

Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych
i cenach transakcyjnych nieruchomości

1 / 2019



15 LAT
AMRON

CENTRUM WIEDZY O RYNKU
NIERUCHOMOŚCI



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Raport nr 39

Data publikacji: 28 maja 2019 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
- 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

- 16 SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH
- 16 BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE OGÓŁEM
- 16 WYNIKI DZIAŁALNOŚCI SEKTORA DEWELOPERSKIEGO
- 18 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ
- 21 ZMIANA WARTOŚCI ZABEZPIECZEŃ HIPOTECZNYCH
- 22 ŚREDNIE STAWKI CZYNZU NAJMU MIESZKAŃ

ROZDZIAŁ 4

- 25 KOMENTARZ PARTNERA
- 26 SYSTEM ANALIZ I MONITOROWANIA RYNKU OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI
- 26 SYSTEM ANALIZ RYNKU FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI
- 27 O RAPORCIE AMRON-SARFIN










RAPORT W LICZBACH

420,691 mld zł

ogólna kwota zadłużenia
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana
I kw. 2019 /IV kw. 2018

1,33% 

2,278 mln	liczba czynnych umów kredytowych	1,40%	
50 600	liczba umów zawartych	2,13%	
13,596 mld zł	wartość umów zawartych	0,22%	
268 135 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	1,88%	
208,43 pkt	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	0,95 pkt	
45,85%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	3,29 pkt. proc.	
98,49%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,31 pkt. proc.	
61,43%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	1,64 pkt. proc.	
8 247 zł	średnia cena transakcyjna 1 m ² mieszkania w Warszawie	1,60%	
1 787 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	1,14%	



MOŻLIWY DO OSIĄGNIĘCIA JEST W ROKU 2019 WYNIK AKCJI KREDYTOWEJ NA POZIOMIE 200 TYS. NOWO UDZIELONYCH KREDYTÓW O WARTOŚCI ŁĄCZNEJ WYŻSZEJ NIŻ W ROKU POPRZEDNIM, PRZEKRACZAJĄCEJ POZIOM 55 MLD ZŁOTYCH.

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 dziewiąta edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich! Przez 10 lat systematycznie, co kwartał, dostarczamy Państwu aktualne informacje o akcji kredytowej polskich banków w obszarze finansowania nieruchomości mieszkaniowych oraz trendach i cenach transakcyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych. A od 15 lat budujemy kompetencje Centrum AMRON oraz największą w Polsce międzybankową bazę danych, której zasoby przekroczyły już 3,2 mln rekordów! W najnowszej edycji Raportu prezentujemy wyniki pierwszego kwartału 2019 roku w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów.

Atmosferę na rynku inwestycji mieszkaniowych z jednej strony podgrzewa rosnące poczucie bezpieczeństwa polskich gospodarstw domowych, wynikające m.in. z nieustających deklaracji rządu o kolejnych transferach socjalnych, z drugiej natomiast - kreowany w mediach obraz atrakcyjności inwestowania na wynajem. Obok inwestorów szukających lokali na wynajem krótkoterminowy pojawili się inwestorzy stawiający na tzw. „flipping”, poszukujący na rynku wtórnym tanich mieszkań w złym stanie - do remontu i w celu ich szybkiej odsprzedaży. Na to nakłada się rosnąca dostępność kredytu hipotecznego i deklaracja Prezesa NBP o stabilności niskich stóp procentowych. Wyraźnym potwierdzeniem rosnącej dostępności kredytu hipotecznego jest dynamicznie rosnąca średnia wartość udzielanych kredytów hipotecznych. Z drugiej strony za przyspieszeniem decyzji

o inwestowaniu w mieszkanie przemawia obserwowane stopniowe osłabianie zapału deweloperów do rozpoczynania nowych inwestycji. Systematycznie spada liczba uzyskiwanych pozwoleń na budowę, jednak oznacza to raczej powrót do normalności po okresie boomu budowlanego, niż zapowiedź załamania na rynku budownictwa mieszkaniowego. Z sygnałów z sektora deweloperskiego wynika, że sprzedaż nowych mieszkań była o ponad 11% niższa niż przed rokiem. Na poziom aktywności deweloperów w kolejnych kwartałach może mieć wpływ - raczej negatywny - nowa ustawa deweloperska, obciążająca deweloperów składką na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

W I kwartale 2019 roku udzielono ponad 50 tys. kredytów hipotecznych o łącznej wartości ponad 13,5 mld złotych - był to wynik nieco słabszy niż w poprzednim kwartale.

Na rynku mieszkaniowym kontynuowany był wzrost cen, choć zauważalny jest spadek tempa wzrostu. W I kwartale 2019 roku średnia cena transakcyjna 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w aglomeracji katowickiej wręcz spadła, a w Gdańsku praktycznie nie uległa zmianie. Jednak w odniesieniu do analogicznego kwartału 2018 roku we wszystkich badanych lokalizacjach zanotowano wzrost średniej ceny zakupu 1 m² powierzchni mieszkania na poziomie od 5% do 10%. Spadło również tempo wzrostu średniego czynszu najmu mieszkania.

Co czeka nas na rynku mieszkaniowym w 2019 roku? Z szumnych zapowiedzi Narodowego Programu Mieszkaniowego, po trzech latach „ostał ci się ino sznur”. Deklaracje współtwórców Programu o planowanej liczbie wybudowanych mieszkań są w szybkim tempie redukowane i wydłużana jest perspektywa czasowa ich osiągnięcia! O dalszych losach Programu zadecydują pośrednio wyborcy jesienią tego roku.

Co prawda liczba nowo udzielanych kredytów w skali kwartału nieznacznie, ale systematycznie spada od I kwartału 2018 roku, to przy jednoczesnym systematycznym wzroście średniej

wartości kredytu hipotecznego **możliwy do osiągnięcia jest w roku 2019 wynik akcji kredytowej na poziomie 200 tys. nowo udzielonych kredytów o wartości łącznej wyższej niż w roku poprzednim, przekraczającej poziom 55 mld złotych.**

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

Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych jest stabilna. Początek 2019 roku pod względem wyników nie różnił się znacząco od poprzedniego kwartału. Podstawowe czynniki makroekonomiczne kształtujące sytuację na rynku mieszkaniowym pozostały również niezmiennie - niski poziom stóp procentowych, będący od długiego czasu podstawowym motorem popytu na mieszkania, a także narastające trudności w pozyskiwaniu działek inwestycyjnych, stabilizacja cen materiałów budowlanych i rosnące koszty wykonawstwa oraz zawite procedury urzędowe, ograniczające w istotnym stopniu elastyczność podaży powodują, że deweloperzy rozpoczynają nowe inwestycje z mniejszym rozmachem niż w poprzednich latach. Jak się wydaje, nowym czynnikiem zyskującym na znaczeniu jest rosnąca obawa deweloperów, czy potencjalni klienci zaakceptują jeszcze wyższe ceny mieszkań. Póki co jednak wysokie ceny wydają się niestraszne dla kupujących - w I kwartale bieżącego roku na największych polskich rynkach popyt nadal był wysoki, choć sprzedaż deweloperów okazała się niższa w stosunku do wyników z pierwszego kwartału 2018 roku. Widać więc pewne sygnały spowolnienia na rynku pierwotnym, które jednak trudno traktować jako zwiastun załamania. Dane z rynku mieszkaniowego nie wskazują na narastanie nierównowagi - podaż i popyt spadają równomiernie. Ryzyko poważniejszych turbulencji jest póki co ograniczone, a jego źródłem mogą być ewentualne nowe, rewolucyjne przepisy prawa.

Najważniejsze czynniki kształtujące sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz na rynku kredytów hipotecznych w I 2019 roku to:

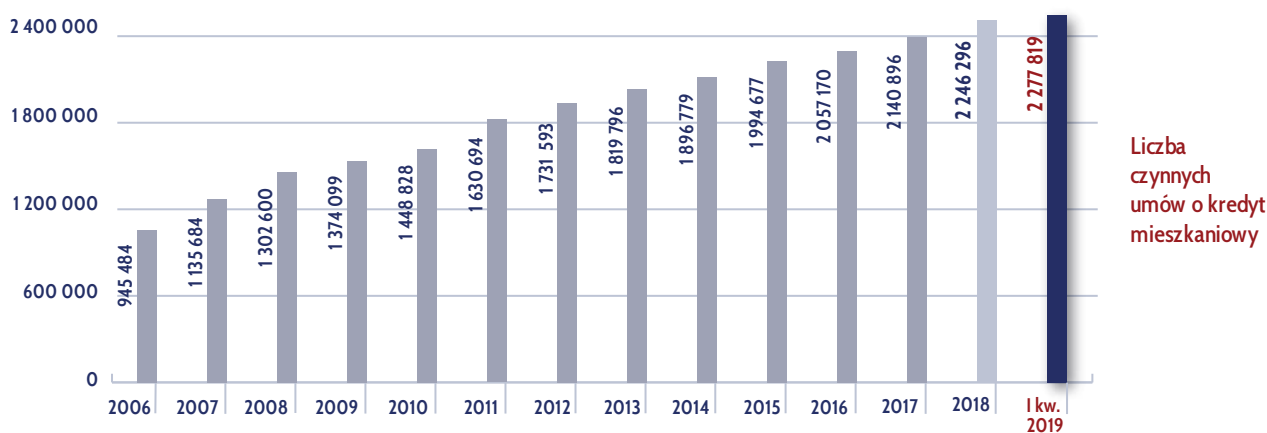
- sprzyjające warunki gospodarcze – dobra koniunktura, niezmiennie niskie stopy procentowe NBP (stopa referencyjna NBP na poziomie 1,5%) oraz systematycznie poprawiająca się sytuacja finansowa polskich gospodarstw domowych (spadające bezrobocie rejestrowane i rosnące wynagrodzenia) zachęcają do zakupu nieruchomości;
- spadająca elastyczność podaży na rynku pierwotnym, wynikająca z wciąż rosnących kosztów wykonawstwa i wyczerpywania się zasobów działek odpowiednich pod budownictwo mieszkaniowe, powodująca w połączeniu z wciąż wysokim popytem wzrost cen mieszkań deweloperskich;
- rosnące ceny mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, obniżające atrakcyjność zakupów nieruchomości w celach inwestycyjnych;
- minimalne zaostrzenie kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych (dotyczących wytycznych banków w zakresie akceptowania wniosków kredytowych, np. minimalnych dochód na członka gospodarstwa domowego) podyktowane spodziewanym pogorszeniem sytuacji gospodarczej i jednocześnie nieznaczna obniżka kosztów finansowania hipotecznego (niewielki spadek marż kredytowych oraz pozaodsetkowych kosztów kredytu);
- przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dniem 1 stycznia 2019 roku wywołało zamieszanie na rynku nieruchomości i w sądach wieczystoksięgowych, a także spowodowało opóźnienia przy sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych;
- prace nad nowelizacją ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, która przywróci możliwość swobodnego obrotu nieruchomościami rolnymi w granicach administracyjnych miast o powierzchni mniejszej niż 1 ha i zwiększy podaż terenów inwestycyjnych;
- zapowiedź zmian regulacji w zakresie planowania przestrzennego, co w dłuższej perspektywie może oznaczać rewolucję w działalności deweloperów i wyścig w realizacji inwestycji na podstawie już wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Czynne kredyty mieszkaniowe

W I kwartale 2019 roku przyrost czynnych umów o kredyt mieszkaniowy wyniósł **31 523** sztuki, czyli **1,40%** w porównaniu do stanu na

koniec poprzedniego kwartału. Na koniec marca bieżącego roku liczba czynnych umów kredytowych przeznaczonych na cele mieszkaniowe wyniosła **2 277 819**.

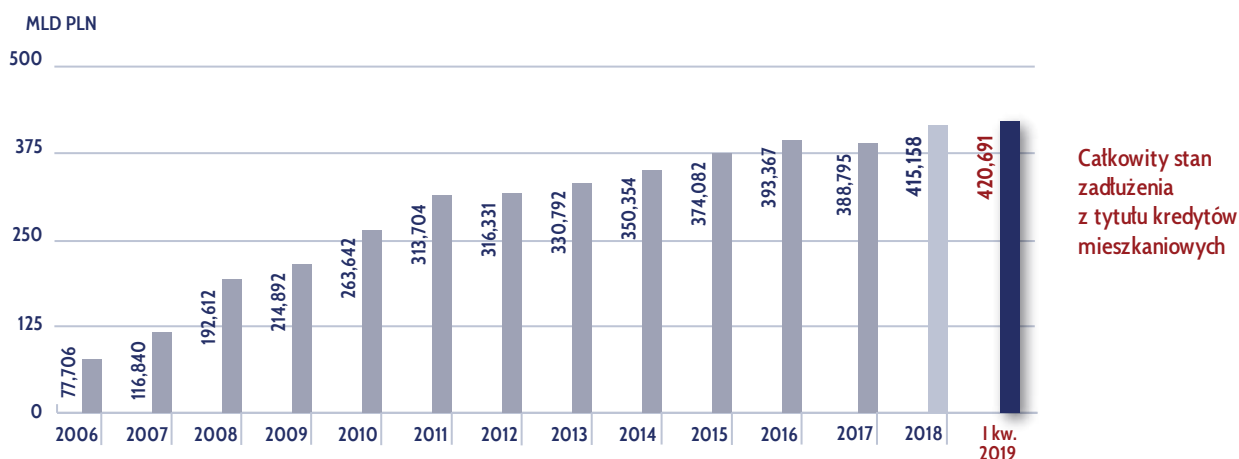


ŹRÓDŁO: SARFIN

Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Według stanu na dzień 31 marca 2019 roku całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszka-

niowych w trakcie spłaty wyniósł **420,691 mld zł**. Oznacza to, że w I kwartale bieżącego roku łączna wartość zadłużenia wzrosła o **1,33%** w odniesieniu do poprzedniego kwartału, czyli nominalnie o **5,533 mld zł**.



ŹRÓDŁO: SARFIN

Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

W I kwartale 2019 roku zanotowano minimalny spadek sprzedaży nowych kredytów mieszkaniowych w porównaniu do wyników poprzedniego kwartału zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym. W okresie od stycznia do marca bieżącego roku banki w Polsce zawarły **50 600** umów kredytowych z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, czyli o **2,13%** (**1 103** kredyty) mniej w odniesieniu do IV kwartału 2018 roku. Łączna wartość

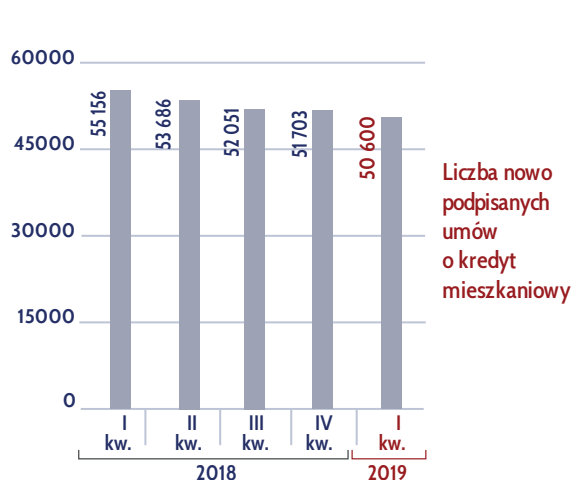
udzielonych kredytów wyniosła **13,596 mld zł**, co oznacza spadek o **0,22%** (nominalnie o **30 mln zł**). Wynika z tego, że średnia wartość nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych nadal rośnie.

W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, zarejestrowano spadek liczby udzielonych kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe o **4 556** kredytów (czyli **8,26%**) przy jednoczesnym wzroście ich łącznej wartości o **681 mln zł** (czyli **5,27%**).

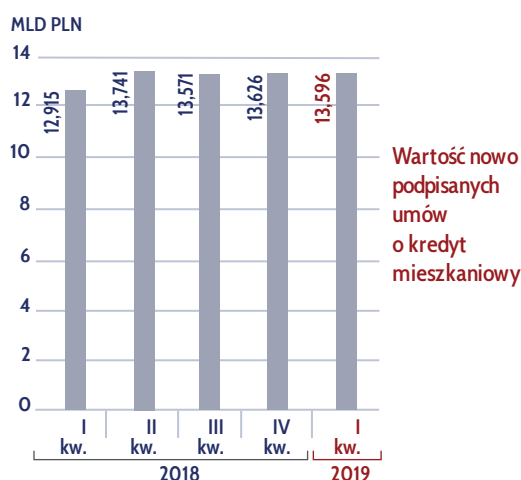
OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
I kw. 2018	12,915	18,19% ↗	55 156	23,27% ↗
II kw. 2018	13,741	6,40% ↗	53 686	2,67% ↘
III kw. 2018	13,571	1,24% ↘	52 051	3,05% ↘
IV kw. 2018	13,626	0,41% ↗	51 703	0,67% ↘
I kw. 2019	13,596	0,22% ↘	50 600	2,13% ↘

Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

Waluta kredytu

Udział kredytów denominowanych w walutach obcych w strukturze wartości wszystkich nowych kredytów mieszkaniowych udzielonych w I kwartale 2019 roku wyniósł **1,51%**, co oznacza spadek o **0,31 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Udział kredytów we franku szwajcarskim pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału, czyli **0,01%**. Jednocześnie o **0,18 p.p.** spadł udział kredytów denominowanych w euro do poziomu **1,05%**, a udział kredytów w pozostałych obcych walutach spadł o **0,13 p.p.**

i wyniósł **0,45%**. W badanym kwartale nowe kredyty mieszkaniowe w rodzimej walucie stanowiły **98,49%** wszystkich nowo udzielonych kredytów.

W porównaniu do analogicznego okresu 2018 roku, w I kwartale 2019 roku zanotowano minimalny wzrost udziału wartości nowo udzielonych kredytów w euro – o **0,15 p.p.** Odsetek kredytów denominowanych we franku szwajcarskim oraz w innych walutach obcych nie uległ zmianie, natomiast udział kredytów mieszkaniowych w złotówkach spadł o **0,17 p.p.**

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
I kw. 2018	98,66%	0,01%	0,90%	0,43%
II kw. 2018	98,41%	0,01%	1,10%	0,48%
III kw. 2018	98,17%	0,01%	1,24%	0,58%
IV kw. 2018	98,18%	0,01%	1,23%	0,58%
I kw. 2019	98,49%	0,01%	1,05%	0,45%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów

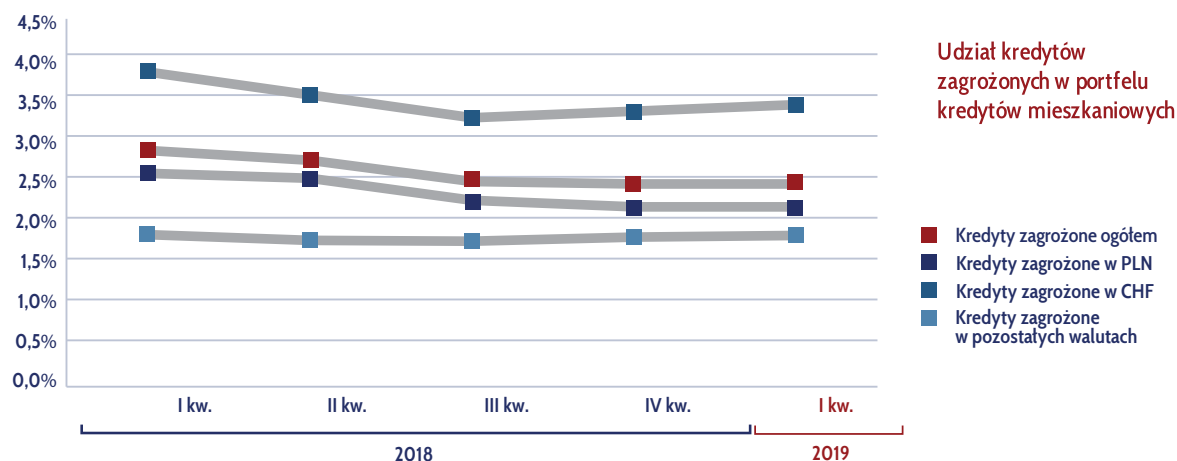
ŹRÓDŁO: SARFIN

Jakość portfela kredytowego

W I kwartale 2019 roku struktura jakości portfela kredytów hipotecznych dla gospodarstw domowych w porównaniu do poprzedniego kwartału praktycznie się nie zmieniła. Minimalną zmianę zanotowano jedynie w przypadku kredytów z zaległościami w spłacie we franku szwajcarskim – ich udział wyniósł **3,45%** portfela, czyli o **0,08 p.p.** więcej w ujęciu kwartalnym. Udział złotówkowych kredytów mieszkaniowych zagrożonych na koniec marca 2019 roku wyniósł **2,20%**, a kredytów w pozostałych

obcych walutach – **1,85%**. Tym samym udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł dokładnie tyle, ile kwartał wcześniej, czyli **2,48%**.

W odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, spadł odsetek zagrożonych kredytów hipotecznych udzielonych w złotówkach – o **0,41 p.p.** oraz we franku szwajcarskim – o **0,40 p.p.**, natomiast jakość kredytów w pozostałych obcych walutach nie zmieniła się. Udział zagrożonych kredytów mieszkaniowych ogółem spadł o **0,41 p.p.** w relacji do I kwartału 2018 roku.



ŹRÓDŁO: NBP

OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
I kw. 2018	2,89%	2,61%	3,85%	1,86%
II kw. 2018	2,77%	2,55%	3,57%	1,79%
III kw. 2018	2,51%	2,28%	3,29%	1,78%
IV kw. 2018	2,48%	2,20%	3,37%	1,83%
I kw. 2019	2,48%	2,20%	3,45%	1,85%

Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych

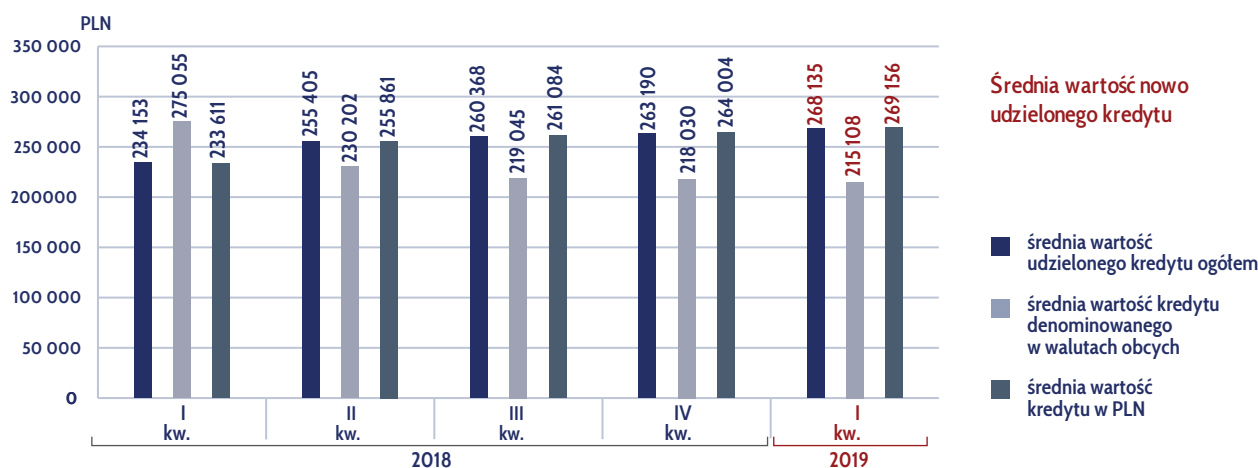
ŹRÓDŁO: NBP

Średnia wartość kredytu

Średnia wartość kredytu mieszkaniowego udzielonego w rodzimej walucie w I kwartale 2019 roku wyniosła **269 156 zł**, co oznacza wzrost o **1,95%** w porównaniu do poprzedniego kwartału (nominalnie o **5 152 zł**), natomiast przeciętna wartość kredytu walutowego była niższa o **1,34%** (**2 922 zł**) i wyniosła **215 108 zł**. Tym samym przeciętna wartość kredytu mieszkaniowego ogółem wzrosła w odniesieniu do

IV kwartale 2018 roku o **4 945 zł**, czyli o **1,88%** i wyniosła **268 135 zł**.

W odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku kwota przeciętnego kredytu ogółem udzielonego w I kwartale 2019 roku wzrosła o **14,51%** (**33 982 zł**). Średni kredyt złotówkowy był w I kwartale 2019 roku wyższy o **15,22%** niż rok wcześniej (nominalnie o **35 545 zł**), natomiast średnia wartość kredytu denominowanego spadła o **21,79%** (**59 947 zł**).



ŹRÓDŁO: SARFIN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
I kw. 2018	234 153	275 055	233 611
II kw. 2018	255 405	230 202	255 861
III kw. 2018	260 368	219 045	261 084
IV kw. 2018	263 190	218 030	264 004
I kw. 2019	268 135	215 108	269 156

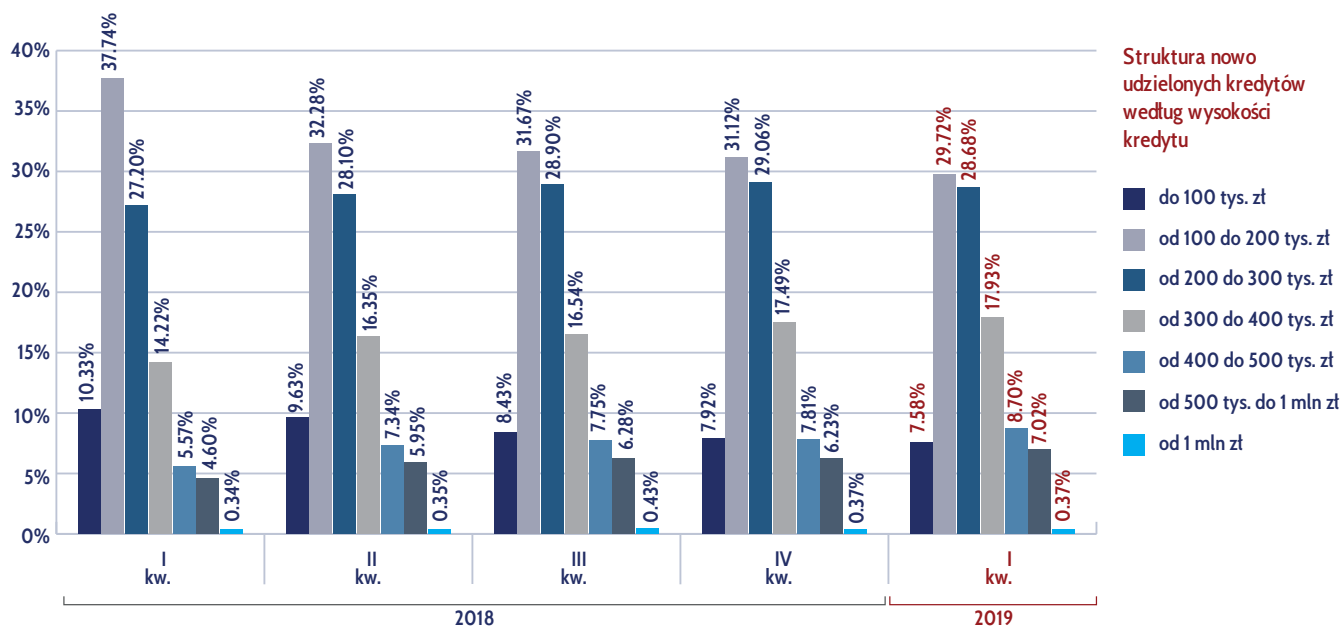
ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wysokości kredytu

W I kwartale 2019 roku minimalnie spadła popularność kredytów mieszkaniowych o wartości do 300 tys. zł. Największy spadek udziału w portfelu nowych kredytów (o **1,40 p.p.**) zanotowano w kategorii wartości od 100 do 200 tys. zł – w badanym kwartale takie kredyty stanowiły **29,72%**, co oznacza, że nadal cieszą się one największą popularnością. Odsetek kredytów na kwotę co najmniej 1 mln zł nie zmienił się i wyniósł **0,37%**. W badanym okresie banki częściej udzielały kredytów na kwoty mieszczące się we wszystkich przedzia-

łach od 300 tys. zł do 1 mln zł. Najwyższy wzrost (**0,89 p.p.**) zanotowano w segmencie kredytów na kwotę od 400 do 500 tys. zł.

W odniesieniu do I kwartału 2018 roku można było zauważyć istotny spadek udziału kredytów na kwotę do 100 tys. zł oraz od 100 do 200 tys. zł – odpowiednio o **2,75 p.p.** i **8,02 p.p.** Tylko udział kredytów o wartości minimum 1 mln zł nie uległ zmianie w odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. W pozostałych kategoriach wartości zanotowano wzrosty, największy w przypadku kredytów z przedziału od 300 do 400 tys. – o **3,71 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

	I kw. 2018	II kw. 2018	III kw. 2018	IV kw. 2018	I kw. 2019
do 100 tys. zł	10,33%	9,63%	8,43%	7,92%	7,58%
od 100 do 200 tys. zł	37,74%	32,28%	31,67%	31,12%	29,72%
od 200 do 300 tys. zł	27,20%	28,10%	28,90%	29,06%	28,68%
od 300 do 400 tys. zł	14,22%	16,35%	16,54%	17,49%	17,93%
od 400 do 500 tys. zł	5,57%	7,34%	7,75%	7,81%	8,70%
od 500 tys. do 1 mln zł	4,60%	5,95%	6,28%	6,23%	7,02%
od 1 mln zł	0,34%	0,35%	0,43%	0,37%	0,37%

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wskaźnika LtV

W I kwartale 2019 roku największą popularnością cieszyły się kredyty mieszkaniowe o wskaźniku LtV na poziomie co najmniej 80% – stanowiły one **45,85%** wszystkich nowych kredytów, czyli więcej o **3,29 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Niewielki wzrost zanotowano również w przypadku kredytów z LtV do 30% – o **1,87 p.p.** W tym samym okresie zarejestrowano istotny

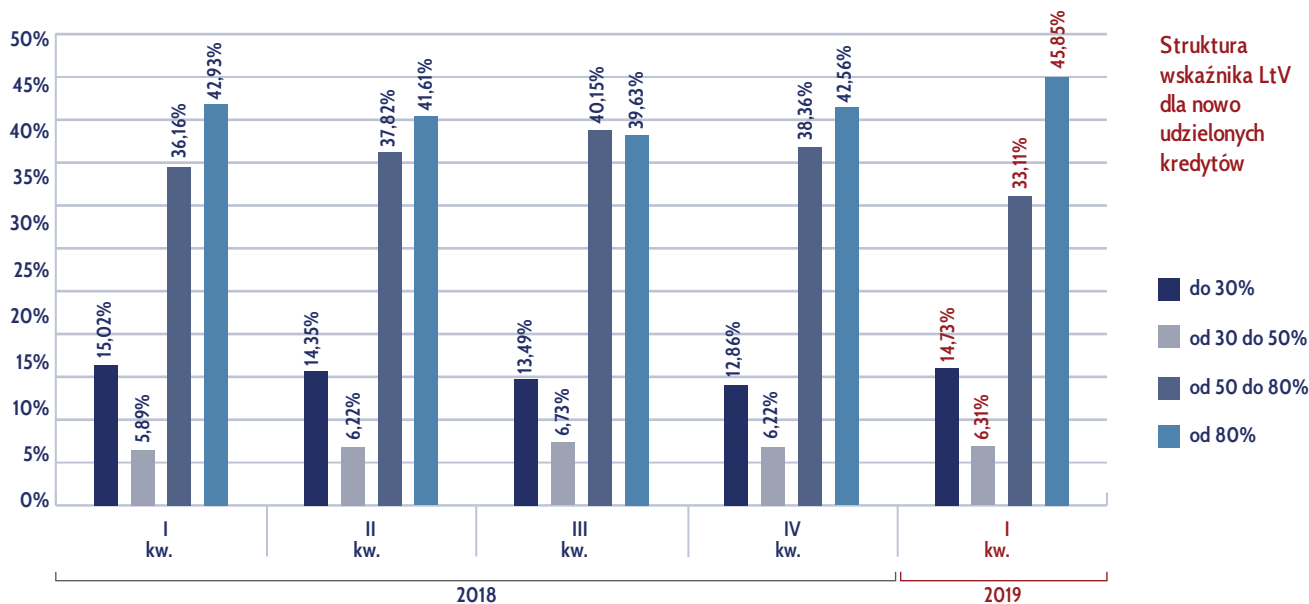
spadek popularności kredytów z kategorii LtV od 50 do 80% – ich udział zmniejszył się z poziomu 38,36% do **33,11%**, czyli o **5,25 p.p.**

W odniesieniu do I kwartału 2018 roku, udział kredytów o LtV pomiędzy 50 i 80% spadł o **3,05 p.p.**, natomiast na popularności zyskały kredyty o wskaźniku LtV od 80% – w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku udział tych kredytów wzrósł o **2,92 p.p.**

	I kw. 2018	II kw. 2018	III kw. 2018	IV kw. 2018	I kw. 2019
do 30%	15,02%	14,35%	13,49%	12,86%	14,73%
od 30 do 50%	5,89%	6,22%	6,73%	6,22%	6,31%
od 50 do 80%	36,16%	37,82%	40,15%	38,36%	33,11%
od 80%	42,93%	41,61%	39,63%	42,56%	45,85%

Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów

ŹRÓDŁO: SARFIN



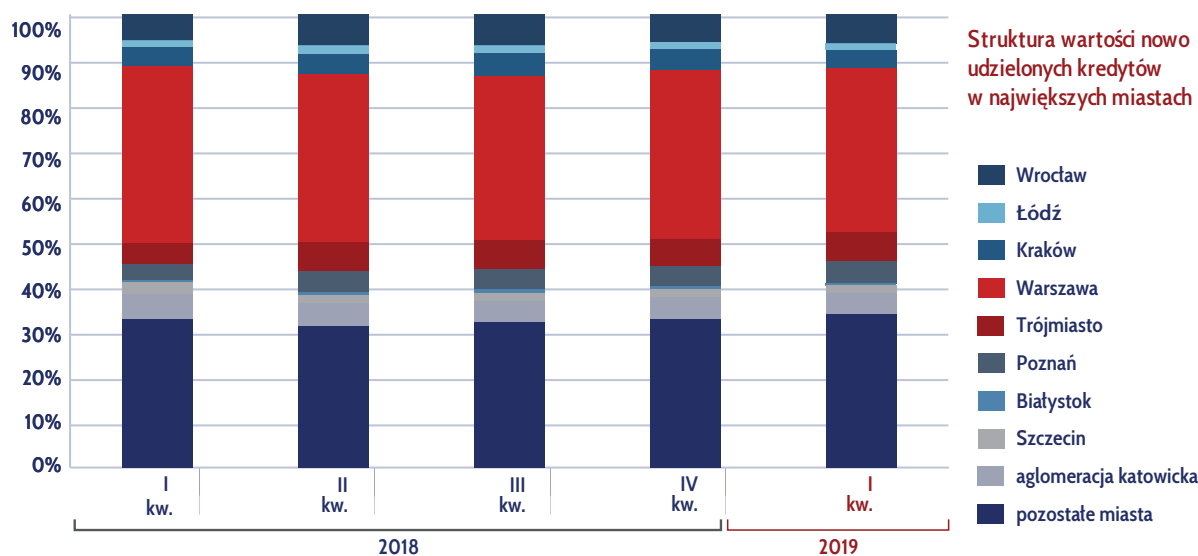
ŹRÓDŁO: SARFIN

Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W I kwartale 2019 roku **66,17%** wszystkich nowych kredytów mieszkaniowych zostało udzielonych w największych polskich ośrodkach miejskich, czyli o **1,07 p.p.** mniej w ujęciu kwartalnym. Wartościowy udział Warszawy w strukturze nowo udzielonych kredytów spadł o **1,12 p.p.** i wyniósł **36,26%**. Niewielki spadek zanotowano również w przypadku Krakowa – do poziomu **4,03%**, czyli o **0,48 p.p.** w porównaniu do IV kwartału 2018 roku. Odsetek kredytów udzielonych w Poznaniu w okresie od stycznia do marca 2019 roku

wzrósł o **0,52 p.p.**, natomiast zmiany w pozostałych miastach były niewielkie.

W porównaniu do I kwartału 2018 roku, spadł udział kredytów hipotecznych udzielonych w Warszawie (o **2,67 p.p.**), w aglomeracji katowickiej (o **1,07 p.p.**) oraz w Szczecinie (o **0,71 p.p.**). Natomiast niewielki wzrost zanotowano w Trójmieście, Poznaniu i Wrocławiu, odpowiednio o **1,51 p.p.**, **1,49 p.p.** i **0,69 p.p.** W pozostałych badanych aglomeracjach zmiany były minimalne. W ujęciu rocznym łączny odsetek umów o kredyt hipoteczny zawartych w dziewięciu największych polskich aglomeracjach spadł o **1,13 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

	I kw. 2018	II kw. 2018	III kw. 2018	IV kw. 2018	I kw. 2019
pozostałe miasta	32,70%	31,18%	32,10%	32,76%	33,83%
aglomeracja katowicka	5,61%	4,98%	4,59%	4,81%	4,54%
Szczecin	2,52%	1,93%	1,83%	1,71%	1,81%
Białystok	0,61%	0,58%	0,68%	0,72%	0,52%
Poznań	3,37%	4,60%	3,86%	4,34%	4,86%
Trójmiasto	4,78%	6,43%	6,52%	6,03%	6,29%
Warszawa	38,93%	37,17%	36,14%	37,38%	36,26%
Kraków	4,23%	4,35%	4,97%	4,51%	4,03%
Łódź	1,51%	1,81%	1,78%	1,59%	1,43%
Wrocław	5,74%	6,97%	6,91%	6,15%	6,43%

Struktura wartości nowo udzielonych kredytów w największych miastach

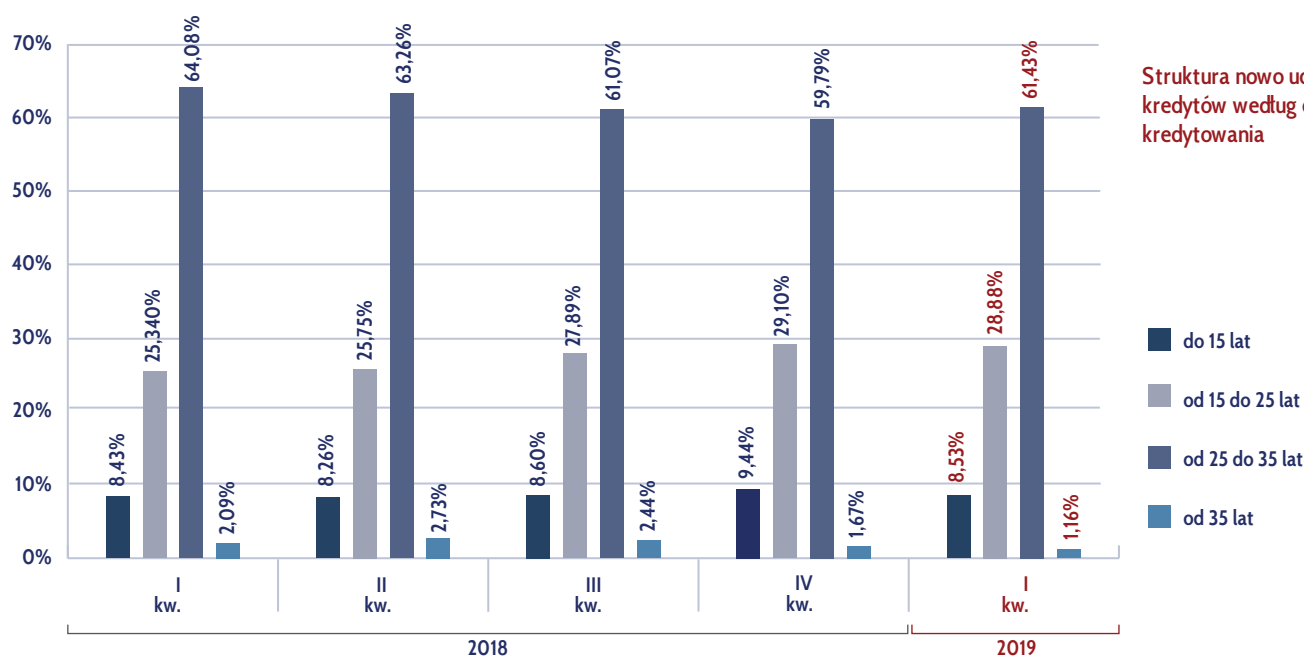
ŹRÓDŁO: SARFIN

Okres kredytowania

I kwartał 2019 roku przyniósł wzrost popularności kredytów mieszkaniowych o okresie zapadalności od 25 do 35 lat – ich udział w strukturze nowych umów kredytowych wzrósł o **1,64 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału i wyniósł **61,43%**. W pozostałych kategoriach zanotowano spadki. Kredyty udzielone na okres do 15 lat stanowią **8,53%** wszystkich nowych kredytów, te o okresie zapadalności od 15 do 25 lat stanowią **28,88%**, a udział kredytów udzielonych na minimum 35 lat wyniósł **1,16%**, co oznacza spadki odpowiednio

o **0,91 p.p.**, **0,22 p.p.** i **0,51 p.p.** w porównaniu do IV kwartału 2018 roku.

W skali roku znaczny wzrost popularności zaobserwowano jedynie w kategorii kredytów o okresie zapadalności od 15 do 25 lat – ich udział w portfelu nowych kredytów mieszkaniowych wzrósł o **3,48 p.p.** Minimalnie, bo zaledwie o **0,10 p.p.**, wzrósł również udział kredytów z terminem spłaty do 15 lat. Udział kredytów udzielonych na okres od 25 do 35 lat spadł o **2,65 p.p.**, a tych na co najmniej 35 lat – o **0,93 p.p.**



Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania

	I kw. 2018	II kw. 2018	III kw. 2018	IV kw. 2018	I kw. 2019
do 15 lat	8,43%	8,26%	8,60%	9,44%	8,53%
od 15 do 25 lat	25,40%	25,75%	27,89%	29,10%	28,88%
od 25 do 35 lat	64,08%	63,26%	61,07%	59,79%	61,43%
od 35 lat	2,09%	2,73%	2,44%	1,67%	1,16%

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania

ŹRÓDŁO: SARFIN

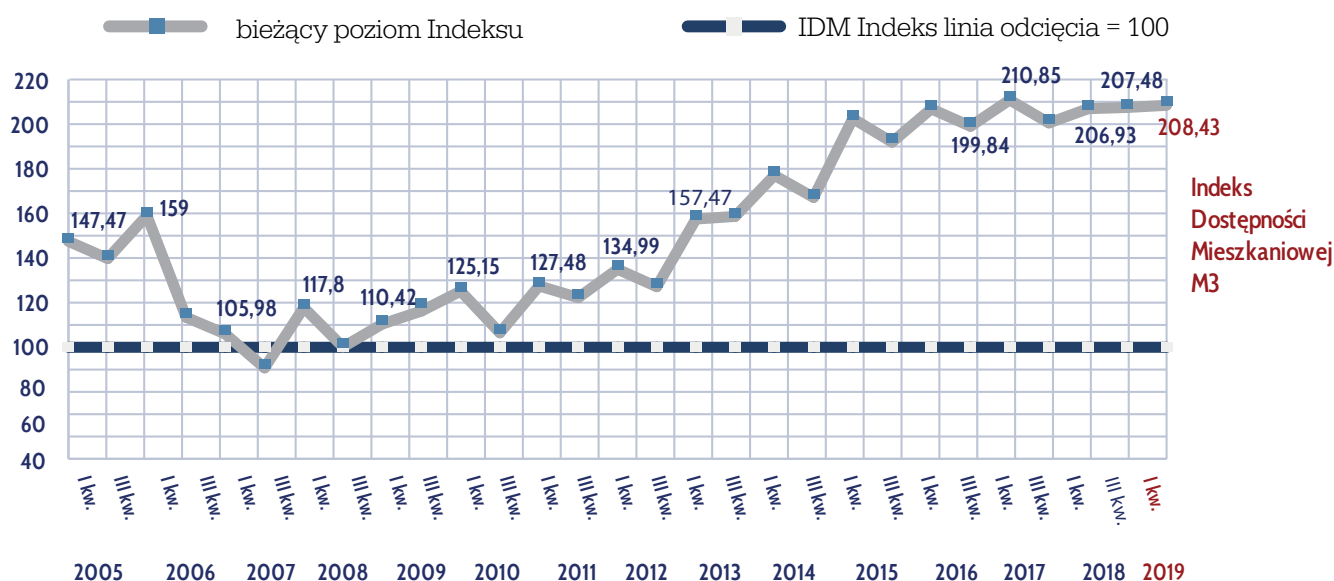
Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

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 wzrost dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w I kwartale 2019 roku miały:

- niewielki 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) – o **1,29%** w stosunku do IV kwartału 2018 roku;
- spadek poziomu oprocentowania nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w I kwartale 2019 roku wyniosło **4,3400%** (w IV kwartale 2018 roku oprocentowanie wyniosło **4,3867%**);

- wzrost średnich dochodów rodziny brutto o **1,79%** w I kwartale 2019 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału;
- wzrost poziomu 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) – o **0,20%** w odniesieniu do IV kwartału 2018.

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) zwiększył się o **1,75%**, co spowodowało wzrost indeksu o **0,95 pkt.** w I kwartale 2019 roku do poziomu **208,43 pkt.** (poziom indeksu w IV kwartale 2018 roku wyniósł **207,48 pkt.**).



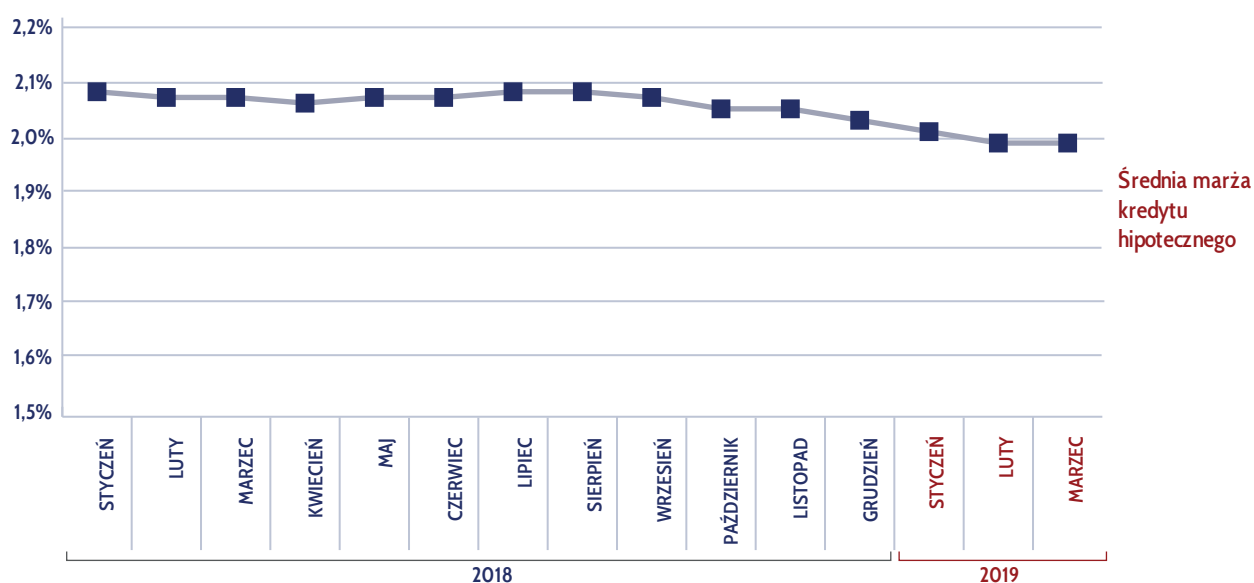
ŹRÓDŁO: ZBP

Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

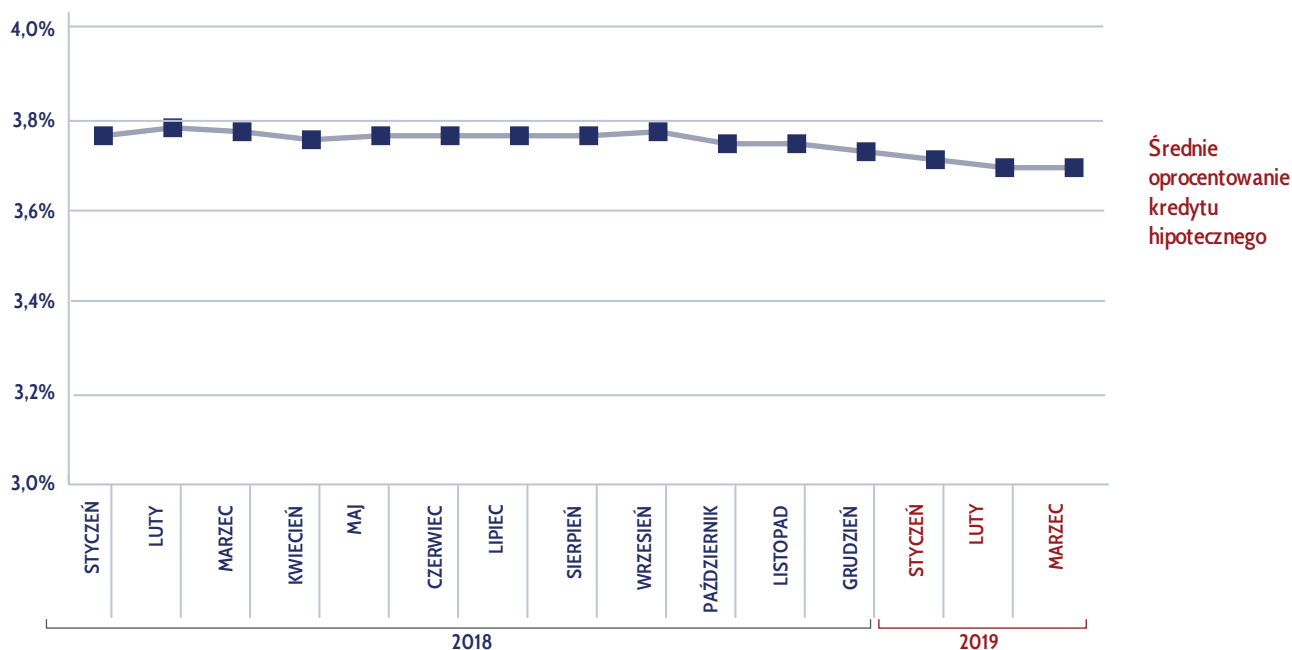
W I kwartale 2019 roku zarówno średnia marża, jak i oprocentowanie kredytów hipotecznych minimalnie spadło w porównaniu do poprzedniego kwartału. Przeciętna marża kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) w marcu bieżącego roku wyniosła **1,98%**, co oznacza spadek o **0,04 p.p.** w porównaniu do grudnia 2018 r. Rada Polityki Pieniężnej utrzymała stopę referencyjną

NBP na poziomie 1,50%, a WIBOR 3M nie zmienił się i na koniec marca 2019 roku wyniósł **1,72%**. Średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego na koniec I kwartału 2019 roku wyniosło **3,70%** - o **0,04 p.p.** mniej w porównaniu do grudnia ubiegłego roku.

W porównaniu do marca 2018 roku widać spadek kosztu kredytu mieszkaniowego. Średnia marża modelowego kredytu mieszkaniowego spadła o **0,08 p.p.**, a przeciętne oprocentowanie - o **0,09 p.p.**



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

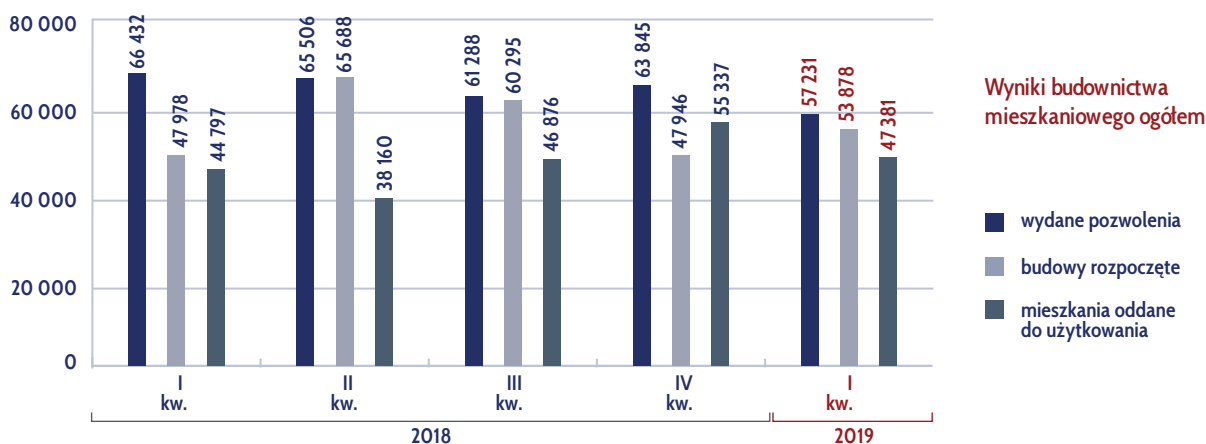
SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Budownictwo mieszkaniowe ogółem

Według najnowszych danych opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny, w I kwartale 2019 roku – jak w każdym pierwszym kwartale roku – zanotowano spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania. W badanym okresie przekazano do eksploatacji **47 381** lokali mieszkalnych, czyli o **14,38%** mniej w odniesieniu do poprzedniego kwartału. Liczba rozpoczętych budów w okresie od stycznia do marca wzrosła o **12,37%**

i wyniosła **53 878**. Natomiast pula mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w badanym kwartale, spadła o **10,36%** w porównaniu do IV kwartału 2018 roku i wyniosła **57 231** lokali.

W odniesieniu do I kwartału 2018 roku liczba rozpoczętych budów wzrosła o **12,30%**, a liczba mieszkań oddanych do użytkowania – o **5,77%**, natomiast liczba wydanych pozwoleń na budowę spadła o **13,85%**.



ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności sektora deweloperskiego

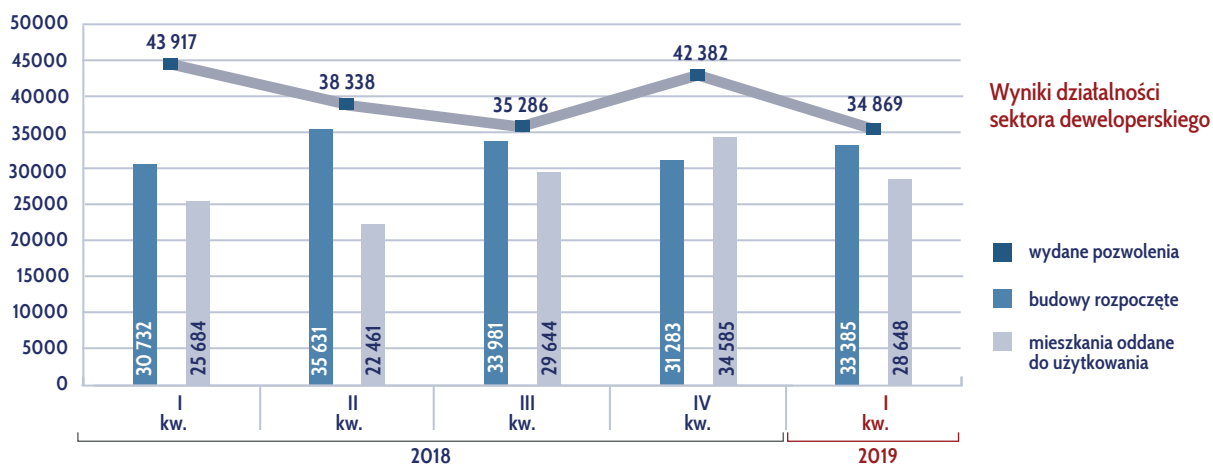
Najnowsze dane GUS dotyczące wyników sektora deweloperskiego w I kwartale 2019 roku pokazały niewielkie osłabienie zapału deweloperów do rozpoczynania nowych inwestycji, jednak oznacza to raczej powrót do normalności po okresie boomu budowlanego, niż rychłe załamanie na rynku budownictwa mieszkaniowego. W okresie od stycznia do marca 2019 roku deweloperzy oddali do użytkowania **28 648** mieszkań, czyli o **17,17%** mniej w porównaniu do IV kwartału ubiegłego roku, co

jest zjawiskiem naturalnym i wynika z cykliczności rynku. W tym samym okresie sektor deweloperski rozpoczął budowę **33 385** lokali, co oznacza kwartalny wzrost o **6,72%**. Natomiast liczba wydanych pozwoleń na budowę wyniosła w I kwartale 2019 roku **34 869**, czyli mniej o **17,73%** w odniesieniu do poprzedniego kwartału.

W porównaniu do IV kwartału 2018 roku wzrosła liczba mieszkań oddanych do użytkowania i liczba rozpoczętych budów – odpowiednio o **11,54%** i **8,63%**, natomiast liczba pozwoleń na budowę mieszkań uzyskanych przez deweloperów spadła o **20,60%**.

W I kwartale 2019 roku liczba pozwoleń na budowę mieszkań uzyskanych przez deweloperów stanowiła **60,93%** wszystkich pozwoleń w sektorze budownictwa mieszkaniowego (mniej o **5,45 p.p.** niż w IV kwartale 2018 roku), a liczba budów rozpoczętych przez deweloperów wynio-

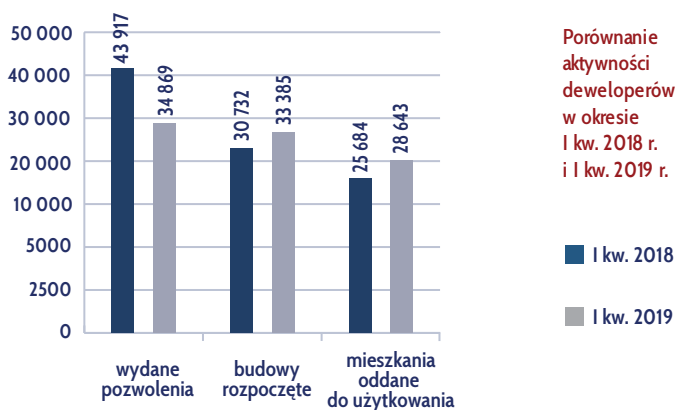
stała **61,96%** wszystkich rozpoczętych inwestycji (mniej o **3,28 p.p.**). W badanym kwartale deweloperzy oddali do użytkowania **60,46%** wszystkich ukończonych mieszkań, czyli mniej o **2,04 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału.



ŹRÓDŁO: GUS

	I kw. 2018	II kw. 2018	III kw. 2018	IV kw. 2018	I kw. 2019
wydane pozwolenia	43 917	38 338	35 286	42 382	34 869
budowy rozpoczęte	30 732	35 631	33 981	31 283	33 385
mieszkania oddane do użytkowania	25 684	22 461	29 644	34 585	28 648

ŹRÓDŁO: GUS



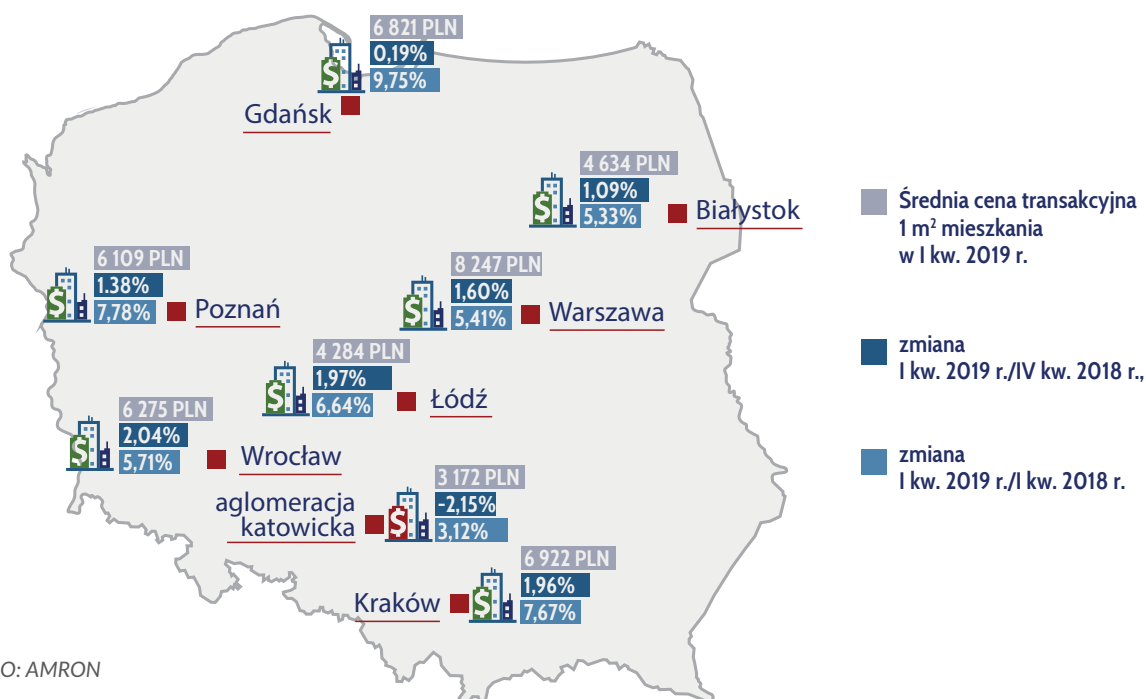
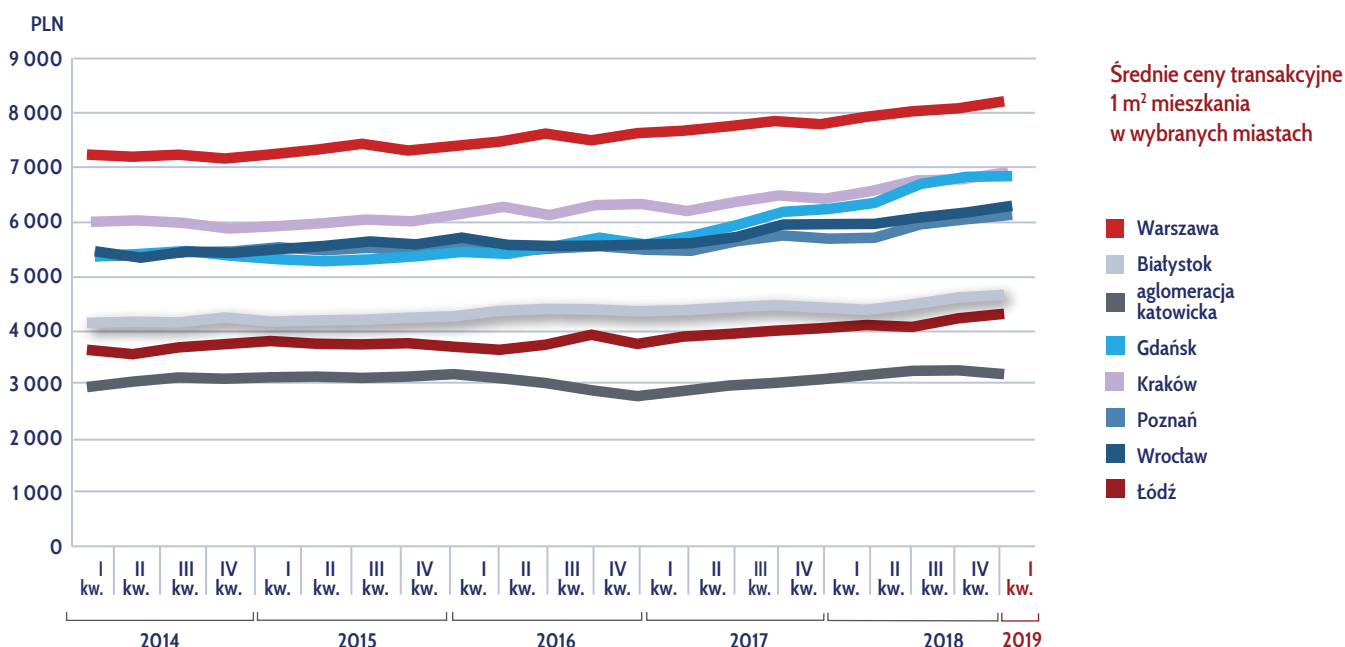
ŹRÓDŁO: GUS

Średnie ceny transakcyjne mieszkań

I kwartał 2019 roku przyniósł kolejne niewielkie podwyżki cen mieszkań. Jak wynika z danych zgromadzonych w Systemie AMRON, w pierwszych trzech miesiącach bieżącego roku spadek średniej transakcyjnej ceny 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zanotowano jedynie w aglomeracji katowickiej – do poziomu **3 172 zł/m²**, czyli o **70 zł (2,15%)** w porównaniu do wartości zanotowanej w IV kwartale 2018 roku. Można uznać, że w Gdańsku przeciętnie za mieszkanie w I kwartale bieżącego roku płacono tyle samo co kwartał wcześniej – **6 821 zł/m²**. W pozostałych badanych miastach średnie ceny mieszkań były wyższe w porównaniu

do poprzedniego kwartału. Największy wzrost zanotowano we Wrocławiu, gdzie nabywcy płacili średnio **6 275 zł/m²**, czyli więcej o **125 zł (2,04%)** w ujęciu kwartalnym. W stolicy przeciętna cena mieszkania w I kwartale 2019 roku wyniosła **8 247 zł/m²**, co oznacza wzrost o **130 zł**, czyli **1,60%** w odniesieniu do IV kwartału ubiegłego roku.

W odniesieniu do analogicznego kwartału 2018 roku we wszystkich badanych lokalizacjach zanotowano wzrost średniej ceny zakupu 1 m² powierzchni mieszkania. Najbardziej podrożały lokale w Poznaniu (o **441 zł/m²**, czyli **7,78%**), w Krakowie (o **493 zł/m²**, czyli **7,67%**) oraz w Gdańsku (o **606 zł/m²**, czyli **9,75%**).



ŹRÓDŁO: AMRON

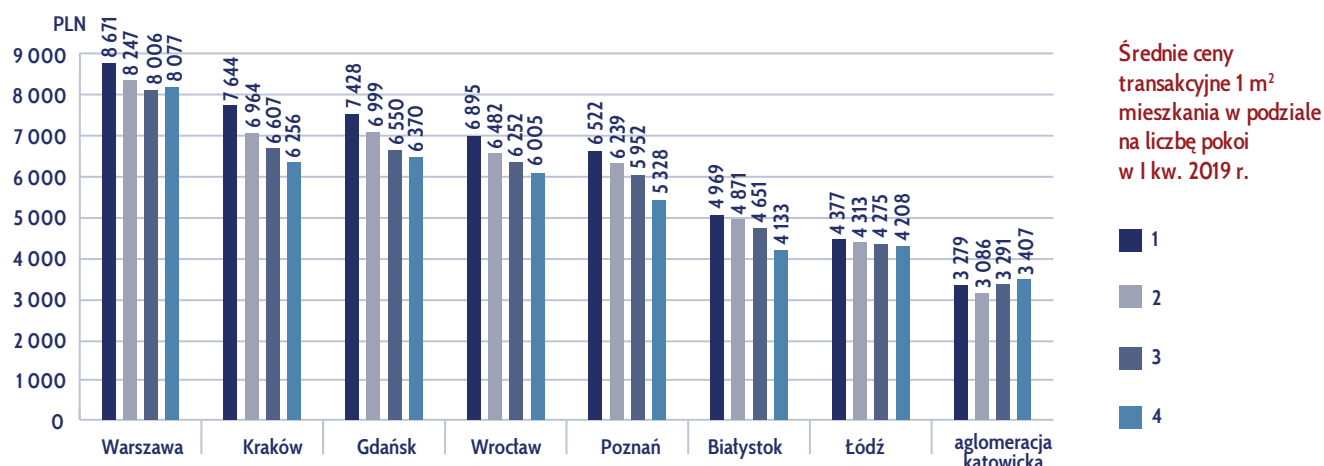
OKRES	WARSZAWA	BIAŁYSTOK	AGLOMERACJA KATOWICKA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2014	7 265	4 117	2 934	5 436	5 347	6 003	5 343	3 621
II kw. 2014	7 225	4 137	3 034	5 318	5 388	6 029	5 364	3 540
III kw. 2014	7 262	4 126	3 111	5 432	5 441	5 985	5 420	3 665
IV kw. 2014	7 192	4 216	3 088	5 406	5 352	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
III kw. 2018	8 062	4 458	3 233	6 060	6 676	6 765	5 932	4 042
IV kw. 2018	8 117	4 584	3 242	6 149	6 808	6 789	6 025	4 201
I kw. 2019	8 247	4 634	3 172	6 275	6 821	6 922	6 109	4 284

Średnie ceny transakcyjne 1 m² mieszkania w wybranych miastach

ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie ceny transakcyjne 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w podziale na liczbę pokoi zanotowane w I kwartale 2019 roku potwierdzają silną korelację tych dwóch parametrów, tzn. wraz ze wzrostem liczby pokoi, przeciętna transakcyjna cena jednostkowa spada. W I kwartale 2019 roku średnia cena kawalerki w Warszawie wyniosła **8 671 zł/m²**, mieszkania dwupokojowego – **8 247 zł/m²**, lokalu trzypokojowego – **8 006 zł/m²**, a czteropokojowego – **8 077 zł/m²**. Spośród badanych lokalizacji jedynie w aglomeracji katowickiej w I kwartale bieżącego roku średnie ceny zachowywały się inaczej – tam z uwagi na stosunkowo niskie ceny potencjalni nabywcy szukają większych mieszkań, tj. trzy- i czteropokojowych.

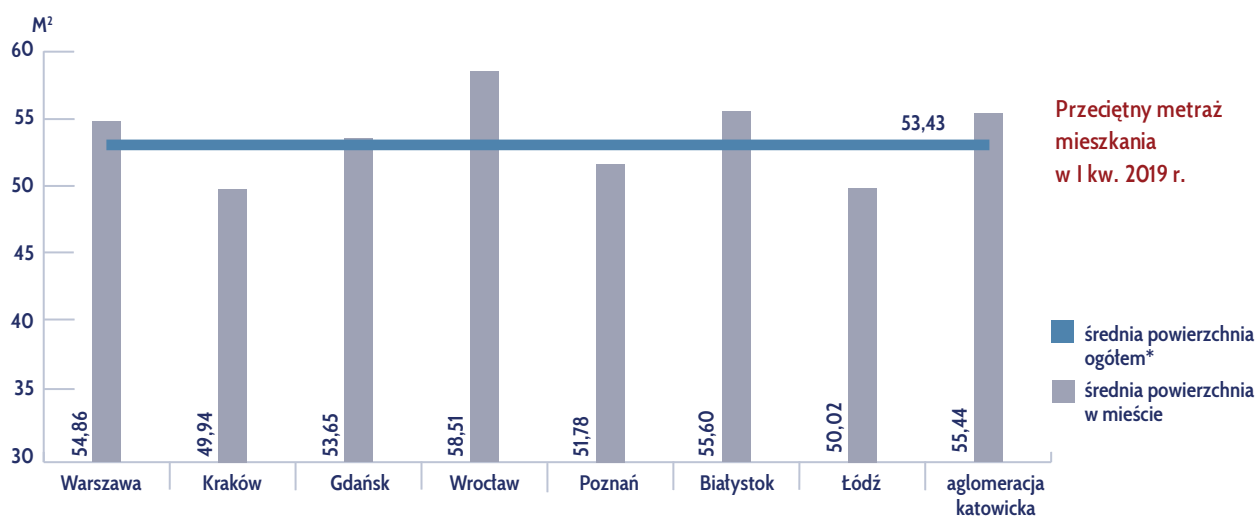
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań stanowiących przedmiot transakcji zawartych w I kwartale 2019 roku w ośmiu największych aglomeracjach Polski wyniosła **53,43 m²**, czyli więcej **0,31 m²** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Lokale o ponadprzeciętnej średniej powierzchni kupowano we Wrocławiu (**58,51 m²**), w Białymstoku (**55,60 m²**), w aglomeracji katowickiej (**55,44 m²**) oraz w Warszawie (**54,86 m²**). Natomiast najmniejsze mieszkania były przedmiotem obrotu w Krakowie, gdzie przeciętny metraż wyniósł **49,94 m²**.



ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON



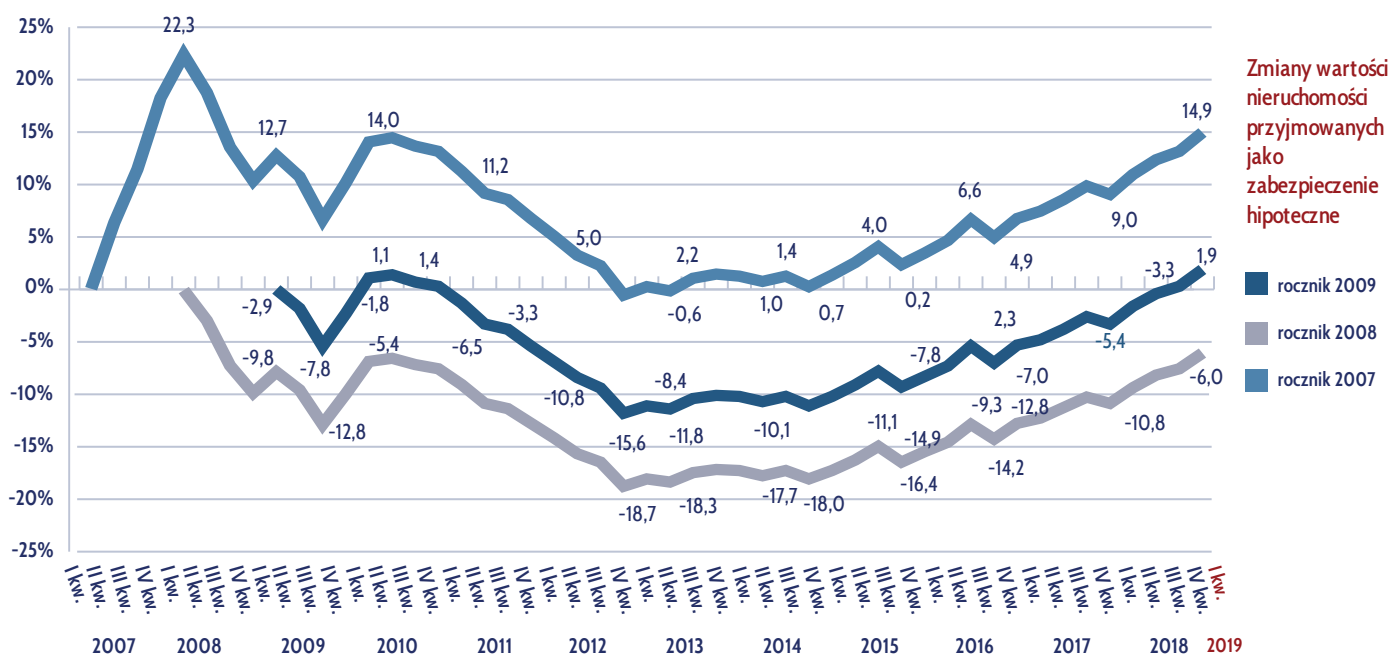
* w ośmiu badanych lokalizacjach

ŹRÓDŁO: AMRON

Zmiana wartości zabezpieczeń hipotecznych

Zadłużenie kredytobiorców z lat 2007 – 2009 systematycznie spada z uwagi na regularne spłaty kapitału. Mimo to wskaźnik LtV znacznej części kredytów walutowych (ok. **28%**) nadal przekracza 100%, a środki pozyskane ze sprzedaży nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie takiego kredytu nie pozwolą na spłatę pozostałej części zadłużenia. 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 I kwartale 2019 roku po raz kolejny zanotowano niewielki wzrost średniej ceny transakcyjnej 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania w Warszawie, w wyniku czego 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 **14,9%**, co oznacza wzrost o **1,8 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Wartość mieszkań będących zabezpieczeniem kredytów mieszkaniowych udzielonych w I kwartale 2009 roku w badanym kwartale przewyższyła cenę zakupu o **1,9%** (więcej o **1,6 p.p.** w stosunku do IV kwartału 2018 roku), natomiast wartość mieszkań kupionych w I kwartale 2008 roku nadal jest niższa niż w chwili zakupu. Lokale kupione w I kwartale 2008 roku obecnie można sprzedać za cenę niższą o **6,0%** (wobec **7,5%** w poprzednim kwartale).



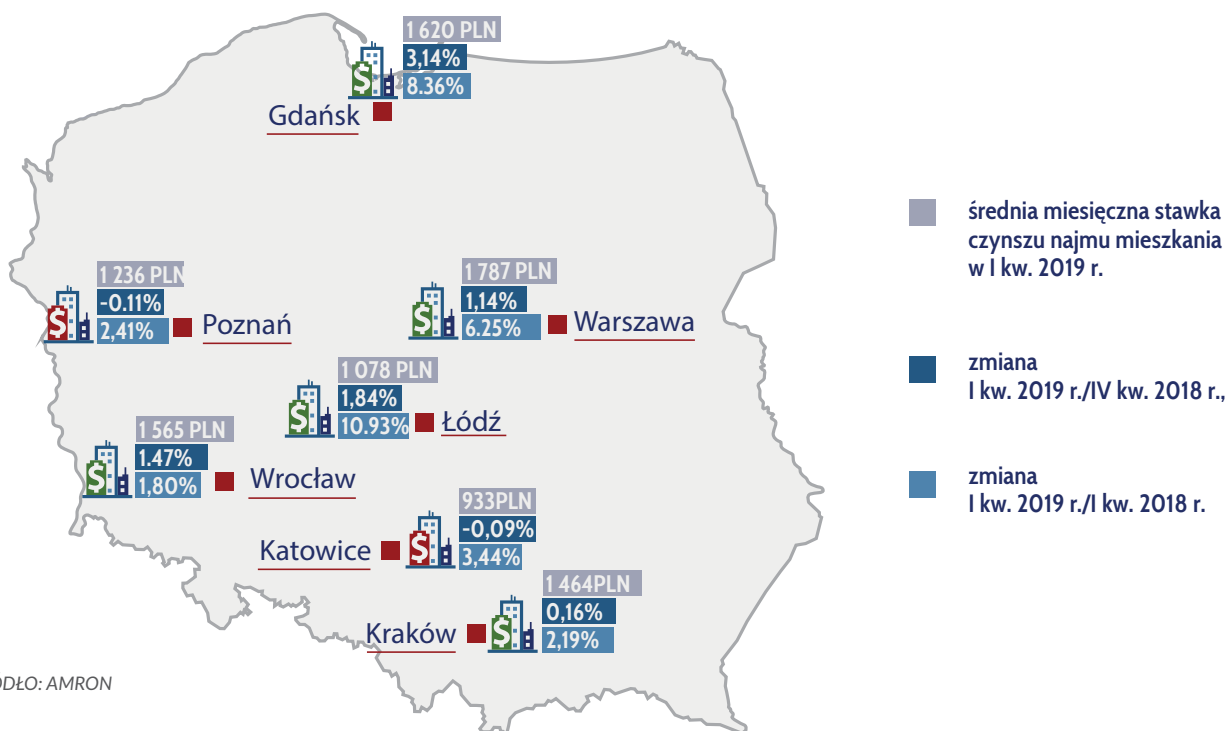
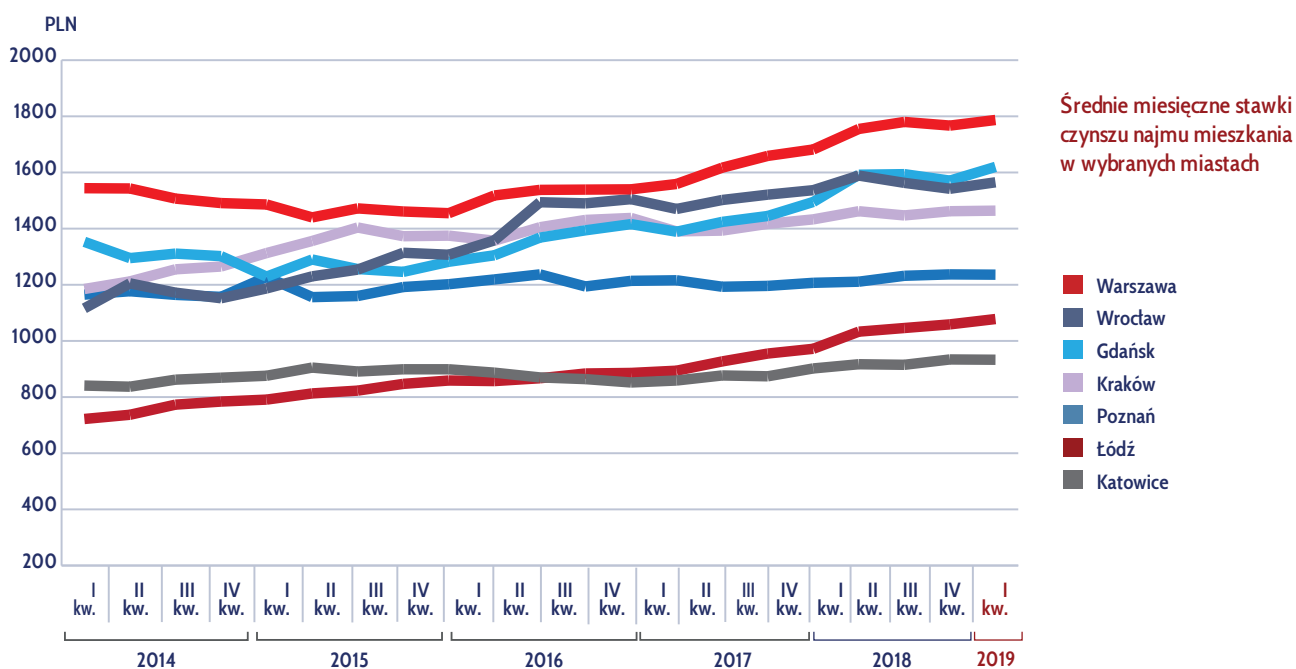
ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

W okresie od stycznia do marca bieżącego roku znaczący wzrost średniego czynszu najmu mieszkania (bez uwzględnienia czynszu dla administracji i opłat za media) zanotowano jedynie w Gdańsku - o **49 zł**, czyli **3,14%** w odniesieniu do IV kwartału 2018 roku. Tym samym za wynajem lokalu w tym mieście przeciętnie płacono **1 620 zł** miesięcznie. W Warszawie, we Wrocławiu oraz w Łodzi doszło do minimalnego wzrostu miesięcznego kosztu najmu mieszkania, odpowiednio o **20 zł (1,14%)**, **23 zł (1,47%)** i **19 zł (1,84%)** w odniesieniu do poprzedniego kwartału. W pozostałych miastach, tj. w Krakowie, Poznaniu i w Katowicach,

średni czynsz najmu mieszkania nie uległ zmianie w porównaniu do IV kwartału minionego roku i wyniósł odpowiednio **1 464 zł**, **1 236 zł** i **933 zł**.

W odniesieniu do analogicznego okresu 2018 roku we wszystkich badanych lokalizacjach zanotowano wzrosty przeciętnej stawki czynszu najmu mieszkania. Największą zmianę zanotowano w Łodzi - wzrost o **105 zł**, czyli **10,93%**, w Gdańsku - o **125 zł (8,36%)** i w Warszawie - o **105 zł (6,25%)**. W Katowicach koszt najmu mieszkania wzrósł o **3,44%**, czyli **31 zł** w porównaniu do I kwartału 2018 roku, natomiast w pozostałych miastach wzrosty były niewielkie i wyniosły **ok. 2%**.



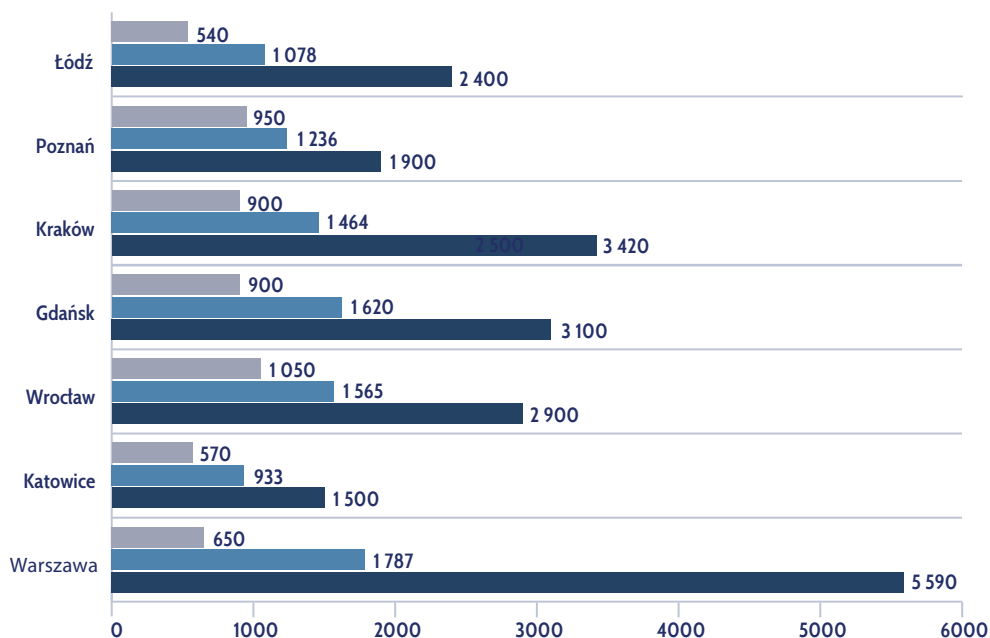
OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCLAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2014	1 544	841	1 116	1 353	1 185	1 165	722
II kw. 2014	1 543	837	1 205	1 295	1 212	1 177	737
III kw. 2014	1 507	862	1 172	1 311	1 255	1 164	773
IV kw. 2014	1 491	869	1 152	1 302	1 265	1 157	784
I kw. 2015	1 486	876	1 187	1 229	1 313	1 228	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
III kw. 2018	1 780	915	1 563	1 594	1 447	1 232	1 046
IV kw. 2018	1 767	934	1 542	1 571	1 462	1 237	1 059
I kw. 2019	1 787	933	1 565	1 620	1 464	1 236	1 078

Średnie miesięczne stawki czynszu najmu mieszkania w wybranych miastach

ŹRÓDŁO: AMRON

Zgodnie z umowami najmu obowiązującymi w I kwartale 2019 roku, największą rozpiętość pomiędzy minimalną i maksymalną stawką miesięcznego czynszu najmu zaobserwowano w Warszawie – **4 940 zł**. Wynika to przede wszystkim z lokalizacji, a także ze znacznych różnic w standardzie mieszkania. W tym mieście zanotowano też najwyższą stawkę czynszu spośród wszystkich

badanych lokalizacji, która wyniosła **5 590 zł**. Duże różnice między najniższą i najwyższą zanotowaną stawką czynszu najmu odnotowano też w Krakowie i Gdańsku, odpowiednio **2 520 zł** i **2 200 zł**. Natomiast najmniejszą różnicę pomiędzy minimalną i maksymalną stawką czynszu najmu można zaobserwować w Katowicach – w I kwartale 2019 roku było to **930 zł**.



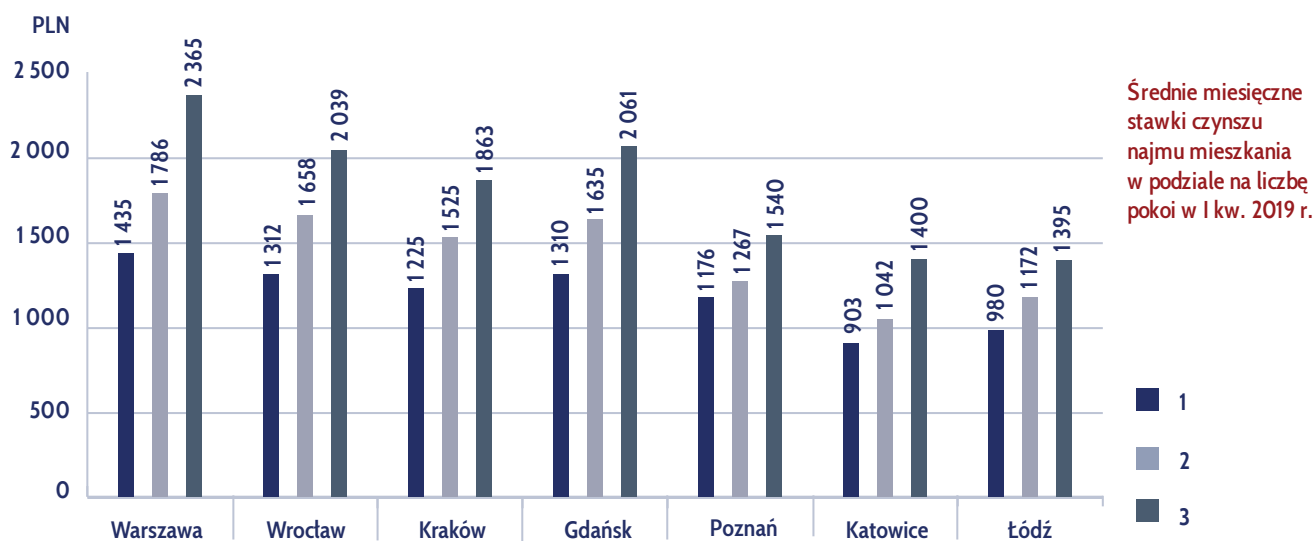
Rozpiętość miesięcznych stawek czynszu najmu mieszkania w I kw. 2019 r.

Minimalna
Średnia
Maksymalna

ŹRÓDŁO: AMRON

Najwyższe czynsze najmu mieszkania, bez względu na liczbę pokoi, są notowane w Warszawie. W I kwartale 2019 roku za wynajem kawalerki w stolicy płacono średnio **1 435 zł** miesięcznie, wynajem mieszkania dwupokojowego to koszt w wysokości **1 786 zł**, a lokalu trzypokojowego – **2 365 zł**. Wysokie przeciętne stawki najmu zarejestrowano też we Wrocławiu oraz w Gdańsku. W okresie od stycznia do marca bieżącego roku za najem jednopokojowego lokalu we Wrocławiu trzeba było zapłacić średnio **1 312 zł** miesięcznie,

a w Gdańsku **1 310 zł**. Najem mieszkania dwupokojowego kosztował średnio **1 658 zł** we Wrocławiu i **1 635 zł** w Gdańsku, natomiast czynsz najmu lokalu z trzema pokojami wyniósł średnio **2 039 zł** we Wrocławiu i **2 061 zł** w Gdańsku. Najtańsze mieszkanie trzypokojowe w I kwartale 2019 roku można było wynająć w Łodzi – średnio **1 395 zł/miesiąc**, natomiast najniższy średni czynsz na najem kawalerki i mieszkania dwupokojowego zanotowano w Katowicach – odpowiednio **903 zł** i **1 042 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



Artur Bartnicki

Prezes Zarządu Mzuri Sp. z o.o.

Pierwszy kwartał bieżącego roku charakteryzował się stabilizacją na rynku czynszów najmu z zauważalnym lekkim wzrostem popytu ze strony najemców w stosunku do ostatniego kwartału 2018 roku. Wyraźny wzrost cen najmu w stosunku do IV kwartału 2018 roku nastąpił tylko w Gdańsku (+3,14%). Porównując pierwszy kwartał 2019 do pierwszego kwartału 2018 zauważamy, że praktycznie dla wszystkich miast zwiększa się dystans pomiędzy średnim czynszem w Warszawie a poszczególnymi miastami. Rozpiętość pomiędzy średnim czynszem w Warszawie a Poznaniem wzrosła o 4 p.p., Katowicami, Krakowem i Wrocławiem wzrosła o 5 p.p. Jedynymi miastami, które zmniejszyły dystans w stosunku do średnich czynszów w Warszawie są Gdańsk i Łódź (odpowiednio o 2 p.p. i 7 p.p.). Różnica w cenach najmu w pierwszym kwartale 2019 roku pomiędzy Warszawą a Gdańskiem wyniosła 10%, natomiast między Warszawą i Łodzią wyniosła 66% na korzyść Warszawy. Wzrost średnich czynszów w Warszawie jest odwrotnością do trendu wzrostowego, który występował na przestrzeni ostatnich trzech lat (wyłom stanowił ostatni kwartał 2018 roku, w którym czynsze w Warszawie lekko spadły) i może wy-

nikać z rosnącego zapotrzebowania na mniejsze lokale ze strony zwiększonej liczby pracowników z zagranicy. Analizując średnioroczny pustostan w portfelu blisko 1000 lokali zarządzanych przez Mzuri w Warszawie zauważamy, że cały czas kształtuje się on na niskim poziomie poniżej 4%, czyli około 18 dni w roku.

W drugim kwartale spodziewamy się dalszego wzrostu popytu, należy jednak także wziąć pod uwagę, że w czerwcu zwolni się duża liczba pokoi i mieszkań jednopokojowych wynajmowanych przez studentów. W miastach z dużą populacją studentów może być widoczny wzrost pustostanów na koniec drugiego kwartału. Z drugiej jednak strony trzeci kwartał i początek czwartego kwartału każdego roku (tj. okres od połowy lipca do końca października) to tzw. wysoki sezon na rynku najmu, a więc lokale zwolnione w czerwcu powinny szybko znaleźć nowych lokatorów.

Zamieszczane w Rapocie 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

Związek Banków Polskich w trosce o bezpieczeństwo sektora bankowego, podjął już w roku 2000 prace nad budową systemu do monitorowania rynku nieruchomości i zarządzania związanego z nim ryzyka kredytowego. Wejście Polski do Unii Europejskiej w roku 2004 zbiegło się w czasie z uruchomieniem przez ZBP specjalistycznego ośrodka analitycznego – Centrum Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (Centrum AMRON) oraz międzybankowej bazy danych o cenach i wartościach nieruchomości – Systemu AMRON.

W bieżącym roku obchodzimy 15-lecie AMRON – już od piętnastu lat działamy na rzecz poprawy przejrzystości rynku informacji o nieruchomościach. W tym czasie w bazie danych AMRON zgromadziliśmy ponad 3,2 mln rekordów o cenach i wartościach nieruchomości, a Centrum AMRON – grono specjalistów z praktyką bankową oraz doświadczeniem w obszarze obsługi rynku nieruchomości - przygotowało setki publikacji analitycznych i tysiące specjalistycznych raportów. Współpracujący z Centrum AMRON rzeczoznawcy majątkowi wykonali dziesiątki tysięcy wycen nieruchomości. Obecnie z Systemu AMRON korzysta ponad 600 podmiotów: prócz banków

również spółdzielcze kasy oszczędnościowo - kredytowe, rzeczoznawcy majątkowi i pośrednicy w obrocie nieruchomościami, deweloperzy, firmy doradcze, a także Narodowy Bank Polski, Prokuratura Generalna i Urząd Komisji Nadzoru Finansowego. Dla podmiotów obsługujących rynek obrotu nieruchomościami korzystanie z Systemu AMRON stało się nieodzownym elementem codziennej pracy, a po kwartalny Raport AMRON-SARFiN publikowany od roku 2009 sięgają nie tylko dziennikarze i bankowcy, lecz również deweloperzy, rzeczoznawcy majątkowi czy pracownicy urzędów centralnych, a także Polacy planujący zakup lub sprzedaż mieszkania.

Oferta Centrum AMRON to zarówno 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. Wykonaliśmy w tym czasie ponad 54 tys. wycen wartości nieruchomości dzięki współpracy z gronem ponad 240 rzeczoznawców majątkowych. Najnowszym projektem jest Platforma Wsparcia Kredytobiorcy oferująca bankom i ich klientom profesjonalne wsparcie w procesie dobrowolnej sprzedaży nieruchomości dla spłaty nieregularnych kredytów hipotecznych.



System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości

System SARFiN to system wymiany informacji o wielkości sprzedaży kredytów mieszkaniowych oraz informacji z zakresu monitorowania ryzyka portfela wiarytelności 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 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. Leona Kruczkowskiego 8
00-380 Warszawa
www.amron.pl
raport@amron.pl
tel: 22 463 47 50