

# Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych  
i cenach transakcyjnych nieruchomości

# 3 / 2018



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

**Raport nr 37**

Data publikacji: 28 listopada 2018 r.



## ROZDZIAŁ 1

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

## ROZDZIAŁ 2

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

## ROZDZIAŁ 3

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

## ROZDZIAŁ 4

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











# RAPORT W LICZBACH

## 408,238 mld zł

ogólna kwota zadłużenia  
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana  
III kw. 2018 /II kw. 2018

1,13 % 

2,215 mln	liczba czynnych umów kredytowych	1,04%	
52 051	liczba umów zawartych	3,05%	
13,571 mld zł	wartość umów zawartych	1,24%	
260 768 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	2,10%	
206,93 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	2,38 pkt.	
39,63%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	1,98 pkt. proc.	
98,17%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,24 pkt. proc.	
61,07%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	2,19 pkt. proc.	
8 062 zł	średnia cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> mieszkania w Warszawie	1,27%	
1 780 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	1,42%	



BANKI SYGNALIZUJĄ ZAOSTRZENIE KRYTERIÓW UDZIELANIA KREDYTÓW HIPOTECZNYCH, ALE WYNIKI AKCJI KREDYTOWEJ PO TRZECH KWARTAŁACH, NA POZIOMIE 85 – 90% WYNIKU ROKU POPRZEDNIEGO, POZWOLĄ ZA KILKA TYGODNI OGŁOSIĆ REKORDOWĄ AKCJĘ KREDYTOWĄ SEKTORA HIPOTECZNEGO

*dr Jacek Furga*

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

## *Szanowni Państwo,*

to już trzydziesta siódma edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich! Pierwsza edycja Raportu została zaprezentowana w listopadzie 2009 roku, podczas VI Kongresu Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych. Od 9 lat systematycznie co kwartał dostarczamy Państwu aktualne informacje o akcji kredytowej polskich banków w obszarze finansowania nieruchomości mieszkaniowych oraz trendach i cenach transakcyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Publikacja bieżącego raportu tradycyjnie już zbiega się z terminem Kongresu Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych, którego w tym roku mamy już XV odsłonę.

Według deklaracji i sygnałów płynących ze środowiska deweloperów mieszkaniowych, rynek pierwotny się stabilizuje (czytaj: wyhamowuje). Nie potwierdzają tego jednak dane GUS, które póki co nie sygnalizują odwrócenia wzrostowego trendu inwestycji mieszkaniowych. Co prawda w relacji do poprzedniego kwartału liczba rozpoczynanych budów lokali mieszkalnych spadła o prawie 5%, a liczba pozwoleń budowlanych aż o 8%, ale w relacji rok do roku oba wskaźniki wykazują wzrost na poziomie przekraczającym 30%. Wyniki pierwszych trzech kwartałów bieżącego roku sugerują, że rok 2018 może być kolejnym rekordowym okresem w zakresie działalności budowlanej sektora deweloperskiego.

Również banki sygnalizują zaostrzenie kryteriów udzielania kredytów hipotecznych, ale wyniki akcji kredytowej po trzech kwartałach, na poziomie 85 – 90% wyniku roku poprzedniego, pozwolą za kilka tygodni ogłosić rekordową akcję kredytową sektora hipotecznego w roku 2018. Po 8 latach banki przekroczą w tym roku poziom 200 tys. kredytów hipotecznych o wartości przekraczającej 50 mld złotych, a więc na poziomie nie notowanym od 10 lat, od wybuchu kryzysu *subprime*.

Systematycznie rośnie średnia wartość kredytu mieszkaniowego, przekraczając w trzecim kwartale br. wysokość 260 tys. zł. Z jednej strony zaciąganiu wyższych kredytów sprzyjają dobre warunki makroekonomiczne w polskiej gospodarce i rosnące płace, jednak z drugiej strony zjawisko to jest wymuszane stałym wzrostem cen mieszkań oraz zainteresowaniem większymi powierzchniami. Podwyżki cen lokali wymuszane są z kolei szybko drożejącymi materiałami budowlanymi, rosnącymi cenami gruntów, a przede wszystkim rosnącymi kosztami pracy w sektorze budowlanym. Wszystko to napędzane jest wzmogłą podażą, która próbuje odpowiedzieć na duży popyt na mieszkania. Popyt z kolei podtrzymują tanie kredyty. I w ten oto sposób cały system tak zdefiniowanych kół zębatych pracuje – jak na razie bez zgrzytów. Wszystkie koła kręcą się zgodnie. Pojawia się natomiast coraz częściej pytanie, czy tak samo harmonicznie, z ewentualnym tylko lekkim

zgrzytem, system rozpocznie hamowanie i wejdzie na wolniejsze obroty. Czy też któryś z trybów nagle stanie i polecą zęby w pozostałych?

Niepokój części analityków budzi fakt, że do poziomu sprzed kryzysu *subprime* wracają ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym. Tempo wzrostu cen zwłaszcza w ostatnim roku było wysokie. W porównaniu do III kwartału 2017 roku, we wszystkich analizowanych lokalizacjach zanotowano wzrost przeciętnej ceny transakcyjnej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania od prawie 13% w Gdańsku, poprzez 9% w aglomeracji katowickiej, do 6% we Wrocławiu. Rosną również stawki czynszu najmu mieszkań. Największą zmianę w okresie ostatnich 12 miesięcy zanotowano w Warszawie – wzrost o 10,07%, w Gdańsku – o 11,90% i w Łodzi – o 12,79%. W pozostałych miastach czynsze wzrosły o ok. 4%. Ogólnie na rynku panuje jednak optymizm. Polacy ze wsparciem kredytów hipotecznych, ale również za gotówkę, z powodzeniem realizują nieformalny program „Mieszkanie na wynajem”, oferując na rynku kolejne mieszkania.

Z zestawienia liczby podatników rozliczających dochód z najmu wynika, iż liczba podatników oferujących na wynajem co najmniej jeden lokal mieszkalny wzrosła z 532 tys. w roku 2013 do 611 tys. w roku 2015. Według szacunków Stowarzyszenia „Mieszkanicznik” ta liczba przekracza obecnie

650 tys. osób. Szybko rośnie też liczba osób osiągających dochody wyłącznie z najmu, która w roku 2013 liczyła 25 tys. osób, a obecnie przekracza 50 tys. Trudno się zresztą dziwić. Według monitoringu Centrum AMRON stawki czynszu wzrastają w okresie ostatnich 4 lat zdecydowanie szybciej niż ceny transakcyjne mieszkań.

Na temat ryzyka wystąpienia kryzysu na rynku mieszkaniowym i kredytowym oraz na inne tematy będziemy wspólnie dyskutować w trakcie XV Kongresu Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych. Zapraszam więc do uważnej i refleksyjnej lektury Raportu oraz aktywnego uczestnictwa w dyskusjach w trakcie Kongresu. 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

Okres prosperity na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych trwa już od pięciu lat. Z roku na rok zarówno banki, jak i deweloperzy notują kolejne rekordowe wyniki, których dynamika jednak słabnie, nic więc dziwnego, że pojawiają się pierwsze oznaki spowolnienia. Nic jednak nie wskazuje na możliwość gwałtownego załamania rynku. Wyniki ostatnich dwóch kwartałów mogą sugerować, że okres boomu mija, jednak zmiany zachodzą łagodnie.

Deweloperzy rozważnie dostosowują wielkość podaży i ofertę do zmieniających się warunków na rynku. Wprawdzie rosną ceny gruntów oraz koszty materiałów budowlanych i wykonawstwa, jednak umiejętna kontrola podaży pozwala deweloperom na przetrzymanie części kosztów na klientów i utrzymanie marż na dotychczasowym poziomie. To z kolei powoduje wzrost cen mieszkań, mimo to jednak, dzięki rekordowo niskim kosztom obsługi kredytów hipotecznych i dobrej sytuacji finansowej polskich gospodarstw domowych, poziom popytu na największych rynkach utrzymuje się na wysokim poziomie. Nic też nie wskazuje na to, aby ta sytuacja miała się zmienić w najbliższych miesiącach, gdyż zdaniem prezesa Narodowego Banku Polskiego nie należy spodziewać się podwyżki stóp procentowych aż do końca 2020 roku.

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

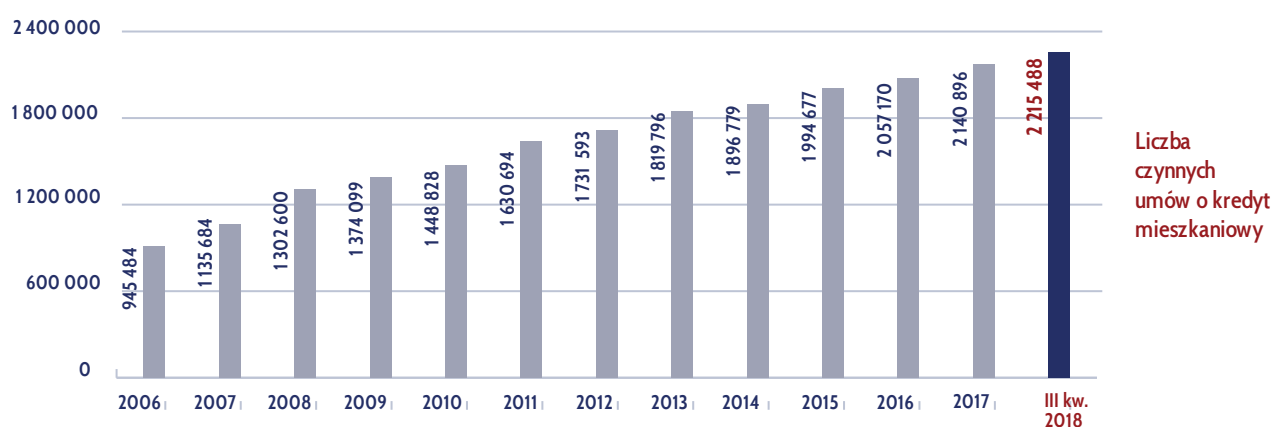
- nadal satysfakcjonująca koniunktura polskiej gospodarki pomimo niższego niż się spodziewano wzrostu PKB w III kwartale 2018 roku w porównaniu do pierwszego półrocza bieżącego roku;
- niski, zgodny z oczekiwaniami poziom inflacji i rekordowo niskie stopy procentowe (stopa referencyjna NBP na poziomie 1,5%) utrzymujące koszt obsługi kredytu hipotecznego na niskim poziomie;
- nadal rosnące ograniczenia po stronie podażowej na rynku pierwotnym, wynikające z systematycznego wzrostu cen gruntów pod zabudowę i materiałów budowlanych oraz kosztów wykonawstwa, które wywołują presję na wzrost cen mieszkań;
- malejąca sprzedaż na rynku pierwotnym wynikająca z rosnących cen mieszkań, a także świadomego ograniczania podaży przez deweloperów;
- niewielkie zaostrzenie polityki kredytowej banków w segmencie kredytów mieszkaniowych;
- wejście w życie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, czyli tzw. „specustawy mieszkaniowej”, która pozwala na wykorzystanie pod budownictwo mieszkaniowe gruntów, które dotąd nie były brane pod uwagę, m.in. części gruntów rolnych w granicach miast;
- wejście w życie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, która z jednej strony może powodować opóźnienia przy sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych, a z drugiej – rodzi poważne konsekwencje finansowe dla deweloperów w postaci obowiązku uiszczenia dopłat z tytułu udzielonej pomocy de minimis;
- skierowanie do prac sejmowych projektu ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości (FINN) – wejście w życie ustawy planowane jest na początek 2019 roku.

# SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

## Czynne kredyty mieszkaniowe

Według stanu na dzień 30 września bieżącego roku liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce osiągnęła poziom **2 215 488** sztuk. Na koniec II kwartału w trakcie spłaty pozosta-

wało **2 192 619** kredytów przeznaczonych na cele mieszkaniowe, co oznacza przyrost w III kwartale 2018 roku o **1,04%**, czyli nominalnie o **22 869** sztuk w porównaniu do stanu na koniec poprzedniego kwartału.

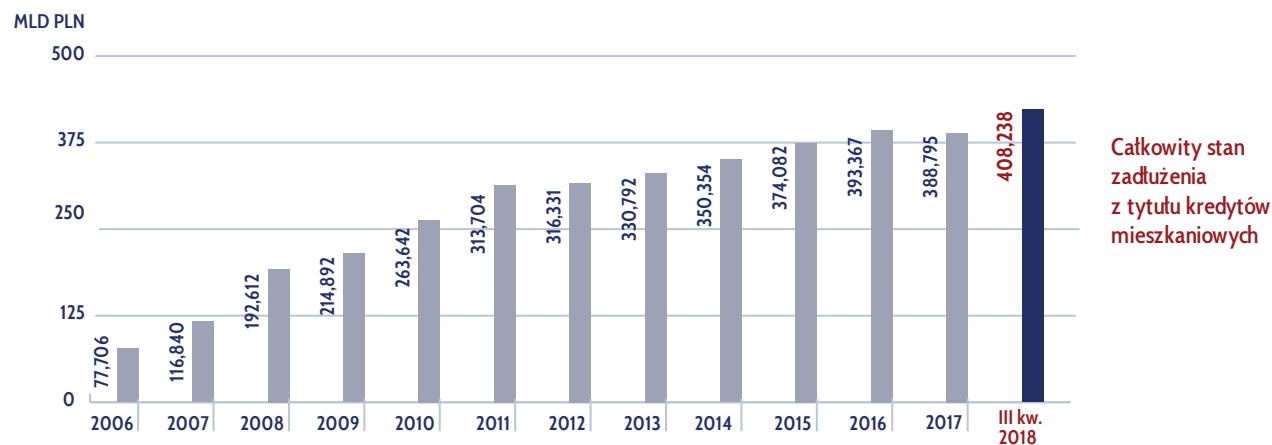


ŹRÓDŁO: SARFIN

## Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych według stanu na koniec III kwartału 2018 roku wyniósł **408,238 mld zł** wobec

**403,684 mld zł** na koniec poprzedniego kwartału. W okresie od lipca do września bieżącego roku zarejestrowano wzrost łącznej wartości aktywnych kredytów hipotecznych przeznaczonych na cele mieszkaniowe o **1,13%**, czyli o **4,554 mld zł**.



ŹRÓDŁO: SARFIN

## Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

W III kwartale 2018 roku zanotowano niewielki spadek sprzedaży kredytów przeznaczonych na cele mieszkaniowe w porównaniu do poprzedniego kwartału zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym. W analizowanym okresie banki udzieliły **52 051** kredytów mieszkaniowych, czyli o **3,05%** (**1 635** umów) mniej w porównaniu do wyniku zanotowanego w II kwartale bieżącego roku. Wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła **13,571 mld zł**, co oznacza spadek o **2,620 mld zł**, czyli **1,24%** w porównaniu do poprzedniego kwartału.

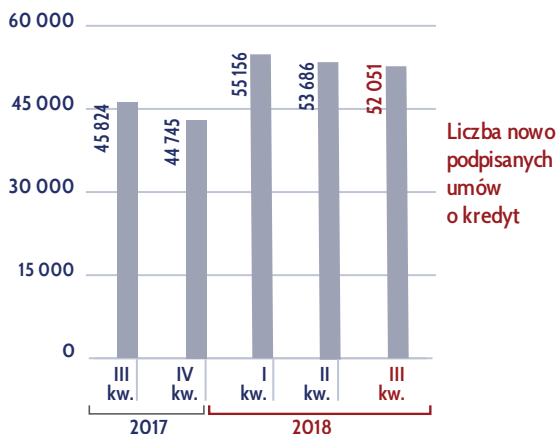
Sprzedaż kredytów mieszkaniowych zanotowana w pierwszych trzech kwartałach 2018 roku pozwala sądzić, że całoroczne wyniki akcji kredytowej w Polsce będą bardzo dobre. W okresie od stycznia do września bieżącego roku udzielono **160 893** kredytów mieszkaniowych na kwotę **40,227 mld zł**, co stanowi odpowiednio **84,40%** i **90,25%** wyników całego roku 2017.

Mimo kwartalnego spadku, wyniki akcji kredytowej były dużo lepsze w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. W III kwartale 2018 roku zawarto o **6 227** (czyli **13,59%**) więcej umów kredytowych, natomiast ich wartość była wyższa o **2,620 mld zł (23,93%)** niż w III kwartale 2017 roku.

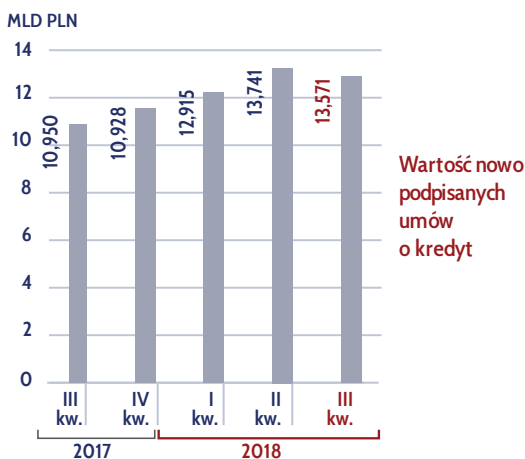
OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
III kw. 2017	10,950	6,30% ↓	45 824	8,03% ↓
IV kw. 2017	10,928	0,21% ↓	44 745	2,35% ↓
I kw. 2018	12,915	18,19% ↑	55 156	23,27% ↑
II kw. 2018	13,741	6,40% ↑	53 686	2,67% ↓
III kw. 2018	13,571	1,24% ↓	52 051	3,05% ↓

Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

## Waluta kredytu

W strukturze walutowej wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych już od kilku lat notowane są minimalne zmiany. W III kwartale 2018 roku złotowe kredyty mieszkaniowe stanowiły **98,17%** wartości wszystkich nowo udzielonych kredytów hipotecznych, czyli mniej o **0,24 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim w portfelu nowych kredytów pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału i wyniósł zaledwie **0,01%**. Kredyty denominowane w euro stanowiły **1,24%**, czyli więcej o **0,14 p.p.** w porównaniu do ubiegłego kwartału, a kredyty udzielone w innych obcych walutach – **0,58%**, czyli więcej o **0,10 p.p.**

W porównaniu do III kwartału 2017 roku udział wartości nowo udzielonych kredytów w złotych spadł o **1,12 p.p.** Odsetek kredytów mieszkaniowych w euro wzrósł o **0,74 p.p.**, udział kredytów denominowanych w pozostałych walutach obcych – o **0,38 p.p.**, natomiast udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim nie uległ zmianie.

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
III kw. 2017	99,29%	0,01%	0,50%	0,20%
IV kw. 2017	98,93%	0,01%	0,71%	0,35%
I kw. 2018	98,66%	0,01%	0,90%	0,43%
II kw. 2018	98,41%	0,01%	1,10%	0,48%
III kw. 2018	98,17%	0,01%	1,24%	0,58%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów

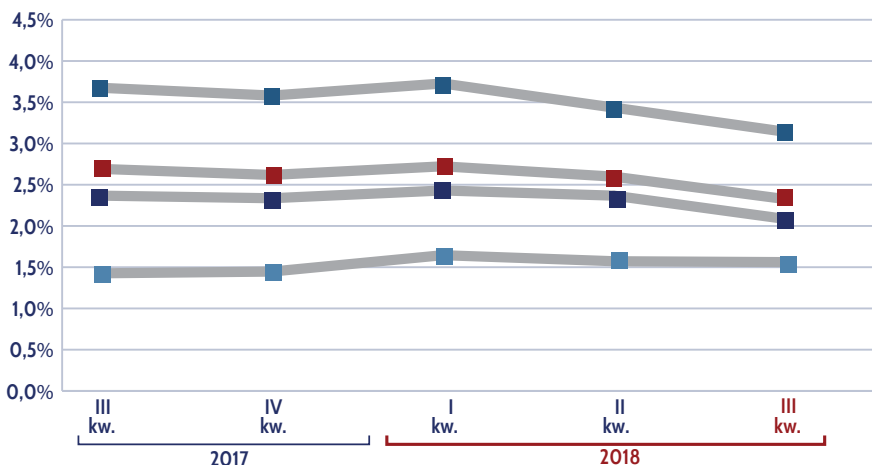
ŹRÓDŁO: SARFIN

## Jakość portfela kredytowego

W III kwartale 2018 roku jakość portfela kredytów mieszkaniowych poprawiła się. Według stanu na koniec września 2018 roku udział kredytów zagrożonych w portfolio kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł **2,51%**, czyli o **0,26 p.p.** mniej w porównaniu do poprzedniego kwartału. Spadł również udział kredytów mieszkaniowych z zaległościami w spłacie udzielonych w rodzimej walucie, które stanowiły **2,28%** portfela kredytów złotówkowych (mniej o **0,27 p.p.** w porównaniu do stanu na koniec II kwartału 2018 roku). Zagrożone kredyty we franku szwajcarskim stanowiły **3,29%**

portfela (mniej o **0,28 p.p.**), natomiast udział kredytów zagrożonych w pozostałych walutach obcych nie uległ zmianie i wyniósł **1,78%**.

W porównaniu do III kwartału 2017 roku, zanotowano spadek udziału zagrożonych kredytów mieszkaniowych ogółem o **0,35 p.p.** Udział złotówkowych kredytów z zaległościami w spłacie spadł o **0,27 p.p.**, a udział kredytów zagrożonych we franku szwajcarskim – o **0,51 p.p.** Jakość kredytów mieszkaniowych w pozostałych obcych walutach nieznacznie się pogorszyła – ich udział wzrósł o **0,13 p.p.** w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku.



Udział kredytów zagrożonych w portfolio kredytów mieszkaniowych

- Kredyty zagrożone ogółem
- Kredyty zagrożone w PLN
- Kredyty zagrożone w CHF
- Kredyty zagrożone w pozostałych walutach

ŹRÓDŁO: NBP

OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
III kw. 2017	2,86%	2,55%	3,80%	1,65%
IV kw. 2017	2,79%	2,52%	3,71%	1,67%
I kw. 2018	2,89%	2,61%	3,85%	1,86%
II kw. 2018	2,77%	2,55%	3,57%	1,79%
III kw. 2018	2,65%	2,43%	3,44%	1,79%

Udział kredytów zagrożonych w portfolio kredytów mieszkaniowych

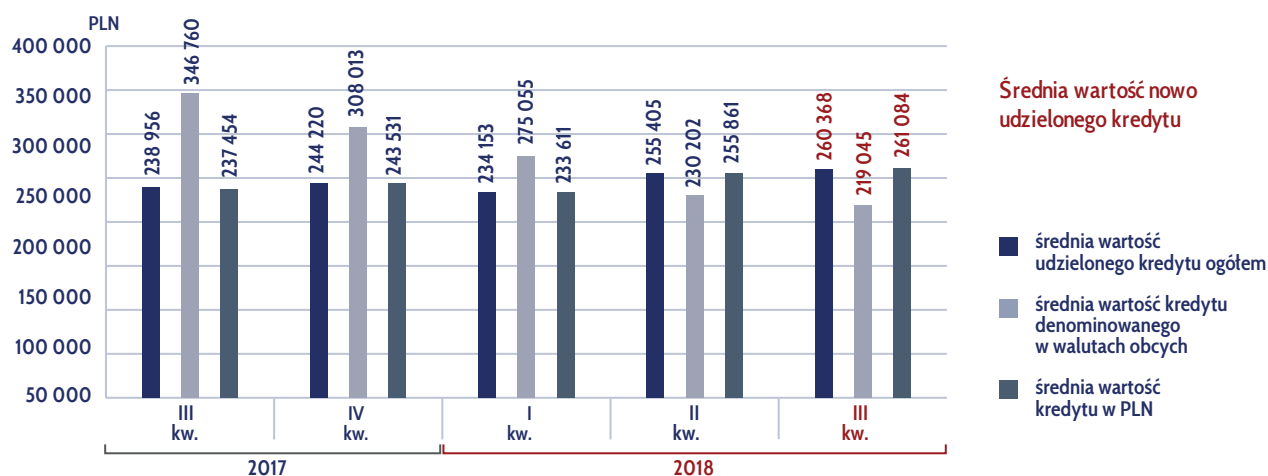
ŹRÓDŁO: NBP

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

## Średnia wartość kredytu

Średnia wartość kredytu mieszkaniowego ogółem ponownie wzrosła i w III kwartale 2018 roku osiągnęła poziom **260 368 zł**, czyli więcej o **4 963 zł (1,94%)** w porównaniu z poprzednim kwartałem. W tym samym okresie przeciętna wartość kredytu walutowego spadła o **11 157 zł**, czyli **4,85%** i wyniosła **219 045 zł**. Natomiast średnia kwota kredytu mieszkaniowego udzielonego w złotówkach wyniosła **261 084 zł**, co oznacza wzrost o **5 223 zł (2,04%)** w stosunku do wartości zarejestrowanej w II kwartale 2018 roku.

W odniesieniu do III kwartału ubiegłego roku, przeciętna wartość nowych kredytów mieszkaniowych udzielonych w rodzimej walucie wzrosła o **9,95%** (nominalnie o **23 630 zł**), a średnia wartość kredytów denominowanych w obcych walutach spadła o **36,83%** (czyli **127 715 zł**). Średnia wartość kredytu hipotecznego ogółem udzielonego w III kwartale 2018 roku wzrosła o **8,96%**, czyli nominalnie o **21 412 zł** w porównaniu do analogicznego kwartału 2017 roku.



ŹRÓDŁO: SARFIN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
III kw. 2017	238 956	346 760	237 454
IV kw. 2017	244 220	308 013	243 531
I kw. 2018	234 153	275 055	233 611
II kw. 2018	255 405	230 202	255 861
III kw. 2018	260 368	219 045	261 084

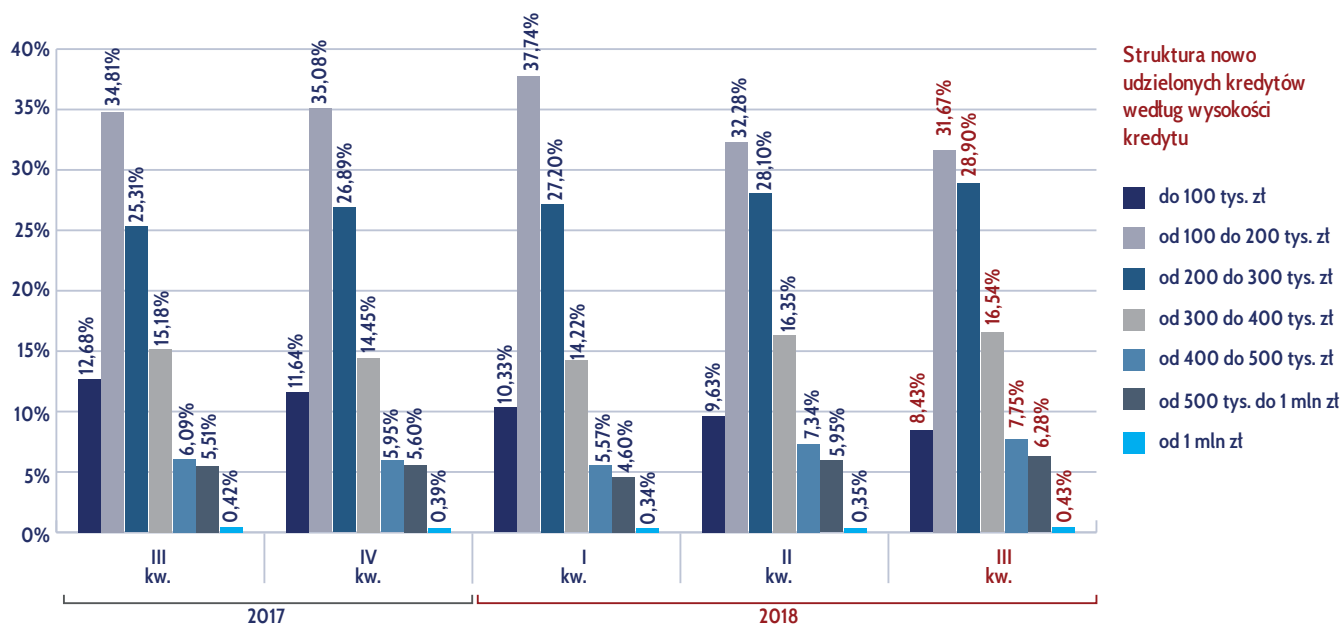
ŹRÓDŁO: SARFIN

## Struktura wysokości kredytu

W III kwartale 2018 roku największą zmianę w strukturze nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych ze względu na wartość zanotowano w kategorii do 100 tys. zł, która stanowiła **8,43%**, co oznacza spadek o **1,20 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału. W tym samym okresie o **0,61 p.p.** spadł udział najpopularniejszych kredytów o wartości od 100 do 200 tys. zł i wyniósł **31,67%**. W pozostałych kategoriach zanotowano niewielkie wzrosty. Najbardziej, bo o **0,80 p.p.**, zwiększył się odsetek kredytów z przedziału war-

tości 200 – 300 tys. zł, który w III kwartale 2018 roku wyniósł **28,90%**.

Podobne zmiany zanotowano porównując III kwartał 2018 roku i analogiczny okres roku 2017. W strukturze wszystkich nowych kredytów spadł udział tych o najniższych wartościach, tj. do 100 tys. zł i od 100 do 200 tys. zł – odpowiednio o **4,25 p.p.** i **3,14 p.p.** We wszystkich kategoriach wartości od 200 tys. zł do 1 mln zł zarejestrowano wzrosty – największy, bo o **3,59 p.p.**, dotyczył kredytów o wartości od 200 do 300 tys. zł. Natomiast odsetek kredytów o wartości od 1 mln zł nie zmienił się.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	III kw. 2017	IV kw. 2017	I kw. 2018	II kw. 2018	III kw. 2018
do 100 tys. zł	12,68%	11,64%	10,33%	9,63%	8,43%
od 100 do 200 tys. zł	34,81%	35,08%	37,74%	32,28%	31,67%
od 200 do 300 tys. zł	25,31%	26,89%	27,20%	28,10%	28,90%
od 300 do 400 tys. zł	15,18%	14,45%	14,22%	16,35%	16,54%
od 400 do 500 tys. zł	6,09%	5,95%	5,57%	7,34%	7,75%
od 500 tys. do 1 mln zł	5,51%	5,59%	4,60%	5,95%	6,28%
od 1 mln zł	0,42%	0,39%	0,34%	0,35%	0,43%

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

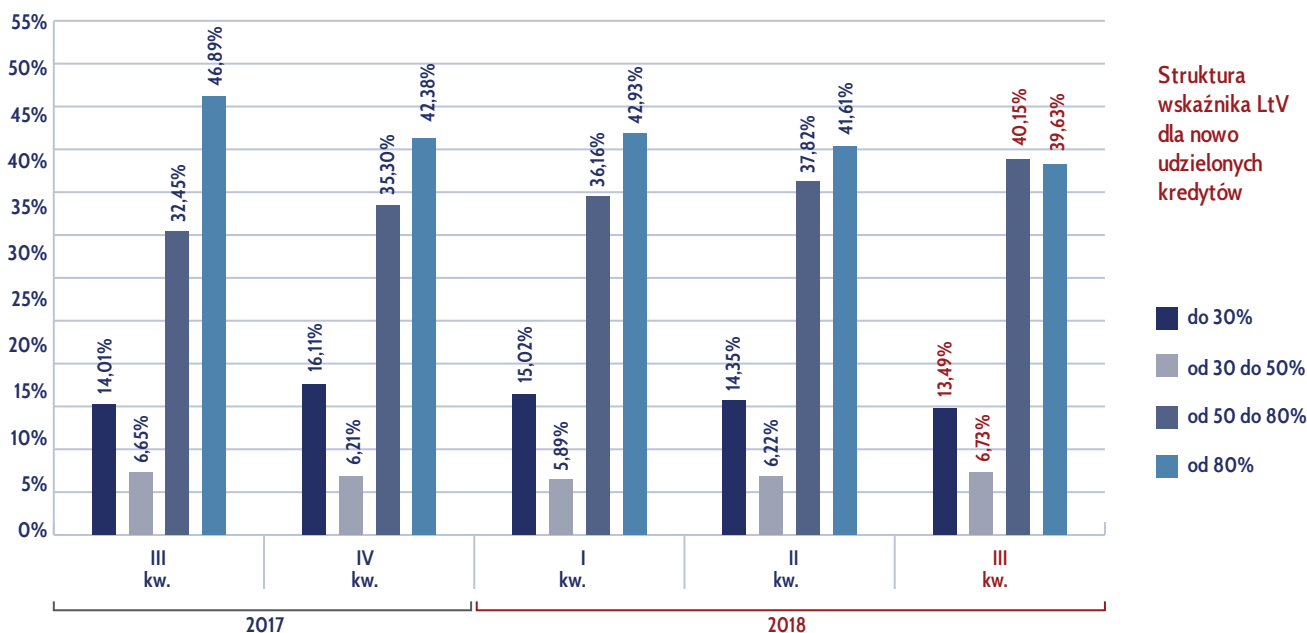
ŹRÓDŁO: SARFIN

## Struktura wskaźnika LtV

W III kwartale 2018 roku udział nowych kredytów mieszkaniowych o wskaźniku LtV od 50 do 80% wzrósł o **2,33 p.p.** w ujęciu kwartalnym i wyniósł **40,15%**, dzięki czemu po raz pierwszy od 2009 roku przewyższył odsetek kredytów z LtV na poziomie co najmniej 80%, które stanowiły **39,63%** wszystkich nowych kredytów. W okresie od lipca do września w kategorii kredytów z LtV do 30% zanotowano spadek o **0,86 p.p.** do poziomu **13,49%**, natomiast kredyty z kategorii LtV od 30 do 50%

stanowiły **6,73%** wszystkich nowych kredytów mieszkaniowych, co oznacza wzrost o **0,51 p.p.** w odniesieniu do II kwartału 2018 roku.

W odniesieniu do III kwartału 2017 roku, udział kredytów o LtV od 80% spadł aż o **7,26 p.p.** Spadek zanotowano również w przypadku kredytów o LtV do 30% – o **0,52 p.p.** Udział kredytów o wskaźniku LtV od 30 do 50% praktycznie nie zmienił się, a odsetek kredytów z kategorii LtV 50 – 80% wzrósł o **7,70 p.p.** w porównaniu do III kwartału ubiegłego roku.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	III kw. 2017	IV kw. 2017	I kw. 2018	II kw. 2018	III kw. 2018
do 30%	14,01%	16,11%	15,02%	14,35%	13,49%
od 30 do 50%	6,65%	6,21%	5,89%	6,22%	6,73%
od 50 do 80%	32,45%	35,30%	36,16%	37,82%	40,15%
od 80%	46,89%	42,38%	42,93%	41,61%	39,63%

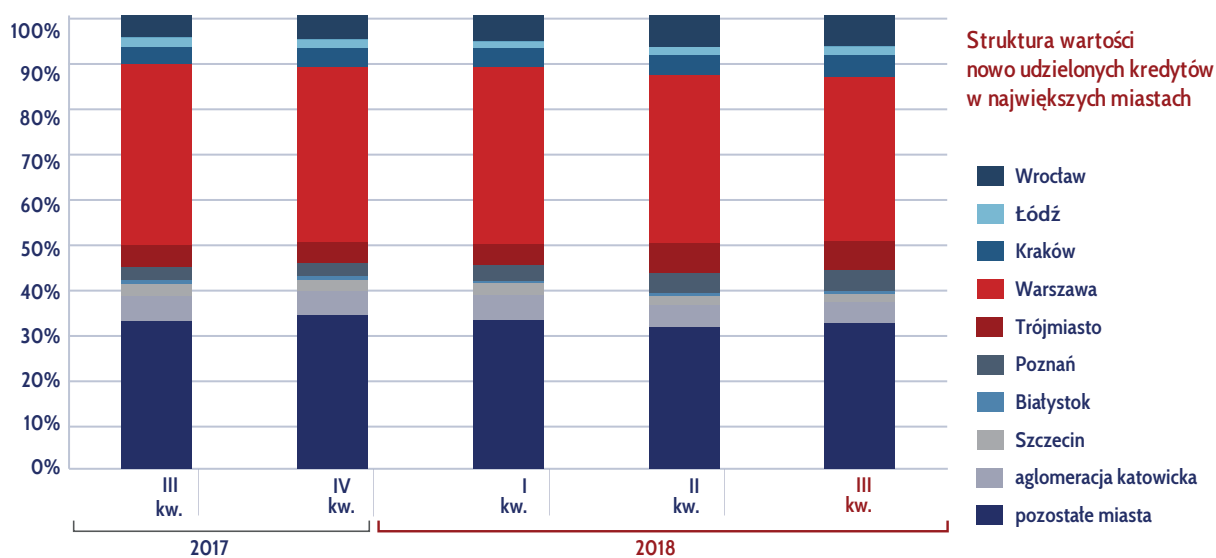
Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów

ŹRÓDŁO: SARFIN

## Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W III kwartale 2018 roku odsetek kredytów mieszkaniowych udzielonych w największych polskich aglomeracjach spadł o **0,92 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału i wyniósł **67,90%**. Wynika to ze spadku udziału Warszawy w strukturze wszystkich nowo udzielonych kredytów w Polsce, który w badanym kwartale wyniósł **36,14%**, czyli mniej o **1,03 p.p.** O **0,39 p.p.** spadł również udział kredytów udzielonych w aglomeracji katowickiej. W pozostałych badanych aglomeracjach zarejestrowano minimalne zmiany.

W odniesieniu do analogicznego okresu 2017 roku, odnotowano spadek udziału kredytów udzielonych w stolicy (o **3,83 p.p.**), w aglomeracji katowickiej (o **1,07 p.p.**) i w Szczecinie (o **0,63 p.p.**), natomiast wzrosty zarejestrowano we Wrocławiu (o **1,96 p.p.**), w Trójmieście (o **1,83 p.p.**), w Poznaniu (o **1,47 p.p.**) oraz w Krakowie (o **1,15 p.p.**). W ujęciu rocznym udział umów o kredyt hipoteczny zawartych w dziewięciu największych polskich aglomeracjach wzrósł o **0,37 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

	III kw. 2017	IV kw. 2017	I kw. 2018	II kw. 2018	III kw. 2018
pozostałe miasta	32,47%	33,90%	32,70%	31,18%	32,10%
aglomeracja katowicka	5,66%	5,14%	5,61%	4,98%	4,59%
Szczecin	2,46%	2,60%	2,52%	1,93%	1,83%
Białystok	0,96%	0,85%	0,61%	0,58%	0,68%
Poznań	3,01%	2,80%	3,37%	4,60%	4,48%
Trójmiasto	4,69%	4,77%	4,78%	6,43%	6,52%
Warszawa	39,97%	38,60%	38,93%	37,17%	36,14%
Kraków	3,82%	4,14%	4,23%	4,35%	4,97%
Łódź	2,01%	1,85%	1,51%	1,81%	1,78%
Wrocław	4,95%	5,35%	5,74%	6,97%	6,91%

Struktura wartości nowo udzielonych kredytów w największych miastach

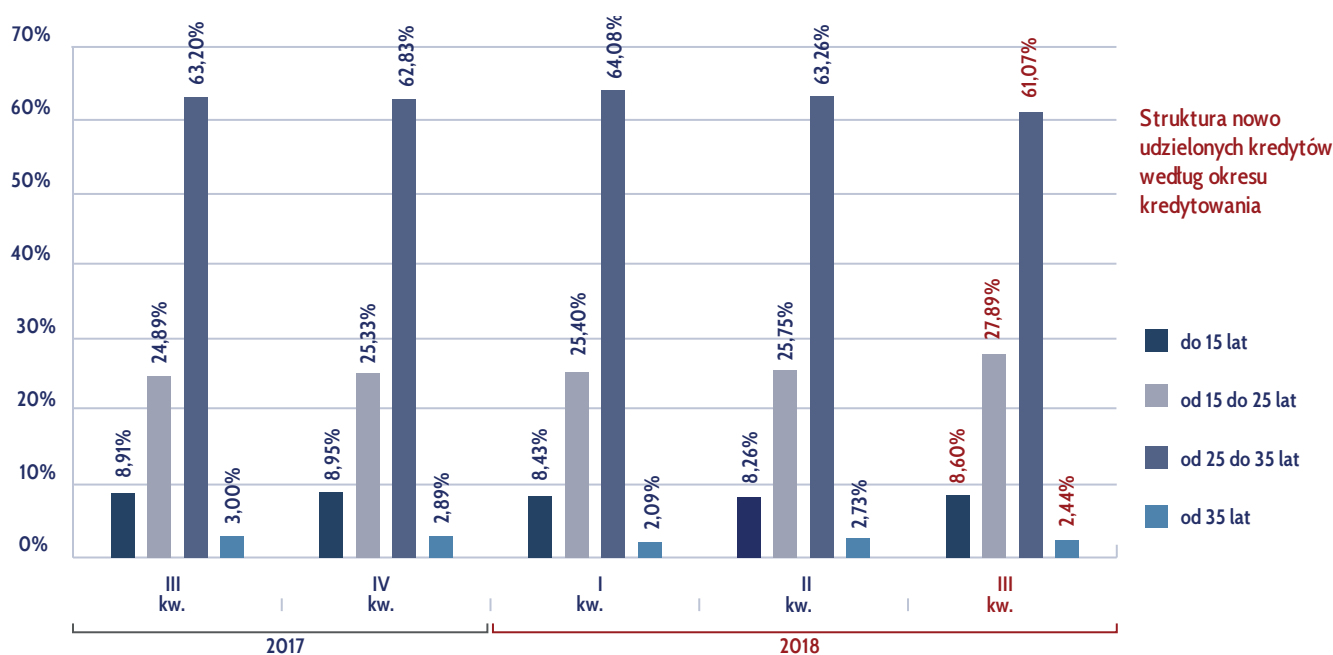
ŹRÓDŁO: SARFIN

## Okres kredytowania

W III kwartale 2018 roku najpopularniejsze kredyty mieszkaniowe o okresie zapadalności od 25 do 35 lat stanowiły **61,07%** portfela nowo udzielonych kredytów, co oznacza spadek o **2,19 p.p.** w porównaniu do II kwartału. Minimalny spadek zanotowano również w kategorii kredytów udzielonych na okres co najmniej 35 lat – o **0,29 p.p.**, tym samym ich udział w strukturze nowych kredytów wyniósł **2,44%**. Udział kredytów mieszkaniowych udzielonych

na okres do 15 lat wzrósł o **0,34 p.p.** i wyniósł **8,60%**, a z kategorii 15 – 25 lat – o **2,14 p.p.** do poziomu **27,89%**.

W porównaniu do III kwartału 2017 roku, na popularności zyskały kredyty o okresie zapadalności od 15 do 25 lat – ich udział w portfelu nowych kredytów mieszkaniowych wzrósł o **3,00 p.p.** Spadły natomiast udziały kredytów mieszkaniowych udzielonych na okres do 15 lat – o **0,31 p.p.**, od 25 do 35 lat – o **2,13 p.p.** oraz co najmniej 35 lat – o **0,56 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

	III kw. 2017	IV kw. 2017	I kw. 2018	II kw. 2018	III kw. 2018
do 15 lat	8,91%	8,95%	8,43%	8,26%	8,60%
od 15 do 25 lat	24,89%	25,33%	25,40%	25,75%	27,89%
od 25 do 35 lat	63,20%	62,83%	64,08%	63,26%	61,07%
od 35 lat	3,00%	2,89%	2,09%	2,73%	2,44%

ŹRÓDŁO: SARFIN

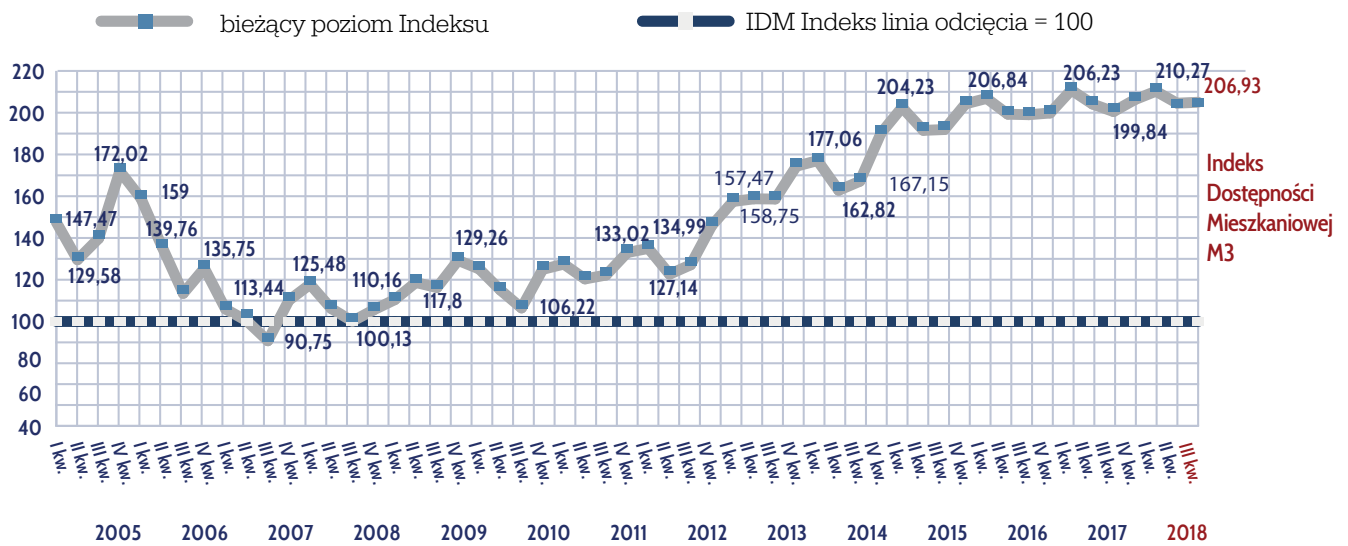
## Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

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 III kwartale 2018 roku miały:

- wzrost cen w badanym segmencie mieszkań (o powierzchni od 45 do 55 m<sup>2</sup>) w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – o **3,50%** w stosunku do II kwartału 2018 roku;
- praktycznie nieodczuwalny wzrost oprocentowania nowych kredytów udzielonych w III kwartale – według NBP – realne oprocentowanie kredytów udzielonych w III kwartale 2018 roku wyniosło **4,3467%** (w II kwartale 2018 roku wyniosło **4,3400%**);

- wzrost średnich dochodów rodziny o **1,31%** w III kwartale 2018 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału;
- poziom kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne na poziomie poprzedniego kwartału (liczone wskaźnikiem inflacji kwartał/kwartał z uwagi na przesunięcie w czasie ogłoszenia wartości minimum socjalnego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych dla kolejnego kwartału) pozostał na poziomie poprzedniego kwartału – nie odnotowano wzrostu cen towarów i usług w III kwartale.

Wszystkie te czynniki spowodowały, iż dochód rozporządzalny dla IDM3 (stanowiący różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej lub wartością minimum socjalnego – brana jest do wyliczenia Indeks Dostępności Mieszkaniowej kwota niższa) zwiększył się o **4,77%**, co spowodowało wzrost indeksu o **2,38 pkt.** w III kwartale 2018 roku (poziom indeksu w II kwartale 2018 roku wyniósł **204,55 pkt.**).



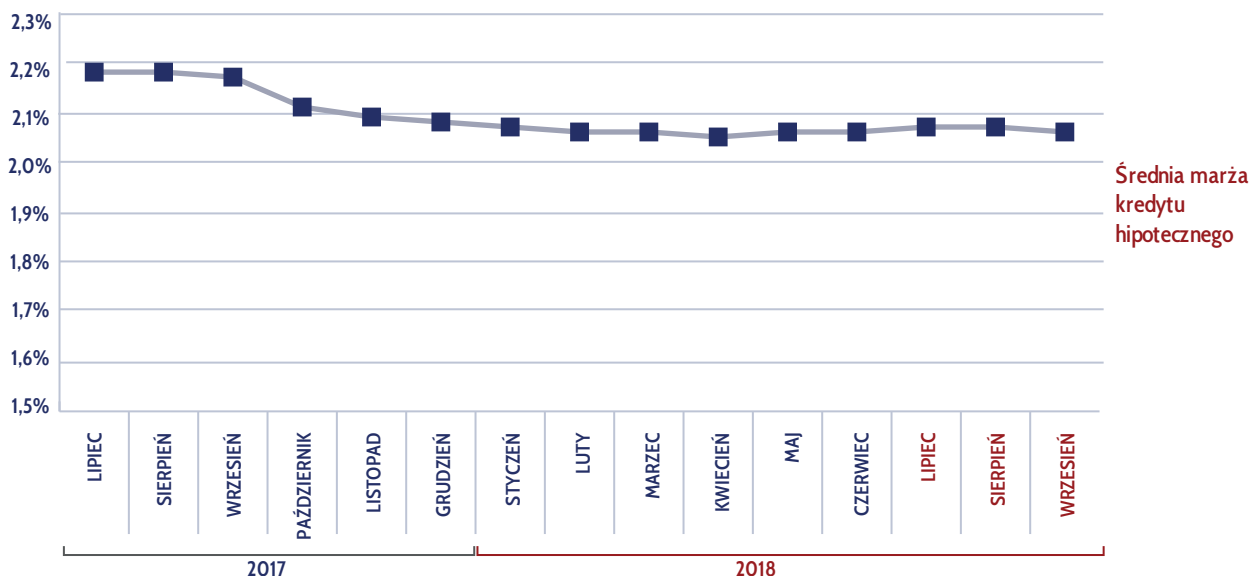
ŹRÓDŁO: ZBP

## Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

W III kwartale 2018 roku średnia marża i oprocentowanie kredytów hipotecznych nie uległy zmianie w porównaniu do poprzedniego kwartału. Przeciętna marża kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) we wrześniu bieżącego roku wyniosła **2,06%**, czyli tyle samo, co w czerwcu br. Rada Polityki Pieniężnej utrzymała stopę referencyjną

NBP na poziomie **1,50%**, a WIBOR 3M minimalnie wzrósł (o **0,02 p.p.**) i na koniec września 2018 roku wyniósł **1,72%**. Średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego na koniec III kwartału 2018 roku wyniosło **3,79%** – o **0,01 p.p.** więcej w porównaniu do czerwca bieżącego roku.

Natomiast w porównaniu do września 2017 roku kredyty są zauważalnie tańsze. Średnia marża kredytu mieszkaniowego spadła o **0,11 p.p.**, a przeciętne oprocentowanie – o **0,08 p.p.**



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

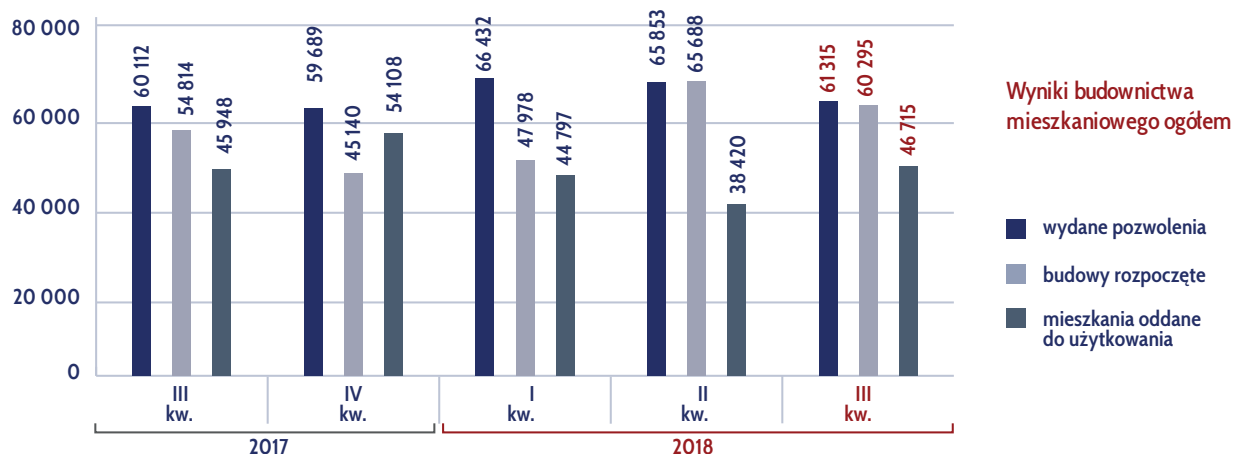
# SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

## Budownictwo mieszkaniowe ogółem

Według najnowszych danych opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny, w III kwartale 2018 roku wydano pozwolenia na budowę **61 315** mieszkań i rozpoczęto budowę **60 295** lokali, czyli w porównaniu do poprzedniego kwartału odpowiednio mniej o **6,40%** i **8,21%**. Jednak liczba mieszkań oddanych do użytkowania była wyższa

o **22,42%** w odniesieniu do II kwartału br. i wyniosła **46 715**.

W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, we wszystkich badanych kategoriach zanotowano wzrosty. Liczba wydanych pozwoleń na budowę była wyższa o **2,00%**, liczba rozpoczętych budów – o **10,00%**, a liczba mieszkań oddanych do użytkowania – o **1,67%**.



ŹRÓDŁO: GUS

## Wyniki działalności sektora deweloperskiego

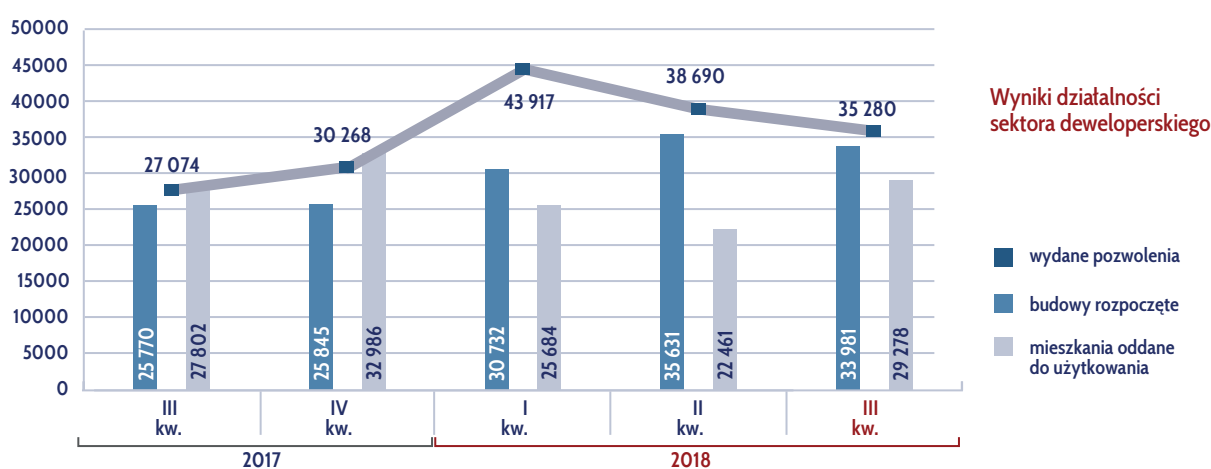
Najnowsze dane GUS dotyczące wyników sektora deweloperskiego w zakresie budownictwa jak na razie nie sygnalizują odwrócenia wzrostowego trendu inwestycji mieszkaniowych. W okresie od lipca do września 2018 roku sektor deweloperski rozpoczął budowę **33 981** lokali i uzyskał pozwolenia na budowę kolejnych **35 280** mieszkań. Osiągnięte wyniki były niższe od uzyskanych w poprzednim kwartale odpowiednio o **4,63%** i **7,98%**.

Natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w III kwartale bieżącego roku była wyższa o **30,35%** w porównaniu do poprzedniego kwartału i wyniosła **29 278** lokali.

W ujęciu rocznym widać wyraźny wzrost aktywności deweloperów. W odniesieniu do III kwartału ubiegłego roku, liczba pozwoleń na budowę mieszkań uzyskanych przez deweloperów była wyższa o **30,31%**, liczba rozpoczętych inwestycji wzrosła o **31,86%**, a liczba mieszkań oddanych do użytkowania – o **5,31%**.

Wyniki pierwszych trzech kwartałów bieżącego roku sugerują, że rok 2018 może być kolejnym rekordowym okresem w zakresie działalności budowlanej sektora deweloperskiego. W okresie od stycznia do września deweloperzy rozpoczęli budowę **100 344** lokali mieszkalnych, uzyskali pozwolenie na budowę **117 535** mieszkań i oddali do użytkowania **77 423** mieszkania, co stanowi odpowiednio **95,20%**, **91,48%** i **73,72%** wyników całego 2017 roku.

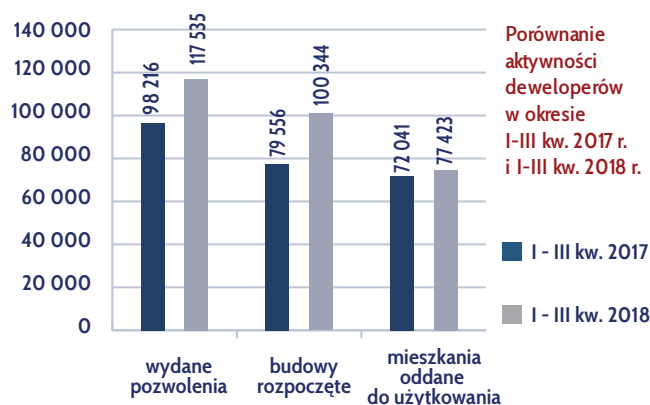
W III kwartale 2018 roku liczba pozwoleń na budowę mieszkań uzyskanych przez deweloperów stanowiła **57,54%** wszystkich pozwoleń w sektorze budownictwa mieszkaniowego (mniej o **0,99 p.p.** niż w II kwartale 2018 roku), a liczba budów rozpoczętych przez deweloperów wyniosła **56,36%** wszystkich rozpoczętych inwestycji (więcej o **2,12 p.p.**). W badanym kwartale deweloperzy oddali do użytkowania **62,67%** wszystkich ukończonych mieszkań, czyli więcej o **3,81 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału.



ŹRÓDŁO: GUS

	III kw. 2017	IV kw. 2017	I kw. 2018	II kw. 2018	III kw. 2018
wydane pozwolenia	27 074	30 268	43 917	38 338	35 280
budowy rozpoczęte	25 770	25 845	30 732	35 631	33 981
mieszkania oddane do użytkowania	27 802	32 986	25 684	22 461	29 278

ŹRÓDŁO: GUS



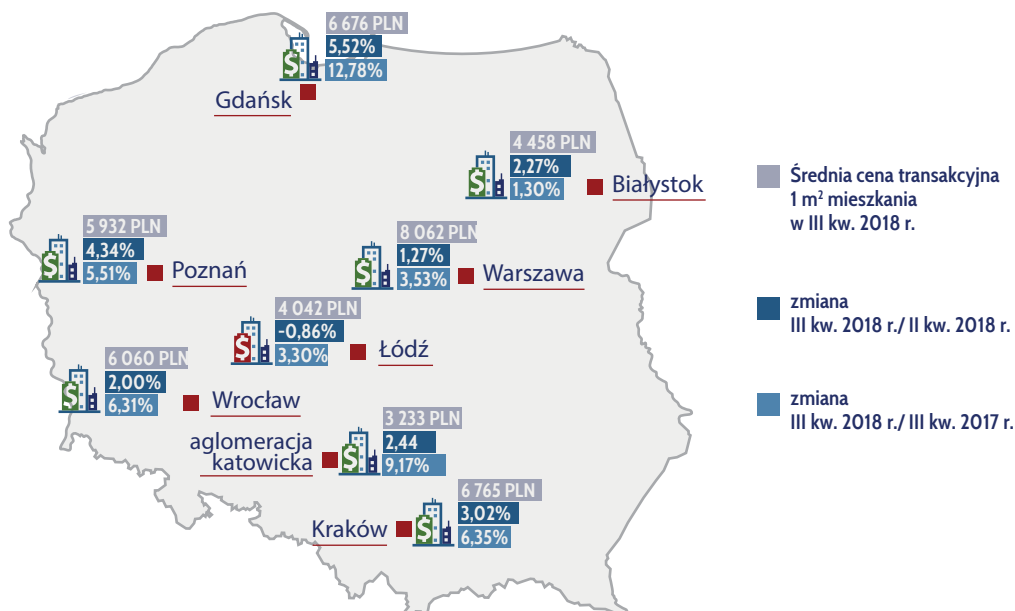
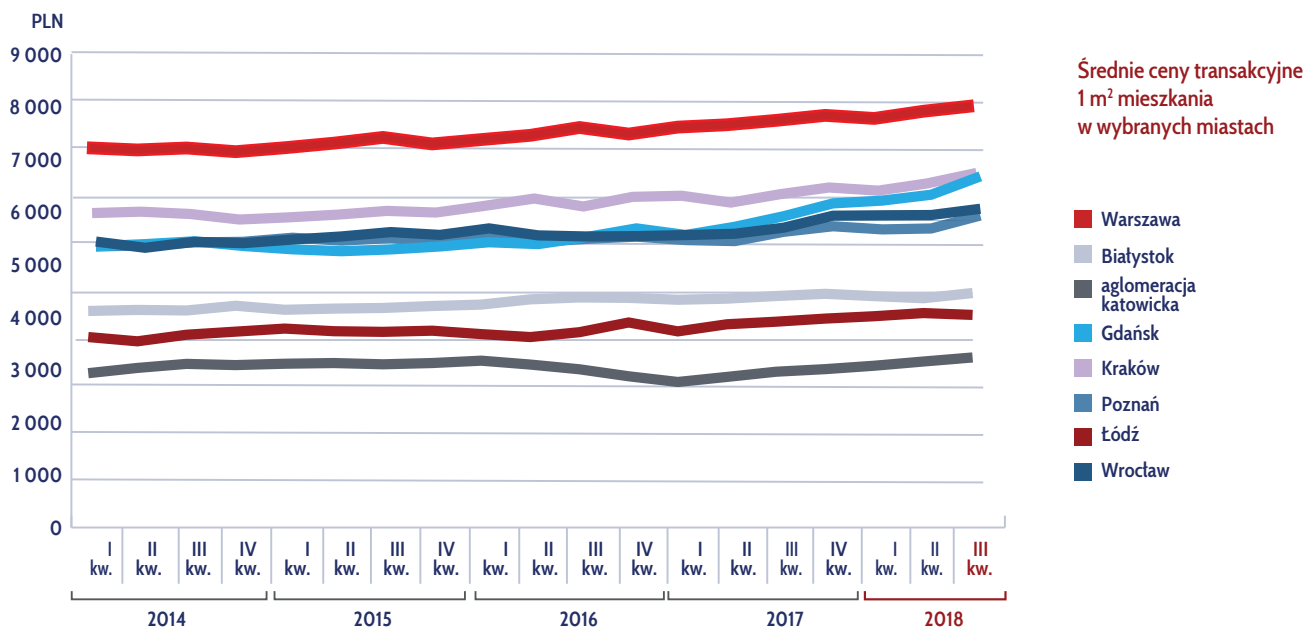
ŹRÓDŁO: GUS

## Średnie ceny transakcyjne mieszkań

Przeciętne ceny transakcyjne lokali mieszkalnych w największych polskich miastach nadal rosną, pomimo niewielkiego spadku sprzedaży nowych mieszkań. Jest to efekt rosnącego ryzyka i kosztów po stronie deweloperów, a także dużego zainteresowania zakupami inwestycyjnymi i mieszkaniami w lepszej lokalizacji oraz o wyższym standardzie. W III kwartale 2018 roku jedynie w Łodzi średnia cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego była niższa od wartości notowanej w poprzednim kwartale, był to jednak spadek symboliczny i wyniósł zaledwie **35 zł**, czyli **0,86%**. W pozostałych badanych miastach w okresie od lipca do września 2018 roku średnie ceny transakcyjne mieszkań wzrosły. Największy wzrost odnotowano w Gdańsku, gdzie nabywcy w III kwartale bieżą-

cego roku płacili średnio **6 676 zł/m<sup>2</sup>**, czyli więcej o **349 zł (5,52%)** w ujęciu kwartalnym. Znaczny wzrost (o **247 zł**, czyli **4,34%**) zarejestrowano też w Poznaniu, gdzie średnia cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania w badanym kwartale wyniosła **5 932 zł**. W stolicy przeciętna cena w III kwartale 2018 roku wyniosła **8 062 zł/m<sup>2</sup>** i była wyższa o **101 zł (1,27%)** w odniesieniu do II kwartału 2018 roku.

W porównaniu do III kwartału 2017 roku, we wszystkich analizowanych lokalizacjach zanotowano wzrost przeciętnej ceny transakcyjnej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania. Najbardziej średnia cena mieszkań wzrosła w Gdańsku – o **757 zł/m<sup>2</sup> (12,78%)**, w aglomeracji katowickiej – o **271 zł/m<sup>2</sup> (9,17%)**, w Krakowie – o **404 zł/m<sup>2</sup> (6,35%)** i we Wrocławiu – o **359 zł/m<sup>2</sup> (6,31%)**.



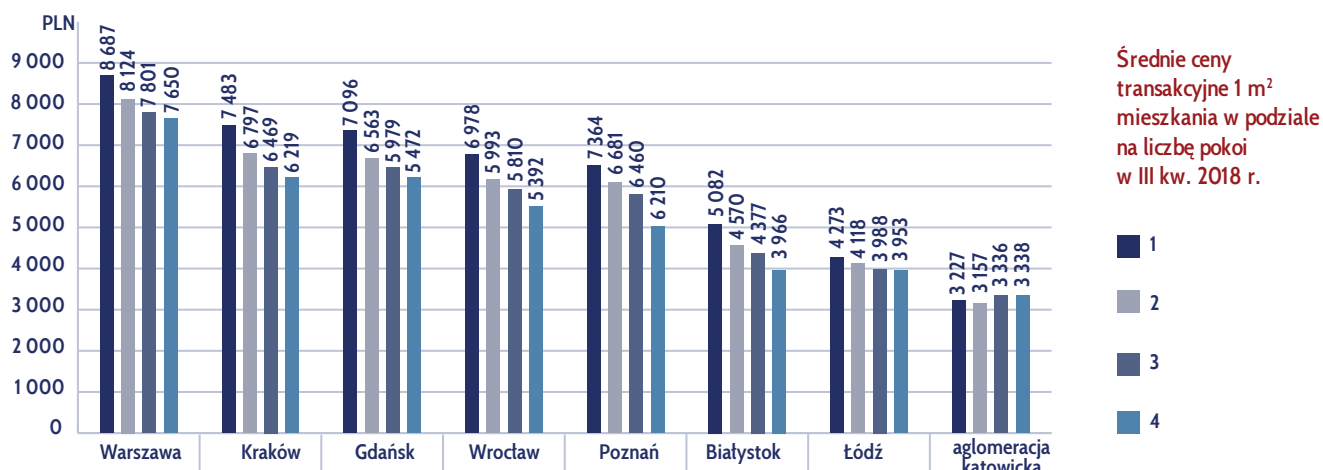
OKRES	WARSZAWA	BIAŁYSTOK	AGLOMERACJA KATOWICKA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2014	7 265	4 117	2 934	5 436	5 347	6 003	5 343	3 621
II kw. 2014	7 225	4 137	3 034	5 318	5 388	6 029	5 364	3 540
III kw. 2014	7 262	4 126	3 111	5 432	5 441	5 985	5 420	3 665
IV kw. 2014	7 192	4 216	3 088	5 406	5 352	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

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

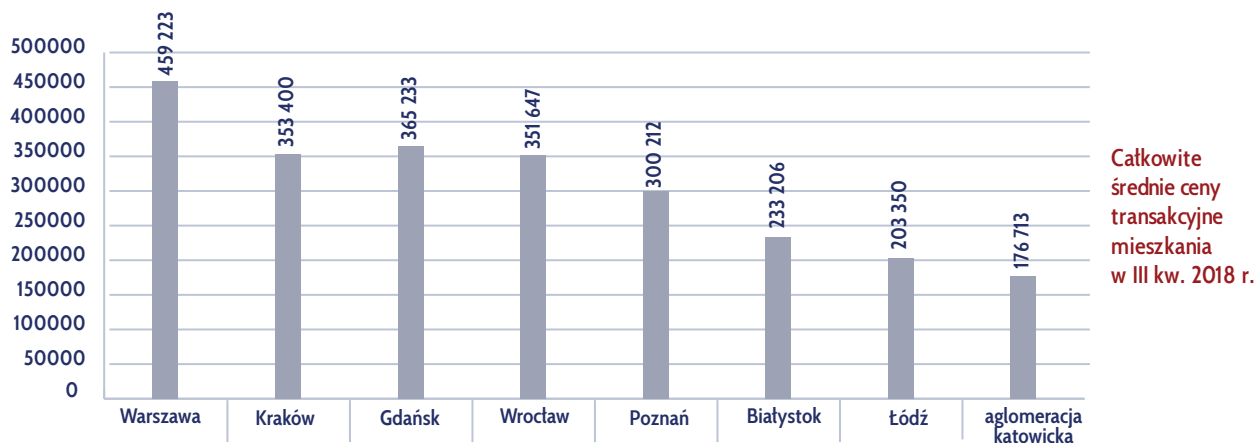
ŹRÓDŁO: AMRON

Analiza średniej ceny transakcyjnej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania wskazuje na jej silne powiązanie z liczbą pokoi w mieszkaniu. W największych miastach Polski wraz ze wzrostem liczby pokoi, przeciętna transakcyjna cena jednostkowa spada. W III kwartale 2018 roku średnia cena kawalerki w Warszawie wyniosła **8 687 zł/m<sup>2</sup>**, mieszkania dwupokojowego – **8 124 zł/m<sup>2</sup>**, lokalu trzypokojowego – **7 801 zł/m<sup>2</sup>**, a czteropokojowego – **7 650 zł/**

**m<sup>2</sup>**. Spośród badanych lokalizacji wyjątek stanowi aglomeracja katowicka, gdzie w III kwartale 2018 roku średnie ceny były na podobnym poziomie niezależnie od liczby pokoi i wyniosły ok. **3 100 – 3 300 zł/m<sup>2</sup>**, jednak przy niskich cenach jednostkowych bardziej pożądane są większe mieszkania, dlatego ich cena za metr kwadratowy jest minimalnie wyższa od średniej.



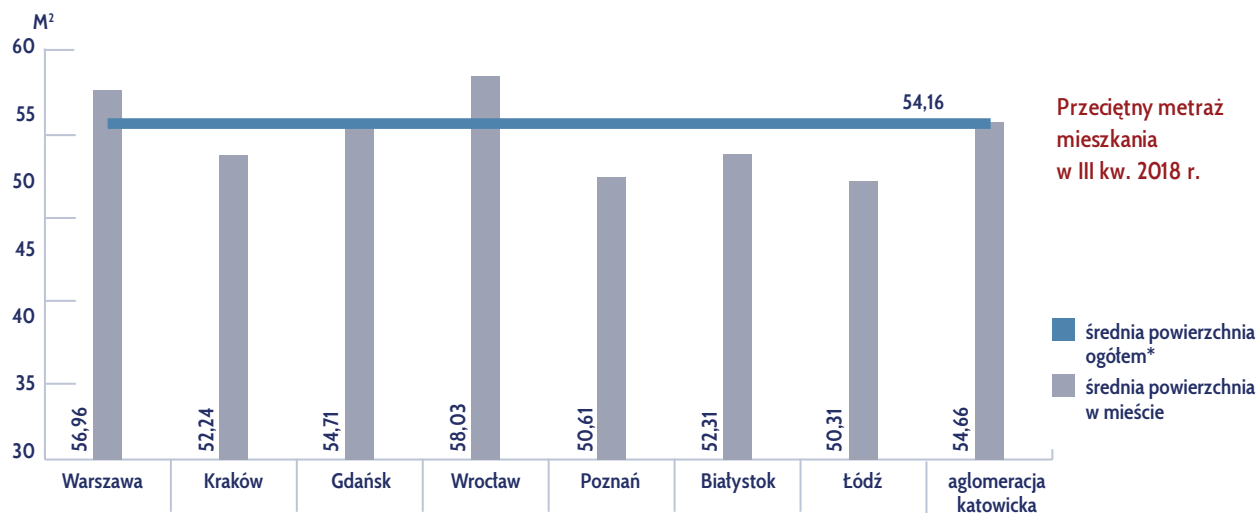
ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań sprzedanych w III kwartale 2018 roku w ośmiu największych aglomeracjach Polski wyniosła **54,16 m<sup>2</sup>**, czyli mniej **0,41 m<sup>2</sup>** niż w poprzednim kwartale. Lokale o ponadprzeciętnej średniej po-

wierzchni kupowano w Warszawie (**56,96 m<sup>2</sup>**), Gdańsku (**54,71 m<sup>2</sup>**), we Wrocławiu (**58,03 m<sup>2</sup>**) i w aglomeracji katowickiej (**54,66 m<sup>2</sup>**). Natomiast najmniejsze mieszkania były przedmiotem obrotu w Łodzi, gdzie przeciętny metraż wyniósł **50,31 m<sup>2</sup>**.



\* w ośmiu badanych lokalizacjach

ŹRÓDŁO: AMRON

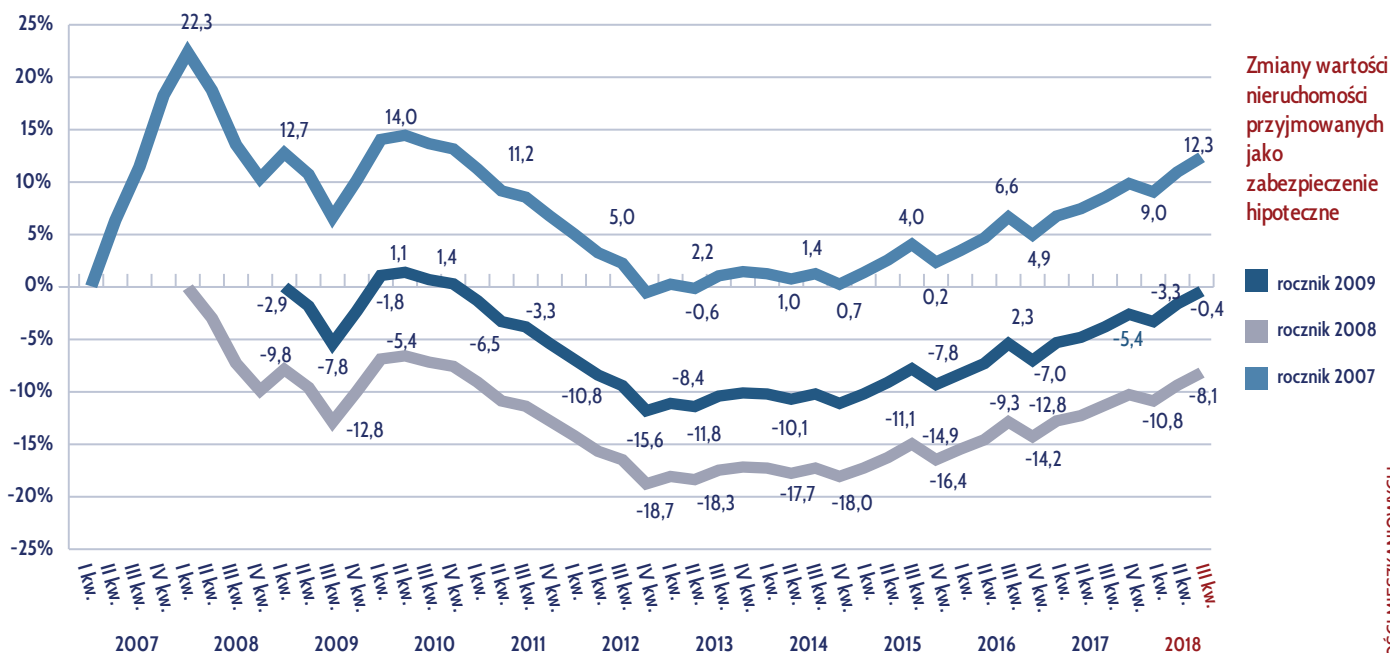
## Zmiana wartości zabezpieczeń hipotecznych

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

W celu weryfikacji wpływu znacznych spadków cen mieszkań notowanych w latach 2008 – 2012 na obecną sytuację kredytobiorców, wykonano symulację zmian wartości nieruchomości zakupionych w I kwartale roku 2007, 2008 i 2009. Z uwagi

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

W III kwartale 2018 roku po raz kolejny zanotowano wzrost średniej ceny transakcyjnej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania w Warszawie, w wyniku czego wartość nieruchomości wzrosła i tym samym sytuacja kredytobiorców z lat 2007 – 2009 poprawiła się. Obecnie wartość tych nieruchomości, które stanowią zabezpieczenie hipoteczne kredytów zaciągniętych w I kwartale 2007 roku jest wyższa o **12,3%**, czyli więcej o **1,4 p.p.** w porównaniu do II kwartału 2018 roku. Wartość mieszkań będących zabezpieczeniem kredytów mieszkaniowych udzielonych w I kwartale 2009 roku wróciła do wyjściowego poziomu, natomiast wartość mieszkań kupionych w I kwartale 2008 roku nadal jest znacznie niższa niż w chwili zakupu. Lokale kupione w I kwartale 2008 roku zanotowały spadek wartości o **8,1%** (wobec **9,3%** w poprzednim kwartale).



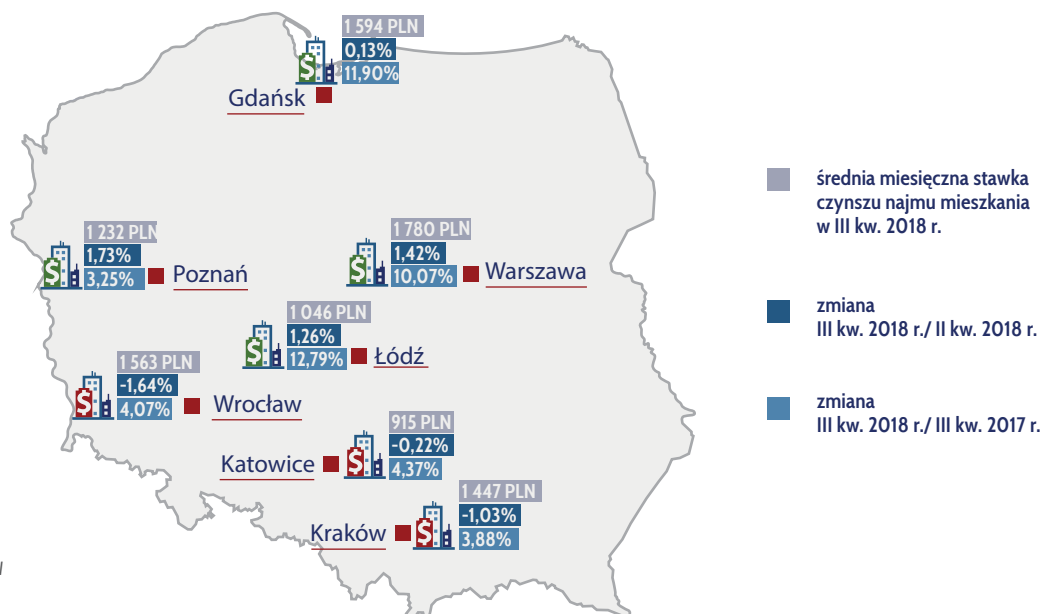
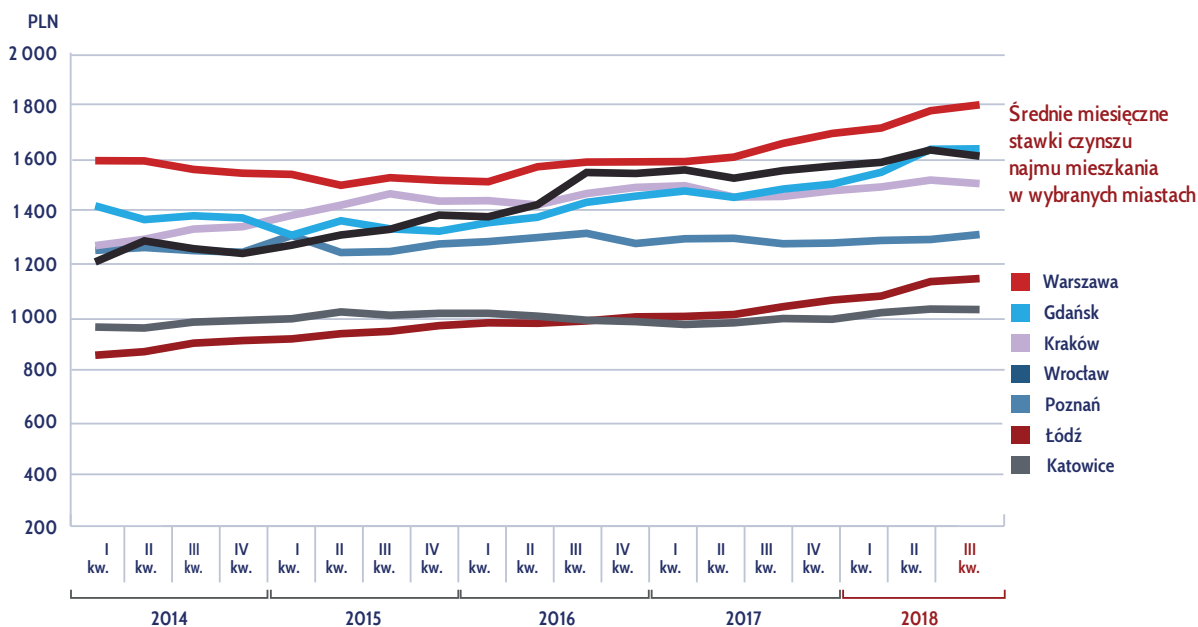
ŹRÓDŁO: AMRON

## Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

W III kwartale bieżącego roku rynek najmu mieszkań w największych miastach Polski był dość stabilny. W okresie od lipca do września średni czynsz najmu prywatnego mieszkania w Katowicach i w Gdańsku pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału i wyniósł odpowiednio **915 zł** i **1 594 zł**. We Wrocławiu i w Krakowie zanotowano niewielką korektę przeciętnych miesięcznych stawek czynszu za wynajem mieszkania – spadek odpowiednio o **26 zł (1,64%)** i **15 zł (1,03%)** w porównaniu do II kwartału 2018 roku. W pozostałych miastach średni koszt najmu mieszkania minimalnie wzrósł – w Łodzi o **13 zł (czyli 1,26%)**, w Poznaniu o **21 zł (czyli 1,73%)**, a w Warszawie o **25 zł (1,42%)**. W stolicy za wynajem mieszkania w III

kwartale 2018 roku średnio trzeba było zapłacić **1 780 zł** miesięcznie. Trochę taniej było we Wrocławiu i w Gdańsku, gdzie średnia stawka czynszu najmu (bez uwzględniania czynszu dla administracji i opłat za media) w badanym kwartale wyniosła odpowiednio **1 563 zł** i **1 594 zł**. Różnica pomiędzy najwyższym średnim czynszem najmu mieszkania zanotowanym w Warszawie i najniższą stawką zarejestrowaną w Katowicach wyniosła **865 zł**, czyli o **27 zł** więcej niż w II kwartale 2018 roku.

W odniesieniu do III kwartału 2017 roku we wszystkich badanych miastach przeciętna stawka czynszu najmu mieszkania wzrosła. Największą zmianę zanotowano w Warszawie – wzrost o **163 zł**, czyli **10,07%**, w Gdańsku – o **170 zł (11,90%)** i w Łodzi – o **119 zł (12,79%)**. W pozostałych miastach wzrosty wyniosły ok. **4%**.



ŹRÓDŁO: AMRON

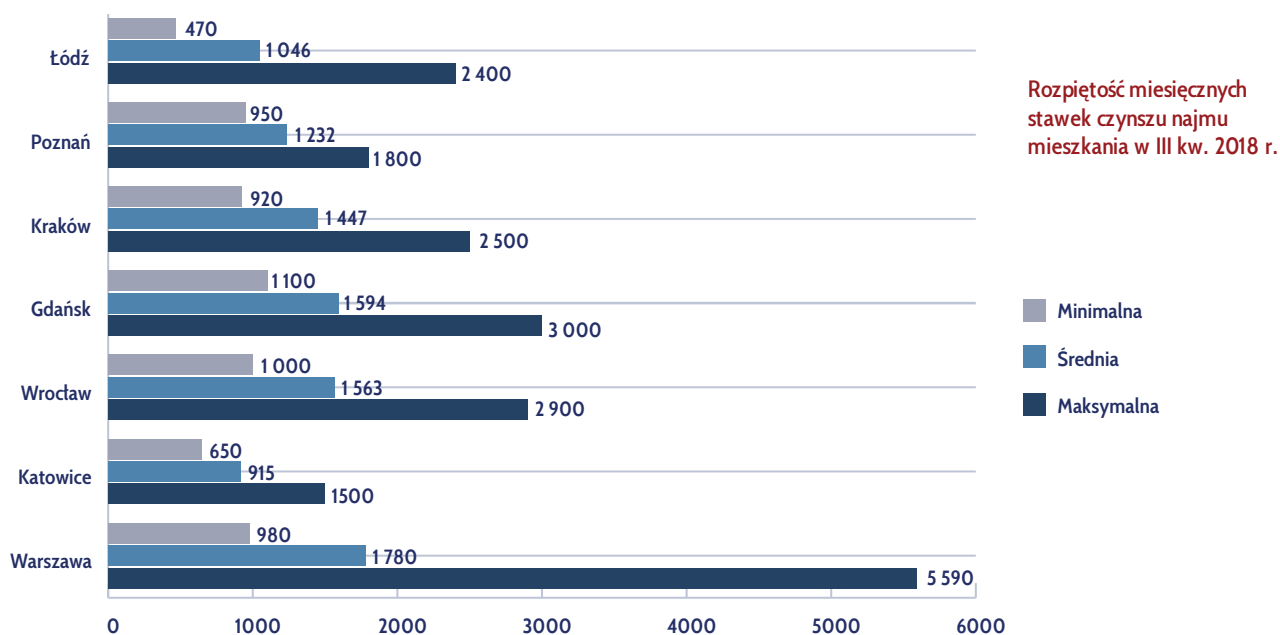
OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCLAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2014	1 544	841	1 116	1 353	1 185	1 165	722
II kw. 2014	1 543	837	1 205	1 295	1 212	1 177	737
III kw. 2014	1 507	862	1 172	1 311	1 255	1 164	773
IV kw. 2014	1 491	869	1 152	1 302	1 265	1 157	784
I kw. 2015	1 486	876	1 187	1 229	1 313	1 228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

Średnie miesięczne stawki czynszu najmu mieszkania w wybranych miastach

ŹRÓDŁO: AMRON

Największą różnicę pomiędzy minimalną i maksymalną stawką miesięcznego czynszu najmu obowiązującego w III kwartale 2018 roku zanotowano w stolicy – **4 610 zł**. Trochę mniejszą rozpiętość cenową zarejestrowano w Łodzi –

**1 930 zł** oraz w Gdańsku i Wrocławiu – **1 900 zł**. Spośród siedmiu analizowanych miast najniższą stawkę najmu zanotowano w Łodzi – **470 zł** miesięcznie, natomiast najwyższą w Warszawie – **5 590 zł**.

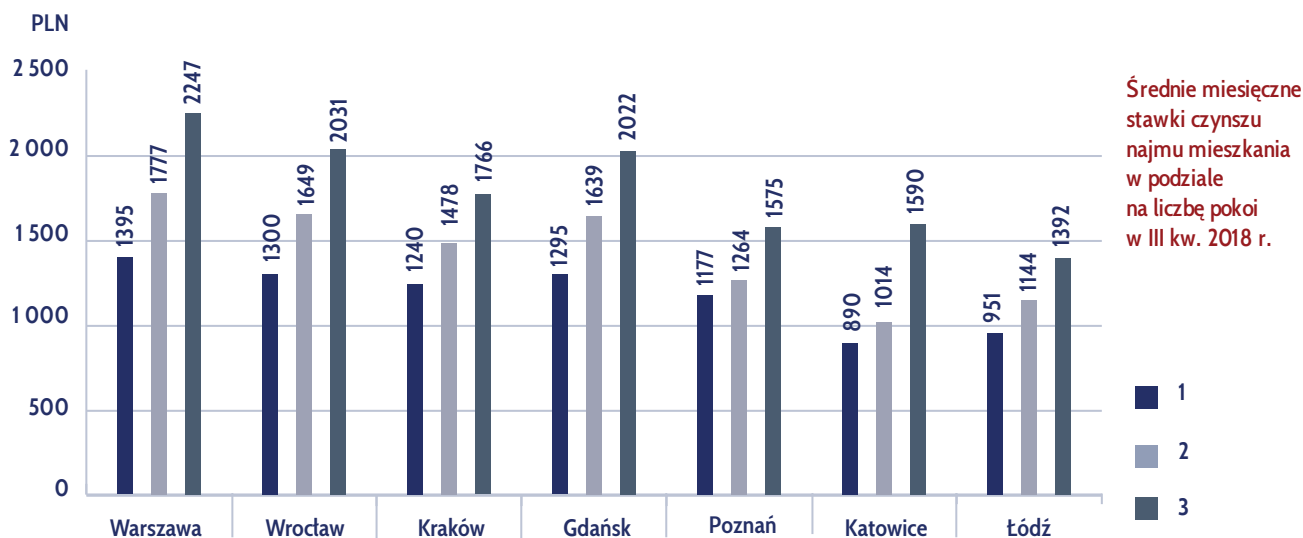


ŹRÓDŁO: AMRON

W III kwartale 2018 roku średni miesięczny czynsz najmu kawalerki w Warszawie, we Wrocławiu i w Poznaniu praktycznie nie uległ zmianie w porównaniu do poprzedniego kwartału. W pozostałych miastach wynajem lokali jednopokojowych nieznacznie podrożał, najbardziej w Gdańsku – o **62 zł** w porównaniu do poprzedniego kwartału. W Katowicach i w Krakowie spadł przeciętny czynsz wynajmu lokali dwupokojowych – odpowiednio o **14 zł** i **22 zł** oraz mieszkań o trzech pokojach – odpowiednio o **155 zł** i **26 zł**. W pozostałych miastach zanotowano wzrosty przeciętnego miesięcznego czynszu zarówno w przypadku mieszkań o dwóch, jak i trzech pokojach.

We wszystkich badanych kategoriach wielkościowych mieszkań najwyższe średnie stawki czynszu

notowano na rynku warszawskim. W III kwartale 2018 roku za najem kawalerki w Warszawie trzeba było zapłacić średnio **1 395 zł** miesięcznie, za najem mieszkania dwupokojowego – **1 777 zł**, a mieszkanie trzypokojowe to wydatek średnio **2 247 zł** miesięcznie. Drugim najdroższym miastem pod względem średnich stawek czynszu jest Wrocław, gdzie wynajęcie mieszkania jednopokojowego w III kwartale 2018 roku kosztowało średnio **1 300 zł**, mieszkania o dwóch pokojach – **1 649 zł**, a lokalu z trzema pokojami – **2 031 zł**. Najniższe przeciętne stawki czynszu najmu mieszkań jednopokojowych i dwupokojowych zanotowano w Katowicach (odpowiednio **890 zł** i **1 014 zł**), zaś najtańsze mieszkania trzypokojowe były w Łodzi (**1 392 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 Kaźmierczak*

Partner Współzarządzający  
Grupą Mzuri

Analizując rynek najmu mieszkań w trzecim kwartale trzeba pamiętać, że jest to okres w każdym roku szczególny. Lipiec to zawsze najstarszy miesiąc roku jeśli chodzi o poziom czynszów i pustostanów, wrzesień zaś to – obok października – miesiąc najlepszy. Może to wpływać na pewne nieregularności.

Z punktu widzenia dynamiki zmian czynszów, Poznań wyróżnia się na tle innych analizowanych miast. Odnotowany wzrost (1,7% kwartał do kwartału) nie jest być może spektakularny, ale w porównaniu do pozostałych dużych miast to najwyższa zmiana kwartał do kwartału, która może okazać się zwiastunem większych zmian. Jeden kwartał to za mało, by wyciągać poważniejsze wnioski, ale jest szansa, że poznański rynek najmu, który obok rynku krakowskiego był maruderem jeśli chodzi o wzrosty czynszów, zacznie trwale rosnąć, co byłoby dobrą wiadomością dla właścicieli mieszkań na wynajem w tym mieście. Niestety wynajmujący mieszkania w Krakowie nadal nie mają się z czego cieszyć – czynsze w tym mieście, wcześniej raczej stabilne, w tym kwartale spadły o 1%.

Analiza czynszów w ujęciu rocznym pozwala na podział największych polskich miast na dwie grupy: dynamiczną (Łódź – 12,8%, Gdańsk – 11,9%, Warszawa – 10,1%) oraz stabilną (Poznań – 3,3%,

Kraków – 3,9%, Wrocław i Katowice po nieco ponad 4%), choć, obiektywnie patrząc, 4% wzrost nie jest niski. Sytuacja wygląda podobnie, jeśli popatrzymy na dynamikę w dłuższym okresie, od początku 2017 roku, z tym, że Katowice są wówczas pomiędzy tymi grupami – ze wzrostem 7% trudno je zaliczyć zarówno do grupy dynamicznej (niezmiennie Łódź, Gdańsk i Warszawa), jak i do wolniejszej (Poznań, Kraków, Wrocław).

Ciekawe jest spojrzenie na czynsze w kontekście zmian cen nieruchomości. Analiza przeprowadzona niedawno przez Mzuri, dokonana w oparciu o średnie ceny transakcyjne podawane przez NBP, wskazywała, że zarówno w Łodzi, jak i w Warszawie czynsze rosną szybciej niż ceny mieszkań, a zatem rentowność inwestycji się poprawia. Dane z Systemu AMRON potwierdzają tę obserwację. W Gdańsku, mimo dynamicznego wzrostu czynszów, ceny nieruchomości rosną w podobnym tempie, a więc rentowność jest stała. Najślabiej dla inwestorów przedstawiały się Poznań i Kraków, gdzie ceny mieszkań rosły szybciej niż czynsze.

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*

W sektorze nieruchomości mieszkaniowych, w największych miastach Polski mamy już trzeci cykl i zapewne znajdujemy się w okolicach jego wierzchołka. Znamy i kwantyfikujemy główne czynniki sprawcze i mechanizmy i jak dotąd wszystko wskazuje, że raczej nie dojdzie do niekontrolowanego szaleństwa zakupów i cen prowadzących do problemów zarówno w sektorze mieszkaniowym, jak też w systemie bankowym. Główne ryzyko w tym momencie spoczywa po stronie firm deweloperskich, które mają bardzo dużą produkcję w toku i są wystawione na ryzyko rynku. Są one mocne, dobrze skapitalizowane, ich produkcja bieżąca jest dalej wysoko rentowna i, co najważniejsze, pamiętają one poprzedni cykl. Pojawiają się, jak zawsze w takiej sytuacji, problemy z dostępem do czynników produkcji i wzrost ich cen jest przenoszony na wzrost cen mieszkań. Będzie to zapewne tym mechanizmem, który stopniowo doprowadzi do spadku popytu i ukształtowania się nowego poziomu równowagi na niższym, bardziej stabilnym poziomie. I to jest ta dobra wiadomość.

Główny problem leży gdzie indziej i jest on konsekwencją innych czynników. Jest nim boom budowlany spowodowany kumulacją popytu w trzech głównych segmentach sektora budowlanego: budownictwa infrastrukturalnego, budownictwa mieszkaniowego i budownictwa biurowego w sektorze nieruchomości komercyjnych. O ile w przypadku budownictwa mieszkaniowego istotnym czynnikiem przyspieszenia popytu są

krajowe stopy procentowe, o tyle w przypadku nieruchomości komercyjnych są to jeszcze niższe stopy w sferze euro, które w połączeniu z łatwym dostępem do pieniądza zachęcają zagranicznych inwestorów do inwestycji w nieruchomości komercyjne w Polsce. W przypadku budownictwa infrastrukturalnego są to oczywiście środki z programów infrastrukturalnych z EU, a ich kumulacja nastąpi w najbliższych latach. O ile jednak na wzrost popytu mieszkaniowego i na nieruchomości komercyjne mieliśmy umiarkowany wpływ, o tyle popyt związany z programami infrastrukturalnymi leży w znacznej mierze w rękach ministerstwa infrastruktury i można było próbować bardziej równomiernie rozłożyć go w czasie. Tak to nawet zapowiadano kilka lat temu, a wyszło jak zawsze.

Można więc przypuszczać, że główne problemy w najbliższych latach będą raczej dotyczyły napięć w sektorze budownictwa, a w mniejszym zakresie rynku nieruchomości, jakkolwiek te obydwa sektory są ze sobą połączone, zwłaszcza jeżeli chodzi o konkurencję o czynniki produkcji. Chyba, że podejmiemy szybkie działania na rzecz zwiększenia produkcji budowlanej. I to jest ta zła wiadomość. No cóż, zobaczymy....

---

Zamieszczane w Raporcie AMRON-SARFiN komentarze ekspertów stanowią odzwierciedlenie poglądów ich autorów, które nie zawsze są zbieżne ze stanowiskiem Związku Banków Polskich i Centrum AMRON



## System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami

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

Oferta Centrum AMRON to również cykliczne, standardowe raporty o rynku nieruchomości i publikacje analityczne, jak i specjalistyczne raporty opracowywane na indywidualne zamówienie, dotyczące ściśle określonego segmentu rynku, lokalizacji i przedziału czasowego. Od początku roku 2014 oferujemy również usługi w zakresie obsługi wycen nieruchomości realizowanych przez sieć współpracujących z nami rzeczoznawców majątkowych.



## System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości

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

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



## Agnieszka Pilcicka

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

### O Raporcie AMRON-SARFiN

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

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

### Centrum AMRON

ul. Cicha 7  
00-353 Warszawa  
[www.amron.pl](http://www.amron.pl)  
[raport@amron.pl](mailto:raport@amron.pl)  
tel: 22 463 47 50