lokali i uzyskał pozwolenia na budowę **38 690** mieszkań. Nadal

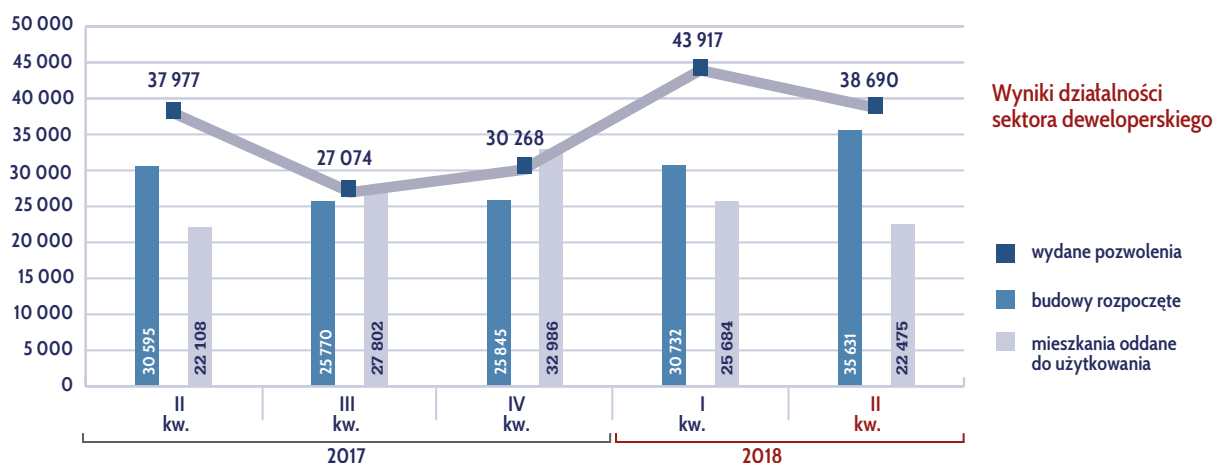
są to bardzo dobre wyniki, widać jednak niewielki spadek aktywności deweloperów, czego przyczyną są zapewne trudności w nabywaniu nowych gruntów pod inwestycje oraz kurczące się marże w związku z rosnącymi kosztami wykonawstwa.

W odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, wyniki sektora deweloperskiego wyglądają podobnie. Zanotowana w II kwartale 2018 roku liczba wydanych pozwoleń na budowę nowych mieszkań była większa jedynie o **1,88%** w porównaniu do II kwartału 2017 roku, liczba mieszkań

oddanych do użytkowania – o **1,66%**, natomiast liczba rozpoczętych inwestycji wzrosła o **16,46%**.

W II kwartale 2018 roku **58,75%** wszystkich wydanych pozwoleń na budowę mieszkań stanowiły te uzyskane przez deweloperów (mniej o **7,36 p.p.** niż w poprzednim kwartale). Inwestycje dewelo-

perskie, przy realizacji których rozpoczęto prace budowlane w badanym okresie, stanowiły **54,24%** (mniej o **9,81 p.p.**) wszystkich nowych budów, a lokale oddane do użytkowania przez branżę deweloperską stanowiły **58,50%** wszystkich nowych lokali gotowych do zamieszkania (więcej o **1,16 p.p.** w porównaniu do I kwartału 2018 roku).

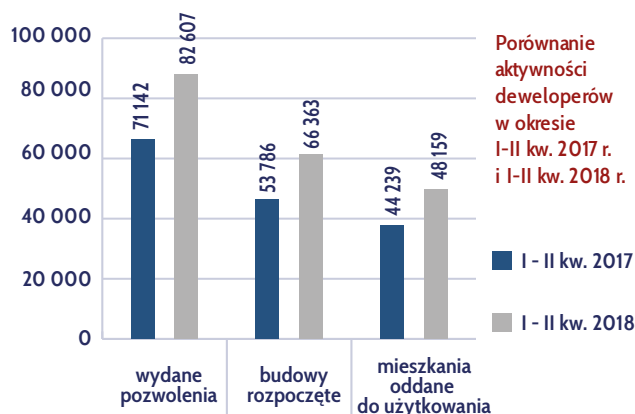


ŹRÓDŁO: GUS

	II kw. 2017	III kw. 2017	IV kw. 2017	I kw. 2018	II kw. 2018
wydane pozwolenia	37 977	27 074	30 268	43 917	38 690
budowy rozpoczęte	30 595	25 770	25 845	30 732	35 631
mieszkania oddane do użytkowania	22 108	27 802	32 986	25 684	22 475

Wyniki działalności sektora deweloperskiego

ŹRÓDŁO: GUS



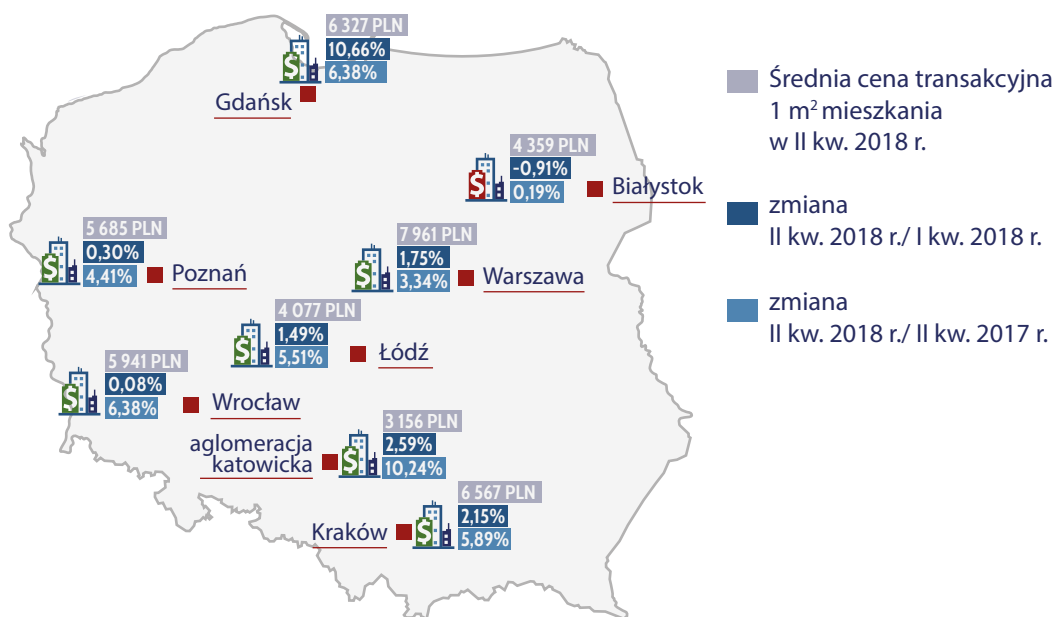
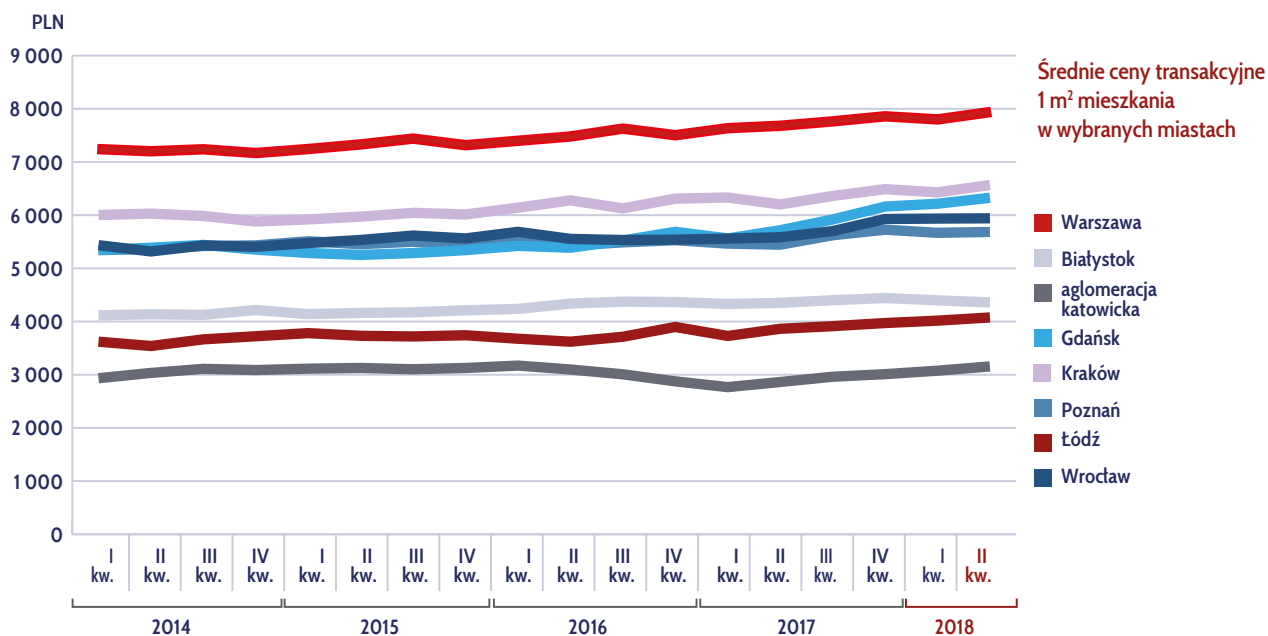
ŹRÓDŁO: GUS

Średnie ceny transakcyjne mieszkań

Wysoki popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz rosnące koszty wykonawstwa i materiałów budowlanych prowadzą do wzrostu cen transakcyjnych w największych polskich miastach. W II kwartale 2018 roku spośród badanych lokalizacji jedynie w Białymstoku zanotowano spadek średniej ceny transakcyjnej 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania – o **40 zł/m² (0,90%)** w ujęciu kwartalnym. We Wrocławiu i Poznaniu przeciętna cena pozostała na poziomie z poprzedniego kwartału, natomiast w pozostałych miastach zanotowano wzrosty. W okresie od kwietnia do czerwca średnia cena transakcyjna w aglomeracji kato-

wickiej wzrosła o **80 zł/m² (2,59%)**, w Krakowie – o **138 zł/m² (2,15%)**, w Gdańsku – o **112 zł/m² (1,80%)**, w Warszawie – o **137 zł/m² (1,75%)**, a w Łodzi – o **60 zł/m² (1,49%)** w porównaniu do I kwartału 2018 roku.

W odniesieniu do II kwartału 2017 roku, średnia cena transakcyjna 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania w Białymstoku nie uległa zmianie. W pozostałych siedmiu badanych lokalizacjach zarejestrowano istotny wzrost przeciętnych cen lokali mieszkalnych – największy w Gdańsku (**610 zł/m²**, czyli **10,66%**). W stolicy przeciętna jednostkowa cena mieszkania wzrosła o **257 zł/m²** (czyli **3,34%**) w odniesieniu do II kwartału ubiegłego roku.



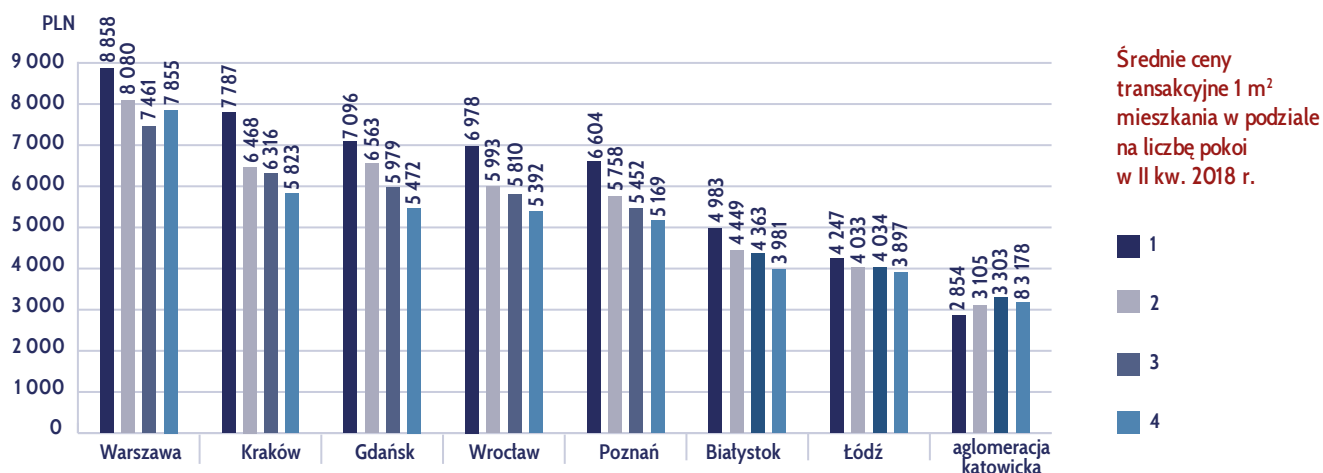
OKRES	WARSZAWA	BIAŁYSTOK	AGLOMERACJA KATOWICKA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2014	7 265	4 117	2 934	5 436	5 347	6 003	5 343	3 621
II kw. 2014	7 225	4 137	3 034	5 318	5 388	6 029	5 364	3 540
III kw. 2014	7 262	4 126	3 111	5 432	5 441	5 985	5 420	3 665
IV kw. 2014	7 192	4 216	3 088	5 406	5 352	5 880	5 432	3 724
I kw. 2015	7 267	4 140	3 114	5 475	5 289	5 921	5 509	3 782
II kw. 2015	7 354	4 162	3 127	5 534	5 253	5 973	5 454	3 732
III kw. 2015	7 463	4 174	3 103	5 617	5 287	6 044	5 502	3 720
IV kw. 2015	7 339	4 211	3 127	5 563	5 343	6 013	5 426	3 742
I kw. 2016	7 422	4 238	3 172	5 687	5 423	6 141	5 564	3 677
II kw. 2016	7 503	4 338	3 098	5 554	5 388	6 279	5 429	3 621
III kw. 2016	7 651	4 374	3 008	5 533	5 525	6 128	5 489	3 714
IV kw. 2016	7 527	4 366	2 875	5 540	5 687	6 311	5 530	3 898
I kw. 2017	7 659	4 330	2 767	5 560	5 562	6 332	5 465	3 729
II kw. 2017	7 704	4 351	2 863	5 585	5 717	6 202	5 445	3 864
III kw. 2017	7 787	4 401	2 962	5 701	5 919	6 361	5 622	3 913
IV kw. 2017	7 882	4 443	3 011	5 928	6 162	6 489	5 727	3 972
I kw. 2018	7 824	4 399	3 076	5 936	6 215	6 429	5 668	4 017
II kw. 2018	7 961	4 359	3 156	5 941	6 327	6 567	5 685	4 077

Średnie ceny transakcyjne
1 m² mieszkania w wybranych
miastach

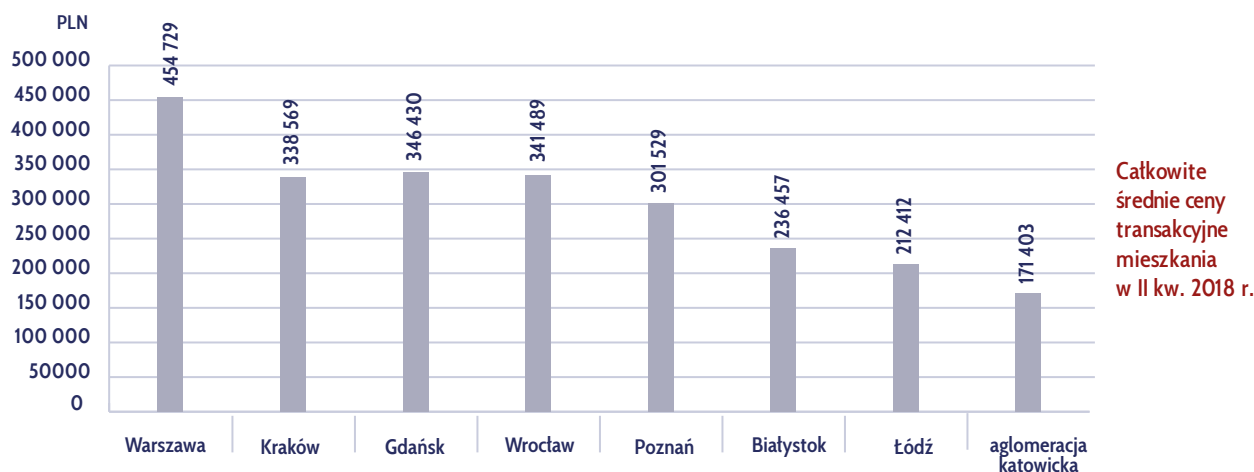
ŹRÓDŁO: AMRON

W większości spośród analizowanych największych polskich miast wraz ze wzrostem liczby pokoi spada przeciętna cena 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania. Inaczej jest w Warszawie, gdzie w II kwartale bieżącego roku 1 m² powierzchni użytkowej kawalerki kosztował średnio **8 858 zł**, mieszkania dwupokojowego – **8 080 zł**, a mieszkania o trzech pokojach – **7 461 zł**. Największe lokale są uznawane za luksusowe, dlate-

go ich cena jest nieco wyższa i w badanym okresie wyniosła **7 855 zł**. Natomiast w aglomeracji katowickiej niezależnie od liczby pokoi, średnie ceny kształtują się na podobnym poziomie – w II kwartale 2018 roku w przedziale **2 800 – 3 200 zł/m²**, a najtańsze są kawalerki.



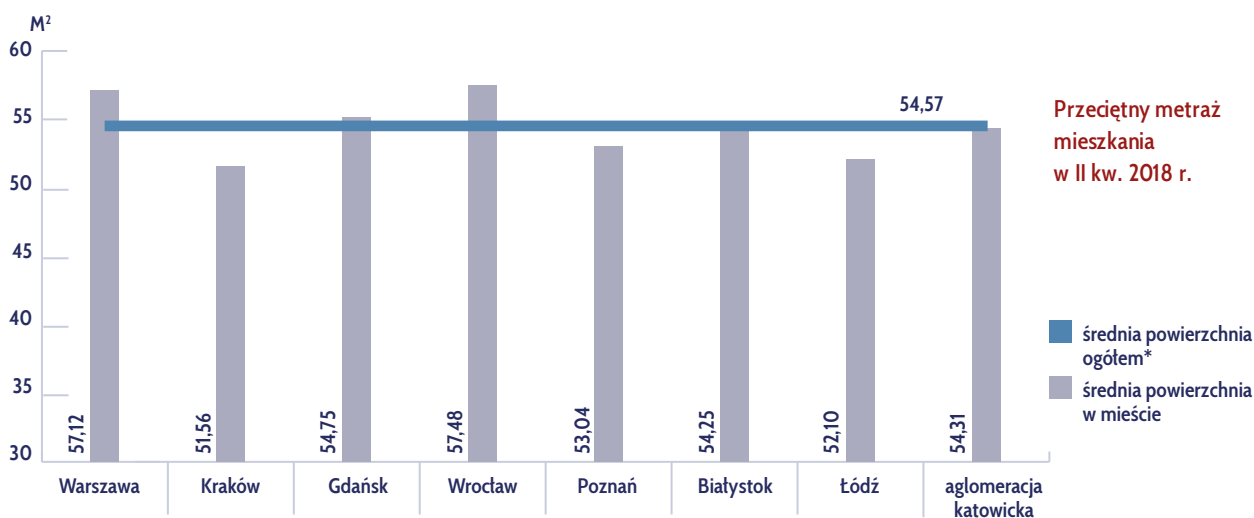
ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zakupionych w II kwartale 2018 roku w ośmiu największych aglomeracjach Polski wzrosła o **0,22 m²** i wyniosła **54,57 m²**. Największe mieszkania były przedmiotem obrotu we Wrocławiu,

gdzie średni metraż lokalu wyniósł **57,48 m²**. Mieszkania o powierzchni powyżej średniej kupowano również w Warszawie i w Gdańsku. Najniższą średnią powierzchnię mieszkań zanotowano w Krakowie (**51,56 m²**) i w Łodzi (**52,10 m²**).



* w ośmiu badanych lokalizacjach

ŹRÓDŁO: AMRON

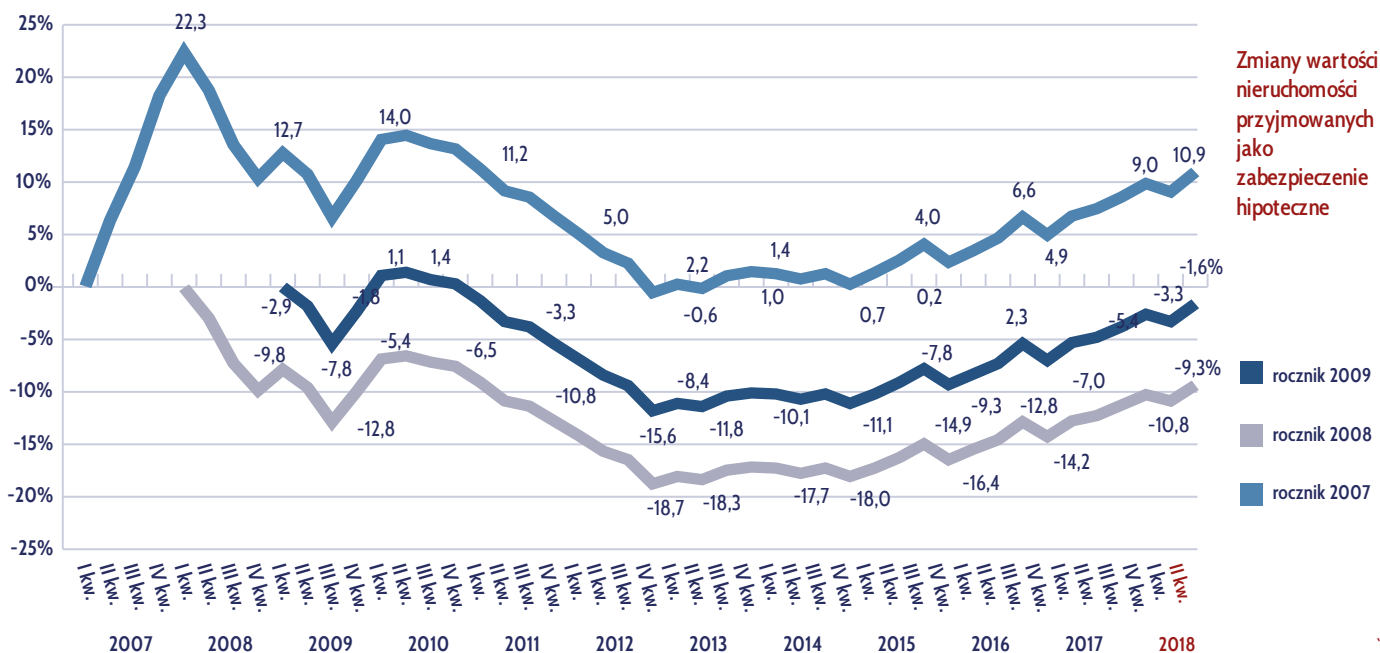
Zmiana wartości zabezpieczeń hipotecznych

Zadłużenie osób, które kupiły mieszkania w okresie tzw. „górkę cenowej” na rynku nieruchomości mieszkaniowych przy udziale kredytu hipotecznego systematycznie spada z uwagi na regularne spłaty kapitału. Mimo to zgodnie z danymi opublikowanymi przez Komisję Nadzoru Finansowego na koniec 2017 roku ponad **130 tysięcy** mieszkań i domów (**6,5%** ogólnej liczby kredytów) było obciążonych kredytem przewyższającym ich wartość (wskaźnik LtV wyższy od 100%). Oznacza to brak możliwości sprzedaży takiej nieruchomości, ponieważ środki pozyskane ze sprzedaży nie pokrywają pozostałej do spłaty części zobowiązania.

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 kwartale roku 2007, 2008 i 2009. Z uwagi

na wysokie ceny transakcyjne nieruchomości oraz ich znaczne wahania do analizy przyjęto średnie ceny na rynku warszawskim.

W II kwartale 2018 roku zanotowano wzrost średniej ceny transakcyjnej 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania w Warszawie, w wyniku czego wartość nieruchomości wzrosła i tym samym sytuacja kredytobiorców z lat 2007 – 2009 poprawiła się. Obecnie wartość tych nieruchomości, które stanowią zabezpieczenie hipoteczne kredytów zaciągniętych w I kwartale 2007 roku jest wyższa o **10,9%**, czyli więcej o **1,9 p.p.** w porównaniu do I kwartału 2018 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 **1,6%** (wobec **3,3%** w poprzednim kwartale). W najgorszej sytuacji nadal znajdują się osoby, które nabyły mieszkanie w I kwartale 2008 roku – spadek wartości nieruchomości wyniósł **9,3%**, (w poprzednim kwartale było to **10,8%**).



ŹRÓDŁO: AMRON

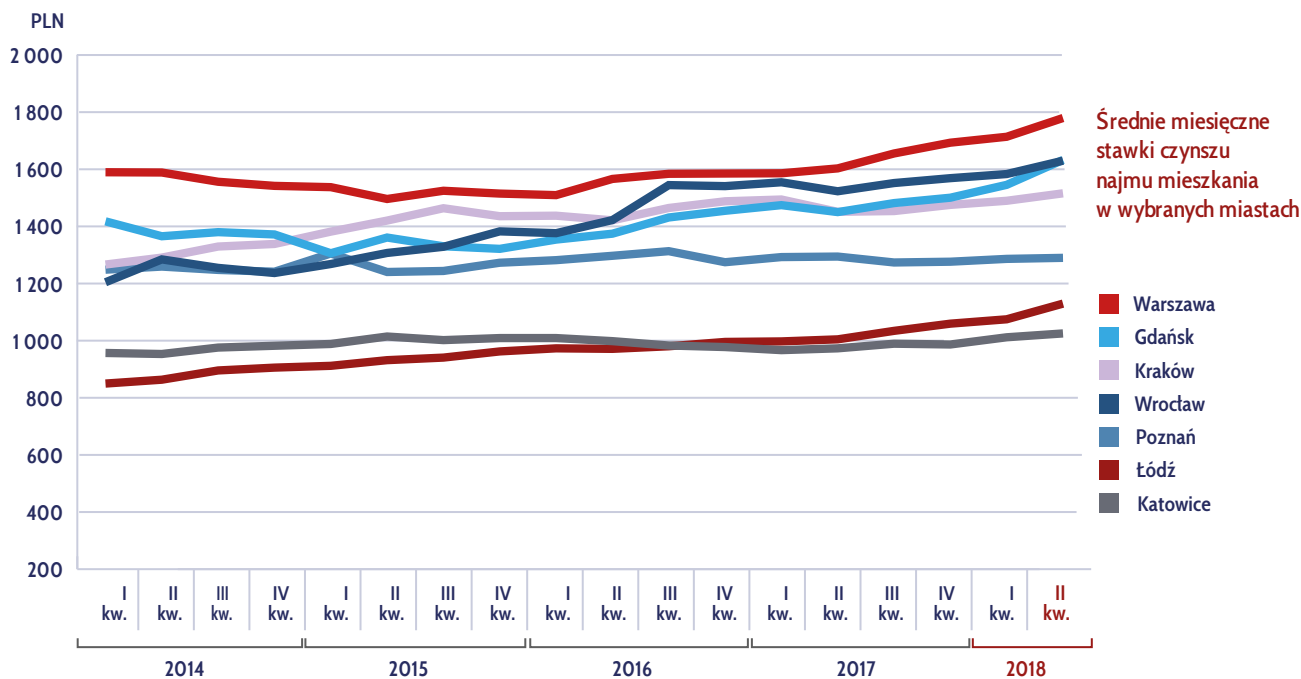
Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

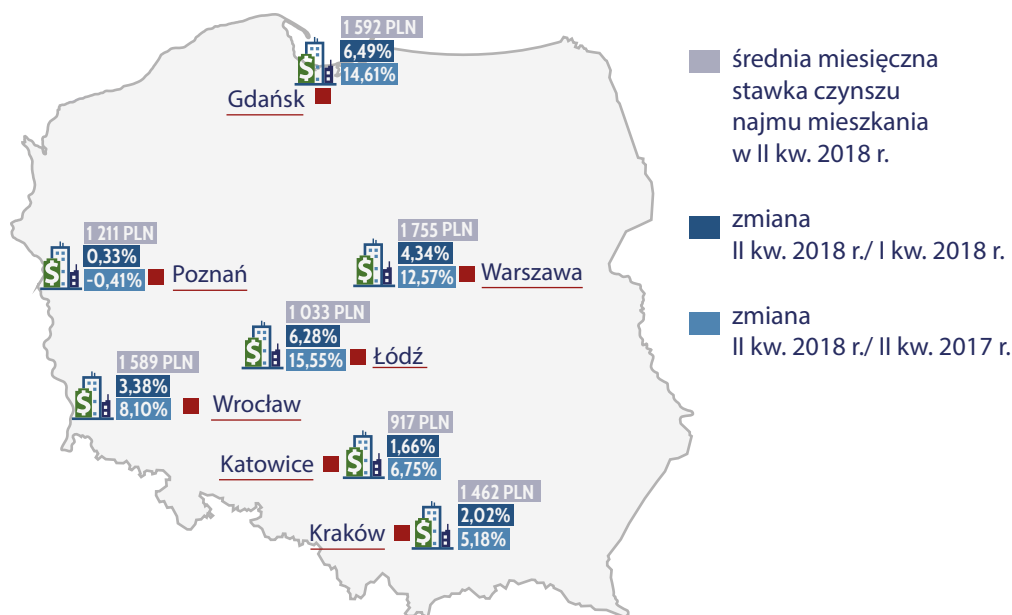
W okresie od kwietnia do czerwca bieżącego roku jedynie w Poznaniu średni czynsz najmu prywatnego mieszkania pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału. W pozostałych badanych miastach zanotowano wzrost przeciętnej stawki czynszu za wynajem mieszkania – największy w Gdańsku (o **97 zł**, czyli **6,49%** w odniesieniu do I kwartału 2018 roku), w Łodzi (o **61 zł**, czyli **6,28%**) i w Warszawie (o **73 zł**, czyli **4,34%**).

W II kwartale 2018 roku miastami o najwyższych średnich stawkach czynszu najmu były: Warszawa (**1 755 zł**), Gdańsk (**1 592 zł**) i Wrocław (**1 589 zł**). Średni czynsz za wynajem lokalu mieszkalnego w stolicy był wyższy o **838 zł** od najniższej zarejestrowanej w tym okresie przeciętnej stawki, odnotowanej w Katowicach (**917 zł**), co oznacza, że różnica między tymi dwoma miastami wzrosła o **58 zł**

w odniesieniu do I kwartału 2018 roku. Różnica pomiędzy przeciętną stawką czynszu odnotowaną w Warszawie i Wrocławiu wyniosła **166 zł** (czyli o **21 zł** więcej niż w poprzednim kwartale), między Warszawą i Krakowem – **293 zł** (o **44 zł** więcej), między Warszawą i Poznaniem – **544 zł** (o **69 zł** więcej), a między stolicą i Łodzią – **722 zł** (o **12 zł** więcej). W badanym kwartale różnica pomiędzy czynszem najmu spadła jedynie pomiędzy Warszawą i Gdańskiem – o **24 zł** i wyniosła **163 zł**.

W ciągu ostatniego roku (II kwartał 2018/II kwartał 2017) stawka czynszu w Poznaniu nie uległa zmianie, natomiast w pozostałych badanych aglomeracjach zanotowano wzrosty. Najbardziej wzrosła przeciętna stawka czynszu najmu mieszkania w Gdańsku – o **203 zł** (**14,61%**), w Łodzi – o **139 zł** (**15,55%**) i w Warszawie – o **196 zł** (**12,57%**).





ŹRÓDŁO: AMRON

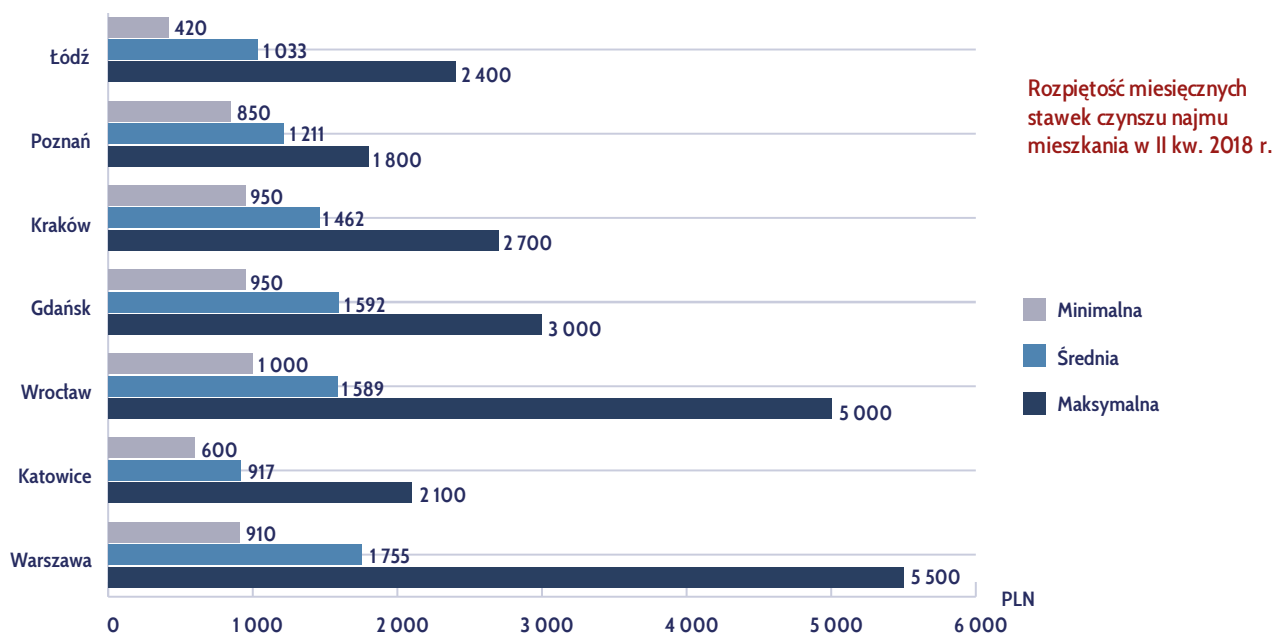
OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCLAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2014	1 544	841	1 116	1 353	1 185	1 165	722
II kw. 2014	1 543	837	1 205	1 295	1 212	1 177	737
III kw. 2014	1 507	862	1 172	1 311	1 255	1 164	773
IV kw. 2014	1 491	869	1 152	1 302	1 265	1 157	784
I kw. 2015	1 486	876	1 187	1 229	1 313	1 228	791
II kw. 2015	1 440	905	1 230	1 290	1 356	1 156	813
III kw. 2015	1 472	891	1 254	1 256	1 404	1 160	823
IV kw. 2015	1 461	899	1 314	1 246	1 373	1 192	847
I kw. 2016	1 455	899	1 307	1 282	1 375	1 202	859
II kw. 2016	1 518	887	1 358	1 305	1 357	1 219	857
III kw. 2016	1 538	870	1 494	1 368	1 405	1 237	867
IV kw. 2016	1 539	864	1 490	1 394	1 431	1 194	884
I kw. 2017	1 540	852	1 505	1 416	1 438	1 214	886
II kw. 2017	1 559	859	1 470	1 389	1 390	1 216	894
III kw. 2017	1 617	877	1 502	1 424	1 393	1 207	927
IV kw. 2017	1 659	874	1 521	1 445	1 417	1 196	955
I kw. 2018	1 682	902	1 537	1 495	1 433	1 196	972
II kw. 2018	1 755	917	1 589	1 592	1 462	1 211	1 033

Średnie miesięczne stawki czynszu najmu mieszkania w wybranych miastach

ŹRÓDŁO: AMRON

Według danych z umów najmu obowiązujących w II kwartale 2018 roku, największa rozpiętość cenowa między najwyższą i najniższą stawką czynszu została odnotowana w Warszawie (**4 590 zł**), a najmniejsza w Poznaniu (**950 zł**). W Poznaniu zanotowano również najniższą mak-

symalną stawkę czynszu – **1 800 zł**, natomiast najwyższą minimalną stawkę zarejestrowano we Wrocławiu – **1 000 zł**. Spośród siedmiu analizowanych miast najniższą stawkę najmu zanotowano w Łodzi – **420 zł** miesięcznie, a najwyższą w Warszawie – **5 500 zł**.

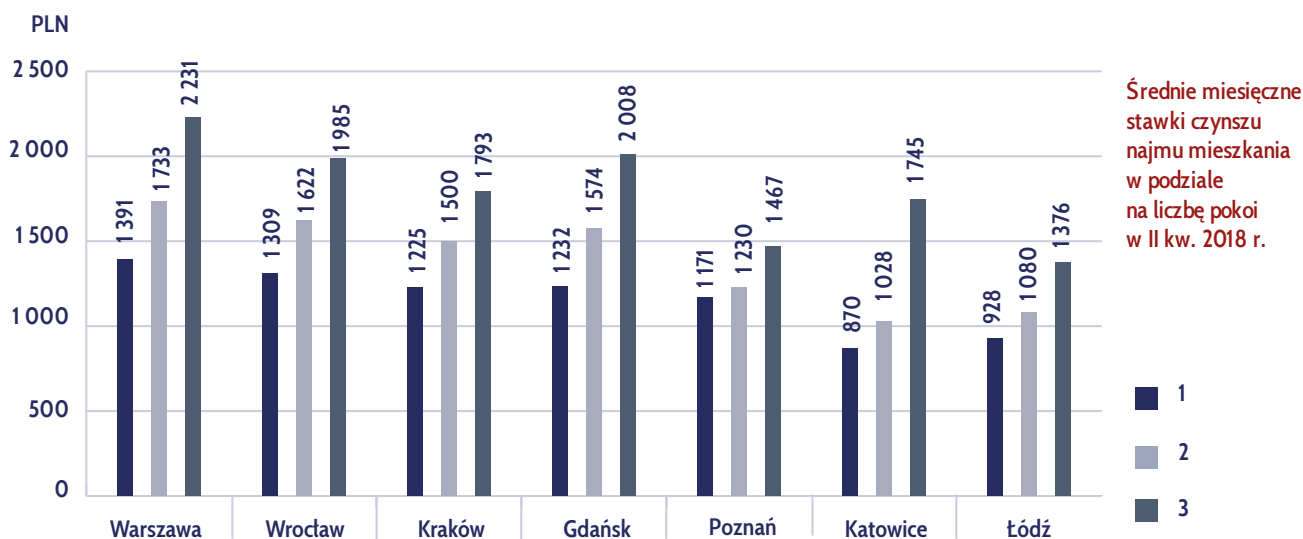


ŹRÓDŁO: AMRON

W II kwartale 2018 roku (na podstawie danych z umów najmu obowiązujących w tym okresie) średni czynsz za wynajem jednopokojowego mieszkania nie uległ zmianie w stosunku do poprzedniego kwartału jedynie w Poznaniu. W pozostałych miastach wynajem kawalerki był droższy niż I kwartale 2018 roku – największy wzrost średniego czynszu zanotowano w Warszawie (o **84 zł**) i we Wrocławiu (o **78 zł**). Koszt najmu mieszkania dwupokojowego spadł we Wrocławiu i Krakowie – odpowiednio o **18 zł** i **15 zł**, a w Gdańsku i Poznaniu zanotowano niewielki wzrost – odpowiednio o **13 zł** i **17 zł** w porównaniu do I kwartału 2018 roku. Za wynajęcie lokalu trzypokojowego we Wrocławiu płacono mniej o **21 zł**, w Katowicach średnia stawka najmu takiego mieszkania nie uległa zmianie, a w pozostałych badanych miastach

zanotowano wzrosty – największy w Poznaniu (o **167 zł**).

Za wynajem mieszkania najwięcej trzeba zapłacić w stolicy, niezależnie od liczby pokoi. W badanym kwartale przeciętna miesięczna stawka czynszu najmu kawalerki w Warszawie wyniosła **1 391 zł**, mieszkania dwupokojowego – **1 733 zł**, a mieszkania trzypokojowego – **2 231 zł** miesięcznie. Na drugim miejscu pod względem wysokości średnich stawek najmu znajduje się Wrocław. W tym mieście wynajęcie kawalerki kosztuje średnio **1 309 zł**, mieszkania dwupokojowego – **1 622 zł**, a lokalu z trzema pokojami – **1 985 zł**. Najniższy średni czynsz za wynajem kawalerki i mieszkania o dwóch pokojach zarejestrowano w Katowicach (odpowiednio **870 zł** i **1 028 zł**), a mieszkania trzypokojowego – w Łodzi (**1 376 zł**).



ŹRÓDŁO: AMRON

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

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



KOMENTARZ PARTNERA



Krzysztof Bystrosz

dyrektor ds. projektów strategicznych
w Mzuri Sp. z o.o.

Na przestrzeni ostatniego roku (porównując II kwartał 2018 do II kwartału 2017 roku) największą dynamiką średnich czynszów charakteryzowały się Łódź (wzrost o 15,5%), Gdańsk (wzrost o 14,6%) i Warszawa (wzrost o 12,6%). Najgorzej – z punktu widzenia właścicieli mieszkań na wynajem – w tym okresie zachowywały się czynsze w Poznaniu, które minimalnie spadły (-0,4%), jednak należy zauważyć, że Poznań jest miastem z najbardziej stabilnymi przeciętnymi czynszami w latach 2017-2018.

Dzięki temu Łódź i Gdańsk to miasta, które najbardziej „nadgoniły” czynsze w relacji do Warszawy, pomimo dwucyfrowego wzrostu cen najmu w stolicy, tj. o 12,6%. W II kwartale 2017 roku czynsze najmu w Łodzi były średnio o ponad 43% niższe niż w Warszawie, obecnie różnica ta wynosi jedynie niewiele ponad 40%. Dla Gdańska różnica zmniejszyła się z 14% do ok. 9%. Największą różnicą średnich czynszów w relacji do Warszawy (obecnie 52,3%) charakteryzują się Katowice, podczas gdy rok temu różnica ta wynosiła 55,1%.

Ciekawie wygląda podsumowanie obecnych danych na przestrzeni ostatnich trzech lat (II kwartał 2015 roku vs. II kwartał 2018 roku), gdzie średnia wzrostu z badanych miast wynosi 16,5%. W ciągu ostatnich trzydziestu sześciu miesięcy Wrocław osiągnął wzrost na poziomie prawie 30%,

Łódź – 27,1% a Gdańsk – 23,4%. Czwartą pozycję w „trzyletniej klasyfikacji” zajęła Warszawa ze wzrostem na poziomie 21,9%, co świadczy o wciąż dużym potencjale najdroższego miasta w Polsce. Z drugiej strony, na końcu listy są Katowice, które w ostatnich 3 latach zanotowały wzrost jedynie o 1,3%, co też może wskazywać na potencjał do wzrostu w najbliższym czasie.

Analizując dynamikę czynszów należy pamiętać, że próba mieszkań, na podstawie których przeprowadzono analizę, obejmuje przede wszystkim kawalerki i lokale dwupokojowe. Dynamika czynszów dla lokali dużych (tj. trzypokojowych i większych) może być odmienna, ale dane o tego typu mieszkaniach, którymi dysponuje Mzuri, stanowią zbyt małą próbę, by wyciągać z nich wiarygodne wnioski.

Przed nami najgorętszy okres na rynku najmu mieszkalnego. Wiele osób, w tym studentów, którzy w czerwcu zdali wcześniej wynajmowane lokale na rzecz urlopów i wakacji, powracają w sierpniu i we wrześniu do miast i na uczelnie. Wtedy też kończy się i rozpoczyna wiele umów najmu na najpopularniejszy okres 12 miesięcy. W tym czasie zapotrzebowanie na mieszkania w popularnych dzielnicach miast często przewyższa podaż, dlatego spodziewamy się zauważalnych zmian cen.

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 nieruchomości.

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.



System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości

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

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



Agnieszka Pilcicka

*Analitik, Specjalista
ds. Obsługi Rynku Nieruchomości
Dział Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości
Centrum AMRON*

O Raporcie AMRON-SARFiN

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

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

Centrum AMRON

ul. Cicha 7
00-353 Warszawa
www.amron.pl
raport@amron.pl
tel: 22 463 47 50