

# Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych  
i cenach transakcyjnych nieruchomości

# 4 / 2021

**50.**  
EDYCJA



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

**Raport nr 50**

Data publikacji: 28 lutego 2022 r.



## ROZDZIAŁ 1

- 3 KOMENTARZ JUBILEUSZOWY  
– KRZYSZTOF PIETRASZKIEWICZ,  
PREZES ZBP
- 7 RAPORT  
W LICZBACH
- 11 WSTĘP
- 15 ANALIZA OTOCZENIA  
RYNKOWEGO

## ROZDZIAŁ 2

- 16 SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW  
MIESZKANIOWYCH
- 16 CZYNNY KREDYTY MIESZKANIOWE
- 16 ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU KREDYTÓW  
MIESZKANIOWYCH
- 17 NOWO UDZIELONE KREDYTY  
MIESZKANIOWE
- 19 KREDYTY O OKRESOWO STAŁEJ STOPIE  
PROCENTOWEJ
- 19 WALUTA KREDYTU
- 22 JAKOŚĆ PORTFELA KREDYTOWEGO
- 23 ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU
- 24 STRUKTURA WYSOKOŚCI KREDYTU
- 28 STRUKTURA WG WYSOKOŚCI  
WSKAŹNIKA LTV
- 31 OKRES KREDYTOWANIA
- 32 INDEKS DOSTĘPNOŚCI MIESZKANIOWEJ  
M3
- 33 ŚREDNIE MARŻE ORAZ  
OPROCENTOWANIE KREDYTÓW  
HIPOTECZNYCH

## ROZDZIAŁ 3

- 35 SYTUACJA NA RYNKU  
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH
- 35 BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE  
OGÓLEM
- 36 WYNIKI DZIAŁALNOŚCI SEKTORA  
DEWELOPERSKIEGO
- 37 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE  
MIESZKAŃ W NAJWIĘKSZYCH  
MIASTACH
- 41 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE  
MIESZKAŃ W MNIEJSZYCH MIASTACH
- 44 ZMIANA WARTOŚCI ZABEZPIECZEŃ  
HIPOTECZNYCH
- 45 ŚREDNIE STAWKI CZYNSZU NAJMU  
MIESZKAŃ

## ROZDZIAŁ 4

- 47 KOMENTARZ EKSPERTA
- 49 SYSTEM ANALIZ I MONITOROWANIA  
RYNKU OBROTU  
NIERUCHOMOŚCIAMI
- 49 SYSTEM ANALIZ RYNKU  
FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI



PROBLEM FINANSOWANIA MIESZKALNICTWA W POLSCE JEST NIE TYLKO KWESTIĄ WARUNKÓW ŻYCIA OBYWATELI I ICH DECYZJI PROKREACYJNYCH, ALE TAKŻE MIEJSC PRACY CZY REDUKCJI ZUŻYCIA ENERGII ELEKTRYCZNEJ. FINANSUJĄC KOLEJNE INWESTYCJE, SEKTOR BANKOWY MUSI UWZGLĘDNIĆ (...) RÓWNIŻ WPŁYW ICH REALIZACJI I PÓŹNIEJSZEJ EKSPLOATACJI NA ZMIANY KLIMATYCZNE.

### *Krzysztof Pietraszkiewicz*

*Prezes Związku Banków Polskich*

## *Szanowni Państwo,*

zwracam się dziś zarówno do stałych odbiorców publikowanego od 13 lat Raportu AMRON-SARFiN, którego jubileuszową 50. edycję dziś mam okazję zaprezentować, jak również do uczestników tegorocznego, XVIII Kongresu Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych, który dziś – niestety jeszcze w formule online – odbędzie się bezpośrednio po prezentacji wyników sektora bankowego w obszarze finansowania mieszkalnictwa w roku 2021. Ta 50. edycja Raportu ma szczególny charakter. Oceny i analizy sięgają do danych z pierwszego Raportu, a nawet wcześniej, do roku 2004, czyli do momentu wejścia Polski do Unii Europejskiej. Dlatego ja również w swoim wystąpieniu pozwolę sobie odnieść się do historycznych danych oraz moich wcześniejszych wystąpień. W dniu publikacji pierwszego „Ogólnopolskiego raportu o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości”, który pod nazwą Raportu AMRON-SARFiN na stałe wszedł do kalendarza wydarzeń rynku mieszkaniowego oraz finansowego, oprocentowanie kredytu mieszkaniowego wynosiło **8,10%**. To był czwartek, 26 listopada 2009 roku.

Takie wspólne zaadresowanie mojego wystąpienia jest ze wszech miar uzasadnione, bo pierwszy Raport AMRON-SARFiN został zaprezentowany podczas VI Kongresu w listopadzie roku 2009, a potem konsekwentnie na wszystkich kolejnych edycjach Kongresu prezentacja aktualnego Raportu AMRON-SARFiN otwierała drugi dzień obrad Kongresu. Dobrze pamiętam ten Kongres

w Hotelu Forum w Warszawie, bo otwierałem go wystąpieniem pt. „Kryzys szansą dla budownictwa mieszkaniowego”. Czyżby historia tak szybko zatoczyła koło? Co gorsza, wiele ze zgłaszanych wówczas przeze mnie propozycji do dziś nie zostało przez kolejne ekipy rządzące uwzględnione. Bez satysfakcji konstatuję, że mogło być inaczej, gdyby głos sektora bankowego, zgłaszane inicjatywy oraz wyrażane ostrzeżenia pod adresem instytucji i organów regulacyjnych, administracyjnych i nadzorczych zostały uwzględnione. Udałoby się uniknąć problemu kredytów frankowych, a dziś nie stalibyśmy przed problemem kolejnej grupy kredytobiorców, którzy od samego początku transformacji ekonomicznej nie mieli i nadal nie mają alternatywy do komercyjnego kredytu hipotecznego jako jedyne, skutecznego instrumentu pozwalającego realizować marzenia o własnych czterech ścianach. Pamiętam moje wystąpienie podczas XIV Kongresu w roku 2017 w Józefowie, gdy zachęcałem do promocji i rekomendowałem rozwiązania sprzyjające udzielaniu kredytu o stałej stopie procentowej, w tym do umożliwienia zaangażowania banków hipotecznych w kreowanie tego typu kredytu. A cena kredytu hipotecznego o zmiennej stopie wynosiła wówczas **3,80%**.

Związek Banków Polskich jako organizacja samorządu gospodarczego środowiska bankowego, działająca w interesie rozwoju gospodarczego Polski, od wielu lat nie tylko analizuje sytuację w sektorze budownictwa mieszkaniowego, lecz również podejmuje różnego typu inicjatywy służące

poprawie efektywności rozwiązań w sferze finansowania budownictwa mieszkaniowego. To właśnie corocznie organizowany Kongres Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych jest forum dla bieżącej weryfikacji tych analiz, identyfikacji barier rozwoju rynku mieszkaniowego oraz definiowania działań służących jego rozwojowi.

Podczas debat na forum kolejnych Kongresów Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych oraz podczas prezentacji kolejnych edycji Raportu AMRON-SARFiN wielokrotnie i z ogromnym wyprzedzeniem ostrzegaliśmy o narastających ryzykach. Kongresowe debaty zawsze miały charakter obiektywnej i konstruktywnej oceny, a czasami również krytyki kształtu polityki mieszkaniowej w Polsce, jak to miało miejsce przy debatach nad rządowym programem Mieszkanie Plus. Ale przede wszystkim były okazją do analizy i kreowania rozwoju skutecznych i efektywnych narzędzi wspierających budownictwo mieszkaniowe przy jednoczesnym zwiększaniu dostępności kredytów dla ludności. Bo problem finansowania mieszkalności w Polsce jest nie tylko kwestią warunków życia obywateli i ich decyzji prokreacyjnych (gdzie 40% obywateli w wieku 25-34 lat mieszka z rodzicami), ale także miejsc pracy czy redukcji zużycia energii elektrycznej. Z całych zasobów energii elektrycznej, którą zużywamy w ciągu roku, ponad 31% przeznaczona jest na ogrzewanie w różny sposób właśnie zasobów mieszkaniowych, a stopień nadmiernego zużywania energii w Polsce jest alarmujący. Finansując kolejne inwestycje, nie tylko zresztą w mieszkalnictwie, sektor bankowy musi uwzględniać nie tylko zdolność kredytową swoich klientów, nie tylko rentowność finansowanych przedsięwzięć, lecz również wpływ ich realizacji i późniejszej eksploatacji na zmiany klimatyczne. To największe wyzwanie XXI wieku. W ramach realizowanych programów europejskich, polska gospodarka powinna podjąć wyzwanie przestawienie się na „zielone tory”. Tutaj jest miejsce również dla sektora bankowego. Przed kilkoma dniami w ramach Związku Banków Polskich powołany został Komitet Zrównoważonego Finansowania, który aktywność banków w tym obszarze będzie inicjował i koordynował.

W tym duchu, podobnie jak w roku 2009, apeluję o stworzenie rozwiązań systemowych oraz ponadpolitycznej strategii rozwoju rynku mieszkaniowego, uwzględniających również aspekty klimatyczne i ekologiczne. Oczywiście również w rozwiązywaniu problemu mieszkaniowego

w Polsce szczególną rolę może i powinno odgrywać Państwo, zapewniając przede wszystkim bezpieczeństwo prawne, stabilność gospodarczą i podatkową.

Żaden kraj nie jest w stanie ze środków publicznych sfinansować rozwiązania problemu mieszkaniowego, ale te ograniczone siłą rzeczy środki powinny być kierowane w formie zachęty, premii czy ulg podatkowych przede wszystkim do tych, którym chce się zrobić coś dla siebie i dla innych. Powinny wspierać przedsiębiorczość i gotowość do inwestowania również własnych pieniędzy na te cele. Tymczasem od kilku lat obserwujemy budowanie postaw konsumpcjonizmu klienckiego, promowanie biernych zachowań i generowanie kolejnych postaw roszczeniowych wobec Państwa. Mało tego, podważa się podstawowe relacje prawne i gospodarcze, zwłaszcza odpowiedzialność za podjęte zobowiązania, czy konieczność wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań. Systematycznie osłabiana jest pozycja wierzycieli, również poprzez demontaż instytucji egzekwowania długów.

Niekończący się cykl zmian legislacyjnych, chaos prawny i uprawiana propaganda rządowa sprawiają, że ci słabsi finansowo, ale i mniej wyedukowani ekonomicznie, zdają się wyłącznie na pomoc Państwa, a ci, którzy są gotowi do zaangażowania swoich umiejętności oraz swoich oszczędności, często wspartych kredytem bankowym, do realizacji kolejnych inwestycji mieszkaniowych rozkładają ręce, bo ani oni, ani doradcy podatkowi, ani nawet pracownicy urzędów skarbowych nie są w stanie odpowiedzieć na proste wydawałoby się pytanie: czy warto obecnie oszczędzać, czy warto obecnie inwestować?

Dziś, podobnie jak w trakcie wychodzenia świata i Polski ze skutków globalnego kryzysu finansowego *subprime*, podkreślam potrzebę, a wręcz konieczność wspierania systemów oszczędzania na cele zdrowotne, edukacyjne, emerytalne, a zwłaszcza mieszkaniowe, jak również finalnego potwierdzenia modelu specjalistycznej bankowości hipotecznej w polskim sektorze bankowym. Ostateczne potwierdzenie roli banków hipotecznych w długoterminowym refinansowaniu akcji kredytowej stworzy również możliwość zafinansowania długoterminowego, atrakcyjnego dla kredytobiorcy kredytu mieszkaniowego o stałej stopie procentowej. Niestety, istniejące przepisy podatkowe powodują, że przyprawianie

sekurytyzacji należności banków jest mało opłacalne. Także ograniczenia nadzorcze nakładają bardzo restrykcyjne ograniczenia na możliwość emisji listów zastawnych przez banki. W efekcie, skala emitowanych listów zastawnych jest bardzo mała, nieporównywalnie mniejsza niż w innych krajach UE. Ten stan wymaga pilnej zmiany. Uruchomienie kas oszczędnościowo-budowlanych oraz usprawnienie działalności emisyjnej banków hipotecznych umożliwi nam, wzorem innych krajów, zaferowanie kredytobiorcom bezpiecznego produktowego miksu na realizację zamierzeń mieszkaniowych – własnych oszczędności, kredytu o stałej stopie oraz uzupełniającego kredytu o stopie zmiennej.

Mówiąc o oszczędzaniu nie sposób pominąć ogromnie ważnej kwestii – oszczędzania naszego wspólnego dobra jakim jest Ziemia, nasza planeta. To między innymi od tego, jakie mieszkania i domy będziemy finansować i budować oraz z jak wytworzonej energii elektrycznej i grzewczej będziemy korzystać, zależy przyszłość naszych dzieci i wnuków. Tutaj sektor bankowy bardzo aktywnie włącza się w realizację Programu Zrównoważonego Rozwoju. Z jednej strony podejmujemy działania edukacyjne, a z drugiej strony oferujemy narzędzia do monitorowania podejmowanych działań.

Rynek nieruchomości w Polsce to jeden z najbardziej dynamicznie rozwijających się sektorów gospodarki narodowej. Każdego roku na rynku nieruchomości zawieranych jest ok. 500 tys. transakcji sprzedaży skutkujących przepływem strumienia pieniądza na poziomie ponad 100 mld złotych, a szacowana wartość polskich nieruchomości wynosi ok. 3,5 bln złotych, czyli 180% polskiego PKB. Wraz z rozwojem tego rynku rośnie również znaczenie sektora bankowego. Jak wynika z jubileuszowego Raportu AMRON-SARFiN, w minionym roku przekroczyliśmy dwa imponujące progi - liczba czynnych umów o kredyt hipoteczny na cele mieszkaniowe przekroczyła próg 2,5 mln kredytów, a suma zadłużenia z tego tytułu przekroczyła poziom 500 mld złotych.

Nieruchomości to towar kluczowy dla gospodarki, a w coraz większym wymiarze również podstawowy filar stabilizacji majątkowej polskich rodzin. Rynek ten jest silnie powiązany z pozostałymi sektorami i ma istotny wpływ na sytuację makroekonomiczną oraz finansową całego kraju, a jego cykliczny charakter sprawia, że bieżąca obserwacja i ocena zjawisk zachodzących na rynkach

nieruchomości zarówno mieszkalnych, jak i komercyjnych, jest niezwykle ważna, co udowodnił kryzys *subprime* na rynku amerykańskim.

I teraz przejdę do równie istotnej kwestii wymiany informacji nie tylko wewnątrz sektora bankowego, lecz również dostępu do publicznych rejestrów i baz danych. Związek Banków Polskich od ponad 20 lat prowadzi szereg rejestrów i baz danych i jest otwarty na współpracę w zakresie wymiany oraz udostępniania posiadanych informacji. Tymczasem jak grzyby po deszczu pojawiają się kolejne inicjatywy rządowe tworzenia od podstaw nowych rejestrów. Są to działania ekonomicznie, ale również merytorycznie nieuzasadnione. Od kilku lat zabiegamy jako Związek Banków Polskich o uporządkowanie informacji o rynku nieruchomości. Proponowaliśmy wprowadzenie pewnego standardu informacji o nieruchomościach będących przedmiotem obrotu oraz finansowania przez sektor bankowy – Elektronicznej Karty Nieruchomości. Dziś rozszerzamy tę propozycję o wprowadzenie Ekologicznej Karty Nieruchomości, w której opis nieruchomości uwzględniałby również jej parametry termooenergetyczne i emisyjne. Jako baza wymiany informacji w tym zakresie może służyć właśnie System AMRON.

W tym miejscu odniosę się w dwóch słowach do współtwórców dzisiejszego jubileuszu i podziękuję całemu Zespołowi Centrum AMRON. W trosce o bezpieczeństwo sektora Związek Banków Polskich już w 2001 roku rozpoczął prace nad budową narzędzia umożliwiającego stały monitoring rynku nieruchomości oraz związanego z nim ryzyka, których efektem było uruchomienie we wrześniu 2004 roku Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami, a obsługujący ten System Zespół pracowników rozrósł się w międzyczasie do specjalistycznego ośrodka analiz rynku kredytu i mieszkaniowego – Centrum AMRON. W bazie danych AMRON zgromadziliśmy prawie 4 mln rekordów, przygotowaliśmy setki publikacji analitycznych i tysiące specjalistycznych raportów, a współpracujący z Centrum AMRON rzeczoznawcy majątkowi wykonali dziesiątki tysięcy wycen nieruchomości. Centrum AMRON od 13 lat systematycznie, co kwartał, dostarcza szerokiemu gremium uczestników rynku mieszkaniowego aktualne informacje o akcji kredytowej polskich banków w obszarze finansowania nieruchomości mieszkaniowych oraz o trendach i cenach transakcyjnych oraz stawkach najmu na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Z satysfakcją i przyjemnością wpisuję się w ten Jubileusz 50. edycji Raportu AMRON-SARFiN, bowiem przed ponad 20 laty byłem inspiratorem pomysłu stworzenia międzybankowej bazy danych o nieruchomościach.

Polski sektor bankowy jest stabilny i efektywny, ponieważ Polska miała i ma dobry samorząd bankowy, który w sytuacjach kryzysowych potrafi proponować dobre rozwiązania. Jednak zdolność do finansowania rozwoju gospodarki przez polski sektor finansowy jest niewielka. Mimo wielkiego rozwoju, jaki dokonał się w okresie po transformacji gospodarczej w sektorze bankowym w Polsce, aktywa polskiego systemu bankowego do PKB w ramach całej UE plasują nas na jednym z końcowych miejsc. Podobnie sytuacja wygląda, jeśli chodzi o kredyty – zajmujemy trzecie miejsce od końca, a gdy chodzi o relacje kredytów dla przedsiębiorców w stosunku do PKB zajmujemy ostatnie miejsce w całej UE.

Polsce brakuje bądź nie są dostatecznie dobrze zakomunikowane czytelne programy rozwojowe krajowe i regionalne. Obecna antyunijna narracja przedstawicieli rządu oraz mediów publicznych z jednej strony oraz stan wojny za naszą wschodnią granicą z drugiej strony pogłębiają niepewność i blokują podejmowanie działań inwestycyjnych i rozwojowych. Chcemy mieć pewność co do naszej przyszłości w Unii Europejskiej i chcemy móc skorzystać z przewidzianych dla Polski europejskich środków rozwojowych. Chcemy mieć pewność co do stabilności prawa i sprawiedliwości. Szczególnie dziś musimy

podkreślić, że my, Polacy, bardzo dobrze czujemy się w Unii Europejskiej. Uważamy, że miejsce Polski jest w Europie, a członkostwo w Unii jest konieczne dla modernizacji polskiej gospodarki i rozwoju kraju.

Zapowiadany od wielu miesięcy nowy program rządowy Polski Ład tylko tę niepewność pogłębił. Takie programy powinno się tworzyć wspólnie z organizacjami i stowarzyszeniami reprezentującymi zarówno pracodawców, jak i pracobiorców. Potrzebujemy stworzenia umowy społecznej dotyczącej już nie tylko perspektyw zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i emerytalnych Polaków, tak by nie zaspokajali swoich aspiracji życiowych poza granicami kraju, gdzie takie systemy lepiej funkcjonują. O to zabiegałem przez ostatnich kilka lat. Dziś potrzebna jest umowa społeczna odbudowująca pewność siebie osób z inicjatywą, dla przedsiębiorców, dla pracodawców. Chodzi o odbudowanie zaufania Polaków do instytucji Państwa.

Jestem przekonany, że zaprezentowana w jubileuszowym raporcie AMRON-SARFiN analiza zmian na polskim rynku mieszkaniowym i kredytowym w okresie ostatnich kilkunastu lat oraz dyskusje podczas dzisiejszej i kolejnych debat tegorocznego Kongresu Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych pozwolą nam wspólnie wskazywać właściwe rozwiązania dalszego rozwoju pomysłowości naszego kraju.

Krzysztof Pietraszkiewicz  
Prezes Związku Banków Polskich

# RAPORT W LICZBACH











## 2021/2009

**214,892 mld zł/  
511,265 mld zł**

ogólna kwota zadłużenia  
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana  
2021/2009

**137,92%**

2009	2021		
1,374 mln	2,549 mln	liczba czynnych umów kredytowych	85,47% 
189 192	256 456	liczba umów zawartych	35,55% 
38,734 mld zł	85,761 mld zł	wartość umów zawartych	121,41% 
202 448 zł	334 119 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	65,04% 
129,26 pkt.	196,44 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	67,18 pkt. 
26,25%	30,59%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	4,34 pkt. proc. 
71,85%	99,20%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	27,35 pkt. proc. 
56,24%	67,35%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	11,11 pkt. proc. 
7 902 zł	11 082 zł	średnia cena transakcyjna 1m <sup>2</sup> mieszkania w Warszawie	40,24% 
8,10%	4,70%	średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego	3,40% 

# NAJWAŻNIEJSZE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE OPISUJĄCE SYTUACJĘ GOSPODARCZĄ POLSKI ORAZ ROZWÓJ RYNKU MIESZKANIOWEGO W ROKU 2009 I 2021

2009	2021	
1,80%	5,70%	tempo wzrostu PKB
3 318,32 zł	5 889,84 zł	przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto
12,10%	5,40%	poziom bezrobocia
3,50%	5,10%	inflacja (średnioroczna)
4,27%	2,54%	WIBOR 3M (na 31 grudnia)
-22,3%	-19,6%	poziom optymizmu konsumenckiego (BWUK – GUS)
5 560,73 zł	6 881,53 zł	średnia cena 1 m kw. mieszkania (Polska ogółem)
63 411	191 460	liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia (sektor deweloperski)
44 323	138 491	liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (sektor deweloperski)
72 326	142 403	liczba mieszkań oddanych do użytkowania (sektor deweloperski)
45%	61%	udział sektora deweloperskiego w wynikach budownictwa mieszkaniowego

# RAPORT W LICZBACH

## IV KW. 2021/III KW. 2021

# 511,265 mld zł

ogólna kwota zadłużenia  
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana  
IV kw. 2021/III kw. 2021

# 2,23 %

2,549 mln	liczba czynnych umów kredytowych	0,38%	↑
63 918	liczba umów zawartych	6,49%	↓
22,453 mld zł	wartość umów zawartych	3,34%	↓
350 539 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	3,36%	↑
196,44 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	5,38 pkt.	↑
31,27%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	1,17 pkt. proc.	↑
99,15%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,13 pkt. proc.	↓
68,04%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	0,72 pkt. proc.	↑
11 082 zł	średnia cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> mieszkania w Warszawie	3,20%	↑
1 886 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	5,19%	↑

# RAPORT W LICZBACH











## 2021/2020

# 511,265 mld zł

ogólna kwota zadłużenia  
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana  
2021/2020

7,34 % 

2,549 mln	liczba czynnych umów kredytowych	3,08%	
256 456	liczba umów zawartych	25,61%	
85,761 mld zł	wartość umów zawartych	41,35%	
334 119 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	12,71%	
196,44 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	6,80 pkt.	
30,59%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	7,55 pkt. proc.	
99,20%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,40 pkt. proc.	
67,35%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	1,75 pkt. proc.	
11 082 zł	średnia cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> mieszkania w Warszawie	9,93%	
1 886 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	13,23%	



CZY ROK 2022 BĘDZIE OKRESEM KONTYNUACJI DOTYCHCZASOWYCH TRENDÓW? PROGNOZOWANIE ROZWOJU SYTUACJI JEST UTRUDNIONE W OBECNEJ RZECZYWISTOŚCI GOSPODARCZEJ W POLSCE ORAZ WOBEC NIEPEWNOŚCI ZWIĄZANYCH Z SYTUACJĄ NA UKRAINIE I MOŻLIWYMI IMPLIKACJAMI TEGO KONFLIKTU, RÓWNIEŻ O CHARAKTERZE EKONOMICZNYM.

*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,*

jak to szybko minęło! **Dotarliśmy do jubileuszowej – 50. edycji Raportu AMRON-SARFiN.** Centrum AMRON systematycznie, co kwartał, od listopada 2009 roku dostarcza Państwu aktualne informacje o akcji kredytowej polskich banków w obszarze finansowania nieruchomości mieszkaniowych oraz o cenach transakcyjnych i trendach na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W najnowszej edycji Raportu prezentujemy wyniki czwartego kwartału i całego roku 2021 w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów oraz danych za rok 2020. Z okazji Jubileuszu prezentujemy te wyniki również w zdecydowanie dłuższej perspektywie czasowej, sięgając do danych z naszego Raportu nr 1 z listopada 2009 roku, w którym analizowaliśmy nie tylko skutki kryzysu subprime, lecz również zmiany, które zaszły na polskim rynku mieszkaniowym i kredytowym po przystąpieniu polski do Unii Europejskiej w maju 2004 roku. Różny okres analizy dla poszczególnych parametrów rynku wynika z ograniczonej dostępności danych.

Pomimo utrzymującego się stanu zagrożenia pandemicznego, rok 2021 okazał się dla sektora kredytów hipotecznych oraz dla rynku mieszkaniowego rokiem bardzo dobrym, a można zaryzykować stwierdzenie, że wręcz rekordowym. **Rekordowa była liczba oddanych do użytkownika mieszkań, sięgająca prawie 235 tys. mieszkań i domów jednorodzinnych.** Takie wyniki osiągało budownictwo mieszkaniowe w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku. Imponująca była

również łączna wartość udzielonych kredytów hipotecznych. **Z kwotą ponad 86 mld złotych sektor bankowy osiągnął w tym pandemicznym roku najwyższy w historii polskiego rynku kredytów hipotecznych wynik akcji kredytowej.** To był dobry rok również dla Centrum AMRON. **Zasoby bazy danych AMRON wzbogaciły się o ponad 262 tys. nowych rekordów o cenach transakcyjnych i wycenach nieruchomości w okresie pandemii i przekroczyły poziom 3,85 mln rekordów.** To bardzo dobry wynik uwzględniając fakt, że banki udzieliły w roku 2021 ponad 256 tys. kredytów hipotecznych.

Drugi rok pandemii był okresem kontynuacji, jeśli nie wręcz zdynamizowania trendów obserwowanych jeszcze przed pandemią. Liczba kredytów udzielonych w roku 2021 była wyższa o ponad 25% od wyniku roku poprzedniego. Pod koniec roku **średnia wartość udzielonego kredytu mieszkaniowego uzyskała historyczny rekord w wysokości 350 tys. zł.**

Nie bez znaczenia dla tak wysokiej akcji kredytowej była seria obniżek stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego, dokonanych przez Radę Polityki Pieniężnej jeszcze w roku 2020, co skutkowało historycznie niskim oprocentowaniem kredytów. W połączeniu z dynamicznie rosnącą inflacją, niskie stopy procentowe przekreśliły sensowność i opłacalność oszczędzania na lokatach bankowych. Można zatem powiedzieć, że Rada Polityki Pieniężnej swoimi decyzjami

wysłała Polaków w połowie roku 2020 na zakupy na rynku nieruchomości. Zwłaszcza przy powtarzanych konsekwentnie aż do września 2021 roku przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego zapewnieniach o stabilności stóp procentowych przez co najmniej kilkanaście kolejnych miesięcy. W efekcie na koniec 2021 roku łączna liczba czynnych kredytów mieszkaniowych osiągnęła poziom **2 549 tys. sztuk**, a całkowity stan zadłużenia z tego tytułu wyniósł **511,3 mld zł**.

Ostatni kwartał 2021 roku zaskoczył, zwłaszcza liczącą około 340 tys. osób grupę świeżo upieczonych kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyty w okresie od II kwartału 2020 roku do III kwartału 2021 roku. **Na koniec roku 2020 średni koszt kredytu wynosił 2,49% a na koniec roku 2021 już 4,70%**, co przy zaciągniętym dopiero co kredycie o średniej wartości 330 tys. złotych oznaczało wzrost miesięcznego kosztu obsługi kredytu o ok. 600 złotych. A przecież Rada Polityki Pieniężnej, której trzykrotne decyzje o podwyższeniu podstawowych stóp procentowych w październiku, listopadzie i w grudniu 2021 roku doprowadziły do tak drastycznego wzrostu kosztów obsługi kredytu, dopiero się rozpędzała. Przy okazji publikacji kilku poprzednich edycji Raportu, w trakcie towarzyszących temu konferencji prasowych przestrzegaliśmy przed takim scenariuszem. Na szczęście to nie katastrofa. Podejmując decyzje kredytowe, banki analizowały zdolność kredytową potencjalnych kredytobiorców zgodnie z rekomendacjami Komisji Nadzoru Finansowego, czyli również dla scenariuszy spłaty udzielanych kredytów przy zakładanym wzroście stóp procentowych o 200 – 250 punktów bazowych.

Zmiany w otoczeniu rynku mieszkaniowego, w tym przede wszystkim kilkukrotna podwyżka stóp procentowych NBP przeprowadzona w IV kwartale 2021, wysoka i rosnąca inflacja czy niepewna sytuacja polityczna, nie wpłynęły na jego stabilność. Z danych Centrum AMRON wynika, że IV kwartał 2021 roku przyniósł kolejne podwyżki cen mieszkań na większości rynków największych polskich miast. Największe wzrosty zaobserwowano na rynkach warszawskim i wrocławskim, gdzie notowane wzrosty cen osiągnęły poziom odpowiednio **3,20%** i **3,34%** wobec wartości notowanych kwartał wcześniej. W relacji do analogicznego okresu 2020 roku, największe wzrosty przeciętnej ceny mieszkań zarejestrowano w **Krakowie – 15,85%**, **Wrocławiu – 13,42%** i **Gdańsku – 13,14%**. W Warszawie różnica ta

wyniosła **9,93%** i był to najniższy wzrost wśród największych polskich miast.

W 2018 roku nominalna wysokość cen 1 metra kwadratowego mieszkań w poszczególnych miastach przekroczyła psychologiczną barierę, wyznaczoną przez maksima cen notowane w szczycie poprzedniego cyklu koniunkturalnego z pierwszej połowy roku 2008. Obecnie, w badanych największych miastach Polski poziom cen nominalnych jest wyższy od **26,31%** w Warszawie do aż **47,87%** w Gdańsku od cen z tego okresu. Jeśli jednak weźmiemy pod uwagę inflację, okaże się, że **w większości badanych miast realny poziom cen jest nadal wyraźnie niższy od notowanego w 2008 roku**.

Zdecydowanie bardziej podatnym na turbulencje wywołane skutkami pandemii okazał się być segment mieszkań na wynajem. IV kwartał 2021 roku był trzecim z kolei okresem odbudowy przed-pandemicznego poziomu stawek czynszów w najmie prywatnym we wszystkich badanych miastach. Po okresie turbulencji związanych z pandemią COVID-19 rynek ponownie osiągnął równowagę. W większości miast wysokość czynszów wróciła do poziomu sprzed pandemii. W ujęciu rocznym największą dynamikę wysokości czynszów zanotowano w Krakowie (o **15,42%**) i w Warszawie (o **13,23%**). W tym samym okresie najwolniej rosły czynsze w Poznaniu (o **4,45%**).

Czy rok 2022 będzie okresem kontynuacji dotychczasowych trendów? Prognozowanie rozwoju sytuacji w roku 2022 jest utrudnione w nowej rzeczywistości gospodarczej, przy inflacji przekraczającej 9%, rosnącej stopie referencyjnej NBP i wdrażanym Polskim Ładzie, który znacząco wpłynie na zdolność kredytową Polaków. Na tle tych czynników ekonomicznych **oraz niepewności związanych z sytuacją na Ukrainie i możliwymi implikacjami tego konfliktu, również o charakterze ekonomicznym**, ewentualne perturbacje wywołane kolejnymi, na szczęście coraz mniej agresywnymi odmianami koronawirusa, schodzą na drugi plan.

Wzrost cen dóbr konsumpcyjnych, w tym zwłaszcza żywności, ale również mediów sprawia, że wzrosty cen mieszkań „nie rażą”. A potrzeba „ucieczki” z oszczędnościami w nieruchomości jest nadal wyczuwalna i obserwowana. Z drugiej strony, zmiany wprowadzane przez Polski Ład w podatku dochodowym oznaczają niepewność

przychodów, a to poziom dochodów rozporządzalnych ludności ma przełożenie na popyt na mieszkania. Zmiany w opodatkowaniu ograniczą dochody netto tych, którzy zarabiają najwięcej, czyli z reguły tych, którzy inwestują w kolejne mieszkanie na wynajem. Może to ograniczyć popyt na mieszkania w tej grupie.

Zaproponowane w Polskim Ładzie programy mieszkaniowe nie będą miały istotnego wpływu na rozwój rynku mieszkaniowego, a jeszcze mniejszy – na wzrost akcji kredytowej. Typowe dla kolejnych rządowych programów mieszkaniowych ograniczenia i limity, w tym również przeznaczonych na te programy środków budżetowych oznaczają, że w roku 2022 po kredyt mieszkaniowy z gwarancją wkładu własnego może sięgnąć maksymalnie 1 000 kredytobiorców. Z kolei zmiany w opodatkowaniu właścicieli mieszkań na wynajem poprzez wprowadzenie obowiązkowego ryczałtu od przychodów z wynajmu uderzą przede wszystkim w najemców. Przepisy przejściowe pozwalają jedynie utrzymać dotychczasową formę rozliczenia w 2022 roku tylko tym, którzy rozliczali się tak dotychczas. Niestety nie powinniśmy mieć złudzeń – właściciele nie wezmą tego dodatkowego kosztu w całości na siebie. Przynajmniej częściowo będą nim chcieli obciążyć najemców.

Trudno też oczekiwać dużego zainteresowania możliwością budowy domów do 70 mkw. bez pozwolenia. Uproszczona procedura pozwala trochę skrócić czas potrzebny na formalności i o kilka-kilkanaście tysięcy złotych ograniczyć koszty. Nie ma jednak pewności, czy rodacy będą masowo rozpoczęli budowy na podstawie nowych przepisów. Tak jak hitem nie okazała się wcześniejsza możliwość budowania bez pozwolenia („na zgłoszenie”) budynków do 35 metrów kwadratowych.

Pamiętajmy, iż Polska nadal jest na tle krajów europejskich na ostatnim, czasem przedostatnim miejscu w rankingach zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli. W Polsce mamy wysoki deficyt mieszkań, co oznacza, że nowe lokale będą znajdować nabywców. Sprzedaż mieszkań w 2022 roku będzie pochodną oferty dostępnej na rynku pierwotnym oraz wtórnym. Czekamy na napływ środków europejskich, m.in. z funduszu odbudowy, które zapewnią poczucie stabilności zatrudnienia, kluczowe dla podejmowania przez konsumentów decyzji o dużych wydatkach czy zaciąganiu długoterminowych zobowiązań.

Najbardziej prawdopodobne scenariusze dla rynku mieszkaniowego na najbliższe miesiące to dalszy wzrost cen mieszkań, domów i działek, ale z widocznym wyhamowaniem co najmniej do połowy stawek wzrostu z roku 2021 oraz słabnięcie strony popytowej z powodu widocznego spadku liczby wniosków kredytowych pod koniec 2021 r. Nadal istotną przesłanką dalszego popytu na mieszkania pozostają ujemne realne stopy procentowe, wciąż motywujące do lokowania oszczędności na rynku nieruchomości.

Czynnikami, które będą hamować wzrostowy trend na rynku kredytów hipotecznych, są:

- spodziewane kolejne podwyżki stóp procentowych, przekładające się na wzrost ceny kredytu;
- prawdopodobne zaostrzenie polityki kredytowej banków;
- pogorszenie dostępności mieszkań przy szybszym wzroście cen mieszkań niż dochodów ludności;
- niepewność stabilności przychodów kredytobiorców w kontekście nadal zmieniających się przepisów Polskiego Ładu.

W drugiej dekadzie XXI wieku, w okresie po kryzysie *subprime*, Centrum AMRON zdefiniowało tzw. „organiczny poziom rocznej akcji kredytowej w Polsce” sięgającej 180 tys. kredytów hipotecznych o łącznej wartości ok. 40 mld złotych. **Gdyby miało dojść do ustabilizowania rynku kredytowania hipotecznego w kolejnych latach, to nowym poziomem „organicznym” będzie liczba ok. 200 tys. kredytów o wartości ok. 65–70 mld złotych.**

Związek Banków Polskich od lat niezmiennie rekomenduje realizację w Polsce rozwiązań i instrumentów finansowych zapewniających w sąsiednich krajach nieporównywalnie efektywniejsze zabezpieczanie potrzeb mieszkaniowych obywateli. Niezbędne są rozwiązania systemowe, długoterminowe i powszechne. Musimy zrozumieć sens zbiorowego wysiłku i zaakceptować zaangażowanie środków publicznych na rozwiązywanie potrzeb mieszkaniowych. W interesie nas wszystkich. Ale muszą to być działania efektywne, budujące i wzmacniające zaufanie do państwa i wspólnoty.

To właśnie w okresach kryzysów gospodarczych jako sposób na wychodzenie z takich kryzysów pojawiały się w wielu krajach narodowe programy mieszkaniowe. Mamy dziś niepowtarzalną okazję

uporządkowania rynku kredytowania hipotecznego i przekonania kredytobiorców do kredytu o stałej stopie, jak również warunki sprzyjające uruchomieniu kredytu kontraktowego o stałej stopie w formule kas budowlanych, czy wreszcie na ostateczne udrożnienie kulejącego od 25 lat procesu emisji i obrotu listami zastawnymi. Sprawdzonych sposobów i mechanizmów na rozpędzenie tego koła zamachowego gospodarki, jakim może i powinno być budownictwo mieszkaniowe, jest wiele. Wystarczy, żeby osobom odpowiedzialnym za Polskę chciało się chcieć je wdrożyć.

Podstawą sukcesu może być tylko sprawnie działający system finansowania budownictwa mieszkaniowego. **Od wejścia Polski do Unii Europejskiej w maju 2004 roku jedynym trwałym i skutecznym instrumentem gwarantującym rozwój budownictwa mieszkaniowego jest bankowy kredyt hipoteczny, w tym również kredyt frankowy, który umożliwił realizację prawie 3 mln inwestycji mieszkaniowych.**

Polityka mieszkaniowa rządu powinna zapewniać dostępność mieszkań na wynajem, ale nie powinna narzucać takiej opcji. W interesie gospodarki, ale również budowaniu dobrobytu obywateli, leży inspirowanie i wspieranie dążeń do własności mieszkaniowej. Własne mieszkanie stanowi bowiem w rozwiniętych gospodarkach istotny element zabezpieczenia emerytalnego.

Zapraszam do lektury Raportu. Będziemy zobowiązani za wszelkie uwagi pozwalające na doskonalenie kolejnych wersji Raportu. 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

Czwarty kwartał 2021 roku przyniósł istotne zmiany zarówno w otoczeniu rynku kredytów hipotecznych, jak i – w konsekwencji – w otoczeniu rynku mieszkaniowego. Po długim okresie stabilności zmianie uległ podstawowy czynnik, który przez ostatnie lata napędzał popyt na mieszkania – niskie stopy procentowe. W IV kwartale 2021, wobec rosnącej w szybkim tempie inflacji Rada Polityki Pieniężnej trzykrotnie zdecydowała o podniesieniu stóp procentowych z poziomu 0,1% kolejno do 0,5% (7 października 2021 r.), 1,25% (4 listopada 2021 r.) i 1,75% (9 grudnia 2021 r.). Wprowadzone podwyżki stóp procentowych nie wpłynęły jednak w istotny sposób na sytuację na rynku. Ich skutki uczestnicy i obserwatorzy rynku dostrzegają z pewnym opóźnieniem.

Pozostałe czynniki mające wpływ na analizowane rynki pozostawały w IV kwartale 2021 roku praktycznie niezmiennie. Mimo dalszych wzrostów cen, na wysokim poziomie utrzymała się dostępność cenowa mieszkań. Należy jednak pamiętać, że notowane wzrosty wynagrodzeń, które skompensowały wzrosty cen mogły, przynajmniej częściowo, mieć charakter sezonowy (wyплаты premii i nagród rocznych).

Wysokie tempo produkcji utrzymali deweloperzy. Po kilku kwartałach spadków wzrosła liczba mieszkań, na których budowę deweloperzy uzyskali pozwolenia, wzrosła również po raz kolejny liczba mieszkań oddanych do użytkowania. Spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, trzeba również przypisać czynnikom sezonowym.

Najważniejsze czynniki kształtujące sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz na rynku kredytów hipotecznych w IV kwartale 2021 roku to:

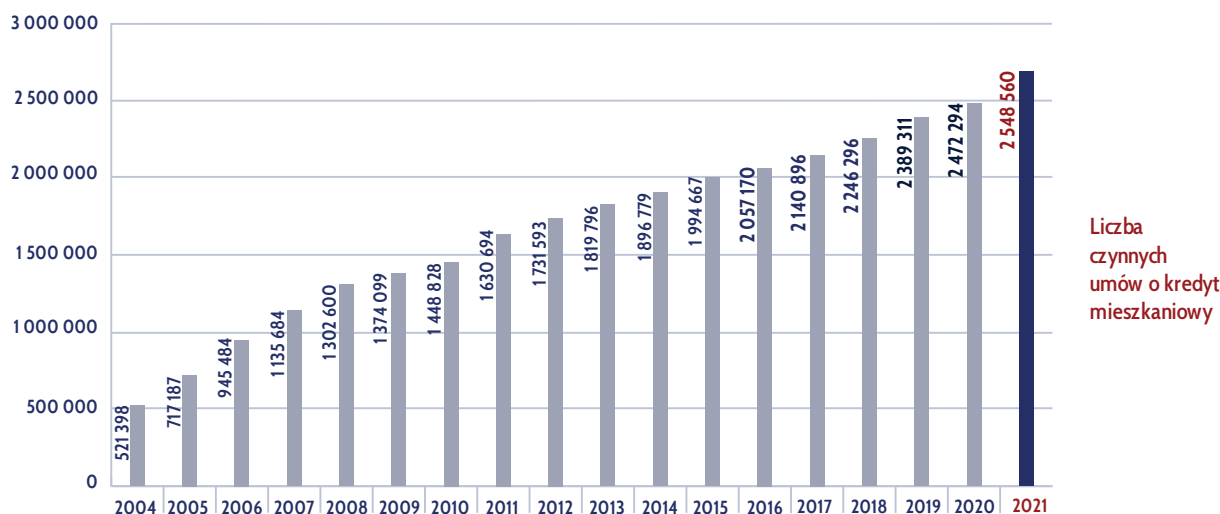
- trzykrotne podniesienie stóp procentowych NBP z poziomu 0,1% kolejno do 0,5% (07.10.2021), 1,25% (04.11.2021) i 1,75% (09.12.2021);
- wysokie (mimo czwartej fali pandemii) tempo wzrostu PKB w czwartym kwartale 2021: 1,7 kw./kw. i 7,3% r/r; należy pamiętać jednak, że mamy tu do czynienia z efektem niskiej bazy – w IV kwartale 2020 roku notowano spadek PKB o 2,8%;
- dalszy wzrost tempa inflacji – w IV kwartale 2021 r. wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS wyniósł 7,7% w odniesieniu do analogicznego okresu roku poprzedniego (w poprzednim kwartale było to 5,4%);
- niski poziom bezrobocia – na koniec grudnia 2021 roku stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 5,4%, a więc nieznacznie spadła (o 0,2%) w stosunku do końca poprzedniego kwartału;
- dalsze wzrosty cen mieszkań;
- wzrosty czynszów najmu mieszkań we wszystkich badanych miastach do poziomu zbliżonego do notowanego przez pandemią;
- utrzymująca się wysoka dostępność cenowa mieszkań w największych miastach Polski;
- wyraźny spadek optymizmu konsumenckiego widoczny w notowaniach BWUK (wskaźnik ufności konsumenckiej notowany przez GUS);
- utrzymanie wysokiej aktywności deweloperów widocznej w wynikach osiągniętych przez sektor.

# SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

## Czynne kredyty mieszkaniowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce osiągnęła poziom **2 548 560** sztuk. Oznacza to

przyrost o **0,38%** w IV kwartale 2021 roku, czyli nominalnie o **9 746** kredytów w porównaniu do stanu na koniec poprzedniego kwartału. W stosunku do liczby czynnych kredytów notowanej w końcu 2020 roku oznacza to wzrost o **76 266** umów (**3,08%**).

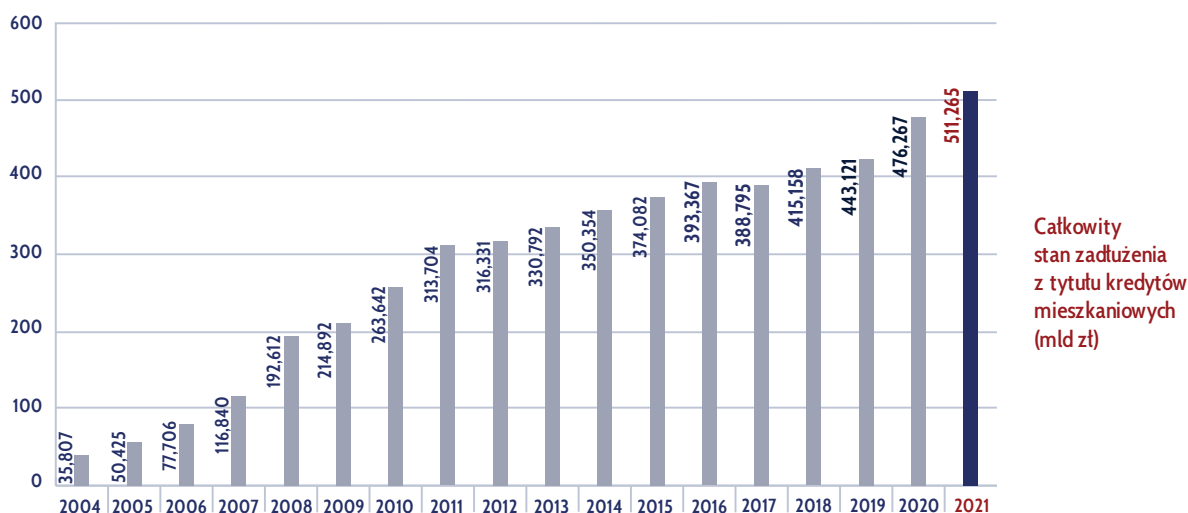


ŹRÓDŁO: SARFIN

## Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych według stanu na koniec IV kwartału 2021 roku wyniósł **511,265 mld zł** wobec **500,117 mld zł** na koniec kwartału poprzedniego. W okresie od października do grudnia ubiegłego roku zarejestrowano wzrost łącznej

wartości aktywnych kredytów hipotecznych przeznaczonych na cele mieszkaniowe o **2,23%**, czyli o **11,148 mld zł**. W porównaniu do wartości notowanych na koniec roku 2020 oznacza to wzrost o **33,998 mld złotych (7,35%)**. Uwzględniając poziom nowej akcji kredytowej roku 2021 można założyć, że tak relatywnie niewielki wzrost poziomu zadłużenia jest efektem rozliczania umów frankowych oraz przyspieszonych spłat kredytów złotych o zmiennym oprocentowaniu.



ŹRÓDŁO: SARFIN

## Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

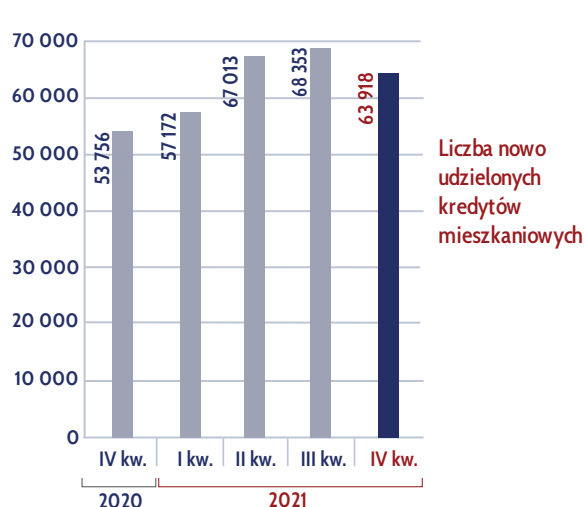
Liczba kredytów mieszkaniowych udzielonych w IV kwartale 2021 roku wyniosła **63 918** sztuk, czyli o **6,49%** mniej w porównaniu do poprzedniego kwartału (nominalnie mniej o **4 435** kredytów). Wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła **22,453 mld zł**, co oznacza spadek o **777 mln zł**, czyli **-3,34%** w odniesieniu do

poprzedniego kwartału. W porównaniu do analogicznego okresu 2020 roku (IV kwartał 2021/IV kwartał 2020), w IV kwartale 2021 roku podpisano o **10 162** (czyli o **18,90%**) więcej umów kredytowych, natomiast ich wartość była wyższa o **6 018 mln zł (36,62%)** niż w analogicznym okresie poprzedniego roku.

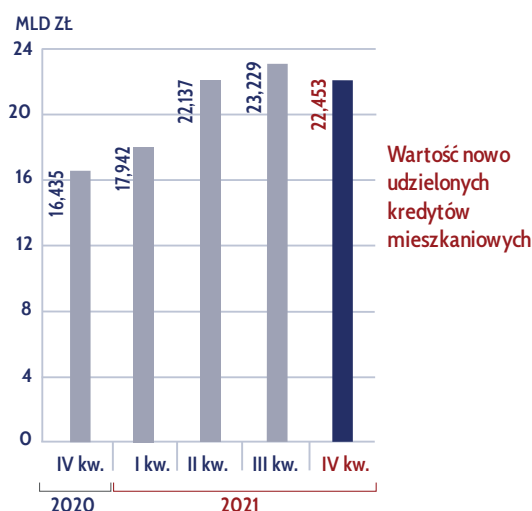
OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
IV kw. 2020	16,435	16,22% ↗	53 756	10,20% ↗
I kw. 2021	17,942	9,17% ↗	57 172	6,35% ↗
II kw. 2021	22,137	23,38% ↗	67 013	17,21% ↗
III kw. 2021	23,229	4,94% ↗	68 353	2,00% ↗
IV kw. 2021	22,453	3,34% ↘	63 918	6,49% ↘

Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

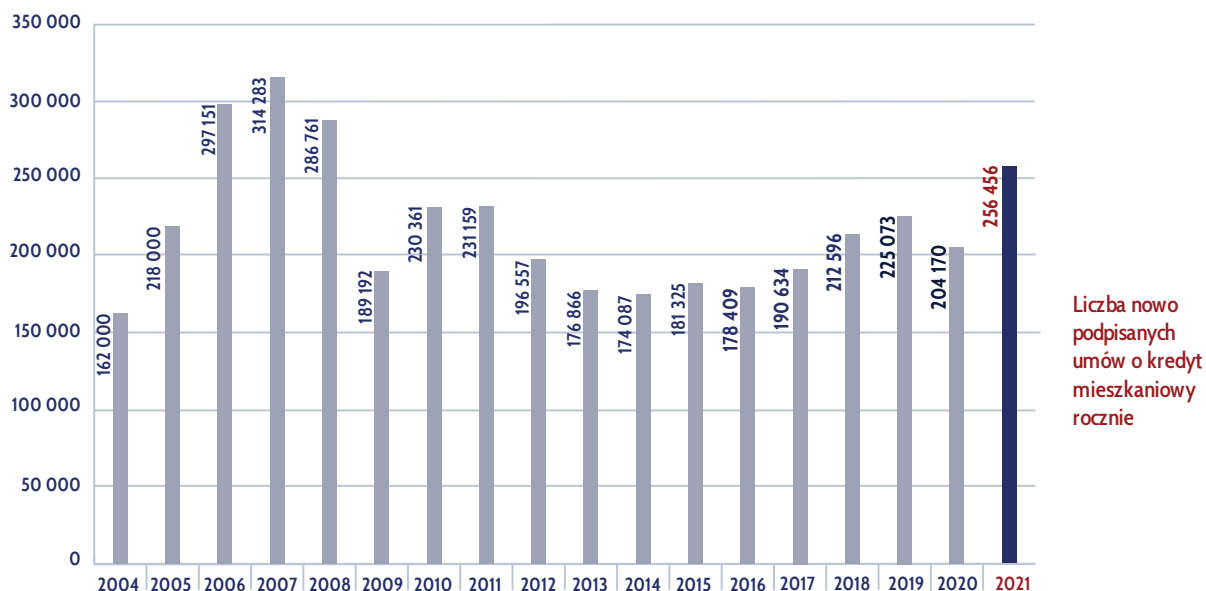
W całym 2021 roku banki udzieliły **256 456** nowych kredytów mieszkaniowych. **Jest to najlepszy wynik osiągnięty przez sektor bankowy od roku 2008, w którym udzielono 286 762 kredytów, i czwarty od roku 2004.** W proporcji do wyników osiągniętych przez sektor rok wcześniej był to wynik wyższy o **52 286** kredytów (wzrost o **25,61%**). W ujęciu wartościowym wynik osiągnięty w 2021 roku był wyższy o **25,090** mld złotych od sumy kredytów udzielonych przez banki w 2020 roku (wzrost o **41,35%**).

**Wartość kredytów hipotecznych udzielonych przez sektor bankowy w 2021 roku była najwyższa w historii polskiego rynku kredytów hipotecznych, wyższa o 23,132 mld złotych (41,35%) niż w rekordowym dotychczas roku 2019.**

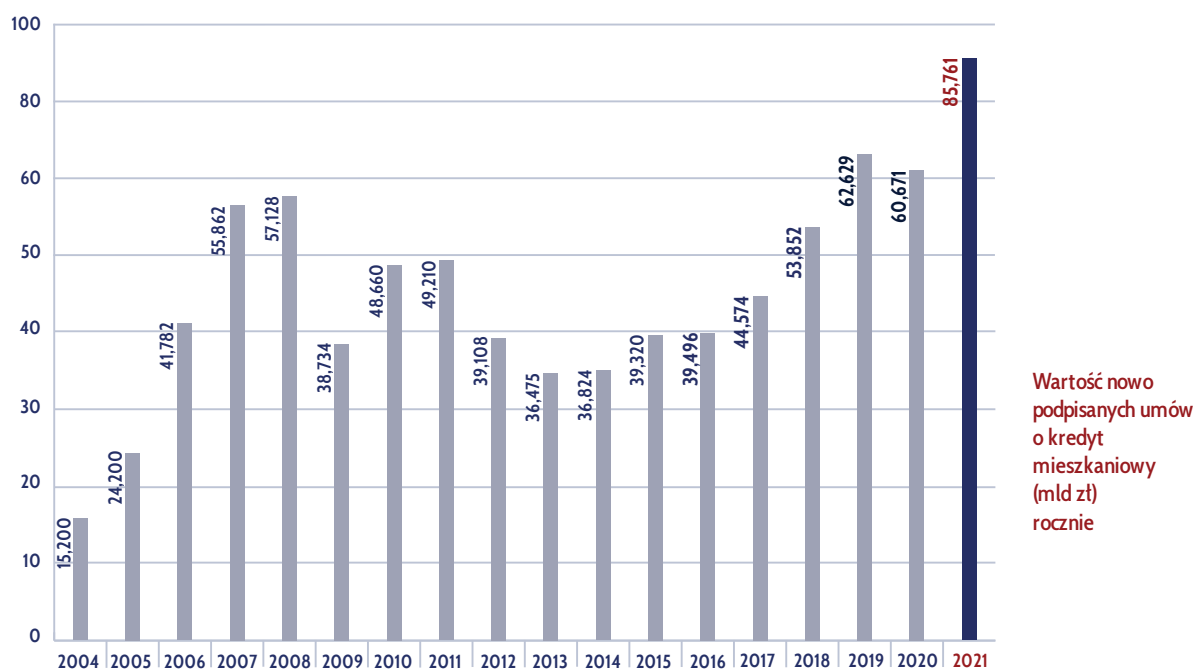
Obydwa poniższe wykresy pozwalają na prześledzenie dwóch okresów ekspansji na polskim rynku kredytu hipotecznego. Pierwszy, mający źródło w szerszym otwarciu możliwości zaciągania kredytów hipotecznych w walutach obcych po wejściu

Polski do Unii Europejskiej w roku 2004 i zakończony wybuchem kryzysu *subprime* w drugiej połowie roku 2008. Drugi z kolei, o znacznie łagodniejszym przebiegu, wywołany stopniowo obniżanymi stopami procentowymi NBP i, w konsekwencji, tanim kredytem złotowym. Oba wykresy dobrze ilustrują

również wpływ negatywnych zjawisk w otoczeniu rynku kredytów hipotecznych na osiągnięte wyniki finansowania hipotecznego – najpierw konsekwencje kryzysu *subprime* widoczne w wynikach roku 2009, a następnie wpływ pandemii koronawirusa na wynik roku 2020.



ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

## Kredyty o okresowo stałej stopie procentowej

Od 1 lipca 2021 roku banki komercyjne zobowiązane zostały wchodzącą w tym dniu w życie nową wersją Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego do oferowania potencjalnym kredytobiorcom kredytów o okresowo stałej stopie procentowej. Zainteresowanie tym produktem ze strony klientów pojawiło się jednak dopiero w IV kwartale wskutek pierwszych decyzji Rady Polityki Pieniężnej podwyższających podstawowe stopy procentowe NBP. Z początkiem roku 2022 taki kredyt zobowiązane są oferować również banki spółdzielcze.

Łącznie w roku 2021 roku banki zawarły z klientami **15 781** umów kredytowych na okresowo stałą stopę procentową, w tym **12 842** umów dotyczyło nowo udzielonych kredytów (**5,01%** portfela nowych umów kredytowych). Kwotowo ten udział wygląda nieco lepiej – wartość kredytów o stałej stopie procentowej udzielonych w roku 2021 wyniósł **5,62%**.

Ostatni kwartał zaowocował rosnącym zainteresowaniem konwersją kredytów o zmiennej stopie na kredyt o stałej stopie. To prosty zabieg polegający na podpisaniu aneksu z bankiem i zabezpieczeniu wysokości spłat kredytu przez okres kolejnych co najmniej 5 lat, choć zdarzają się również umowy ze stałą stopą na 7, a nawet na 10 lat. Łącznie w roku 2021 podpisano **2 939 aneksów zmieniających stopę procentową obsługiwanych kredytów**.

Historia udzielania kredytów o stałej stopie nie zaczęła się jednak 1 lipca 2021 roku. Część banków oferowała takie kredyty już w roku 2020. Stąd na koniec roku 2021 w portfelach banków czynnych było ponad 30 tys. kredytów o stałej stopie o łącznej wartości przekraczającej 7,1 mld złotych. Co prawda stanowi to ułamkowy udział w całym portfelu czynnych umów kredytowych, ale rosnąca popularność tych produktów bankowych zapewne przełoży się na bardziej dynamiczny przyrost kredytów o stałej stopie w kolejnych okresach.

## Waluta kredytu

W IV kwartale 2021 roku odnotowano niewielkie zmiany w strukturze walutowej wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych. Złotowe kredyty mieszkaniowe stanowiły **99,15%** wartości wszystkich nowo udzielonych kredytów hipotecznych, czyli mniej o **0,13 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim w portfelu nowych kredytów wyniósł **0,02%** (wzrost o **0,01 p.p.**). Udział kredytów denominowanych w euro wzrósł do **0,76%**, czyli więcej o **0,12 p.p.** w porównaniu

do ubiegłego kwartału, a kredytów udzielonych w innych obcych walutach – **0,08%**, czyli więcej o **0,01 p.p.**

W porównaniu do IV kwartału 2020 roku, udział wartości nowo udzielonych kredytów w złotych wzrósł o **0,30 p.p.**, odsetek kredytów mieszkaniowych w euro spadł o **0,19 p.p.**, udział kredytów denominowanych w pozostałych walutach obcych – o **0,11 p.p.**, natomiast udział kredytów we franku szwajcarskim wzrósł o **0,01 p.p.**

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
IV kw. 2020	98,85%	0,01%	0,95%	0,19%
I kw. 2021	99,15%	0,01%	0,70%	0,14%
II kw. 2021	99,21%	0,01%	0,64%	0,14%
III kw. 2021	99,28%	0,01%	0,64%	0,07%
<b>IV kw. 2021</b>	99,15%	0,02%	0,76%	0,08%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów

W całym 2021 roku kredyty udzielone w złotych stanowiły **99,20%** wszystkich nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych, czyli o **0,4 p.p.** więcej w porównaniu do poprzedniego roku. Udział kredytów denominowanych w walutach obcych wyniósł **0,80%**, w tym **0,68%** to kredyty udzielone w euro (o **0,09 p.p.** mniej niż przed rokiem), **0,01%** to kredyty we franku szwajcarskim (tyle samo co w 2019 roku), a kredyty w innych obcych walutach stanowiły **0,11%** (o **0,05 p.p.** mniej).

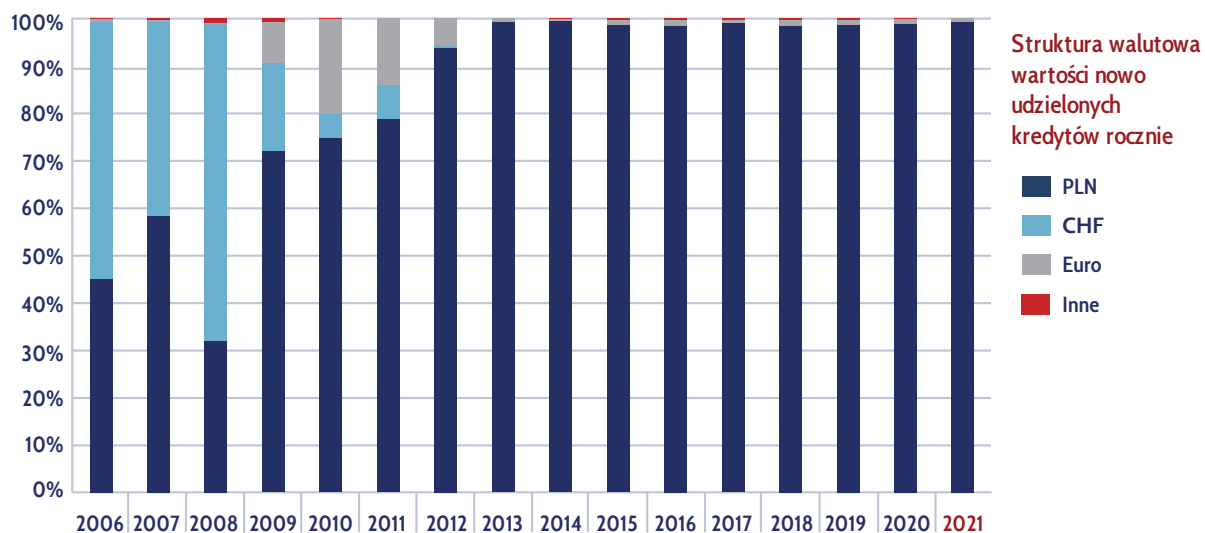
Struktura walutowa udzielanych kredytów mieszkaniowych to ten obszar rynku kredytu hipotecznego, który historycznie przeszedł największe zmiany. Co prawda zaciąganie kredytów hipotecznych w walutach obcych stało się możliwe już w roku 2002, jednak to wejście Polski do Unii Europejskiej w 2004 roku otworzyło drogę do ich popularyzacji. Wobec utrzymującego się wysokiego poziomu stóp procentowych NBP wiele osób decydowało się wówczas sięgnąć po znacznie niższy oprocentowany kredyt w walutach krajów o niższych stopach procentowych, w tym przede wszystkim we franku szwajcarskim. Ryzyko związane z udzielaniem znacznej liczby kredytów w walucie innej niż waluta zarobków kredytobiorców zostało wcześniej dostrzeżone i zasygnalizowane przez sektor bankowy. W lipcu 2006 roku ówczesna Komisja Nadzoru Bankowego wydała Rekomendację S,

w której zobowiązała banki do analizowania zdolności kredytowej klienta przy założeniu, że stopa procentowa dla kredytu walutowego jest równa co najmniej stopie procentowej dla kredytu złotowego, a kapitał kredytu jest większy o 20%. W kolejnym roku udział wartościowy nowych kredytów we franku szwajcarskim spadł do poziomu 40,92% (o 13,23 p.p.), jednak już w roku 2008 kredyty udzielone w szwajcarskiej walucie stanowiły aż 66,65% rynku w ujęciu wartościowym. Dynamiczny wzrost kursu franka szwajcarskiego, notowany na przełomie 2008 i 2009 roku, znacznie ograniczył popyt na kredyty hipoteczne w tej walucie, a część kredytobiorców zdecydowanych na kredyt walutowy zaciągnęło zobowiązania w innych walutach, w tym przede wszystkim w euro. Trzecia odsłona Rekomendacji S z 2011 roku wprowadziła dla kredytów walutowych ograniczenie maksymalnego poziomu wskaźnika DTI do 42%, a kolejna jej nowelizacja z roku 2013 – wymóg zgodności waluty dochodu i kredytu. Kolejne rekomendacje nadzoru bankowego, rosnący kurs walut, w tym przede wszystkim franka szwajcarskiego, a także rosnąca świadomość ryzyka walutowego wśród kredytobiorców przyczyniły się do faktycznego wyeliminowania kredytów walutowych z polskiego rynku kredytów hipotecznych. Począwszy od 2013 roku ich udział w łącznej liczbie nowo udzielonych kredytów hipotecznych w ujęciu wartościowym nie przekracza 3%.

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
2006	45,00%	54,15%	0,56%	0,29%
2007	58,22%	40,92%	0,47%	0,40%
2008	31,92%	66,65%	0,40%	1,03%
2009	71,85%	18,68%	8,54%	0,94%
2010	74,63%	5,04%	20,23%	0,09%
2011	78,61%	7,34%	13,95%	0,10%
2012	93,72%	0,34%	5,88%	0,06%
2013	99,07%	0,01%	0,88%	0,04%
2014	99,28%	0,01%	0,57%	0,15%
2015	98,45%	0,05%	1,04%	0,46%
2016	98,37%	0,05%	1,07%	0,51%
2017	98,86%	0,03%	0,75%	0,36%
2018	98,35%	0,01%	1,12%	0,52%
2019	98,49%	0,01%	1,03%	0,47%
2020	98,79%	0,01%	0,90%	0,30%
2021	99,14%	0,01%	0,74%	0,11%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów rocznie

ŹRÓDŁO: SARFIN



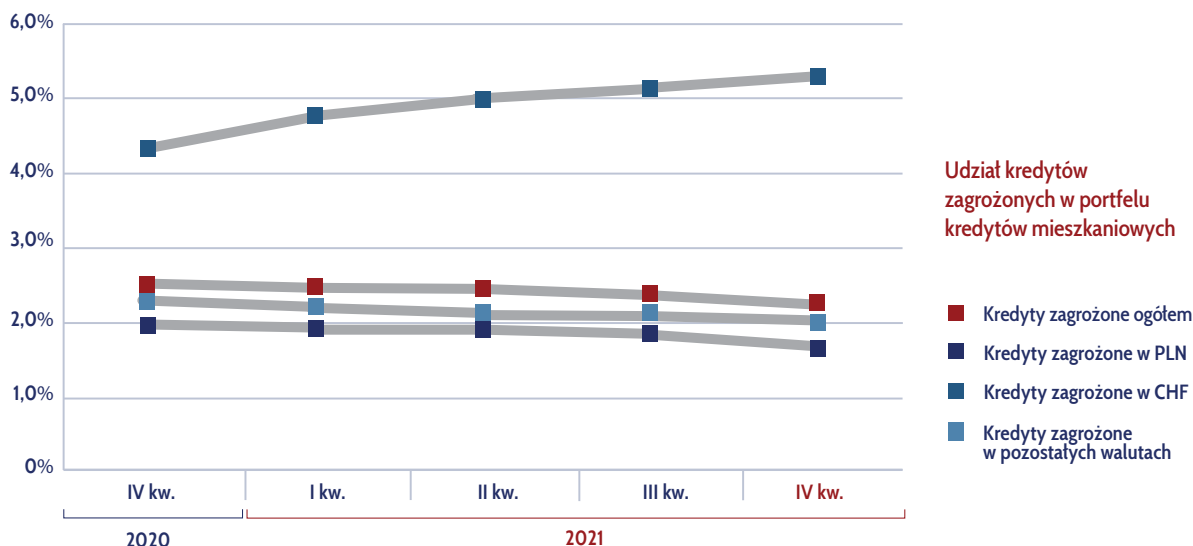
ŹRÓDŁO: SARFIN

## Jakość portfela kredytowego

IV kwartał 2021 przyniósł kontynuację wcześniejszych trendów w strukturze jakości portfela kredytów hipotecznych. Udział kredytów zagrożonych w portfolio kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł **2,31%**, co oznaczało spadek o **0,14 p.p.** w stosunku do poziomu notowanego w poprzednim kwartale. Złotowe kredyty mieszkaniowe z zaległościami w spłacie na koniec grudnia br. stanowiły **1,75%** portfela kredytów złotówkowych, co również oznaczało spadek o **0,14 p.p.** Odsetek zagrożonych kredytów we franku szwajcarskim wyniósł **5,25%** portfela (więcej o **0,13 p.p.**), zmalał

natomiast udział kredytów zagrożonych w pozostałych walutach – na koniec IV kwartału wyniósł on **2,12%** (spadek o **0,16 p.p.**).

W porównaniu do IV kwartału 2020 roku o **0,23%** spadł udział zagrożonych kredytów mieszkaniowych ogółem (**2,31%**). Udział złotych kredytów z zaległościami w spłacie spadł o **0,31 p.p.**, udział kredytów zagrożonych we franku szwajcarskim wzrósł o **0,88 p.p.**, natomiast udział kredytów zagrożonych w pozostałych obcych walutach spadł o **0,30 p.p.**



ŹRÓDŁO: NBP

OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
IV kw. 2020	2,54%	2,06%	4,37%	2,42%
I kw. 2021	2,52%	2,02%	4,70%	2,35%
II kw. 2021	2,50%	1,97%	4,98%	2,28%
III kw. 2021	2,45%	1,90%	5,13%	2,29%
IV kw. 2021	2,31%	1,75%	5,25%	2,12%

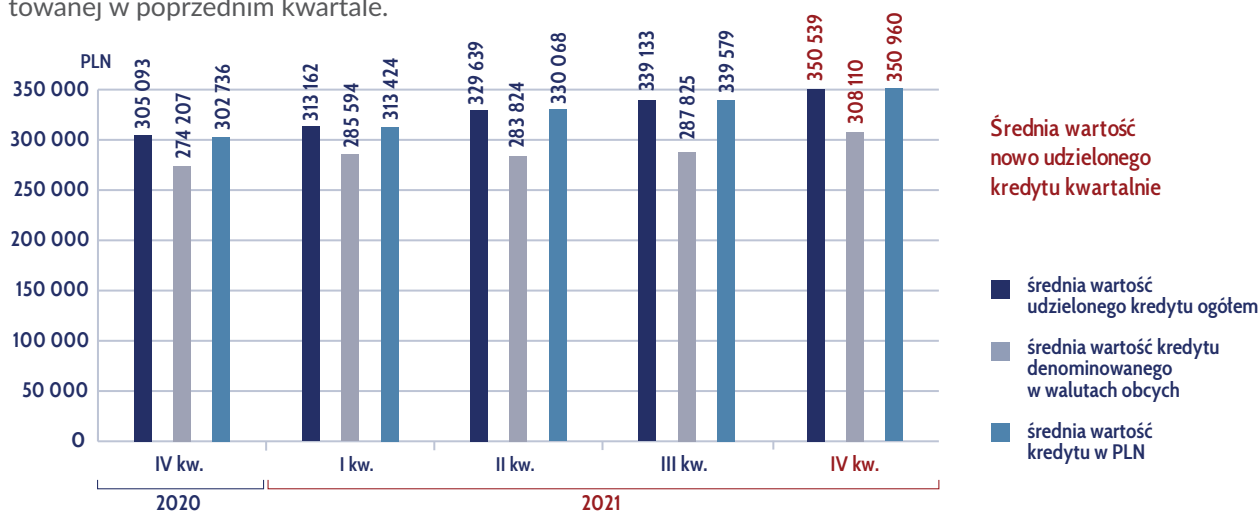
Udział kredytów zagrożonych w portfolio kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: NBP

## Średnia wartość kredytu

Średnia wartość kredytu mieszkaniowego ogółem w IV kwartale 2021 roku osiągnęła poziom **350 539 zł**, czyli więcej o **11 406 zł (3,36%)** w porównaniu z poprzednim kwartałem. W tym samym okresie przeciętna wartość kredytu walutowego wyniosła **286 675 zł**, co oznaczało spadek o **1 151 zł, czyli 0,40%**, natomiast średnia kwota kredytu mieszkaniowego udzielonego w złotych wyniosła **350 960 zł**, co oznaczało wzrost o **11 380 zł (3,35%)** w stosunku do wartości zanotowanej w poprzednim kwartale.

W odniesieniu do IV kwartału 2020 roku, przeciętna wartość nowych kredytów mieszkaniowych udzielonych w rodzimej walucie była wyższa o **15,93%** (nominalnie o **48 223 zł**), a średnia wartość kredytów denominowanych w obcych walutach – o **4,55%** (czyli **12 467 zł**). Średnia wartość kredytu hipotecznego ogółem udzielonego w badanym kwartale wzrosła o **14,90%**, czyli nominalnie o **45 446 zł** w porównaniu do analogicznego kwartału 2020 roku.



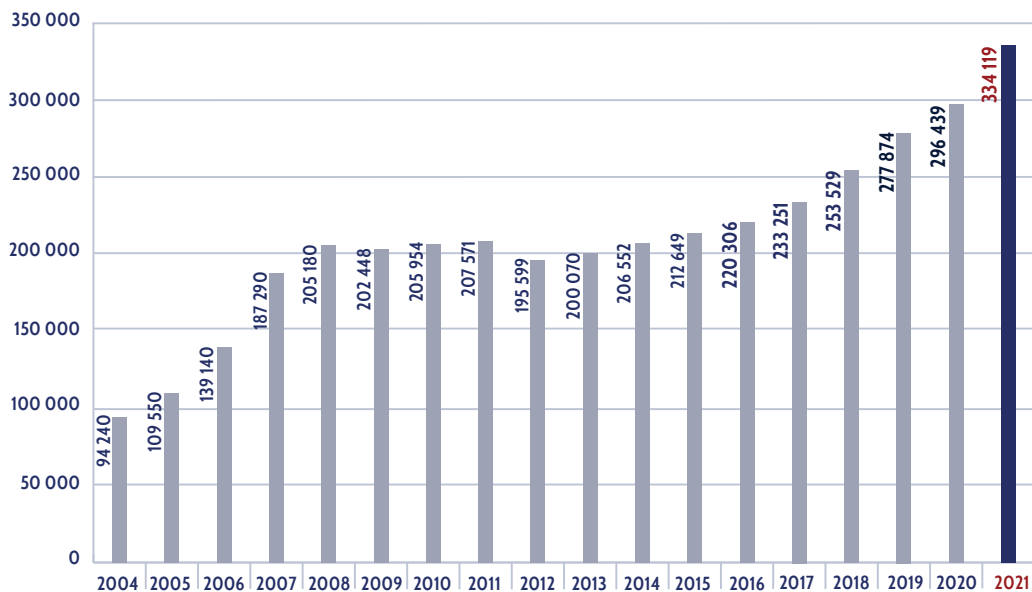
ŹRÓDŁO: SARFIN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
IV kw. 2020	305 093	274 207	302 736
I kw. 2021	313 162	285 594	313 424
II kw. 2021	329 639	283 824	330 068
III kw. 2021	339 133	287 825	339 579
IV kw. 2021	350 539	286 675	350 960

ŹRÓDŁO: SARFIN

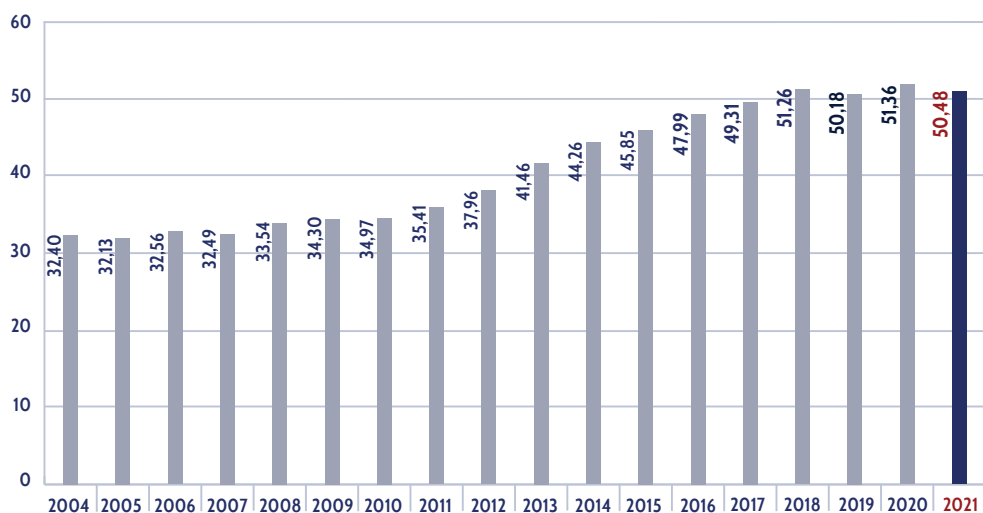
Rok 2021 przyniósł kontynuację trendu wzrostowego średniej wartości kredytu hipotecznego. Przeciętna wartość nowego kredytu złotówkowego wzrosła o **12,52%** (nominalnie o **36 970 zł**), natomiast kredytu w obcych walutach – o **14,70%** (**36 561 zł**). Tym samym przeciętna wartość wszystkich kredytów mieszkaniowych udzielonych w 2021 roku wzrosła o **12,71%**, czyli o **37 680 zł** w porównaniu do roku poprzedniego i wyniosła **334 119 zł**. **Była to najwyższa notowana w naszych badaniach średnia wysokość kredytu hipotecznego.**

Ciekawe wnioski przynosi zestawienie średniej wysokości kredytu i średniej ceny metra kwadratowego mieszkania (dla obszaru całego kraju). W obu okresach dynamicznych wzrostów wartości udzielanych kredytów (2004–2008 i 2016–2021) proporcja ta pozostawała stała, co pokazuje bardzo silną i oczywistą korelację wysokości kredytu z cenami nieruchomości. Co interesujące, proporcja ta dynamicznie rosła w okresie stabilizacji cen nieruchomości, a więc w latach 2011–2016, co z kolei współgra z notowanym w tym okresie wysokim udziałem kredytów o poziomie LtV przekraczającym 80%.



Średnia wartość nowo udzielonego kredytu rocznie 2004–2021

ŹRÓDŁO: SARFIN



Powierzchnia mieszkania, którą można było nabyć za przeciętnej wartości kredyt hipoteczny 2004–2021

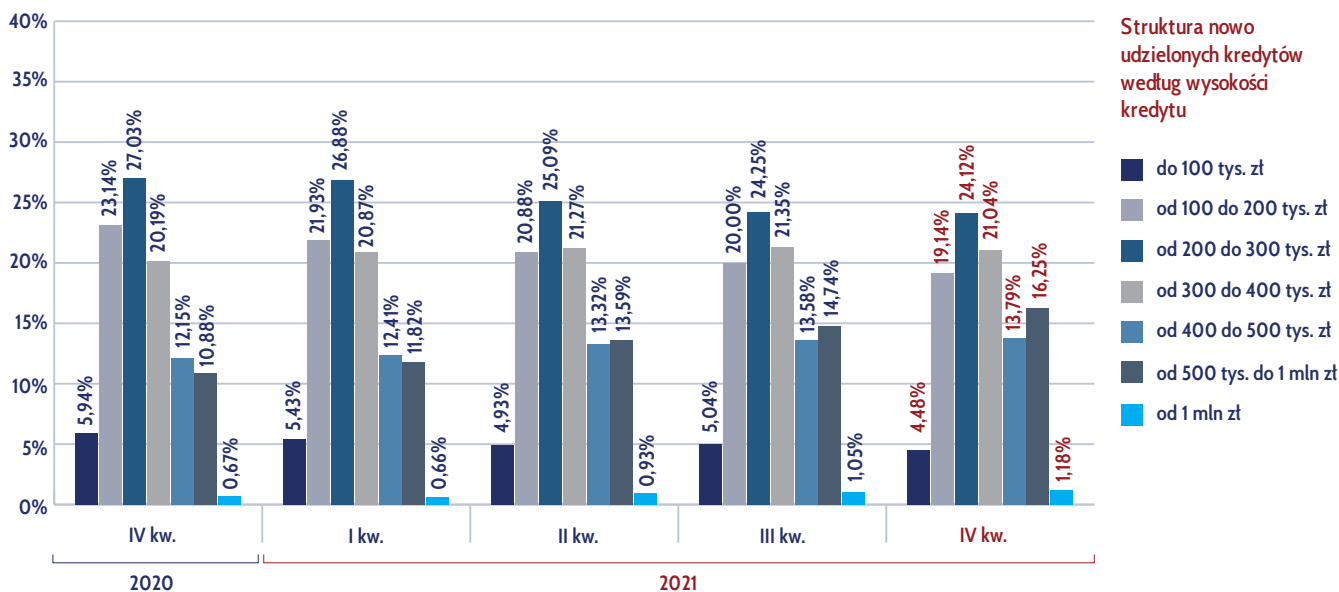
Źródło: SARFIN

## Struktura wysokości kredytu

W IV kwartale 2021 roku największe zmiany w strukturze nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych ze względu na wartość zanotowano w kategorii od 500 tys. zł do miliona zł. Udział kredytów z tej kategorii wzrósł o **1,51 p.p.** Wzrosty zanotowano we wszystkich pozostałych kategoriach kredytów powyżej 400 tys. zł, o **0,21 p.p.** w kategorii kredytów od 400 do 500 tys. zł. i o **0,13 p.p.** dla kredytów powyżej miliona zł. Spadki zanotowano natomiast w przypadku udziałów wszystkich kategorii kredytów poniżej 400 tys. zł – odpowiednio o **0,56 p.p.** dla kredytów do 100 tys. zł, **0,86 p.p.** dla kredytów o wartości od 100 do 200 tys. zł, **0,13 p.p.** dla kredytów o wartości

od 200 do 300 tys. zł i o **0,31 p.p.** dla kredytów o wartości od 300 do 400 tys. zł.

W porównaniu do IV kwartału 2020 roku, w strukturze nowo udzielonych kredytów spadł udział tych o najniższych wartościach, czyli z przedziału do 100 tys. zł, od 100 do 200 tys. zł i od 200 do 300 tys. zł – odpowiednio o **1,46 p.p.**, **4,00 p.p.** i **2,91 p.p.** Natomiast w pozostałych kategoriach wartości (od kwoty 300 tys. zł) zarejestrowano wzrosty: od **0,51 p.p.** w przypadku kredytów o wartości przekraczającej 1 mln zł do **5,37 p.p.** w przypadku kredytów od 500 tys. do 1 miliona zł.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	IV kw. 2020	I kw. 2021	II kw. 2021	III kw. 2021	IV kw. 2021
do 100 tys. zł	5,94%	5,43%	4,93%	5,04%	4,48%
od 100 do 200 tys. zł	23,14%	21,93%	20,88%	20,00%	19,14%
od 200 do 300 tys. zł	27,03%	26,88%	25,09%	24,25%	24,12%
od 300 do 400 tys. zł	20,19%	20,87%	21,27%	21,35%	21,04%
od 400 do 500 tys. zł	12,15%	12,41%	13,32%	13,58%	13,79%
od 500 tys. do 1 mln zł	10,88%	11,82%	13,59%	14,74%	16,25%
od 1 mln zł	0,67%	0,66%	0,93%	1,05%	1,18%

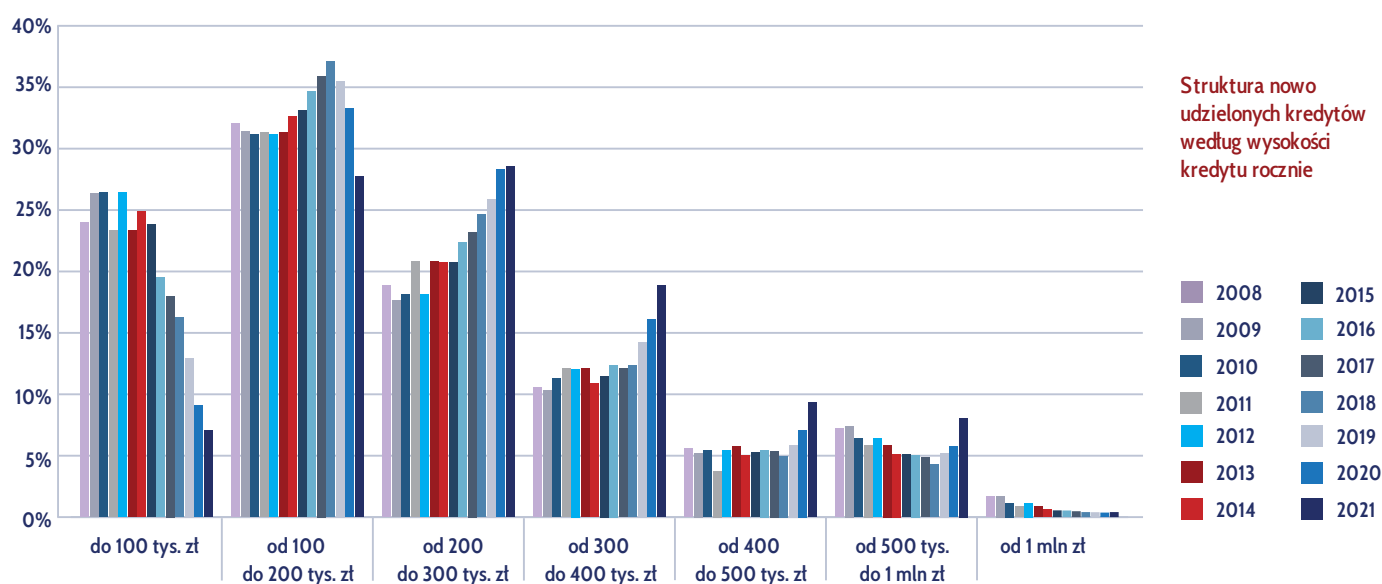
Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

ŹRÓDŁO: SARFIN

W ujęciu rocznym (2021/2020) widać utrzymujący się trend spadku popularności kredytów o wartościach do 300 tys. zł. Udziały tych kategorii kredytów w portfelu nowych kredytów mieszkaniowych wyniosły odpowiednio **4,97%** dla kredytów o wartości do 100 tys. zł (spadek o **1,23 p.p.**), **20,49%** dla kredytów od 100 do 200 tys. zł (spadek o **3,71 p.p.**), i **25,08%** dla kredytów od 200 do 300 tys. zł (spadek o **2,53 p.p.**). Podobnie jak rok wcześniej wzrastały natomiast udziały kredytów zaciągniętych na wyższe kwoty – o **0,79 p.p.** tych o wartości od 300 do 400 tys. zł, **2,03 p.p.** tych

z przedziału pomiędzy 400 i 500 tys. zł, o **4,22 p.p.** kredytów o wartości pomiędzy 500 tys. i 1 mln zł oraz o **0,43 p.p.** udział kredytów na kwotę od 1 mln zł.

Zanotowane w IV kwartale 2021 r. zmiany udziałów poszczególnych kategorii kredytów hipotecznych wpisują się w obserwowany od szeregu kwartałów trend przesuwania się rynku w kierunku kredytów o wyższych kwotach, wywołany przede wszystkim wzrostem cen finansowanych nieruchomości.

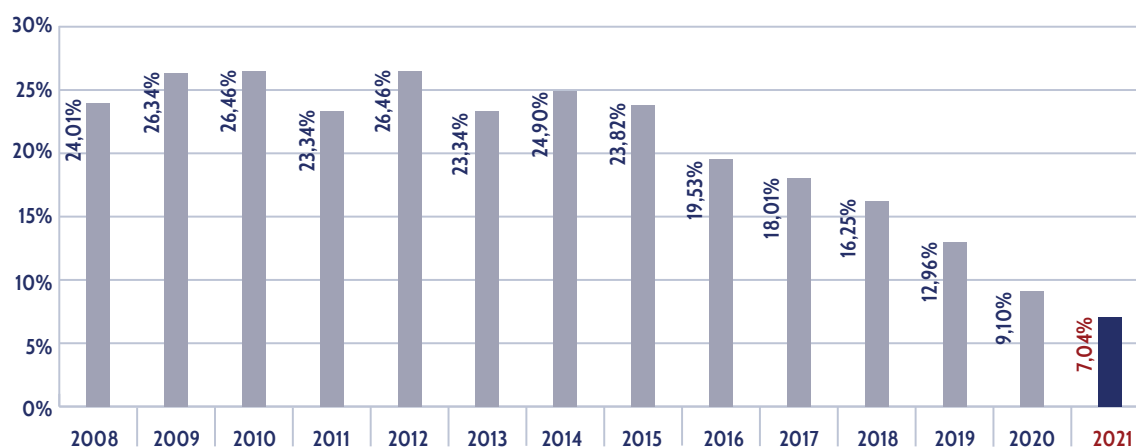


ŹRÓDŁO: SARFIN

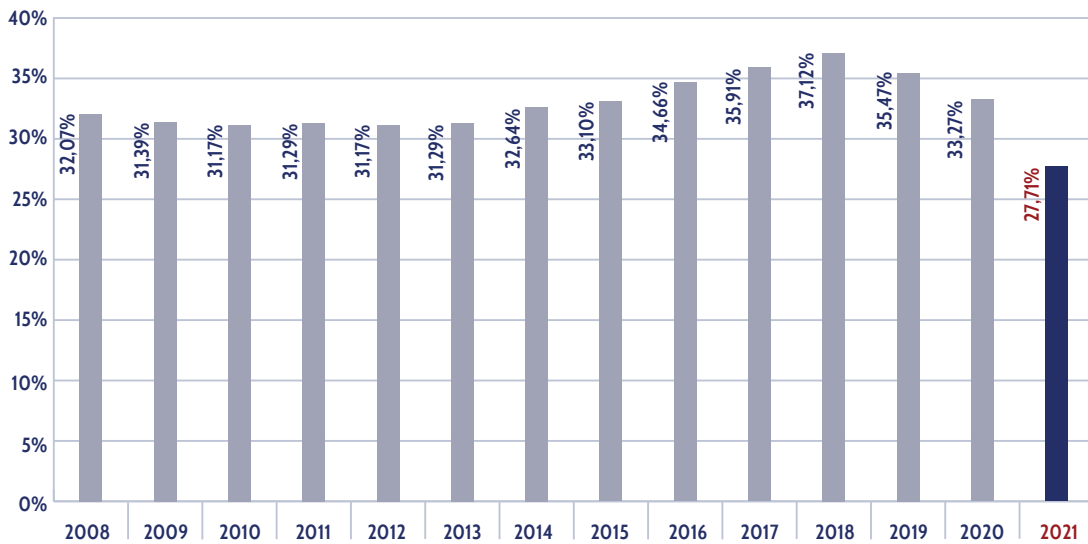
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
do 100 tys. zł	24,01%	26,34%	26,46%	23,34%	26,46%	23,34%	24,90%	23,82%	19,53%	18,01%	16,25%	12,96%	9,10%	7,04%
od 100 do 200 tys. zł	32,07%	31,39%	31,17%	31,29%	31,17%	31,29%	32,64%	33,10%	34,66%	35,91%	37,12%	35,47%	33,27%	27,71%
od 200 do 300 tys. zł	18,86%	17,62%	18,11%	20,79%	18,11%	20,79%	20,74%	20,72%	22,35%	23,22%	24,61%	25,83%	28,30%	28,56%
od 300 do 400 tys. zł	10,56%	10,30%	11,28%	12,07%	11,28%	12,07%	10,89%	11,49%	12,39%	12,12%	12,33%	14,26%	16,12%	18,88%
od 400 do 500 tys. zł	5,60%	5,23%	5,45%	5,75%	5,45%	5,75%	5,04%	5,25%	5,47%	5,39%	4,98%	5,86%	7,09%	9,32%
od 500 tys. do 1 mln zł	7,24%	7,42%	6,41%	5,87%	6,41%	5,87%	5,14%	5,07%	5,06%	4,87%	4,30%	5,22%	5,75%	8,08%
od 1 mln zł	1,67%	1,72%	1,15%	0,89%	1,15%	0,89%	0,64%	0,55%	0,54%	0,48%	0,41%	0,40%	0,37%	0,41%

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu rocznie

ŹRÓDŁO: SARFIN

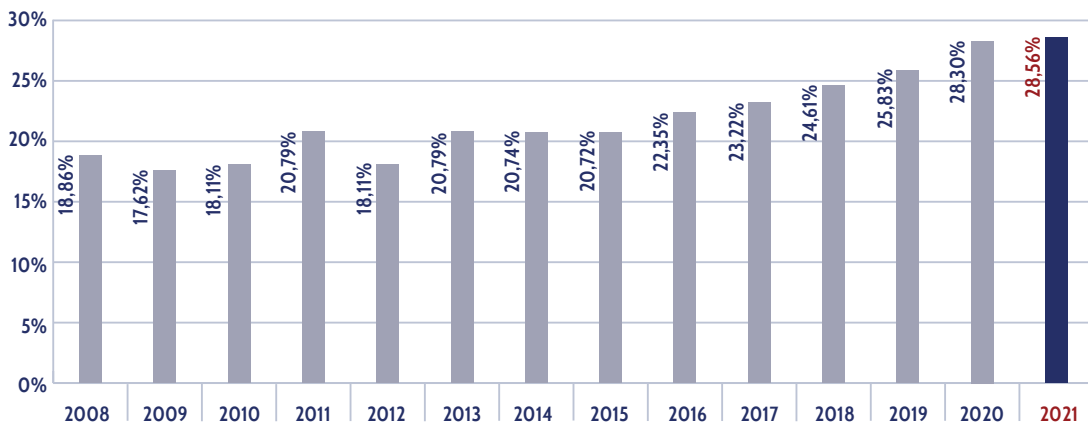


ŹRÓDŁO: SARFIN



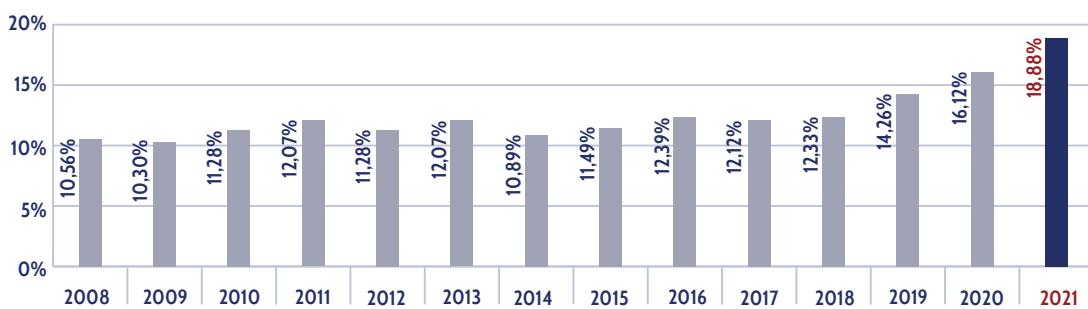
Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu rocznie – kredyty od 100 do 200 tys. złotych

ŹRÓDŁO: SARFIN



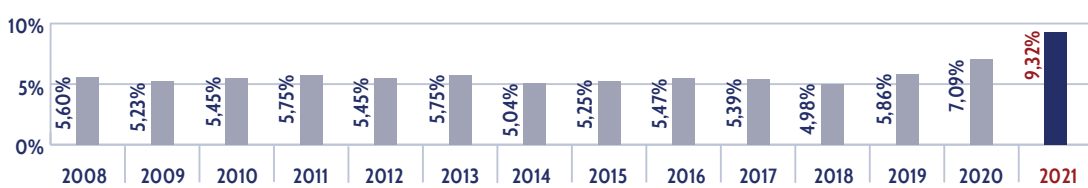
Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu rocznie – kredyty od 200 do 300 tys. złotych

ŹRÓDŁO: SARFIN



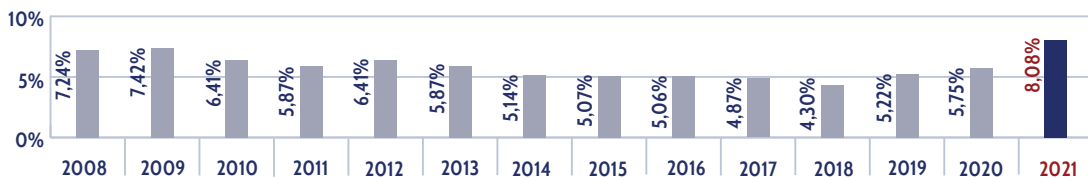
Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu rocznie – kredyty od 300 do 400 tys. złotych

ŹRÓDŁO: SARFIN



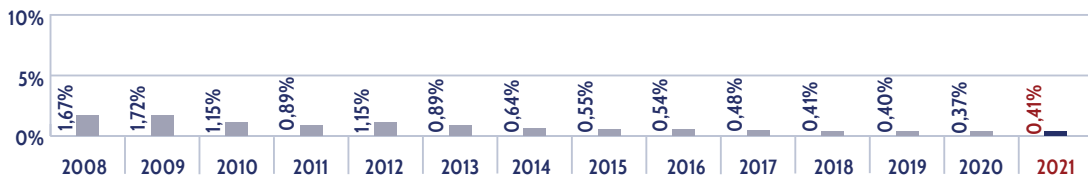
Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu rocznie – kredyty od 400 do 500 tys. złotych

ŹRÓDŁO: SARFIN



Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu rocznie – kredyty od 500 tys. do 1 mln złotych

ŹRÓDŁO: SARFIN



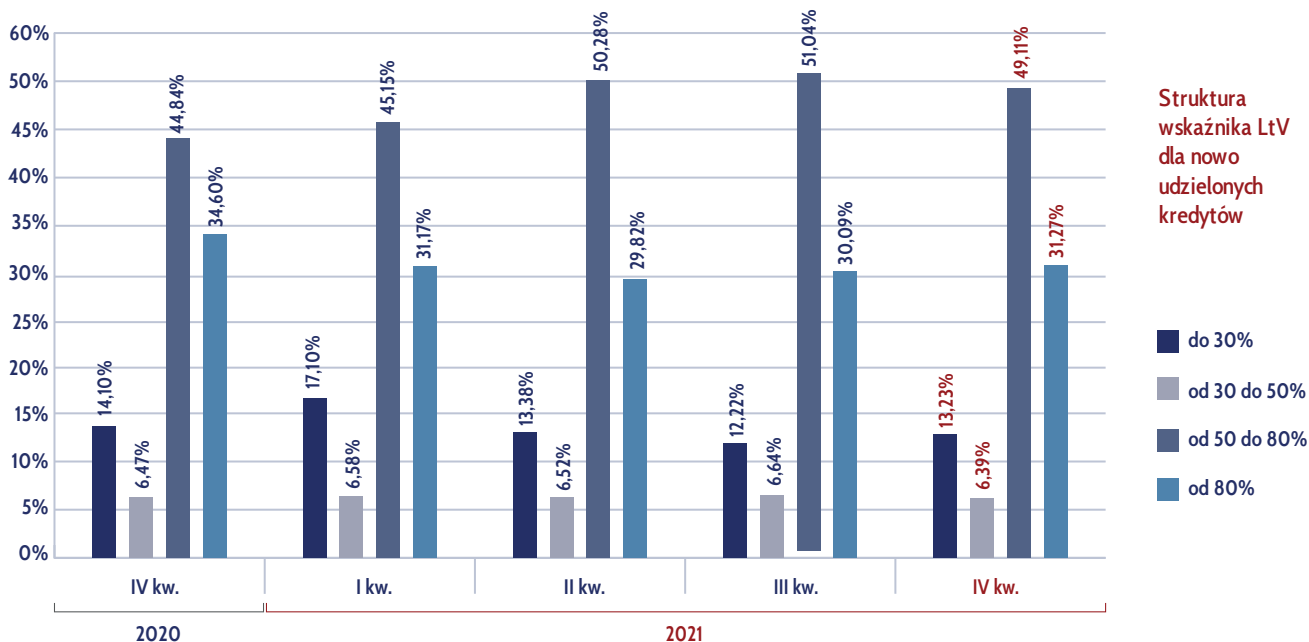
Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu rocznie – kredyty powyżej 1 mln złotych

ŹRÓDŁO: SARFIN

## Struktura wg wskaźnika LtV

IV kwartał 2021 roku przyniósł niewielkie zmiany w strukturze rynku kredytów hipotecznych pod względem wysokości wskaźnika LtV. Udział kredytów z LtV od 50 do 80% spadł o **1,93 p.p.** i wyniósł **49,11%**. Wzrost natomiast, o **1,17 p.p.**, udział kredytów w kategorii LtV powyżej 80%. Odsetek kredytów z kategorii LtV od 30 do 50% spadł o **0,25 p.p.** do poziomu **6,39%**, natomiast udział kredytów z LtV do 30% wyniósł **13,23 p.p.**, co oznaczało wzrost o **1,01%**.

W odniesieniu do IV kwartału 2020 roku, zanotowano wyraźny spadek udziału kredytów o wskaźniku LtV od 80% – o **3,33 p.p.** Spadły również odsetki kredytów mieszkaniowych o LtV do 30% – o **0,86 p.p.** oraz od 30 do 50% – o **0,08%**. Udział kredytów z kategorii LtV 50 – 80% wzrósł tymczasem o **4,28 p.p.**



Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów

ŹRÓDŁO: SARFIN

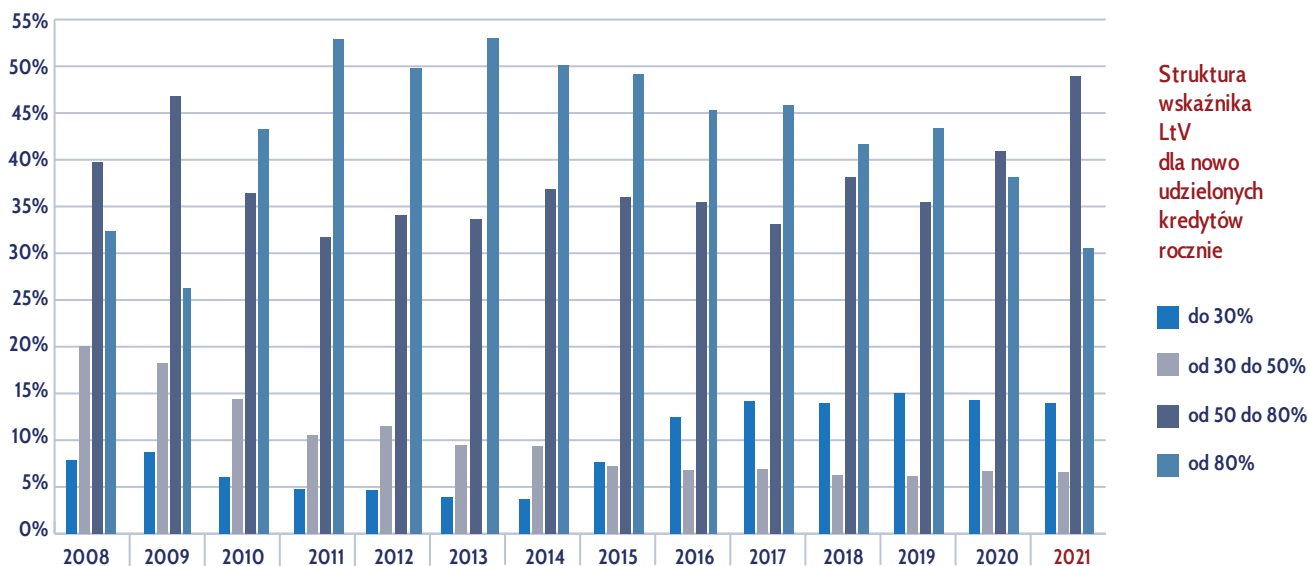
	IV kw. 2020	I kw. 2021	II kw. 2021	III kw. 2021	IV kw. 2021
do 30%	14,10%	17,10%	13,38%	12,22%	13,23%
od 30 do 50%	6,47%	6,58%	6,52%	6,64%	6,39%
od 50 do 80%	44,84%	45,15%	50,28%	51,04%	49,11%
od 80%	34,60%	31,17%	29,82%	30,09%	31,27%

Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów

ŹRÓDŁO: SARFIN

W ujęciu rocznym widać wyraźne przyspieszenie trendu wzrostu udziału kredytów o wskaźniku LtV od 50% do 80%. W roku 2021 udział kredytów z tej kategorii wyniósł 48,90% i był najwyższy od początku naszych notowań. Wyraźnie spadł

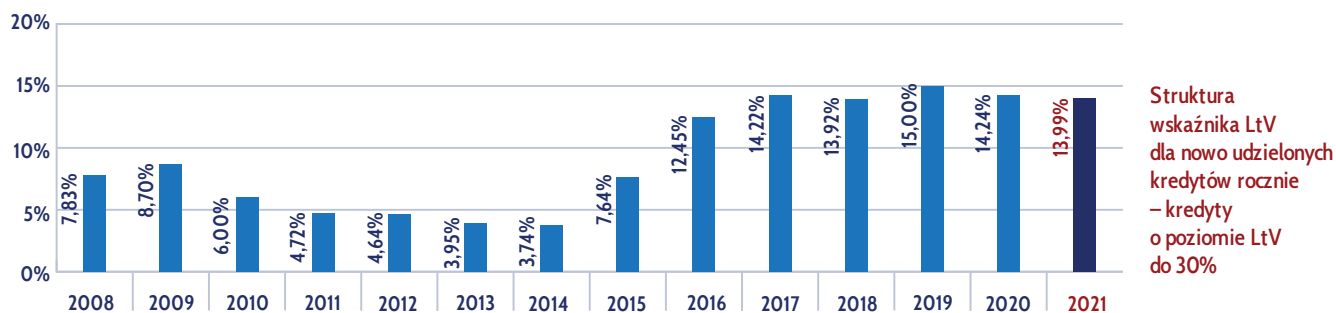
natomiast udział kredytów hipotecznych o LtV powyżej 80% – w 2021 roku wyniósł on 30,59%, co oznaczało spadek o 7,55 p.p. w porównaniu do 2020 roku. Był to najniższy zanotowany udział kredytów tej kategorii w rynku od roku 2009.



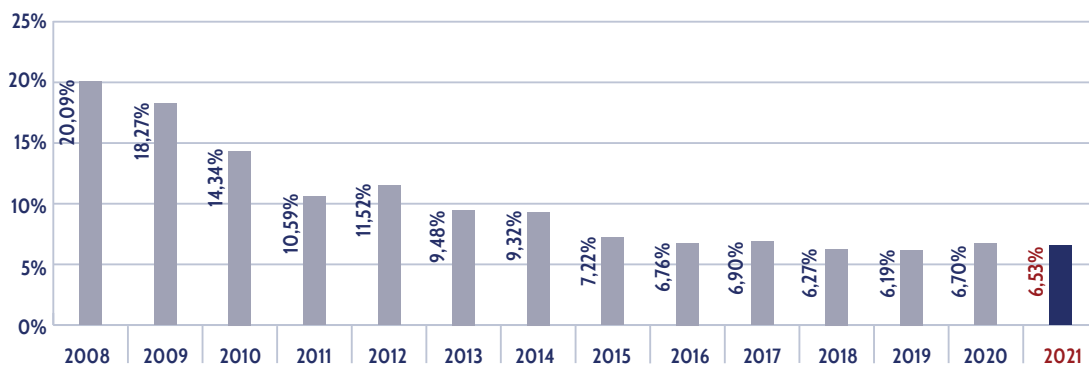
ŹRÓDŁO: SARFIN

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
do 30%	7,83%	8,70%	6,00%	4,72%	4,64%	3,95%	3,74%	7,64%	12,45%	14,22%	13,92%	15,00%	14,24%	13,99%
od 30 do 50%	20,09%	18,27%	14,34%	10,59%	11,52%	9,48%	9,32%	7,22%	6,76%	6,90%	6,27%	6,19%	6,70%	6,53%
od 50 do 80%	39,76%	46,79%	36,43%	31,75%	34,03%	33,60%	36,87%	36,02%	35,44%	33,08%	38,15%	35,45%	40,91%	48,90%
od 80%	32,32%	26,25%	43,23%	52,93%	49,81%	52,97%	50,07%	49,12%	45,35%	45,80%	41,66%	43,36%	38,14%	30,59%

ŹRÓDŁO: SARFIN

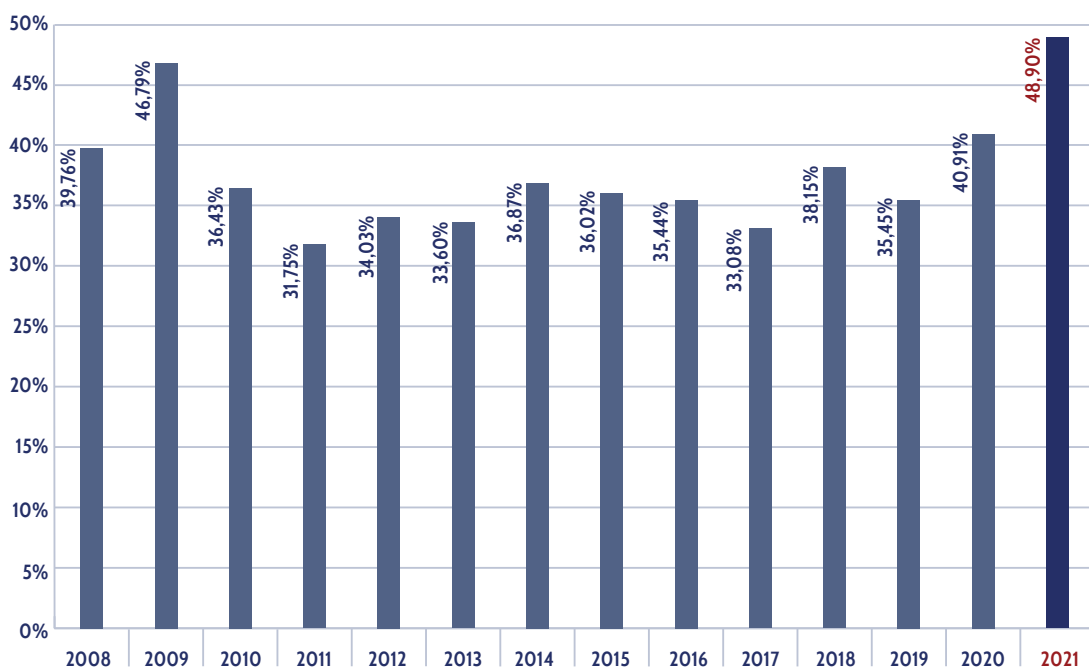


ŹRÓDŁO: SARFIN



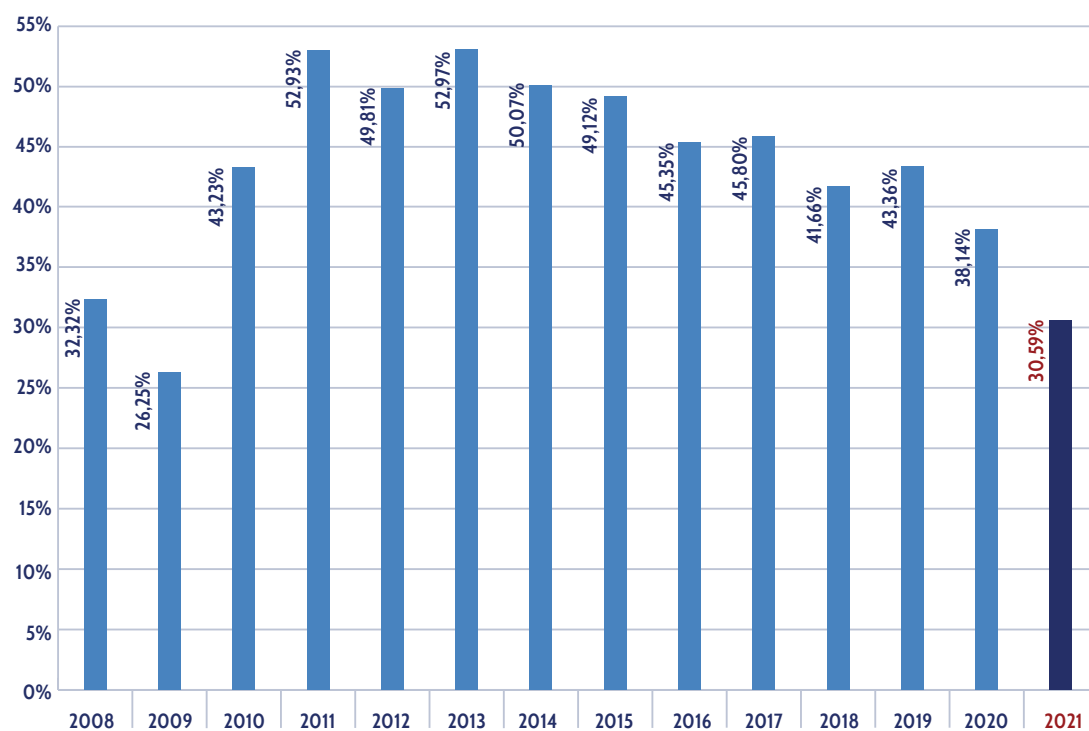
Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów rocznie – kredyty o poziomie LtV od 30% do 50%

ŹRÓDŁO: SARFIN



Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów rocznie – kredyty o poziomie LtV od 50% do 80%

ŹRÓDŁO: SARFIN



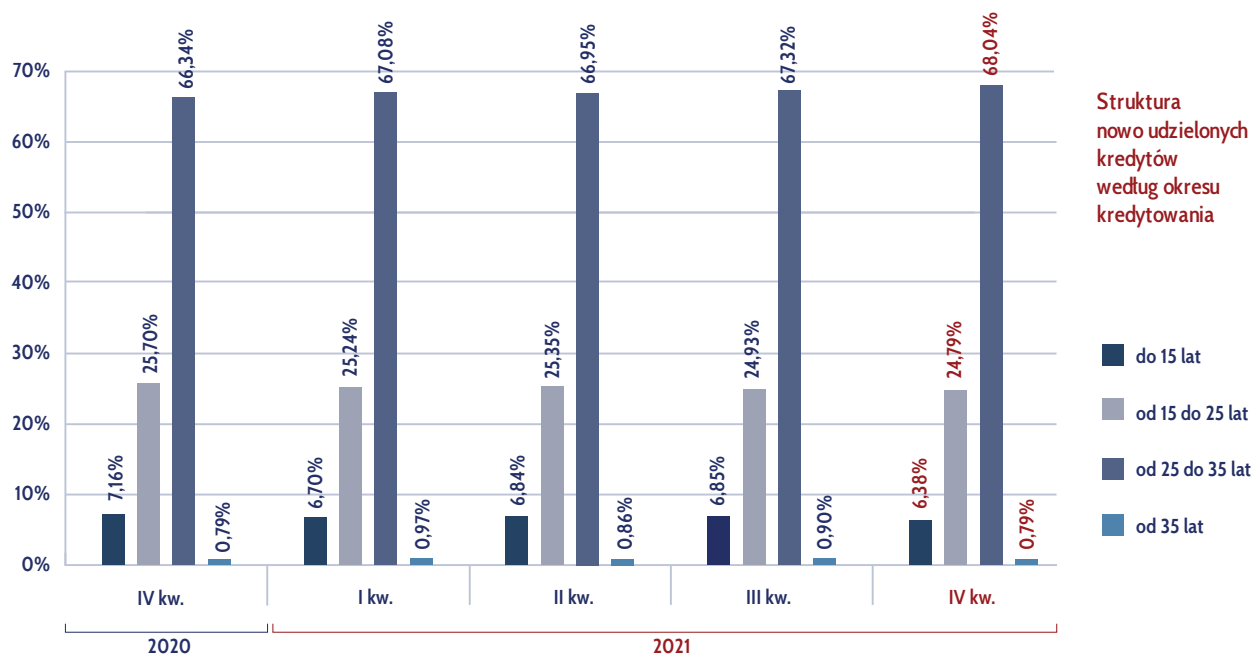
Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów rocznie – kredyty o poziomie LtV od 80%

ŹRÓDŁO: SARFIN

## Okres kredytowania

W IV kwartale 2021 roku nie zanotowano istotnych zmian w strukturze rynku kredytów hipotecznych według okresu kredytowania. Notowane wahania wysokości udziałów poszczególnych kategorii kredytów nie przekraczały poziomu **1 p.p.** Wzrost zanotowano w przypadku kategorii kredytów o okresie zapadalności do 25 do 35 lat. Ich udział w rynku wyniósł **68,04%**, czyli o **0,72 p.p.** więcej w porównaniu do poprzedniego kwartału. We wszystkich pozostałych kategoriach notowano spadki – o **0,47 p.p.** w przypadku kredytów o okresie zapadalności do 15 lat, o **0,14 p.p.** dla kredytów od 15 do 25 lat oraz o **0,11 p.p.** dla kredytów zaciągniętych na okres dłuższy niż 35 lat.

W porównaniu do wyników notowanych w IV kwartale 2020 roku, w strukturze rynku pod względem okresu zapadalności kredytów również nie zaszły znaczące zmiany. Wzrósł udział kredytów o okresie zapadalności do 25 do 35 lat (o **1,70 p.p.**), spadły natomiast udziały kredytów mieszkaniowych pozostałych kategorii – odpowiednio o **0,01 p.p.** na okres powyżej 35 lat, o **0,92 p.p.** w przypadku kredytów od 15 do 25 lat i o **0,79 p.p.** w przypadku kredytów udzielonych na okres do 15 lat.



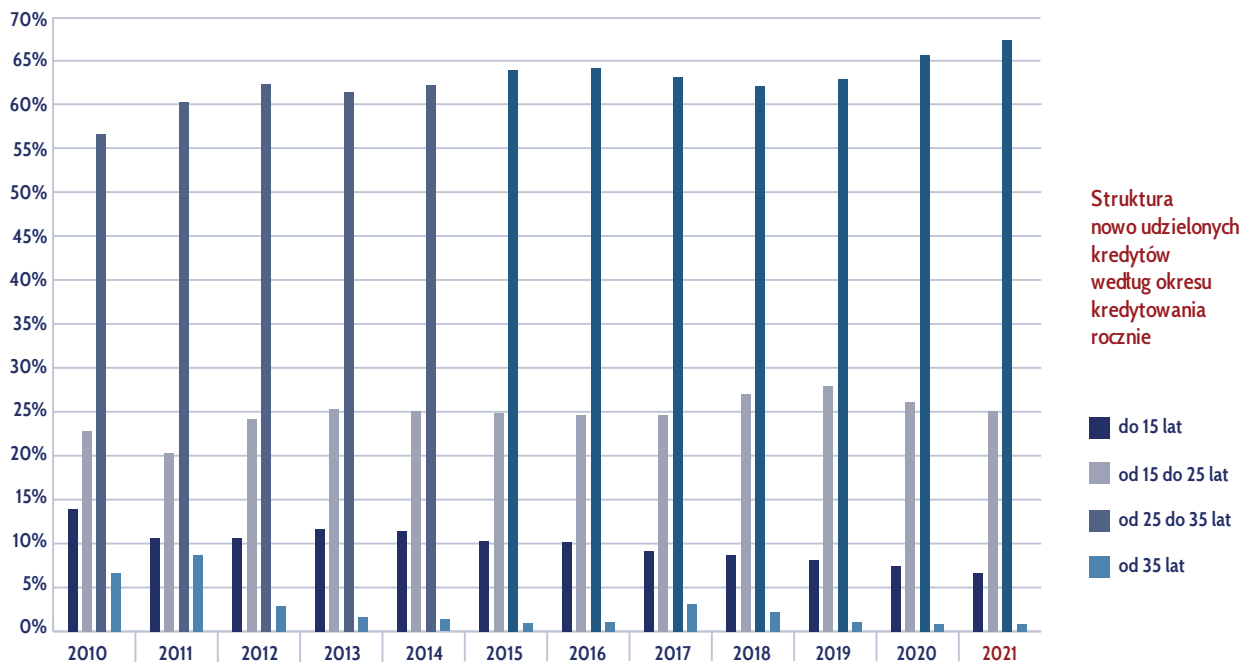
ŹRÓDŁO: SARFIN

	IV kw. 2020	I kw. 2021	II kw. 2021	III kw. 2021	IV kw. 2021
do 15 lat	7,16%	6,70%	6,84%	6,85%	6,38%
od 15 do 25 lat	25,70%	25,24%	25,35%	24,93%	24,79%
od 25 do 35 lat	66,34%	67,08%	66,95%	67,32%	68,04%
od 35 lat	0,79%	0,97%	0,86%	0,90%	0,79%

ŹRÓDŁO: SARFIN

W ujęciu rocznym zanotowano niewielki wzrost udziału kredytów, których spłata została przewidziana na okres od 25 do 35 lat – o **1,75 p.p.** (do poziomu **67,35%**). Nieznaczny wzrost zanotowano również w kategorii kredytów udzielonych na co

najmniej 35 lat – o **0,01 p.p.** W pozostałych kategoriach zarejestrowano niewielkie spadki. Udział kredytów udzielonych na okres do 15 lat spadł o **0,71 p.p.** natomiast udział kredytów o okresie zapadalności między 15 i 25 lat był niższy o **1,05 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFiN

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
do 15 lat	13,95%	10,65%	10,65%	11,61%	11,43%	10,28%	10,19%	9,14%	8,69%	8,09%	7,40%	6,69%
od 15 do 25 lat	22,77%	20,35%	24,19%	25,34%	25,04%	24,88%	24,63%	24,68%	27,05%	27,95%	26,13%	25,08%
od 25 do 35 lat	56,62%	60,29%	62,28%	61,37%	62,16%	63,92%	64,11%	63,08%	62,03%	62,91%	65,60%	67,35%
od 35 lat	6,66%	8,71%	2,89%	1,68%	1,36%	0,92%	1,07%	3,10%	2,23%	1,05%	0,87%	0,88%

ŹRÓDŁO: SARFiN

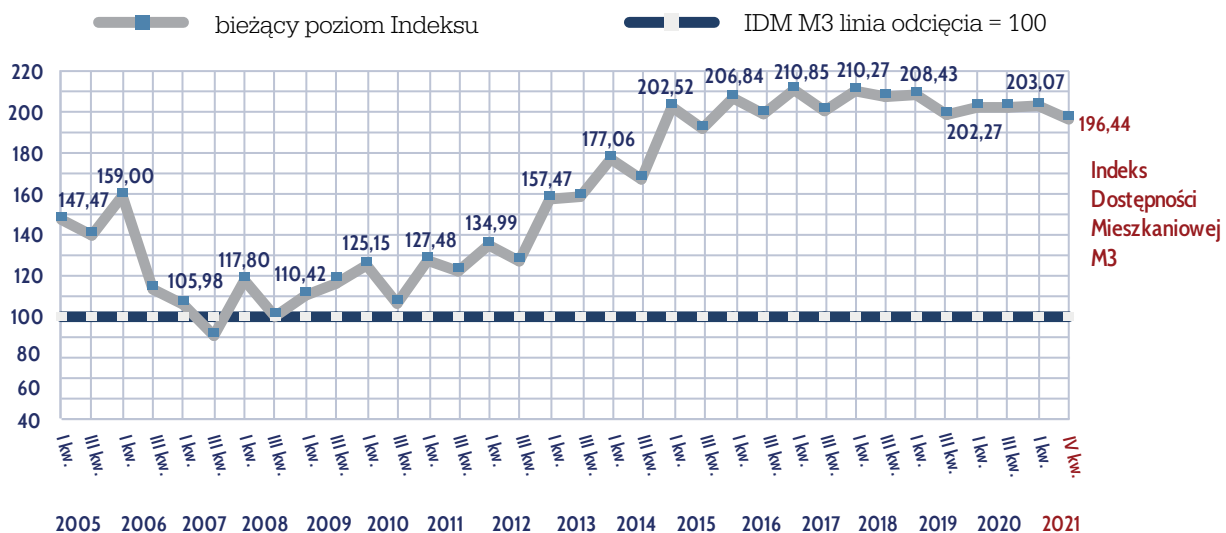
## Indeks Dostępności Mieszaniowej M3

Prezentowany w Raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszaniowej (IDM) M3** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Wpływ na spadek dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w IV kwartale 2021 roku miały:

- wzrost cen transakcyjnych w badanym segmencie lokali mieszkalnych (o powierzchni użytkowej od 45 do 55 mkw.) w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – o **3,23%** w stosunku do III kwartału 2021 roku;
- wzrost oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w IV kwartale 2021 roku wyniosło **3,82%** (w III kwartale 2020 roku oprocentowanie wyniosło **2,92%**);

- wzrost średnich dochodów rodziny brutto o **5,97%** w IV kwartale 2021 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 **2,60%** w odniesieniu do III kwartału 2021.

Dochód rozporządzalny dla IDM3 (stanowiący różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej albo wartością minimum socjalnego – brana jest do wyliczenia Indeks Dostępności Mieszaniowej kwota niższa) wzrósł o **5,91%**. Po uwzględnieniu wzrostu cen mieszkań, notowania indeksu dostępności mieszkaniowej w IV kwartale 2021 roku wzrosły o **5,38 pkt.**, tj. do poziomu **196,44 pkt.**



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON

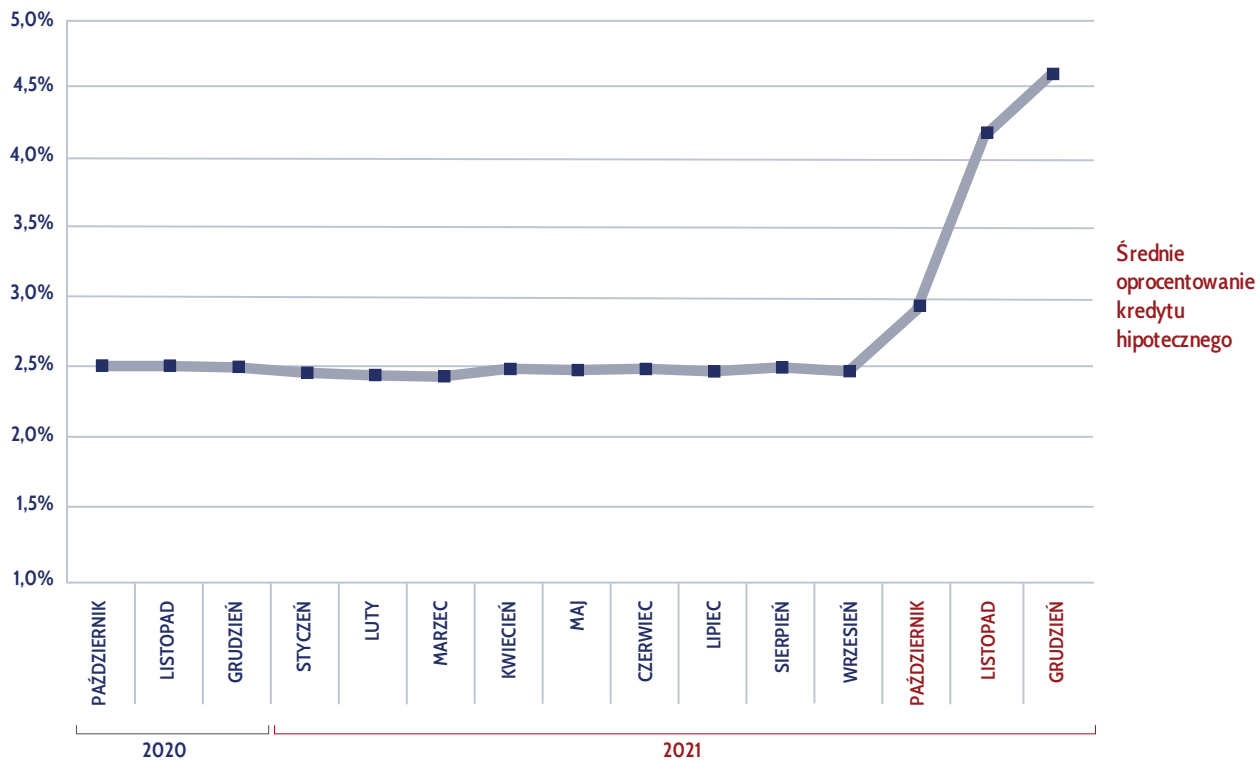
## Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

Na koniec IV kwartału 2021 średnia marża ofertowa przykładowego kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) wyniosła **2,16%**, czyli nieznacznie spadła (o **0,01 p.p.**) wobec poziomu notowanego w końcu III kwartału 2021 roku. W odniesieniu do stanu na koniec analogicznego okresu 20120 roku, średnia marża kredytu hipotecznego była niższa o **0,12 p.p.**

Średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego na koniec IV kwartału 2021 roku wyniosło **4,70%**, czyli o **2,24 p.p.** więcej w porównaniu z końcem III kwartału. W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego przeciętne oprocentowanie było wyższe o **2,21 p.p.**



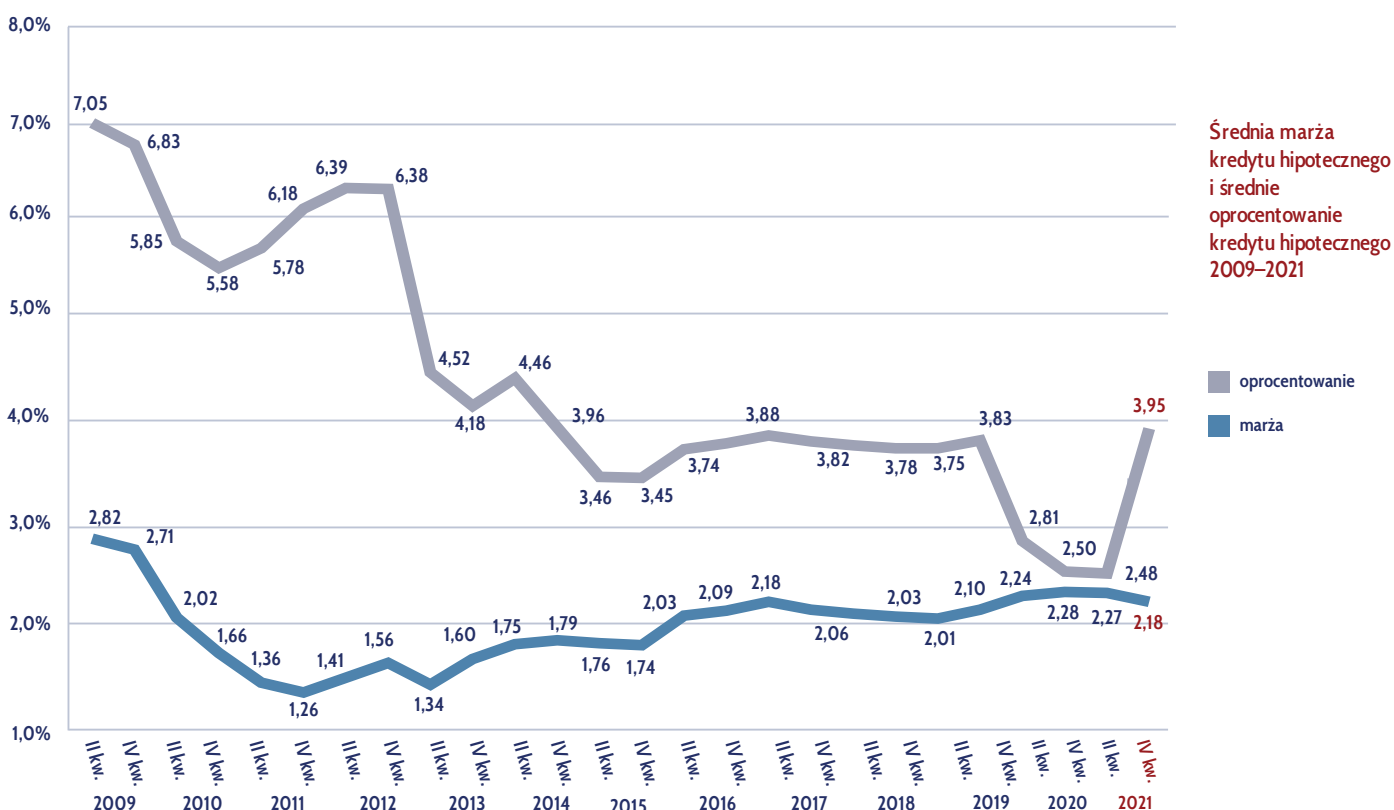
ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

Seria podwyżek stóp procentowych NBP dokonanych w czwartym kwartale 2021 roku wywołała blisko dwukrotny wzrost oprocentowania kredytów hipotecznych. Poziom oprocentowania kredytów notowany na koniec ubiegłego roku był jednak nadal znacznie niższy od oprocentowania kredytów złotych zaciąganych w szczycie poprzedniego cyklu koniunkturalnego na rynku mieszkaniowym, przekraczającego poziom 8%. Na koniec roku 2021 koszt kredytu hipotecznego

odpowiadał poziomowi oprocentowania kredytów notowanego w roku 2013, a więc w początkowym okresie obecnego boomu na rynku mieszkaniowym. Zgodnie z opiniami analityków docelowy poziom stopy procentowej w sytuacji wysokiej i rosnącej inflacji to 4%, a nawet 5%. Biorąc zatem pod uwagę utrzymujący się od dłuższego czasu stały poziom marży bankowej można spodziewać się dalszego wzrostu oprocentowania kredytów hipotecznych, do poziomu 6–7%.



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

# SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

## Budownictwo mieszkaniowe ogółem

W stosunku do notowań z trzeciego kwartału 2021 r., liczba mieszkań oddanych do użytkowania w IV kwartale wzrosła o **19,71%** i wyniosła **70 434**. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, wzrosła w porównaniu do III kwartału 2021 roku o **2,92%** i wyniosła **85 381**, natomiast liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, spadła o **14,98%**, do **61 097**.

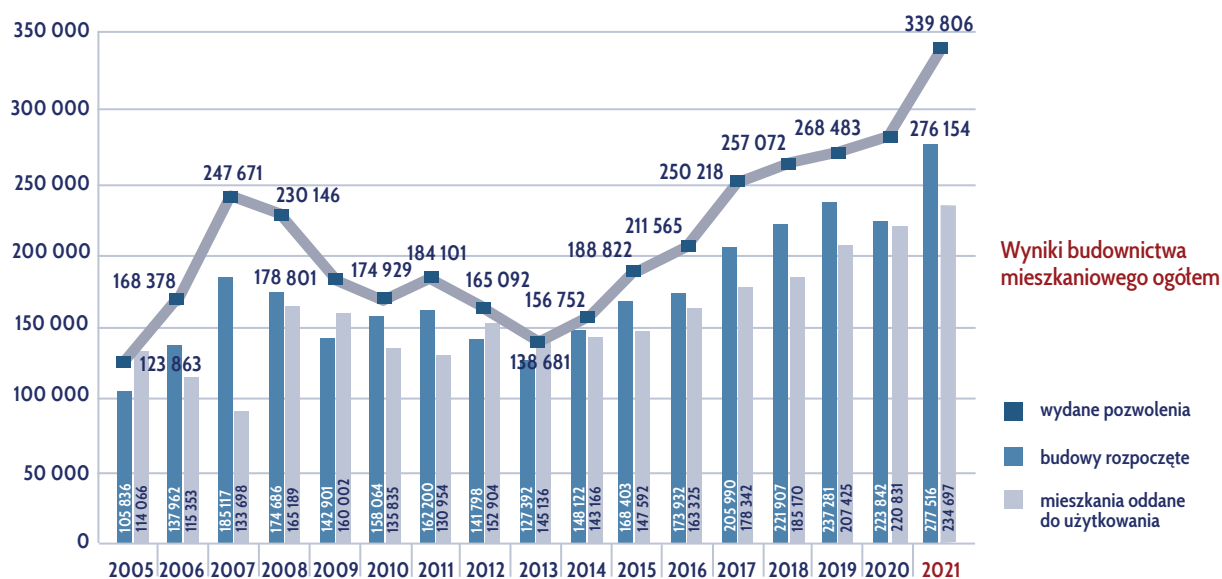
W porównaniu do IV kwartału 2020 roku, wzrost zanotowano we wszystkich kategoriach mieszkań. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania była wyższa od notowanej rok wcześniej o **9,10%**, liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto o **8,15%** natomiast wzrost liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, wyniósł **1,95%**.



ŹRÓDŁO: GUS

W ujęciu rocznym zwraca uwagę przede wszystkim bardzo wyraźny spadek (aż o **23,05%**) liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, zwłaszcza w kontekście niższej dynamiki wzrostu tego wskaźnika notowanego dla sektora deweloperskiego. Oznaczałoby to dalszy wzrost

aktywności inwestorów indywidualnych, będących drugą po deweloperach najważniejszą grupą inwestorów na rynku mieszkaniowym. powierzchni bez formalności. W pozostałych kategoriach notowano natomiast wzrosty – o **23,98%** w przypadku mieszkań, których budowę rozpoczęto, oraz o **6,28%** w przypadku mieszkań oddanych do użytkowania.



ŹRÓDŁO: GUS

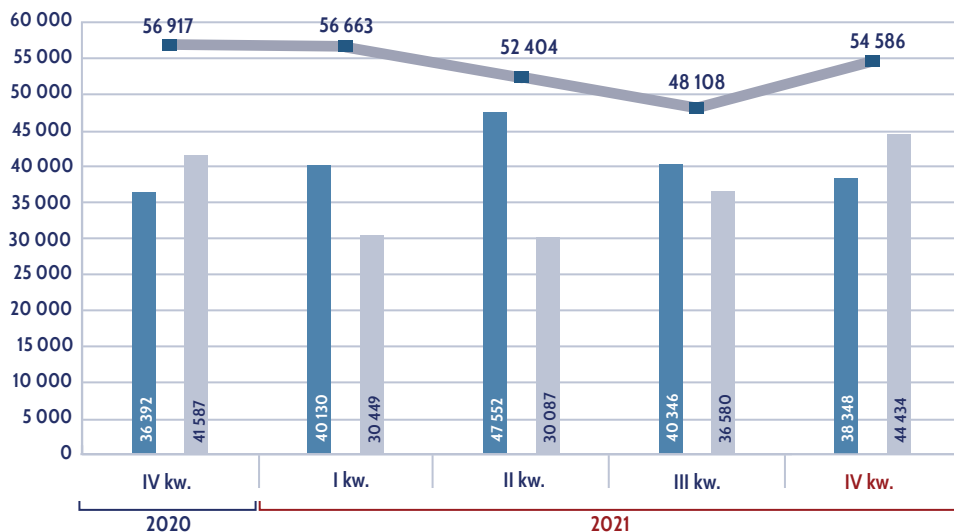
## Wyniki działalności sektora deweloperskiego

W IV kwartale 2021 roku deweloperzy rozpoczęli budowę **38 348** mieszkań, a więc o **4,95%** mniej niż w III kwartale. Liczba mieszkań, na których budowę deweloperzy uzyskali w tym okresie pozwolenie, wyniosła **54 586**, co oznaczało wzrost o **13,47%**. Bardziej dynamiczny wzrost odnotowano w kategorii mieszkań oddanych do użytkowania – w czwartym kwartale było ich **44 434**, a zatem o **21,47%** więcej niż w okresie poprzednim.

W porównaniu do wyników osiągniętych przez sektor deweloperski w analogicznym okresie roku poprzedniego, wzrosły zanotowano w kategoriach mieszkań oddanych do użytkowania oraz mieszkań, których budowę rozpoczęto. W IV kwartale ubiegłego roku oddano do użytkowania o **6,85%** mieszkań więcej niż rok wcześniej. W przypadku mieszkań, których budowę rozpoczęto, wzrost

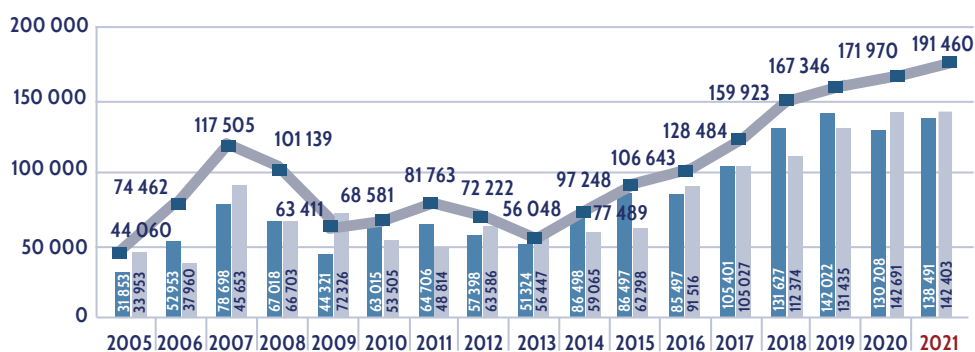
ten był nieco niższy i wyniósł **5,37%**. O **4,10%** niższa w porównaniu z wynikami z analogicznego okresu (tj. IV kwartału roku 2020) była natomiast liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenie.

Liczba pozwoleń na budowę mieszkań uzyskanych przez deweloperów w IV kwartale 2021 roku stanowiła aż **63,93%** wszystkich pozwoleń na budowę uzyskanych w sektorze budownictwa mieszkaniowego. Był to wynik o **5,94 p.p.** wyższy od zanotowanego w poprzednim kwartale. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęli deweloperzy, wyniosła **62,77%** wszystkich rozpoczętych inwestycji (więcej o **6,62 p.p.**), a liczba mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów stanowiła **63,09%** wszystkich ukończonych mieszkań (więcej o **0,92 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału).



Wyniki działalności sektora deweloperskiego

- wydane pozwolenia
- budowy rozpoczęte
- mieszkania oddane do użytkowania



Porównanie aktywności deweloperów w latach 2005–2021

- wydane pozwolenia
- budowy rozpoczęte
- mieszkania oddane do użytkowania

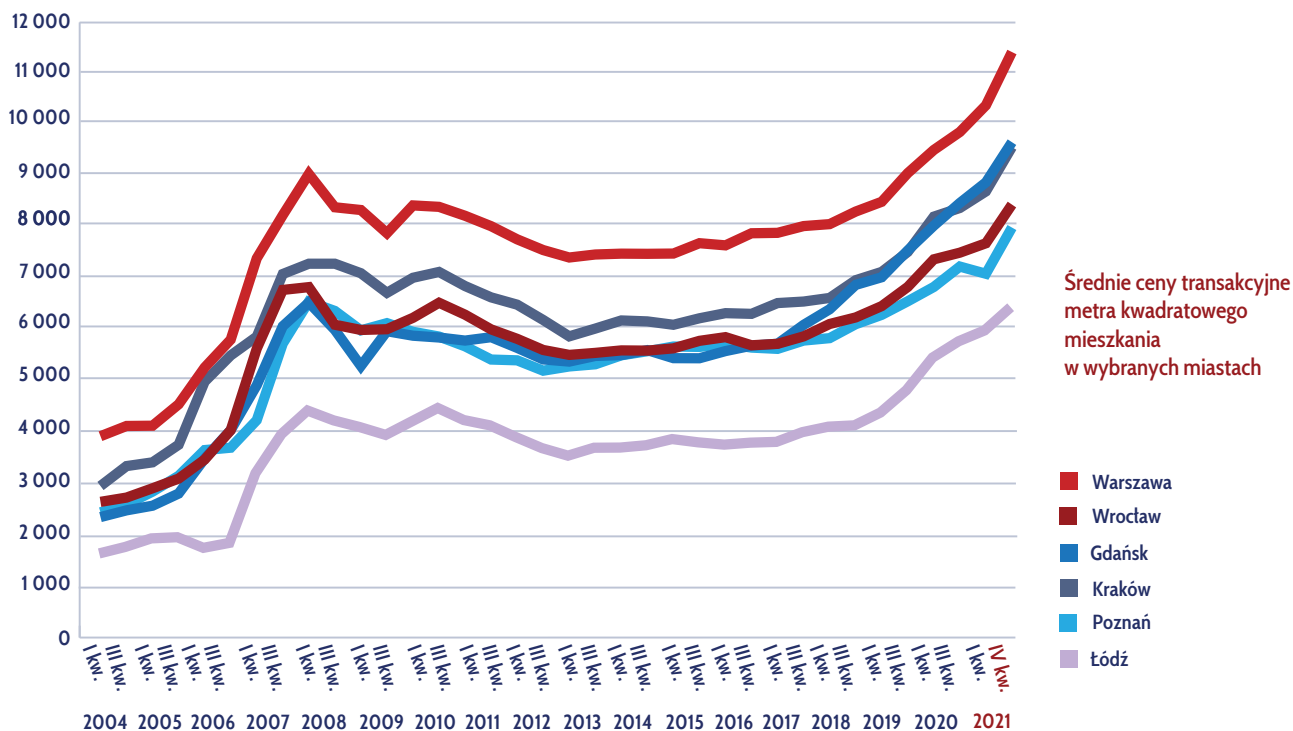
ŹRÓDŁO: GUS

## Średnie ceny transakcyjne mieszkań w największych miastach

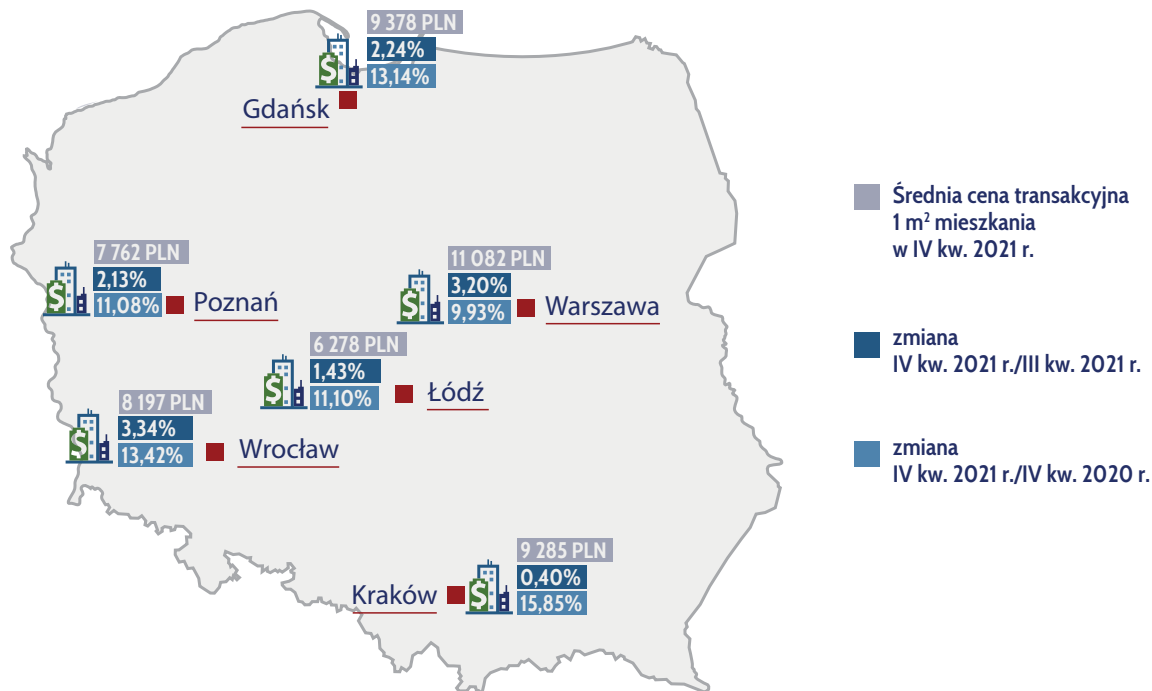
Zmiana w otoczeniu rynku mieszkaniowego, w tym przede wszystkim kilkukrotna podwyżka stóp procentowych NBP przeprowadzona w IV kwartale 2021, wysoka i rosnąca inflacja czy niepewna sytuacja polityczna nie wpłynęła na stabilność tego rynku. Z danych Centrum AMRON wynika, że IV kwartał 2021 roku przyniósł kolejne podwyżki cen mieszkań na większości rynków największych polskich miast. Największe wzrosty odnotowano na rynkach warszawskim i wrocławskim, gdzie notowane wzrosty cen osiągnęły poziom odpowiednio **3,20%** i **3,34%** wobec wartości notowanych kwartał wcześniej. Zdecydowanie najniższą dynamikę ceny

średniej obserwowano tymczasem w Krakowie, gdzie cena średnia w IV kwartale 2021 r. była wyższa od notowanej w trzecim kwartale roku o zaledwie **0,40%**. Wzrosty średnich cen zanotowano również w pozostałych miastach – Gdańsku, Poznaniu i Łodzi – odpowiednio o **2,24%**, **2,13%** i **1,43%**.

W relacji do analogicznego okresu 2020 roku, największe wzrosty przeciętnej ceny mieszkań zarejestrowano w Krakowie – **15,85%**, Wrocławiu – **13,42%** i Gdańsku – **13,14%**. W Warszawie różnica ta wyniosła **9,93%** i był to najniższy wzrost wśród największych polskich miast.



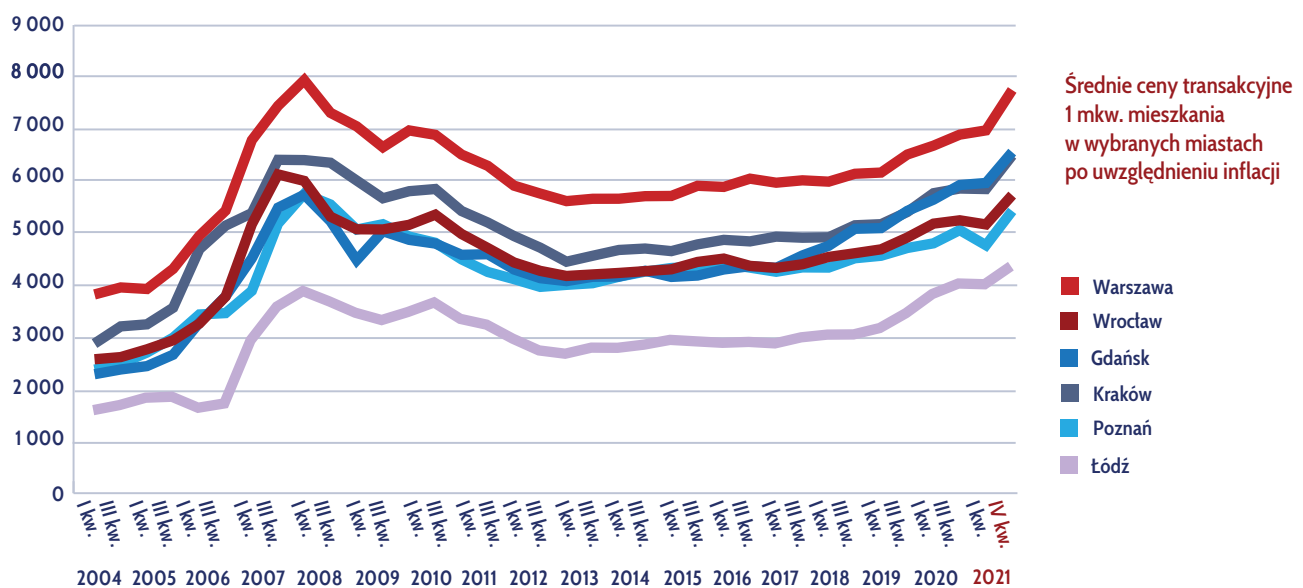
ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

W 2018 roku nominalna wysokość cen 1 metra kwadratowego mieszkań w poszczególnych miastach przekroczyła psychologiczną barierę, wyznaczoną przez maksima cen notowane w szczycie poprzedniego cyklu koniunkturalnego z pierwszej połowy roku 2008. Obecnie, w badanych największych miastach Polski poziom cen nominalnych jest wyższy od **26,31%** w Warszawie do aż **47,87%** w Gdańsku od cen z tego okresu.

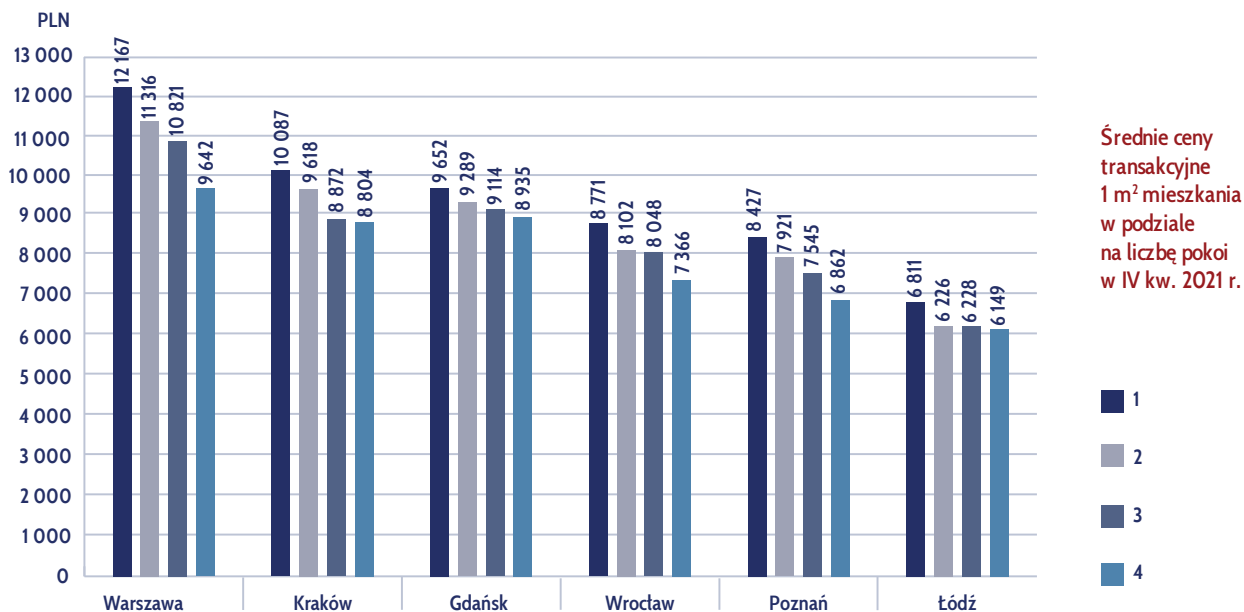
Jeśli jednak weźmiemy pod uwagę inflację (okres bazowy – I kw. 2008) okaże się, że w części badanych miast **realny poziom cen jest nadal wyraźnie niższy od notowanego w 2008 roku** – w Poznaniu o **11,14%**, we Wrocławiu o **10,05%**, a w Warszawie o **8,04%**. Dwoma miastami, w których ceny w ujęciu realnym przekroczyły poziom notowany w pierwszej połowie 2008 roku, są Gdańsk – o **7,66%** i Łódź – o **5,75%**.



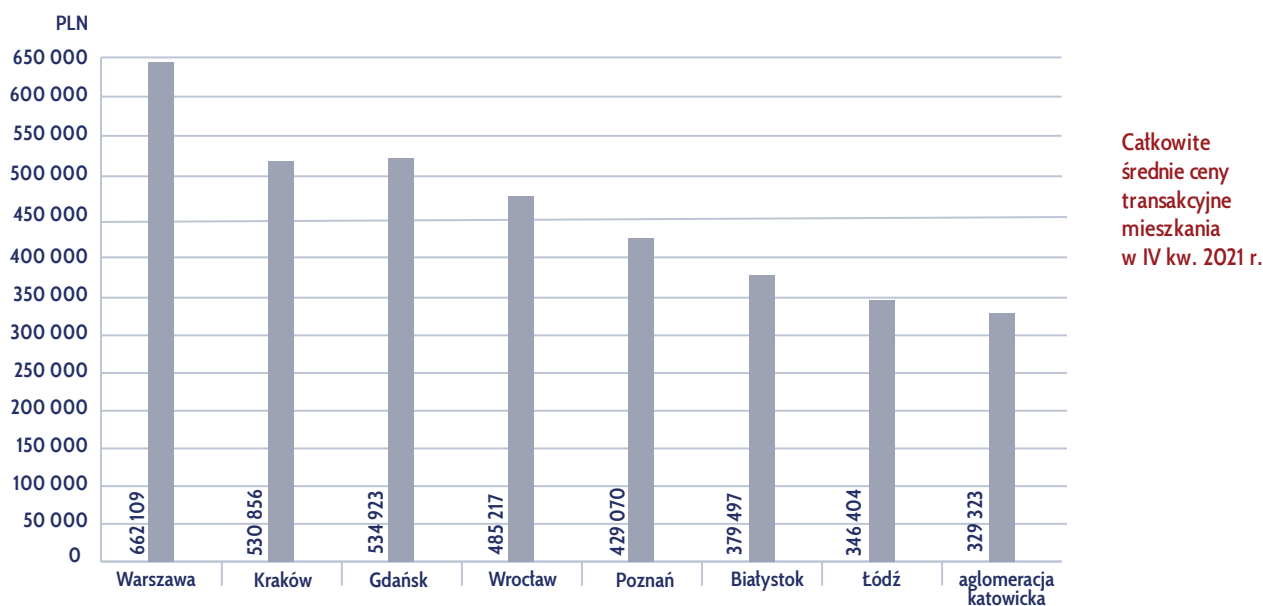
ŹRÓDŁO: AMRON

Analiza średniej ceny transakcyjnej 1 mkw. powierzchni użytkowej mieszkania w podziale na liczbę pokoi wskazuje, że w IV kwartale 2021 roku największą dynamikę wykazywały średnie ceny mieszkań jednopokojowych w Krakowie. Średnia cena metra kwadratowego mieszkania jednopokojowego była tu wyższa o **5,22%** niż kwartał wcześniej, natomiast średnia cena mieszkań o czterech i więcej pokojach spadła o **0,28%**. Najmniejszą dynamikę cen we wszystkich lokalizacjach wykazywały mieszkania trzypokojowe.

W badanym kwartale kawalerka w Warszawie kosztowała średnio **12 167 zł/mkw.**, mieszkanie dwupokojowe – **11 316 zł/mkw.**, mieszkanie o trzech pokojach – **10 821 zł/mkw.**, a czteropokojowe – **9 642 zł/mkw.** Najniższą wartość zanotowano dla 1 metra kwadratowego powierzchni mieszkania dwupokojowego w Łodzi – **6 226 zł.**



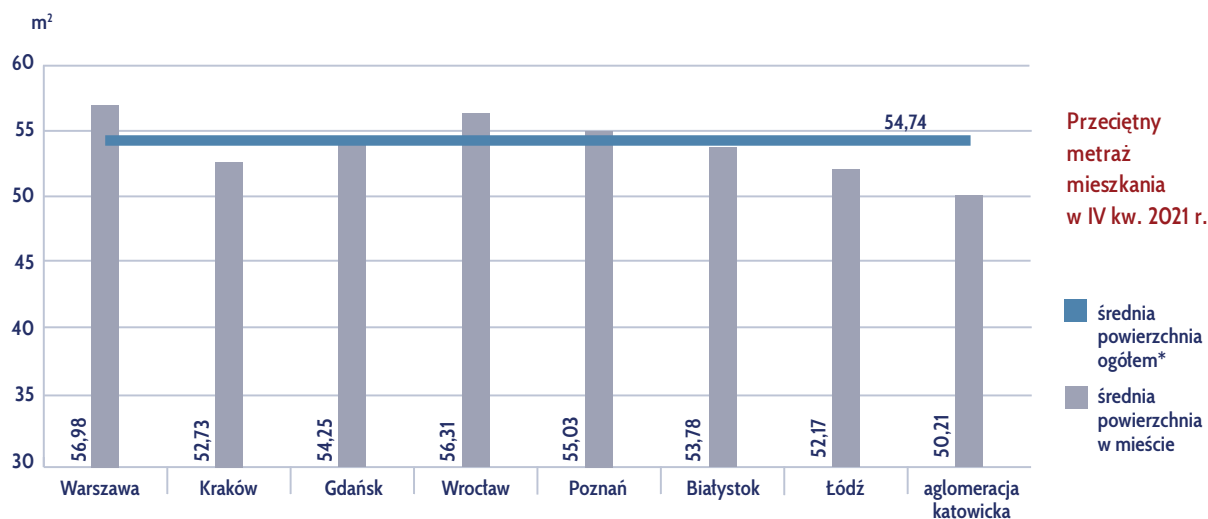
ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań, które były przedmiotem obrotu w IV kwartale 2021 roku w ośmiu największych aglomeracjach Polski, spadła w stosunku do wartości z poprzedniego kwartału i wyniosła **54,74 mkw.** Najwyższą średnią powierzchnię sprzedanych mieszkań

odnotowano w Warszawie (**56,98 mkw.**) oraz we Wrocławiu (**56,41 mkw.**), natomiast najmniejsze mieszkania były przedmiotem obrotu w aglomeracji katowickiej, gdzie przeciętny metraż wyniósł **50,21 mkw.**



\* w ośmiu badanych lokalizacjach

ŹRÓDŁO: AMRON

## Średnie ceny transakcyjne mieszkań w mniejszych miastach Polski

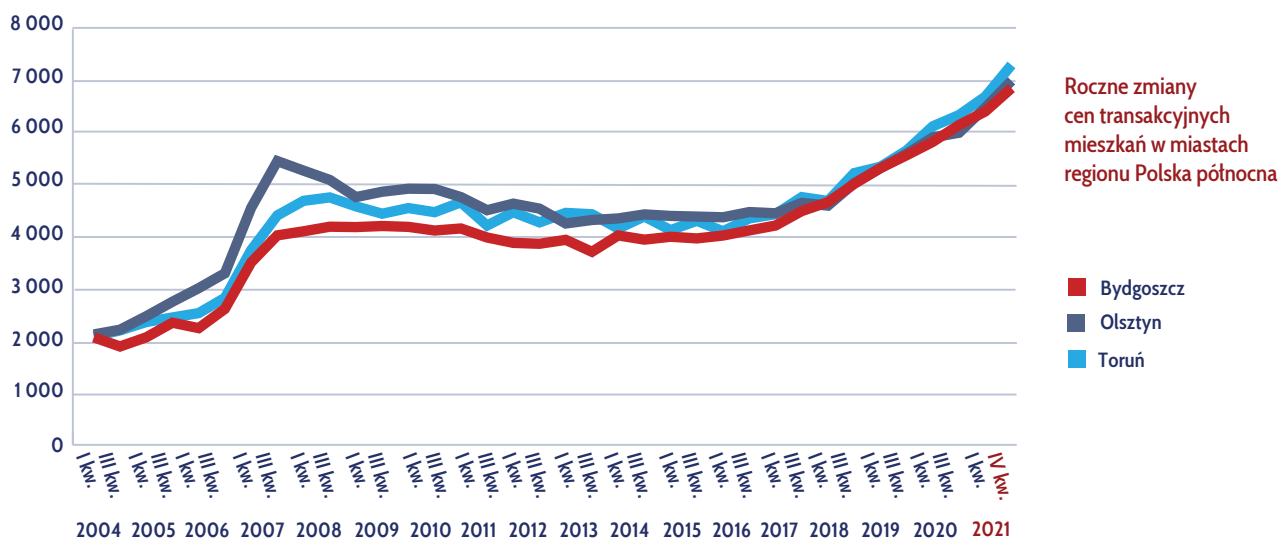
Poniżej prezentujemy zmiany średnich cen 1 mkw. mieszkań wraz z ich dynamiką we wszystkich miastach wojewódzkich oraz największych miastach aglomeracji katowickiej w podziale na regiony.

### Region – Polska północna

W IV kwartale 2021 roku, wśród miast regionu północnego najwyższą cenę średnią 1 metra kwadratowego mieszkania zanotowano w Toruniu – **7 143 zł**. Również w Toruniu zanotowano najwyższą dynamikę cen w porównaniu z III kwartałem 2021 roku – **5,99%**. W relacji do IV kwartału poprzedniego roku, ceny zdecydowanie najszybciej rosły natomiast w Olsztynie – o **12,82%**.

miasto	Cena w IV kw. 2021	Zmiana IV kw.2021/III kw. 2021	Zmiana IV kw. 2021/IV kw. 2020
Bydgoszcz	6 703	1,57%	8,13%
Olsztyn	6 845	5,51%	12,82%
Toruń	7 143	5,99%	7,88%

ŹRÓDŁO: AMRON



Roczne zmiany cen transakcyjnych mieszkań w miastach regionu Polska północna

■ Bydgoszcz  
■ Olsztyn  
■ Toruń

ŹRÓDŁO: AMRON

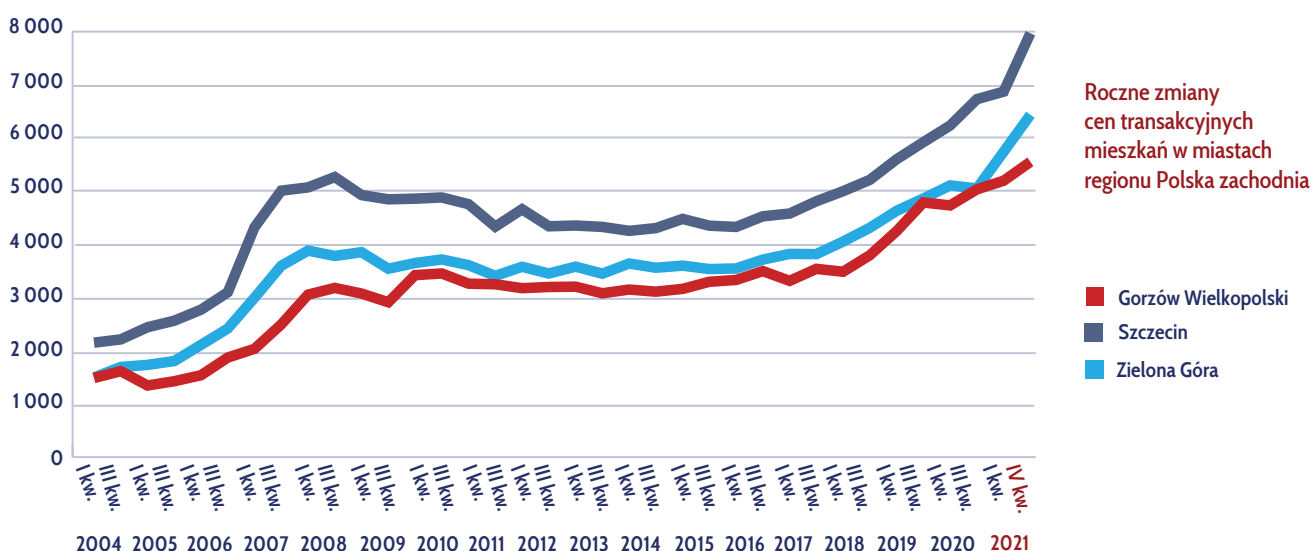
## Region – Polska zachodnia

Wśród miast Polski zachodniej zdecydowanie najwyższe ceny notowano w Szczecinie. W IV kwartale 2021 roku cena metra kwadratowego mieszkania wynosiła tam przeciętnie **7 810 zł** i była wyższa od notowanej kwartał

wcześniej o **5,50%**. Najniższą cenę średnią notowano w Gorzowie Wielkopolskim – **5 438 zł**. Również w Gorzowie Wielkopolskim zanotowano w IV kwartale 2021 najniższą dynamikę średniej ceny – zaledwie **1,28%**. W ujęciu rocznym najwyższą dynamikę cen zanotowano również w Szczecinie – **18,28%**.

miasto	Cena w IV kw. 2021	Zmiana IV kw.2021/III kw. 2021	Zmiana IV kw. 2021/IV kw. 2020
Gorzów Wielkopolski	5 438	1,28%	10,36%
Szczecin	7 810	5,50%	18,28%
Zielona Góra	6 308	6,49%	15,74%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

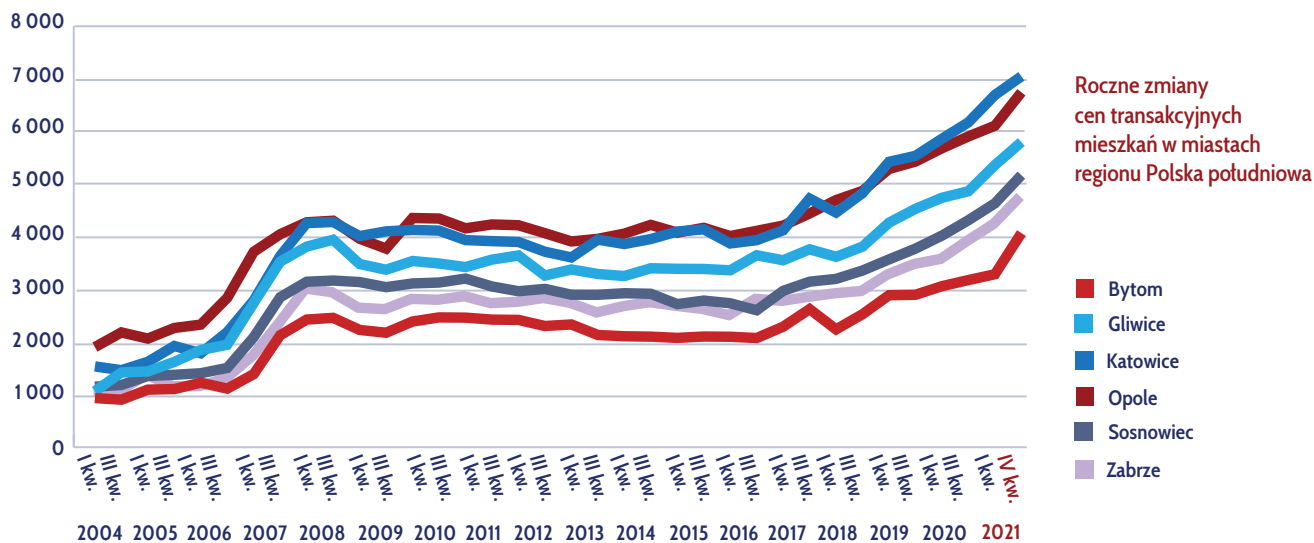
## Region – Polska południowa

Najdroższym miastem wśród badanych miast Polski południowej są Katowice. Średnia cena metra kwadratowego mieszkania w IV kwartale 2021 roku wynosiła tam **6 907 zł** i była niższa o **2,35%** od notowanej kwartał wcześniej. Miastem o najwyższej

dynamice cen był Bytom, będący również najtańszym miastem regionu ze średnią ceną metra na poziomie **3 986 zł**. W porównaniu do wartości notowanej w poprzednim kwartale oznaczało to wzrost o **10,90%**, natomiast w ujęciu rocznym aż o **29,04%**. Tak wysokie procentowe wzrosty wartości należy jednak z pewnością przypisać efektowi niskiej bazy.

miasto	Cena w IV kw. 2021	Zmiana IV kw.2021/III kw. 2021	Zmiana IV kw. 2021/IV kw. 2020
Bytom	3 986	10,90%	29,04%
Gliwice	5 683	-0,29%	10,61%
Katowice	6 907	-2,35%	9,93%
Opole	6 610	4,75%	12,56%
Sosnowiec	5 067	1,06%	14,61%
Zabrze	4 695	1,70%	17,37%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

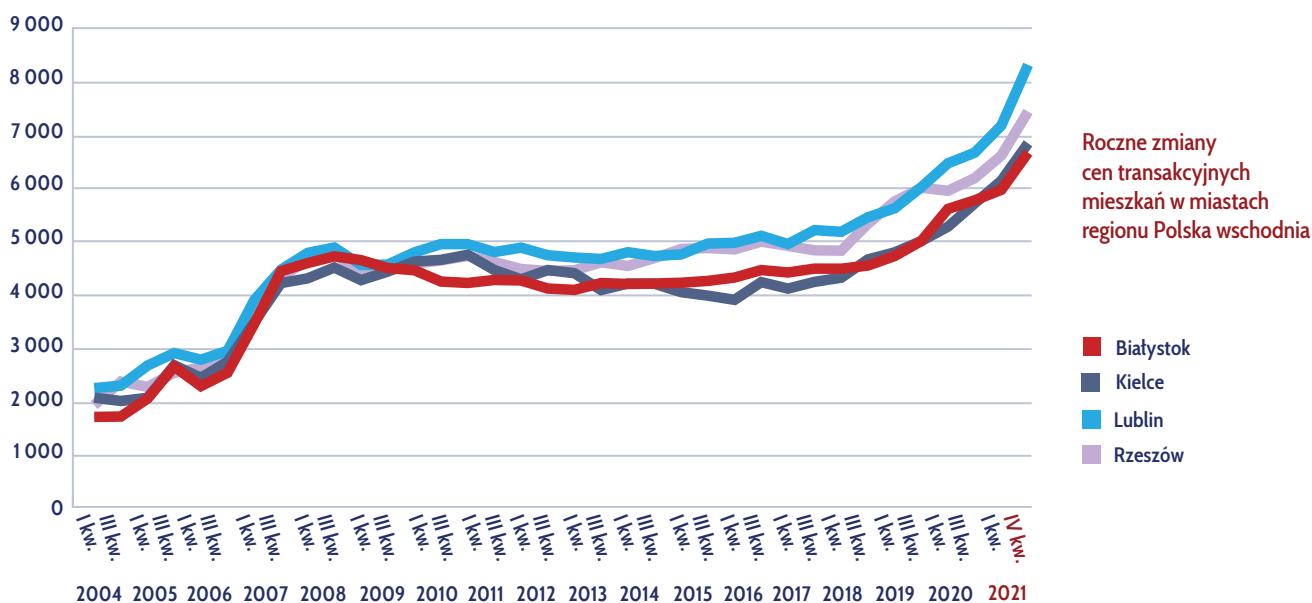
### Region – Polska wschodnia

W IV kwartale 2021 roku w grupie miast Polski wschodniej najwyższą cenę średnią zanotowano w Lublinie – **8 169 zł**. Najniższą cenę średnią zanotowano w tym samym okresie w Białymstoku – **6 544 zł**. Lublin był również miastem

o najwyższej dynamice wzrostu ceny średniej (wzrost o **7,21%**) w porównaniu do wartości notowanych w III kwartale roku. W ujęciu rocznym ceny mieszkań rosły natomiast najszybciej w Kielcach, gdzie cena notowana w IV kwartale 2021 roku była wyższa o **18,20%** od notowanej rok wcześniej.

miasto	Cena w IV kw. 2021	Zmiana IV kw.2021/III kw. 2021	Zmiana IV kw. 2021/IV kw. 2020
Białystok	6 544	3,18%	12,51%
Kielce	6 719	4,50%	18,20%
Lublin	8 169	7,21%	17,39%
Rzeszów	7 306	2,16%	14,94%

ŹRÓDŁO: AMRON

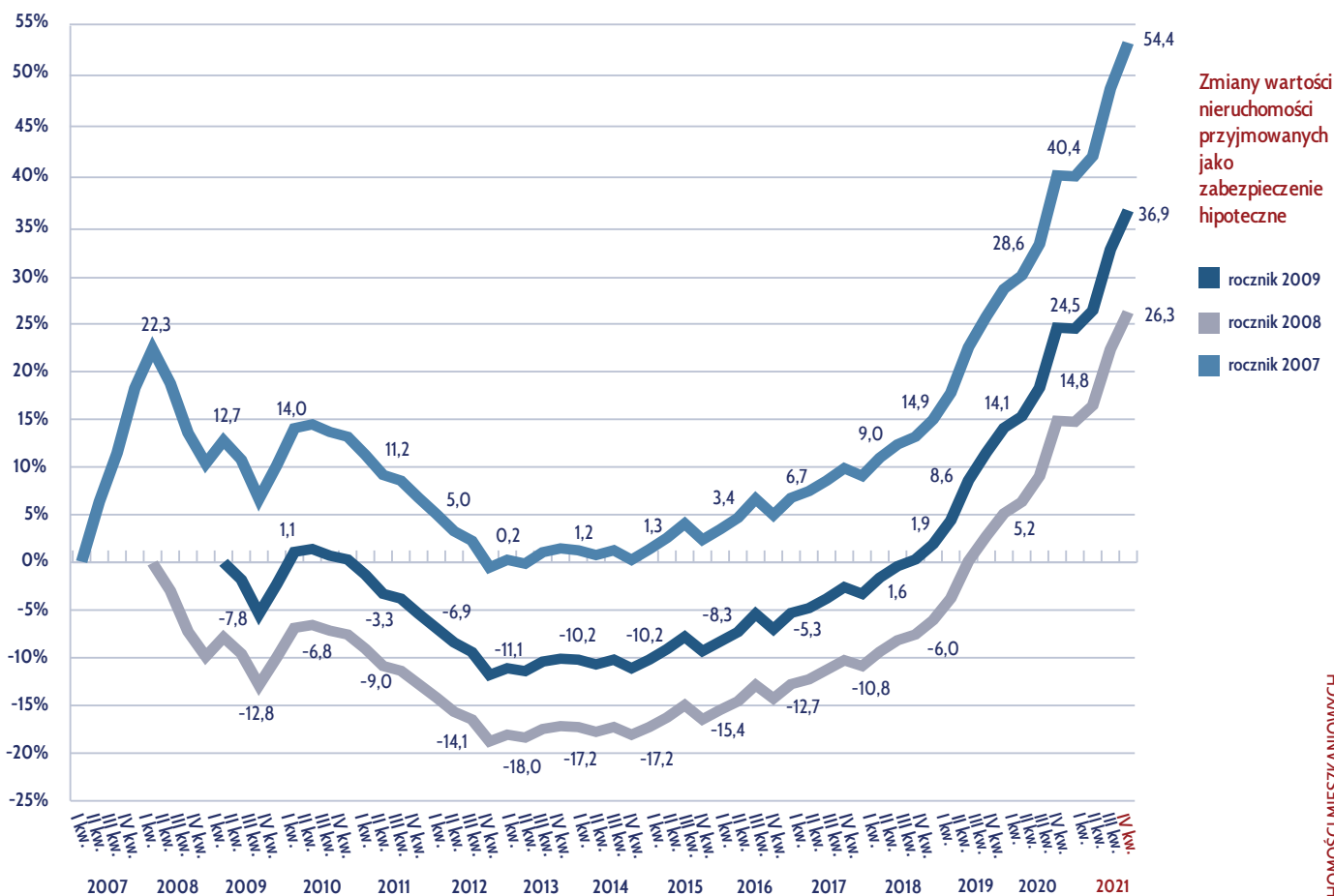


ŹRÓDŁO: AMRON

## Zmiana wartości zabezpieczeń hipotecznych

Zadłużenie kredytobiorców z lat 2007 – 2009 systematycznie spada, jednak wskaźnik LtV prawie 20% kredytów walutowych (niecałe **5% ogólnej liczby kredytów**) nadal przekracza 100%, co oznacza, że sprzedaż nieruchomości stanowiących zabezpieczenie tych kredytów po obecnych cenach rynkowych nie umożliwi spłaty pozostałej kwoty do spłaty. W celu weryfikacji wpływu notowań w międzyczasie zmian cen transakcyjnych 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 IV kwartale 2021 roku utrzymał się trend wzrostowy przeciętnej ceny transakcyjnej 1 mkw. powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w Warszawie, co wpłynęło na poprawę sytuacji kredytobiorców z lat 2007 – 2009. Obecnie wartość tych nieruchomości, które stanowią zabezpieczenie hipoteczne kredytów zaciągniętych w I kwartale 2007 roku jest wyższa o **54,44%**, co oznacza wzrost o **4,8 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 **36,98%** (więcej o **4,3 p.p.** w stosunku do IV kwartału 2019 roku), natomiast wartość mieszkań kupionych w I kwartale 2008 roku była wyższa od ceny zakupu o **26,31%** (o **3,9 p.p.** więcej niż w poprzednim kwartale).

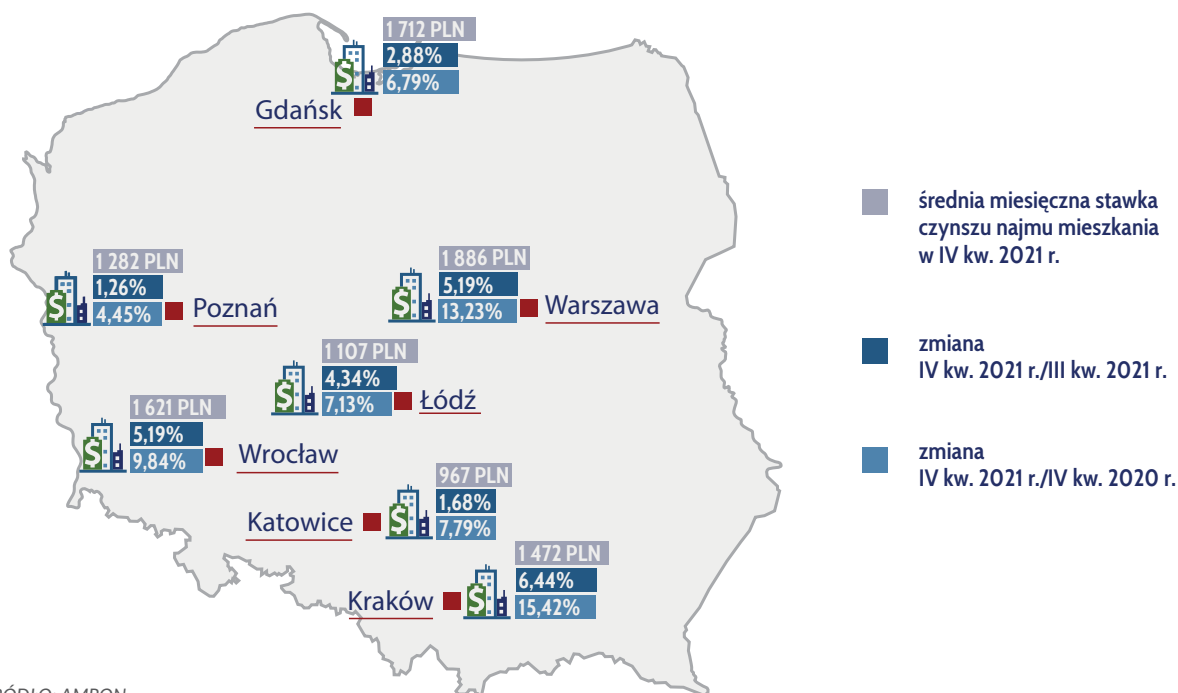
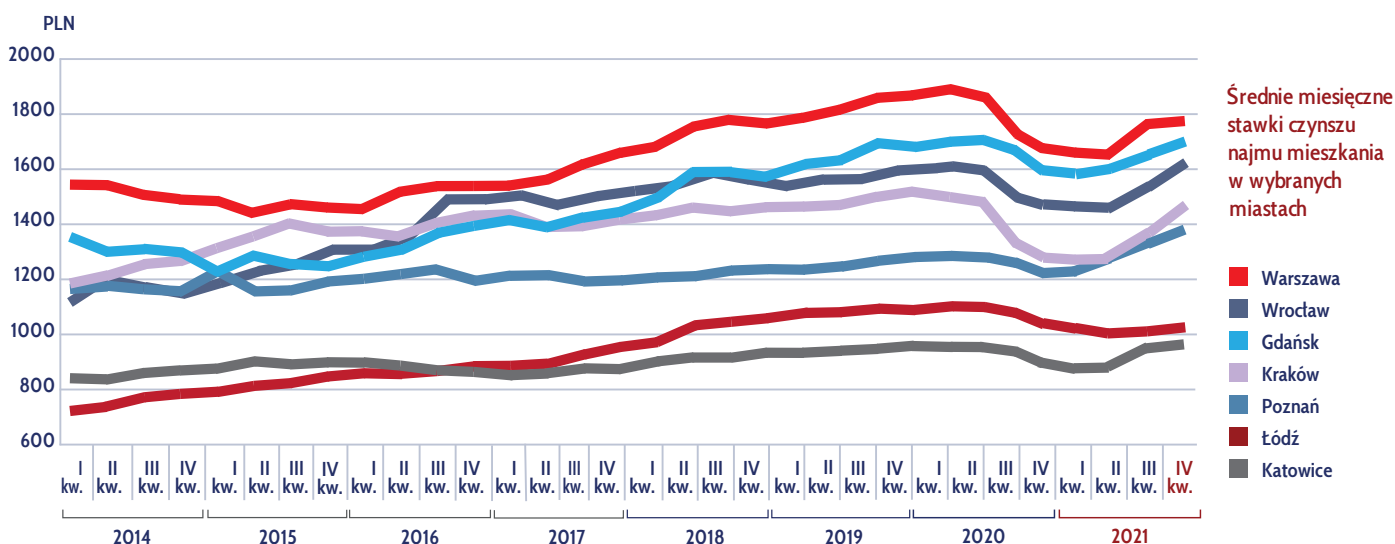


ŹRÓDŁO: AMRON

## Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

IV kwartał 2021 roku przyniósł wzrosty stawek czynszów w najmie prywatnym we wszystkich badanych miastach. Po okresie turbulencji związanych z pandemią COVID-19 rynek ponownie osiągnął równowagę. W większości miast wysokość czynszów wróciła do poziomu sprzed pandemii. Średni czynsz najmu mieszkania w Warszawie w IV kwartale 2021 roku wyniósł **1 886 zł** i był wyższy od notowanego kwartał wcześniej o **93 zł (5,19%)**. Wysokie wzrosty odnotowano również

w Krakowie i Wrocławiu – odpowiednio o **6,44%** i **5,19%**. W Łodzi wzrost średniego czynszu w tym okresie wyniósł **4,34%** (**46 zł/mkw.**), natomiast przeciętny czynsz w IV kwartale 2021 roku w Gdańsku wyniósł **1 712 zł**, a więc o **2,88%** więcej wobec wartości notowanych kwartał wcześniej. W ujęciu rocznym największą dynamikę wysokości czynszów zanotowano w Krakowie – **15,42%** i w Warszawie – **13,23%**. W tym samym okresie najwolniej rosły czynsze w Poznaniu – o **4,45%**.



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	1 456	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	1 193	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
II kw. 2019	1 816	941	1 564	1 632	1 470	1 246	1 083
III kw. 2019	1 859	948	1 596	1 695	1 499	1 267	1 094
IV kw. 2019	1 868	959	1 604	1 680	1 519	1 282	1 088
I kw. 2020	1 891	955	1 627	1 700	1 499	1 285	1 103
II kw. 2020	1 872	957	1 603	1 709	1 484	1 288	1 099
III kw. 2020	1 714	937	1 492	1 676	1 342	1 268	1 073
IV kw. 2020	1 666	897	1 476	1 603	1 275	1 227	1 033
I kw. 2021	1 654	884	1 463	1 585	1 260	1 212	1 008
II kw. 2021	1 652	892	1 442	1 597	1 278	1 234	998
III kw. 2021	1 793	951	1 541	1 664	1 383	1 266	1 061
<b>IV kw. 2021</b>	<b>1 886</b>	<b>967</b>	<b>1 621</b>	<b>1 712</b>	<b>1 472</b>	<b>1 282</b>	<b>1 107</b>

Średnie miesięczne stawki czynszu najmu mieszkania w wybranych miastach [PLN]

ŹRÓDŁO: AMRON

Badanie wysokości czynszów najmu oparte zostało na informacjach pochodzących z umów najmu trwających (aktywnych na dzień badania) w dniu przygotowywania zestawienia. Pod uwagę wzięto miesięczne kwoty należne 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.



KRYZYSÓW W SEKTORZE NIERUCHOMOŚCI NIE DA SIĘ ZUPEŁNIE UNIKNĄĆ. (...) JEST JEDNAK PEWNA NOWA JAKOŚĆ, A JEST NIĄ DOSTRZEŻENIE PROBLEMU I JEGO MONITORING. AMRON NIE JEST WYJĄTKIEM I W WIĘKSZOŚCI KRAJÓW UZNAJĄCYCH SIĘ ZA CYWILIZOWANE ROZWÓJ SEKTORA JEST JUŻ PRZEDMIOTEM DOSYĆ SZCZEGÓŁOWEGO MONITORINGU I SPECJALISTYCZNEGO NADZORU.

**prof. Jacek Łaszek**

*Szkoła Główna Handlowa*

### **Byłem przy narodzinach, teraz to już prawie wiek dojrzały**

Aż się nie chce wierzyć, że to już 50. edycja Raportu AMRON-SARFIN. To w znacznej mierze dzięki niemu ten tak manipulowany i jednocześnie tak ważny sektor staje się trochę bardziej przejrzysty i zrozumiały dla jego uczestników. Celowo piszę „trochę”, gdyż to i tak dużo w porównaniu z naszymi wcześniejszymi doświadczeniami. A ponieważ dobry przykład zachęca, na rynku pojawia się coraz więcej dobrych zespołów analitycznych i ich produktów. To bardzo dobrze, ponieważ nieruchomości, zwłaszcza mieszkaniowe, mają dwa oblicza. Gdy są dobre czasy, widzimy to pierwsze. Gospodarstwa domowe, szczególnie te bez transferów rodzinnych, stają się właścicielami wymarzonych mieszkań, często tańszych i lepszych od tych wynajmowanych, a konieczność spłaty kredytu mobilizuje je do pracy. Na stare lata mają dobrze zabezpieczony kapitał, który mogą uwolnić. Mając majątek, pracę i rodzinę nie są też podatne na skrajne poglądy polityczne, charakterystyczne raczej dla ludzi wykluczonych, więc stabilizują społeczeństwo. Popyt mieszkaniowy i rozwój budownictwa mieszkaniowego to dźwignia rozwojowa kraju, a bezpieczne i dobrze zabezpieczone kredyty hipoteczne to podstawa stabilnego sektora bankowego. Dlatego od wielu lat rządy wspierają rozwój kredytów hipotecznych i mieszkań własnościowych. Jest jednak i druga strona tego medalu, czyli tzw. kryzysy nieruchomościowe, mieszkaniowe, które pozbawiają ludzi mieszkań, demolują systemy finansowe państwa i na wiele lat potrafią zahamować rozwój gospodarczy krajów.

Co więcej, te kryzysy są zjawiskiem dosyć częstym, dobrze opisanym i poznany oraz w dużej mierze powtarzalnym. Który z tych obrazów jest prawdziwy? Ani jeden, ani drugi.

Analiza kryzysów nieruchomościowych pokazuje, że winę za nie ponosi zazwyczaj czynnik publiczny, ten sam, który wspiera rozwój nieruchomości. Co prawda bezpośrednią przyczyną jest zazwyczaj nadmierny hazard sektora finansowego w oczekiwaniu wysokich zysków, jednakże takie zachowanie jest wbudowane w system rynkowy i powinno być ograniczane poprzez czynnik publiczny. Doświadczenia kryzysów pokazują, że zazwyczaj bezpośrednią przyczyną powstawania napięć były niedostateczny nadzór i niskie stopy procentowe. Niskie stopy to nadmierna pokusa dla banków i kredytobiorców na szybsze wzbogacenie się, natomiast niedostateczny nadzór to czynnik umożliwiający powstanie nadmiernych napięć kumulujących się w bilansach bankowych. Z drugiej jednak strony, niskie stopy i kreacja pieniądza to często jedyne praktycznie czy politycznie możliwe, szybkie lekarstwo na poważne szoki gospodarcze. No cóż, jak każde lekarstwo należy je stosować z umiarem, żeby nas nie zatręło. Problem jednak w tym, że często powstaje pokusa, aby sprawdzić, czy tak jest naprawdę, czy być może ten czas jest inny niż kiedyś i podstawowe prawa już nie działają? Zwłaszcza, że zazwyczaj początki bywają obiecujące, podobnie jak początki inflacji. Te problemy jednak też już dobrze znamy z historii, zwłaszcza ich ciąg dalszy. Tutaj powinniśmy sięgnąć po bardziej ciekawe przypadki poszczególnych kryzysów, w tym zwłaszcza ostatniego,

amerykańskiego, które znakomicie odstaniają nasze znane, ludzkie przyzwyczajenia, a ten ostatni jest świetnym przykładem, jak w czołowej gospodarce można szybko zepsuć wszystko, co istnieje w sektorze. A jeszcze ciekawsze są późniejsze dyskusje dotyczące odpowiedzialności za spowodowanie kryzysu, w które często angażowane są znamienite autorytety. Często przypominają one słynne wnioski naukowców radzieckich, badających stonogi. W innych krajach podobnie, tylko skala mniejsza.

Jakie wynikają z tego wnioski? Otóż prawdopodobnie kryzysów czy cykli, które można określić jako kryzysy na małą skalę w sektorze nieruchomości, w tym mieszkaniowych, nie da się zupełnie uniknąć, gdyż nie dawało się ich unikać ani historycznie, ani obecnie, pomimo już bardzo dobrze rozpoznanych przyczyn i mechanizmów. Sektor nieruchomości w reakcjach w wielu przypadkach przypomina giełdę, pomimo że szczegółowa analiza pokazuje, że działa na zupełnie innych zasadach. Pokazuje to zwłaszcza od strony systemu finansowego, który jest jego pierwszą ofiarą. No i reakcje podmiotów, w tym publicznego, często przypominają taniec chochołów, ale to polityka. Poza grą polityczną zdarzają się też czynniki zupełnie nieprzewidywalne, jak ostatnia pandemia i zwyczajne błędy, gdyż nie wszystko da się zmierzyć i przewidzieć. To oznacza, że system finansowy powinien być konstruowany „na złą pogodę”, czyli w sposób ostrożny. Kłóci się to oczywiście z oczekiwaniami polityków, którzy zawsze chcieliby dawać swojemu elektoratowi tanie domy (nie patrząc na konsekwencje) oraz z oczekiwaniami szybkich i wysokich zysków samego sektora. Czyli wracamy do punktu wyjścia, co w pewien sposób potwierdza analiza otoczenia, czyli rosnące ceny i problemy na rynkach krajów europejskich, USA, Kanady, Chin itd. To oczywiście musi wywołać znane reakcje i dostosowania, które już zaczynamy dostrzegać.

Jest jednak pewna nowa jakość, a jest nią dostrzeżenie problemu i jego monitoring. AMRON nie jest

wyjątkiem i w większości krajów uznających się za cywilizowane rozwój sektora jest już przedmiotem dosyć szczegółowego monitoringu i specjalistycznego nadzoru. To istotna zmiana w porównaniu do sytuacji z lat 60. czy 70. ubiegłego wieku, gdy nieruchomości i ich analiza bardziej przypominała spotkania akademickich czy biznesowych klubów osób wtajemniczonych niż profesjonalną i naukową analizę. Ta analiza jest obecnie prowadzona z pozycji banków centralnych i nadzoru makro-ostrożnościowego, co oczywiście nie daje gwarancji uniknięcia błędów, ale przynajmniej lokuje analizę tam, gdzie popełniane błędy najczęściej kosztują i gdzie są realne narzędzia zarządzania ryzykiem.

Polska wypada na tym tle dosyć typowo, zwłaszcza jeśli spojrzeć na sytuację po wybuchu pandemii COVID-19. W latach 2006-2008 doświadczyliśmy, jak wiele krajów, boomu kredytowego (kredyty frankowe), jednakże nie osiągnęliśmy takiego poziomu napięć, jak większość krajów rozwiniętych. W konsekwencji nasze problemy były znacznie mniejsze. W roku 2015 wraz z obniżką stóp procentowych popyt i ceny na rynku mieszkaniowym zaczęły rosnąć, można było mówić o boomie budowlanym ze względu na szybki przyrost budownictwa podążający za popytem. Cechą charakterystyczną tego okresu było jednak finansowanie zakupów mieszkań w przeważającym stopniu ze środków własnych i inwestycyjny cel zakupów (mieszkania na wynajem). Pandemia COVID-19 spowodowała tylko przejściowe osłabienie popytu, który przyspieszył w wyniku dalszych obniżek stóp procentowych. Pojawił się też dodatkowy czynnik popytu – podwyższona inflacja. Jak dotąd, brak jest oznak nadmiernych napięć w sektorze, które rodziłyby ryzyko kryzysu nieruchomościowego.

---

*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 działająca od 18 lat, wystandaryzowana, ogólnopolska baza danych o cenach i wartościach nieruchomości wyposażona w zaawansowane funkcjonalności raportujące i analityczne umożliwiające badanie i monitorowanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości. System powstał w roku 2004 jako odpowiedź sektora bankowego na wymogi nadzorcze związane z zarządzaniem ryzykiem kredytowym, a od roku 2010 dostępny jest dla wszystkich uczestników rynku obrotu nieruchomościami.

W tym okresie pozyskaliśmy ponad 3,85 mln danych o cenach i wartościach nieruchomości i zdobyliśmy zarówno ogromne doświadczenie, jak również zaufanie naszych partnerów biznesowych. 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.



## 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.



## Jerzy Ptaszyński

*Dyrektor Działu 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, pod redakcją Jerzego Ptaszyńskiego ([jerzy.ptaszynski@amron.pl](mailto:jerzy.ptaszynski@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](http://www.amron.pl)  
[raport@amron.pl](mailto:raport@amron.pl)