

# Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych  
i cenach transakcyjnych nieruchomości

# 4 / 2019



**15** LAT  
**AMRON**

CENTRUM WIEDZY O RYNKU  
NIERUCHOMOŚCI



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

**Raport nr 42**

Data publikacji: 26 lutego 2020 r.



## ROZDZIAŁ 1

- 3 RAPORT W LICZBACH 2019/2018
- 4 RAPORT W LICZBACH IV KW. 2019/III KW. 2019
- 5 WSTĘP
- 8 ANALIZA OTOCZENIA RYNKOWEGO

## ROZDZIAŁ 2

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

## ROZDZIAŁ 3

- 24 SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH
- 24 BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE OGÓŁEM
- 25 WYNIKI DZIAŁALNOŚCI SEKTORA DEWELOPERSKIEGO
- 26 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ
- 30 ZMIANA WARTOŚCI ZABEZPIECZEŃ HIPOTECZNYCH
- 31 ŚREDNIE STAWKI CZYNZU NAJMU MIESZKAŃ

## ROZDZIAŁ 4

- 35 KOMENTARZ PARTNERA
- 36 KOMENTARZ EKSPERTA
- 37 SYSTEM ANALIZ I MONITOROWANIA RYNKU OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI
- 37 SYSTEM ANALIZ RYNKU FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

# RAPORT W LICZBACH











## 2019/2018

# 443,121 mld zł

ogólna kwota zadłużenia  
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana  
2019 / 2018

6,74 % 

2,389 mln	liczba czynnych umów kredytowych	6,37%	
225 073	liczba umów zawartych	5,87%	
62,629 mld zł	wartość umów zawartych	16,30%	
277 874 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	9,60%	
199,69 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	7,79 pkt.	
43,36%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	1,70 pkt. proc.	
98,49%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,14 pkt. proc.	
62,91%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	0,88 pkt. proc.	
8 642 zł	średnia cena transakcyjna 1m <sup>2</sup> mieszkania w Warszawie	8,03%	
1 834 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	5,16%	

# RAPORT W LICZBACH

## IV KW. 2019/III KW. 2019

# 443,121 mld zł

ogólna kwota zadłużenia  
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana  
IV kw. 2019 /III kw. 2019

# 0,89%

2,389 mln	liczba czynnych umów kredytowych	1,74%	↑
55 445	liczba umów zawartych	7,14%	↓
15,715 mld zł	wartość umów zawartych	6,87%	↓
283 150 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	0,40%	↑
199,69 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	0,99 pkt.	↑
42,03%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	0,85 pkt. proc.	↓
98,33%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,22 pkt. proc.	↓
65,35%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	1,60 pkt. proc.	↑
9 021 zł	średnia cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> mieszkania w Warszawie	2,63%	↑
1 868 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	0,49%	↑



W CAŁYM 2019 ROKU W POLSCE UDZIELONO 225 073 NOWE KREDYTY MIESZKANIOWE O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 62,629 MLD ZŁ. OZNACZA TO, ŻE WYNIKI AKCJI KREDYTOWEJ MINIONEGO ROKU W UJĘCIU ILOŚCIOWYM BYŁY NAJLEPSZE OD 2010 ROKU, NATOMIAST W UJĘCIU WARTOŚCIOWYM UZYSKANO NAJLEPSZY WYNIK W HISTORII.

*dr Jacek Furga*

*Przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich i Prezes Zarządu Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.*

## Szanowni Państwo,

to już czterdziesta druga edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich! Przez 11 lat systematycznie, co kwartał, dostarczamy Państwu aktualne informacje o akcji kredytowej polskich banków w obszarze finansowania nieruchomości mieszkaniowych oraz o trendach i cenach transakcyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W najnowszej edycji Raportu prezentujemy wyniki czwartego kwartału i całego roku 2019 w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów oraz danych za rok 2018. Prognozowaliśmy, że będzie co najmniej tak dobrze jak rok wcześniej, ale skala wzrostu akcji kredytowej w 2019 roku była jeszcze wyższa niż prognozy Centrum AMRON.

W całym 2019 roku w Polsce udzielono **225 073** nowe kredyty mieszkaniowe o łącznej wartości **62,629 mld zł**, czyli więcej odpowiednio o prawie **6%** i ponad **16%** w porównaniu do wyników roku poprzedniego. Oznacza to, że wyniki akcji kredytowej minionego roku w ujęciu ilościowym były najlepsze od 2010 roku, natomiast w ujęciu wartościowym uzyskano najlepszy wynik w historii. Wzrost wartości zaciąganych w roku 2019 kredytów mieszkaniowych wynikał w dużej mierze ze wzrostu średniej wartości udzielanych kredytów – o prawie 10%. Na koniec 2019 roku łączna liczba czynnych kredytów mieszkaniowych osiągnęła poziom **2 389 311** sztuk, a całkowity stan zadłużenia z tego tytułu wyniósł **443,1 mld zł**. Podobnie jak w latach poprzednich, sytuację na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i kredytów hipotecznych kształtowała przede wszystkim dobra

koniunktura w polskiej gospodarce i związany z nią wzrost płać, a także historycznie niskie stopy procentowe NBP, zapewniające niski koszt obsługi kredytu hipotecznego i zachęcające do poszukiwania alternatywnych do lokat bankowych możliwości lokowania oszczędności.

Pomimo trwającej od kilku lat hossy na rynku kredytów mieszkaniowych, wskaźnik relacji zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych do PKB jest nadal jednym z najniższych w UE – co daje przestrzeń dla dalszych wzrostów. Również jakość spłaty kredytów mieszkaniowych jest na wysokim, stabilnym poziomie.

W 2019 roku padł kolejny rekord na rynku mieszkaniowym – do użytkowania oddano **207 224** mieszkania, czyli o **11,91%** więcej niż rok wcześniej. Był to najlepszy wynik od 1989 roku. Jednocześnie ruszyła budowa **237 281** lokali mieszkalnych (o 6,93% więcej w porównaniu do roku poprzedniego) i wydano pozwolenia na budowę kolejnych **268 483** mieszkań (więcej o **4,44%**). I to wszystko pomimo występowania tych samych co przed rokiem barier – konsekwentnego i dynamicznego wzrostu cen gruntów pod zabudowę oraz wzrostu kosztów budowy mieszkań, zarówno w zakresie wykonawstwa, jak i kosztów nabycia materiałów budowlanych.

Na rynku mieszkaniowym kontynuowany był wzrost cen. Pod tym względem na prowadzeniu znalazła się Łódź, gdzie średnia cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> mieszkania wzrosła w ciągu roku aż

o **19,90%**. Zaległości odrabiał też rynek w Białymstoku i aglomeracji katowickiej przy średnich wzrostach cen odpowiednio o **15,65%** i **15,10%**. Najniższy wzrost zanotowano w Poznaniu – o **8,41%**. Wzrosty cen w Warszawie, Krakowie i Gdańsku wyniosły ok. **12%**.

W ujęciu rocznym odnotowano już zdecydowanie niższy niż w okresach poprzednich wzrost średnich stawek czynszu najmu mieszkań. Najbardziej wzrósł koszt najmu mieszkania w Gdańsku – o **6,96%** oraz w Warszawie – o **5,71%**. W pozostałych miastach zmiany nie przekroczyły **5%**.

Brak możliwości zaspokojenia popytu na mieszkania na rynku pierwotnym powoduje, że klienci przenoszą swoje poszukiwania na rynek wtórny, którego atutem jest większa różnorodność produktów, duża rozpiętość cenowa, ale przede wszystkim dostępność mieszkań od ręki, czego nie może zagwarantować rynek mieszkań deweloperskich. To zainteresowanie rynkiem wtórnym wykorzystują tzw. flipperzy, których aktywność wzmacnia wzrost cen transakcyjnych na tym rynku.

Wzrost cen skutkuje stopniowym spadkiem średniej powierzchni użytkowej nabywanych mieszkań. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań, które były przedmiotem obrotu w 2019 roku w ośmiu największych aglomeracjach Polski spadła do **53 m<sup>2</sup>**.

Przybierający na tempie wzrost akcji kredytowej, przekładający się również na coraz szybszy wzrost cen transakcyjnych budzi niepokój analityków. Obserwowana od początku 2013 roku koniunktura na rynku mieszkaniowym znajduje uzasadnienie we wskaźnikach makroekonomicznych, chociaż daje się wyczuć pewną atmosferę zaniepokojenia, a niektórzy analitycy wręcz mówią o otwarciu o rosnącej bańce spekulacyjnej i cenowej. Nie obawiamy się jednak „bańki spekulacyjnej” na rynku mieszkaniowym. Obecnie kredytowanie hipoteczne zdecydowanie różni się od tego sprzed 10-12 lat. Przede wszystkim kredyty mieszkaniowe udzielane są aktualnie przy niższym poziomie wskaźnika DTI. Średni wskaźnik DTI dla klientów, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy w 2019 roku wyniósł **36%**. Zdecydowanie inne jest też podejście kredytobiorców i charakter finansowanych zakupów. Nie obserwujemy irracjonalnych zachowań uczestników rynku mieszkaniowego. Może natomiast niepokoić to, że większość kredytów udzielana jest ze zmienną stopą procentową oraz to, że kredyty wysokokwotowe charakteryzują

się wyższym poziomem szkodowości, ale tak było zawsze. Realne wzrosty cen transakcyjnych wcale nie są tak duże jak się powszechnie uważa, osiągając poziom cen z roku 2006, a niedobór mieszkań w Polsce nadal jest wysoki.

Sięganiu po coraz wyższe kredyty sprzyja wzrost polskiej gospodarki i rosnące płace. To z kolei umożliwia akceptowanie stale rosnących cen mieszkań. Ceny wzrastają już nie tylko z powodu drożejących materiałów budowlanych, rosnących cen gruntów oraz rosnących kosztów pracy w sektorze budowlanym. Na to wszystko nakłada się powtarzana systematycznie przez Prezesa NBP deklaracja, że dopóki będzie sprawował swój urząd, oprocentowanie złotówki (rekordowo i niezmiennie od marca 2015 roku niskie) nie ulegnie podwyższeniu.

A co nas czeka w roku 2020? Na rozwój rynku kredytów mieszkaniowych wpływ będą miały przede wszystkim rosnące ceny nieruchomości. Wzrostem sprzyja także ciągle wysoki popyt oraz możliwy dalszy wzrost liczby osób traktujących zakup mieszkań jako alternatywę inwestycyjną. Hamulcem mogą okazać się istotne braki zasobów gruntowych, które przełożą się na spadek liczby ofert deweloperów oraz zmiany w polityce kredytowej wynikające z prawdopodobnej zmiany cyklu kredytowego, które spowodują zmniejszenie dostępności i wzrost ceny kredytu. Źródłem ryzyka może być również wysoka koncentracja na rynku kredytów mieszkaniowych, około 75% sprzedaży kredytów hipotecznych należy do 5 banków, co sprawia, że zmiana polityki kredytowej w jednym z nich może wpłynąć na ograniczenie podaży. A w okresie prognozowanych fuzji i konsolidacji o taki ruch nietrudno.

Innym zagrożeniem może okazać się otwarcie granicy niemieckiej dla obywateli Ukrainy, którzy obecnie są główną siłą napędową polskich firm budowlanych. Jeśli specjaliści zza wschodniej granicy ruszą na Zachód, koszty robocizny pójdą w górę, znacząco podnosząc ceny mieszkań, oraz niekorzystnie oddziałując na rodzimy rynek nieruchomości.

O ile nie będziemy mieć w najbliższych miesiącach do czynienia z dynamicznymi zmianami politycznymi, w tym regulacyjnymi i gospodarczymi w otoczeniu rynku mieszkaniowego, sytuację na rynku kształtować będzie przede wszystkim spowolnienie gospodarcze, wpływające stopniowo i w dłuższej perspektywie na wyhamowanie popytu na mieszkania. Już w doniesieniach prasowych pojawiają się sygnały, że rząd rozważa wprowa-

dzenie regulacji, które utrudnią zaciąganie kredytów hipotecznych, a z drugiej strony pojawiają się pomysły by uderzyć specjalnym podatkiem w tych, którzy nabywają drugie, czy kolejne mieszkanie.

Na tle dynamicznie rozwijającego się rynku mieszkaniowego coraz słabiej wygląda realizowany już od ponad 4 lat rządowy Program „Mieszkanie Plus”. I nic nie zapowiada poprawy w tym zakresie. Bardzo trudno ocenić, co może oznaczać zapowiedziany przez nowego członka rządu – panią Minister Rozwoju – reset programu, jednak dotychczasowe działania w tym obszarze sugerowałyby raczej daleko posunięty sceptycyzm. Realizacja rządowych projektów trwa tak długo i kosztuje tak dużo, że przejada to cały możliwy zysk (dla Państwa, dla społeczeństwa), a zanim powstaną mieszkania w ramach programów rządowych to znów zmieniają się realia rynku i okazuje się, że kolejne tysiące osób nie stać na mieszkanie, bo podrożało, a z programu zabraknie. Bo czy Pani Minister Jadwiga Emilewicz może okazać się skuteczniejsza od Pana Premiera Mateusza Morawieckiego, który w lutym 2018 roku osobiście objął przewodzenie Rady Mieszkalnictwa, w skład której wchodziło jeszcze 6 „pełnych” ministrów?

Rząd powinien skoncentrować się na uporządkowaniu otoczenia działania banków hipotecznych, w tym zwłaszcza przygotowaniu rynku kapitałowego na przyjęcie kolejnych emisji listów zastawnych, a także na kreowaniu długoterminowych oszczędności gospodarstw domowych na cele mieszkaniowe poprzez uruchomienie kas oszczędnościowo-budowlanych. 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. Bez tej, obecnie tak ostro od kilku lat krytykowanej oferty bankowej, efekty budownictwa mieszkaniowego w okresie od momentu przystąpienia Polski do Unii Europejskiej byłyby skromniejsze o co najmniej 20%.

Założenia Programu „Mieszkanie Plus” nie służą rozwojowi budownictwa mieszkaniowego, nie motywują do aktywnego uczestnictwa w takim rozwoju tych najbardziej potrzebujących. Państwo nie powinno zdejmować z obywateli obowiązku dbania i zabiegania o swoje sprawy, w tym o zapewnienie „własnego” mieszkania. Aberracją

jest budowanie mieszkań na wynajem przez państwo i jeszcze dopłacanie do czynszu tym, którzy do tych „tanich, bo budowanych przez państwo” mieszkań na wynajem się wprowadzą. Nie jest sztuką budować tanio, ale wysokie koszty utrzymania i eksploatacji takich zasobów mieszkaniowych oraz negatywnych skutków dla środowiska będziemy ponosić wszyscy. Chociażby poprzez fundowanie dopłat do czynszu dla mieszkańców tych mieszkań.

Żadnego rządu nie stać na „rozdawnictwo mieszkań”. Niezbędne są rozwiązania motywujące do dodatkowych starań, wysiłku i ograniczenia konsumpcji w społeczeństwie na dorobku. Niezbędne jest pilne podjęcie działań na rzecz edukacji, promocji i budowania etosu oszczędzania oraz moralności finansowej, rzetelności wywiązywania się z zaciąganych zobowiązań, w tym również finansowych!

Aby odnieść sukces w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, budownictwo mieszkaniowe, system jego finansowania i system zaspokajania tych potrzeb muszą stać się składową pewnej umowy społecznej. Niezbędne są rozwiązania systemowe, długoterminowe i powszechne. Musimy zrozumieć sens zbiorowego wysiłku i zaakceptować zaangażowanie środków publicznych w rozwiązywanie potrzeb mieszkaniowych. W interesie nas wszystkich. Ale muszą to być działania efektywne, budujące i wzmacniające zaufanie do państwa i wspólnoty.

Pamiętajmy, iż Polska nadal jest na tle krajów europejskich na ostatnim, czasem na przedostatnim miejscu w rankingach zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli.

Zapraszam więc do lektury Raportu. Będziemy zobowiązani za wszelkie uwagi pozwalające na doskonalenie jego kolejnych wersji. Pytania i sugestie proszę kierować na adres e-mail: [raport@amron.pl](mailto:raport@amron.pl). 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

Obawy analityków o wyniki roku 2019 na rynku mieszkaniowym nie potwierdziły się. Hossa nadal trwa i na chwilę obecną trudno jest mówić o rychłym załamaniu. 2019 rok był bardzo udany zarówno dla deweloperów, jak i dla sektora bankowego. Rosnące ceny wydają się być nadal akceptowalne przez nabywców. Popyt rośnie, nic więc dziwnego, że deweloperzy zanotowali najlepsze roczne wyniki w całej historii działalności sektora, nie tylko w zakresie lokali oddanych do użytkowania, ale także pod względem pozyskiwanych pozwoleń na budowę. Jednocześnie skala akcji kredytowej zanotowana w minionym roku przerosła oczekiwania, a portfel nowych kredytów mieszkaniowych osiągnął rekordową wartość prawie 63 mld zł, czyli więcej nawet niż w latach 2007 – 2008.

Dla przyszłości rynku mieszkaniowego kluczowe znaczenie będzie miała sytuacja makroekonomiczna kraju oraz nowe regulacje prawne. Spadające tempo wzrostu gospodarczego zapowiada spowolnienie gospodarcze, które można już zauważyć w Stanach Zjednoczonych i niektórych krajach Europy Zachodniej. Jednak czynniki, które w ostatnich latach napędzały popyt na mieszkania w Polsce, czyli niskie bezrobocie, rosnące płace i bardzo niskie stopy procentowe nadal działają. Pomimo narastających trudności w pozyskiwaniu nowych gruntów pod zabudowę, deweloperzy nadal dysponują sporymi rezerwami, a planowane włączenie ich do Programu „Mieszkanie Plus” może jeszcze poprawić sytuację. Pozytywny wymiar dla rozwoju rynku deweloperskiego miałyby też uchwalenie zapowiadanej od dawna ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości (FINN).

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

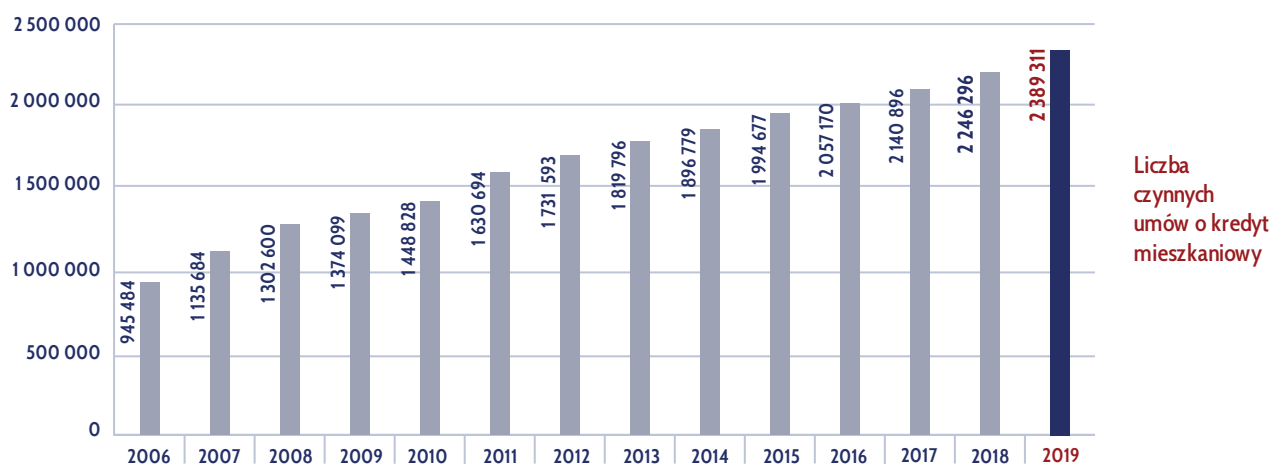
- korzystna sytuacja na rynku pracy (niskie bezrobocie i rosnące wynagrodzenia), niskie stopy procentowe NBP (stopa referencyjna NBP niezmiennie na poziomie 1,5%) oraz brak atrakcyjnych alternatywnych możliwości lokowania wolnych środków finansowych wpływały na rosnący popyt na mieszkania pomimo ich wysokich cen;
- spadające tempo wzrostu PKB zapowiadające spowalnianie polskiej gospodarki, które może ochłodzić optymizm konsumentów;
- rosnący wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (w grudniu 2019 roku na poziomie 3,4%) wynikający przede wszystkim z rosnących cen usług oraz żywności;
- znaczny nominalny wzrost cen lokali mieszkalnych, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, wynikający z wysokiego popytu przy jednoczesnym ograniczeniu podaży na rynku pierwotnym, będącym następstwem rosnących kosztów budowy i cen gruntów;
- wysokie tempo sprzedaży i bardzo niski odsetek gotowych mieszkań w ofercie potwierdzający przewagę popytu nad podażą;
- tzw. „specustawa mieszkaniowa” nie przyniosła oczekiwanych skutków w zakresie pozyskiwania nowych gruntów pod inwestycje, a wnioski deweloperów o lokalizację inwestycji mieszkaniowej grzęzły w procedurach formalnych;
- przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dniem 1 stycznia 2019 roku wywołało zamieszanie i opóźnienia przy sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych;
- nowelizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, która weszła w życie 26 czerwca 2019 roku, zwiększyła swobodę obrotu ziemią rolną i odblokowała działki w obrębie miast, ale tylko te o powierzchni do 1 ha;
- skala efektów Programu „Mieszkanie Plus” nadal nie jest satysfakcjonująca i nie ma wpływu na polski rynek nieruchomości – do tej pory powstało 867 mieszkań, a 1 907 lokali jest w budowie;
- rządowy program dopłat do czynszów najmu „Mieszkanie na Start”, pomimo funkcjonowania od 1 stycznia 2019 roku nie miał wpływu na wysokość rynkowych stawek czynszów.

# SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

## Czynne kredyty mieszkaniowe

Według stanu na koniec 2019 roku łączna liczba czynnych umów kredytowych przeznaczonych na cele mieszkaniowe wyniosła **2 389 311** sztuk, co

oznacza przyrost o **1,74%** (nominalnie o **40 938** umów) w porównaniu do stanu na koniec III kwartału. W odniesieniu do wyniku zanotowanego na koniec roku 2018 portfel kredytów mieszkaniowych w Polsce powiększył się o **143 015** umów, czyli **6,37%**.

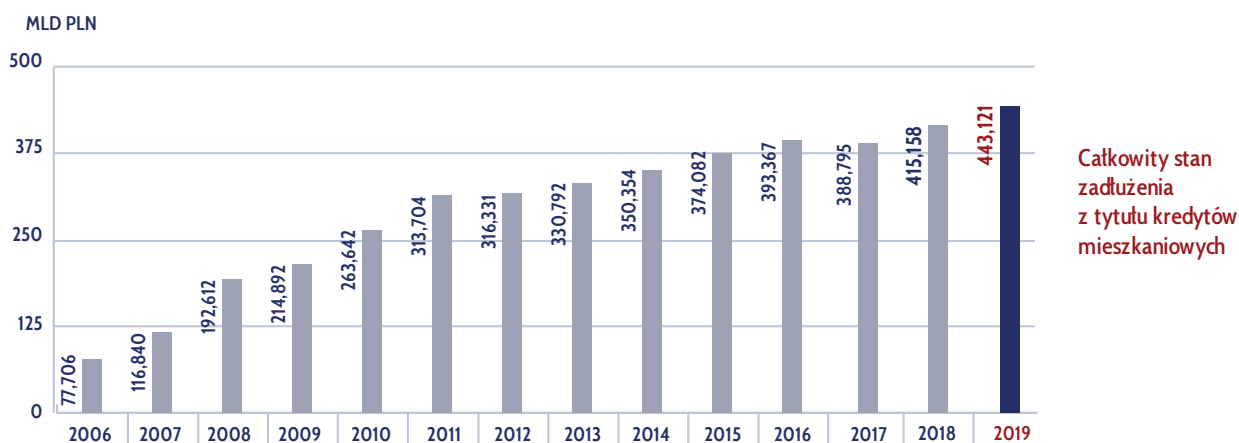


ŹRÓDŁO: SARFIN

## Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

W IV kwartale 2019 roku całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych wzrósł o **3,900 mld zł**,

czyli **0,89%** w porównaniu do poprzedniego kwartału i na koniec roku wyniósł **443,121 mld zł**. W porównaniu do stanu zanotowanego na koniec 2018 roku, był to wynik wyższy o **6,74%** (nominalnie **27,963 mld zł**).



ŹRÓDŁO: SARFIN

## Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

W okresie od października do grudnia 2019 roku zarejestrowano niewielki spadek sprzedaży kredytów mieszkaniowych w porównaniu do poprzedniego kwartału zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym. W badanym okresie banki w Polsce udzieliły **55 445** nowych kredytów hipotecznych przeznaczonych na cele mieszkaniowe, czyli o **7,14%** (o **4 262** sztuki) mniej niż w III kwartale

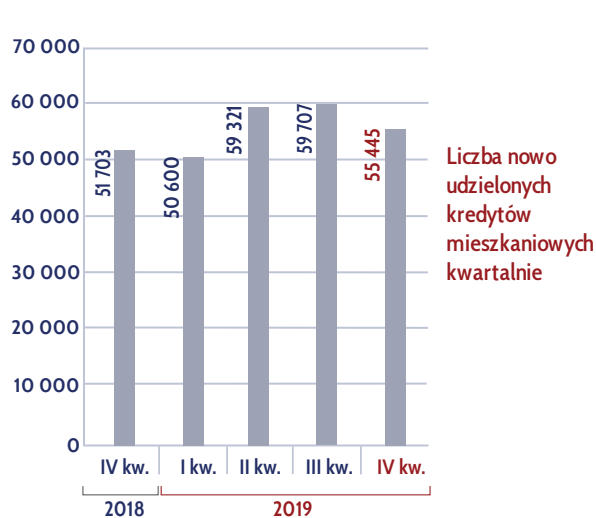
ubiegłego roku. Łączna wartość udzielonych kredytów wyniosła **15,715 mld zł**, co oznacza spadek o **6,87%** (nominalnie o **1,159 mld zł**) w ujęciu kwartalnym.

Natomiast w porównaniu do IV kwartału 2018 roku, wyniki akcji kredytowej były lepsze. W IV kwartale 2019 roku zawarto o **3 742 (7,24%)** więcej umów o kredyt mieszkaniowy o łącznej wartości wyższej o **2,089 mld zł (15,33%)**.

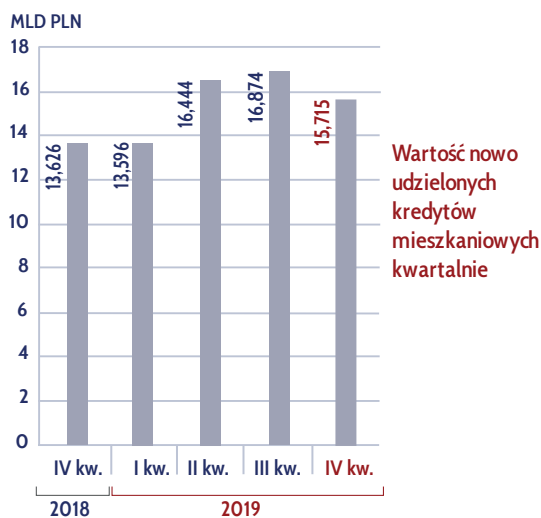
OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
IV kw. 2018	13,626	0,41% ↗	51 703	0,67% ↘
I kw. 2019	13,596	0,22% ↘	50 600	2,13% ↘
II kw. 2019	16,444	20,95% ↗	59 321	17,24% ↗
III kw. 2019	16,874	2,62% ↗	59 707	0,65% ↗
IV kw. 2019	15,715	6,87% ↘	55 445	7,14% ↘

Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych kwartalnie

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

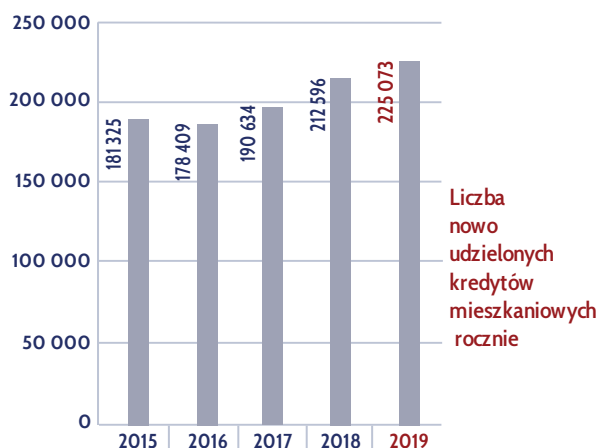
Skala akcji kredytowej w Polsce zanotowana w minionym roku przerosła oczekiwania analityków rynku finansowania nieruchomości. W całym 2019 roku udzielono **225 073** nowe kredyty mieszkaniowe

o łącznej wartości **62,629 mld zł**, czyli więcej o **5,87%** (**12 477** umów) w ujęciu ilościowym i o **16,30%** (nominalnie **8,777 mld zł**) więcej w ujęciu wartościowym w porównaniu do wyników roku 2018.

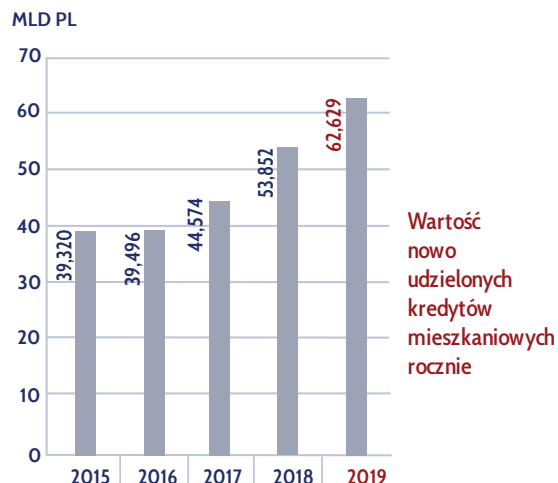
OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni rok	LICZBA	ZMIANA / poprzedni rok
2015	39,320	6,78% ↗	181 325	4,16% ↗
2016	39,496	0,45% ↗	178 409	1,61% ↘
2017	44,574	12,86% ↗	190 634	6,85% ↗
2018	53,852	20,82% ↗	212 596	11,52% ↗
2019	62,629	16,30% ↗	225 073	5,87% ↗

Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych rocznie

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

## Waluta kredytu

W strukturze walutowej wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych już od kilku lat zachodzą jedynie minimalne zmiany. W IV kwartale 2019 roku udział kredytów złotych wyniósł **98,33%**, czyli mniej o **0,22 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Jednocześnie o **0,16 p.p.** wzrósł udział kredytów denominowanych w euro, które stanowiły **1,13%** wartości wszystkich nowych kredytów hipotecznych, a udział kredytów udzielonych w innych obcych walutach wyniósł **0,53%**, czyli więcej o **0,06 p.p.** Odsetek kredytów

denominowanych we franku szwajcarskim pozostała na poziomie z poprzedniego kwartału.

W porównaniu do IV kwartału 2018 roku zanotowano wzrost udziału wartości nowo udzielonych kredytów w złotówkach o **0,15 p.p.** Odsetek kredytów mieszkaniowych w euro spadł o **0,10 p.p.**, udział kredytów denominowanych w pozostałych walutach – o **0,05 p.p.**, natomiast udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim utrzymuje się na poziomie **0,01%**.

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
IV kw. 2018	98,18%	0,01%	1,23%	0,58%
I kw. 2019	98,49%	0,01%	1,05%	0,45%
II kw. 2019	98,58%	0,01%	0,98%	0,43%
III kw. 2019	98,55%	0,01%	0,97%	0,47%
IV kw. 2019	98,33%	0,01%	1,13%	0,53%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów kwartalnie

ŹRÓDŁO: SARFIN

W całym 2019 roku kredyty udzielone w złotówkach stanowiły **98,49%** wszystkich nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych, czyli o **0,14 p.p.** więcej w porównaniu do poprzedniego roku. Udział kredytów denominowanych w walutach obcych

wyniósł **1,51%**, w tym **1,03%** 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 2018 roku), a kredyty w innych obcych walutach stanowiły **0,47%** (o **0,05 p.p.** mniej).

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
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%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów rocznie

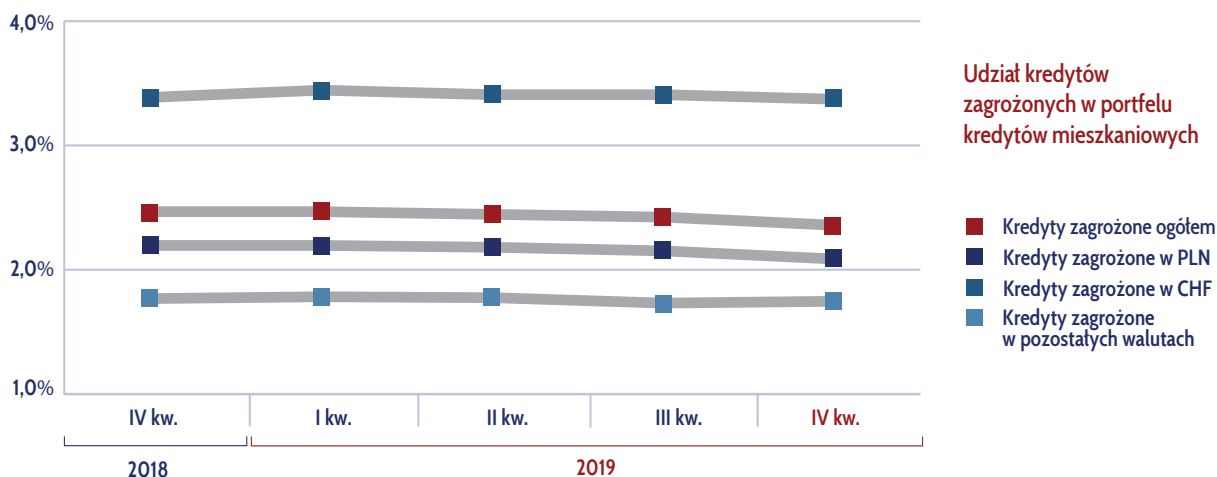
ŹRÓDŁO: SARFIN

## Jakość portfela kredytowego

W IV kwartale 2019 roku udział kredytów zagrożonych w portfolio kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł **2,33%**, czyli o **0,09 p.p.** mniej w odniesieniu do poprzedniego kwartału. W ujęciu kwartalnym poprawiła się jakość zarówno kredytów złotówkowych, jak i kredytów we franku szwajcarskim – udział kredytów z zaległościami w spłacie spadł odpowiednio o **0,09 p.p.** (do poziomu **2,05%** portfela) i **0,05 p.p.** (do poziomu **3,35%**). Jednocześnie

zanotowano wzrost udziału kredytów zagrożonych w pozostałych walutach obcych o **0,05 p.p.** do poziomu **1,83%**.

W porównaniu do IV kwartału 2018 roku, udział zagrożonych kredytów mieszkaniowych ogółem spadł o **0,15 p.p.** Udział złotówkowych kredytów z zaległościami w spłacie spadł o **0,15 p.p.**, udział kredytów zagrożonych we franku szwajcarskim spadł o **0,02 p.p.**, natomiast udział zagrożonych kredytów mieszkaniowych w pozostałych obcych walutach nie zmienił się.



ŹRÓDŁO: NBP

OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
IV kw. 2018	2,48%	2,20%	3,37%	1,83%
I kw. 2019	2,48%	2,20%	3,45%	1,85%
II kw. 2019	2,45%	2,18%	3,40%	1,84%
III kw. 2019	2,42%	2,14%	3,40%	1,78%
IV kw. 2019	2,33%	2,05%	3,35%	1,83%

Udział kredytów zagrożonych w portfolio kredytów mieszkaniowych

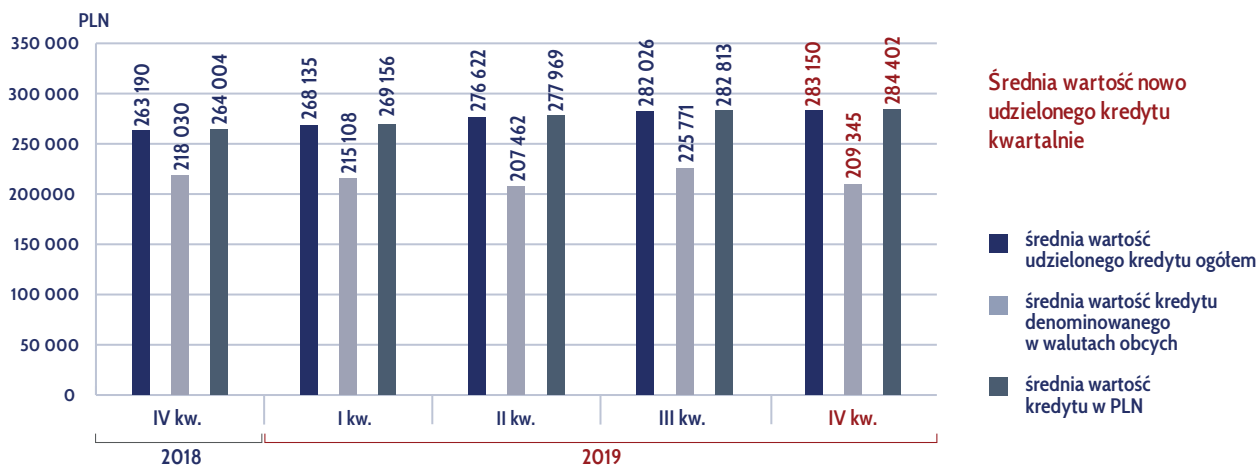
ŹRÓDŁO: NBP

## Średnia wartość kredytu

W IV kwartale 2019 roku średnia wartość kredytu mieszkaniowego ogółem wyniosła **283 150 zł**, czyli więcej o **1 124 zł (0,40%)** w odniesieniu do poprzedniego kwartału. Wynika to ze wzrostu przeciętnej kwoty nowych kredytów mieszkaniowych w złotych – o **1 589 zł (0,56%)** w stosunku do wartości zanotowanej w III kwartale 2019 roku, czyli do poziomu **284 402 zł**. Jednocześnie zanotowano znaczny spadek średniej wartości kredytu wa-

lutowego – o **16 426 zł**, czyli **7,28%**, do poziomu **209 345 zł**.

W odniesieniu do IV kwartału 2018 roku, w badanym okresie zanotowano istotny wzrost przeciętnej wartości nowo udzielonych kredytów w złotych – o **7,73%** (nominalnie **20 398 zł**), przy jednoczesnym spadku średniej wartości kredytów denominowanych w obcych walutach – o **3,98%** (nominalnie **8 685 zł**). Średnia wartość kredytu hipotecznego ogółem była wyższa o **7,58%** (**19 960 zł**) niż w analogicznym kwartale 2018 roku.



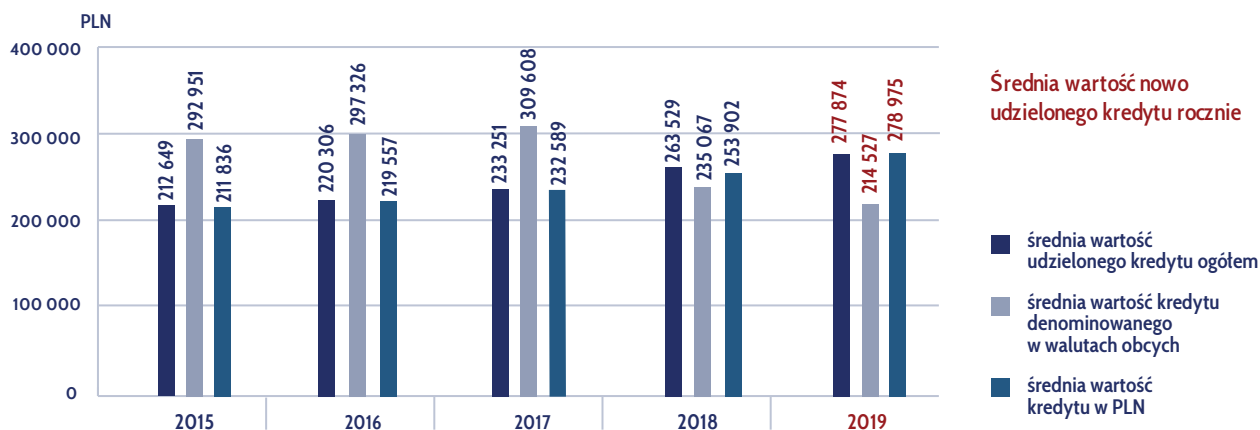
ŹRÓDŁO: SARFIN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
IV kw. 2018	263 190	218 030	264 004
I kw. 2019	268 135	215 108	269 156
II kw. 2019	276 622	207 462	277 969
III kw. 2019	282 026	225 771	282 813
IV kw. 2019	283 150	209 345	284 402

ŹRÓDŁO: SARFIN

Już od kilku lat obserwujemy wyraźny wzrost zarówno średniej wartości nowo udzielonych kredytów w złotych, jak i kredytów mieszkaniowych ogółem, co jest bezpośrednim efektem wzrostu wysokości kredytów złotych. W 2019 roku przeciętna wartość nowego kredytu złotówkowego wzrosła o **9,88%**

(nominalnie o **25 073 zł**), natomiast kredytu w obcych walutach spadła o **8,74%** (**20 540 zł**). Tym samym przeciętna wartość wszystkich kredytów mieszkaniowych udzielonych w 2019 roku wzrosła o **9,60%**, czyli o **24 345 zł** w porównaniu do roku poprzedniego i wyniosła **277 874 zł**.



Źródło: SARFiN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
2015	212 649	292 951	211 836
2016	220 306	297 326	219 557
2017	233 251	309 608	232 589
2018	263 529	235 067	253 902
2019	277 874	214 527	278 975

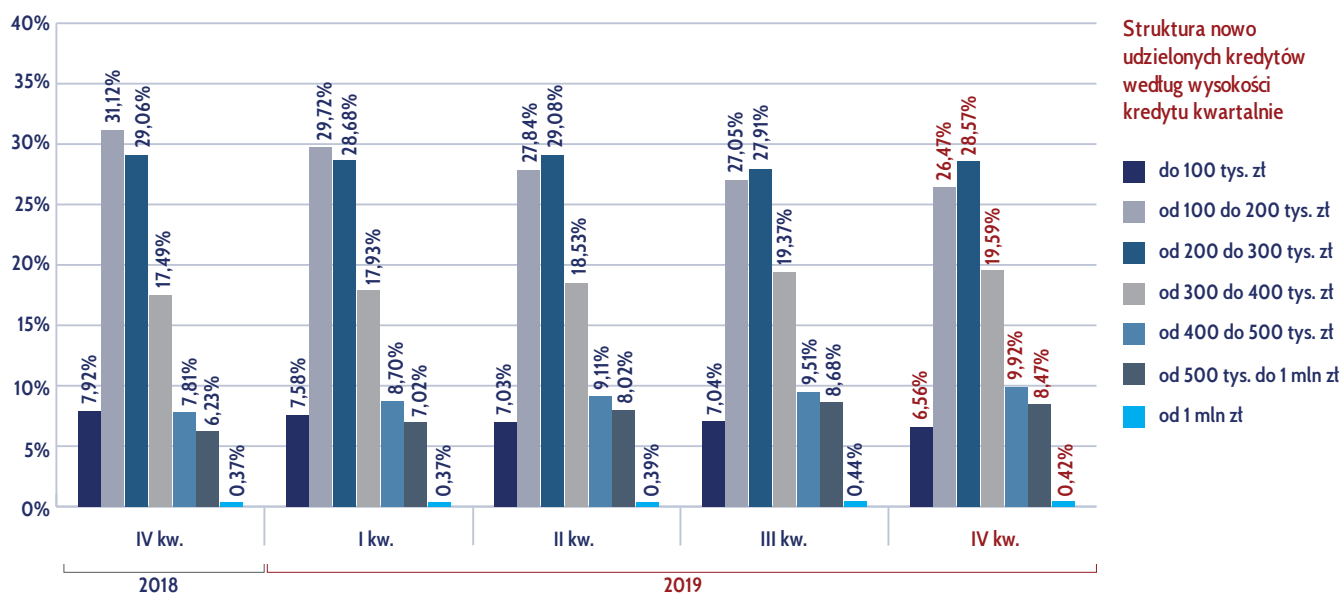
Średnia wartość nowo udzielonego kredytu rocznie

Źródło: SARFiN

## Struktura wysokości kredytu

W IV kwartale 2019 roku zanotowano niewielki spadek udziału kredytów o najniższych wartościach. Kredyty z przedziału wartości do 100 tys. zł stanowiły **6,56%** wszystkich nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych, czyli mniej o **0,48 p.p.** w porównaniu do III kwartału 2019 roku, natomiast odsetek kredytów mieszkaniowych o wartości od 100 do 200 tys. zł wyniósł **26,47%**, czyli mniej o **0,58 p.p.** Nieznacznie, bo o **0,21 p.p.** spadł również udział kredytów z kategorii od 500 tys. zł do 1 mln zł i wyniósł **8,47%**. Udział kredytów o wartości od 1 mln zł nie zmienił się, a w pozostałych kategoriach (od 200 do 500 tys. zł) zanotowano wzrosty. Kredytobiorcy najczęściej zadłużali się na kwotę od 200 do 300 tys. zł – w badanym kwartale odsetek takich kredytów stanowił **28,57%**.

W porównaniu do IV kwartału 2018 roku, zanotowano wyraźny spadek udziału kredytów z kategorii wartości od 100 do 200 tys. zł – o **4,65 p.p.** Do nieznacznych spadków doszło również w kategorii do 100 tys. zł oraz od 200 do 300 tys. zł – odpowiednio o **1,36 p.p.** i **0,49 p.p.** Udział kredytów o najwyższej wartości, czyli od 1 mln zł nie uległ zmianie, natomiast w pozostałych kategoriach wartości zarejestrowano wzrosty. W IV kwartale 2019 roku odsetek kredytów mieszkaniowych z przedziału wartości 300 – 400 tys. zł był wyższy o **2,10 p.p.** w porównaniu do IV kwartału 2018 roku, kredytów o wartości od 400 do 500 tys. zł – o **2,11 p.p.**, a tych z przedziału pomiędzy 500 tys. zł i 1 mln zł – o **2,24 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

	IV kw. 2018	I kw. 2019	II kw. 2019	III kw. 2019	IV kw. 2019
do 100 tys. zł	7,92%	7,58%	7,03%	7,04%	6,56%
od 100 do 200 tys. zł	31,12%	29,72%	27,84%	27,05%	26,47%
od 200 do 300 tys. zł	29,06%	28,68%	29,08%	27,91%	28,57%
od 300 do 400 tys. zł	17,49%	17,93%	18,53%	19,37%	19,59%
od 400 do 500 tys. zł	7,81%	8,70%	9,11%	9,51%	9,92%
od 500 tys. do 1 mln zł	6,23%	7,02%	8,02%	8,68%	8,47%
od 1 mln zł	0,37%	0,37%	0,39%	0,44%	0,42%

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu kwartalnie

ŹRÓDŁO: SARFIN

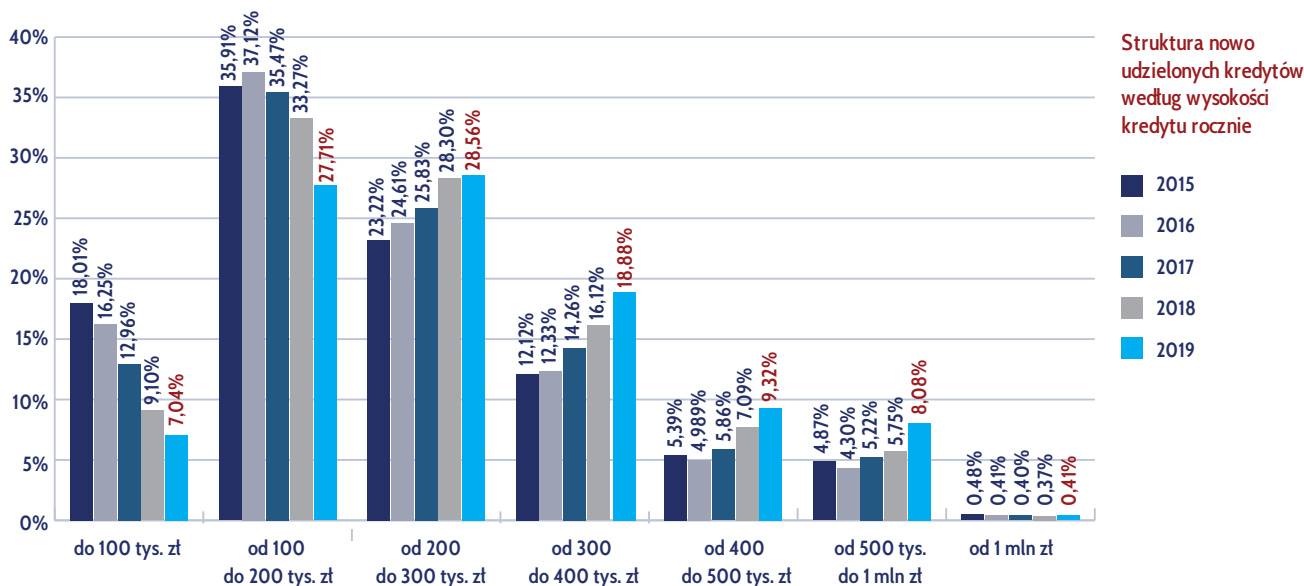
W ujęciu rocznym (2019/2018) widać wyraźny spadek popularności kredytów o wartości do 100 tys. zł oraz od 100 do 200 tys. zł – ich udziały w portfelu nowych kredytów mieszkaniowych wyniosły odpowiednio **7,04%** oraz **27,71%** i w porównaniu do roku 2018 były niższe o **2,06 p.p.** i **5,56 p.p.** Wzrósł natomiast udział kredytów na wyższe kwoty. W minionym roku odsetek kre-

dytów mieszkaniowych o wartości od 200 do 300 tys. zł był wyższy o **0,26 p.p.**, tych o wartości od 300 do 400 tys. zł – o **2,76 p.p.**, tych z przedziału pomiędzy 400 i 500 tys. zł – o **2,23 p.p.**, a pomiędzy 500 tys. zł i 1 mln zł – o **2,33 p.p.** Jedynie udział kredytów o najwyższych wartościach (na kwotę od 1 mln zł) pozostał na poziomie z poprzedniego roku.

	2015	2016	2017	2018	2019
do 100 tys. zł	18,01%	16,25%	12,96%	9,10%	7,04%
od 100 do 200 tys. zł	35,91%	37,12%	35,47%	33,27%	27,71%
od 200 do 300 tys. zł	23,22%	24,61%	25,83%	28,30%	28,56%
od 300 do 400 tys. zł	12,12%	12,33%	14,26%	16,12%	18,88%
od 400 do 500 tys. zł	5,39%	4,98%	5,86%	7,09%	9,32%
od 500 tys. do 1 mln zł	4,87%	4,30%	5,22%	5,75%	8,08%
od 1 mln zł	0,48%	0,41%	0,40%	0,37%	0,41%

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu rocznie

ŹRÓDŁO: SARFIN



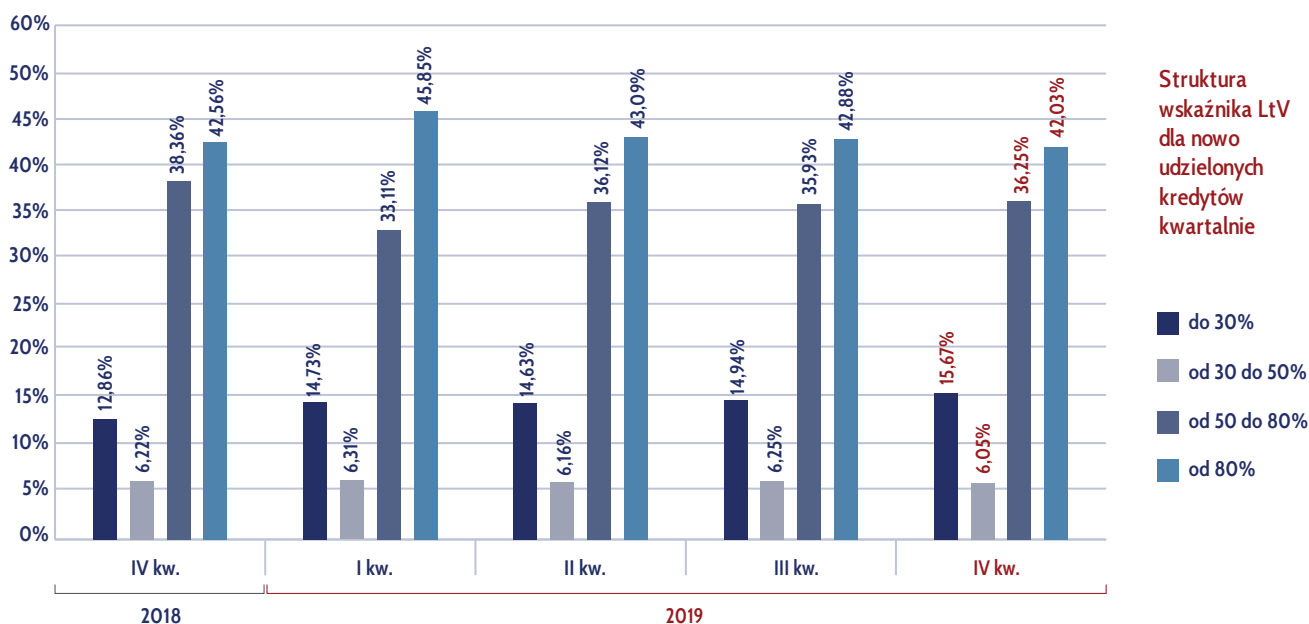
ŹRÓDŁO: SARFIN

## Struktura wskaźnika LtV

Pomimo niewielkiego spadku – o **0,85 p.p.** – udziału kredytów o najwyższym LtV, tj. od 80%, w IV kwartale 2019 roku nadal były one najpopularniejsze i stanowiły **42,03%** wszystkich nowych kredytów mieszkaniowych. W okresie od października do grudnia 2019 roku minimalnie spadł również udział kredytów z LtV od 30 do 50% – o **0,20 p.p.** do poziomu **6,05%**. W porównaniu do III kwartału ubiegłego roku, niewielkie wzrosty zanotowano w przypadku kredytów mieszkaniowych o wskaźniku LtV do 30% – o **0,73 p.p.** oraz

od 50 do 80% – o **0,32 p.p.** Udziały te wyniosły odpowiednio **15,67%** i **36,25%**.

W odniesieniu do analogicznego okresu 2018 roku, na popularności zyskały kredyty z kategorii LtV do 30% – wzrost udziału wyniósł **2,81 p.p.** W pozostałych przedziałach wskaźnika LtV zarejestrowano spadki. W porównaniu do IV kwartału 2018 roku udział kredytów mieszkaniowych o wskaźniku LtV od 30 do 50% spadł o **0,17 p.p.**, udział kredytów z LtV pomiędzy 50 i 80% spadł o **2,11 p.p.**, a odsetek kredytów o LtV od 80% – o **0,53 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

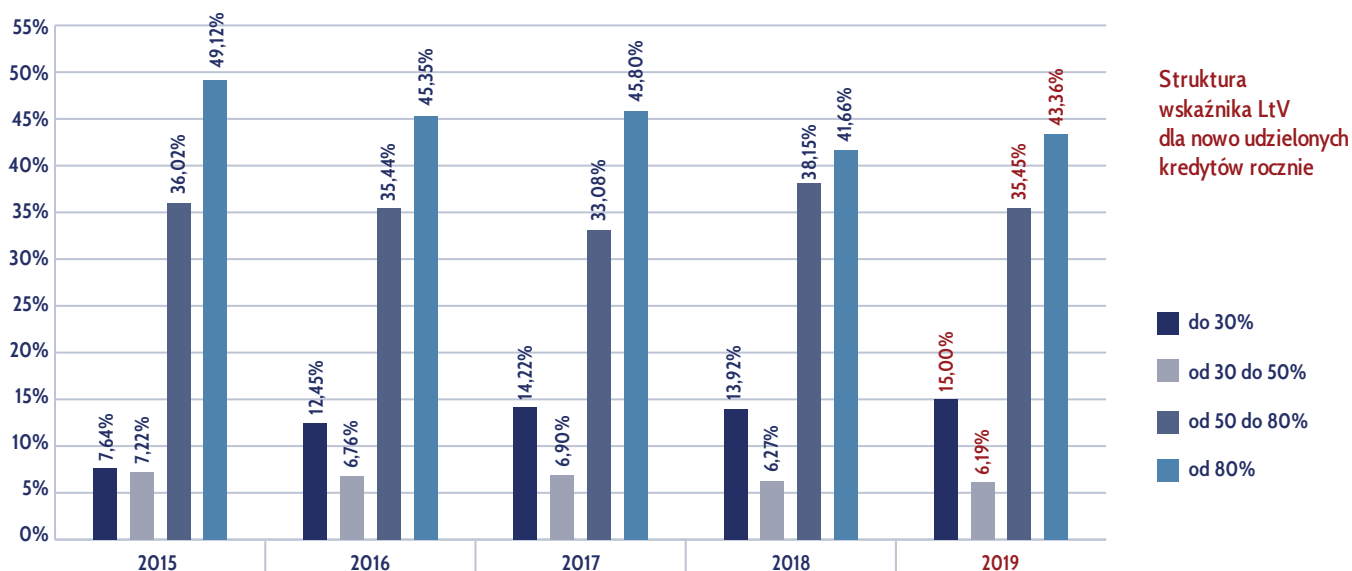
	IV kw. 2018	I kw. 2019	II kw. 2019	III kw. 2019	IV kw. 2019
do 30%	12,86%	14,73%	14,63%	14,94%	15,67%
od 30 do 50%	6,22%	6,31%	6,16%	6,25%	6,05%
od 50 do 80%	38,36%	33,11%	36,12%	35,93%	36,25%
od 80%	42,56%	45,85%	43,09%	42,88%	42,03%

Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów kwartalnie

ŹRÓDŁO: SARFIN

Porównując strukturę wskaźnika LtV nowo udzielonych kredytów w ujęciu rocznym widać niewielki wzrost udziału kredytów o wskaźniku LtV do 30% oraz od 80%, odpowiednio o **1,08 p.p.** i **1,70 p.p.**

Spadła natomiast popularność kredytów hipotecznych o LtV pomiędzy 50% i 80% – udział tego segmentu w 2019 roku wyniósł **35,45%**, co oznacza spadek o **2,70 p.p.** w porównaniu do 2018 roku.



Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów rocznie

- do 30%
- od 30 do 50%
- od 50 do 80%
- od 80%

ŹRÓDŁO: SARFIN

	2015	2016	2017	2018	2019
do 30%	7,64%	12,45%	14,22%	13,92%	15,00%
od 30 do 50%	7,22%	6,76%	6,90%	6,27%	6,19%
od 50 do 80%	36,02%	35,44%	33,08%	38,15%	35,45%
od 80%	49,12%	45,35%	45,80%	41,66%	43,36%

Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów rocznie

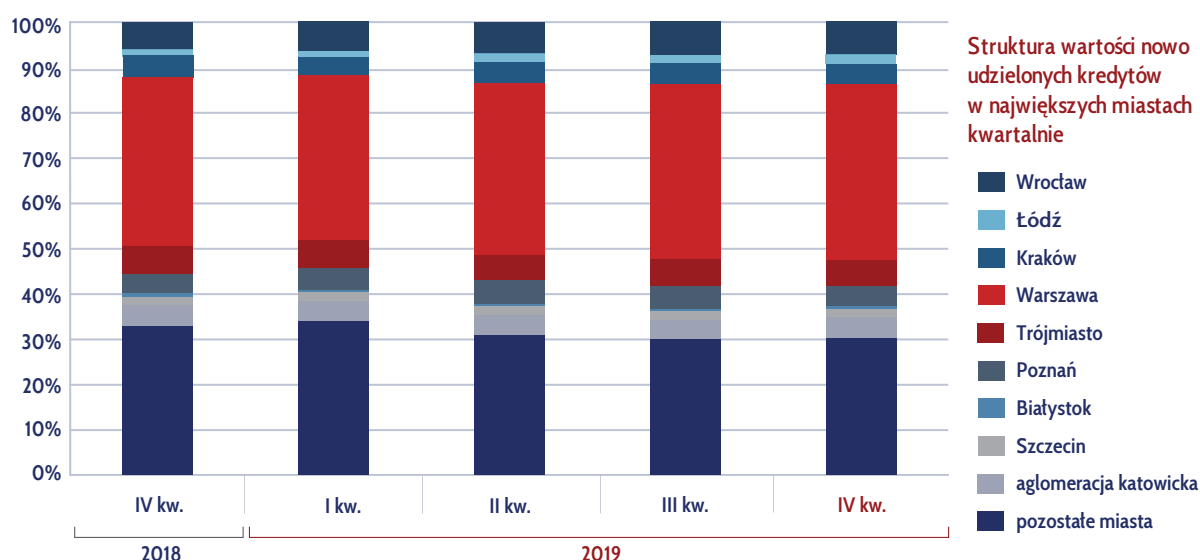
ŹRÓDŁO: SARFIN

## Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W IV kwartale 2019 roku **69,97%** wszystkich nowych kredytów mieszkaniowych zostało udzielonych w największych polskich ośrodkach miejskich – o **0,12 p.p.** mniej w porównaniu do poprzedniego kwartału. W badanym okresie zanotowano niewielki wzrost udziału kredytów udzielonych w Warszawie (o **0,58 p.p.** do poziomu **38,98%**) oraz w aglomeracji katowickiej (o **0,41 p.p.** do poziomu **4,69%**). Jednocześnie spadł odsetek kredytów udzielonych w Trójmieście, Poznaniu i Krakowie,

odpowiednio o **0,51 p.p.**, **0,46 p.p.** i **0,34 p.p.**, natomiast w pozostałych dużych aglomeracjach zanotowano jedynie minimalne zmiany.

W odniesieniu do analogicznego okresu 2018 roku, wzrósł odsetek kredytów hipotecznych udzielonych w Warszawie, Wrocławiu i Łodzi, odpowiednio o **1,60 p.p.**, **1,16 p.p.** i **0,43 p.p.**, natomiast spadek zanotowano jedynie w Trójmieście – o **0,42 p.p.** w odniesieniu do IV kwartału 2018 roku. Odsetek kredytów udzielonych w mniejszych miejscowościach Polski spadł o **2,73 p.p.**, natomiast w pozostałych dużych miastach zmiany były niewielkie.



ŹRÓDŁO: SARFIN

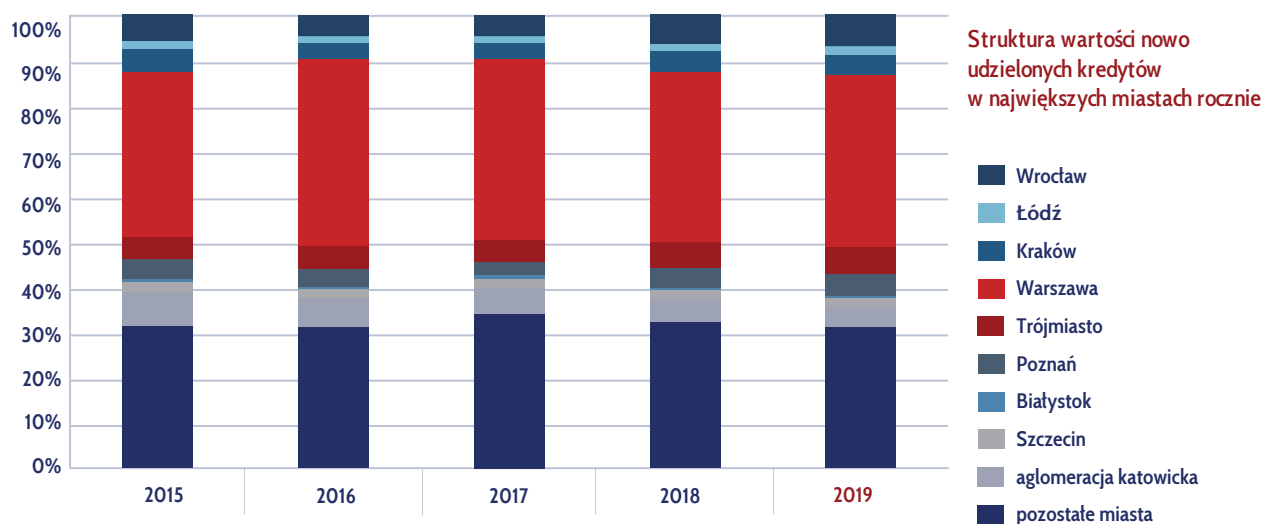
	IV kw. 2018	I kw. 2019	II kw. 2019	III kw. 2019	IV kw. 2019
pozostałe miasta	32,76%	33,83%	30,70%	29,91%	30,03%
aglomeracja katowicka	4,81%	4,54%	4,57%	4,28%	4,69%
Szczecin	1,71%	1,81%	1,89%	1,89%	1,94%
Białystok	0,72%	0,52%	0,63%	0,59%	0,60%
Poznań	4,34%	4,86%	5,10%	4,88%	4,42%
Trójmiasto	6,03%	6,29%	5,60%	6,12%	5,61%
Warszawa	37,38%	36,26%	37,93%	38,40%	38,98%
Kraków	4,51%	4,03%	4,66%	4,74%	4,40%
Łódź	1,59%	1,43%	1,88%	1,80%	2,02%
Wrocław	6,15%	6,43%	7,05%	7,38%	7,31%

Struktura wartości nowo udzielonych kredytów w największych miastach

ŹRÓDŁO: SARFIN

W całym 2019 roku w największych polskich ośrodkach miejskich udzielono **69,00%** wszystkich nowych kredytów mieszkaniowych, czyli o **1,18 p.p.** więcej w porównaniu z rokiem 2018. Spośród badanych aglomeracji zauważalny wzrost udziału wartości nowych kredytów mieszka-

niowych w portfelu zanotowano we Wrocławiu i w Poznaniu (o **0,62 p.p.**) oraz w Warszawie (o **0,55 p.p.**). Spadek udziału zarejestrowano tylko w przypadku aglomeracji katowickiej – do poziomu **4,52%**, czyli o **0,47 p.p.** W pozostałych miastach zmiany były minimalne.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	2015	2016	2017	2018	2019
pozostałe miasta	31,26%	31,05%	34,05%	32,18%	31,00%
aglomeracja katowicka	7,61%	6,44%	5,63%	4,99%	4,52%
Szczecin	2,11%	1,88%	2,11%	2,00%	1,89%
Białystok	0,72%	0,64%	0,73%	0,65%	0,59%
Poznań	4,29%	3,86%	3,01%	4,20%	4,82%
Trójmiasto	5,07%	5,06%	4,75%	5,94%	5,89%
Warszawa	36,33%	41,31%	40,03%	37,41%	37,96%
Kraków	5,02%	3,39%	3,36%	4,52%	4,48%
Łódź	1,83%	1,56%	1,57%	1,67%	1,79%
Wrocław	5,76%	4,81%	4,76%	6,44%	7,06%

Struktura wartości nowo udzielonych kredytów w największych miastach rocznie

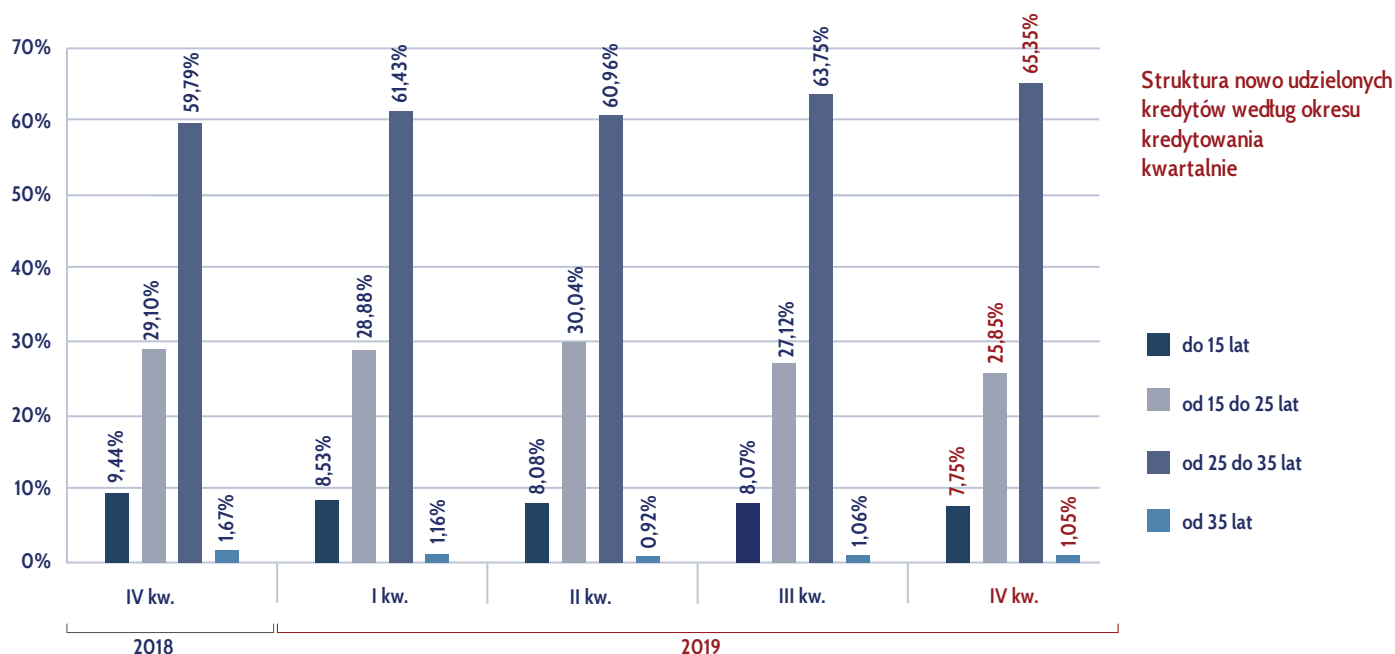
ŹRÓDŁO: SARFIN

## Okres kredytowania

W IV kwartale 2019 roku najpopularniejsze kredyty mieszkaniowe o okresie zapadalności Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania kwartalnie od 25 do 35 lat stanowiły **65,35%** portfela nowo udzielonych kredytów, co oznacza wzrost o **1,60 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Jednocześnie udział kredytów mieszkaniowych udzielonych na okres od 15 do 25 lat spadł o **1,27 p.p.** do poziomu **25,85%**.

W pozostałych kategoriach zanotowano minimalne zmiany.

W odniesieniu do analogicznego okresu 2018 roku, na popularności zyskały kredyty o okresie zapadalności od 25 do 35 lat – ich udział w portfelu nowych kredytów mieszkaniowych wzrósł o **5,56 p.p.** Natomiast w pozostałych kategoriach okresu kredytowania zanotowano spadki, tzn. odsetek kredytów udzielonych na okres do 15 lat spadł o **1,69 p.p.**, od 15 do 25 lat o **3,25 p.p.** oraz od 35 lat o **0,62 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

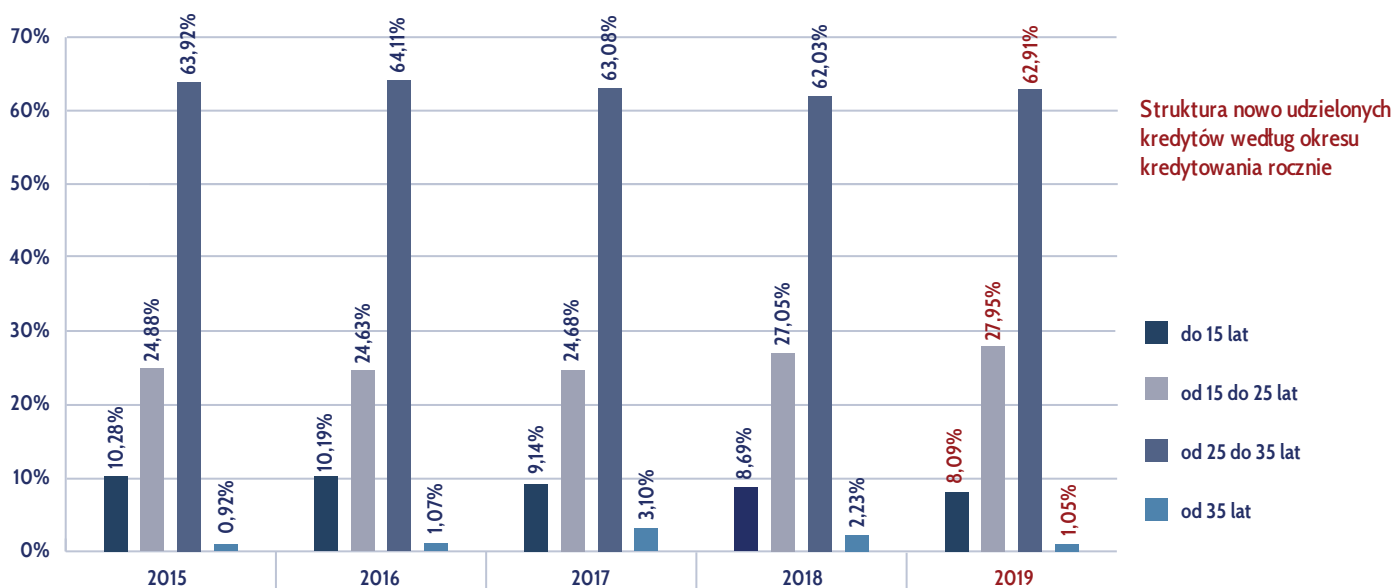
	IV kw. 2018	I kw. 2019	II kw. 2019	III kw. 2019	IV kw. 2019
do 15 lat	9,44%	8,53%	8,08%	8,07%	7,75%
od 15 do 25 lat	29,10%	28,88%	30,04%	27,12%	25,85%
od 25 do 35 lat	59,79%	61,43%	60,96%	63,75%	65,35%
od 35 lat	1,67%	1,16%	0,92%	1,06%	1,05%

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania kwartalnie

ŹRÓDŁO: SARFIN

W ujęciu rocznym (2019/2018) zarejestrowano niewielki wzrost udziału kredytów, których spłata została przewidziana na okres od 15 do 25 lat oraz od 25 do 35 lat – odpowiednio o **0,90 p.p.** (do poziomu **27,95%**) i **0,88 p.p.** (do poziomu **62,91%**)

w porównaniu do 2018 roku. W pozostałych segmentach zarejestrowano niewielkie spadki. Udział kredytów udzielonych na okres do 15 lat spadł o **0,60 p.p.**, a tych udzielonych na co najmniej 35 lat – o **1,18 p.p.**



	2015	2016	2017	2018	2019
do 15 lat	10,28%	10,19%	9,14%	8,69%	8,09%
od 15 do 25 lat	24,88%	24,63%	24,68%	27,05%	27,95%
od 25 do 35 lat	63,92%	64,11%	63,08%	62,03%	62,91%
od 35 lat	0,92%	1,07%	3,10%	2,23%	1,05%

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania rocznie

ŹRÓDŁO: SARFiN

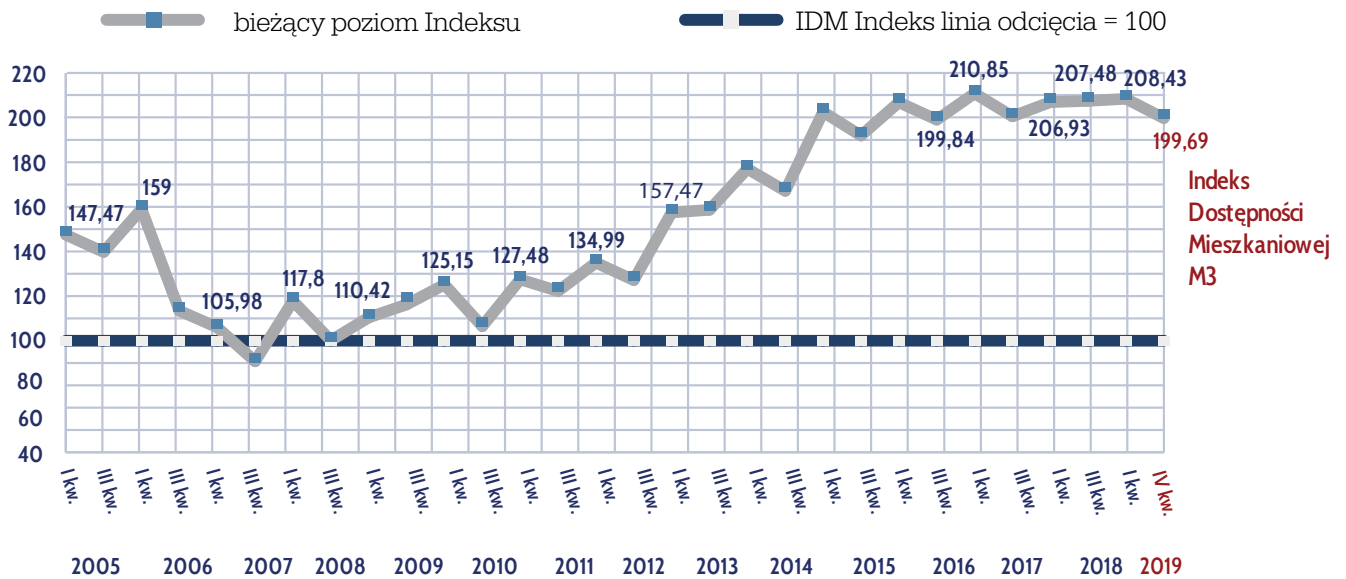
## Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

Prezentowany w raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM) M3** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Wpływ na nieznaczny wzrost dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w IV kwartale 2019 roku miały:

- wzrost cen transakcyjnych w badanym segmencie lokali mieszkalnych (o powierzchni użytkowej od 45 do 55 m<sup>2</sup>) w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – o **3,14%** w stosunku do III kwartału 2019 roku;
- wzrost oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych o **0,09 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w IV kwartale 2019 roku wyniosło **4,44%**;

- wzrost średnich dochodów rodziny brutto o **5,41%** w IV kwartale 2019 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału;
- wzrost poziomu kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne na poziomie poprzedniego kwartału (liczone wskaźnikiem inflacji kwartał/kwartał z uwagi na przesunięcie w czasie ogłoszenia wartości minimum socjalnego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych dla kolejnego kwartału) – o **0,60%** w odniesieniu do III kwartału 2019.

Wszystkie te czynniki spowodowały, iż dochód rozporządzalny dla IDM3 (stanowiący albo różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej, lub wartością minimum socjalnego – brana jest do wyliczenia Indeks Dostępności Mieszkaniowej kwota niższa) wzrósł o **5,30%**, co spowodowało wzrost indeksu o **0,99 pkt.** w IV kwartale 2019 roku do poziomu **199,69 pkt.**

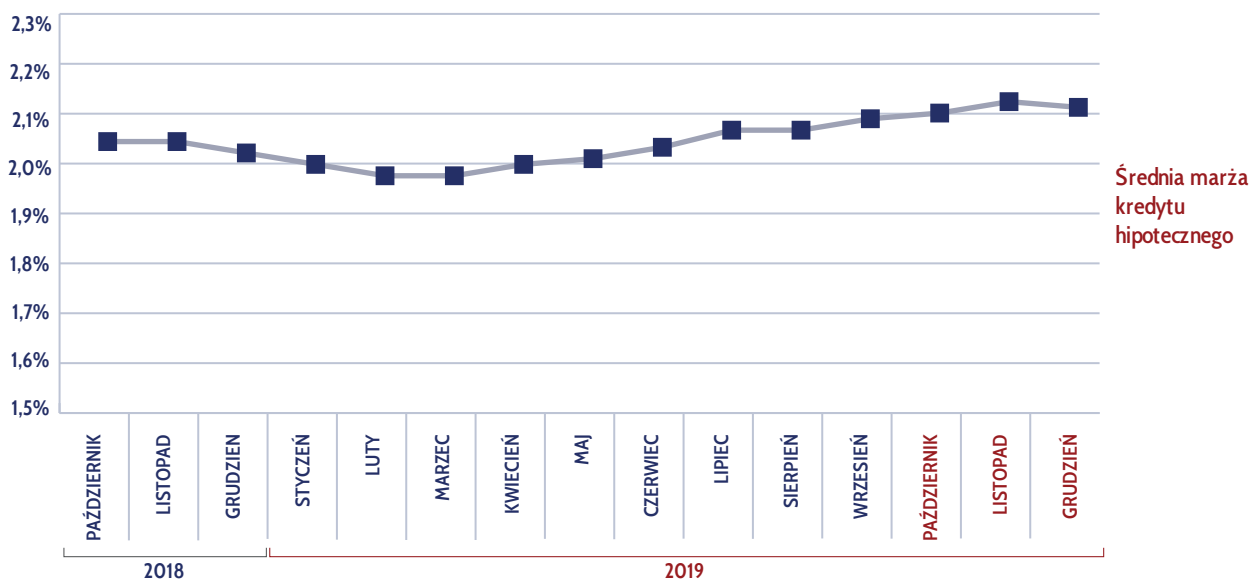


ŹRÓDŁO: ZBP

## Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

W 2019 roku średni koszt nowych kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych nieznacznie, ale systematycznie rósł. Dopiero w grudniu zanotowano minimalny spadek zarówno przeciętnej marży, jak i oprocentowania kredytów hipotecznych (odpowiednio o **0,01 p.p.** i **0,02 p.p.**). Na koniec 2019 roku średnia marża kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres

25 lat) wyniosła **2,10%**, co oznacza wzrost o **0,02 p.p.** w ujęciu kwartalnym, a w ujęciu rocznym – o **0,08 p.p.** Stopa referencyjna NBP pozostała na poziomie **1,50%**, a WIBOR 3M na koniec grudnia 2019 roku wyniósł **1,70%**, czyli o **0,02 p.p.** mniej zarówno w porównaniu do września 2019 roku, jak i do grudnia 2018 roku. Średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego na koniec badanego kwartału wyniosło **3,82%**, co oznacza, że wróciło do poziomu z września ubiegłego roku, natomiast w porównaniu do grudnia 2018 roku – wzrosło o **0,08 p.p.**



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

# SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

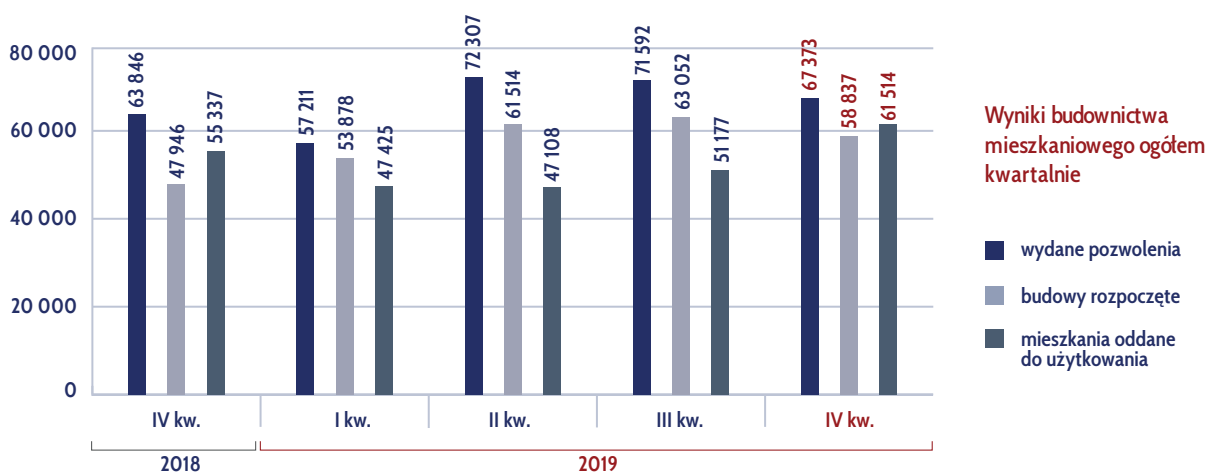
## Budownictwo mieszkaniowe ogółem

Zgodnie z zasadą sezonowości ostatnie trzy miesiące 2019 roku przyniosły nieco gorsze kwartalne wyniki w zakresie nowych inwestycji mieszkaniowych. W okresie od października do grudnia rozpoczęto budowę **58 837** mieszkań i wydano pozwolenia na budowę **67 373** lokali, czyli mniej odpowiednio o **6,68%** i **5,89%** w odniesieniu do poprzedniego kwartału. Jednocześnie oddano do użytkowania o **20,20%** więcej lokali mieszkalnych niż w III kwartale 2019 roku osiągając rekordową liczbę **61 514** mieszkań. W tej kategorii szczególnie dobry okazał się ostatni miesiąc ubiegłego roku, kiedy to zanotowano wynik **22 931** ukończonych lokali.

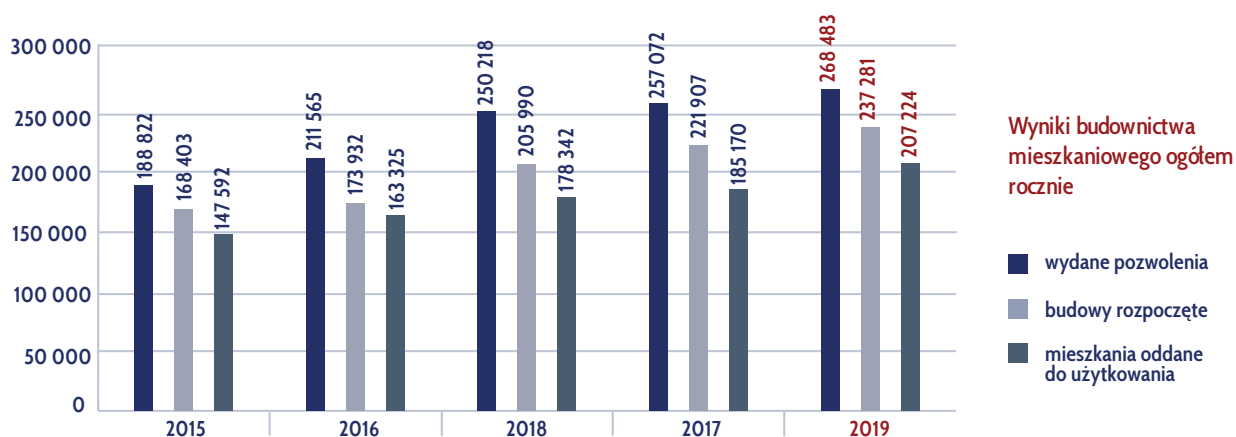
W porównaniu do IV kwartału 2018 roku, we wszystkich badanych kategoriach zanotowano

wzrosty. Według wstępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego liczba wydanych pozwoleń na budowę wzrosła o **5,52%**, liczba mieszkań oddanych do użytkowania – o **11,16%**, a liczba rozpoczętych budów – o **22,72%**.

W ujęciu rocznym po raz kolejny zanotowano rekordowo wysokie wyniki w zakresie budownictwa mieszkaniowego. W całym 2019 roku oddano do użytkowania **207 224** mieszkania, czyli o **11,91%** więcej niż rok wcześniej. Był to najlepszy wynik od 1989 roku. Jednocześnie ruszyła budowa **237 281** lokali mieszkalnych (o **6,93%** więcej w porównaniu do roku poprzedniego) i wydano pozwolenia na budowę kolejnych **268 483** mieszkań (więcej o **4,44%**)



ŹRÓDŁO: GUS



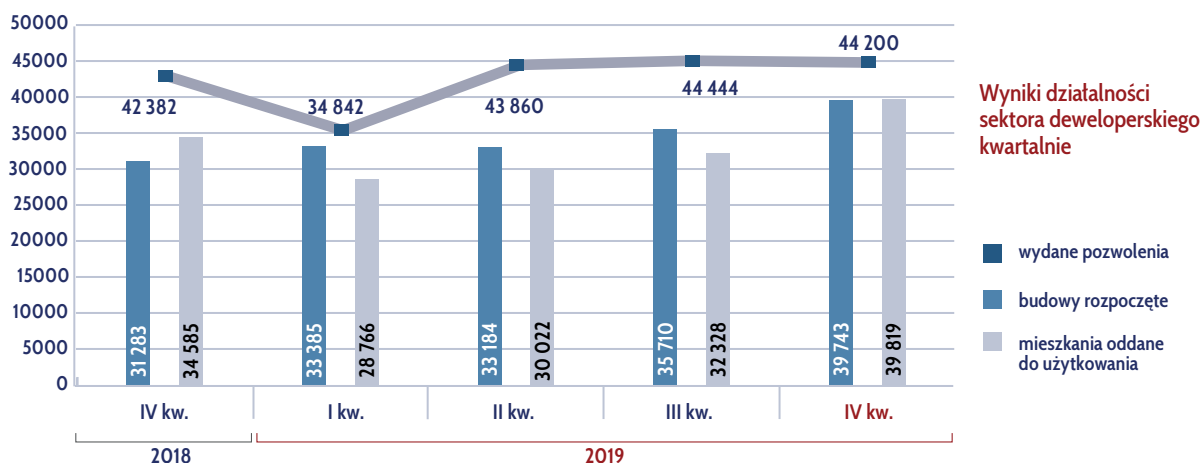
ŹRÓDŁO: GUS

## Wyniki działalności sektora deweloperskiego

Według najnowszych danych Głównego Urzędu Statystycznego, liczba budów rozpoczętych przez deweloperów w IV kwartale ubiegłego roku wyniosła **39 743** i była wyższa o **11,29%** w porównaniu do poprzedniego kwartału, a liczba mieszkań oddanych do użytkowania wyniosła **39 819**, co oznacza wzrost o **23,17%**. Były to najlepsze kwartalne wyniki w historii działalności sektora deweloperskiego. Minimalny kwartalny spadek zanotowano jedynie w przypadku liczby wyda-

nych pozwoleń na budowę – o **0,55%** – osiągając nadal bardzo dobry (drugi w historii statystyk GUS) wynik **44 200** mieszkań (więcej pozwoleń na budowę deweloperzy uzyskali tylko w III kwartale 2019 roku).

W porównaniu do IV kwartału 2018 roku deweloperzy zanotowali wzrosty we wszystkich badanych kategoriach. Liczba pozwoleń na budowę mieszkań uzyskanych przez deweloperów była wyższa o **4,29%**, liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła o **15,13%**, a liczba rozpoczętych inwestycji – o **27,04%**.



ŹRÓDŁO: GUS

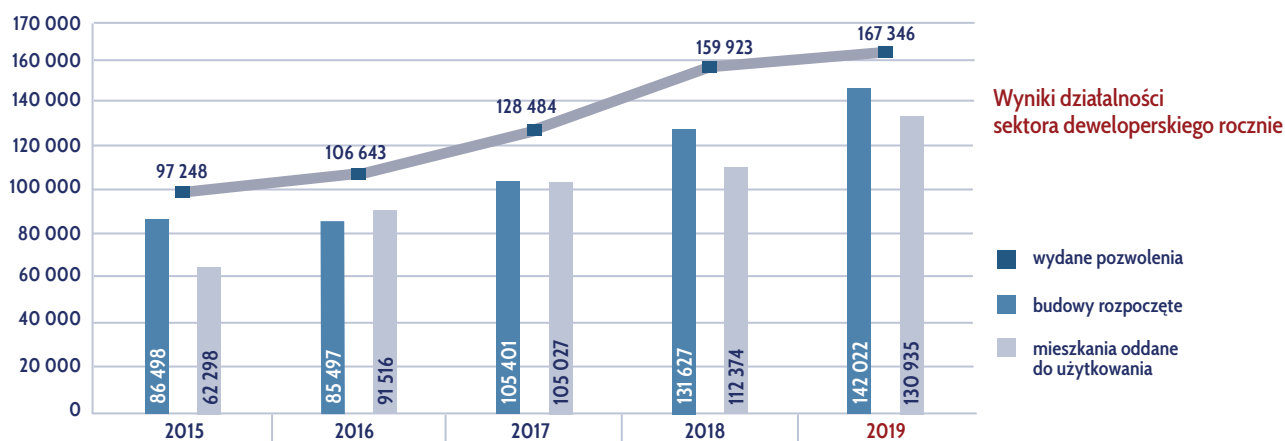
	IV kw. 2018	I kw. 2019	II kw. 2019	III kw. 2019	IV kw. 2019
wydane pozwolenia	42 382	34 869	42 890	44 532	44 200
budowy rozpoczęte	31 283	33 385	33 184	35 710	39 743
mieszkania oddane do użytkowania	34 585	28 648	29 999	32 010	39 819

ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności sektora deweloperskiego kwartalnie

Bardzo dobre wyniki sprzedaży deweloperów zanotowane w 2019 roku pomimo szybko rosnących cen zachęcały do rozpoczynania kolejnych inwestycji. Dzięki temu sektor deweloperski po raz kolejny pobił rekordy w zakresie budownictwa mieszkaniowego. W 2019 roku deweloperzy oddali do użytkowania **130 935** mieszkań, czyli więcej o **16,52%** (**18 561** mieszkań) w stosunku do liczby zanotowanej w roku 2018. W tym samym okresie deweloperzy rozpoczęli budowę **142 022** lokali mieszkalnych i uzyskali pozwolenia na budowę kolejnych **167 346** mieszkań, czyli odpowiednio o **7,90%** (**10 395** mieszkań) i **4,64%** (**7 423** mieszkania) więcej niż w 2018 roku.

W 2019 roku liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań przez deweloperów stanowiła **62,33%** wszystkich pozwoleń w sektorze budownictwa mieszkaniowego, czyli tyle samo co w roku poprzednim. Liczba budów rozpoczętych przez deweloperów wyniosła **59,85%** (więcej o **0,54 p.p.**) wszystkich nowych inwestycji, natomiast udział deweloperskich mieszkań oddanych do użytkowania w ogólnej liczbie wszystkich lokali ukończonych w 2019 roku wyniósł **63,19%**, czyli więcej o **2,50 p.p.** w porównaniu do 2018 roku.



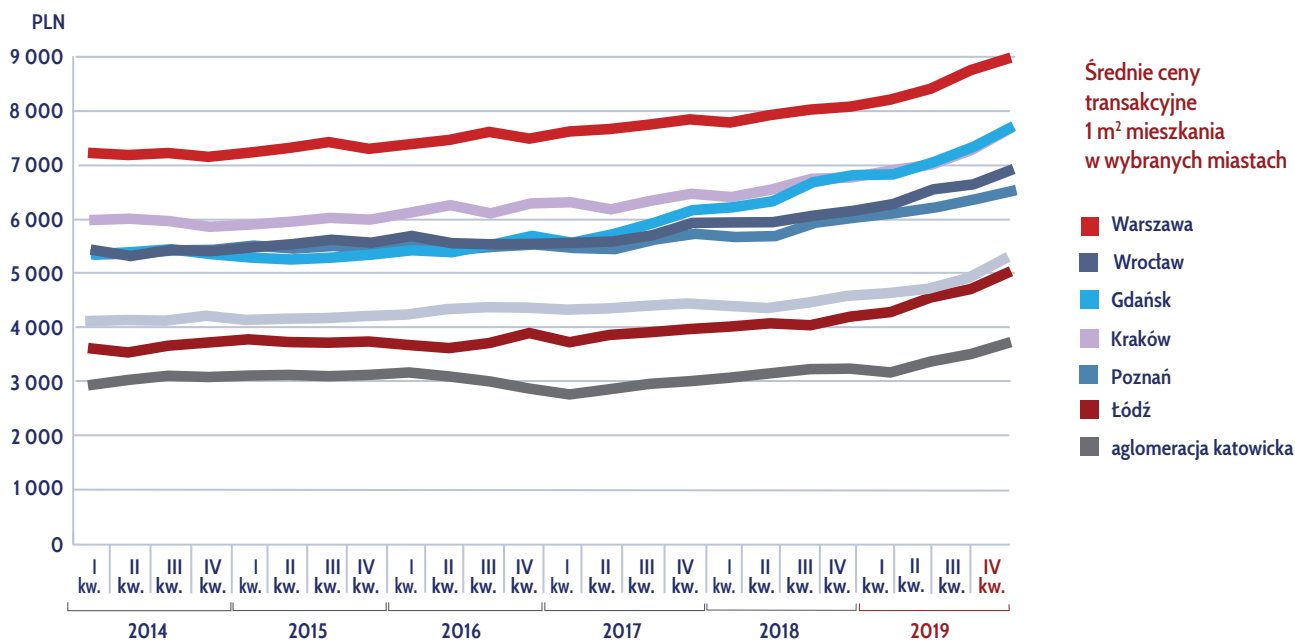
ŹRÓDŁO: GUS

## Średnie ceny transakcyjne mieszkań

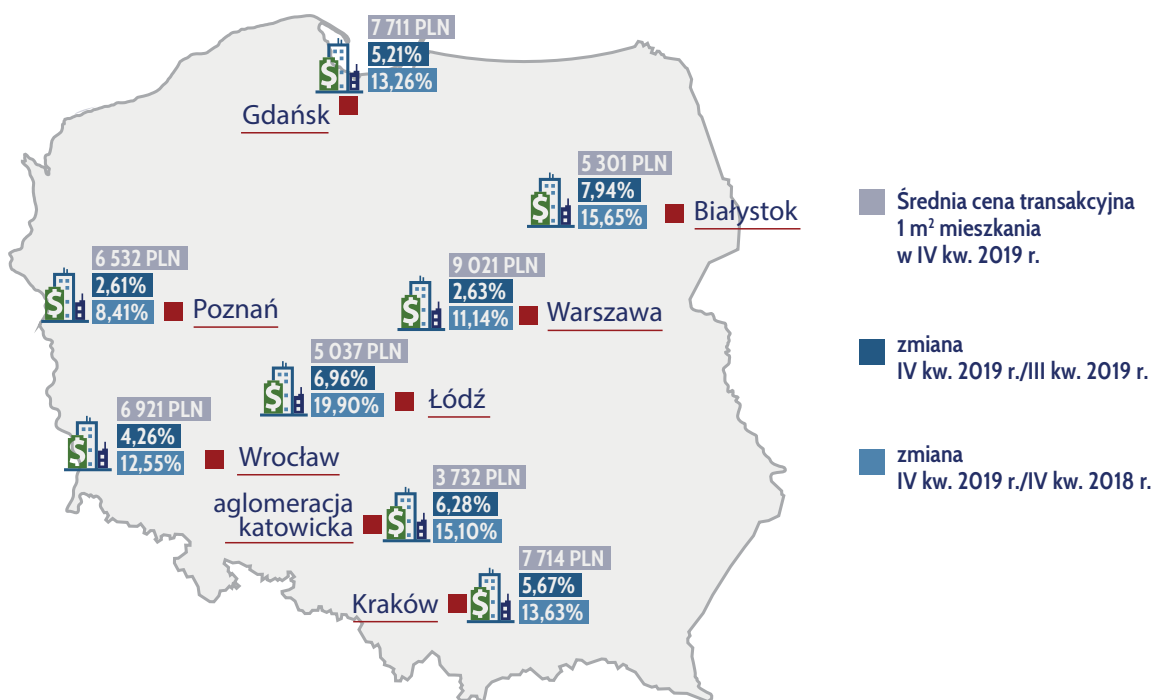
Ceny mieszkań w największych polskich miastach nie przestają rosnąć, co jednak wydaje się być akceptowane przez nabywców. Zgodnie z danymi transakcyjnymi zgromadzonymi w Systemie AMRON, w IV kwartale 2019 roku kwartalna dynamika wzrostu ceny transakcyjnej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego utrzymała się na poziomie kilku procent we wszystkich badanych miastach. Największą zmianę zanotowano w Białymstoku, gdzie średni koszt nabycia 1 m<sup>2</sup> mieszkania w IV kwartale ubiegłego roku wyniósł **5 301 zł**, czyli więcej o **390 zł/m<sup>2</sup>** (**7,94%**) w porównaniu do poprzedniego kwartału. Znaczne wzrosty zarejestrowano również w Łodzi i w aglomeracji katowickiej, gdzie przecięt-

na cena wyniosła odpowiednio **5 037 zł** (wzrost **328 zł**, czyli **6,96%**) i **3 732 zł** (wzrost o **221 zł**, czyli **6,28%**). Natomiast najmniej wzrosła średnia cena w Warszawie (o **231 zł**, czyli **2,63%** do poziomu **9 021 zł/m<sup>2</sup>**) oraz w Poznaniu (o **166 zł**, czyli **2,61%** do poziomu **6 532 zł/m<sup>2</sup>**).

W porównaniu do IV kwartału 2018 roku na prowadzeniu znalazła się Łódź, gdzie średnia cena transakcyjna 1m<sup>2</sup> mieszkania wzrosła w ciągu roku aż o **19,90%** (**836 zł**). Średni wzrost cen o **15,65%** (**717 zł/m<sup>2</sup>**) zarejestrowano w Białymstoku, a w aglomeracji katowickiej – o **15,10%** (**489 zł m<sup>2</sup>**). Najniższy wzrost zanotowano w Poznaniu – o **8,41%**, czyli **507 zł/m<sup>2</sup>**.



ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

OKRES	WARSZAWA	BIAŁYSTOK	AGLOMERACJA KATOWICKA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2014	7 265	4 117	2 934	5 436	5 347	6 003	5 343	3 621
II kw. 2014	7 225	4 137	3 034	5 318	5 388	6 029	5 364	3 540
III kw. 2014	7 262	4 126	3 111	5 432	5 441	5 985	5 420	3 665
IV kw. 2014	7 192	4 216	3 088	5 406	5 352	5 880	5 432	3 724
I kw. 2015	7 267	4 140	3 114	5 475	5 289	5 921	5 509	3 782
II kw. 2015	7 354	4 162	3 127	5 534	5 253	5 973	5 454	3 732
III kw. 2015	7 463	4 174	3 103	5 617	5 287	6 044	5 502	3 720
IV kw. 2015	7 339	4 211	3 127	5 563	5 343	6 013	5 426	3 742
I kw. 2016	7 422	4 238	3 172	5 687	5 423	6 141	5 564	3 677
II kw. 2016	7 503	4 338	3 098	5 554	5 388	6 279	5 429	3 621
III kw. 2016	7 651	4 374	3 008	5 533	5 525	6 128	5 489	3 714
IV kw. 2016	7 527	4 366	2 875	5 540	5 687	6 311	5 530	3 898
I kw. 2017	7 659	4 330	2 767	5 560	5 562	6 332	5 465	3 729
II kw. 2017	7 704	4 351	2 863	5 585	5 717	6 202	5 445	3 864
III kw. 2017	7 787	4 401	2 962	5 701	5 919	6 361	5 622	3 913
IV kw. 2017	7 882	4 443	3 011	5 928	6 162	6 489	5 727	3 972
I kw. 2018	7 824	4 399	3 076	5 936	6 215	6 429	5 668	4 017
II kw. 2018	7 961	4 359	3 156	5 941	6 327	6 567	5 685	4 077
III kw. 2018	8 062	4 458	3 233	6 060	6 676	6 765	5 932	4 042
IV kw. 2018	8 117	4 584	3 242	6 149	6 808	6 789	6 025	4 201
I kw. 2019	8 247	4 634	3 172	6 275	6 821	6 922	6 109	4 284
II kw. 2019	8 447	4 713	3 373	6 546	7 046	7 028	6 214	4 553
III kw. 2019	8 790	4 911	3 511	6 638	7 329	7 301	6 366	4 709
IV kw. 2019	9 021	5 301	3 732	6 921	7 711	7 714	6 532	5 037

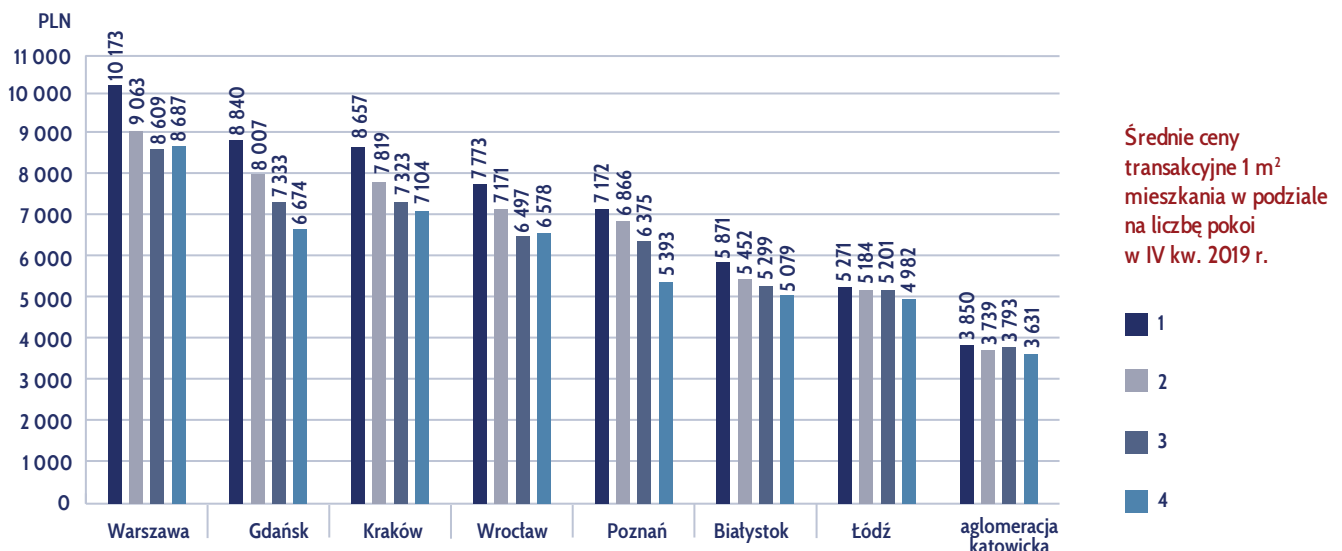
Średnie ceny transakcyjne 1 m<sup>2</sup> mieszkania w wybranych miastach [PLN]

ŹRÓDŁO: AMRON

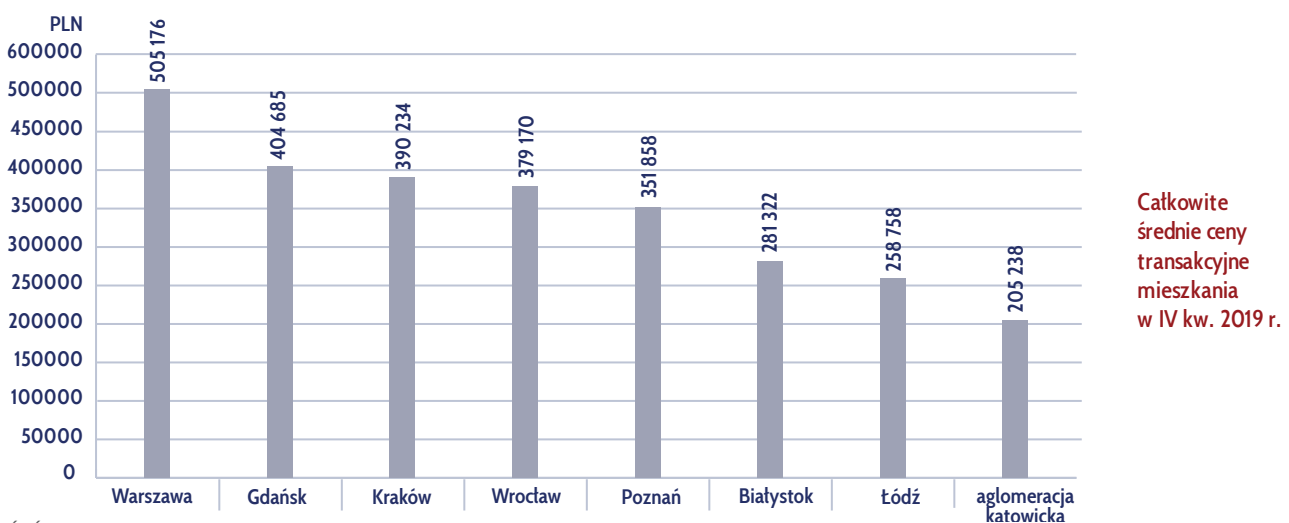
Analiza średniej ceny transakcyjnej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania w podziale na liczbę pokoi pokazała, że w IV kwartale 2019 roku spadek w odniesieniu do poprzedniego kwartału zanotowano tylko w przypadku mieszkań czteropokojowych zlokalizowanych w Gdańsku i Poznaniu – odpowiednio o **278 zł/m<sup>2</sup>** i **222 zł/m<sup>2</sup>**. W pozostałych przypadkach odnotowano wzrost przeciętnych cen mieszkań.

W badanym kwartale kawalerka w Warszawie kosztowała średnio **10 173 zł/m<sup>2</sup>**, mieszkanie dwupokojowe – **9 063 zł/m<sup>2</sup>**, mieszkanie o trzech pokojach

– **8 609 zł/m<sup>2</sup>**, a czteropokojowe – **8 687 zł/m<sup>2</sup>**. W pozostałych dużych miastach obserwujemy podobną zależność, tj. wraz ze wzrostem liczby pokoi spada przeciętna cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania, natomiast lokale o czterech pokojach są często traktowane jako bardziej luksusowe i ze względu na niską podaż bywają nieco droższe. Wśród badanych lokalizacji wyjątek stanowi aglomeracja katowicka, gdzie niezależnie od liczby pokoi, średnie ceny kształtują się na podobnym poziomie – w IV kwartale 2019 roku w przedziale od **3 631 zł/m<sup>2</sup>** za mieszkania czteropokojowe do **3 850 zł/m<sup>2</sup>** w przypadku mieszkań jednopokojowych.



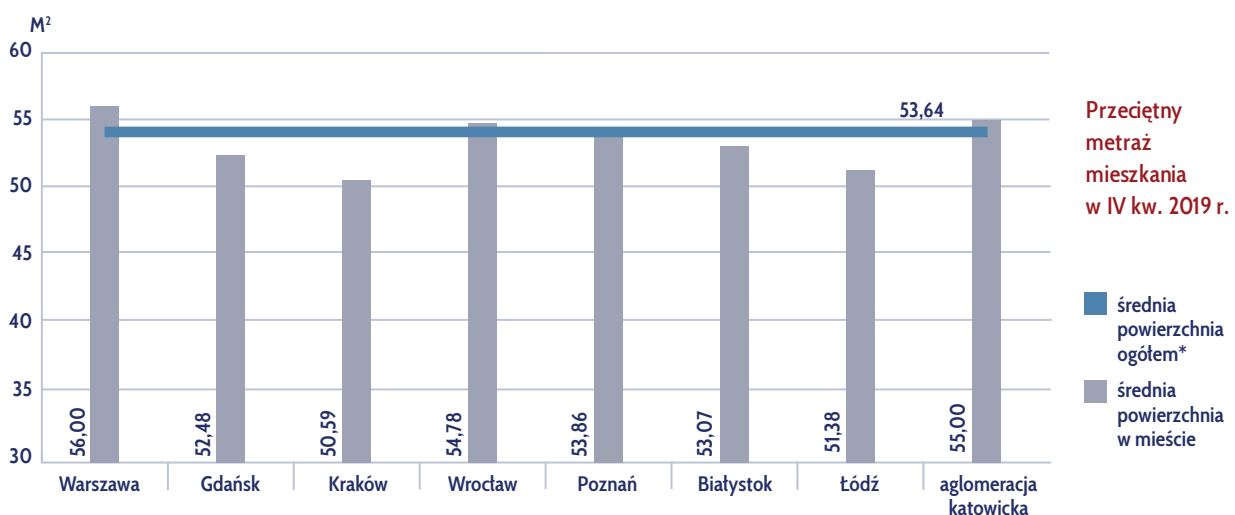
ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zakupionych w IV kwartale 2019 roku w ośmiu największych aglomeracjach Polski wzrosła minimalnie – o **0,13 m<sup>2</sup>** w porównaniu do poprzedniego kwartału i wyniosła **53,64 m<sup>2</sup>**. Największe mieszkania były przedmiotem obrotu

w Warszawie, gdzie średni metraż lokalu wyniósł **56,00 m<sup>2</sup>**. Mieszkania o powierzchni powyżej średniej kupowano również w aglomeracji katowickiej (**55,00 m<sup>2</sup>**), we Wrocławiu (**54,78 m<sup>2</sup>**) i w Poznaniu (**53,86 m<sup>2</sup>**). Najniższą średnią powierzchnię mieszkań zanotowano w Krakowie – **50,59 m<sup>2</sup>**.



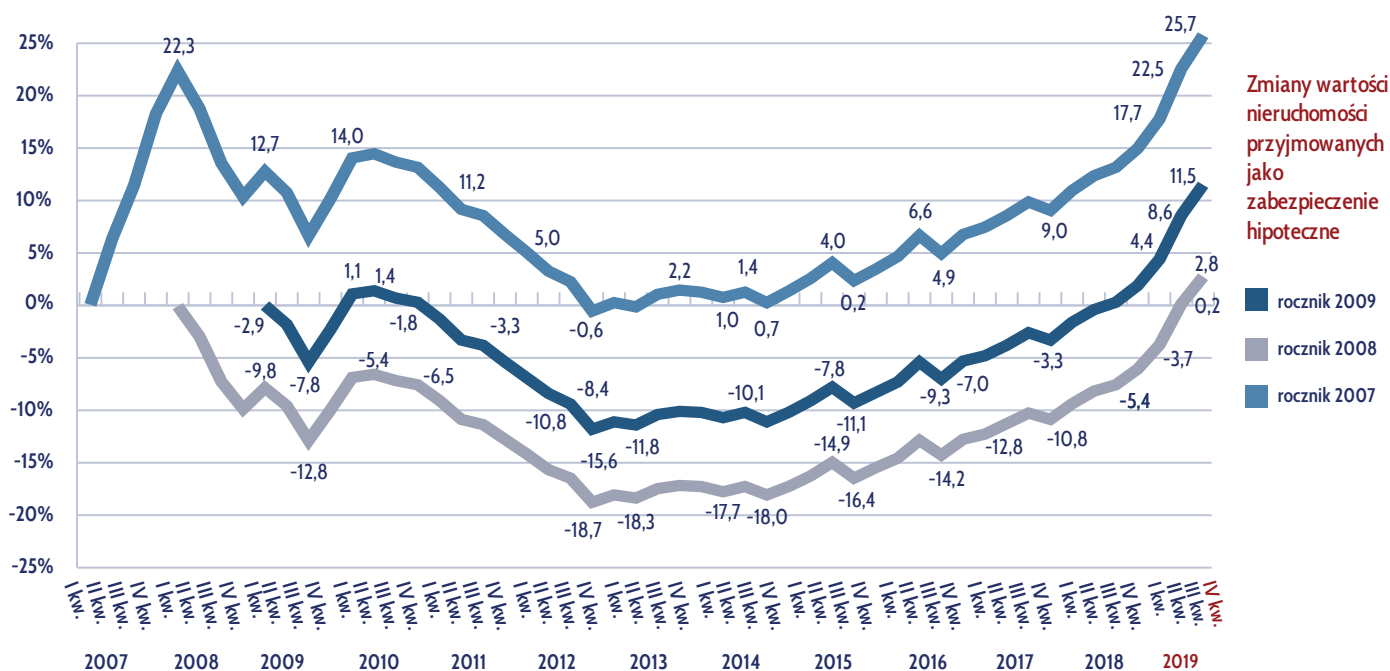
\* w ośmiu badanych lokalizacjach

ŹRÓDŁO: AMRON

## Zmiana wartości zabezpieczeń hipotecznych

Zadłużenie kredytobiorców z lat 2007 – 2009 systematycznie spada, jednak wskaźnik LtV prawie 20% kredytów walutowych (prawie 5% ogólnej liczby kredytów) nadal przekracza 100%, co oznacza, że sprzedaż nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie takiego kredytu po obecnych cenach rynkowych nie umożliwi spłaty pozostałej kwoty kredytu. W celu weryfikacji wpływu notowanych 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 2019 roku przeciętna cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w Warszawie wzrosła o **2,63%**, co poprawiło sytuację kredytobiorców z lat 2007 – 2009. Obecnie prognozowana cena transakcyjna tych nieruchomości, które stanowią zabezpieczenie hipoteczne kredytów zaciągniętych w I kwartale 2007 roku jest wyższa o **25,7%**, co oznacza wzrost o **3,2 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 **11,5%** (więcej o **2,9 p.p.** w stosunku do III kwartału 2019 roku), natomiast wartość mieszkań kupionych w I kwartale 2008 roku przewyższyła cenę zakupu o **2,8%** (więcej o **2,6 p.p.** niż w poprzednim kwartale).



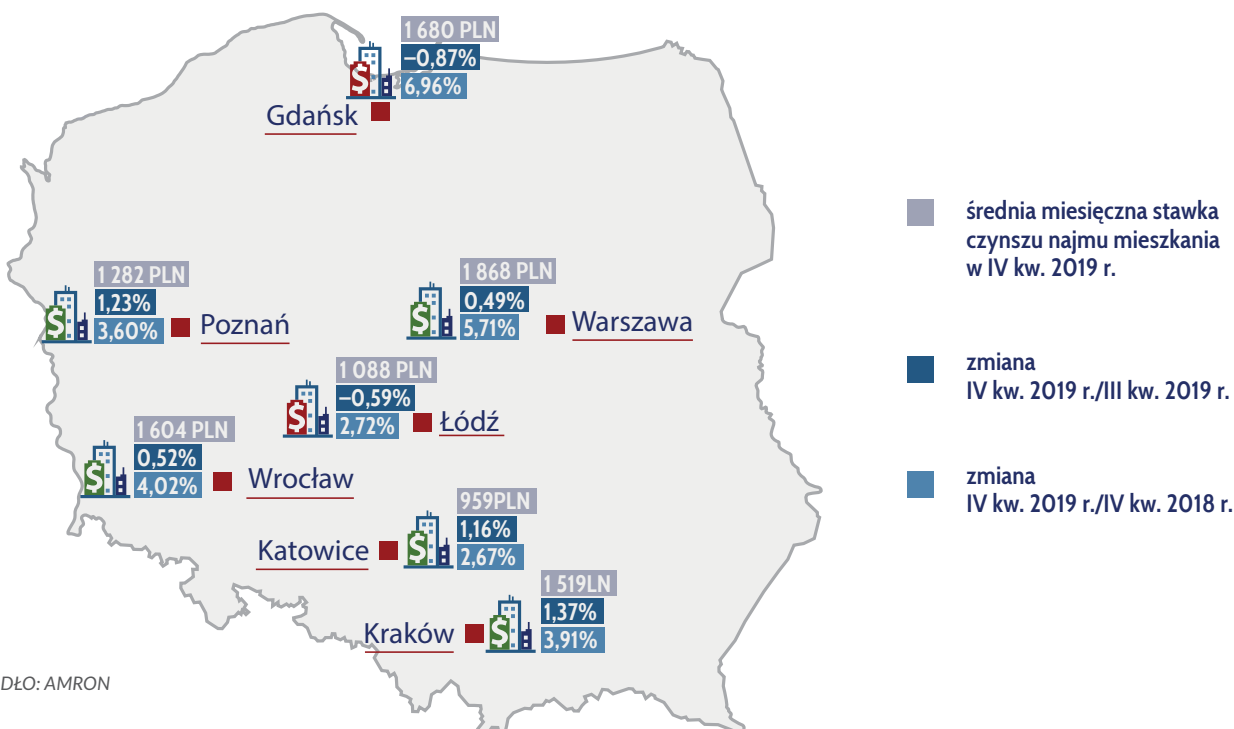
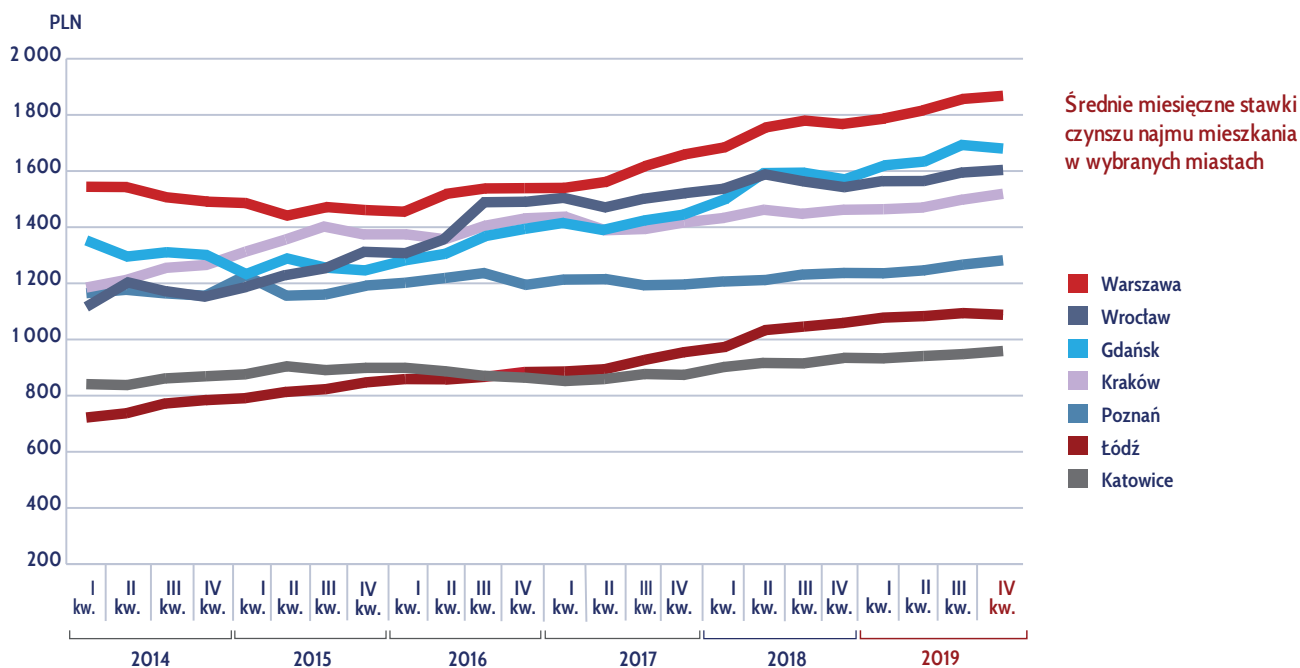
ŹRÓDŁO: AMRON

## Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

W IV kwartale 2019 roku niewielki spadek przeciętnej stawki czynszu najmu prywatnego lokalu mieszkalnego (bez uwzględnienia czynszu dla administracji i opłat za media) w porównaniu do poprzedniego kwartału zanotowano jedynie w Gdańsku i w Łodzi – odpowiednio o **0,87%** (**15 zł**) i **0,59%** (**6 zł**), a koszt wynajmu lokalu mieszkalnego wyniósł w tych miastach średnio **1 680 zł** i **1 088 zł**. W Krakowie średni koszt wynajmu mieszkania w badanym kwartale wyniósł **1 519 zł**, w Poznaniu **1 282 zł**, a w Katowicach **959 zł** – w tych miastach doszło do wzrostu średnie-

go czynszu odpowiednio o **20 zł** (czyli **1,37%**), **16 zł** (czyli **1,23%**) i **11 zł** (czyli **1,16%**) w porównaniu do poprzedniego kwartału. W pozostałych trzech spośród siedmiu badanych lokalizacji zmiany były minimalne i wyniosły ok. **0,5%**.

W ujęciu rocznym (IV kwartał 2019 roku / IV kwartał 2018 roku) zanotowano jednak wzrost średnich stawek czynszu najmu mieszkań we wszystkich badanych miastach. Najbardziej wzrósł koszt najmu mieszkania w Gdańsku – o **6,96%** (**109 zł**) oraz w Warszawie – o **5,71%** (**101 zł**). W pozostałych miastach zmiany nie przekroczyły **5%**.



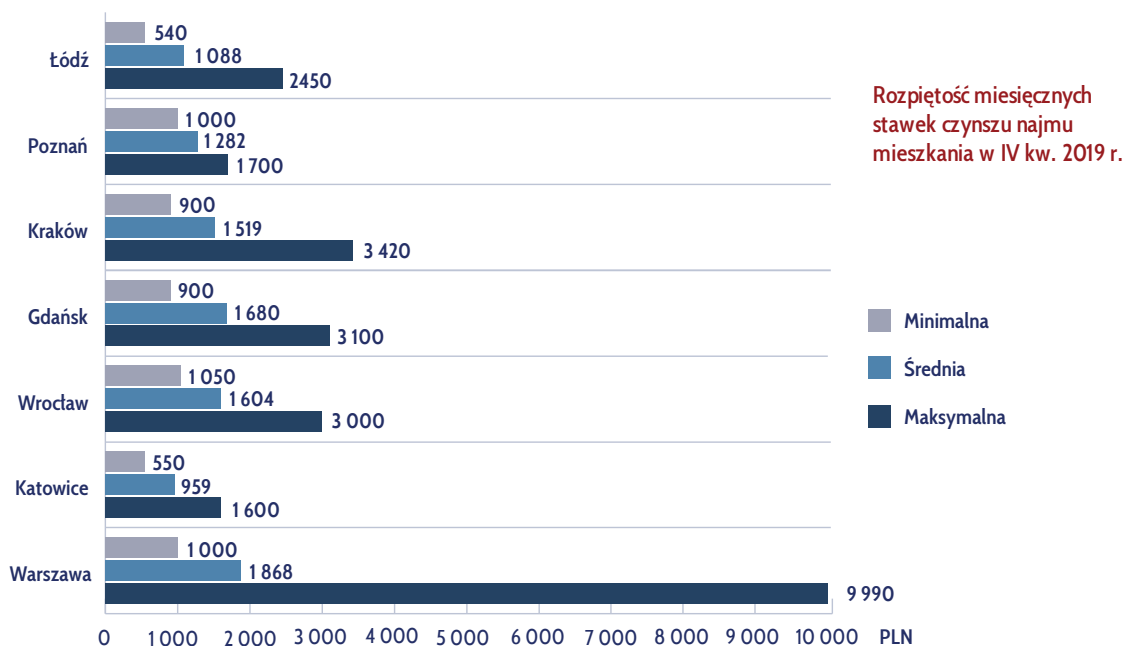
OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCLAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2014	1 544	841	1 116	1 353	1 185	1 165	722
II kw. 2014	1 543	837	1 205	1 295	1 212	1 177	737
III kw. 2014	1 507	862	1 172	1 311	1 255	1 164	773
IV kw. 2014	1 491	869	1 152	1 302	1 265	1 157	784
I kw. 2015	1 486	876	1 187	1 229	1 313	1 228	791
II kw. 2015	1 440	905	1 230	1 290	1 356	1 156	813
III kw. 2015	1 472	891	1 254	1 256	1 404	1 160	823
IV kw. 2015	1 461	899	1 314	1 246	1 373	1 192	847
I kw. 2016	1 455	899	1 307	1 282	1 375	1 202	859
II kw. 2016	1 518	887	1 358	1 305	1 357	1 219	857
III kw. 2016	1 538	870	1 494	1 368	1 405	1 237	867
IV kw. 2016	1 539	864	1 490	1 394	1 431	1 194	884
I kw. 2017	1 540	852	1 505	1 416	1 438	1 214	886
II kw. 2017	1 559	859	1 470	1 389	1 390	1 216	894
III kw. 2017	1 617	877	1 502	1 424	1 393	1 207	927
IV kw. 2017	1 659	874	1 521	1 445	1 417	1 196	955
I kw. 2018	1 682	902	1 537	1 495	1 433	1 196	972
II kw. 2018	1 755	917	1 589	1 592	1 462	1 211	1 033
III kw. 2018	1 780	915	1 563	1 594	1 447	1 232	1 046
IV kw. 2018	1 767	934	1 542	1 571	1 462	1 237	1 059
I kw. 2019	1 787	933	1 565	1 620	1 464	1 236	1 078
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

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

ŹRÓDŁO: AMRON

Według danych z umów najmu obowiązujących w IV kwartale 2019 roku, największą różnicę pomiędzy najwyższą i najniższą stawką miesięcznego czynszu najmu mieszkania zarejestrowano w Warszawie – **8 990 zł**. Znaczne rozpiętości cenowe zanotowano też w Krakowie i Gdańsku, odpowiednio **2 520 zł** i **2 200 zł**. Natomiast

najmniejsza różnica pomiędzy minimalną i maksymalną stawką czynszu najmu została odnotowana w Katowicach – **959 zł**. W IV kwartale 2019 roku najniższe stawki najmu mieszkania zanotowano w Łodzi (**540 zł**) oraz w Katowicach (**550 zł**), natomiast najwyższą – w Warszawie (**9 990 zł**).

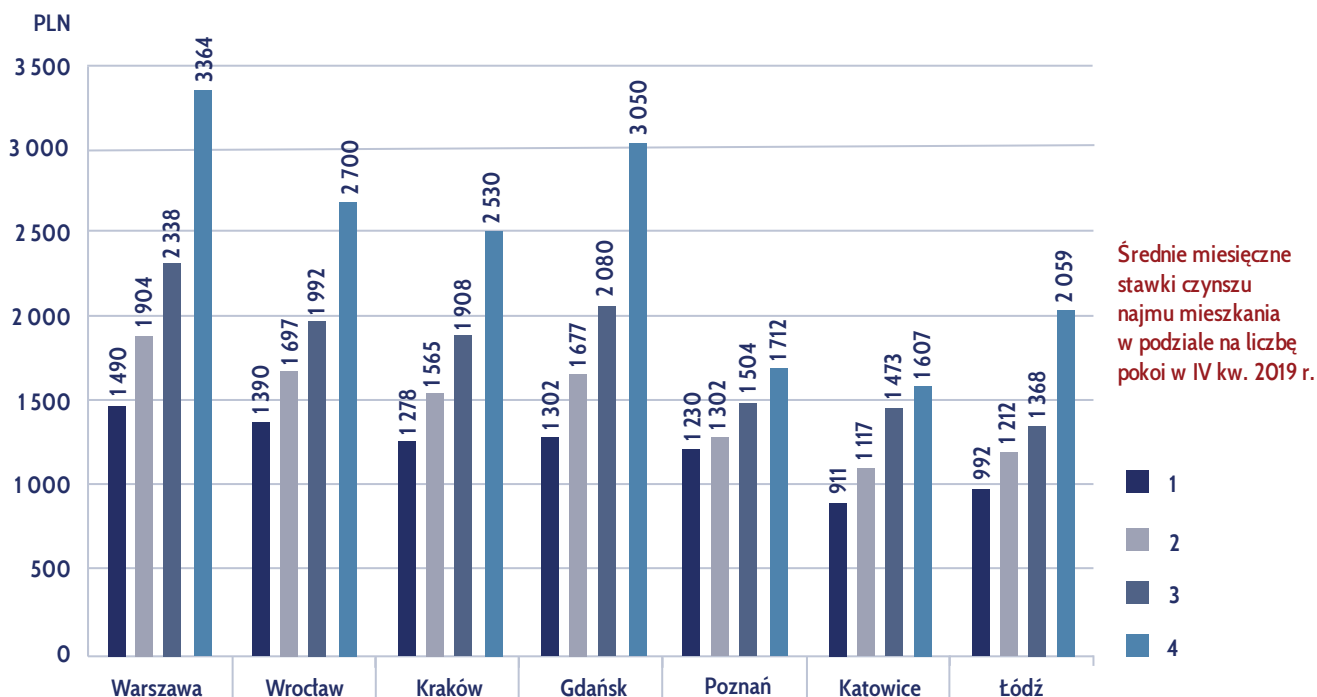


ŹRÓDŁO: AMRON

W IV kwartale 2019 roku największe wzrosty przeciętnego miesięcznego czynszu najmu zanotowano w kategorii warszawskich mieszkań czteropokojowych – o **219 zł (6,97%)** w odniesieniu do III kwartału 2019 roku oraz w przypadku katowickich mieszkań o dwóch pokojach – o **51 zł (czyli 4,83%)**. Istotnie wzrósł też czynsz za wynajem lokali dwupokojowych w Warszawie i czteropokojowych we Wrocławiu – o prawie **4%**, czyli odpowiednio **71 zł i 100 zł**. W badanym okresie znaczny spadek stawki czynszu zanotowano natomiast w kategorii gdańskich kawalerek (o **72 zł** mniej w porównaniu do III kwartału 2019 roku, czyli **5,22%**) oraz w przypadku mieszkań trzypokojowych zlokalizowanych w Poznaniu i Łodzi, gdzie doszło do spadku odpowiednio o **62 zł** (czyli

**3,97%**) i **50 zł** (czyli **3,50%**). W pozostałych kategoriach zmiany były niewielkie.

Niezależnie od liczby pokoi, koszt wynajmu mieszkania był najwyższy w Warszawie. W IV kwartale 2019 roku średnia miesięczna stawka czynszu najmu jednopokojowego mieszkania w stolicy wyniosła **1 490 zł**, mieszkania dwupokojowego – **1 904 zł**, lokalu trzypokojowego – **2 338 zł**, a czteropokojowego – **3 364 zł**. Na drugim końcu zestawienia znalazły się Katowice, gdzie zanotowano najniższy przeciętny koszt wynajmu kawalerek, mieszkań dwupokojowych i czteropokojowych (odpowiednio **911 zł, 1 117 zł i 1 607 zł**), natomiast najem mieszkań trzypokojowych był najtańszy w Łodzi (średnio **1 368 zł**).



ŹRÓDŁO: AMRON

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

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



## KOMENTARZ PARTNERA



### *Artur Bartnicki*

Prezes Zarządu Mzuri Sp. z o.o.

Ostatni kwartał 2019 roku potwierdził nasze założenia dotyczące utrzymania niskiego poziomu pustostanów oraz stabilizacji cen na rynku najmu. W pięciu badanych miastach zanotowano wzrost czynszów najmu na poziomie lub nieznacznie powyżej 1% w stosunku do III kwartału 2019 roku. Spadek cen najmu w Gdańsku (-0,87% – zmiana kw./kw.) mógł w pewnym stopniu wynikać z wysokiego przyrostu w ujęciu rocznym (6,96% – zmiana r/r) i być oznaką czasowego wyhamowania wzrostu.

Czwarty kwartał to koniec tzw. wysokiego sezonu w najmie powiązany zwykle ze zmniejszeniem zainteresowania lokalami na wynajem ze strony uczniów i studentów. Z drugiej strony dużo większy odsetek najemców, którym kończą się umowy najmu w ostatnim kwartale postanawia je przedłużyć na kolejny okres zdając sobie sprawę ze zmniejszonej dostępności mieszkań w atrakcyjnych lokalizacjach, wyższych cen najmu oraz dodatkowych kosztów związanych z przeprowadzką. W ostatnim kwartale 2019 roku ponad 70% najemców Mzuri, którym kończyły się umowy najmu zdecydowała się je przedłużyć na kolejny rok – analogicznie w kwartale poprzedzającym (lipiec – wrzesień 2019 roku) odsetek ten wyniósł blisko 60%. Trzeba jednak zauważyć, że liczba umów najmu kończących się w IV kwartale 2019 roku była o około 50% niższa aniżeli w III kwartale 2019 roku. W dalszym ciągu obserwujemy

wysokie zainteresowanie najmem lokali ze strony pracowników z zagranicy w praktycznie wszystkich miastach, w których Mzuri zarządza lokalami na wynajem. W dominującej liczbie są to obywatele Ukrainy, Indii oraz Pakistanu, ale coraz częściej lokalem na wynajem interesują się obywatele Hiszpanii, Portugalii czy Włoch.

Analizując pustostany w portfelu mieszkań zarządzanym przez Mzuri odnotowaliśmy ich spadek w ostatnim kwartale 2019 roku w stosunku do kwartału poprzedzającego. Średni pustostan spadł do poziomu poniżej 4% w skali całego kraju, a miastami, które zanotowały najniższą jego wartość były: Wrocław (1,47%), Kraków (3,2%), Poznań (3,0%) oraz Trójmiasto (2,7%).

W 2020 roku spodziewamy się dalszego wzrostu cen najmu w największych miastach w Polsce. Presja na ceny najmu z jednej strony może być motywowana przez właścicieli mieszkań na wynajem chęcią rekompensaty szybko rosnącej inflacji, z drugiej także cały czas wysokim popytem, nie w pełni rekompensowanym przez liczbę pojawiających się na rynku nowych lokali na wynajem.

---

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



## KOMENTARZ EKSPERTA

**prof. Jacek Łaszek**

*Szkoła Główna Handlowa*

Nic nowego?

W zasadzie już się do tego przyzwyczailiśmy: popyt mieszkaniowy rośnie, produkcja mieszkań również rośnie, bijąc kolejne rekordy, ale troszeczkę wolniej niż popyt, koszty terenów budowlanych i produkcji budowlano-montażowej również rosną i wreszcie rosną ceny mieszkań, czynsze i dochody ludności, gdyż cały czas gospodarka idzie do przodu. Również bardziej szczegółowa analiza poprzez wskaźniki i modele sektorowe nie przynosi nowych informacji. Ot, typowy cykl na tym rynku, jak na razie przy znacząco niższych cenach realnych i finansowaniu kredytowym niż w pamiętnym cyklu 2005–2009. Bańki cenowej, która jest na ogół utożsamiana z masowymi kredytowymi zakupami spekulacyjnymi, póki co nie ma, zakupy mają głównie charakter konsumpcyjny (w końcu to ostatecznie, znaczące pokolenie demograficzne zakłada rodziny) oraz inwestycyjny. Zaangażowanie sektora finansowego wydaje się być jak dotąd ograniczone, toteż kryzys finansowy nam nie grozi. Zresztą zjawiska tego typu charakterystyczne dla niskich stóp procentowych są

widoczne w całej Unii Europejskiej z tym, że teraz ceny w Polsce rosną szybciej niż średnio w pozostałych krajach Unii, a poprzednio było odwrotnie. Jaki będzie koniec fazy boomu? Trudno powiedzieć, nie ze względu na brak doświadczeń, ale ich nadmiar. Główne ryzyko spoczywa obecnie na firmach deweloperskich i ich dostawcach i to one zostaną z dużą produkcją w toku, gdy koniunktura osłabnie. Jednak są one silne kapitałowo, cały czas generują wysokie zyski, więc raczej powinny – przynajmniej większość – dać sobie radę. Warto tu jednak podkreślić, że odwrócenie się trendu zawsze przynosi straty i boli, zwłaszcza tych, którzy zagrali zbyt ryzykownie. Kluczowy jest rozwój gospodarczy, gdyż to on podnosi dochody, tworzy oszczędności, generuje popyt na mieszkania, w tym na wynajem, słowem: jest kluczową zmienną w tym równaniu. No cóż, zobaczmy.

---

*Zamieszczone 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

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

**W 2019 roku obchodziliśmy 15-lecie AMRON** – już od ponad piętnastu lat działamy na rzecz poprawy przejrzystości rynku informacji o nieruchomościach. W tym czasie w bazie danych AMRON zgromadziliśmy prawie 3,4 mln rekordów o cenach i wartościach nieruchomości, a Centrum AMRON – grono specjalistów z praktyką bankową oraz doświadczeniem w obszarze obsługi rynku nieruchomości – przygotowało setki publikacji analitycznych i tysiące specjalistycznych raportów. Obecnie z Systemu AMRON korzysta ponad 600 podmiotów: prócz banków również spółdzielcze kasy oszczędnościowo – kredytowe,

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

Oferta Centrum AMRON to zarówno cykliczne, standardowe raporty o rynku nieruchomości i publikacje analityczne, jak i specjalistyczne raporty opracowywane na indywidualne zamówienie, dotyczące ściśle określonego segmentu rynku, lokalizacji i przedziału czasowego. Od początku roku 2014 oferujemy również usługi w zakresie obsługi wycen nieruchomości. W tym czasie współpracujący z Centrum AMRON rzeczoznawcy majątkowi wykonali ponad 63 tysiące wycen nieruchomości. Prowadzona przez Centrum AMRON Platforma Wsparcia Kredytobiorcy oferuje bankom i ich klientom profesjonalne wsparcie w procesie dobrowolnej sprzedaży nieruchomości dla spłaty nieregularnych kredytów hipotecznych.



## System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości

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

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



## Agnieszka Pilcicka

*Starszy Analityk Rynku Nieruchomości  
Dział Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości  
Centrum AMRON*

### O Raporcie AMRON-SARFiN

Raport został opracowany przez Centrum AMRON we współpracy z Komitetem ds. Finansowania Nieruchomości ZBP, prof. SGH Jackiem Łaszkiem i Mzuri Sp. z o. o. pod redakcją Agnieszki Pilcickiej (agnieszka.pilcicka@amron.pl).

Dane oraz komentarze zostały przygotowane przez zespoły AMRON i SARFiN: Agnieszkę Pilcicką (agnieszka.pilcicka@amron.pl), Jerzego Ptaszyńskiego (jerzy.ptaszynski@amron.pl), Bolesława Melucha (boleslaw.meluch@zbp.pl) oraz Martę Polkowską (marta.polkowska@amron.pl).

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

### Centrum AMRON

ul. Leona Kruczkowskiego 8  
00-380 Warszawa  
www.amron.pl  
raport@amron.pl  
tel: 22 463 47 50