

# Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych  
i cenach transakcyjnych nieruchomości

# 1 / 2021



**30** ZWIĄZEK  
BANKÓW  
POLSKICH  
1991-2021

**Raport nr 47**

Data publikacji: 26 maja 2021 r.



## ROZDZIAŁ 1

- 3 RAPORT W LICZBACH 2020/2019
- 4 RAPORT W LICZBACH IV KW. 2020/III KW. 2020
- 5 WSTĘP
- 7 ANALIZA OTOCZENIA RYNKOWEGO

## ROZDZIAŁ 2

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

## ROZDZIAŁ 3

- 18 SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH
- 18 BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE OGÓLEM
- 19 WYNIKI DZIAŁALNOŚCI SEKTORA DEWELOPERSKIEGO
- 20 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ
- 24 ZMIANA WARTOŚCI ZABEZPIECZEŃ HIPOTECZNYCH
- 25 ŚREDNIE STAWKI CZYNZU NAJMU MIESZKAŃ

## ROZDZIAŁ 4

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

# RAPORT W LICZBACH

## 480,170 mld zł

ogólna kwota zadłużenia  
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana  
I kw. 2021 /IV kw. 2020

0,82%

2,488 mln	liczba czynnych umów kredytowych	0,65%	↗
57 172	liczba umów zawartych	6,35%	↗
17,941 mld zł	wartość umów zawartych	9,17%	↗
313 162 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	2,64%	↗
203,24 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	0,17 pkt.	↘
31,17%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	3,43 pkt. proc.	↘
99,15%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,3 pkt. proc.	↗
67,08%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	0,74 pkt. proc.	↗
10 073 zł	średnia cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> mieszkania w Warszawie	0,08%	↘
1 654 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	0,70%	↘



W OCENIE CENTRUM AMRON, CENY TRANSAKCYJNE METRA KWADRATOWEGO W BIEŻĄCYM ROKU WCIĄŻ BĘDĄ ROSŁY, CHOĆ W TEMPIE ZDECYDOWANIE MNIEJSZYM NIŻ W LATACH 2018–2020.

*dr Jacek Furga*

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

## *Szanowni Państwo,*

to już czterdziesta siódma edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich. Przez 12 lat systematycznie, co kwartał, dostarczamy Państwu aktualne informacje o akcji kredytowej polskich banków w obszarze finansowania nieruchomości mieszkaniowych oraz o trendach i cenach transakcyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W najnowszej edycji Raportu prezentujemy wyniki pierwszego kwartału 2021 roku w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów.

Pomimo trwającego zagrożenia pandemicznego, rynek zarówno mieszkaniowy, jak i kredytowy pozostawały w I kwartale 2021 roku we wzrostowym trendzie. Nadal dynamicznie rośnie też średnia wartość udzielanego kredytu mieszkaniowego. Po historycznym rekordzie na koniec roku 2020 na poziomie 305 tys. złotych, w ciągu kwartału nastąpił wzrost do 313 tys. złotych. Obserwowanym wzrostom sprzyjały te same czynniki, które zdefiniowaliśmy po krótkim szoku „covidowym” w II kwartale 2020 roku – z jednej strony historycznie tani kredyt hipoteczny, a z drugiej strony brak alternatywy dla lokowania kapitału. Mieszkania kupują więc zarówno ci, których stać na kredyt, jak również ci, którzy dysponują znaczącymi oszczędnościami. Nowym, choć spodziewanym czynnikiem kształtującym sytuację w otoczeniu rynku mieszkaniowego jest gwałtownie rosnący poziom inflacji. Z jednej strony rosnąca inflacja będzie z pewnością stymulować popyt na nieruchomości i pośrednio na kredyty

hipoteczne, z drugiej może przybliżać perspektywę podniesienia przez RPP stóp procentowych, co mogłoby w istotnym stopniu wpłynąć na sytuację na rynku mieszkaniowym.

W I kwartale 2021 roku liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 57 172 sztuk, czyli o 6,35% więcej w porównaniu do poprzedniego kwartału, a wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła 17,942 mld zł, co oznacza wzrost o 9,17% w odniesieniu do IV kwartału ubiegłego roku. Również w porównaniu do bardzo dobrego, jeszcze „przed pandemicznego” I kwartału roku 2020 te wartości okazały się wyższe, odpowiednio o 1,27% (liczba udzielonych kredytów) oraz o 7,93% (ich wartość).

Łączna kwota zadłużenia z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych po raz pierwszy w historii przekroczyła poziom 480 mld złotych. Sektor bankowy obsługuje w tej chwili prawie 2,5 mln kredytów mieszkaniowych. Na podkreślenie zasługuje fakt, że na stabilnym poziomie utrzymuje się jakość obsługi kredytów mieszkaniowych przez kredytobiorców, przy niezmiennym zarówno w relacji do sytuacji z poprzedniego kwartału, jak również do sytuacji sprzed pandemii, udziale kredytów zagrożonych na poziomie 2,54%, jednak przy obserwowanym systematycznym, choć nieznacznym przesuwaniem się problemu z kredytów złotych, których jakość systematycznie się poprawia (2,02%) na pogarszającą się jakość kredytów frankowych (4,67%).

Pomimo dalszego poluzowania wymogów bankowych oraz systematycznego wzrostu średniej wartości udzielanego kredytu mieszkaniowego, niezmiennie od roku spada udział kredytów o wskaźniku LtV przekraczającym 80%. Oznacza to, że sięgający po kredyt dysponują wkładem własnym przewyższającym wymagane Rekomendacją S 20%. Udział kredytów z LtV wyższym niż 80% wynosił w I kwartale 2021 roku 31,17%, co w odniesieniu do I kwartału 2020 roku oznacza spadek o 9,90 p.p.

Dynamiczny roczny przyrost odnotował natomiast udział rynku warszawskiego w wolumenie udzielonych kredytów. W I kwartale 2021 roku odsetek ten wyniósł aż 53,29%, czyli więcej o 14,10 p.p. kosztem spadku o 5,51% p.p. udziału mniejszych miejscowości spoza badanej grupy największych aglomeracji.

Wysoką aktywność utrzymują inwestorzy na rynku mieszkaniowym. Po rekordowym roku 2020, w pierwszym kwartale 2021 roku wskaźniki GUS wskazują na istotny wzrost - w relacji do I kwartału 2020 roku - liczby rozpoczętych budów (o 21,19%), liczby uzyskanych pozwoleń budowlanych (o 41,95%) oraz liczby mieszkań oddanych do użytkowania (o 7,41%).

W większości badanych lokalizacji kontynuowany był wzrost średniej ceny transakcyjnej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania. Najwyższy wzrost, sięgający 5,37%, odnotowano w Krakowie. Wzrosty średnich cen przekraczające 3% wystąpiły w aglomeracji katowickiej, Wrocławiu, Gdańsku i Łodzi. Natomiast w Warszawie średnia cena 1 m<sup>2</sup> I kwartale 2021 roku wyniosła 10 073 zł/m<sup>2</sup> i była - co prawda śladowo, ale jednak - niższa o 0,08% niż w poprzednim kwartale. Jednak w relacji do analogicznego okresu 2021 roku, oznaczało to wzrost o 9,16%, przy znacząco wyższych wzrostach cen w aglomeracji katowickiej i Gdańsku - odpowiednio o 11,64% i 10,51%.

Kontynuowany był również, obserwowany od trzech kwartałów spadek wysokości czynszów na prywatnym rynku najmu, choć można było dostrzec jego lekkie wyhamowanie. Z najgłębszym spadkiem mieliśmy do czynienia w Łodzi - o 2,45% w stosunku do czynszu notowanego kwartał wcześniej. W pozostałych lokalizacjach spadki nie przekraczały 1 p.p. Na poprawę sytuacji i możliwe odwrócenie spadkowego trendu

wysokości czynszów trzeba będzie prawdopodobnie poczekać do powrotu studentów na uczelnie, a więc do wyników za III kwartał br. Oczywiście pod warunkiem, że w międzyczasie nie rozpocznie się w Polsce czwarta fala pandemii, która ponownie przesunie w czasie powrót do zajęć w trybie stacjonarnym.

W ocenie Centrum AMRON, ceny transakcyjne metra kwadratowego w bieżącym roku wciąż będą rosły, choć w tempie zdecydowanie mniejszym niż w latach 2018 - 2020. Wzrosty cen będą zresztą wynikały również z wyższych kosztów budowy, spowodowanych szybko rosnącą inflacją. Natomiast wyhamowany zostanie spadek czynszów i ich stabilizacja tym niższym, skorygowanym w ostatnich kwartałach poziomem. Hamulcem kredytowania hipotecznego może się okazać zdolność banków do kontynuowania akcji kredytowej wobec rosnących kosztów funkcjonowania oraz wciąż niejasnej perspektywy zachowań „frankowiczów” oraz kontynuowania obecnej linii orzekania przez sądy.

Związek Banków Polskich od lat niezmiennie rekomenduje realizację w Polsce rozwiązań i instrumentów finansowych zapewniających w sąsiednich krajach skuteczne zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych obywateli. Niezbędne są rozwiązania systemowe, długoterminowe i powszechne. Takie rozwiązania powinny być wynikiem pewnej umowy społecznej.

Mianem nowej umowy społecznej Premier Mateusz Morawiecki określił ogłoszony przez koalicję rządową program Polski Ład. Sam pomysł uwzględnienia w Polskim Ładzie budownictwa mieszkaniowego jako jednego z filarów jest godzien uznania. To właśnie w okresach kryzysów gospodarczych, programy mieszkaniowe pojawiały się w wielu krajach jako sposób na wychodzenie z takich kryzysów. Szkoda tylko, że nie sięgnięto po sprawdzone w świecie instrumenty finansowe i efektywne instrumenty wsparcia oraz inspirowania dążeń obywateli do własności mieszkaniowej. To jest rzeczywiście droga do budowania warstwy średniej społeczeństwa. Własne mieszkanie stanowi bowiem w rozwiniętych gospodarkach podstawę dalszej aktywności gospodarczej obywateli oraz istotny element zabezpieczenia emerytalnego. Ale do własności mieszkaniowej trzeba dorosnąć. Bo własne mieszkanie to nie tylko prawo, ale również ogrom obowiązków i odpowiedzialności.

Wstępna ocena przedstawionych kierunków działania rządu wskazuje, że przynajmniej w obszarze mieszkaniowym nie do końca o taką umowę społeczną nam chodziło. Trudno w kilka dni po ogłoszeniu założeń i filarów Polskiego Ładu ocenić ich atrakcyjność, zwłaszcza dla osób marzących o własnych czterech ścianach. Po niepowodzeniu budowania przez państwo tanich mieszkań na wynajem w ramach programu Mieszkanie Plus, nowa koncepcja zakłada przerzucenie tego zadania na samych zainteresowanych – zarówno poprzez zachęcenie ich do samodzielnego budowania (bez pozwoleń i jakiegokolwiek kontroli) mini-domków, jak i nabywanie od deweloperów mieszkań po zaciągnięciu kredytu mieszkaniowego, bez posiadania własnego wkładu, za to z gwarancją rządową. W mojej ocenie te propozycje nie ostudzą rozbudzonych apetytów na zakup mieszkania, a mogą nawet je wzmocnić w obawie przed skutkami tych rozwiązań w postaci dalszego wzrostu cen mieszkań. Z drugiej strony ewentualna fala samowolek budowlanych może przynieść zdecydowanie więcej szkód, niż korzyści.

Ale oczywiście włączymy się w dyskusję nad uszczegóławianiem tych propozycji i będziemy

kontynuowali starania na rzecz uruchomienia kredytu o stałej stopie procentowej, na uruchomienie kredytu kontraktowego o stałej stopie w formule kas budowlanych, czy wreszcie na ostateczne udroźnienie kulejącego od 22 lat procesu emisji i obrotu listami zastawnymi. Sprawdzonej sposobów i mechanizmów na rozpędzenie tego koła zamachowego gospodarki, jakim może i powinno być budownictwo mieszkaniowe, jest wiele. Polski Ład nie musi oznaczać wymyślenia nowych pomysłów. Zdecydowanie praktyczniej jest oprzeć się na doświadczeniach innych. To w naszych warunkach też byłoby czymś nowym.

Zapraszam Państwa do lektury Raportu. Będziemy zobowiązani za wszelkie uwagi pozwalające na doskonalenie jego kolejnych wersji. Pytania i sugestie proszę kierować na adres e-mail: raport@amron.pl. Przypomnę tylko, że zainteresowanym oferujemy (odpłatnie) anglojęzyczną wersję Raportu.

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

Pierwszy kwartał 2021 roku pomimo kolejnej, trzeciej już fali pandemii COVID-19, przyniósł kontynuację trendów na rynku mieszkaniowym. Kluczowymi czynnikami wzrostu pozostają niski poziom stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego oraz utrzymująca się wysoka dostępność cenowa mieszkań. Utrzymuje się również wysoki popyt na kredyty hipoteczne, który w połączeniu z populowaną polityką kredytową banków przyniósł w I kwartale bieżącego roku bardzo dobre wyniki kredytowania. Nie zwalniają tempa również deweloperzy, którzy utrzymali (przy uwzględnieniu czynników sezonowych) wysokie wyniki produkcji z drugiej połowy ubiegłego roku. Nowym, choć spodziewanym, czynnikiem kształtującym sytuację w otoczeniu rynku mieszkaniowego jest gwałtownie rosnący poziom inflacji. Z jednej strony rosnąca inflacja będzie z pewnością stymulować popyt na nieruchomości i pośrednio na kredyt hipoteczny, z drugiej może przybliżyć perspektywę podniesienia przez RPP stóp procentowych, co mogłoby w istotnym stopniu wpłynąć na sytuację na rynku mieszkaniowym

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

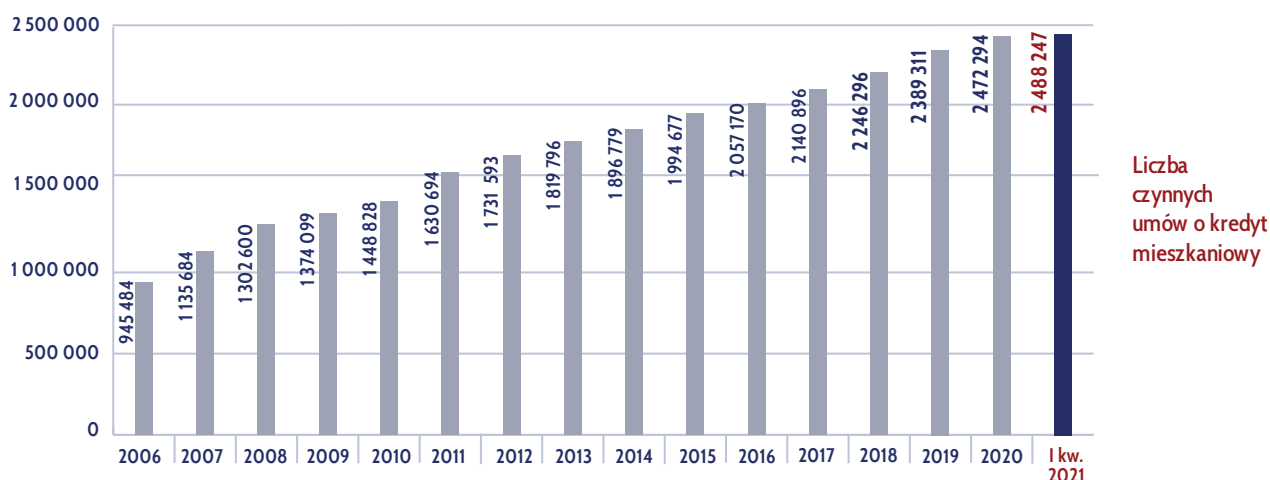
- kolejne ograniczenia wprowadzone w związku z trzecią falą pandemii COVID-19;
- spadek PKB w pierwszym kwartale 2021 – PKB niewyrównany sezonowo spadł realnie o 1,2% rok do roku;
- wzrost tempa inflacji – w I kwartale 2021 wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez GUS wyniósł 2,1% w odniesieniu do czwartego kwartału roku poprzedniego;
- stabilny poziom bezrobocia – na koniec marca 2021 roku stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 6,4%, a więc utrzymała się na niezmiennym poziomie w stosunku do końca poprzedniego kwartału (stopa bezrobocia na koniec grudnia 2020 r. wyniosła 6,2%);
- historycznie niski poziom stóp procentowych NBP – stopa referencyjna wynosi obecnie 0,10% w skali rocznej;
- dalsze łagodzenie przez banki polityki kredytowej, wywołane przede wszystkim pozytywną oceną sytuacji na rynku mieszkaniowym, a także odnotowanym przez banki wzrostem popytu na kredyty hipoteczne i presją konkurencyjną;
- wbrew oczekiwaniom niektórych obserwatorów rynku – dalsze, umiarkowane wzrosty cen mieszkań;
- dalsze, choć powolne spadki czynszów najmu mieszkań we wszystkich badanych w niniejszym Raporcie miastach;
- utrzymująca się wysoka dostępność cenowa mieszkań w największych miastach Polski;
- niski poziom optymizmu konsumenckiego – notowania gusowskich wskaźników koniunktury konsumenckiej (BWUK, WWUK) nadal utrzymują się znacznie poniżej poziomu sprzed pandemii;
- utrzymujący się optymizm deweloperów, widoczny w wynikach osiągniętych przez sektor.

# SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

## Czynne kredyty mieszkaniowe

Według stanu na dzień 31 marca bieżącego roku liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce osiągnęła poziom **2 488 247** sztuk.

Oznacza to przyrost o **0,65%** w I kwartale 2021 roku, czyli nominalnie o **15 953** kredyty w porównaniu do stanu na koniec roku 2020.

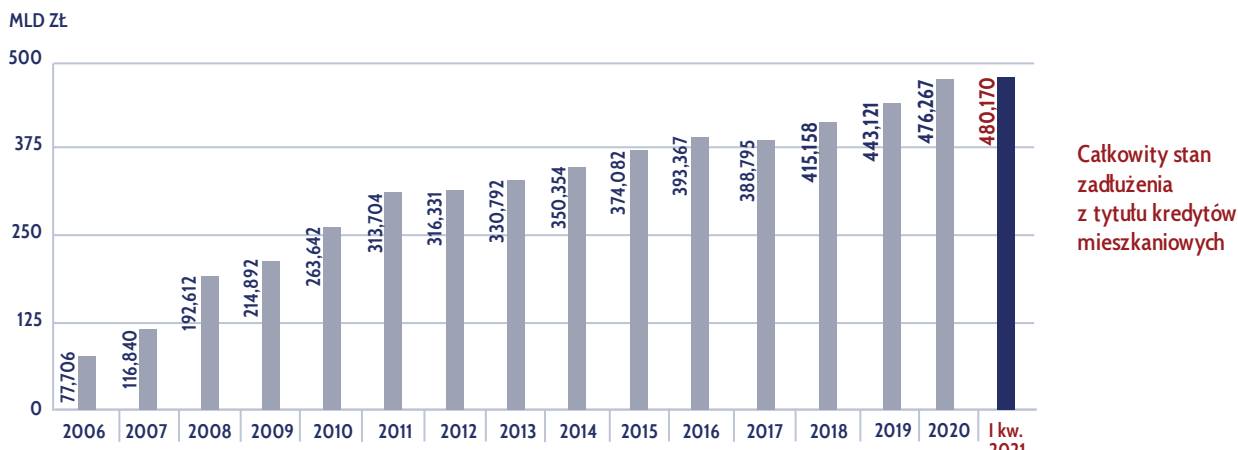


ŹRÓDŁO: SARFIN

## Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych według stanu na koniec I kwartału br. wyniósł **480,170 mld zł** wobec

**476,267 mld zł** na koniec kwartału poprzedniego. W okresie od stycznia do marca bieżącego roku zarejestrowano wzrost łącznej wartości aktywnych kredytów hipotecznych przeznaczonych na cele mieszkaniowe o **0,82%**, czyli o **3,902 mld zł**.



ŹRÓDŁO: SARFIN

## Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

Pierwszy kwartał 2021 roku przyniósł dalsze łagodzenie polityki kredytowej banków w zakresie kredytów mieszkaniowych, wynikające przede wszystkim z bardziej optymistycznej oceny rozwoju sytuacji gospodarczej kraju. Zmiany dotyczyły przede wszystkim wysokości wkładu własnego, a także wysokości marży kredytowej. Istotnym czynnikiem luzowania polityki kredytowej była również presja konkurencyjna oraz odnotowany po raz kolejny znaczący wzrost popytu na kredyty hipoteczne.

W całym I kwartale br. liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła **57 172**, czyli

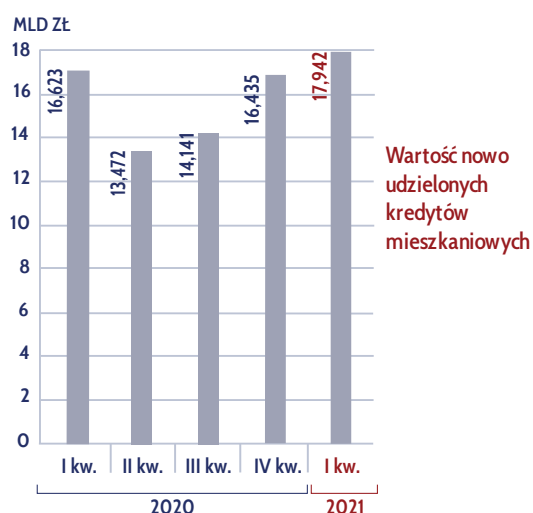
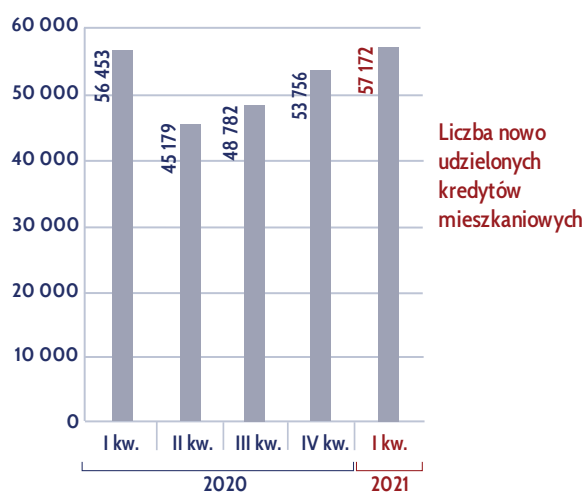
o **6,35%** więcej w porównaniu do poprzedniego kwartału (nominalnie więcej o **3 416** kredytów). Wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła **17,942 mld zł**, co oznacza wzrost o **1 507 mln zł**, czyli **9,17%** w odniesieniu do IV kwartału ubiegłego roku.

Wyniki akcji kredytowej były nieco lepsze nawet w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, czyli jeszcze przed pandemicznego I kwartału 2020. W I kwartale 2021 roku zawarto o **719** (czyli **1,27%**) umów kredytowych więcej, a ich wartość była wyższa o **1,319 mld zł (7,93%)** niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
I kw. 2020	16,623	5,78% ↗	56 453	1,82% ↗
II kw. 2020	13,472	18,96% ↘	45 179	19,97% ↘
III kw. 2020	14,141	4,96% ↗	48 782	7,97% ↗
IV kw. 2020	16,435	16,22% ↗	53 756	10,20% ↗
I kw. 2021	17 941	9,17% ↗	57 172	6,35% ↗

Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

ŹRÓDŁO: SARFIN

## Waluta kredytu

Zanotowane w I kwartale br. zmiany struktury walutowej nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych były minimalne. Złotowe kredyty mieszkaniowe stanowiły **99,15%** wartości wszystkich nowo udzielonych kredytów hipotecznych, czyli więcej o **0,3 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim w portfolio nowych kredytów pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału i wyniósł zaledwie **0,01%**. Udział kredytów denominowanych

w euro spadł do **0,7%**, czyli mniej o **0,25 p.p.** w porównaniu do ubiegłego kwartału, a kredyty udzielone w innych obcych walutach – **0,14%**, czyli mniej o **0,3 p.p.**

W porównaniu do I kwartału 2020 roku udział wartości nowo udzielonych kredytów w złotych wzrósł o **0,56 p.p.**, odsetek kredytów mieszkaniowych w euro spadł o **0,26 p.p.**, udział kredytów denominowanych w pozostałych walutach obcych obniżył się o **0,30 p.p.**, natomiast udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim nie zmienił się.

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
I kw. 2020	98,59%	0,01%	0,96%	0,44%
II kw. 2020	98,65%	0,01%	0,97%	0,37%
III kw. 2020	99,08%	0,01%	0,71%	0,20%
IV kw. 2020	98,85%	0,01%	0,95%	0,19%
I kw. 2021	99,15%	0,01%	0,70%	0,14%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów

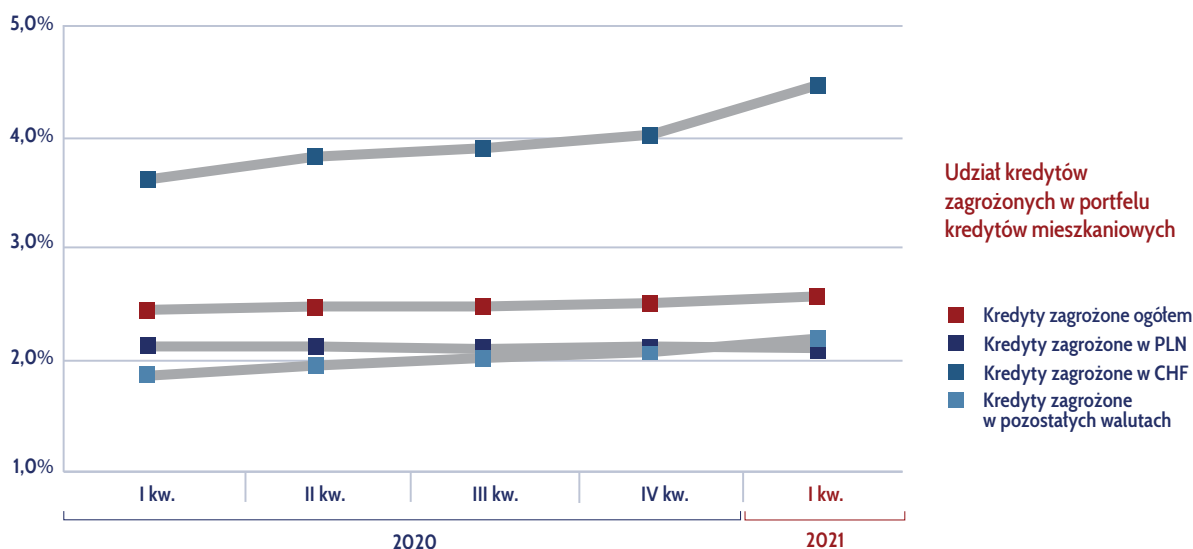
ŹRÓDŁO: SARFIN

## Jakość portfela kredytowego

W I kwartale 2021 udział kredytów zagrożonych w portfolio kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł **2,54%**, a zatem pozostał na poziomie notowanym w poprzednim kwartale. Złotowe kredyty mieszkaniowe z zaległościami w spłacie na koniec marca br. stanowiły **2,02%** portfela kredytów złotówkowych, co oznaczało spadek o **0,04 p.p.** Utrzymała się wzrostowa tendencja udziału zagrożonych kredytów we franku szwajcarskim – na koniec kwartału wyniósł on **4,67%** portfela i był

wyższy o **0,3 p.p.** niż kwartał wcześniej. Udział kredytów zagrożonych w pozostałych walutach spadł do **2,35%** (więcej o **0,07 p.p.**).

W porównaniu do I kwartału 2020 roku, nieznacznie wzrósł udział zagrożonych kredytów mieszkaniowych ogółem (o **0,16% p.p.**). Udział złotych kredytów z zaległościami w spłacie spadł o **0,02 p.p.**, natomiast udziały kredytów zagrożonych w walutach obcych wzrosły - we franku szwajcarskim o **1,12 p.p.**, a w pozostałych obcych walutach – o **0,44 p.p.**



ŹRÓDŁO: NBP

OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
I kw. 2020	2,38%	2,04%	3,55%	1,91%
II kw. 2020	2,42%	2,04%	3,82%	2,03%
III kw. 2020	2,42%	2,01%	3,92%	2,12%
IV kw. 2020	2,46%	2,04%	4,08%	2,19%
I kw. 2021	2,54%	2,02%	4,67%	2,35%

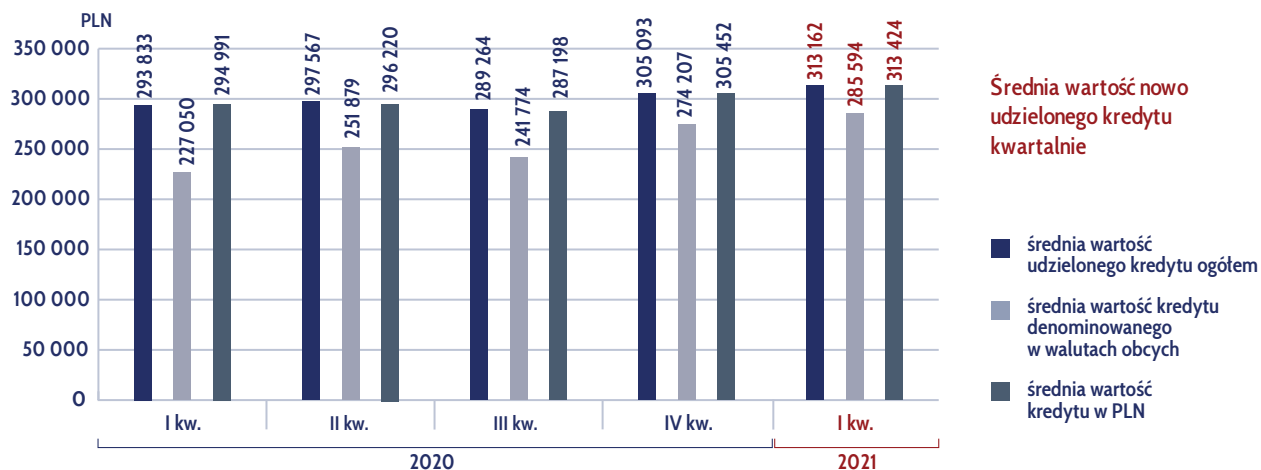
Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: NBP

## Średnia wartość kredytu

Średnia wartość kredytu mieszkaniowego ogółem w I kwartale 2021 roku wyniosła **313 162 zł**, czyli więcej o **8 069 zł (2,64%)** w porównaniu z poprzednim kwartałem. W tym samym okresie przeciętna wartość kredytu walutowego wzrosła o **11 387 zł**, czyli o **4,15%**, i wyniosła **285 594 zł**, natomiast średnia kwota kredytu mieszkaniowego udzielonego w złotych wyniosła **313 424 zł**, co oznaczało wzrost o **10 688 zł (3,53%)** w stosunku do wartości zanotowanej w IV kwartale 2020 roku.

W odniesieniu do I kwartału ubiegłego roku, przeciętna wartość nowych kredytów mieszkaniowych udzielonych w rodzimej walucie była wyższa o **6,25%** (nominalnie o **18 433 zł**), a średnia wartość kredytów denominowanych w obcych walutach aż o **25,78%** (czyli **58 544 zł**). Średnia wartość kredytu hipotecznego ogółem udzielonego w badanym kwartale wzrosła o **6,58%**, czyli nominalnie o **19 329 zł** w porównaniu do analogicznego kwartału 2020 roku.



ŹRÓDŁO: SARFiN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
I kw. 2020	293 833	227 050	294 991
II kw. 2020	297 567	251 879	296 220
III kw. 2020	289 264	241 774	287 198
IV kw. 2020	305 093	274 207	302 736
I kw. 2021	313 162	285 594	313 424

Średnia wartość nowo udzielonego kredytu kwartalnie

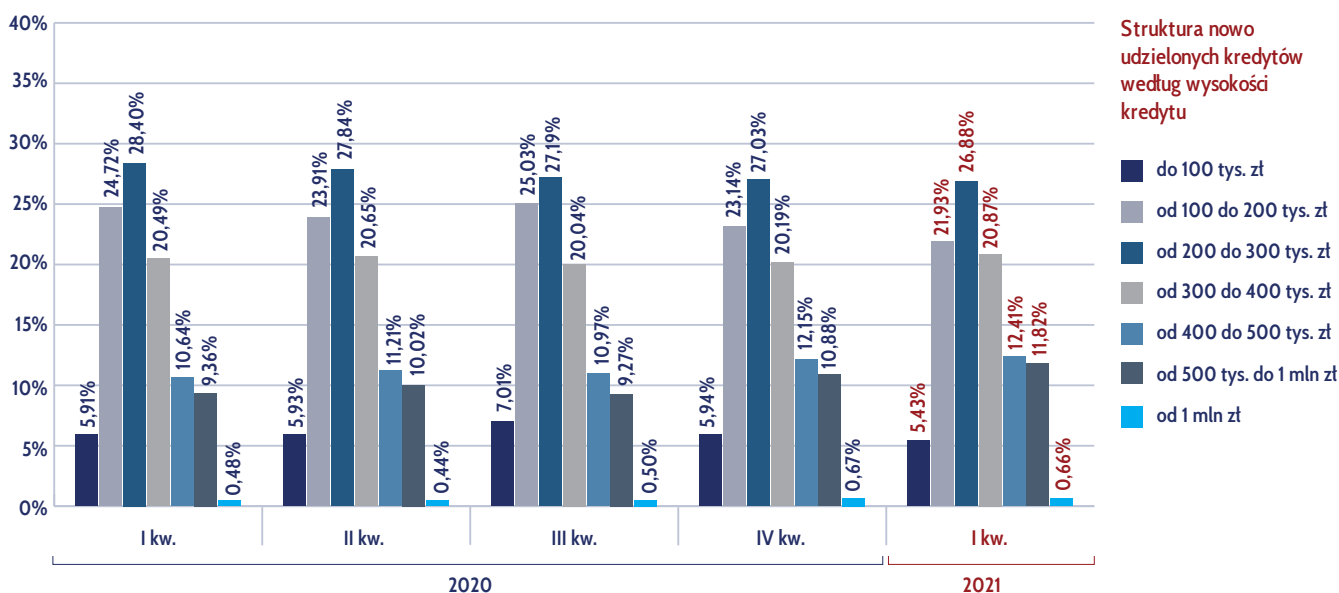
Źródło: SARFiN

## Struktura wysokości kredytu

W I kwartale 2021 roku zanotowano nieznaczne zmiany struktury nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych ze względu na wartość. Spadły udziały kredytów o wartości poniżej 300 tys. zł, przy czym największy spadek udziału, o **-1,21%**, zanotowano w kategorii od 100 do 200 tys. zł. Wzrosły natomiast udziały pozostałych kategorii kredytów, poza kredytami o wartości powyżej 1 mln, których udział nie zmienił się. Największy wzrost zanotowano w przypadku kredytów o kwotach od 500 tys. zł do 1 mln zł – o **0,94 p.p.** Zmiany udziałów poszczególnych kategorii kredytów hipotecznych notowane w I kwartale bieżą-

cego roku stanowią kontynuację obserwowanego od szeregu kwartałów, konsekwentnego trendu „przesuwania” się rynku w kierunku kredytów o wyższych kwotach.

W porównaniu do I kwartału 2020 roku w strukturze nowo udzielonych kredytów spadł udział tych o najniższych wartościach, czyli z przedziału do 100 tys. zł, od 100 do 200 tys. zł i od 200 do 300 tys. zł – odpowiednio o **0,48 p.p.**, **2,79 p.p.** i **1,52 p.p.** W pozostałych kategoriach wartości (od kwoty 300 tys. zł) zarejestrowano wzrosty o od **0,18 p.p.** w przypadku kredytów o wartości przekraczającej 1 mln zł do **2,46 p.p.** w przypadku kredytów od 500 do 1 mln zł.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	I kw. 2020	II kw. 2020	III kw. 2020	IV kw. 2020	I kw. 2021
do 100 tys. zł	5,91%	5,93%	7,01%	5,94%	5,43%
od 100 do 200 tys. zł	24,72%	23,91%	25,03%	23,14%	21,93%
od 200 do 300 tys. zł	28,40%	27,84%	27,19%	27,03%	26,88%
od 300 do 400 tys. zł	20,49%	20,65%	20,04%	20,19%	20,87%
od 400 do 500 tys. zł	10,64%	11,21%	10,97%	12,15%	12,41%
od 500 tys. do 1 mln zł	9,36%	10,02%	9,27%	10,88%	11,82%
od 1 mln zł	0,48%	0,45%	0,50%	0,67%	0,66%

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

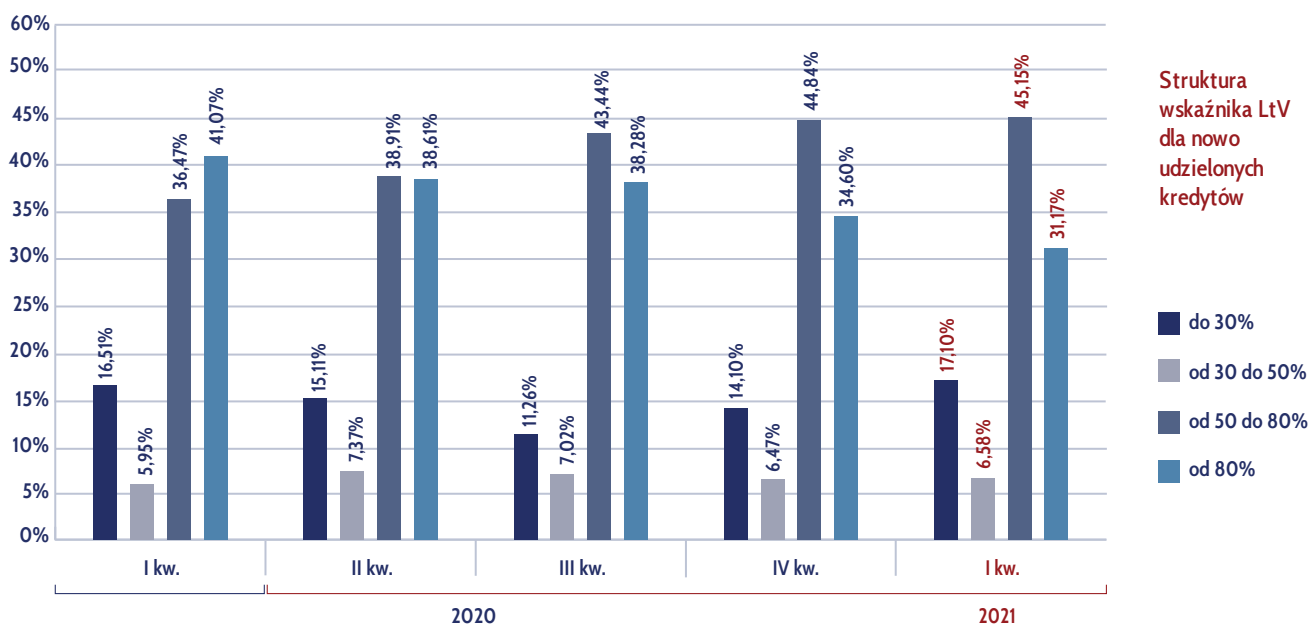
ŹRÓDŁO: SARFIN

## Struktura wskaźnika LtV

W I kwartale 2021 roku po raz kolejny zanotowano dynamiczne zmiany w strukturze rynku kredytów mieszkaniowych pod względem wysokości wskaźnika LtV. Udział kredytów o LtV na poziomie od 50 do 80% wzrósł o **0,31 p.p.** i wyniósł **45,15%**. Odsetek kredytów z kategorii LtV od 80% spadł o **3,43 p.p.** do poziomu **31,17%**, udziału kredytów o wskaźniku LtV od 30 do 50% wzrósł o **0,11 p.p.** do **6,58%**, natomiast najwyższy wzrost zanotowa-

no w przypadku kredytów z LtV do 30% – o **3,01 p.p.** do poziomu **17,10%**.

W odniesieniu do I kwartału 2020 roku, zanotowano wyraźny spadek udziału kredytów o wskaźniku LtV od 80% – o **9,90 p.p.** O **8,68 p.p.** wzrósł tymczasem odsetek kredytów mieszkaniowych o LtV od 50 do 80%. W pozostałych kategoriach LtV zarejestrowano niewielkie wzrosty – o **0,59 p.p.** w przypadku kredytów z LtV do 30% oraz o **0,63 p.p.** w kategorii kredytów o wskaźniku LtV od 30 do 50%.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	I kw. 2020	II kw. 2020	III kw. 2020	IV kw. 2020	I kw. 2021
do 30%	16,51%	15,11%	11,26%	14,10%	17,10%
od 30 do 50%	5,95%	7,37%	7,02%	6,47%	6,58%
od 50 do 80%	36,47%	38,91%	43,44%	44,84%	45,15%
od 80%	41,07%	38,61%	38,28%	34,60%	31,17%

Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów

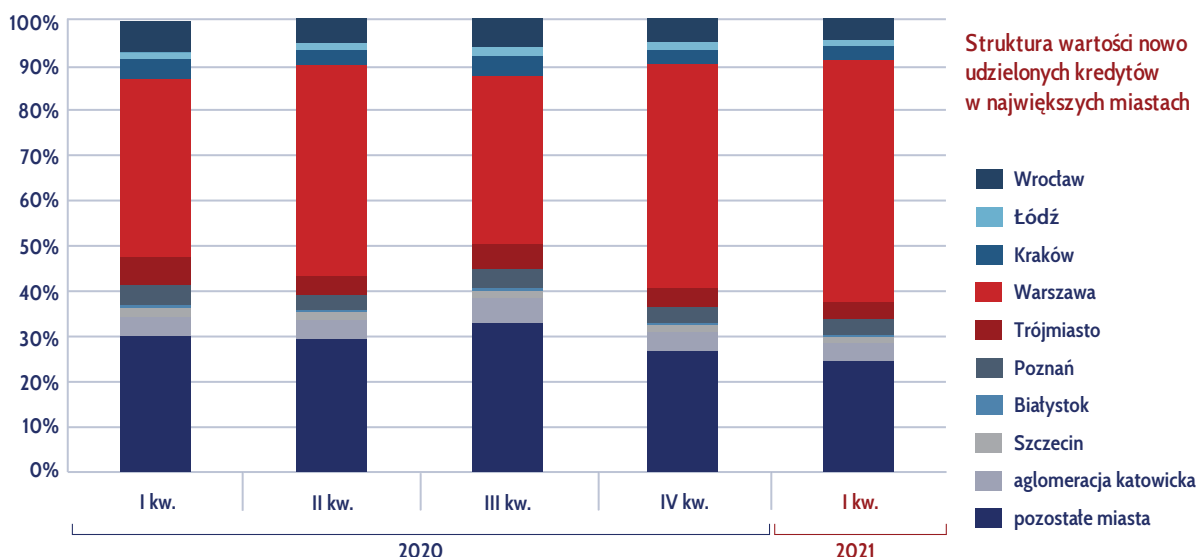
ŹRÓDŁO: SARFIN

## Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W I kwartale 2021 roku odsetek kredytów mieszkaniowych udzielonych w największych polskich aglomeracjach wyniósł 75,61% i był wyższy od notowanego kwartał wcześniej o **2,15 p.p.** Udział Warszawy w strukturze wszystkich nowo udzielonych kredytów w Polsce wyniósł aż **53,29%**, czyli o **3,85 p.p.** więcej niż notowano w poprzednim kwartale. Jest to najwyższy wynik Warszawy notowany w historii naszych badań. Udziały pozostałych notowanych miast nieznacznie spadły, jednak spadki te nie przekroczyły w przypadku żadnej lokalizacji poziomu 1 p.p. Udział miejscowości spoza

badanej grupy w rynku kredytów mieszkaniowych spadł natomiast o **2,15 p.p.**

W odniesieniu do analogicznego okresu 2020 roku, zanotowano wzrost udziału nowych kredytów udzielonych w Warszawie – o **14,10 p.p.** W pozostałych badanych lokalizacjach zanotowano spadki. Poza segmentem mniejszych miejscowości, którego udział w rynku był o **5,51 p.p.** niższy niż przed rokiem, największe spadki wystąpiły w przypadku Wrocławia i Trójmieście – odpowiednio o **-2,29 p.p.** i **-2,23 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

	I kw. 2020	II kw. 2020	III kw. 2020	IV kw. 2020	I kw. 2021
pozostałe miasta	29,90%	29,19%	32,85%	26,54%	24,39%
aglomeracja katowicka	4,30%	4,35%	5,42%	4,22%	3,97%
Szczecin	1,87%	1,56%	1,72%	1,55%	1,33%
Białystok	0,74%	0,50%	0,48%	0,48%	0,47%
Poznań	4,39%	3,35%	4,32%	3,63%	3,45%
Trójmiasto	6,18%	4,25%	5,32%	4,03%	3,95%
Warszawa	39,19%	46,55%	37,28%	49,44%	53,29%
Kraków	4,59%	3,29%	4,29%	3,20%	2,96%
Łódź	1,88%	1,61%	2,09%	1,74%	1,53%
Wrocław	6,96%	5,34%	6,24%	5,18%	4,67%

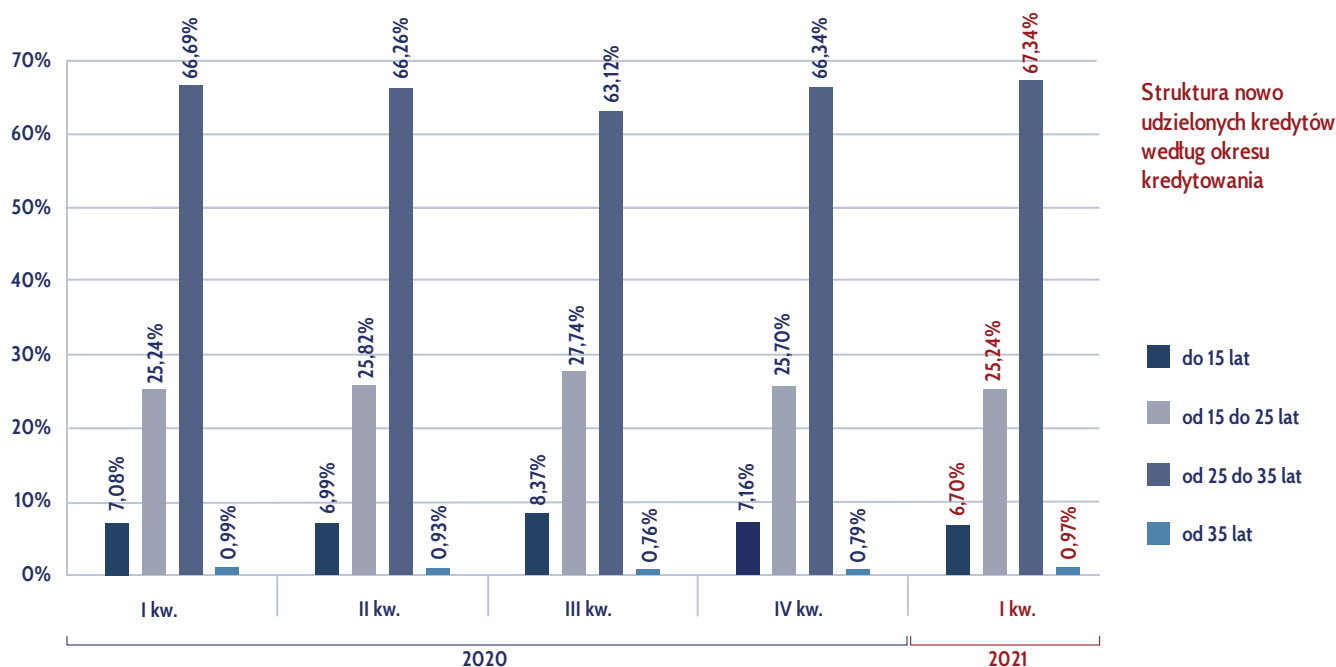
ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wartości nowo udzielonych kredytów w największych miastach

## Okres kredytowania

W I kwartale 2021 roku w strukturze nowych kredytów mieszkaniowych ze względu na okres kredytowania wzrost zanotowano w przypadku kategorii kredytów o okresie zapadalności do 25 lat do 35 lat oraz od 35 lat. Ich udziały w rynku wyniosły odpowiednio **67,08%** i **0,97%**, zatem wzrosły odpowiednio o **0,74 p.p.** i **0,19 p.p.** W dwóch pozostałych kategoriach zanotowano spadki: o **0,46 p.p.** w przypadku kredytów zaciągniętych na okres do 15 lat i o **0,47 p.p.** w przypadku kredytów o okresie zapadalności między 15 i 25 lat.

W porównaniu do wyników notowanych w I kwartale 2020 roku, w strukturze rynku pod względem okresu zapadalności kredytów nie zaszły istotne zmiany. Notowane wahania wysokości udziałów poszczególnych kategorii kredytów nie przekraczały poziomu **0,4 p.p.** Wzrósł udział kredytów o okresie zapadalności od 25 do 35 lat (o **0,39 p.p.**), spadły natomiast udziały kredytów mieszkaniowych udzielonych na okres do 15 lat oraz powyżej 35 lat (odpowiednio o **0,38 p.p.** i **0,02 p.p.**). Udział kredytów o okresie zapadalności między 15 i 25 lat nie zmienił się.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	I kw. 2020	II kw. 2020	III kw. 2020	IV kw. 2020	I kw. 2021
do 15 lat	7,08%	6,99%	8,37%	7,16%	6,70%
od 15 do 25 lat	25,24%	25,82%	27,74%	25,70%	25,24%
od 25 do 35 lat	66,69%	66,26%	63,12%	66,34%	67,34%
od 35 lat	0,99%	0,94%	0,76%	0,79%	0,97%

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania

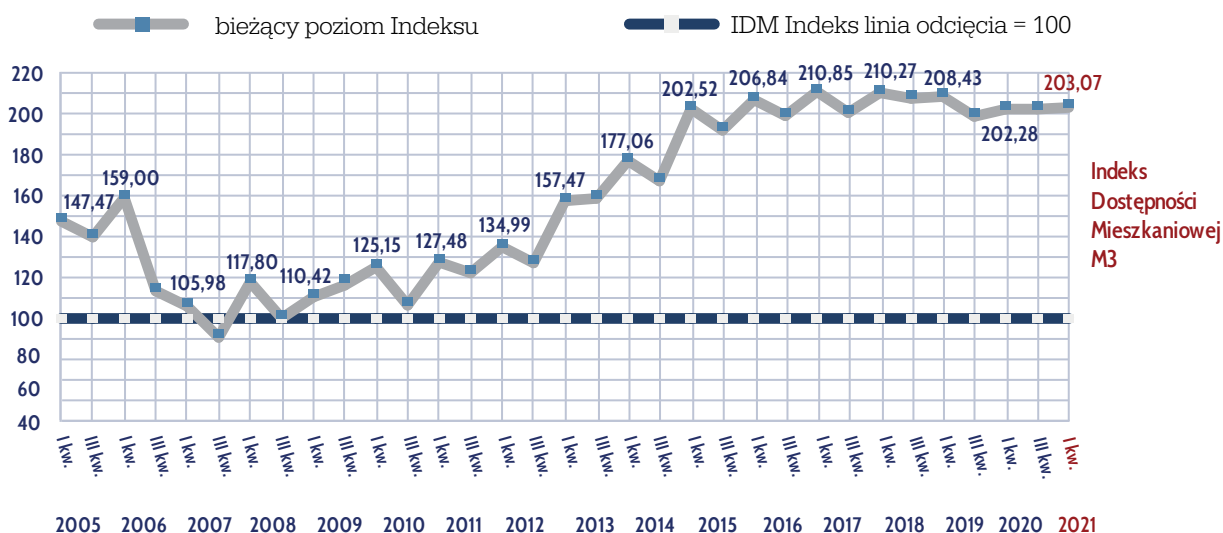
## Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

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 spadek dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w I kwartale 2021 roku miały:

- wzrost cen transakcyjnych w badanym segmencie lokali mieszkalnych (o powierzchni użytkowej od 45 do 55 m<sup>2</sup>) w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – o **3,26%** w stosunku do IV kwartału 2020 roku;
- spadek oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w I kwartale 2021 roku wyniosło **2,86%** (w IV kwartale 2020 roku oprocentowanie wyniosło **2,93%**);

- wzrost średnich dochodów rodziny brutto o **4,10%** w I kwartale 2021 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału;
- wzrost poziomu kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne na poziomie poprzedniego kwartału (liczone wskaźnikiem inflacji kwartał/kwartał z uwagi na przesunięcie w czasie ogłoszenia wartości minimum socjalnego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych dla kolejnego kwartału) – o **2,10%** w odniesieniu do IV kwartału 2020.

Dochód rozporządzalny dla IDM3 (stanowiący różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej albo wartością minimum socjalnego – brana jest do wyliczenia Indeks Dostępności Mieszkaniowej kwota niższa) wzrósł o **4,05%**. Po uwzględnieniu wzrostu cen mieszkań, notowania indeksu dostępności mieszkaniowej w I kwartale 2021 roku spadły o **0,17 pkt.**, tj. do poziomu **203,24 pkt.**

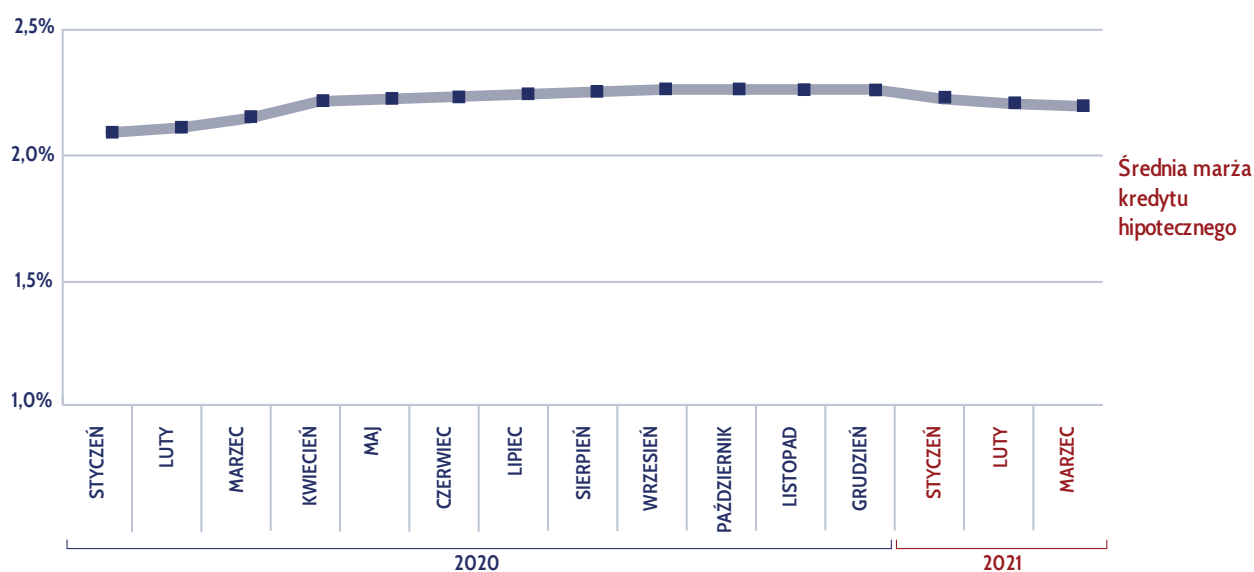


ŹRÓDŁO: ZBP, CENTRUM AMRON

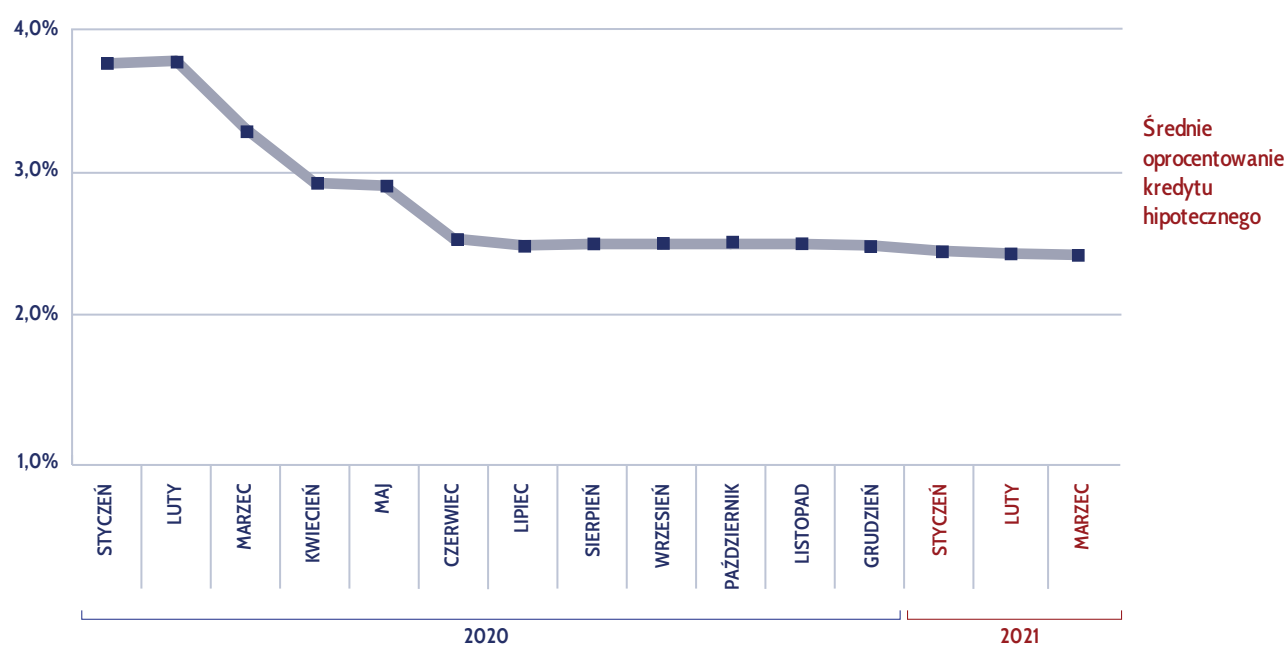
## Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

Na koniec I kwartału 2021 średnia marża ofertowa kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) wyniosła **2,21%**, czyli mniej o **0,07 p.p.** w porównaniu do końca IV kwartału 2020 roku. W odniesieniu do stanu na koniec analogicznego okresu 2020 roku, średnia marża kredytu hipotecznego była wyższa o **0,5 p.p.**

Średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego na koniec I kwartału 2021 roku wyniosło **2,42%**, czyli o **0,07 p.p.** mniej w porównaniu z końcem IV kwartału. W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego przeciętne oprocentowanie było niższe o **0,93 p.p.**



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

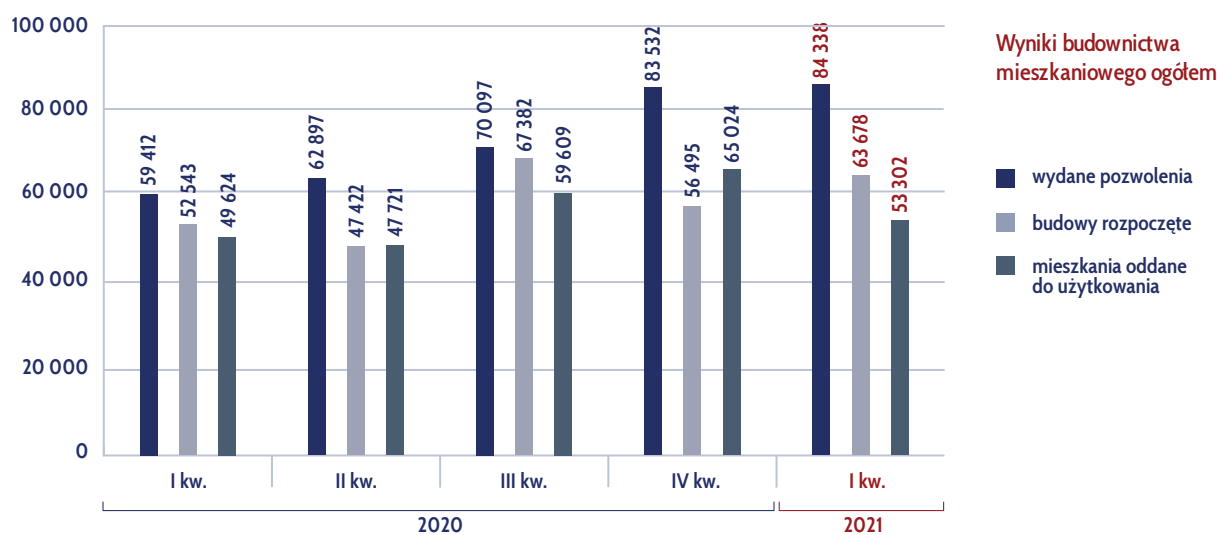
# SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

## Budownictwo mieszkaniowe ogółem

Mimo kolejnej fali pandemii COVID-19 i związanych z nią ograniczeń, dane GUS dotyczące wyników budownictwa mieszkaniowego w Polsce w pierwszym kwartale 2021 roku wskazują na utrzymującą się wysoką aktywność inwestorów. W stosunku do notowań z ostatniego kwartału ubiegłego roku, liczba mieszkań oddanych do użytkowania spadła co prawda o **18,03%**, jednak spadek ten przypisać należy przede wszystkim czynnikom sezonowym. O **12,71%** wzrosła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, co ze względu na czynniki pogodowe należy uznać za bardzo dobry wynik. Nieznacznie, bo o **0,96%**,

tj. do **84 338**, wzrosła również liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym.

W porównaniu do I kwartału 2020 roku zanotowano wzrosty we wszystkich kategoriach mieszkań. Mieszkań oddanych do użytkowania było więcej o **7,41%**. Wzrost liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, wyniósł **21,19%**, natomiast wzrost liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, wyniósł aż **41,95%**.



ŹRÓDŁO: GUS

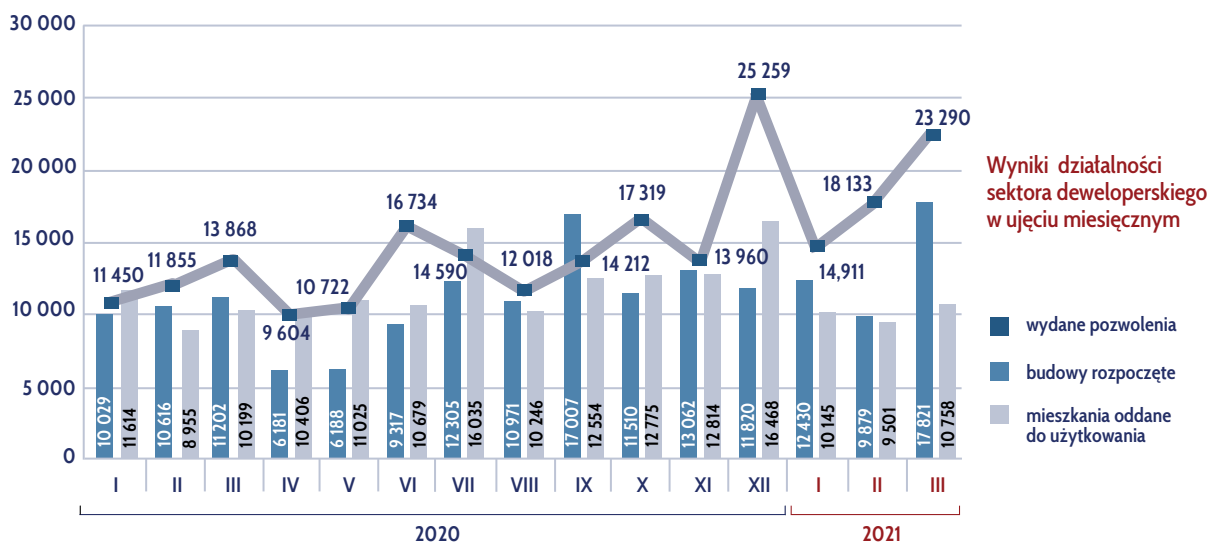
## Wyniki działalności sektora deweloperskiego

Sektor deweloperski również nie zwalnia tempa. W pierwszym kwartale bieżącego roku deweloperzy rozpoczęli budowę **40 130** mieszkań, a więc o **10,27%** więcej niż w kwartał wcześniej. Liczba mieszkań, na których budowę deweloperzy uzyskali w tym okresie pozwolenie, wyniosła **56 334**, co oznaczało nieznaczny spadek – o zaledwie **0,36%**. Głębszy spadek odnotowano w kategorii mieszkań oddanych do użytkowania. W okresie styczeń – marzec było ich **30 404**, a zatem o **27,71%** mniej niż w kwartale poprzednim.

W porównaniu do wyników osiągniętych przez sektor deweloperski w analogicznym okresie roku poprzedniego wzrosty zanotowano w kategoriach mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia oraz mieszkań, których budowę rozpoczęto. W przypadku mieszkań, których budowę rozpoczęto, wzrost ten wyniósł **26,01%**, natomiast liczba mieszkań, na budowę

których deweloperzy uzyskali pozwolenie lub dokonali zgłoszenia, była wyższa niż rok wcześniej o rekordowe **51,55%**. Nieznacznie niższa w porównaniu z wynikami z pierwszego kwartału zeszłego roku (o **-1,18%**) była z kolei liczba mieszkań oddanych do użytkowania.

W I kwartale 2021 roku liczba pozwoleń na budowę mieszkań uzyskanych przez deweloperów stanowiła **66,80%** wszystkich pozwoleń na budowę uzyskanych w sektorze budownictwa mieszkaniowego (mniej o **0,89 p.p.** w stosunku do poprzedniego kwartału). Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęli deweloperzy, wyniosła **63,02%** wszystkich rozpoczętych inwestycji (mniej o **1,04 p.p.** niż kwartał wcześniej), a liczba mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów stanowiła **57,04%** wszystkich ukończonych mieszkań (mniej o **7,64 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału).

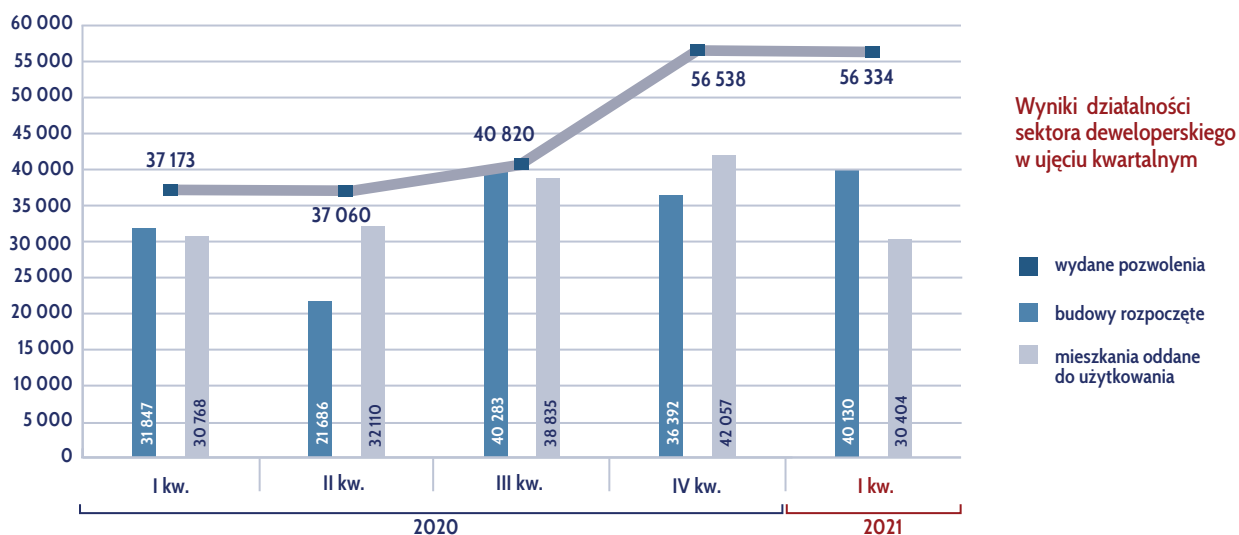


ŹRÓDŁO: GUS

	I kw. 2020	II kw. 2020	III kw. 2020	IV kw. 2020	I kw. 2021
wydane pozwolenia	37 173	37 060	40 820	56 538	56 334
budowy rozpoczęte	31 847	21 686	40 283	36 392	40 130
mieszkania oddane do użytkowania	30 768	32 110	38 835	42 057	30 404

ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności sektora deweloperskiego w okresie I kw. 2020–I kw. 2021 r.



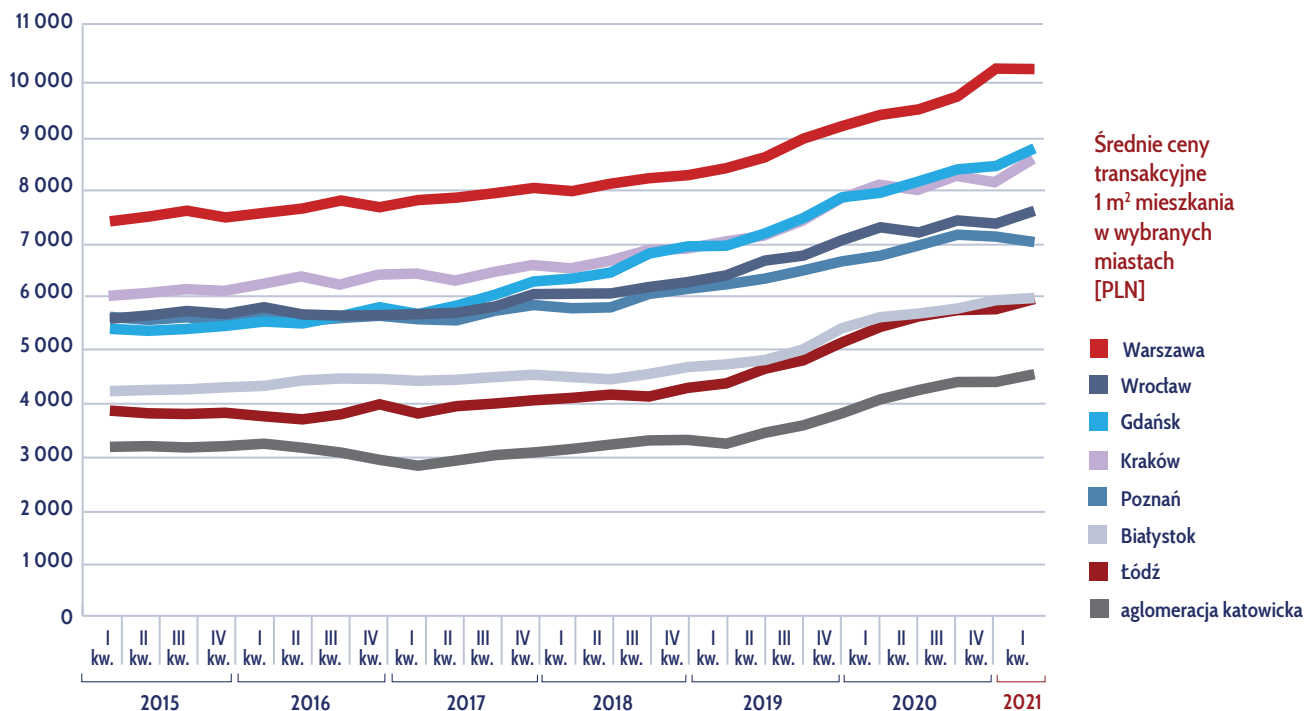
## Średnie ceny transakcyjne mieszkań

Pierwszy kwartał 2021 roku przyniósł kontynuację trendów na rynku mieszkaniowym. Kluczowymi czynnikami wpływającymi na poziom cen mieszkań pozostają niski poziom stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego oraz utrzymująca się wysoka dostępność cenowa mieszkań. Nowym, choć oczekiwanym, istotnym czynnikiem wzrostu popytu na nieruchomości mieszkaniowe jest rosnący poziom inflacji. O ile nie nastąpi zatem gwałtowna zmiana któregoś z powyższych czynników, trudno spodziewać się w najbliższym czasie przełamania wzrostowego trendu cen mieszkań.

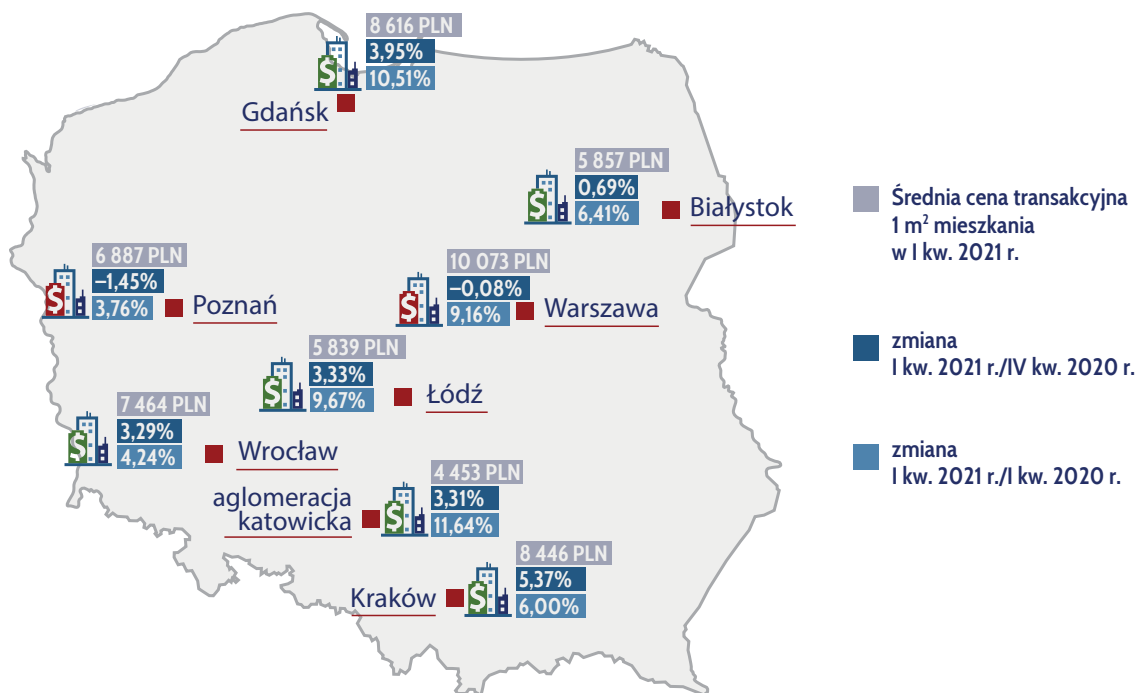
W I kwartale 2021 roku odnotowano wzrosty średniej ceny transakcyjnej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania w większości badanych

lokalizacji. Najwyższy wzrost, sięgający **5,37%**, odnotowano w Krakowie. Wzrosty średnich cen przekraczające 3 procent wystąpiły w aglomeracji katowickiej, Wrocławiu, Gdańsku i Łodzi – odpowiednio **3,31%**, **3,29%**, **3,95%** i **3,33%**. Średnia cena transakcyjna w Warszawie w I kwartale 2021 roku wyniosła **10 073 zł/m<sup>2</sup>** i była niższa o **0,08%** w odniesieniu do wartości notowanej w poprzednim kwartale. Spadek średniej ceny zanotowano także w Poznaniu – o **1,45%**.

W relacji do analogicznego okresu 2020 roku, największe wzrosty przeciętnej ceny mieszkań zarejestrowano w aglomeracji katowickiej i Gdańsku – odpowiednio o **11,64%** i **10,51%**. W Warszawie różnica ta wyniosła **9,16%**.



ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

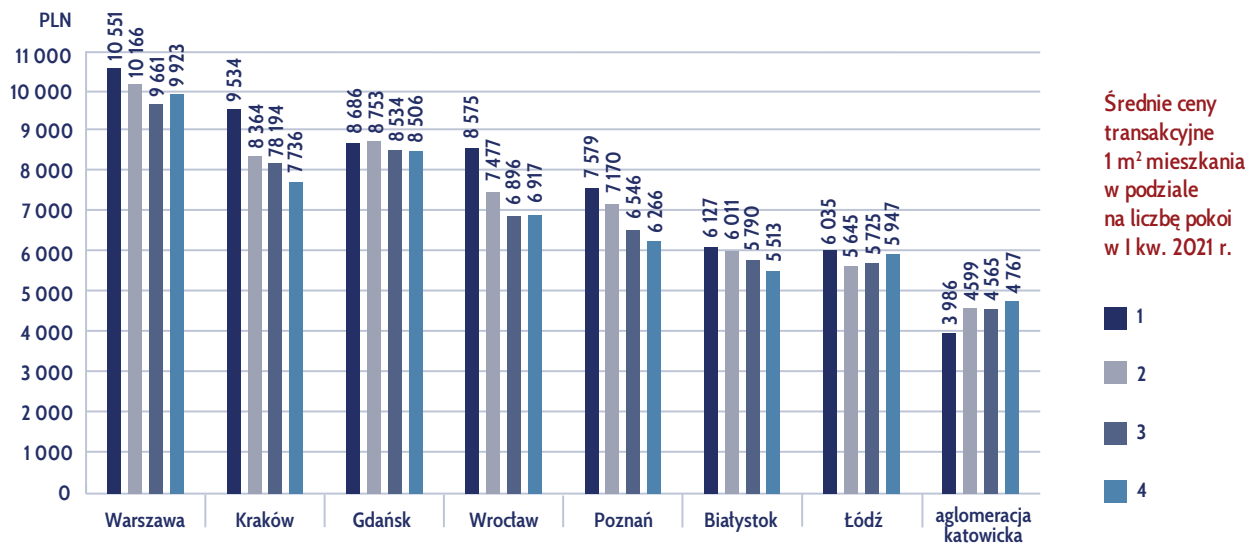
OKRES	WARSZAWA	BIAŁYSTOK	AGLOMERACJA KATOWICKA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2015	7 267,36	4 140,44	3 114,08	5 475,39	5 289,49	5 921,32	5 508,71	3 782,50
II kw. 2015	7 353,75	4 161,55	3 127,00	5 533,55	5 253,00	5 973,20	5 454,27	3 731,88
III kw. 2015	7 463,00	4 174,00	3 103,00	5 617,00	5 287,00	6 044,00	5 502,00	3 720,00
IV kw. 2015	7 338,86	4 210,53	3 126,64	5 562,91	5 342,74	6 012,57	5 426,07	3 742,00
I kw. 2016	7 421,56	4 237,56	3 172,17	5 686,65	5 422,83	6 140,95	5 563,70	3 676,58
II kw. 2016	7 503,00	4 338,37	3 097,83	5 553,65	5 387,68	6 279,41	5 429,34	3 621,02
III kw. 2016	7 650,90	4 373,74	3 007,93	5 532,89	5 524,51	6 128,24	5 488,95	3 714,01
IV kw. 2016	7 527,30	4 366,06	2 875,14	5 540,30	5 687,46	6 310,63	5 530,36	3 897,74
I kw. 2017	7 659,44	4 329,62	2 767,32	5 560,39	5 561,84	6 331,71	5 464,78	3 728,89
II kw. 2017	7 703,60	4 350,73	2 862,97	5 584,81	5 717,47	6 202,00	5 445,13	3 863,97
III kw. 2017	7 786,90	4 400,69	2 961,54	5 700,52	5 919,34	6 360,90	5 622,17	3 912,81
IV kw. 2017	7 882,00	4 443,00	3 011,00	5 928,00	6 162,00	6 489,00	5 727,00	3 972,00
I kw. 2018	7 824,02	4 399,00	3 076,23	5 936,00	6 215,00	6 429,00	5 668,00	4 017,00
II kw. 2018	7 961,00	4 359,00	3 156,00	5 941,00	6 327,00	6 567,00	5 685,00	4 077,00
III kw. 2018	8 062,00	4 458,00	3 233,00	6 060,00	6 676,00	6 765,00	5 932,00	4 042,00
IV kw. 2018	8 117,00	4 583,66	3 242,06	6 149,59	6 808,30	6 789,17	6 025,60	4 200,70
I kw. 2019	8 247,06	4 633,54	3 172,21	6 274,79	6 821,08	6 922,00	6 108,72	4 283,65
II kw. 2019	8 447,34	4 713,38	3 373,17	6 545,71	7 045,87	7 028,48	6 213,74	4 552,91
III kw. 2019	8 789,71	4 911,27	3 510,92	6 638,39	7 329,35	7 300,51	6 366,30	4 708,94
IV kw. 2019	9 021,13	5 301,03	3 731,52	6 921,32	7 711,41	7 714,20	6 532,36	5 036,50
I kw. 2020	9 228,00	5 504,00	3 989,00	7 160,00	7 797,00	7 968,00	6 637,00	5 324,00
II kw. 2020	9 331,00	5 570,94	4 162,00	7 064,00	8 007,04	7 873,00	6 827,00	5 519,45
III kw. 2020	9 568,17	5 663,12	4 308,89	7 285,63	8 226,73	8 132,06	7 023,10	5 632,84
IV kw. 2020	10 080,89	5 816,67	4 310,76	7 226,54	8 288,57	8 015,09	6 988,23	5 650,57
I kw. 2021	10 073,09	5 856,80	4 453,29	7 463,94	8 616,29	8 445,87	6 886,86	5 838,77

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

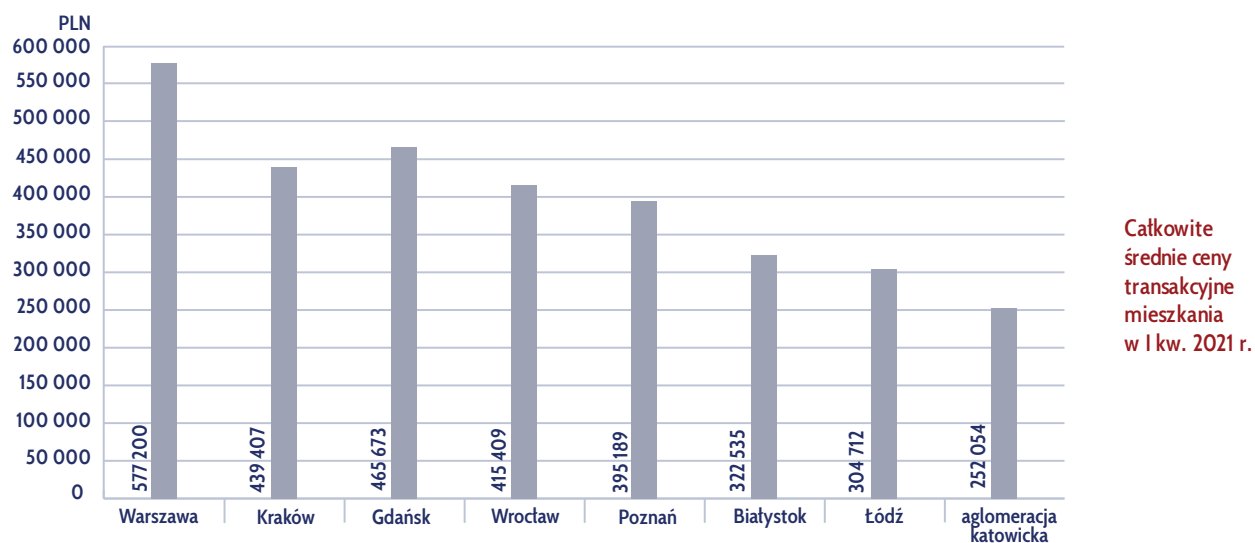
ŹRÓDŁO: AMRON

Analiza zmian średniej ceny transakcyjnej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania dla większości badanych lokalizacji wskazuje na jej silne powiązanie z liczbą pokoi w mieszkaniu. Kluczowym czynnikiem wydaje się być wielkość rynku mieszkań, która oczywiście nie zawsze jest dyktowana wielkością samego miasta lub zespołu miast. Im większy rynek, tym większa

różnorodność cen i odwrotnie – im mniejszy, tym bardziej jednorodny pod względem wysokości cen. W I kwartale 2021 roku średnia cena 1 metra kwadratowego kawalerki w Warszawie wyniosła **10 551 zł/m<sup>2</sup>**, mieszkania dwupokojowego – **10 166 zł/m<sup>2</sup>**, lokalu trzypokojowego – **9 661 zł/m<sup>2</sup>**, natomiast mieszkania o czterech pokojach – **9 923 zł/m<sup>2</sup>**.



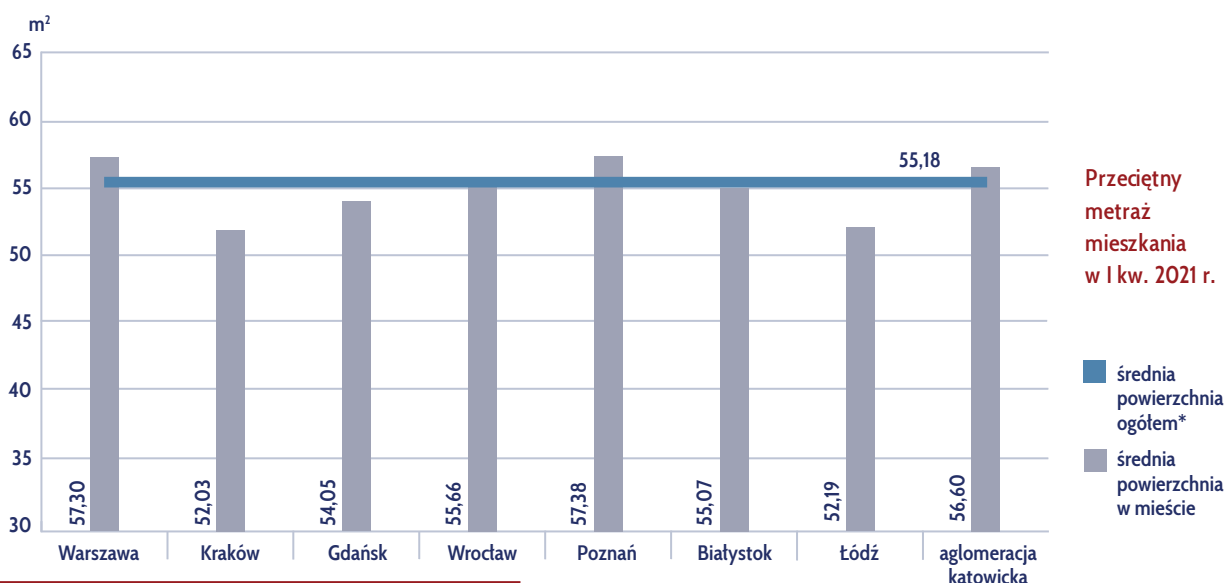
ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań, które były przedmiotem obrotu w I kwartale 2021 roku w ośmiu największych aglomeracjach Polski, wzrosła w stosunku do wartości z poprzedniego kwartału i wyniosła **55,18 m<sup>2</sup>**. Najwyższą śred-

nią powierzchnię sprzedanych mieszkań odnotowano w Poznaniu (**57,38 m<sup>2</sup>**) oraz w Warszawie (**57,30 m<sup>2</sup>**), natomiast najmniejsze mieszkania były przedmiotem obrotu w Krakowie, gdzie przeciętny metraż wyniósł **52,03 m<sup>2</sup>**.



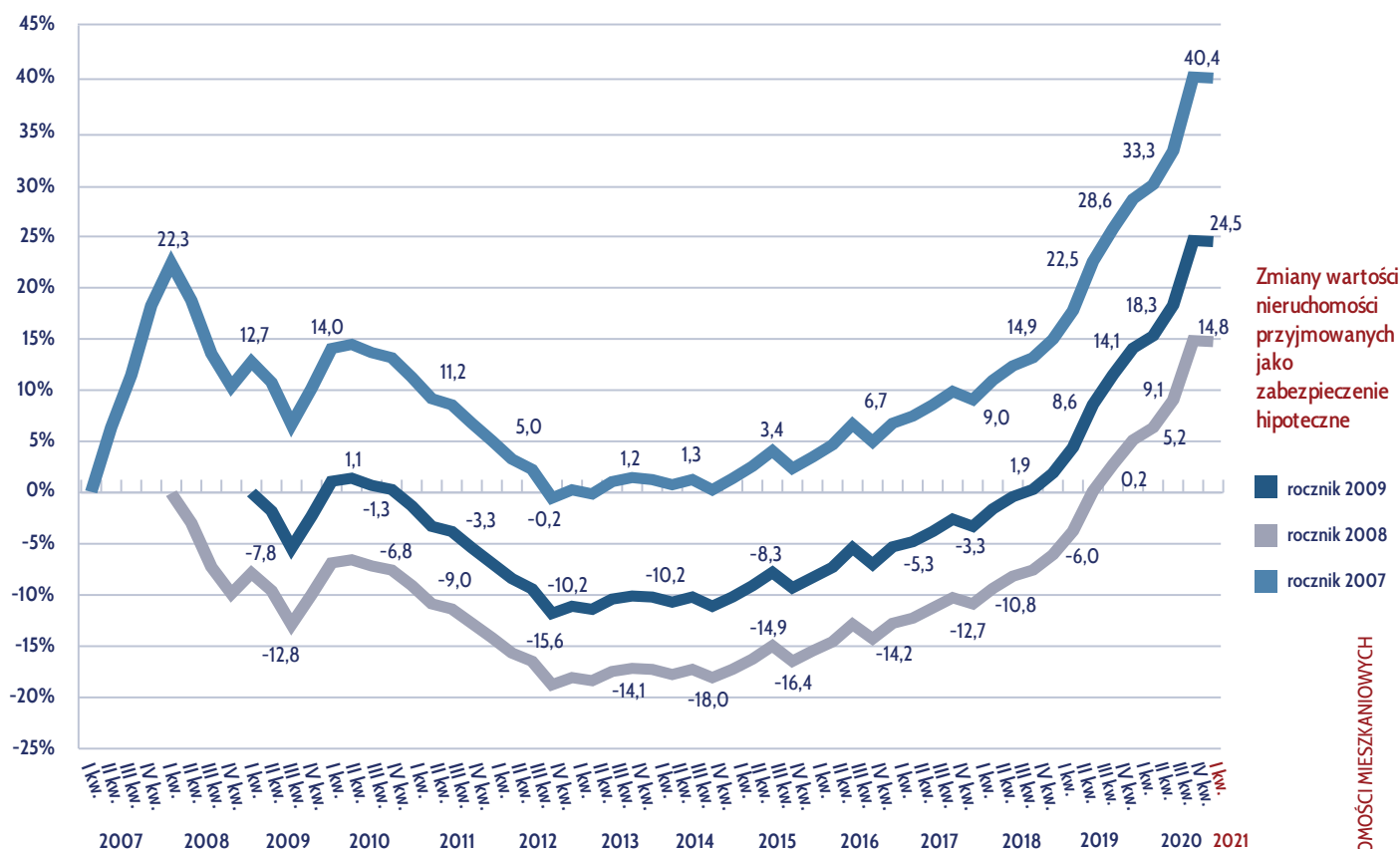
\* w ośmiu badanych lokalizacjach

ŹRÓDŁO: AMRON

## Zmiana wartości zabezpieczeń hipotecznych

Zadłużenie kredytobiorców z lat 2007–2009 systematycznie spada, jednak wskaźnik LtV prawie 20% kredytów walutowych (niecałe **5% ogólnej liczby kredytów**) nadal przekracza 100%, co oznacza, że sprzedaż nieruchomości stanowiących zabezpieczenie tych kredytów po obecnych cenach rynkowych nie umożliwi spłaty pozostałej kwoty do spłaty. W celu weryfikacji wpływu notowanych w międzyczasie zmian cen transakcyjnych na obecną sytuację kredytobiorców, wykonano symulację zmian wartości nieruchomości zakupionych w I kwartale roku 2007, 2008 i 2009. Z uwagi na wysokie ceny transakcyjne nieruchomości oraz ich znaczne wahania, do analizy przyjęto średnie ceny na rynku warszawskim.

W I kwartale 2021 roku nastąpił niewielki spadek średniej ceny metra kwadratowego 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w Warszawie. Obecnie wartość tych nieruchomości, które stanowią zabezpieczenie hipoteczne kredytów zaciągniętych w I kwartale 2007 roku, jest wyższa o **40,4%**, co oznacza spadek o **0,1 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Wartość mieszkań będących zabezpieczeniem kredytów mieszkaniowych udzielonych w I kwartale 2009 roku w badanym kwartale przewyższyła cenę zakupu o **24,5%** (mniej o **0,1 p.p.** w stosunku do IV kwartału 2020 roku), natomiast wartość mieszkań kupionych w I kwartale 2008 roku była wyższa od ceny zakupu o **14,8%** (również o **0,1 p.p.** mniej niż w poprzednim kwartale).



ŹRÓDŁO: AMRON

## Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

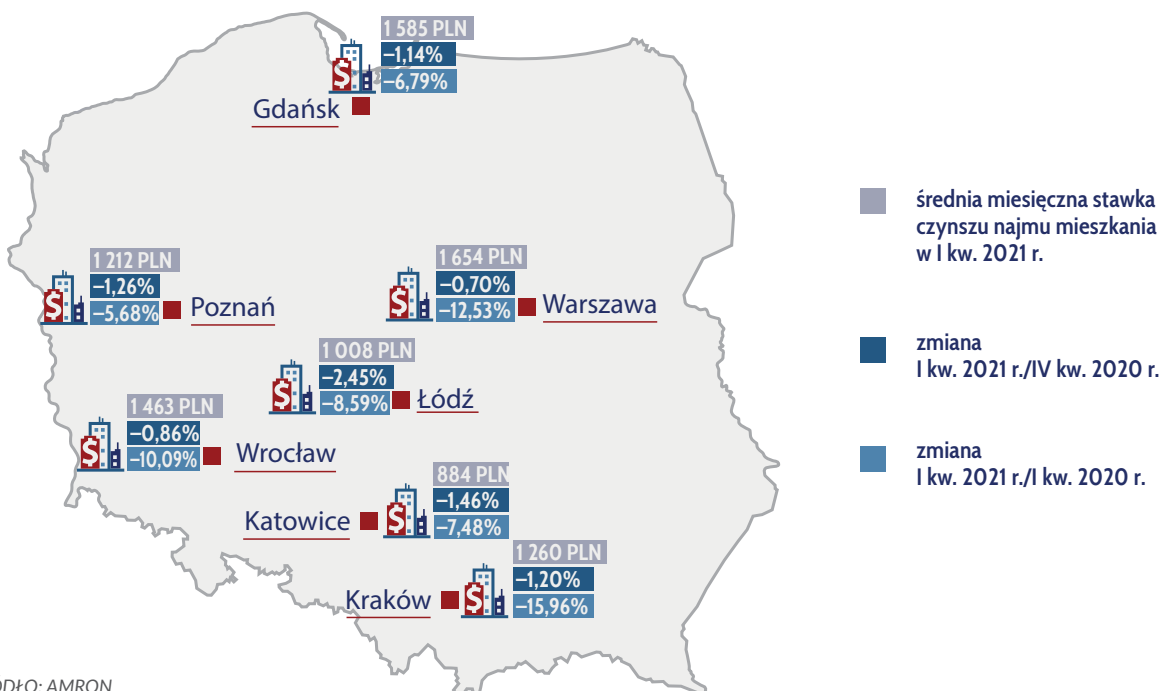
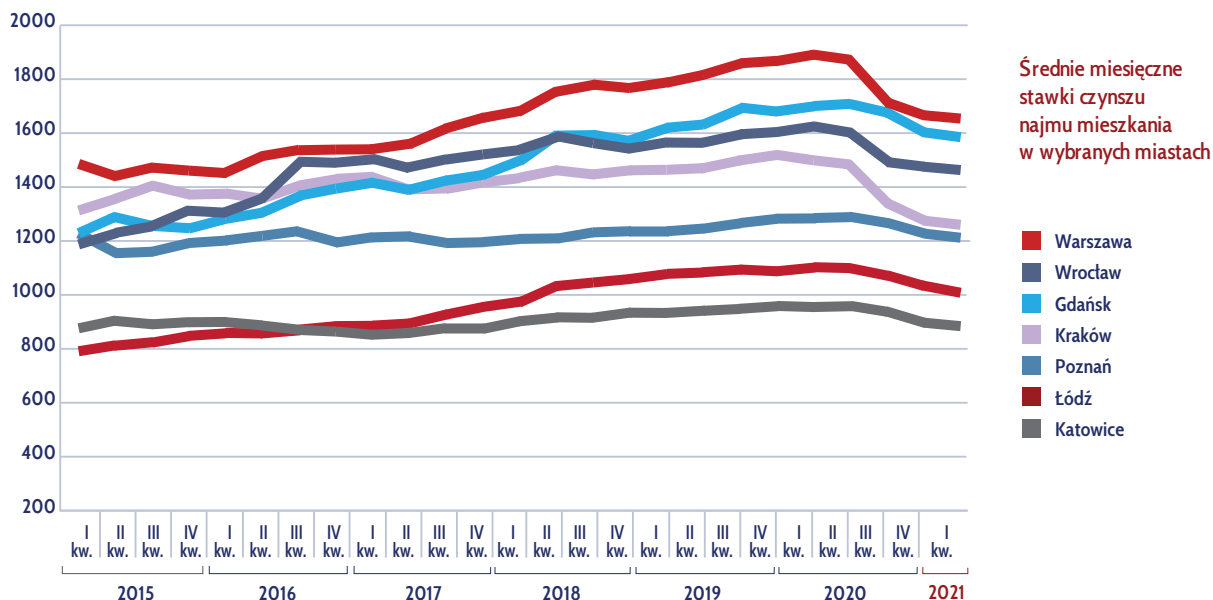
Rynek najmu mieszkań jako pierwszy odczuł skutki pandemii koronawirusa. Przejście większości uczelni na tryb zajęć zdalnych lub częściowo zdalnych, praca zdalna, którą wprowadziła większość firm, a także ograniczenia w ruchu turystycznym wpłynęły na zdecydowane obniżenie popytu na mieszkania do wynajęcia.

Pierwszy kwartał bieżącego roku przyniósł z jednej strony kontynuację spadków czynszów na prywatnym rynku mieszkań na wynajem, z drugiej natomiast wyraźne zahamowanie ich tempa. Związane jest to naturalnie z niższą liczbą zawieranych w okresie zimowym umów najmu. Na poprawę sytuacji i możliwe odwrócenie spadkowego trendu wysokości czynszów trzeba będzie prawdopodobnie poczekać do powrotu studentów na uczelnie, a więc do sierpnia – września, oczywiście pod warunkiem, że

w międzyczasie nie rozpocznie się czwarta fala zachorowań na COVID-19, która ponownie przesunie w czasie powrót do zajęć w trybie stacjonarnym.

Ponownie, we wszystkich badanych lokalizacjach zanotowaliśmy w pierwszym kwartale bieżącego roku spadek średniej wysokości czynszu, przy czym z najgłębszym spadkiem mieliśmy do czynienia w Łodzi – o **2,45%** w stosunku do czynszu notowanego kwartał wcześniej. Średni czynsz najmu mieszkania w Warszawie w I kwartale 2021 roku wyniósł **1 654 zł** i był niższy od notowanego kwartał wcześniej o **12 zł (-0,7 p.p.)**. We Wrocławiu notowany w I kwartale przeciętny czynsz był niższy niż kwartał wcześniej o **0,86 p.p.** i wyniósł **1 476 zł**.

W pozostałych badanych miastach spadki przekroczyły poziom 1p.p. W Poznaniu i Gdańsku – odpowiednio o **-1,26 p.p.** i **-1,14 p.p.** Przeciętne stawki czynszu w I kwartale bieżącego roku wyniosły tam **1 212 zł** (Poznań) i **1 585 zł** (Gdańsk).



ŹRÓDŁO: AMRON

OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCLAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2015	1 486,23	875,84	1 187,12	1 229,35	1 312,75	1 228,04	790,59
II kw. 2015	1 439,68	904,96	1 229,82	1 289,76	1 355,61	1 155,75	813,48
III kw. 2015	1 471,76	891,00	1 253,64	1 255,74	1 403,95	1 159,90	823,45
IV kw. 2015	1 461,10	898,96	1 313,98	1 246,35	1 373,29	1 191,92	846,51
I kw. 2016	1 455,50	899,45	1 307,44	1 281,52	1 374,87	1 202,23	859,00
II kw. 2016	1 517,83	887,02	1 358,33	1 304,81	1 357,41	1 218,83	856,63
III kw. 2016	1 537,70	870,33	1 494,22	1 367,91	1 405,22	1 236,56	867,15
IV kw. 2016	1 539,11	864,04	1 490,00	1 394,17	1 430,62	1 193,82	884,12
I kw. 2017	1 540,23	852,41	1 505,18	1 416,12	1 438,22	1 213,79	886,16
II kw. 2017	1 559,00	859,00	1 470,00	1 389,00	1 390,00	1 216,00	894,00
III kw. 2017	1 617,15	876,69	1 501,81	1 424,47	1 392,96	1 193,24	927,41
IV kw. 2017	1 659,00	874,00	1 521,00	1 445,00	1 417,00	1 196,00	955,00
I kw. 2018	1 682,00	902,00	1 537,00	1 495,00	1 433,00	1 196,00	972,00
II kw. 2018	1 755,00	917,00	1 589,00	1 592,00	1 462,00	1 211,00	1 033,00
III kw. 2018	1 780,00	915,00	1 563,00	1 594,00	1 447,00	1 232,00	1 046,00
IV kw. 2018	1 767,00	933,88	1 542,00	1 570,64	1 462,03	1 237,47	1 058,80
I kw. 2019	1 787,00	933,00	1 565,00	1 620,00	1 464,00	1 236,00	1 078,00
II kw. 2019	1 816,00	941,00	1 564,00	1 632,00	1 470,00	1 246,00	1 083,00
III kw. 2019	1 858,81	947,79	1 595,72	1 694,69	1 498,77	1 266,50	1 094,08
IV kw. 2019	1 867,86	958,82	1 604,06	1 679,91	1 519,25	1 282,07	1 087,60
I kw. 2020	1 891,04	955,45	1 627,15	1 700,37	1 499,22	1 285,00	1 102,77
II kw. 2020	1 872,13	957,16	1 602,78	1 708,64	1 483,58	1 288,49	1 099,41
III kw. 2020	1 714,23	937,30	1 492,47	1 675,95	1 341,72	1 267,50	1 072,57
IV kw. 2020	1 665,65	897,09	1 475,75	1 603,21	1 275,36	1 227,42	1 033,32
I kw. 2021	1 654,00	884,00	1 463,00	1 585,00	1 260,00	1 212,00	1 008,00

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

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 EKSPERTA

prof. Jacek Łaszek

*Szkoła Główna Handlowa*

Dokąd zmierza rynek mieszkaniowy?

Sektor nieruchomości, w tym mieszkaniowych jest procykliczny, co oznacza, że ważniejsze wskaźniki ekonomiczne (sprzedaż, ceny, budownictwo, czynsze, etc.) są poddane cyklicznym wahaniom. Dlatego po okresach wzrostowych mamy okresy spadkowe, co można łatwo prześledzić na długookresowych szeregach czasowych dla wielu państw. Kiedyś cykle te nie były zsynchronizowane, obecnie za sprawą globalizacji (głównie rynki finansowe) synchronizują się.

W okresie wzrostów mamy powszechny optymizm i wzrosty w sektorze, w okresie spadku kłopoty, bankructwa i pesymizm, które zazwyczaj są silniejsze niż rzeczywiste wahania wskaźników, co wyjaśnia ekonomia behawioralna. Widzimy to też w polskim sektorze, gdzie przechodzimy już trzeci cykl i trzeci raz ćwiczymy podobne zachowania. Rzeczywistym problemem są jednak tzw. kryzysy mieszkaniowe, w efekcie których zaburzenia są silniejsze a konsekwencją jest zazwyczaj destrukcja sektora finansowego i poważne kłopoty gospodarcze.

Jedną z przesłanek takiego kryzysu są tzw. bańki cenowe, najczęściej definiowane jako gwałtowny wzrost cen mieszkań oderwany od fundamentów i napędzany spekulacją. Jednak bliższa analiza cykli pokazuje, że najczęściej ceny wcale nie odrywają się od fundamentów, tylko same fundamenty ulegają szybkim i przejściowym zmianom ciągnąc za sobą ceny. Dlatego bańki cenowe nie są dobrym pojęciem do pomiaru ryzyka kryzysu,

lepiej jest po prostu mówić o napięciach w sektorze, a ściślej o ich rodzajach i skali w zestawieniu chociażby z PKB (z którego pokrywa się straty), dochodów i aktywów gospodarstw domowych (z których one pokrywają straty) oraz kapitałach własnych sektora bankowego.

Taka analiza w odniesieniu do sektora w Polsce pokazuje, że obecna skala napięć jak dotąd nie zagraża kryzysem, mamy natomiast do czynienia z klasycznym cyklem. Jego przyczyny (stopy procentowe, dochody, impuls fiskalny, programy infrastrukturalne, luka mieszkaniowa, etc.) były już tak wiele razy dogłębnie analizowane, że szkoda czasu na kolejną analizę tego typu.

Równie dobrze wiemy, co będzie napędzało przyszłe wzrosty cen. Tym co zaprzęta wszystkim uwagę, zwłaszcza tym kupującym mieszkanie, a czego nie wiemy, jest oczywiście pytanie, kiedy odwróci się tendencja wzrostowa i nastąpi faza spadku.

Polski system finansowy jest prosty i transparentny (depozyty – kredyty) i za wyjątkiem kredytów frankowych, które też dobrze widać, brak w nim dużych napięć. W szczególności brak jest rozwiniętego rynku obligacji korporacyjnych, w tym instrumentów strukturyzowanych, zwłaszcza tych opartych na rynku hipotecznym, co w sytuacji problemów z sektorem dobija system finansowy. Dlatego jak dotąd nie widać przesłanek kryzysu, co nie znaczy, że jak w każdym cyklu strat w gospodarce nie będzie. Natomiast pytanie o odwrócenie tendencji jest pytaniem skie-

rowanym bardziej do nas samych, czyli jak długo będziemy chcieli inwestować w drożące mieszkania, a w którym momencie poszukamy jakiegoś substytutu i zaczniemy wychodzić z tego rynku. Nasuwa się przykład Niemiec z lat 70., kiedy państwo razem z prywatnym kapitałem zbudowało duży i dobry sektor społeczny i ludzie nie chcieli własnych, lepszych mieszkań, a rosnące dochody przeznaczali na turystykę zagraniczną. Nie było to korzystne dla państwa, ale jak pamiętamy z historii, dało ono sobie świetnie radę, a zadowoleni obywatele byli dobrymi pracownikami.

Tradycyjnym substytutem dla inwestycji mieszkaniowych jest rynek kapitałowy, ale ten nasz krajowy nie zachęca do inwestycji. Substytutem dla mieszkań w domach wielorodzinnych jako dóbr konsumpcyjnych może być tańsze już budownictwo jednorodzinne czy wielorodzinne poza granicami administracyjnymi dużych miast, co

obserwujemy. Podręcznikowym substytutem dla inwestycyjnej funkcji mieszkania są dla odmiany metale szlachetne i inne nieruchomości, w tym ziemia. Procesy przepływów kapitału pomiędzy tymi aktywami i związane z tym ruchy ich cen obserwujemy na świecie już od kilku lat.

Taka obserwacja pokazuje też kraje, które wywinowały ceny swoich mieszkań do granic absurdu i takie, gdzie napięcia są niższe. Przypomina się wtedy stary dowcip „wiesz, kupiłem piaska za milion złotych, ale zapłaciłem dwoma kotami po pół miliona każdy”. No cóż, być biednym to duży problem, ale posiadać sporo gotówki to też problem, jak nas pouczał stary, dobry Keynes.

---

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



## System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami

System AMRON to działająca od 17 lat, wystandaryzowana, ogólnopolska baza danych o cenach i wartościach nieruchomości wyposażona w zaawansowane funkcjonalności raportujące i analityczne, umożliwiające badanie i monitorowanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości. System powstał w roku 2004 jako odpowiedź sektora bankowego na wymogi nadzorcze związane z zarządzaniem ryzykiem kredytowym, a od roku 2010 dostępny jest dla wszystkich uczestników rynku obrotu nieruchomościami.

W tym okresie pozyskaliśmy ponad 3,6 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. W tym czasie współpracujący z Centrum AMRON rzeczoznawcy majątkowi wykonali ponad 65 tysięcy wycen nieruchomości. Prowadzona przez Centrum AMRON Platforma Wsparcia Kredytobiorcy oferuje bankom i ich klientom profesjonalne wsparcie w procesie dobrowolnej sprzedaży nieruchomości dla spłaty nieregularnych kredytów hipotecznych



## System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości

System SARFiN to system wymiany informacji o wielkości sprzedaży kredytów mieszkaniowych oraz informacji z zakresu monitorowania ryzyka portfela 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.

Dane oraz komentarze zostały przygotowane przez zespoły AMRON i SARFiN: Jerzego Ptaszyńskiego ([jerzy.ptaszynski@amron.pl](mailto:jerzy.ptaszynski@amron.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. Leona Kruczkowskiego 8  
00-380 Warszawa  
[www.amron.pl](http://www.amron.pl)  
[raport@amron.pl](mailto:raport@amron.pl)