

# Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych  
i cenach transakcyjnych nieruchomości

# 3 / 2024



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

**Raport nr 61**

Data publikacji: 25 listopada 2024 r.



## ROZDZIAŁ 1

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

## ROZDZIAŁ 2

- 10 SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH
- 10 CZYNNY KREDYTY MIESZKANIOWE
- 10 ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH
- 11 NOWO UDZIELONE KREDYTY MIESZKANIOWE
- 12 KREDYTY O OKRESOWO STAŁEJ STOPIE PROCENTOWEJ
- 13 WALUTA KREDYTU
- 14 JAKOŚĆ PORTFELA KREDYTOWEGO
- 15 ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU
- 16 STRUKTURA WYSOKOŚCI KREDYTU
- 17 STRUKTURA WSKAŹNIKA LTV
- 18 OKRES KREDYTOWANIA
- 19 INDEKS DOSTĘPNOŚCI MIESZKANIOWEJ M3
- 20 ŚREDNIE OPROCENTOWANIE NOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

## ROZDZIAŁ 3

- 21 SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH
- 21 PRODUKCJA MIESZKANIOWA
- 22 WYNIKI DZIAŁALNOŚCI SEKTORA DEWELOPERSKIEGO
- 23 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ
- 25 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ W MNIJSZYCH MIASTACH POLSKI
- 30 ŚREDNIE STAWKI CZYNYSZU NAJMU MIESZKAŃ

## ROZDZIAŁ 4

- 31 KOMENTARZ PARTNERA
- 33 SYSTEM ANALIZ I MONITOROWANIA RYNKU OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI
- 33 SYSTEM ANALIZ RYNKU FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

# RAPORT W LICZBACH

## 493,210 mld zł

ogólna kwota zadłużenia  
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana III kw. 2024/II kw. 2024

1,00 %

zmiana III kw. 2024/III kw. 2023

2,19 %

III kw. 2024

zmiana III kw. 2024/II kw. 2024

zmiana III kw. 2024/III kw. 2023

2,267 mln	liczba czynnych umów kredytowych	0,54% ↓	1,08% ↓
45 897	liczba umów zawartych	1,02% ↑	12,63% ↑
19,315 mld zł	wartość umów zawartych	1,03% ↑	21,92% ↑
421 695 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	0,39% ↓	8,69% ↑
132,69 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	3,06 pkt. ↑	1,03 pkt. ↓
28,66%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	2,05% ↑	4,45% ↑
99,02%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,08 p.p. ↓	0,29 p.p. ↓
60,49%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	2,04% ↑	4,58% ↑
14 548 zł	średnia cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> mieszkania w Warszawie	1,89% ↑	12,01% ↑
2 301 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	2,59% ↑	1,32% ↑



ANALIZUJĄC WYNIKI AKCJI KREDYTOWEJ, ALE RÓWNIEŻ ZMIANY CEN TRANSAKCYJNYCH NA RYNKU MIESZKANIOWYM, MOŻNA ZARYZYKOWAĆ STWIERDZENIE, ŻE RYNEK MIESZKANIOWY NORMALNIEJE. GDYBY JESZCZE STOPY PROCENTOWE BYŁY NIECO NIŻSZE.

*dr Jacek Furga*

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

## *Szanowni Państwo,*

to już sześćdziesiąta pierwsza edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich. Przez 15 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 mieszkaniowym. W najnowszej edycji Raportu prezentujemy niezwykle interesujące wyniki trzeciego kwartału 2024 roku w odniesieniu do wyników z poprzednich kwartałów.

Powoli zapominamy o przygodzie z „Bezpiecznym Kredytem 2%”, a i nadzieja na kredyt o zerowym oprocentowaniu chyba powoli wygasa, tym bardziej, że jednak po poprzednim produkcie pewien niesmak pozostał. Analizując wyniki akcji kredytowej, ale również zmiany cen transakcyjnych na rynku mieszkaniowym, można zaryzykować stwierdzenie, że rynek mieszkaniowy normalnieje. Gdyby tylko jeszcze stopy procentowe były nieco niższe.

W III kwartale br. liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 45 879, co oznacza praktycznie powtórzenie wyniku z kwartału poprzedniego (nieznaczny wzrost o 1%). Taki poziom kwartalnej akcji kredytowej przekłada się w prosty sposób na roczny wynik akcji kredytowej w liczbie ok. 180 tys. kredytów. Wierni odbiorcy Raportu AMRON-SARFIN zapewne pamiętają, jak w drugiej dekadzie tego stulecia ukuliśmy w Centrum AMRON pojęcie „organicznego poziomu akcji

kredytowej” wynikający z naszej demografii, stylu życia oraz zasobności finansowej. Niezależnie od tego, czy dostęp do kredytu był wspierany w taki czy inny sposób przez rząd, generowaliśmy rokrocznie właśnie ok. 180 tys. kredytów. Przekładało się to przed dekadą na roczny wolumen nowych kredytów hipotecznych w wysokości ok. 40 mld złotych. Tymczasem tylko w III kwartale 2024 roku banki udzieliły prawie 20 mld złotych nowych kredytów. I podobnie jak w przypadku liczby kredytów, powtórzony został wynik kwartału poprzedniego. Co ciekawe, to jest to wynik o prawie 22% lepszy niż przed rokiem, gdy startował „BK2%”. Nie ma więc powodów do narzekania i szermowania hasłami o kryzysie na rynku mieszkaniowym czy kredytowym.

Tym bardziej, że obserwujemy obecnie odwrócenie trendu kurczenia się liczebności portfela czynnych umów kredytowych. Spadek liczby czynnych umów kredytowych w III kwartale br. wyniósł już tylko 0,54% (do poziomu 2,267 mln). Natomiast jeśli chodzi o wartość portfela kredytów mieszkaniowych, podobnie jak w poprzednim kwartale nastąpił wzrost – co prawda nieznaczny, bo wynoszący zaledwie 1%, do kwoty 493,210 mld złotych łącznego zadłużenia hipotecznego. Oznacza to wyraźne osłabienie trendu przedterminowych spłat kredytów udzielonych w poprzednich latach, przy systematycznym wzroście przeciętnej wartości kredytu mieszkaniowego, która w III kwartale 2024 roku osiągnęła poziom 421 695 zł. Oznacza to wzrost w skali jednego roku o 8,69%

(nominalnie o ponad 33,7 tys. zł). To efekt rosnących cen, ale również – co istotne – wyższej zdolności kredytowej kredytobiorców.

Podejmowaniu decyzji o zaciąganiu kredytu mieszkaniowego sprzyjają meldunki Prezesa NBP o odwróceniu się trendu wzrostowego inflacji, nieznacznie, ale jednak malejące średnie oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych oraz zauważalne złagodzenie przez część banków kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w zakresie zdolności kredytowej. Ponadto, do podejmowania decyzji o zakupie mieszkania skłaniają stabilizujące się ceny mieszkań przy szerszej niż dotychczas ofercie. Od prawie dwóch lat stabilny jest poziom wskaźnika dostępności mieszkaniowej IDM.

Poprawia się również jakość portfela kredytów mieszkaniowych – udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł 1,69%, czyli o jedną czwartą mniej niż przed rokiem. Istotnie spadł udział nieregularnych kredytów mieszkaniowych w CHF, ale to już efekt przyspieszonych decyzji banków w sprawie ugód zawieranych z kredytobiorcami frankowymi.

Tegoroczny wynik akcji kredytowej szacujemy na co najmniej 200 tys. nowo udzielonych kredytów o łącznej wartości przekraczającej 84 mld złotych. A być może uda się nawet przekroczyć rekordowy wynik roku 2021 w wysokości 85,8 mld złotych.

Normalizacja sytuacji na rynku kredytowym sprzyja ożywieniu w sektorze budownictwa mieszkaniowego – sugerują to dane GUS. Liczba uzyskanych w III kwartale 2024 roku pozwoleń na budowę lokali wyniosła 52 258, czyli więcej o 27,34 % w porównaniu do III kwartału 2023 roku. Deweloperzy wybudowali w tym okresie 30 946 mieszkań, czyli o 4,71% mniej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Jednak liczba rozpoczętych budów była wyższa aż o 12,84% (36 382 mieszkań). Na większą skłonność do rozpoczynania nowych budów wpływ może mieć też stabilizacja kosztów budowy. Tu lepiej zachowują się ceny materiałów budowlanych, bo koszt robocizny pozostaje pod presją ogólnego wzrostu poziomu wynagrodzeń. Nie zmienia to jednak faktu, że dynamika wzrostu kosztów budowy spadła w ostatnich kwartałach co najmniej kilkukrotnie.

Ceny transakcyjne lokali mieszkalnych w największych polskich miastach nie przestają rosnąć, choć

kwartalne stopy wzrostu są w większości lokalizacji znacznie niższe niż w poprzednich kwartałach. W III kwartale 2024 roku wysoki poziom wzrostu cen odnotowano w Krakowie – o 5,04%. Średnia cena transakcyjna w Poznaniu wzrosła o 3,01%, w Gdańsku i Poznaniu o ok. 2,5% a w Warszawie już tylko o 1,89% w porównaniu do II kwartału 2024 roku. Symboliczny spadek ceny transakcyjnej odnotowano natomiast w Łodzi – o 0,45%. Niektórzy analitycy rynku mieszkaniowego wieszczą nawet nadchodzący spadek cen mieszkań. Na razie jednak obniżki dotyczą jedynie cen ofertowych.

Wzrost cen w skali roku, będący pochodną uruchomienia w trzecim kwartale 2023 roku programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, sięgał 20% w Krakowie, Wrocławiu i Poznaniu. W pozostałych aglomeracjach roczny wzrost cen też nadal był dwucyfrowy, ale już na poziomie 11-12%. Na tym tle zaskakujący może być poziom wzrostu cen w mniejszych ośrodkach miejskich zarówno w skali kwartału, jak i roku zdecydowanie wyższy niż w największych aglomeracjach.

Z kolei wzrosty stawek czynszu w III kwartale br. były nieco wyższe niż w poprzednim kwartale, ale można to przypisać efektowi sezonowości, wynikającemu z początku nowego roku akademickiego. Tym bardziej, że te kwartalne wzrosty były porównywalne, a czasami niższe niż zmiany roczne. Średni czynsz najmu mieszkania w Warszawie wyniósł 2 301 zł i był wyższy od notowanego kwartał wcześniej o 2,59%, ale roczny wzrost czynszu wyniósł tylko 1,32%.

Związek Banków Polskich aktywnie uczestniczy w toczących się debatach i konsultacjach, których celem jest wypracowanie propozycji i rekomendacji rozwiązań podnoszących efektywność działań polskiego sektora bankowego z korzyścią dla polskiej gospodarki, w tym również propozycji finansowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego, zarówno po stronie popytu, jak i podaży na rynku mieszkaniowym. Dostrzegamy bowiem szansę na realizację odpowiedzialnego, systemowego działania w tym obszarze w oparciu o zapisy umowy koalicyjnej. Podstawową kwestią, nie tylko zresztą dla sektora bankowego, jest odwrócenie budowanej od dłuższego czasu przez instytucje rządowe atmosfery powszechnej podważalności długoterminowych umów między konsumentami a bankami, co stanowi największe zagrożenie dla stabilności polskiego systemu

finansowego. Obowiązkiem państwa jest prze-  
rwanie tego procesu. My ze swojej strony pro-  
ponujemy udział w procesie budowy długotermi-  
nowych, systemowych rozwiązań dla stworzenia  
nowego rynku kredytów mieszkaniowych. Pro-  
ponujemy zweryfikowane przez lata rozwiązania  
i instrumenty finansowe zapewniające w sąsied-  
nich krajach nieporównywalnie efektywniejsze  
zabezpieczanie potrzeb mieszkaniowych obywa-  
teli. Niestety, pomimo upływu roku od powstania  
obecnego rządu, w obszarze tym nie odnotowa-  
no żadnych istotnych propozycji o działaniach  
nawet nie wspominając. Co prawda we wrześniu  
uwaga całego rządu, a w szczególności resor-  
tów odpowiedzialnych za budownictwo i infra-  
strukturę skupiona była na obszarach południo-  
wo-zachodniej Polski dotkniętych katastrofalną

powodzią, ale to nie usprawiedliwia marazmu  
w tym obszarze.

Zapraszam Państwa do lektury Raportu. Będzie-  
my zobowiązani za wszelkie uwagi pozwalające na  
doskonalenie jego kolejnych wersji. Pytania i su-  
gestie proszę kierować na adres e-mail: raport@  
amron.pl. Przypomnę tylko, że zainteresowanym  
oferujemy rozszerzoną (odpłatną) wersję Raportu,  
również w języku angielskim.

dr Jacek Furga

---

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

# ANALIZA OTOCZENIA RYNKOWEGO

III kwartał 2024 roku to okres kontynuacji nastrojów panujących na rynku mieszkaniowym i rynku kredytów hipotecznych w poprzednim kwartale, a więc dalszego wyczekiwania i próby sił pomiędzy kupującymi i sprzedającymi. Popyt na mieszkania wciąż utrzymywał się na wysokim poziomie, jednak wysokie ceny, ograniczona zdolność kredytowa Polaków przy wysokich kosztach finansowania oraz niepewność dotycząca rządowych programów wsparcia w zakupie mieszkań blokowała transakcje. Znaczna część potencjalnych nabywców mieszkań wstrzymuje się z zakupem nieruchomości czekając na „Kredyt 0%” (lub jego zamiennik), albo licząc na spadek cen mieszkań i stóp procentowych. Również inwestorzy w dużej mierze wycofali się z rynku z powodu spadku rentowności inwestycji w związku ze znacznymi wzrostami cen w ubiegłych latach.

Oferta mieszkań znacznie wzrosła zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Sprzedaż deweloperów spadła, ponownie pojawiły się więc promocje w postaci miejsca postojowego w cenie mieszkania czy korzystnego harmonogramu płatności, np. 20/80%, a nawet (choć jeszcze rzadko) upusty cenowe. Na rynku wtórnym mieszkań ceny ofertowe wciąż są bardzo wysokie, dlatego czas sprzedaży znacznie się wydłużył – wiele ofert nie znika z serwisów ogłoszeniowych nawet przez kilka miesięcy. Skłania to sprzedających do weryfikacji swoich oczekiwań i większych ustępstw w trakcie negocjacji cenowych. Widać więc, że rynek wchodzi w nową fazę, zapoczątkowaną w poprzednim kwartale – fazę wygasania wpływu rządowego programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, wysokiej podaży mieszkań, stabilizacji cen mieszkań i czynszów najmu oraz normalizacji relacji pomiędzy sprzedającymi i kupującymi.

## NAJWAŻNIEJSZE FAKTY Z RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH I RYNKU KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W III KWARTALE 2024 ROKU

### MAKROEKONOMIA

- **Stabilne stopy procentowe** – RPP utrzymuje podstawowe stopy procentowe NBP na dotychczasowym poziomie (na koniec III kwartału 2024 roku stopa referencyjna wynosiła 5,75%).
- **Wyhamowanie wzrostu aktywności gospodarczej** – w III kwartale br. PKB niewyrównany sezonowo zwiększył się realnie o 2,7% r/r wobec 3,2% w poprzednim kwartale.
- **Wzrost inflacji** – w III kwartale 2024 roku wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez GUS wyniósł 101,6 (poziom inflacji: 1,6%) w odniesieniu do poprzedniego kwartału, a w relacji do analogicznego okresu roku poprzedniego – 104,5 (inflacja: 4,5%).
- **Stabilny poziom bezrobocia** – na koniec września 2024 roku stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 5,0%, a więc była wyższa zaledwie o 0,1 p.p. w stosunku do końca poprzedniego kwartału.

- **Wzrost wynagrodzeń** – w III kwartale 2024 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (bez wypłat nagród z zysku) wyniosło 8 266,30 zł, czyli więcej o 1,21% w ujęciu kwartalnym i o 10,78% w ujęciu rocznym.
- **Niski poziom optymizmu konsumenckiego** – w całym III kwartale 2024 roku notowania wskaźników koniunktury konsumenckiej GUS (BWUK, WWUK) spadły nieznacznie w stosunku do poprzedniego kwartału (BWUK o 2,2 p.p., a WWUK o 2,8 p.p.). Mimo, że w samym wrześniu odnotowano poprawę zarówno bieżących, jak i przyszłych nastrojów konsumenckich – BWUK wzrósł o 2 p.p., a WWUK o 0,6 p.p. w stosunku do poprzedniego miesiąca – to oba wskaźniki nadal pozostają poniżej poziomu 0 (co oznacza przewagę liczebną konsumentów nastawionych pesymistycznie nad konsumentami nastawionymi optymistycznie).
- **Utrzymujące się spadki cen materiałów budowlanych** – ceny we wrześniu 2024 roku były niższe w stosunku do notowanych rok wcześniej o 0,8%. W ujęciu rocznym wzrost cen odnotowano w 5 grupach towarowych natomiast spadek – w 14 (dane PSB Handel S.A.).

- **Powódź** – w połowie września doszło do zalania kilkuset miejscowości Dolnego Śląska, co spowodowało, że działania rządu związane z wprowadzeniem nowej polityki mieszkaniowej zostały wstrzymane, a możliwości uruchomienia nowego programu dopłat do kredytów mieszkaniowych w I kwartale 2025 roku znacznie się zmniejszyły.

## RYNEK KREDYTOWY

- **Spadek aktywnych umów o kredyt hipoteczny** – wzrost całkowitego stanu zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych o 1% (do poziomu 493,210 mld zł) przy jednoczesnym spadku liczby czynnych umów o 0,54%, do poziomu 2,267 mln oznacza, że kolejny już raz spłacono więcej kredytów niż podpisano nowych umów kredytowych, jednak ten trend wyraźnie hamuje. W ujęciu rocznym zanotowano spadek o 1,10%, podczas gdy w 2023 roku było to 3,13%, a w 2022 roku – 7,15%.
- **Wzrost dostępności kredytów hipotecznych** – w III kwartale 2024 roku zauważalne było nieznaczne złagodzenie przez banki kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w zakresie zdolności kredytowej i obniżenie marży kredytowej, w wyniku czego średnie oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych spadło do poziomu 7,80% (o 0,05 p.p. mniej niż kwartał wcześniej).
- **Nieznaczny wzrost akcji kredytowej** – zarówno liczba, jak i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wzrosły w II kwartale 2024 roku o ok. 1% (łącznie zawarto 45 897 nowych umów na kwotę 19,315 mld zł). Co prawda wyniki te były zdecydowanie słabsze w odniesieniu do III kwartału 2023 roku i I kwartału 2024 roku, jednak jest to efekt wysokiej bazy za sprawą programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, natomiast w porównaniu do III kwartału 2023 roku zanotowano wzrost liczby nowych kredytów o prawie 13%, a ich wartości – o 22%, mimo iż w III kwartale ub. roku program „BK2%” już działał.
- **Nowy kredyt mieszkaniowy coraz wyższy** – średnia wartość nowego kredytu mieszkaniowego udzielonego w III kwartale 2024 roku wyniosła 421 695 zł, co oznacza, że w ciągu

roku wzrosła o 8,69%. Miało to swoje odzwierciedlenie w strukturze wysokości kredytów. Te przekraczające 500 000 zł w ciągu ostatniego roku zwiększyły swój udział o 5 p.p. Zmieniła się również struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów. Kredyty o wartości wskaźnika LtV od 80% wzrosły o 2,05 p.p. w porównaniu z II kwartałem 2024 roku i 4,45 p.p. w ujęciu rocznym.

- **Wyraźna poprawa jakości portfela kredytów mieszkaniowych** – udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem spadł już po raz piąty z rzędu i w III kwartale 2024 roku wyniósł 1,69%, czyli mniej o 0,23 p.p. wobec poziomu notowanego w poprzednim kwartale i o jedną czwartą mniej niż przed rokiem. Jednocześnie udział nieregularnych kredytów mieszkaniowych we franku szwajcarskim spadł o 3,81 p.p. w porównaniu do II kwartału br. i wyniósł 10,22% portfela, co może być spowodowane m.in. rosnącą liczbą ugód zawieranych przez banki z kredytobiorcami frankowymi.

## RYNEK MIESZKANIOWY

- **Umiarkowany optymizm wśród deweloperów** – mimo słabszej sprzedaży, deweloperzy oczekują poprawy lub utrzymania wyników na obecnym poziomie, dlatego w III kwartale 2024 roku uzyskali pozwolenia na budowę ponad 52 tysięcy mieszkań – o jedną trzecią więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Jednocześnie rozpoczęli budowę ponad 36 tysięcy mieszkań, co jest wynikiem słabszym o prawie 6% w ujęciu kwartalnym, ale lepszym o 13% w porównaniu do III kwartału ubiegłego roku i zdecydowanie lepszym w porównaniu do dołka z 2022 roku (więcej o ponad 60% niż w III kw. 2022 roku). W przypadku mieszkań oddanych do użytkowania zanotowano wzrost o prawie 5% w ujęciu kwartalnym i taki sam spadek w porównaniu do wyniku sprzed roku.
- **Spadek dynamiki wzrostów cen mieszkań** – kwortalne wzrosty średnich cen transakcyjnych 1 mkw. mieszkania zarejestrowane niemal we wszystkich badanych miastach przewyższały dynamikę wynagrodzeń, ale w sytuacji obniżonego popytu wyraźnie spowolniły. Widać to w większości miast wojewódzkich, gdzie wzrosty cen w porównaniu

do analogicznego kwartału 2023 roku były niższe lub na zbliżonym poziomie, co kwartał wcześniej. W okresie od lipca do września br. jedynie w Łodzi doszło do minimalnego kwartalnego spadku średniej ceny mieszkania – o 0,45%, a największą odnotowaną zmianą był wzrost o 5,04% w Krakowie. Natomiast w odniesieniu do III kwartału 2023 roku zanotowano dwucyfrowe wzrosty przeciętnej ceny transakcyjnej 1 mkw. powierzchni użytkowej mieszkania we wszystkich analizowanych miastach – najwyższy w Krakowie, o ok. 24%.

- **Stabilizacja na rynku najmu** – zanotowany w III kwartale bieżącego roku kwartalny wzrost poziomu czynszów najmu mieszkań we wszystkich badanych w Raporcie miastach był niewielki, jednak dynamika zmian nieznacznie przyspieszyła. Przeciętny czynsz najmu w Poznaniu był wyższy o 3,52%, natomiast wzrosty zarejestrowane w pozostałych lokalizacjach nie przekroczyły poziomu 3%. Również w ujęciu rocznym największy wzrost przeciętnej stawki czynszu najmu zarejestrowano w Poznaniu – o 4,78%, a jedynym miastem, gdzie doszło do niewielkiego spadku, był Gdańsk (spadek o 1,06%).

# SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

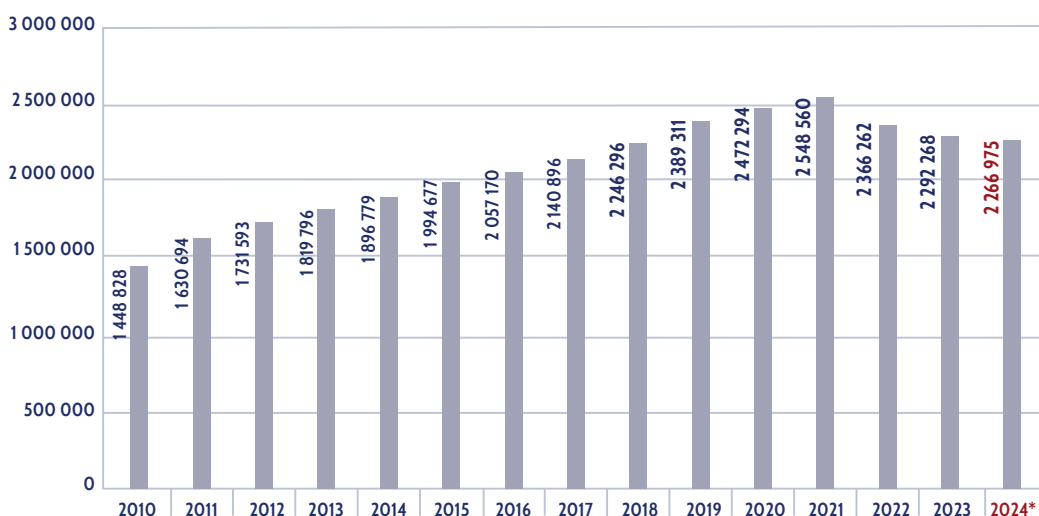
## Czynne kredyty mieszkaniowe

Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy

# 2 266 975

0,54% k/k

1,08% r/r



Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy

ŹRÓDŁO: SARFIN, \*DANE PO III KWARTALE 2024

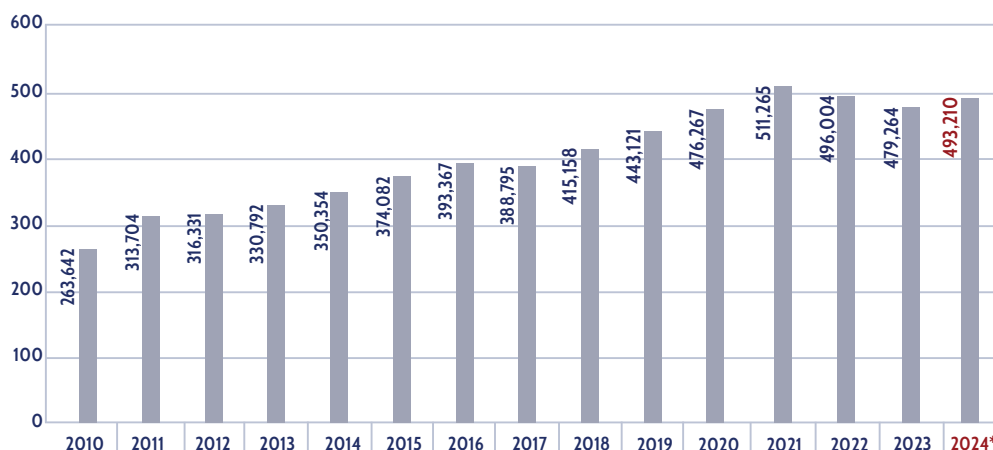
## Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia

# 493,210 mld zł

1,00% k/k

2,19% r/r



Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (mld zł)

ŹRÓDŁO: SARFIN, \*DANE PO III KWARTALE 2024

## Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

Wartość nowych kredytów

**19,315** mld zł

1,03% k/k  
21,92% r/r

Liczba nowych kredytów

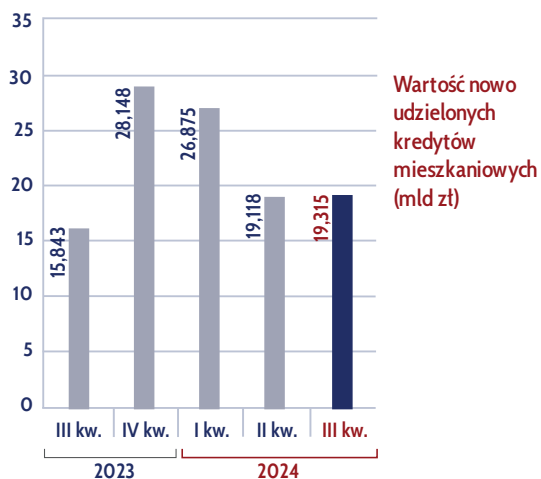
**45 897**

1,02% k/k  
12,63% r/r

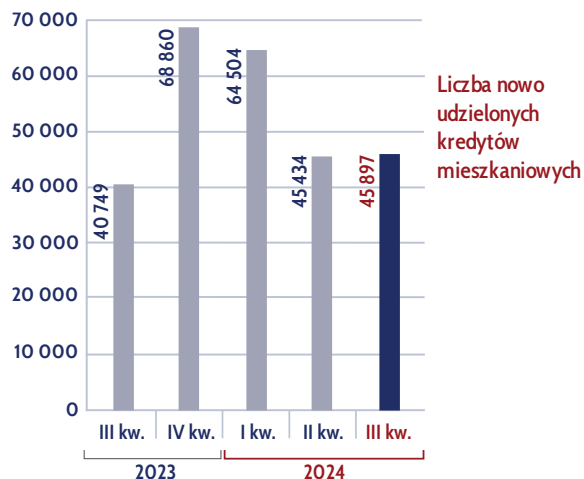
OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
III kw. 2023	15,843	40,20% ↗	40 749	32,31% ↗
IV kw. 2023	28,148	77,67% ↗	68 860	68,99% ↗
I kw. 2024	26,875	4,52% ↘	64 504	6,33% ↘
II kw. 2024	19,118	28,87% ↘	45 434	29,56% ↘
<b>III kw. 2024</b>	<b>19,315</b>	<b>1,03% ↗</b>	<b>45 897</b>	<b>1,02% ↗</b>

Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

## Kredyty o okresowo stałej stopie procentowej



Udział w wartości nowych kredytów

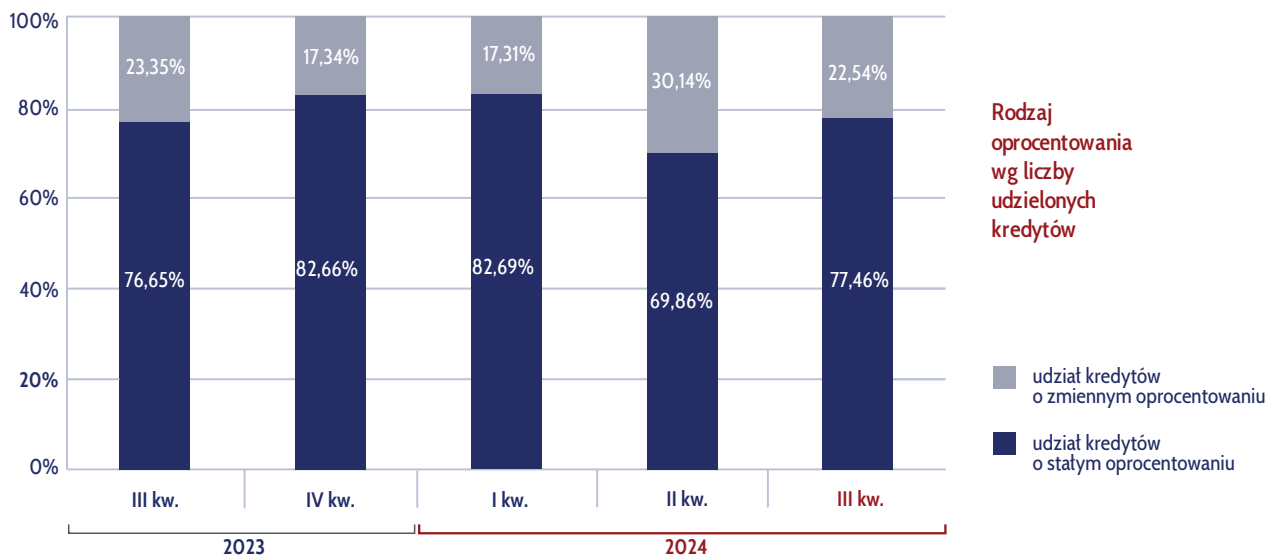
# 75,15%

7,31 p.p. k/k   
1,54 p.p. r/r 

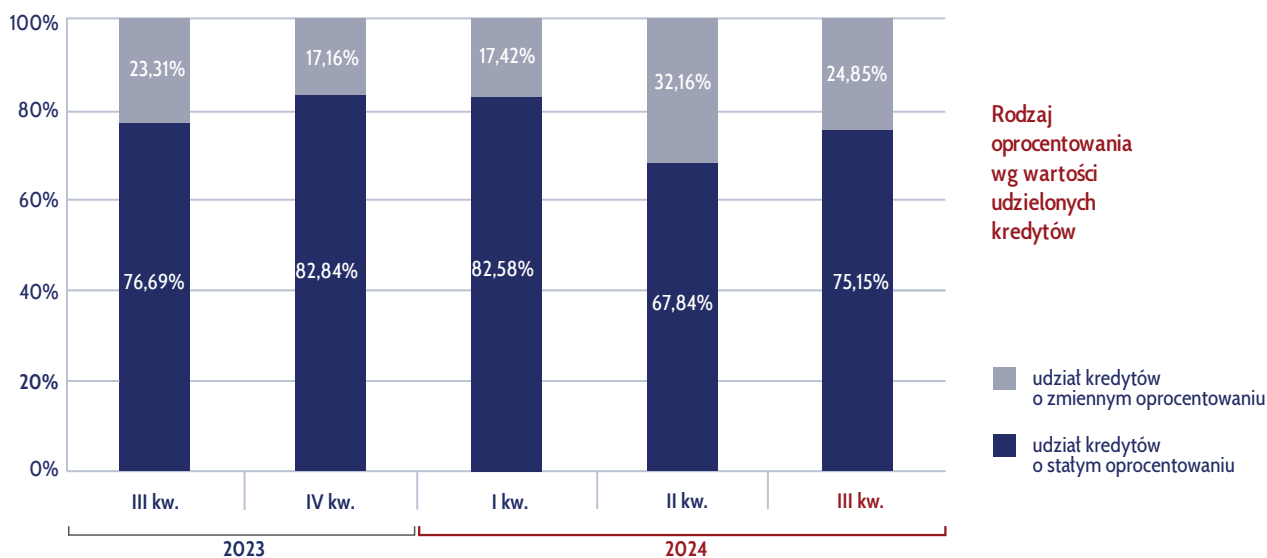
Udział w liczbie nowych kredytów

# 77,46%

7,60 p.p. k/k   
0,81 p.p. r/r 





ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

## Waluta kredytu

PLN	CHF	EUR	INNE
<b>99,02%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,92%</b>	<b>0,05%</b>
0,08 p.p. k/k 	0,00 p.p. k/k	0,07 p.p. k/k 	0,01 p.p. k/k 
0,29 p.p. r/r 	0,00 p.p. r/r	0,27 p.p. r/r 	0,02 p.p. r/r 

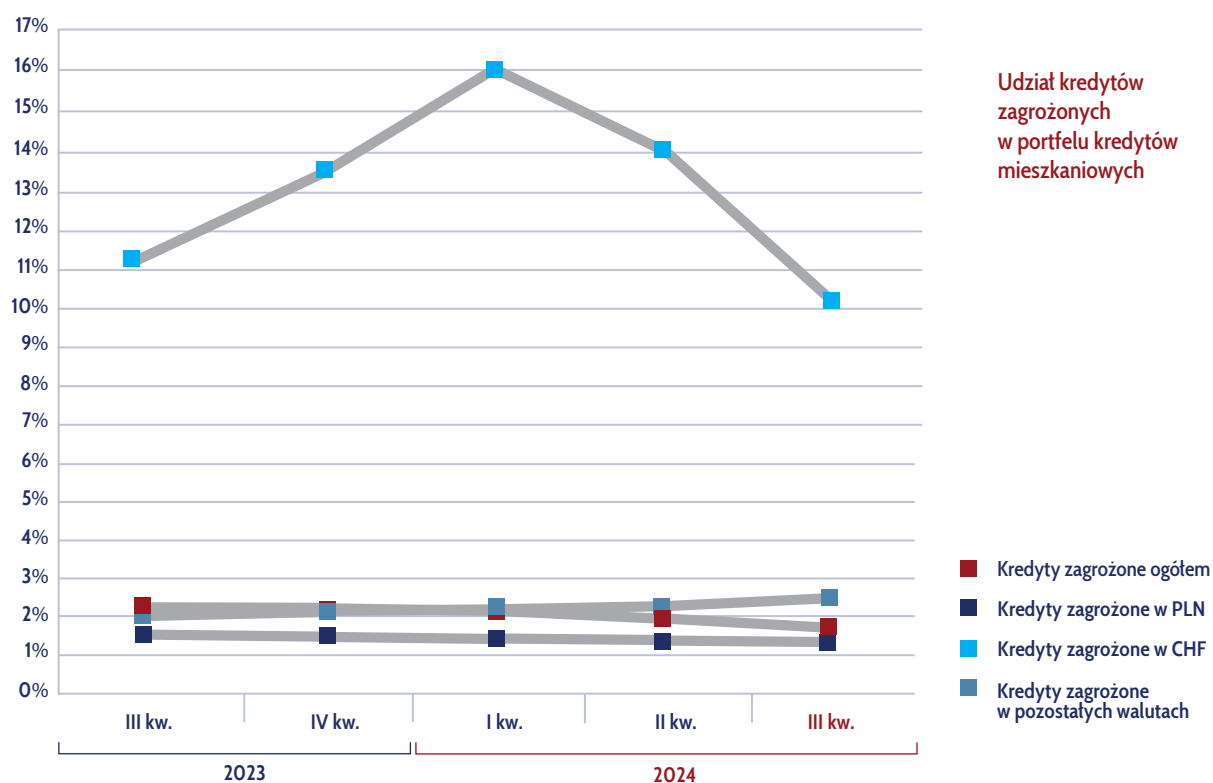
OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
III kw. 2023	99,31%	0,01%	0,65%	0,03%
IV kw. 2023	99,69%	0,01%	0,29%	0,01%
I kw. 2024	99,46%	0,01%	0,52%	0,01%
II kw. 2024	99,10%	0,01%	0,85%	0,04%
<b>III kw. 2024</b>	<b>99,02%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,92%</b>	<b>0,05%</b>

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów kwartalnie

ŹRÓDŁO: SARFIN

## Jakość portfela kredytowego

Kredyty zagrożone ogółem	Kredyty zagrożone w PLN	Kredyty zagrożone w CHF	Kredyty zagrożone inne
<b>1,69%</b>	<b>1,40%</b>	<b>10,22%</b>	<b>2,40%</b>
0,23 p.p. k/k	0,04 p.p. k/k	3,81 p.p. k/k	0,06 p.p. k/k
0,58 p.p. r/r	0,17 p.p. r/r	1,02 p.p. r/r	0,35 p.p. r/r



ŹRÓDŁO: NBP

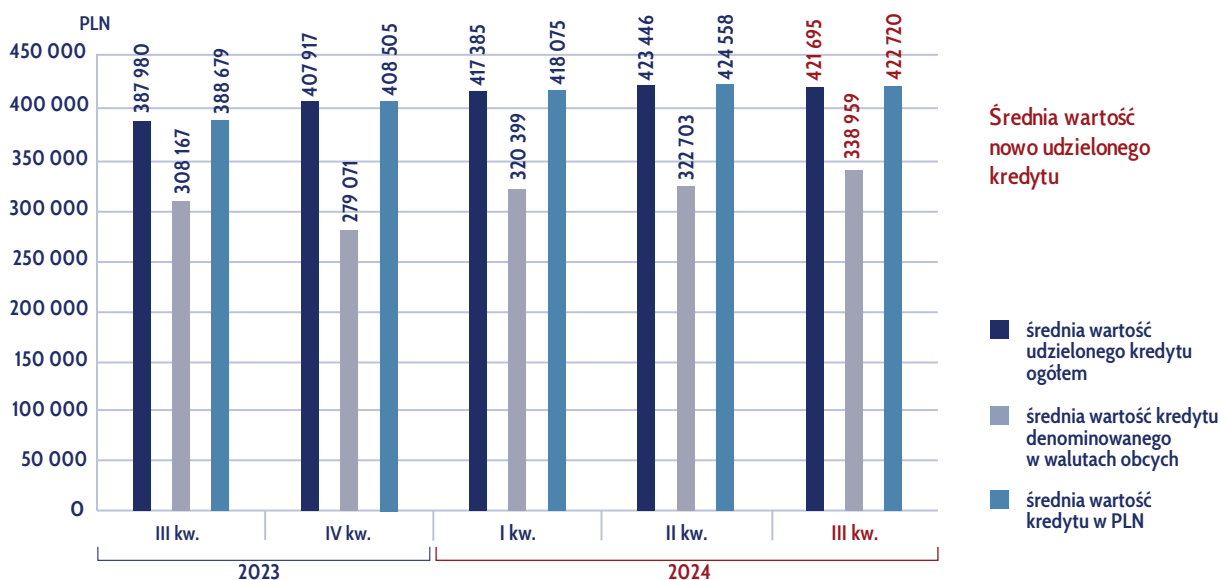
OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
III kw. 2023	2,27%	1,57%	11,24%	2,04%
IV kw. 2023	2,22%	1,52%	13,55%	2,18%
I kw. 2024	2,14%	1,47%	16,02%	2,25%
II kw. 2024	1,92%	1,44%	14,02%	2,34%
III kw. 2024	1,69%	1,40%	10,22%	2,40%

Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: NBP

## Średnia wartość kredytu

Średnia wartość udzielanego kredytu ogółem	Średnia wartość kredytu walutowego	Średnia wartość kredytu udzielanego w PLN
<b>421 695</b>	<b>338 959</b>	<b>422 720</b>
0,39 p.p. k/k	5,04 p.p. k/k	0,43 p.p. k/k
8,69 p.p. r/r	9,99 p.p. r/r	8,76 p.p. r/r



ŹRÓDŁO: SARFIN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
III kw. 2023	387 980	308 167	388 679
IV kw. 2023	407 917	279 071	408 505
I kw. 2024	417 385	320 399	418 075
II kw. 2024	423 336	322 703	424 558
III kw. 2024	421 695	338 959	422 720

ŹRÓDŁO: SARFIN

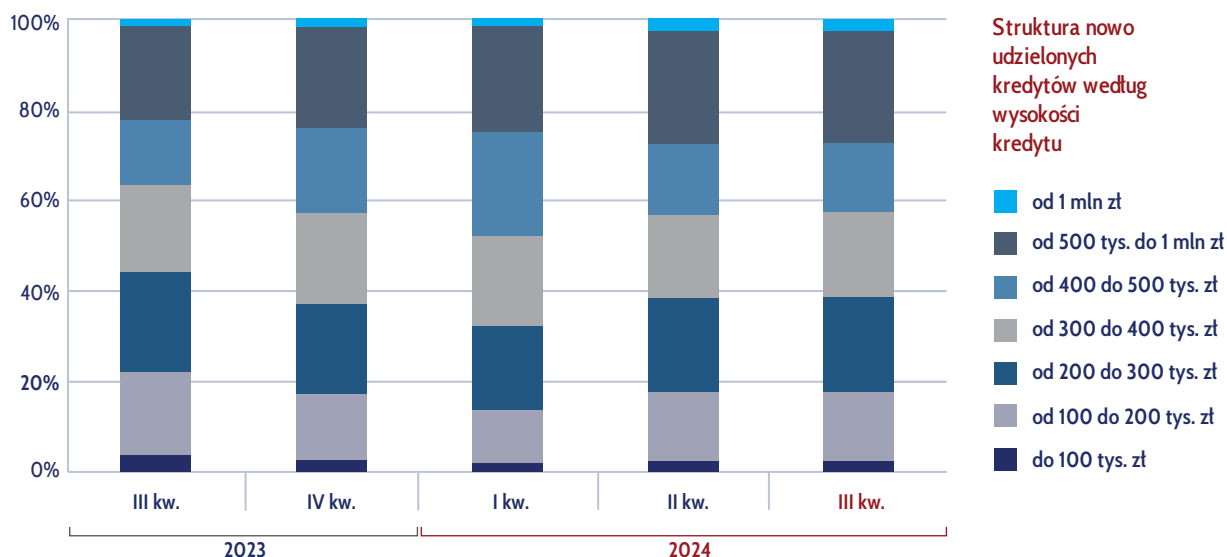
Średnia wartość nowo udzielonego kredytu

- średnia wartość udzielonego kredytu ogółem
- średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych
- średnia wartość kredytu w PLN

Średnia wartość nowo udzielonego kredytu

## Struktura wysokości kredytu

do 200 tys.	200 tys. – 300 tys.	300 tys. – 400 tys.	400 tys. – 500 tys.	powyżej 500 tys.
<b>17,43%</b>	<b>21,01%</b>	<b>18,86%</b>	<b>15,19%</b>	<b>27,50%</b>
0,18 p.p. k/k <span style="color:red">▼</span>	0,45 p.p. k/k <span style="color:green">▲</span>	0,53 p.p. k/k <span style="color:green">▲</span>	0,52 p.p. k/k <span style="color:red">▼</span>	0,28 p.p. k/k <span style="color:red">▼</span>
4,42 p.p. r/r <span style="color:red">▼</span>	1,08 p.p. r/r <span style="color:red">▼</span>	0,53 p.p. r/r <span style="color:red">▼</span>	1,04 p.p. r/r <span style="color:green">▲</span>	5,00 p.p. r/r <span style="color:green">▲</span>



ŹRÓDŁO: SARFIN

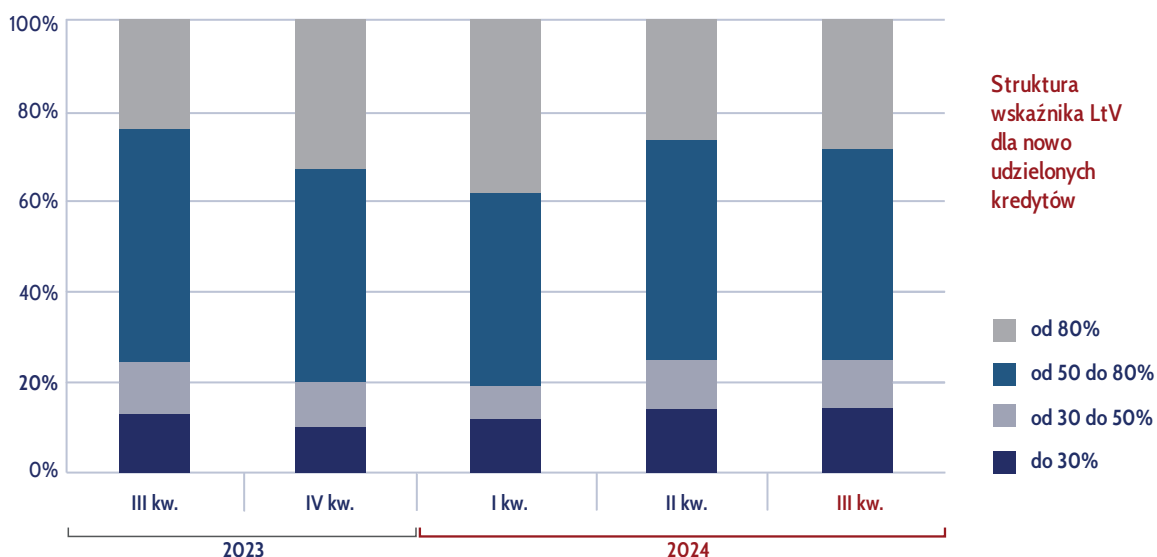
	III kw. 2023	IV kw. 2023	I kw. 2024	II kw. 2024	III kw. 2024
do 100 tys. zł	3,74%	2,58%	1,86%	2,41%	2,39%
od 100 do 200 tys. zł	18,12%	14,48%	11,75%	15,20%	15,04%
od 200 do 300 tys. zł	22,10%	19,98%	18,44%	20,56%	21,01%
od 300 do 400 tys. zł	19,39%	19,97%	19,91%	18,34%	18,86%
od 400 do 500 tys. zł	14,15%	18,95%	23,06%	15,71%	15,19%
od 500 tys. do 1 mln zł	20,76%	22,18%	23,32%	25,12%	24,65%
od 1 mln zł	1,75%	1,86%	1,66%	2,66%	2,85%

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

## Struktura wskaźnika LtV

do 30%	od 30 do 50%	od 50 do 80%	od 80%
<b>14,15%</b>	<b>10,78%</b>	<b>46,41%</b>	<b>28,66%</b>
0,07 p.p. k/k	0,11 p.p. k/k	2,22 p.p. k/k	2,05 p.p. k/k
1,17 p.p. r/r	0,54 p.p. r/r	5,07 p.p. r/r	4,45 p.p. rdr











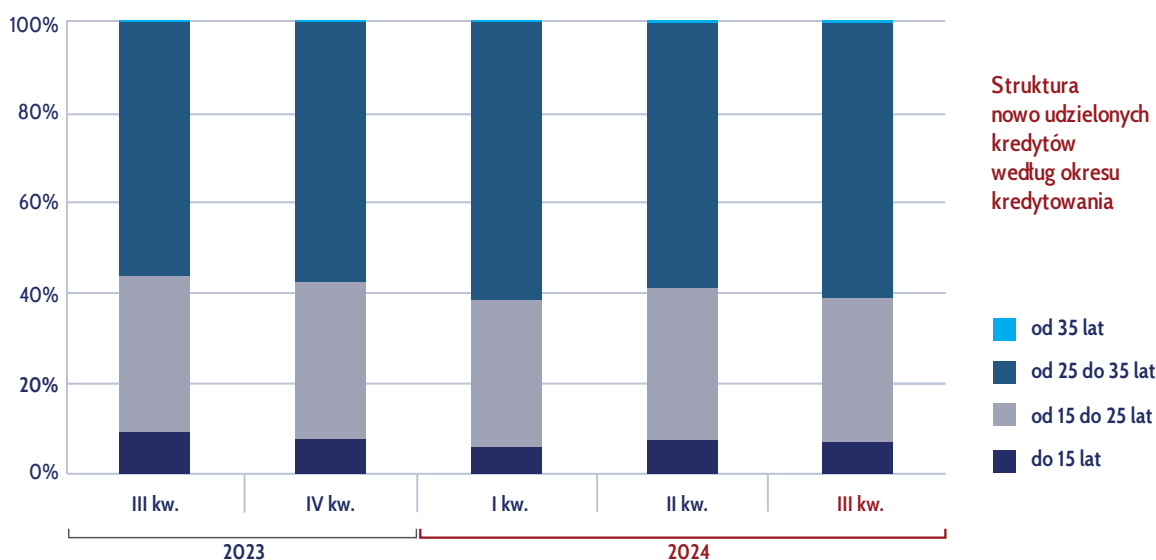
ŹRÓDŁO: SARFIN

	III kw. 2023	IV kw. 2023	I kw. 2024	II kw. 2024	III kw. 2024	
do 30%	12,98%	10,12%	11,85%	14,08%	14,15%	Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów
od 30 do 50%	11,32%	9,76%	7,17%	10,67%	10,78%	
od 50 do 80%	51,49%	47,15%	42,67%	48,64%	46,41%	
od 80%	24,21%	32,97%	38,30%	26,61%	28,66%	

ŹRÓDŁO: SARFIN

## Okres kredytowania

do 15 lat	od 15 do 25 lat	od 25 do 35 lat	od 35 lat
<b>6,93%</b>	<b>31,85%</b>	<b>60,49%</b>	<b>0,74%</b>
0,48 p.p. k/k  2,13 p.p. r/r 	1,70 p.p. k/k  2,73 p.p. r/r 	2,04 p.p. k/k  5,07 p.p. r/r 	0,14 p.p. k/k  0,27 p.p. r/r 



ŹRÓDŁO: SARFIN

	III kw. 2023	IV kw. 2023	I kw. 2024	II kw. 2024	III kw. 2024	
do 15 lat	9,06%	7,69%	5,77%	7,41%	6,93%	Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania
od 15 do 25 lat	34,58%	34,43%	32,62%	33,54%	31,85%	
od 25 do 35 lat	55,90%	57,53%	61,15%	58,45%	60,49%	
od 35 lat	0,47%	0,35%	0,45%	0,59%	0,74%	

ŹRÓDŁO: SARFIN

## Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

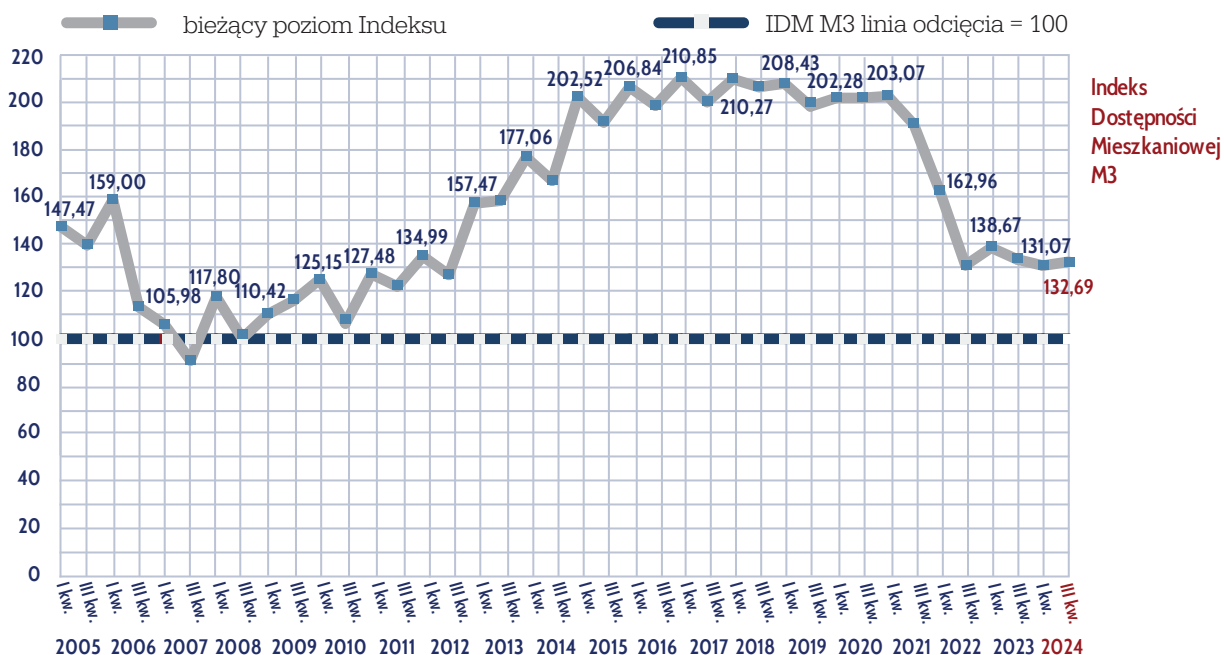
Średnie ceny transakcyjne w badanym segmencie	Oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych	Średnie dochody rodziny brutto	Wysokość kosztów utrzymania
<b>2,41%</b> k/k <b>19,33%</b> r/r	<b>0,05%</b> k/k <b>1,25%</b> r/r	<b>2,49%</b> k/k <b>14,47%</b> r/r	<b>1,60%</b> k/k <b>4,47%</b> r/r

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 spadek dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w III kwartale 2024 roku miały:

- wzrost średnich cen transakcyjnych w badanym segmencie lokali mieszkalnych (o powierzchni użytkowej od 45 do 55 mkw.) w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – o **2,41%** w stosunku do II kwartału 2024 roku;
- niewielki spadek oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w III kwartale 2024 roku wyniosło **7,80%** (w II kwartale 2024 roku oprocentowanie wyniosło **7,85%**);

- wzrost średnich dochodów rodziny brutto o **2,49%** w III kwartale 2024 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału;
- nieznaczny wzrost 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 **1,60%** w odniesieniu do II kwartału 2024.

Dochód rozporządzalny dla IDM M3 (stanowiący różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej albo wartością minimum socjalnego – do wyliczenia Indeksu Dostępności Mieszkaniowej brana jest kwota niższa) wzrósł o 2,35%. Po uwzględnieniu wzrostu cen mieszkań, wysokość indeksu dostępności mieszkaniowej w III kwartale 2024 roku wzrósł o **3,06 pkt.**, do poziomu **132,69 pkt.**



ŹRÓDŁO: ZBP, CENTRUM AMRON

## Średnie oprocentowanie nowych kredytów hipotecznych

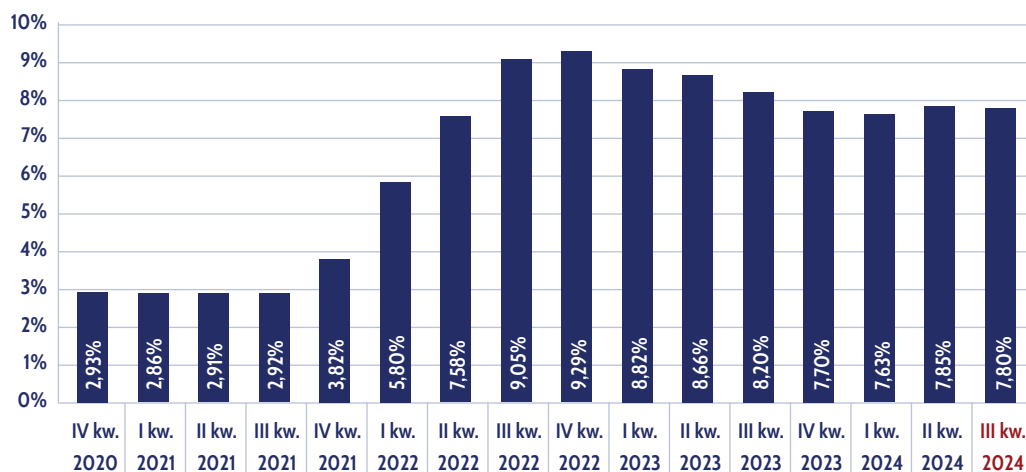
Średnie oprocentowanie kredytu mieszkaniowego

# 7,80%

**0,05 p.p.** k/k



**0,40 p.p.** r/r



Średnie  
oprocentowanie  
nowych kredytów  
hipotecznych

ŹRÓDŁO: NBP

# SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

## Produkcja mieszkaniowa

Udział deweloperów w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w I-III kw. 2024

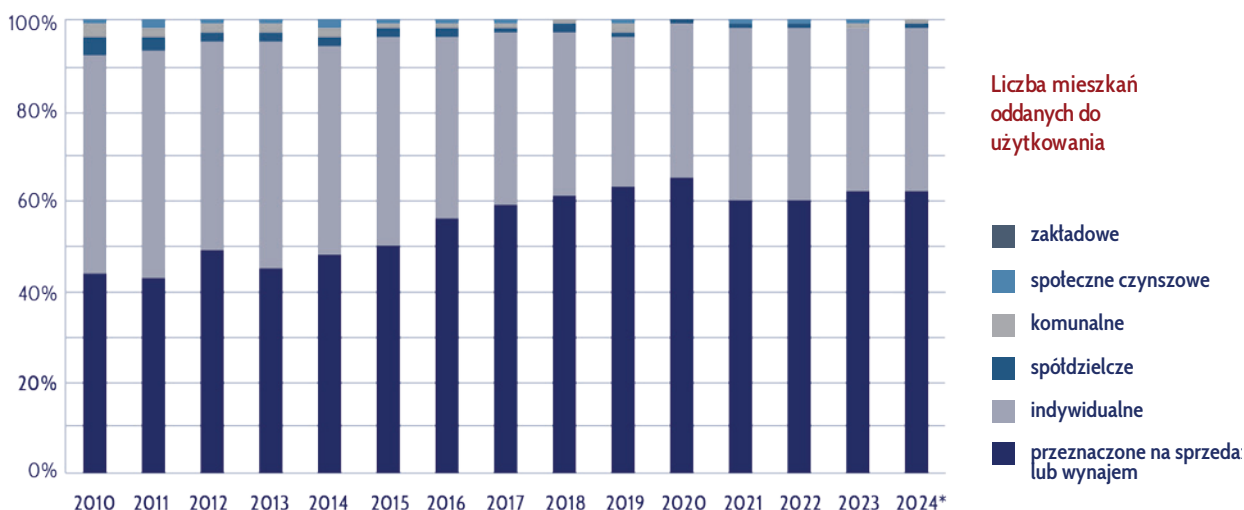
# 61,6%

1,3 p.p. r/r 

Udział inwestorów indywidualnych w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w I-III kw. 2024

# 35,5%

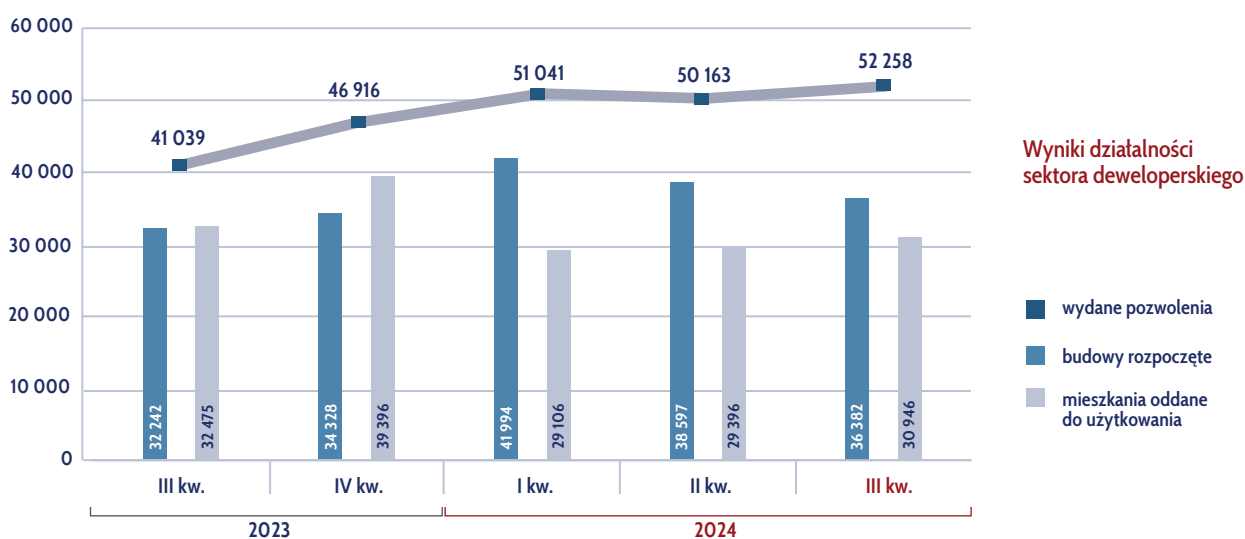
2,2 p.p. r/r 



ŹRÓDŁO: GUS, \*DANE PO III KWARTALE 2024

## Wyniki działalności sektora deweloperskiego.

Liczba mieszkań, dla których wydano pozwolenie na budowę <b>52 258</b> 2,31% k/k 27,34% r/r	Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto <b>36 382</b> 5,74% k/k 12,84% r/r	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania <b>30 946</b> 4,70% k/k 4,71% r/r
--	--	--



ŹRÓDŁO: GUS

	III kw. 2023	IV kw. 2023	I kw. 2024	II kw. 2024	III kw. 2024
wydane pozwolenia	41 039	46 916	51 041	50 163	52 258
budowy rozpoczęte	32 242	34 328	41 994	38 597	36 382
mieszkania oddane do użytkowania	32 475	39 396	29 106	29 396	30 946

Wyniki działalności sektora deweloperskiego

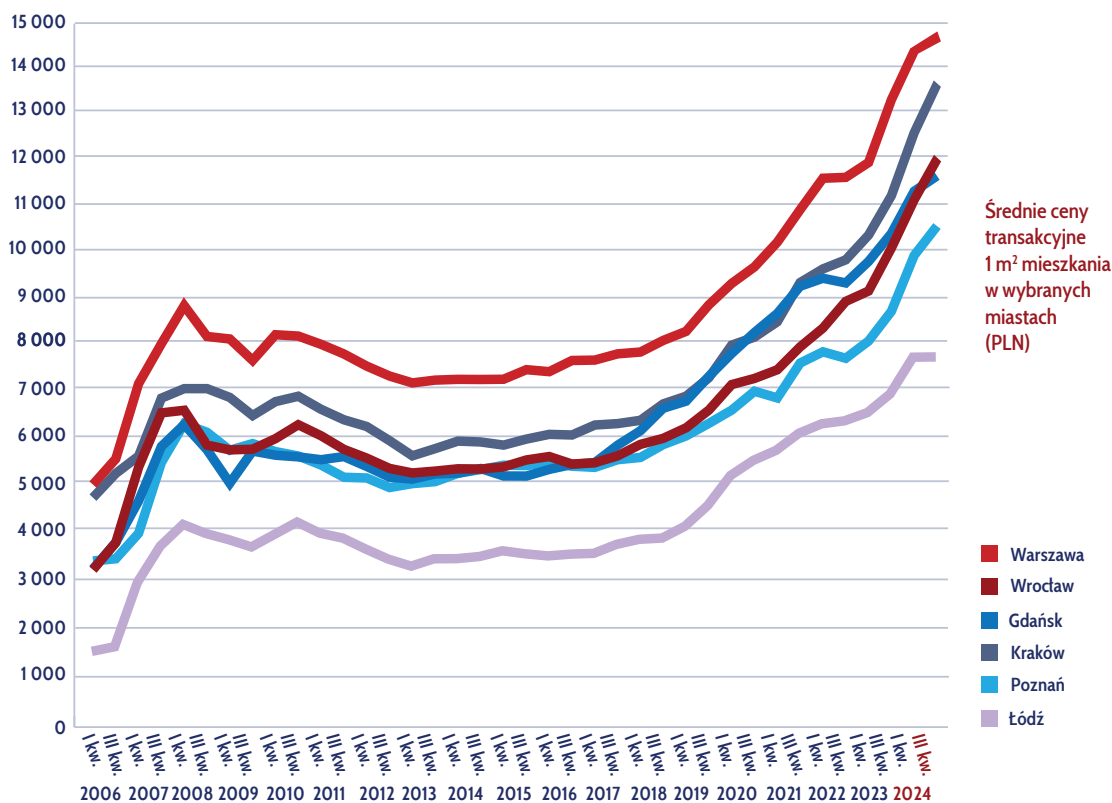
ŹRÓDŁO: GUS

# Średnie ceny transakcyjne mieszkań

miasto	Cena w III kw. 2024	Zmiana III kw.2024/II kw. 2024	Zmiana III kw. 2024/III kw. 2023
Warszawa	14 548	1,89%	12,01%
Wrocław	11 946	2,46%	19,99%
Gdańsk	11 432	2,48%	11,49%
Kraków	13 676	5,04%	24,03%
Poznań	10 406	3,01%	20,16%
Łódź	7 751	-0,45%	10,81%



ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

OKRES	WARSZAWA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2018	7 824	5 936	6 215	6 429	5 668	4 017
II kw. 2018	7 961	5 941	6 327	6 567	5 685	4 077
III kw. 2018	8 062	6 060	6 676	6 765	5 932	4 042
IV kw. 2018	8 117	6 150	6 808	6 789	6 026	4 201
I kw. 2019	8 247	6 275	6 821	6 922	6 109	4 284
II kw. 2019	8 447	6 546	7 046	7 029	6 214	4 553
III kw. 2019	8 790	6 638	7 329	7 301	6 366	4 709
IV kw. 2019	9 021	6 921	7 711	7 714	6 532	5 037
I kw. 2020	9 228	7 160	7 797	7 968	6 637	5 324
II kw. 2020	9 331	7 064	8 007	7 873	6 827	5 519
III kw. 2020	9 568	7 286	8 227	8 132	7 023	5 633
IV kw. 2020	10 081	7 227	8 289	8 015	6 988	5 651
I kw. 2021	10 073	7 464	8 616	8 446	6 887	5 839
II kw. 2021	10 224	7 598	8 757	8 738	7 222	5 853
III kw. 2021	10 738	7 932	9 173	9 249	7 601	6 189
IV kw. 2021	11 082	8 197	9 378	9 285	7 762	6 278
I kw. 2022	11 382	8 317	9 337	9 528	7 831	6 382
II kw. 2022	11 249	8 713	9 379	9 851	7 673	6 688
III kw. 2022	11 400	8 863	9 241	9 714	7 699	6 443
IV kw. 2022	11 213	8 744	9 382	9 648	7 733	6 388
I kw. 2023	11 704	9 076	9 681	10 221	8 052	6 611
II kw. 2023	12 036	9 142	9 504	10 197	7 922	6 678
III kw. 2023	12 988	9 955	10 254	11 027	8 660	6 995
IV kw. 2023	13 252	10 575	10 652	11 767	9 303	7 358
I kw. 2024	13 986	10 943	11 118	12 316	9 804	7 745
II kw. 2024	14 278	11 659	11 155	13 020	10 102	7 786
<b>III kw. 2024</b>	<b>14 548</b>	<b>11 946</b>	<b>11 432</b>	<b>13 676</b>	<b>10 406</b>	<b>7 751</b>

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

ŹRÓDŁO: AMRON

# Średnie ceny transakcyjne mieszkań w mniejszych miastach Polski

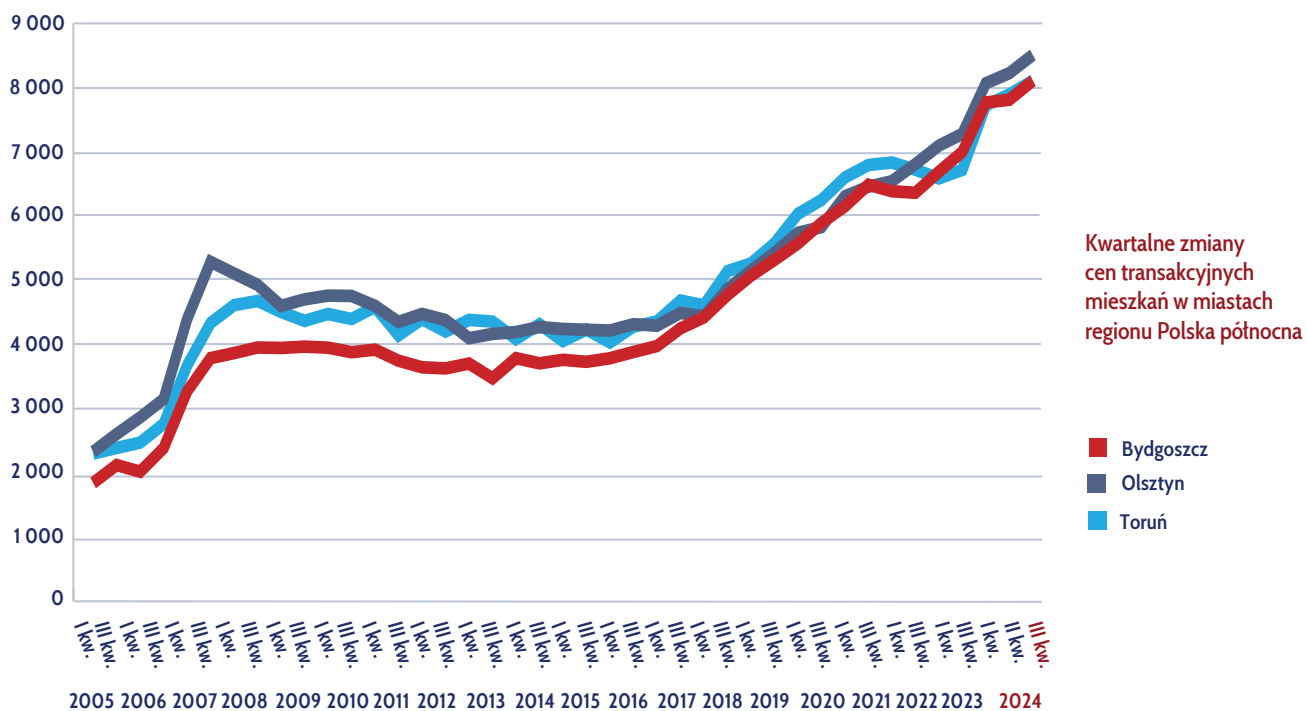
Poniżej prezentujemy zmiany średnich cen 1 metra kwadratowego mieszkań wraz z ich dynamiką we wszystkich miastach wojewódzkich oraz

największych miastach aglomeracji katowickiej, w podziale na regiony.

## Region – Polska północna

miasto	Cena w III kw. 2024	Zmiana III kw.2024/II kw. 2024	Zmiana III kw. 2024/III kw. 2023
Bydgoszcz	8 195	3,69%	15,37%
Olsztyn	8 512	3,40%	16,62%
Toruń	8 034	2,68%	20,53%

ŹRÓDŁO: AMRON

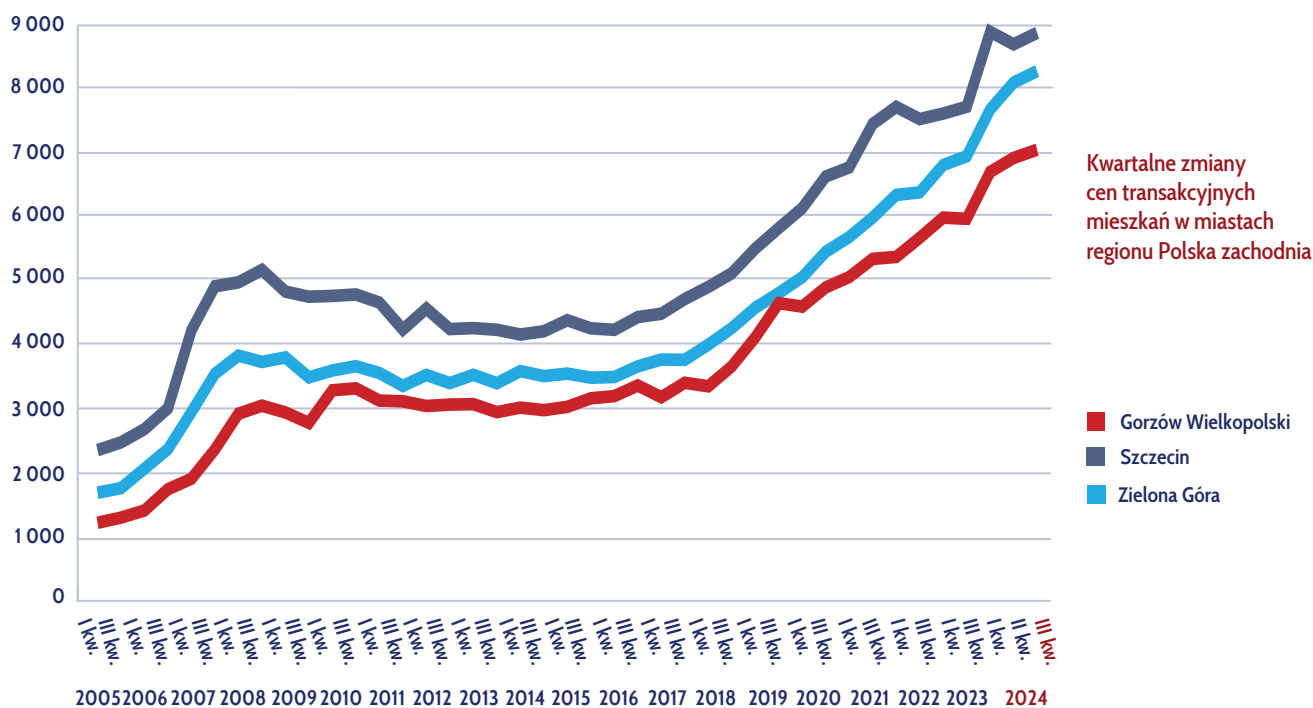


ŹRÓDŁO: AMRON

## Region – Polska zachodnia

miasto	Cena w III kw. 2024	Zmiana III kw.2024/II kw. 2024	Zmiana III kw. 2024/III kw. 2023
Gorzów Wielkopolski	7 045	1,83%	17,70%
Szczecin	8 802	2,05%	14,83%
Zielona Góra	8 173	2,18%	19,05%

ŹRÓDŁO: AMRON

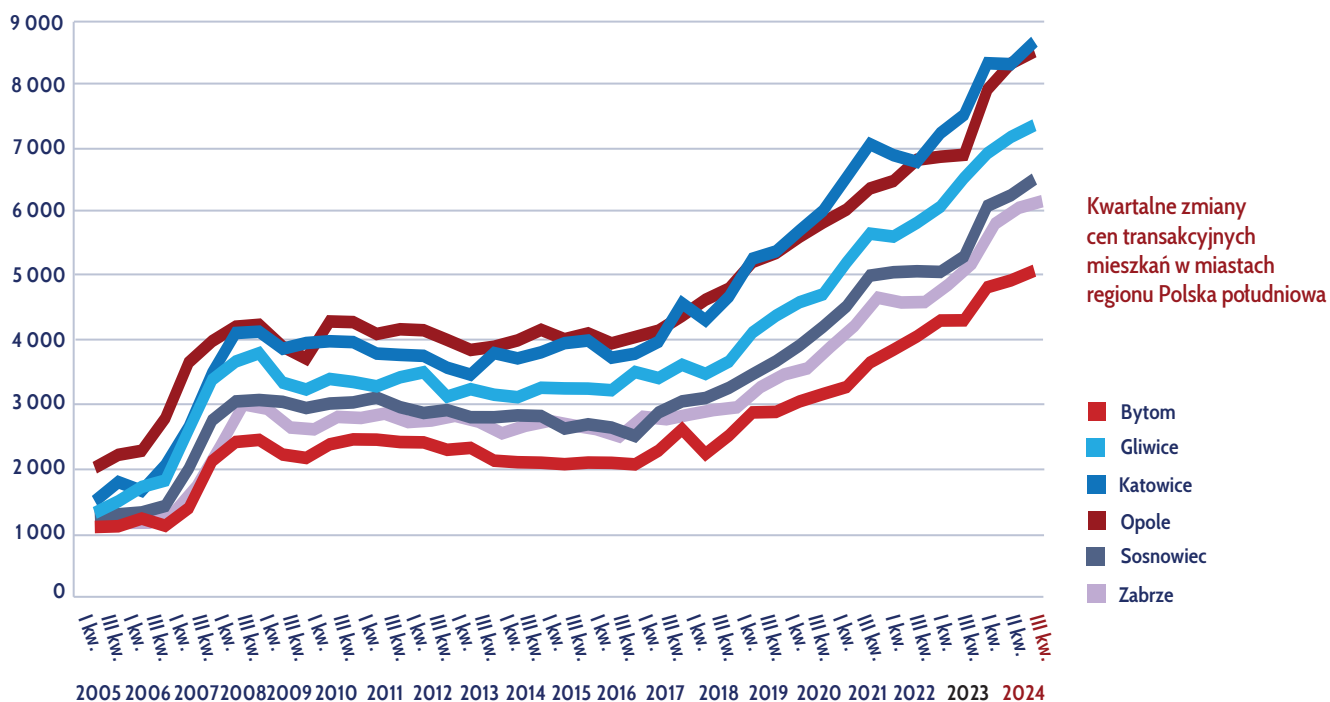


ŹRÓDŁO: AMRON

## Region – Polska południowa

miasto	Cena w III kw. 2024	Zmiana III kw.2024/II kw. 2024	Zmiana III kw. 2024/III kw. 2023
Bytom	5 006	3,10%	17,97%
Gliwice	7 365	2,53%	12,41%
Katowice	8 647	4,15%	14,95%
Opole	8 416	2,25%	23,27%
Sosnowiec	6 497	3,98%	22,43%
Zabrze	6 100	1,71%	18,72%

ŹRÓDŁO: AMRON

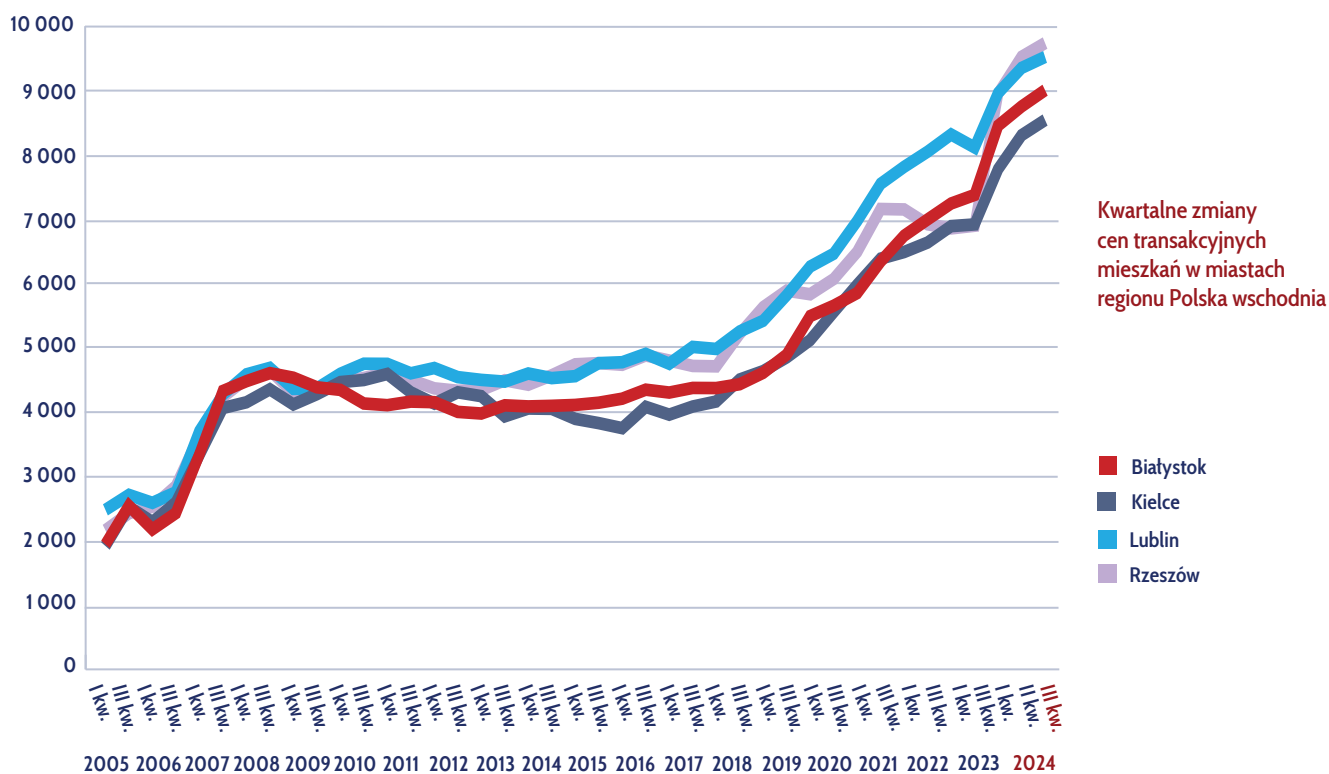


ŹRÓDŁO: AMRON

## Region – Polska wschodnia

miasto	Cena w III kw. 2024	Zmiana III kw.2024/II kw. 2024	Zmiana III kw. 2024/III kw. 2023
Białystok	8 973	2,87%	21,85%
Kielce	8 558	2,80%	23,04%
Lublin	9 568	1,80%	16,99%
Rzeszów	9 699	2,22%	23,89%

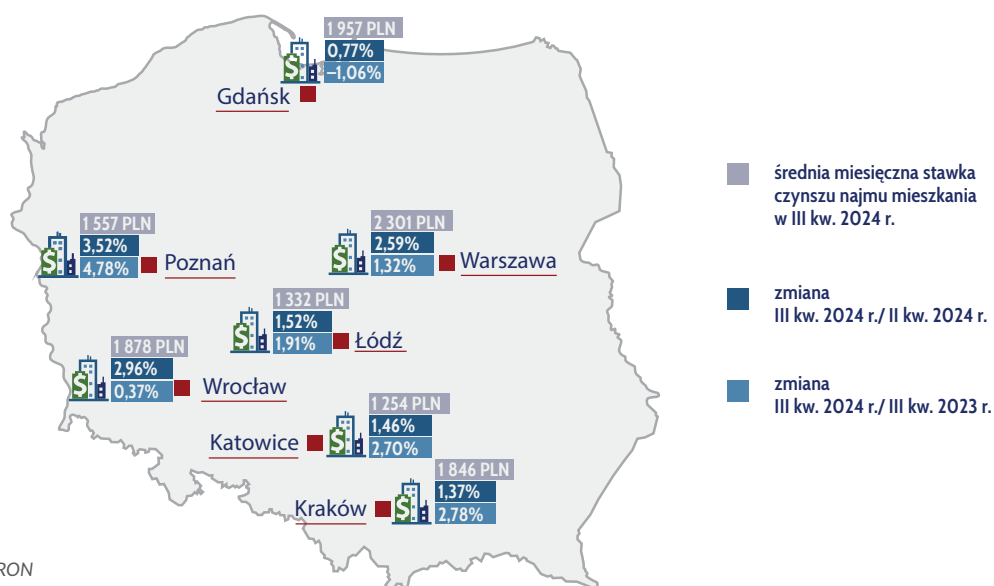
ŹRÓDŁO: AMRON



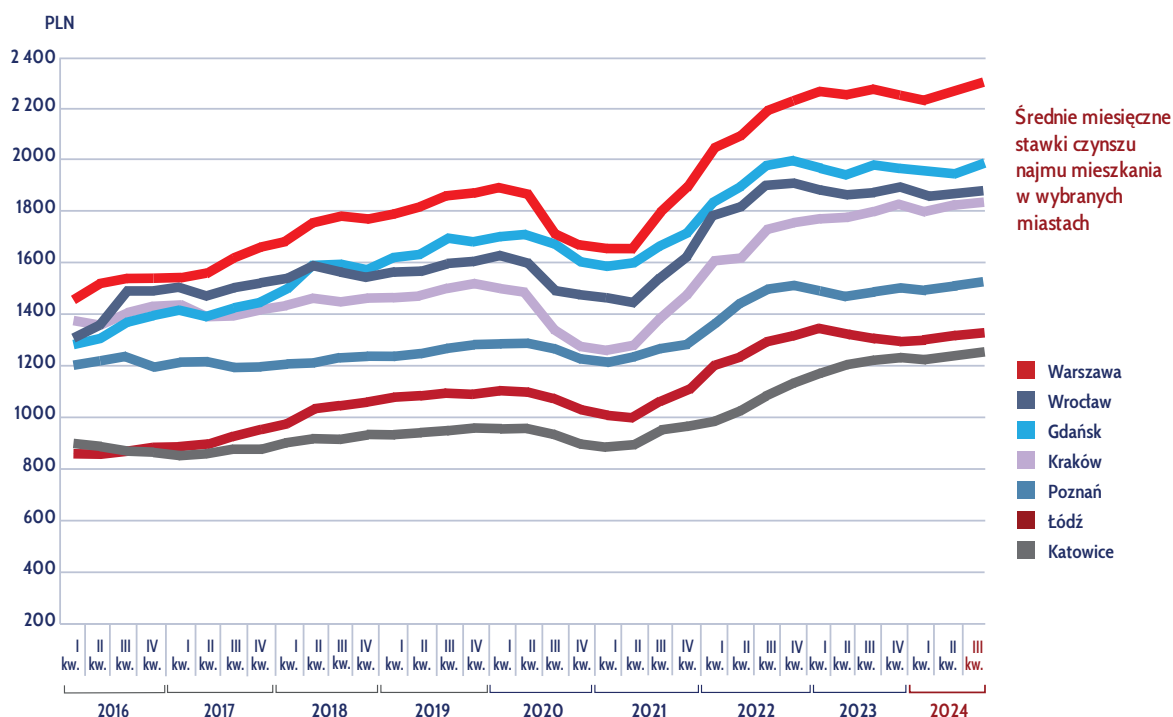
ŹRÓDŁO: AMRON

# Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

miasto	Cena w III kw. 2024	Zmiana III kw.2024/II kw. 2024	Zmiana III kw. 2024/III kw. 2023
Warszawa	2 301	2,59%	1,32%
Katowice	1 254	1,46%	2,70%
Wrocław	1 878	2,96%	0,37%
Gdańsk	1 957	0,77%	-1,06%
Kraków	1 846	1,37%	2,78%
Poznań	1 557	3,52%	4,78%
Łódź	1 332	1,52%	1,91%



ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCLAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2018	1 682	902	1 537	1 495	1 433	1 196	972
II kw. 2018	1 755	917	1 589	1 592	1 462	1 211	1 033
III kw. 2018	1 780	915	1 563	1 594	1 447	1 232	1 046
IV kw. 2018	1 767	934	1 542	1 571	1 462	1 237	1 059
I kw. 2019	1 787	933	1 565	1 620	1 464	1 236	1 078
II kw. 2019	1 816	941	1 564	1 632	1 470	1 246	1 083
III kw. 2019	1 859	948	1 596	1 695	1 499	1 267	1 094
IV kw. 2019	1 868	959	1 604	1 680	1 519	1 282	1 088
I kw. 2020	1 891	955	1 627	1 700	1 499	1 285	1 103
II kw. 2020	1 872	957	1 603	1 709	1 484	1 288	1 099
III kw. 2020	1 714	937	1 492	1 676	1 342	1 268	1 073
IV kw. 2020	1 666	897	1 476	1 603	1 275	1 227	1 033
I kw. 2021	1 654	884	1 463	1 585	1 260	1 212	1 008
II kw. 2021	1 652	892	1 442	1 597	1 278	1 234	998
III kw. 2021	1 793	951	1 541	1 664	1 383	1 266	1 061
IV kw. 2021	1 886	967	1 621	1 712	1 472	1 282	1 107
I kw. 2022	2 042	982	1 786	1 833	1 606	1 365	1 211
II kw. 2022	2 087	1 024	1 812	1 892	1 611	1 441	1 234
III kw. 2022	2 187	1 083	1 902	1 976	1 727	1 496	1 292
IV kw. 2022	2 226	1 141	1 908	1 997	1 754	1 512	1 316
I kw. 2023	2 273	1 173	1 881	1 965	1 769	1 490	1 346
II kw. 2023	2 247	1 204	1 862	1 936	1 774	1 467	1 321
III kw. 2023	2 271	1 221	1 871	1 978	1 796	1 486	1 307
IV kw. 2023	2 248	1 232	1 894	1 964	1 827	1 502	1 296
I kw. 2024	2 226	1 223	1 857	1 933	1 794	1 491	1 302
II kw. 2024	2 243	1 236	1 824	1 942	1 821	1 504	1 312
<b>III kw. 2024</b>	<b>2 301</b>	<b>1 254</b>	<b>1 878</b>	<b>1 957</b>	<b>1 846</b>	<b>1 557</b>	<b>1 332</b>

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

ŹRÓDŁO: AMRON



prof. Jacek Łaszek

*Szkoła Główna Handlowa*

### Nasz własny cykl mieszkaniowy

To bardzo ciekawe doświadczenie przejść przez klasyczny cykl finansowy i związany z nim cykl na rynku nieruchomości, w dodatku jeszcze w miarę suchą nogą. To nasz drugi cykl rynkowy, ale w zasadzie pierwszy „klasyczny”, gdyż poprzedni związany był a boomem kredytowym i kredytami frankowymi. Generalnie jednak mechanizm jest taki sam od stu lat – niższe stopy procentowe, gdyż chcemy pobudzić gospodarkę, szybki wzrost kredytów na rynkach nieruchomości, w tym mieszkaniowych (tutaj dodatkowych czynników jest zazwyczaj więcej), nadwyżkowy popyt, inflacja, reakcja banku centralnego (stopy), mechanizmy mnożników i akceleratorów, spadek popytu, spadek stóp i zaczynamy od nowa. W przypadku Polski i drugiego cyklu wystąpiły dwa odstępstwa: nie mieliśmy boomu kredytowego ale boom mieszkaniowy (gotówka), zakłócenia spowodowane COVIDem, wojną i reakcją rządu (amortyzatory, programy subsydiów), co spowodowało wydłużenie okresu spadku popytu (multicykle, policykle) i kolejne fluktuacje na mniejszą skalę. To oczywiście wystawia dosyć słabą ocenę naszej polityce gospodarczej, gdyż ponad stuletnie doświadczenia cykliczne powinny pomóc w lepszym przygotowaniu narzędzi, a nie działaniu ad hoc skutkującym wysokimi kosztami. Jest jednak pewna nadzieja, że w miarę stabilizacji gospodarki inflacja będzie spadać co spowoduje obniżki stóp procentowych, wzrosty popytu mieszkaniowego i kolejny cykl pod koniec którego te negatywne doświadczenia przysłużą się lepszej polityce gospodarczej.

Nie można jednak zapominać o realnych zagrożeniach. Doświadczenia historyczne pokazują jednak, że napięcia polityczne działają często w przeciwnym kierunku szczególnie poprzez wydatki zbrojeniowe, które prędzej czy później przekładają się na napięcia inflacyjne i presję na wzrosty stóp procentowych. Z drugiej strony, pomimo znacznej poprawy sytuacji mieszkaniowej w Polsce i negatywnych prognoz demograficznych, cały czas mamy jeszcze znaczący potencjał wzrostu zasobu mieszkaniowego w otoczeniu największych miast.

Kolejnym problemem jest wyczerpywanie się potencjału dotychczasowego modelu finansowania sektora. Warto tutaj przypomnieć dwie stare i znane prawdy. Sektor mieszkaniowy, a zwłaszcza sektor mieszkań własnościowych finansowanych z kredytu hipotecznego, to jeden z podstawowych instrumentów sukcesów gospodarczych krajów najwyżej rozwiniętych, w tym szczególnie USA. Chodzi tutaj jednak nie tyle o wielkość bezpośredniego wpływu sektora na PKB, który zazwyczaj nie przekracza kilku procent, ale o tak zwane wydatki ciągnione oraz efekty społeczne. Te pierwsze powodują, że cały kompleks wydatków związanych z mieszkaniem przekracza połowę budżetu gospodarstwa i staje się ono najważniejszym czynnikiem konsumpcji i zadowolenia konsumenta. Posiadanie mieszkania staje się najważniejszą formą oszczędności gospodarstwa a spłaty kredytów silna motywacją do wydajnej pracy. Dotyczy to mieszkań własnościowych, które są realnie podstawową, dostępną ich formą. Pozostałe, bardziej socjalne formy, mają też istotną rolę społeczną, ale z oczywistych względów (pieniądze) ograniczoną

skalę, i nie jest możliwe oparcie na nich masowych programów mieszkaniowych. Oczywiście, politycy obiecują wszystko, ale tylko przed kolejnymi wyborami, a potem będzie jak zawsze, co dobitnie pokazują również nasze, polskie doświadczenia.

Jednak mieszkania własnościowe wymagają długookresowego i w dodatku łagodnego finansowania. Ta kwestia również jest znana od co najmniej stu lat i dlatego systemy finansowania mieszkań nie mają nic wspólnego z organicznymi systemami rynkowymi (te były bardzo nieprzyjazne), tylko są wymyślonymi w gabinetach polityków gospodarczych i finansistów systemami mającymi godzić takie sprzeczne cele jak: długi okres kredytowania (wysokie ryzyko) oraz niskie stopy procentowe i wysoka dostępność kredytu i mieszkania, odporność na spekulację i szoki rynkowe oraz gwarantujące stabilność systemu finansowego. Rzecz jasna te cele są sprzeczne, dlatego doświadczenia historyczne są tutaj różne, tak jak różne są funkcjonujące obecnie oraz historyczne już systemy finansowania sektora.

Warto też się chyba po raz kolejny zastanowić jak powinien wyglądać nasz system finansowania kredytów hipotecznych, zwłaszcza od strony ryzyka stopy procentowej. Jak pokazują doświadczenia międzynarodowe jest wiele możliwych rozwiązań tego problemu, aczkolwiek brak jest rozwiązania bez wad. Jednak finansowanie kredytów o stałych stopach ze zmiennoprocentowych depozytów, czyli obciążanie tym ryzykiem pośrednika finansowego w relatywnie dużym

kraju rodzi wątpliwości. Może nie jest problemem gdy zachodzi na niewielką skalę, ale w przyszłości, gdy wróci popyt na kredyty na pewno wymagać będzie rozwiązania systemowego. Można tylko przypomnieć, że problem kredytów frankowych też zwłaszcza na początku wydawał się pomijalny a skończyło się dużymi problemami. Żeby nie być gołosłownym warto może przypomnieć, że przyjęcie rozwiązania gdzie ryzyko transformacji stóp obciąża pośrednika finansowego czyli w tym przypadku bank wygenerowało solidny kryzys bankowy w USA, doprowadziło do zmiany systemu i nikt obecnie już nie proponuje takich rozwiązań.

Po stronie doświadczeń warto też zwrócić uwagę na uporczywą dezinformację uprawianą przez różnego rodzaju i formatu media uparcie głoszące powstawanie bańki cenowej i bliską już przyszłość zapaści rynku mieszkaniowego. W zasadzie trudno zrozumieć racjonalne przesłanki takiej dezinformacji, czyli komu w zasadzie miała ona służyć, z faktami trudno jednak dyskutować. Dezinformacja i słaba informacja dla konsumenta z różnych stron to na pewno istotny czynnik, który powinien być wzięty pod uwagę w przyszłej edukacji konsumenckiej w tym obszarze. Kontrastuje ona z zupełnie już przyzwoitym poziomem ochrony konsumenta na rynku deweloperskim.

---

*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 jedyna działająca w Polsce międzybankowa, 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 zdefiniowane w Rekomendacji J Komisji Nadzoru Finansowego, związane z zarządzaniem ryzykiem kredytowym, a od roku 2010 dostępny jest dla wszystkich uczestników rynku obrotu nieruchomości. W tym roku obchodzimy jubileusz 20-lecia Systemu AMRON. Ostatnie dwa lata to był okres pracy nad nową wersją systemu i od 2 kwietnia 2024 roku udostępniliśmy bankom i innym użytkownikom nową wersję – System AMRON III, spełniający wymogi znowelizowanej w marcu 2023 roku Rekomendacji J Komisji Nadzoru Finansowego.

W okresie 20 lat istnienia Systemu pozyskaliśmy ponad 4,2 mln danych o cenach i wartościach nieruchomości i zdobyliśmy zarówno ogromne doświadczenie, jak również zaufanie naszych partnerów biznesowych. Oferta Centrum AMRON to zarówno cykliczne, standardowe raporty o rynku nieruchomości i publikacje analityczne, jak i specjalistyczne raporty opracowywane na indywidualne zamówienie, dotyczące ściśle określonego segmentu rynku, lokalizacji i przedziału czasowego. Od początku roku 2014 oferujemy również usługi w zakresie obsługi wycen nieruchomości.



## System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości

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

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



**Jerzy Ptaszyński**

*Dyrektor Działu Badań  
i Obsługi Rynku Nieruchomości  
Centrum AMRON*

## O Raporcie AMRON-SARFiN

Raport został opracowany przez Centrum AMRON we współpracy z Komitetem ds. Finansowania Nieruchomości ZBP, prof. SGH Jackiem Łaszkiem, pod redakcją Jerzego Ptaszyńskiego ([jerzy.ptaszynski@amron.pl](mailto:jerzy.ptaszynski@amron.pl)).

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

## Centrum AMRON

ul. Leona Kruczkowskiego 8  
00-380 Warszawa  
[www.amron.pl](http://www.amron.pl)  
[raport@amron.pl](mailto:raport@amron.pl)