

Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych
i cenach transakcyjnych nieruchomości

1 / 2023



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Raport nr 55

Data publikacji: 30 maja 2023 r.



ROZDZIAŁ 1

- 3 RAPORT
W LICZBACH
- 4 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 KREDYTY O OKRESOWO STAŁEJ
STOPIE PROCENTOWEJ
- 10 WALUTA KREDYTU
- 11 JAKOŚĆ PORTFELA KREDYTOWEGO
- 12 ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU
- 13 STRUKTURA WYSOKOŚCI KREDYTU
- 14 STRUKTURA WSKAŹNIKA LTV
- 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
- 23 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE
MIESZKAŃ W MNIEJSZYCH MIASTACH
POLSKI
- 27 ŚREDNIE STAWKI CZYNZU NAJMU
MIESZKAŃ

ROZDZIAŁ 4

- 30 KOMENTARZ EKSPERTA
- 31 SYSTEM ANALIZ I MONITOROWANIA
RYNKU OBROTU
NIERUCHOMOŚCIAMI
- 31 SYSTEM ANALIZ RYNKU
FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

RAPORT W LICZBACH

485,529 mld zł

ogólna kwota zadłużenia
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana
I kw. 2023/IV kw. 2022

2,11 %

2,328 mln	liczba czynnych umów kredytowych	1,63%	↓
21 968	liczba umów zawartych	16,04%	↑
7,472 mld zł	wartość umów zawartych	21,14%	↑
329 552 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	4,43%	↑
138,67 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	7,30 pkt.	↑
18,78%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	1,69%	↑
98,31%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,55 pkt. proc.	↑
56,98%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	2,60 pkt. proc.	↓
11 704 zł	średnia cena transakcyjna 1 m ² mieszkania w Warszawie	4,38%	↑
2 263 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	1,68%	↑



PO PIĘCIU KWARTAŁACH DYNAMICZNYCH SPADKÓW, PIERWSZY KWARTAŁ BR. PRZYNIÓSŁ WZROSTY ZARÓWNO LICZBY, JAK I WARTOŚCI UDZIELONYCH KREDYTÓW, JEDNAK WYSOKĄ DYNAMIKĘ WZROSTÓW PRZYPISAĆ NALEŻY PRZED WSZYSTKIM EFEKTOWI BAZY, CZYLI KATASTROFALNYM WYNIKOM ROKU 2022.

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 pięćdziesiąta piąta edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich. Przez 14 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 niezwykle interesujące wyniki pierwszego kwartału 2023 roku w odniesieniu do wyników z poprzednich kwartałów.

Po pięciu ostatnich kwartałach dynamicznych spadków akcji kredytowej, pierwszy kwartał roku 2023 przyniósł wzrosty zarówno liczby, jak i wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych. Jednak skala kredytowania hipotecznego pozostaje nadal na bardzo niskim poziomie, a wysoką dynamikę wzrostów przypisać należy przede wszystkim efektowi bazy, czyli katastrofalnym wynikom roku 2022.

Na to ożywienie rynku kredytowego wpłynęło działanie Rady Polityki Pieniężnej, która po jedenaście comiesięcznych decyzjach o podwyższaniu stóp procentowych NBP, od września utrzymuje stabilny poziom stopy referencyjnej NBP w wysokości 6,75%, co skutkowało nie tylko wyhamowaniem wzrostów wskaźnika WIBOR 3M w listopadzie 2022 roku na poziomie 7,60%, ale doprowadziło do jego stopniowego obniżania, aż do poziomu 6,90% na koniec pierwszego kwartału. Kolejnym impulsem sprzyjającym powrotowi do rozważań

o kredycie było zweryfikowanie przez Komisję Nadzoru Finansowego swojego stanowiska z marca 2022 i obniżenie, m.in. wskutek wystąpienia w tej sprawie Związku Banków Polskich, w lutym 2023 roku wysokości buforu dla badania zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców z poziomu 5% do 2,5% dla kredytów o okresowo stałej stopie procentowej. Podejmowaniu decyzji o zaciąganiu kredytu mieszkaniowego sprzyja psychologiczne oswojenie się z co prawda wysokim, lecz stabilnym poziomem inflacji i stóp procentowych, zwłaszcza w kontekście pojawiających się w wypowiedziach m.in. Członków Rady Polityki Pieniężnej sygnałów o możliwej w najbliższych miesiącach pierwszej obniżce stóp procentowych NBP. Nie bez znaczenia jest również wzrost wynagrodzeń. To wszystko składa się na wzrost zdolności kredytowej, co widać również na wykresie monitorowanego przez Centrum AMRON Indeksu Dostępności Mieszkaniowej. Automatycznie wzrosła również, po czterech kwartałach spadków, średnia wartość nowo udzielanego kredytu mieszkaniowego.

W I kwartale 2023 roku liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 21 968, czyli o 16,04% więcej niż w poprzednim kwartale, a ich wartość wyniosła 7,472 mld zł, co oznacza wzrost o 21,14%. W porównaniu do analogicznego okresu roku 2022 te wyniki były jednak ponad dwukrotnie niższe.

Czy to ożywienie będzie trwalsze i dłuższe, czy to tylko krótkie odbicie? Za chwilę pojawi się nowa

oferta kredytów o stopie zmiennej opartej o WIRON, wielu potencjalnych kredytobiorców szykuje się na rządowy Bezpieczny Kredyt 2%, a pozostali liczą na pierwszą obniżkę stóp procentowych przez RPP. Może być tylko lepiej.

Nadal obserwowaliśmy wyższy poziom spłat czynnych kredytów niż udzielanych. W okresie od 1 stycznia 2022 roku liczba czynnych umów kredytu mieszkaniowego w polskich bankach zmalała o ponad 221 tys. sztuk, do poziomu 2 328 tys. sztuk, a wartość portfela hipotecznego zmalała o ponad 25 mld złotych, do kwoty 486 mld zł.

Sektor mieszkaniowy, który osiągnął w słabym dla sektora bankowego roku 2022 bardzo dobre wyniki, oddając do użytkowania rekordową liczbę ponad 238 tys. nowych mieszkań i domów jednorodzinnych, wykazywał w I kwartale zrozumiałą ostrożność inwestycyjną, zwłaszcza przy szybko rosnących kosztach budowy. W porównaniu do I kwartału 2022 roku, o 27,61% spadła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, a liczba uzyskanych pozwoleń budowlanych była niższa o 33,66%. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania była nieznacznie, bo zaledwie o 0,08%, wyższa niż rok wcześniej.

Po kilku okresach zmiennej dynamiki średnich cen mieszkań, w pierwszym kwartale 2023 roku odnotowano wyraźne wzrosty cen średnich na rynkach mieszkaniowych największych miast Polski. Największe wzrosty zanotowano przy tym w Krakowie, Warszawie i Poznaniu – odpowiednio o 5,95%, 4,38% i 4,12%, a w pozostałych monitorowanych przez Centrum AMRON aglomeracjach – na poziomie ok. 3,5%. Jedną z przyczyn tego wzrostu cen są rozbudzone apetyty potencjalnych beneficjentów rządowego programu Bezpieczny Kredyt 2%. Po pierwszych zapowiedziach tego niewątpliwie bardzo atrakcyjnego rozwiązania, liczba umów rezerwacyjnych u deweloperów znacząco wzrosła.

Po dwóch zasadniczych czynnikach, które kształtowały w kilku ostatnich kwartałach popyt (tj. zapotrzebowanie ze strony uchodźców z Ukrainy i popyt „przeniesiony” z rynku mieszkaniowego po podwyżce stóp procentowych), praktycznie nie ma już śladu. Pierwszy kwartał 2023 roku na rynku najmu przyniósł natomiast zdecydowany wzrost podaży mieszkań w większości największych miast Polski. W kolejnych kwartałach można zatem spodziewać się ograniczenia tempa wzrostów

czynszów bądź nawet ich spadków. W pierwszym kwartale 2023 roku najwyższy wzrost w stosunku do poziomu czynszu notowanego w poprzednim kwartale odnotowano w Katowicach – 3,64%, ale Warszawa odnotowała wzrost już tylko na poziomie 1,68%, a Kraków –0,83% (1 769 zł). W pozostałych badanych miastach średnie czynsze najmu spadły o ok. 1,50%.

Wzrosty akcji kredytowej w pierwszym kwartale 2023 roku na pewno cieszą, poprawiają nastroje zwłaszcza deweloperom, którzy poza potencjalnymi beneficjentami programu Bezpieczny Kredyt 2% mogą liczyć nadal na inwestorów gotówkowych oraz na firmy najmu instytucjonalnego PRS. Jeśli chodzi o prognozy dla rynku kredytowego, to na pewno nie poprawimy wyniku z fatalnego roku 2022. Osiągnięcie poziomu 100 tys. nowych kredytów o łącznej wartości 35 mld złotych w roku 2023 będzie sukcesem.

Oczywiście wiele zależy od sytuacji za naszą wschodnią granicą oraz od rozstrzygnięć w polskim rządzie na temat skorzystania ze środków europejskich na realizację KPO oraz losów kolejnych pomysłów przedwyborczych. Jak wspominałem, Bezpieczny Kredyt 2% zapowiada się być bardzo atrakcyjnym rozwiązaniem. Pytanie tylko, ile osób finalnie z niego skorzysta? We wstępie do poprzedniego Raportu AMRON-SARFiN wspominałem o skuteczności projektów rządowych zawartych w Polskim Ładzie. Po kredyt mieszkaniowy bez wkładu własnego sięgnęło zaledwie 329 kredytobiorców, a do budowy domu bez pozwolenia przystąpiło w całym kraju 1 058 indywidualnych inwestorów. Minister Rozwoju i Technologii w dniu 16 maja 2023 roku poinformował, że realizowany od 2016 roku, flagowy program mieszkaniowy obecnego rządu, Program Mieszkanie Plus, zostanie zamknięty, ale podobno rząd już szykuje w tym zakresie niespodziankę. Czyli czekają nas kolejne pomysły nie skonsultowane z uczestnikami rynku mieszkaniowego i rynku finansowego.

Niestety atmosfera przedwyborcza nie sprzyja wypracowaniu systemowych rozwiązań dla rynku kredytowania hipotecznego, ale z pewnością mogłaby zostać wykorzystana do zwiększenia podaży gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, chociażby poprzez wystawienie na przetargi gruntów należących do Skarbu Państwa, spółek państwowych czy samorządów, moźolnie gromadzonych i ewidencjonowanych w Krajowym Zasobie Nieruchomości w ramach Programu Mieszkanie

Plus. W interesie państwa powinno leżeć nie tylko spektakularne wspieranie popytu, lecz przede wszystkim zwiększanie podaży na rynku mieszkaniowym. Zdecydowanie stać nas na wyższą niż dotychczas skalę wydatków budżetowych na ten cel. To się nam wszystkim po prostu opłaca. Najnowsze analizy wykazują, że z ceny płaconej deweloperowi przy zakupie mieszkania na rynku pierwotnym, aż 37% trafia do budżetu państwa w postaci równego rodzaju opłat i podatków!

Nie czekamy na kolejną „niespodziankę mieszkaniową” ze strony rządu. Czekamy na możliwość rzetelnej dyskusji, wymiany argumentów i przedstawienia realnych liczb. Wykorzystajmy szansę na uruchomienie w Polsce kredytu kontraktowego o stałej stopie w formule kas budowlanych, czy wreszcie na ostateczne udrożnienie kulejącego od 25 lat procesu emisji i obrotu listami zastawnymi. Służymy wnioskami i argumentami zebranymi w trakcie niezwykle interesującego XIX Kongresu Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych, który odbył się na początku marca br. przy licznych

udziale przedstawicieli sektora bankowego, deweloperskiego, ubezpieczeniowego i akademickiego. Niestety w gronie uczestników zabrakło przedstawicieli resortu mieszkaniowego oraz finansów. Z ciekawą inicjatywą dotyczącą listów zastawnych wystąpił w dniu 16 maja 2023 roku Dyrektor Kamila Liberadzki z Komisji Nadzoru Finansowego w prezentacji „Długoterminowe finansowanie kredytów hipotecznych”.

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

dr Jacek Furga

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

ANALIZA OTOCZENIA RYNKOWEGO

Po kilku kwartałach dynamicznych spadków, pierwszy kwartał roku 2023 przyniósł wzrosty zarówno liczby, jak i wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych. Mimo to jednak skala kredytowania hipotecznego pozostaje na bardzo niskim poziomie, a wysoką dynamikę wzrostów przypisać należy przede wszystkim efektowi bazy. Wzrost skali kredytowania to także częściowe odwrócenie zmian widocznych w poprzednich kwartałach – wzrost średniej wartości kredytu czy zmiana struktury rynku ze względu na wysokość wskaźnika LtV.

Na niskim poziomie utrzymuje się aktywność inwestorów na rynku budowlanym. Obniżone wyniki osiągnięte przez sektor deweloperski przypisać można zarówno czynnikom sezonowym, jak i dostosowywaniu przez deweloperów podaży mieszkań do zredukowanego popytu.

W pierwszym kwartale bieżącego roku odnotowaliśmy wyraźne wzrosty cen średnich na rynkach mieszkaniowych największych miast Polski. Jednak mimo notowanych wzrostów cen, w przypadku większości badanych lokalizacji nadal mamy do czynienia z kontynuacją spadków średnich cen w ujęciu realnym. Wyjątkami są tu Kraków i Warszawa, w których w pierwszym kwartale roku wzrost średniej ceny nieznacznie przekroczył tempo inflacji.

Pierwszy kwartał 2023 roku na rynku najmu przyniósł zdecydowany wzrost podaży mieszkań w większości największych miast Polski (mierzone liczbą ofert). Przy stabilnym popycie, w kolejnych kwartałach można zatem spodziewać się ograniczenia tempa wzrostów czynszów bądź nawet ich spadków. Na redukcję wysokości czynszów presję wywierać będą również wzrosty kosztów utrzymania mieszkań, których należy oczekiwać

w konsekwencji wzrostów cen nośników energii i usług.

Najważniejsze czynniki kształtujące sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz na rynku kredytów hipotecznych w I kwartale 2023 roku to:

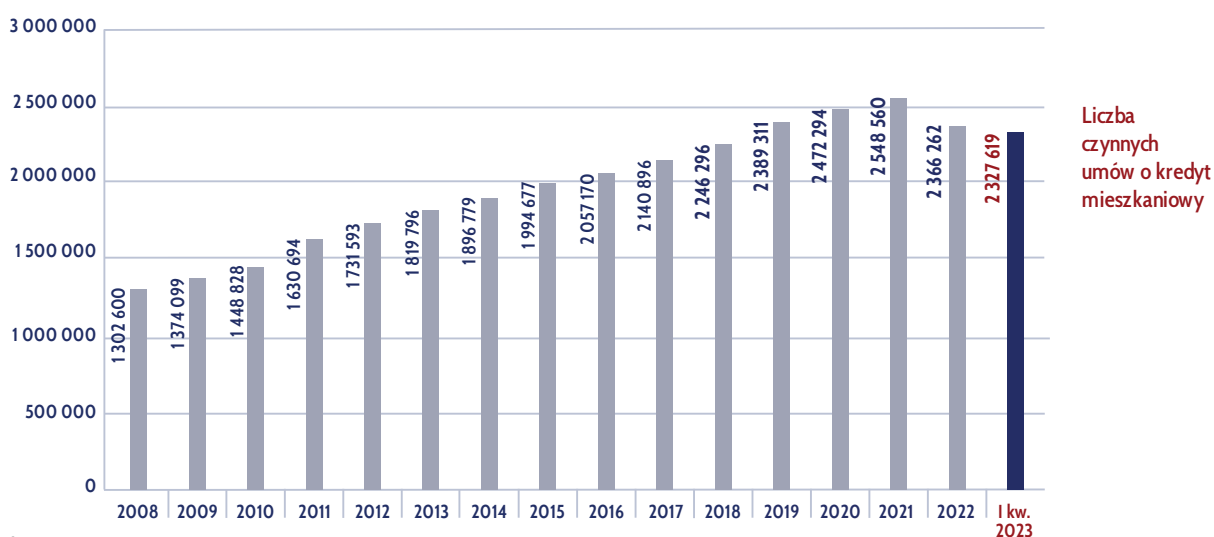
- utrzymanie przez RPP stóp procentowych NBP na dotychczasowym poziomie na kolejnych posiedzeniach 3. stycznia, 7. lutego i 7. marca br.;
- utrzymujący się wysoki poziom inflacji – w I kwartale 2023 r. wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS wyniósł 4,3% w odniesieniu do IV kwartału roku poprzedniego;
- wyższa od oczekiwań dynamika PKB – w pierwszym kwartale 2023 gospodarka skurczyła się o 0,2% r/r.;
- utrzymujący się niski poziom bezrobocia – na koniec marca 2023 roku stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 5,4%, a więc nieznacznie wzrosła (o 0,2%) w stosunku do końca poprzedniego kwartału;
- niewielki wzrost optymizmu konsumenckiego, widoczny w notowaniach BWUK (wskaźnik ufności konsumenckiej notowany przez GUS);
- utrzymujący się niski poziom aktywności sektora deweloperskiego;
- utrzymujące się wysokie ceny materiałów budowlanych, wyższe średnio o 14% w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku. Wzrost cen odnotowano w 19 grupach towarowych (dane PSB Handel S.A.).

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 **2 327 619** sztuk. Oznacza to spadek o **1,63%**, czyli nominalnie o **38 642**

kredytów, w porównaniu do stanu na koniec IV kwartału 2022 roku. I kwartał 2023 roku był zatem kolejnym okresem kurczenia się portfela kredytów hipotecznych obsługiwanych przez banki.

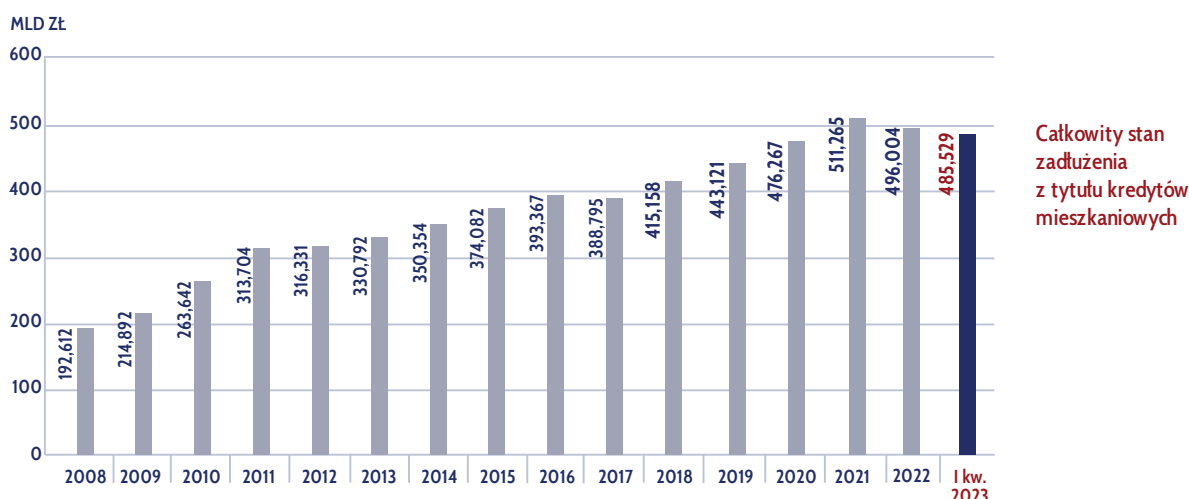


ŹRÓDŁO: SARFIN

Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych na koniec I kwartału br. wyniósł **485,529 mld zł** wobec **496,004 mld zł** na koniec poprzedniego kwartału. W okresie od stycznia

do marca bieżącego roku zarejestrowano spadek łącznej wartości aktywnych kredytów hipotecznych przeznaczonych na cele mieszkaniowe o **2,11%**, czyli o **10, 475 mld zł**.



ŹRÓDŁO: SARFIN

Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

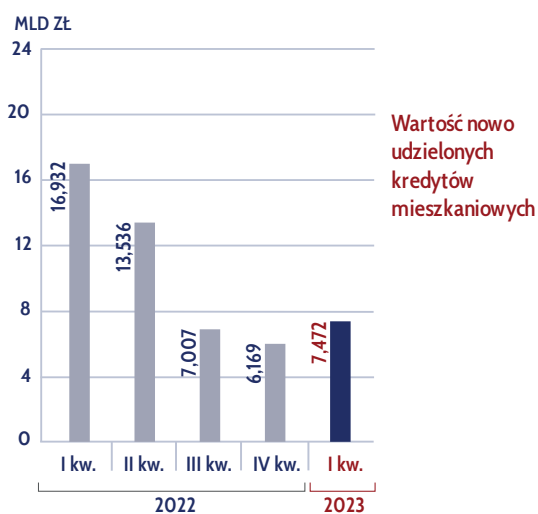
W I kwartale br. liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła **21 968**, czyli o **16,04%** więcej w porównaniu do poprzedniego kwartału (nominalnie więcej o **3 036** kredytów). Wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła **7,472 mld zł**, co oznacza wzrost o **1 304 mln zł**, czyli **21,14%** w odniesieniu do IV kwartału ubiegłego roku.

W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku (I kwartału 2022 r.), zawarto o **25 799** (czyli **54,01%**) mniej umów kredytowych, a ich wartość była niższa o **9,460 mld zł (55,87%)**.

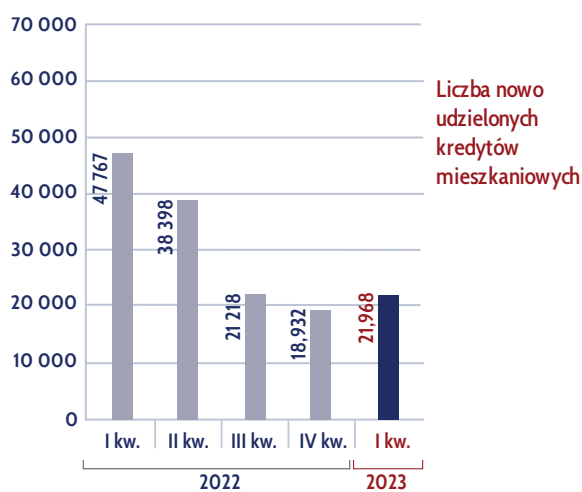
OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
I kw. 2022	16,932	24,59% ↓	47 767	25,27% ↓
II kw. 2022	13,536	20,06% ↓	38 398	19,61% ↓
III kw. 2022	7,007	48,23% ↓	21 218	44,74% ↓
IV kw. 2022	6,169	11,97% ↓	18 932	10,77% ↓
I kw. 2023	7,472	21,24% ↑	21 968	16,04% ↑

Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

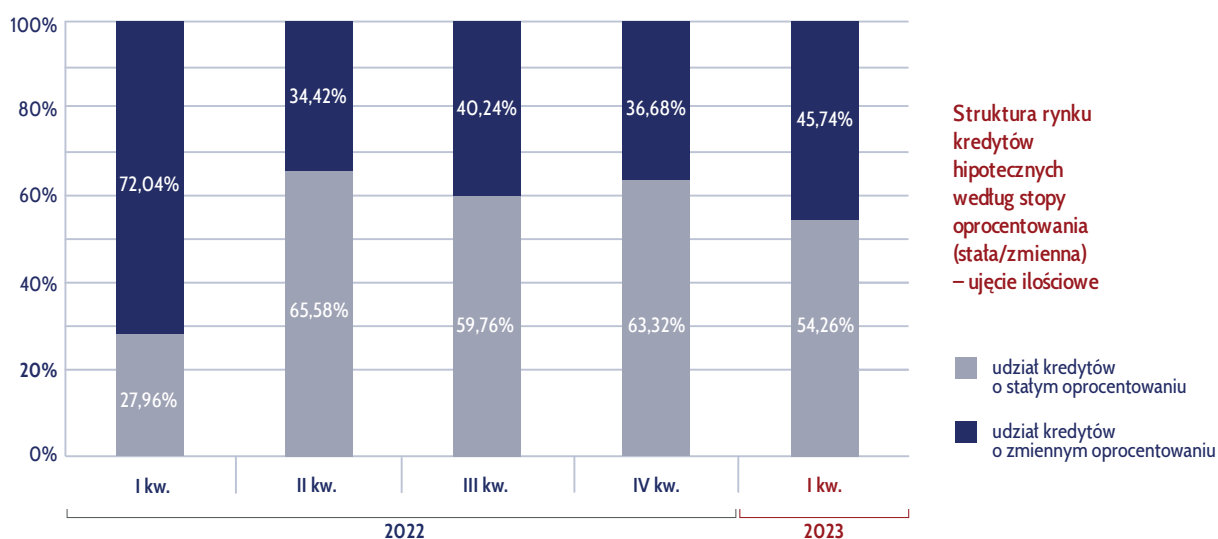


ŹRÓDŁO: SARFIN

Kredyty o okresowo stałej stopie procentowej

W okresie od stycznia do marca 2023 roku banki udzieliły **17 663** kredytów na stałą stopę procentową (łącznie, tj. zarówno nowo zawartych, jak i aneksowanych umów o kredyt). Stanowiło to **54,26%** całej akcji kredytowej banków. Liczba nowo podpisanych umów kredytowych o okresowo stałym oprocentowaniu wyniosła w tym okresie **11 919**, a zatem zanotowano niewielki spadek,

o **0,57%**, wobec liczby notowanej w poprzednim kwartale. Łączna wartość kredytów o okresowo stałym oprocentowaniu udzielonych w I kwartale 2023 roku wyniosła **4 761,94 mld zł**, co stanowiło **52,33%** wartości całej akcji kredytowej banków w tym okresie. Wartość nowych kredytów o okresowo stałym oprocentowaniu była wyższa od notowanej kwartał wcześniej o **5,91%** i wyniosła **3 909,81 mld zł**.



ŹRÓDŁO: DANE KOMITETU FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI ZBP W OPRACOWANIU M. WYDRY

Waluta kredytu

W I kwartale br. złotowe kredyty mieszkaniowe stanowiły **98,31%** wartości wszystkich nowo udzielonych kredytów hipotecznych, czyli więcej o **0,55 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim w portfolio nowych kredytów utrzymuje się na poziomie **0,01%**. O **0,54 p.p.**, do **1,57%**, spadł udział w rynku kredytów denominowanych w euro. Kredyty udzielone w innych obcych walutach stanowiły **0,11%** rynku,

czyli mniej o **0,01 p.p.** niż w IV kwartale ubiegłego roku.

W porównaniu do I kwartału 2022 roku, udział wartości nowo udzielonych kredytów w złotych spadł o **0,77 p.p.**, odsetek kredytów mieszkaniowych w euro wzrósł o **0,76 p.p.**, udział kredytów denominowanych w pozostałych walutach obcych wzrósł o **0,01 p.p.**, natomiast udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim nie zmienił się.

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
I kw. 2022	99,08%	0,01%	0,80%	0,10%
II kw. 2022	98,64%	0,01%	1,26%	0,09%
III kw. 2022	97,52%	0,01%	2,33%	0,14%
IV kw. 2022	97,76%	0,01%	2,11%	0,12%
I kw. 2023	98,31%	0,01%	1,57%	0,11%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów

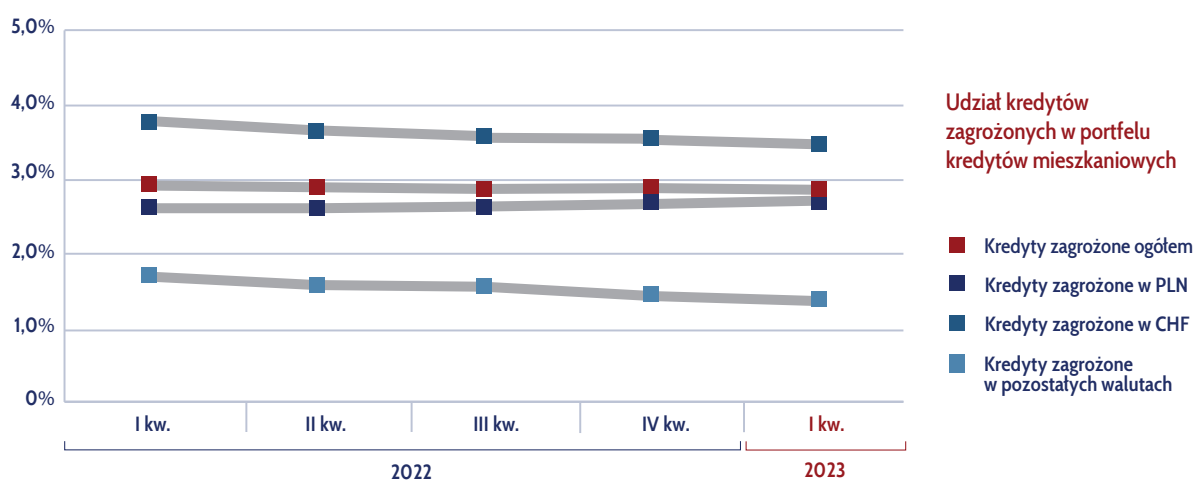
ŹRÓDŁO: SARFIN

Jakość portfela kredytowego

W I kwartale 2023 roku udział kredytów zagrożonych w portfolio kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł **2,88%**, a zatem spadł o **0,02 p.p.** wobec poziomu notowanego w poprzednim kwartale. Złotowe kredyty mieszkaniowe z zaległościami w spłacie na koniec marca br. stanowiły **2,69%** portfela kredytów złotówkowych, co oznaczało wzrost o **0,04 p.p.** Udział kredytów zagrożonych we franku szwajcarskim na koniec kwartału wyniósł **3,48%** portfela i był niższy o **0,13 p.p.** niż kwartał wcześniej. Udział kredytów zagrożonych

w pozostałych walutach spadł do **1,44%** (mniej o **0,06 p.p.**).

W porównaniu do I kwartału 2022 roku udział mieszkaniowych kredytów zagrożonych ogółem spadł o **0,05% p.p.** Udział złotych kredytów z zaległościami w spłacie był wyższy o **0,09 p.p.**, udział kredytów zagrożonych we franku szwajcarskim spadł o **0,30 p.p.**, natomiast w pozostałych obcych walutach spadł o **0,29 p.p.**



ŹRÓDŁO: NBP

OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
I kw. 2022	2,93%	2,60%	3,78%	1,73%
II kw. 2022	2,91%	2,60%	3,72%	1,63%
III kw. 2022	2,89%	2,62%	3,63%	1,61%
IV kw. 2022	2,90%	2,65%	3,61%	1,50%
I kw. 2023	2,88%	2,69%	3,48%	1,44%

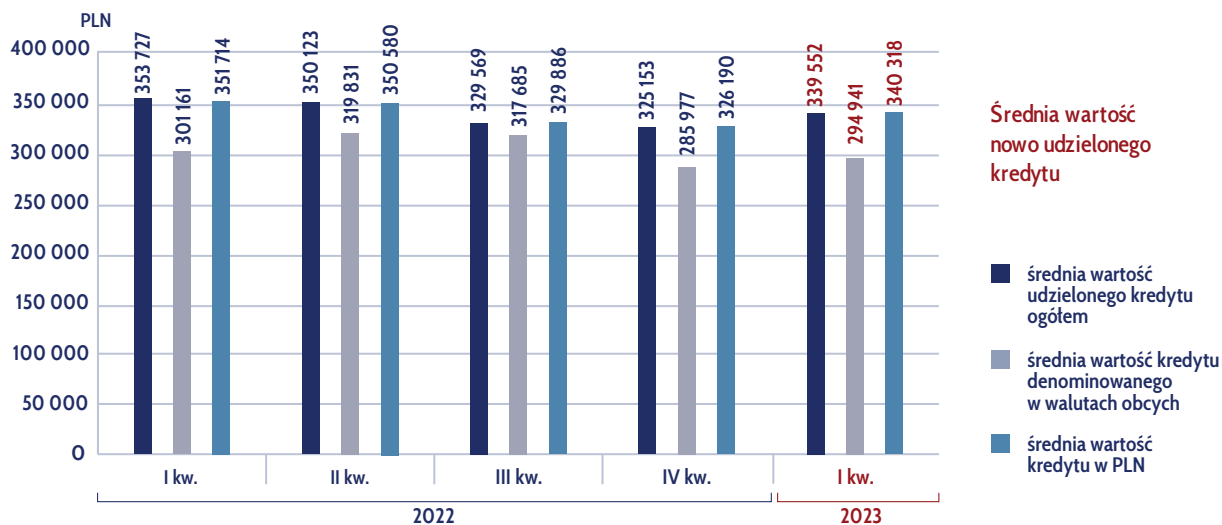
ŹRÓDŁO: NBP

Udział kredytów zagrożonych w portfolio kredytów mieszkaniowych

Średnia wartość kredytu

Średnia wartość kredytu mieszkaniowego ogółem w I kwartale 2023 roku wyniosła **339 552 zł**, czyli wzrosła o **14 400 zł (4,43%)** w porównaniu z poprzednim kwartałem. Przeciętna wartość kredytu walutowego wzrosła o **8 964 zł**, czyli o **3,13%**, i wyniosła **294 941 zł**, natomiast średnia kwota kredytu mieszkaniowego udzielonego w złotych wyniosła **340 318 zł**, co oznaczało wzrost o **14 128 zł (4,33%)** w stosunku do wartości zanotowanej w IV kwartale ubiegłego roku.

W odniesieniu do I kwartału 2022 roku, przeciętna wartość nowego kredytu mieszkaniowego udzielonego w rodzimej walucie była niższa o **3,24%** (nominalnie o **11 396 zł**), a średnia wartość kredytu denominowanego w obcych walutach była niższa o **2,07%** (czyli **6 220 zł**). Średnia wartość kredytu hipotecznego ogółem udzielonego w badanym kwartale spadła o **4,01%**, czyli nominalnie o **14 175 zł** w porównaniu do analogicznego kwartału 2022 roku.



ŹRÓDŁO: SARFIN

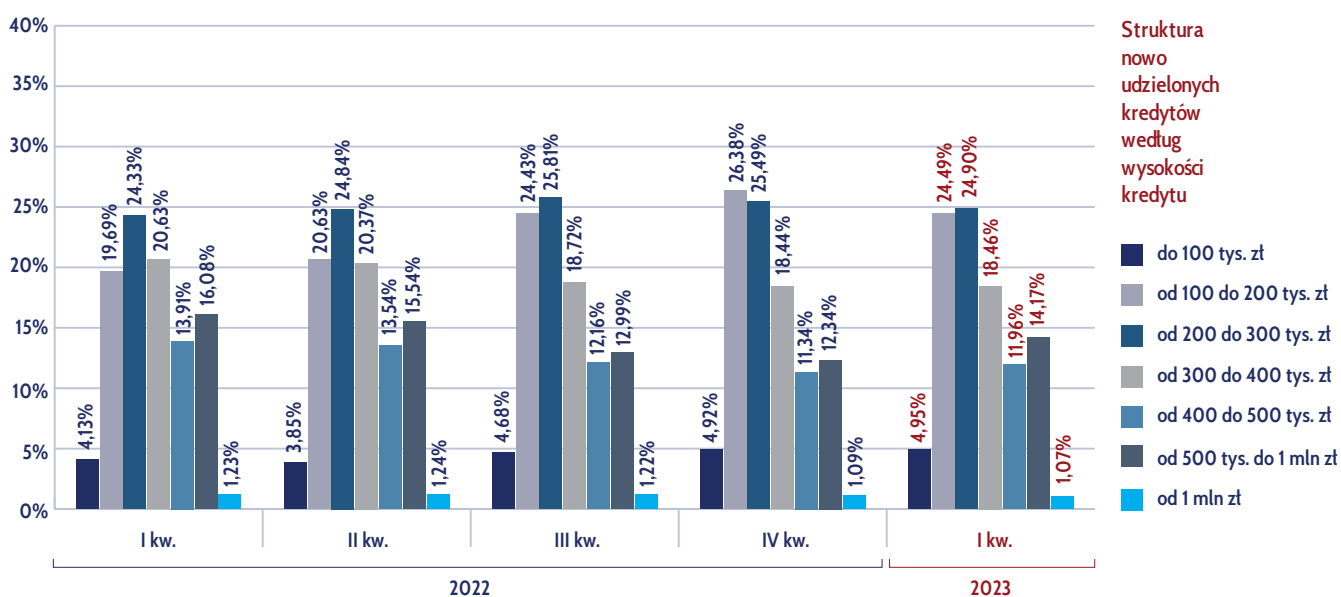
OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
I kw. 2022	353 727	301 161	351 714
II kw. 2022	350 123	319 831	350 580
III kw. 2022	329 569	317 685	329 886
IV kw. 2022	325 153	285 977	326 190
I kw. 2023	339 552	294 941	340 318

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wysokości kredytu

W I kwartale 2023 roku ponownie zanotowano dynamiczne zmiany struktury nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych ze względu na wartość. W porównaniu do notowań z IV kwartału ub. roku, wzrosły udziały kredytów o wartości od 400 do 500 tys. zł (o **0,62 p.p.**), oraz między 500 tys. zł i 1 mln zł (o **1,83 p.p.**). Spadły natomiast udziały wszystkich pozostałych kategorii kredytów. Najgłębszy spadek zanotowano w przypadku kredytów na kwoty od 100 do 200 tys. zł – o **1,89 p.p.**

W porównaniu do I kwartału 2022 roku, w strukturze nowo udzielonych kredytów wzrosły udziały kategorii kredytów na kwoty do 300 tys. zł – odpowiednio o **0,82 p.p.** w przypadku kredytów o wysokości do 100 tys. zł, o **4,80 p.p.** w przypadku kredytów między 100 i 200 tys. zł oraz o **0,57 p.p.** w kategorii kredytów o kwotach od 200 do 300 tys. zł. Udziały kredytów o wyższych kwotach spadły, przy czym największy spadek zanotowano w kategorii kredytów na kwoty od 300 do 400 tys. zł (o **2,17 p.p.**).



ŹRÓDŁO: SARFIN

	I kw. 2022	II kw. 2022	III kw. 2022	IV kw. 2022	I kw. 2023
do 100 tys. zł	4,13%	3,85%	4,68%	4,92%	4,95%
od 100 do 200 tys. zł	19,69%	20,63%	24,43%	26,38%	24,49%
od 200 do 300 tys. zł	24,33%	24,84%	25,81%	25,49%	24,90%
od 300 do 400 tys. zł	20,63%	20,37%	18,72%	18,44%	18,46%
od 400 do 500 tys. zł	13,91%	13,54%	12,16%	11,34%	11,96%
od 500 tys. do 1 mln zł	16,08%	15,54%	12,99%	12,34%	14,17%
od 1 mln zł	1,23%	1,24%	1,22%	1,09%	1,07%

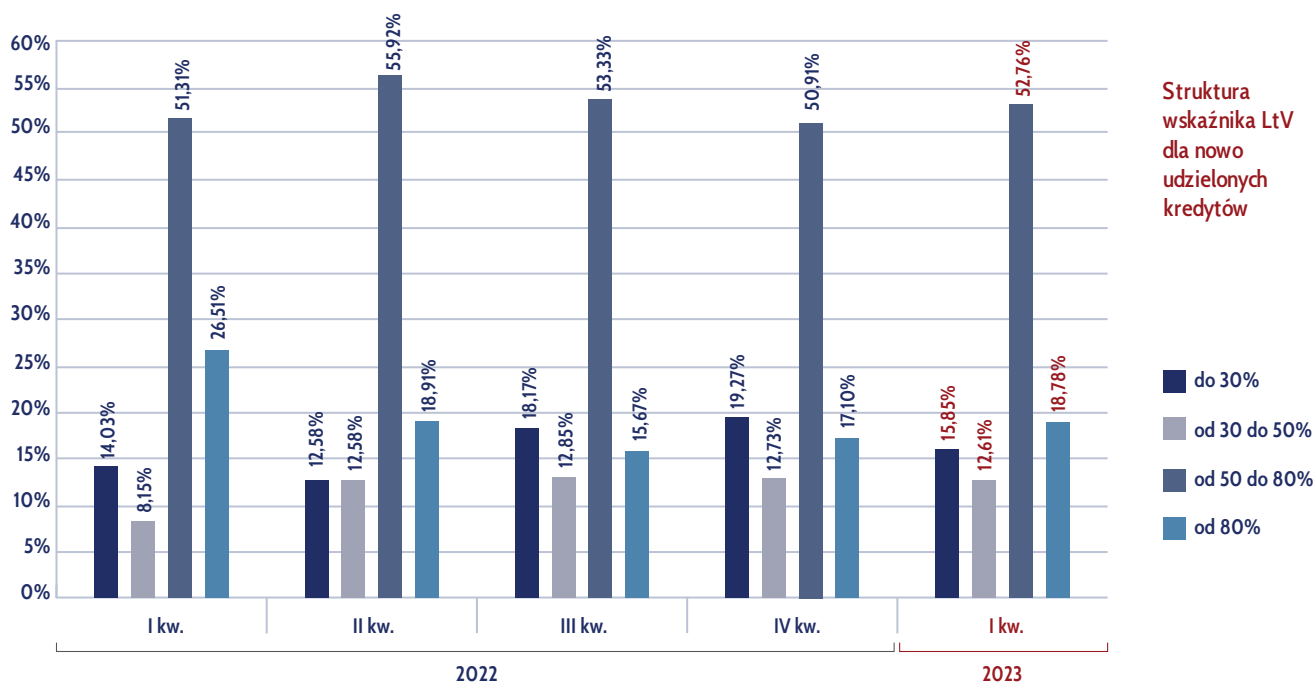
ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

Struktura wg wskaźnika LtV

I kwartał 2023 roku przyniósł odwrócenie zmian obserwowanych w strukturze rynku kredytów mieszkaniowych pod względem wysokości wskaźnika LtV w poprzednich dwóch kwartałach. Udział kredytów o LtV na poziomie od 50 do 80% wzrósł o **1,86 p.p.** i wyniósł **52,76%**. Odsetek kredytów z kategorii LtV powyżej 80% wzrósł o **1,69 p.p.** do poziomu **18,78%**, udział kredytów o wskaźniku LtV od 30 do 50% spadł nieznacznie, tj. o **0,12 p.p.** do **12,61%**, natomiast największą zmianą w strukturze rynku był spadek udziału kredytów z LtV do 30% o **3,42 p.p.**, do poziomu **15,85%**.

W odniesieniu do I kwartału 2022 roku, zanotowano dynamiczny spadek udziału kredytów o wskaźniku LtV od 80% – o **7,73 p.p.** We wszystkich pozostałych kategoriach wartości LtV zarejestrowano wzrosty – o **1,45 p.p.** w kategorii kredytów o wskaźniku LtV od 50 do 80%, o **4,46 p.p.** w przypadku kredytów o wskaźniku LtV od 30 do 50% oraz o **1,82 p.p.** w kategorii kredytów o wskaźniku LtV do 30%.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	I kw. 2022	II kw. 2022	III kw. 2022	IV kw. 2022	I kw. 2023
do 30%	14,03%	12,58%	18,15%	19,27%	15,85%
od 30 do 50%	8,15%	12,58%	12,85%	12,73%	12,61%
od 50 do 80%	51,31%	55,92%	53,33%	50,91%	52,76%
od 80%	26,51%	18,91%	15,67%	17,10%	18,78%

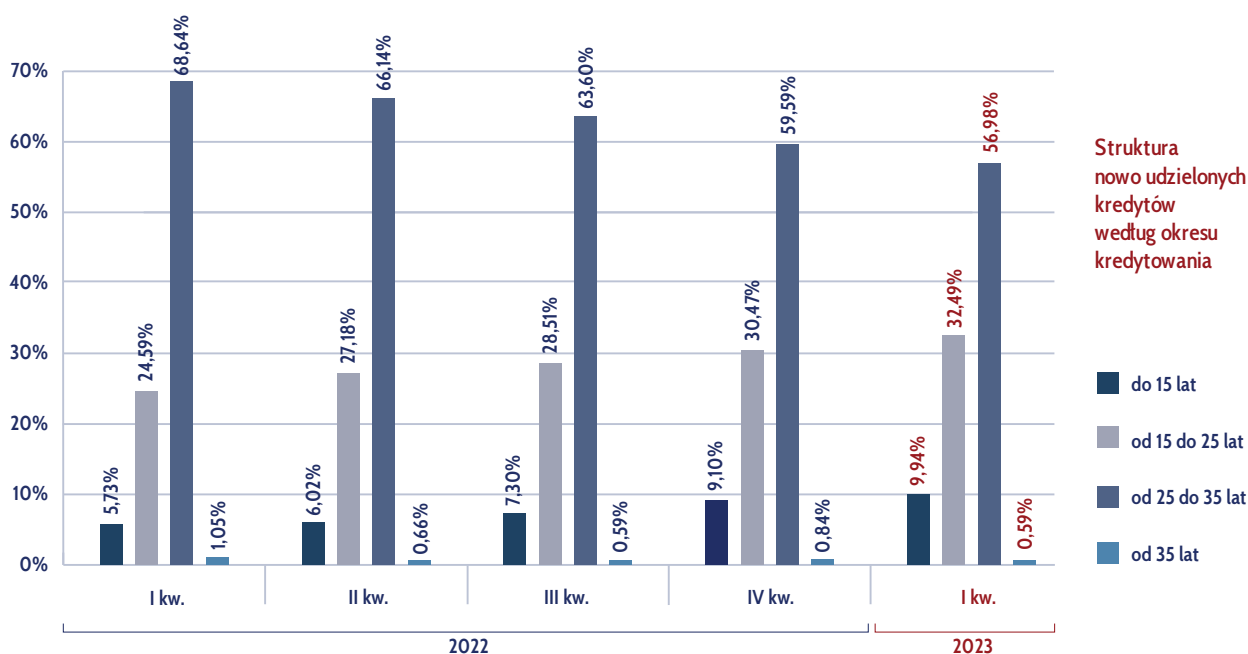
Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów

ŹRÓDŁO: SARFIN

Okres kredytowania

W I kwartale 2023 roku w strukturze nowych kredytów mieszkaniowych ze względu na okres kredytowania ponownie zanotowano wzrosty udziałów w kategoriach kredytów o okresie zapadalności do 15 oraz od 15 do 25 lat. Ich udziały w rynku wyniosły odpowiednio **9,94%** i **32,49%**, zatem wzrosły odpowiednio o **0,84 p.p.** i **2,02 p.p.** W dwóch pozostałych kategoriach zanotowano spadki: o **2,60 p.p.** w przypadku kredytów zaciągniętych na okres od 25 do 35 lat i o **0,25 p.p.** w przypadku kredytów o okresie zapadalności powyżej 35 lat.

W porównaniu do wyników notowanych w I kwartale 2022 roku, w strukturze portfela nowo udzielonych kredytów pod względem okresu zapadalności kredytów wzrosły udziały kredytów o okresie zapadalności do 15 lat (o **4,21 p.p.**) oraz od 15 do 25 lat (o **7,90 p.p.**), spadły natomiast udziały pozostałych kategorii – odpowiednio o **11,66 p.p.** w przypadku kredytów między 25 i 35 lat i o **0,46 p.p.** w przypadku kredytów o okresie zapadalności powyżej 35 lat.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	I kw. 2022	II kw. 2022	III kw. 2022	IV kw. 2022	I kw. 2023
do 15 lat	5,73%	6,02%	7,30%	9,10%	9,94%
od 15 do 25 lat	24,59%	27,18%	28,51%	30,47%	32,49%
od 25 do 35 lat	68,64%	66,14%	63,60%	59,59%	56,98%
od 35 lat	1,05%	0,66%	0,59%	0,84%	0,59%

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania

ŹRÓDŁO: SARFIN

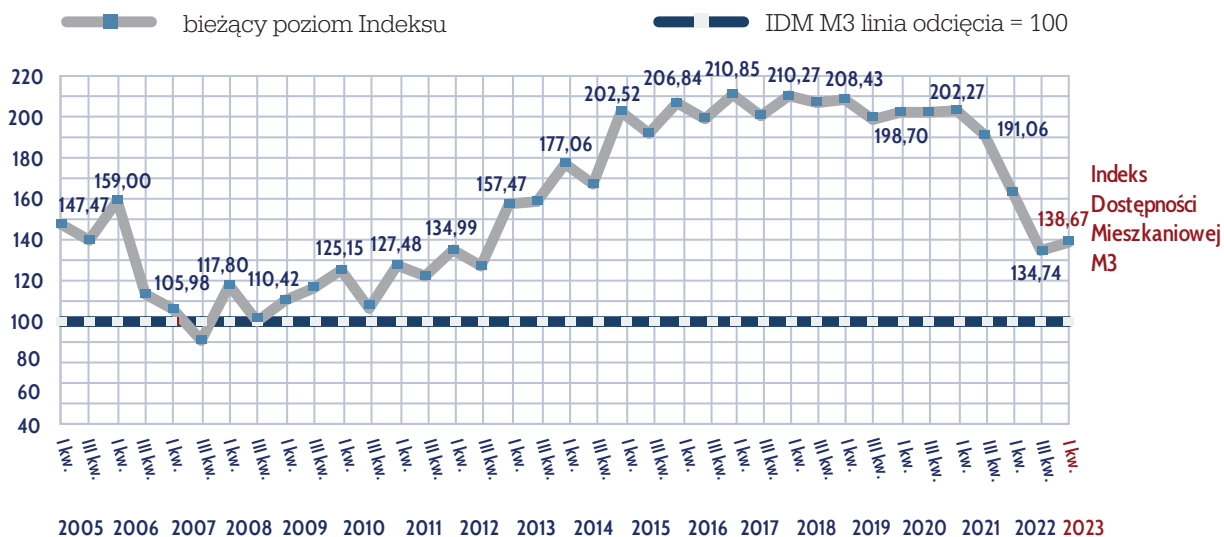
Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

Prezentowany w Raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM) M3** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Wpływ na spadek dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w I kwartale 2023 roku miały:

- niewielki wzrost średnich cen transakcyjnych w badanym segmencie lokali mieszkalnych (o powierzchni użytkowej od 45 do 55 m²) w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – o **1,29%** w stosunku do IV kwartału 2022 roku;
- niewielki spadek oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w I kwartale 2023 roku wyniosło **8,82%** (w IV kwartale 2022 roku oprocentowanie wyniosło **9,29%**);

- wzrost średnich dochodów rodziny brutto o **3,05%** w I kwartale 2023 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 **4,30%** w odniesieniu do IV kwartału 2022.

Dochód rozporządzalny dla IDM M3 (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 2,85%. Po uwzględnieniu wzrostu cen mieszkań, notowania indeksu dostępności mieszkaniowej w I kwartale 2023 roku wzrosły nieznacznie, o **7,30 pkt.**, tj. do poziomu **138,67 pkt.**

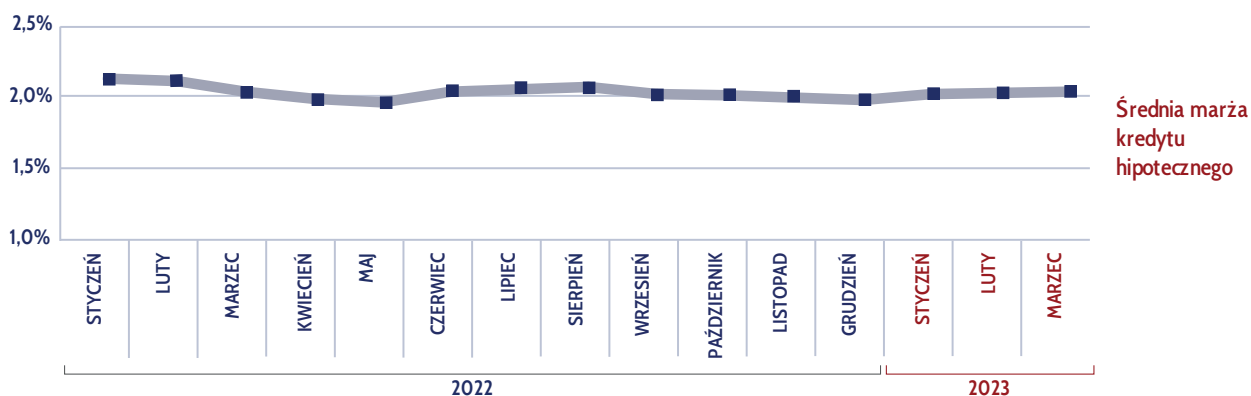


ŹRÓDŁO: ZBP, CENTRUM AMRON

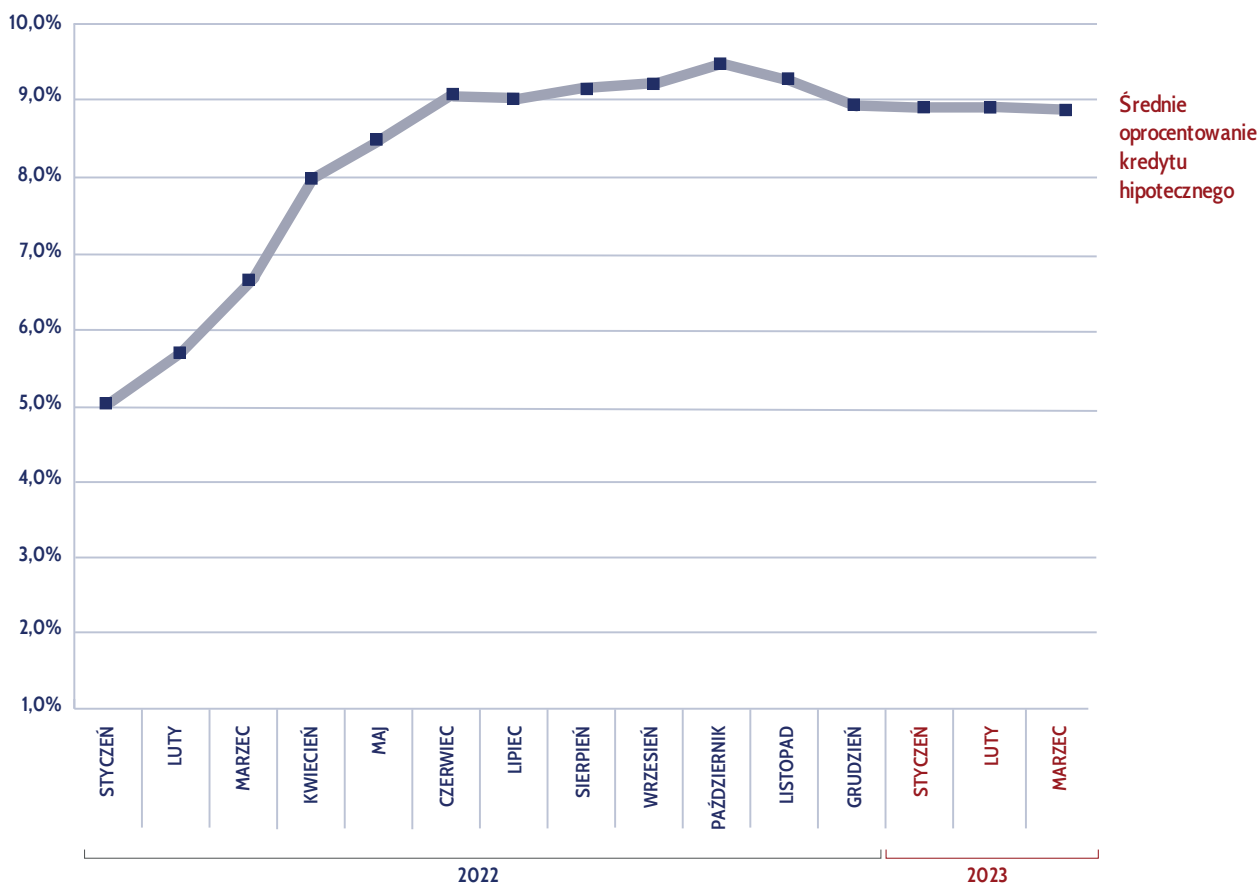
Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

Na koniec I kwartału 2023 r. średnia marża ofertowa kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) wyniosła **2,01%**, czyli więcej o **0,01 p.p.** w porównaniu do końca IV kwartału 2022 roku. W odniesieniu do stanu na koniec analogicznego okresu 2022 roku, średnia marża kredytu hipotecznego nie zmieniła się.

Średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego na koniec I kwartału 2023 roku wyniosło **8,90%**, czyli o **0,04 p.p.** mniej w porównaniu z końcem poprzedniego kwartału. W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, przeciętne oprocentowanie było wyższe o **2,12 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

Dane Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące wyników rynku mieszkaniowego wskazują na utrzymującą się obniżoną aktywność inwestorów. W stosunku do notowań z poprzedniego kwartału, liczba mieszkań oddanych do użytkowania w I kwartale 2023 r. była niższa o **22,99%** (oddano do użytkowania **54 885** mieszkań). O **8,56%** wzrosła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto – w badanym okresie było ich **38 573**. Do **51 617** (o **13,87%**) spadła natomiast liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym.

W porównaniu do I kwartału 2022 roku spadła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (była niższa o **27,61%** niż rok wcześniej) oraz liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (niższa o **33,66%**). Liczba mieszkań oddanych do użytkowania była nieznacznie, zaledwie o **0,08%** wyższa niż rok wcześniej.



ŹRÓDŁO: GUS

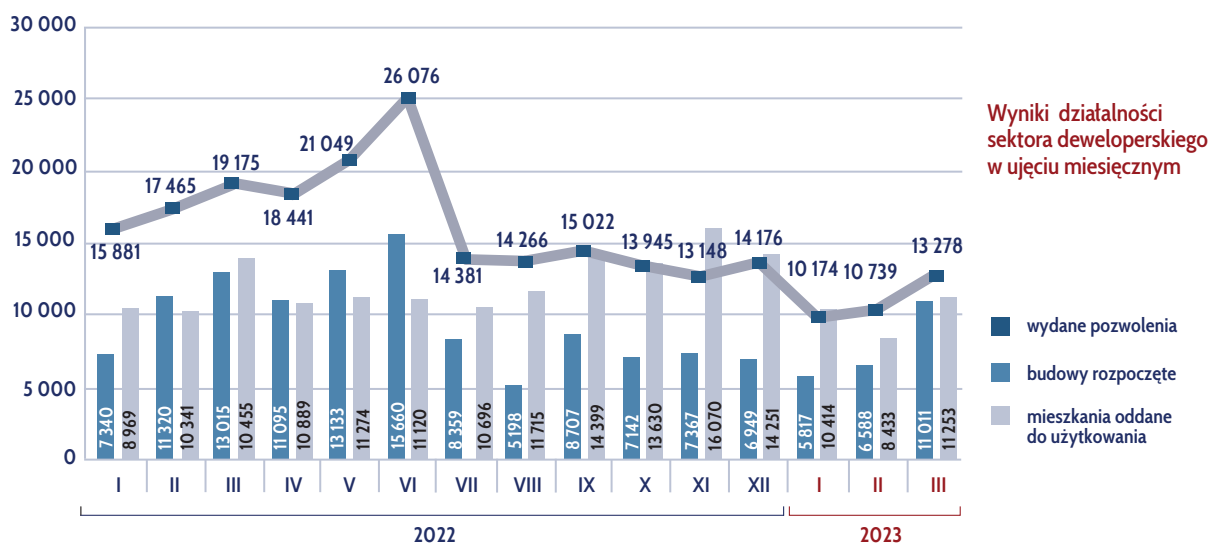
Wyniki działalności sektora deweloperskiego

W pierwszym kwartale bieżącego roku deweloperzy rozpoczęli budowę **23 416** mieszkań, a więc o **9,12%** więcej niż kwartał wcześniej. Liczba mieszkań, na budowę których deweloperzy uzyskali w tym okresie pozwolenie, wyniosła **34 191**, co oznaczało spadek o **17,15%**. Spadek odnotowano również w kategorii mieszkań oddanych do użytkowania. W pierwszym kwartale roku było ich **30 100**, a zatem o **31,51%** mniej niż w kwartale poprzednim. Utrzymujące się obniżone wyniki aktywności deweloperów przypisać można zarówno czynnikom sezonowym, jak i dostosowywania przez deweloperów podaży mieszkań do zredukowanego popytu.

W porównaniu do wyników osiągniętych przez sektor deweloperski w analogicznym okresie poprzedniego roku, zanotowano spadki dwóch wskaźników. O **26,07%** spadła liczba mieszkań,

których budowę rozpoczęto, natomiast liczba mieszkań, na budowę których deweloperzy uzyskali pozwolenie, była niższa o **34,27%**. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła w tym okresie o **1,13%**.

W I kwartale 2023 roku liczba pozwoleń na budowę mieszkań uzyskanych przez deweloperów stanowiła **66,24%** wszystkich pozwoleń na budowę uzyskanych w sektorze budownictwa mieszkaniowego (mniej o **2,62 p.p.** w stosunku do poprzedniego kwartału). Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęli deweloperzy, stanowiła **60,71%** wszystkich rozpoczętych inwestycji (więcej o **0,31 p.p.** niż kwartał wcześniej), a liczba mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów stanowiła **54,84%** wszystkich ukończonych mieszkań (mniej o **6,83 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału).



ŹRÓDŁO: GUS

	I kw. 2022	II kw. 2022	III kw. 2022	IV kw. 2022	I kw. 2023
wydane pozwolenia	52 020	64 984	43 057	41 269	34 191
budowy rozpoczęte	31 675	39 888	22 264	21 458	23 416
mieszkania oddane do użytkowania	29 765	33 283	36 353	43 951	30 100

ŹRÓDŁO: GUS

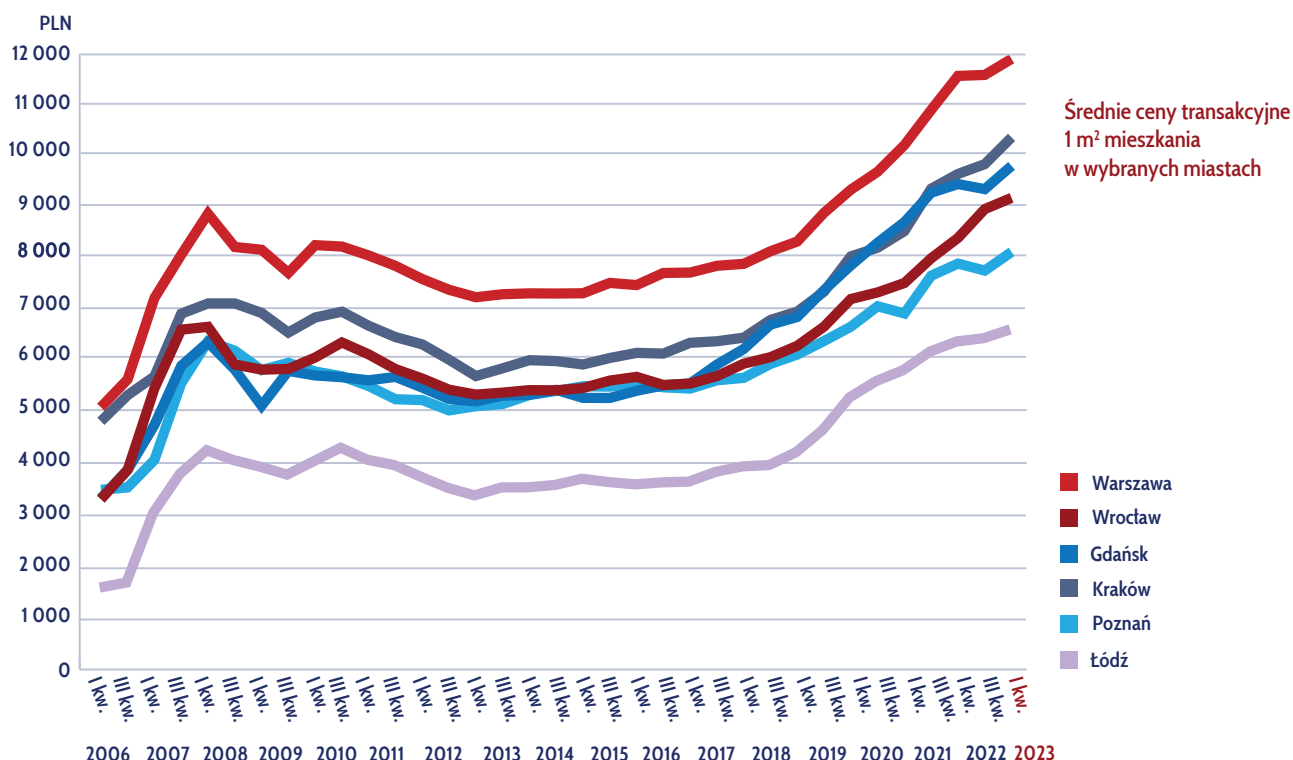
Wyniki działalności sektora deweloperskiego w okresie I kw. 2022 r. – I kw. 2023 r.

Średnie ceny transakcyjne mieszkań

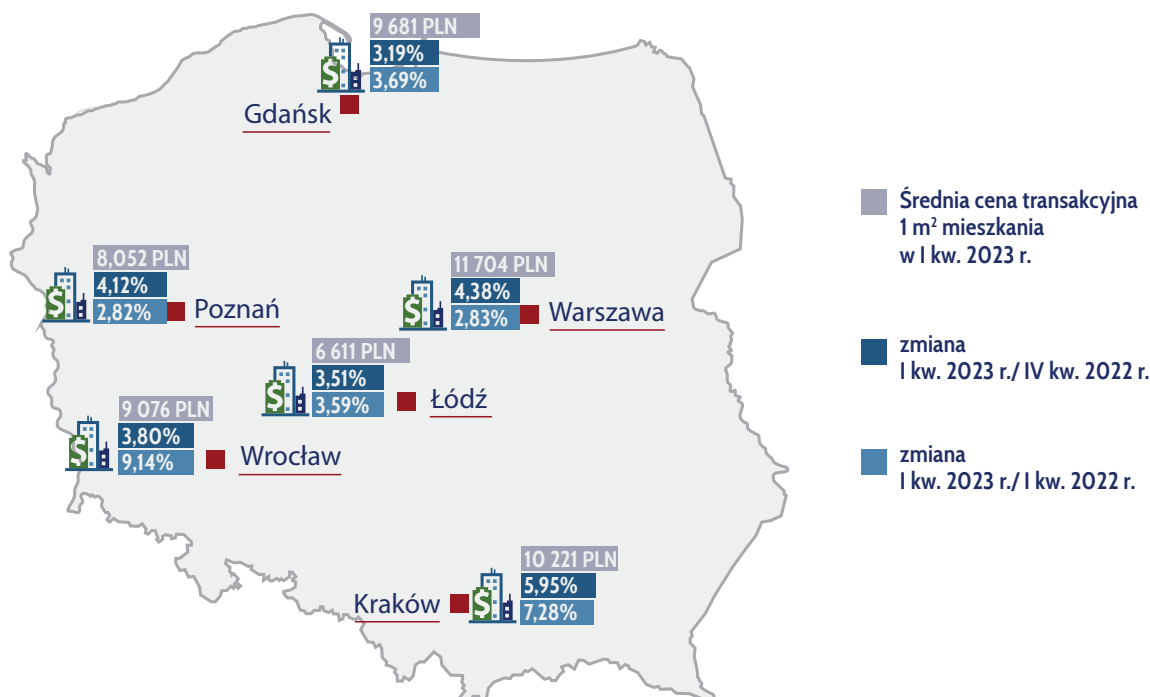
W pierwszym kwartale bieżącego roku, po kilku okresach zmiennej dynamiki średnich cen mieszkań odnotowaliśmy wyraźne wzrosty cen średnich na rynkach mieszkaniowych największych miast Polski. Największe wzrosty zanotowano przy tym w **Krakowie**, **Warszawie** i **Poznaniu** – odpowiednio o **5,95%**, **4,38%** i **4,12%**. Średnie ceny transakcyjne w I kwartale 2023 roku wyniosły w tych miastach kolejno **10 221 zł/m²**, **11 704 zł/m²** i **8 052 zł/m²**. Nieco niższe wzrosty cen zanotowano we Wrocławiu (o **3,80%**), Łodzi (o **3,51%**) i **Gdańsku**, gdzie zanotowano najniższą dynamikę ceny średniej – **3,19%**.

Mimo notowanych wzrostów cen, w przypadku większości badanych lokalizacji nadal mieliśmy do czynienia z kontynuacją spadków średnich cen w ujęciu realnym. Wyjątkami są tu **Kraków** i **Warszawa**, w których w pierwszym kwartale roku wzrost średniej ceny nieznacznie przekroczył tempo inflacji.

W relacji do analogicznego okresu 2022 roku, największe wzrosty przeciętnej ceny mieszkania zarejestrowano we Wrocławiu (o **9,14%**) i Krakowie (**7,28%**). Najniższy wzrost wystąpił natomiast w Poznaniu – **2,82%** oraz w **Warszawie** – **2,83%**.



ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

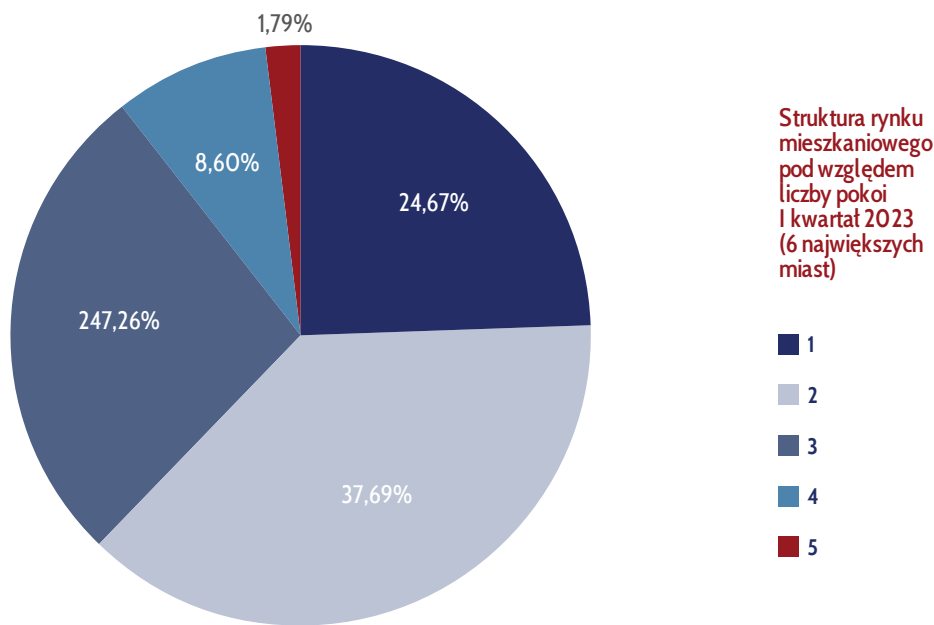
Średnie ceny
transakcyjne
1 m² mieszkania
w wybranych
miastach
[PLN]

OKRES	WARSZAWA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2015	7 267	5 475	5 289	5 921	5 509	3 782
II kw. 2015	7 354	5 534	5 253	5 973	5 454	3 732
III kw. 2015	7 463	5 617	5 287	6 044	5 502	3 720
IV kw. 2015	7 339	5 563	5 343	6 013	5 426	3 742
I kw. 2016	7 422	5 687	5 423	6 141	5 564	3 677
II kw. 2016	7 503	5 554	5 388	6 279	5 429	3 621
III kw. 2016	7 651	5 533	5 525	6 128	5 489	3 714
IV kw. 2016	7 527	5 540	5 687	6 310	5 530	3 898
I kw. 2017	7 659	5 560	5 562	6 332	5 465	3 729
II kw. 2017	7 704	5 585	5 717	6 202	5 445	3 864
III kw. 2017	7 787	5 701	5 919	6 361	5 622	3 913
IV kw. 2017	7 882	5 928	6 162	6 489	5 727	3 972
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

ŹRÓDŁO: AMRON

Mieszkania dwupokojowe są najliczniejszą grupą mieszkań podlegającą obrotowi. W I kwartale 2023 roku na rynkach mieszkaniowych największych sześciu miast Polski łącznie stanowiły przedmiot **37,69%** transakcji. Drugą pod względem częstotliwości obrotu grupą mieszkań

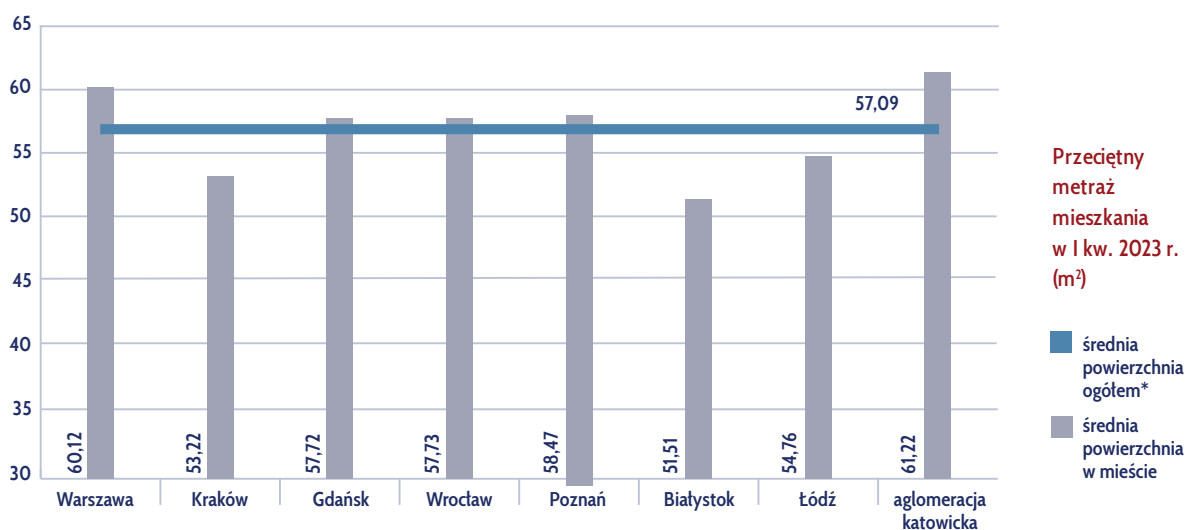
były mieszkania trzypokojowe, których udział w rynku wyniósł **27,26%**. Zdecydowanie najrzadziej kupowano mieszkania największe – pięciopokojowe i większe. Ich udział w strukturze obrotu w badanym okresie wyniósł zaledwie **1,79%**.



ŹRÓDŁO: AMRON

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań, które były przedmiotem obrotu w I kwartale 2023 roku w ośmiu największych aglomeracjach Polski, wzrosła w porównaniu do notowanej w poprzednim kwartale i wyniosła **57,09 mkw.** Najwyższą średnią

powierzchnię sprzedanych mieszkań odnotowano w aglomeracji katowickiej (**61,22 mkw.**) oraz Warszawie (**60,12 mkw.**), natomiast najmniejsze mieszkania były przedmiotem obrotu w Białymstoku, gdzie przeciętny metraż wyniósł **51,21 mkw.**



* w ośmiu badanych lokalizacjach

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.

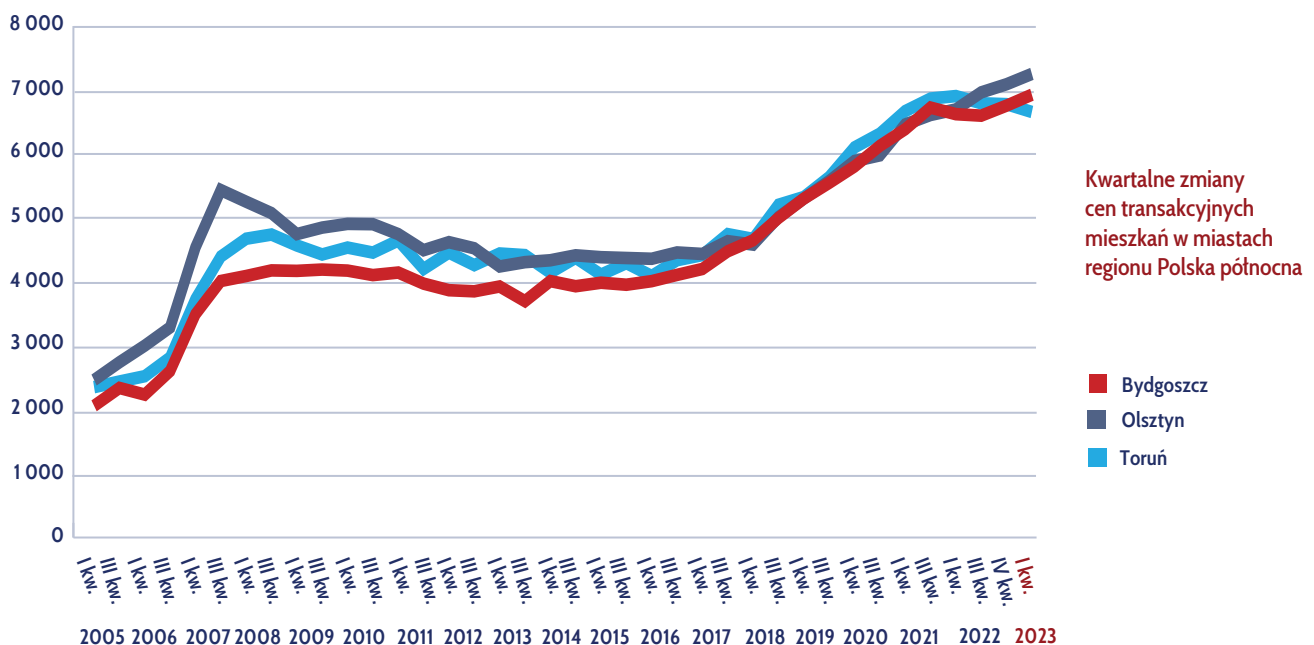
Region – Polska północna

W I kwartale 2023 roku, wśród miast regionu północnego najwyższą cenę średnią 1 metra kwadratowego mieszkania zanotowano w **Olsztynie** – **7 119 zł**, co oznaczało wzrost o **2,28%** wobec wartości notowanej kwartał wcześniej. Najwyższą dynamikę średniej ceny w porównaniu z IV kwartałem 2022 roku

– wzrost o **2,52%** – zanotowano w **Bydgoszczy**. Spadek średniej ceny o **1,80%**, do **6 534 zł** wystąpił natomiast w **Toruniu**. W relacji do I kwartału ubiegłego roku, spadek średniej ceny zanotowano również w **Toruniu** – o **3,60%**. Średnia cena w **Olsztynie** była wyższa niż rok wcześniej o **8,31%**, a w **Bydgoszczy** – o **4,6%**.

miasto	Cena w I kw. 2023	Zmiana I kw.2023/IV kw. 2022	Zmiana I kw. 2023/I kw. 2022
Bydgoszcz	6 797	2,52%	4,60%
Olsztyn	7 119	2,28%	8,31%
Toruń	6 534	-1,80%	-3,60%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

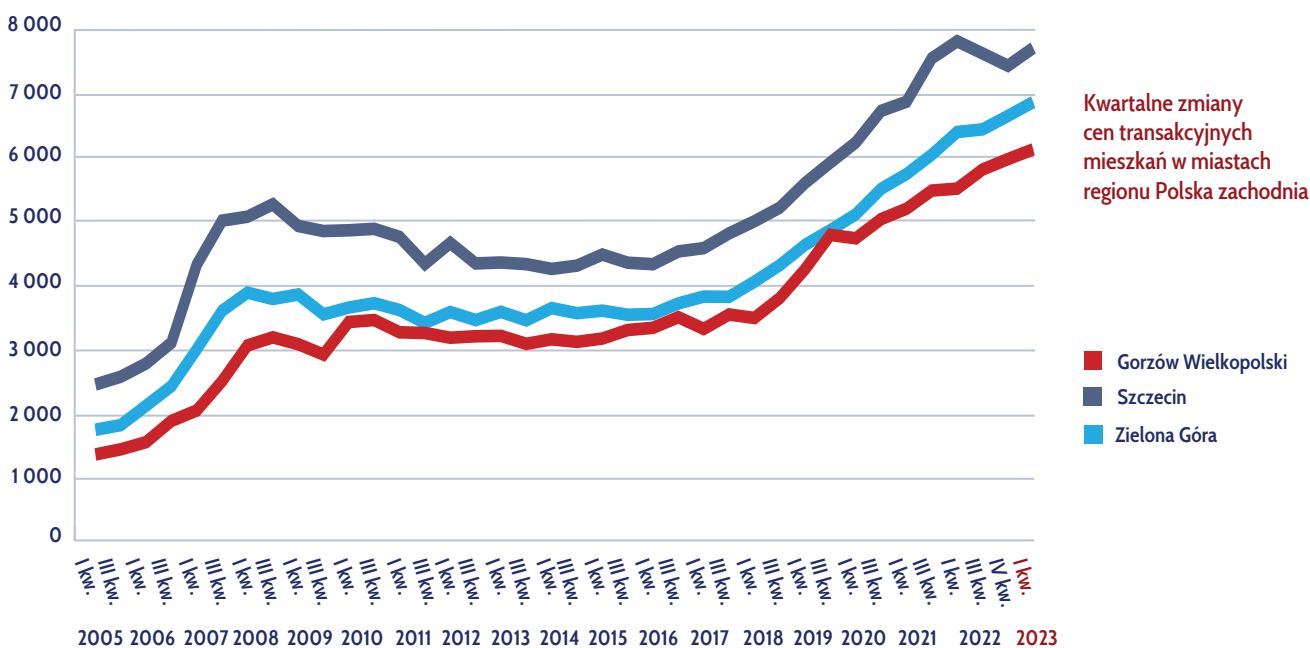
Region – Polska zachodnia

Wśród miast Polski zachodniej najwyższą cenę średnią zanotowano w **Szczecinie**. W I kwartale 2023 roku średnia cena metra kwadratowego mieszkania wynosiła tam przeciętnie **7 562 zł** i była wyższa od notowanej kwartał wcześniej o **3,76%**. Ponownie również w **Szczecinie** zanotowano

w I kwartale 2023 najwyższą kwartalną dynamikę średniej ceny. Najniższą cenę średnią notowano w **Gorzowie Wielkopolskim** – **6 002 zł**. W ujęciu rocznym najwyższą dynamikę cen zanotowano również w **Gorzowie Wielkopolskim** – wzrost o **11,16%**.

miasto	Cena w I kw. 2023	Zmiana I kw.2023/IV kw. 2022	Zmiana I kw. 2023/I kw. 2022
Gorzów Wielkopolski	6 002	2,56%	11,16%
Szczecin	7 562	3,76%	-1,33%
Zielona Góra	6 731	3,29%	7,34%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

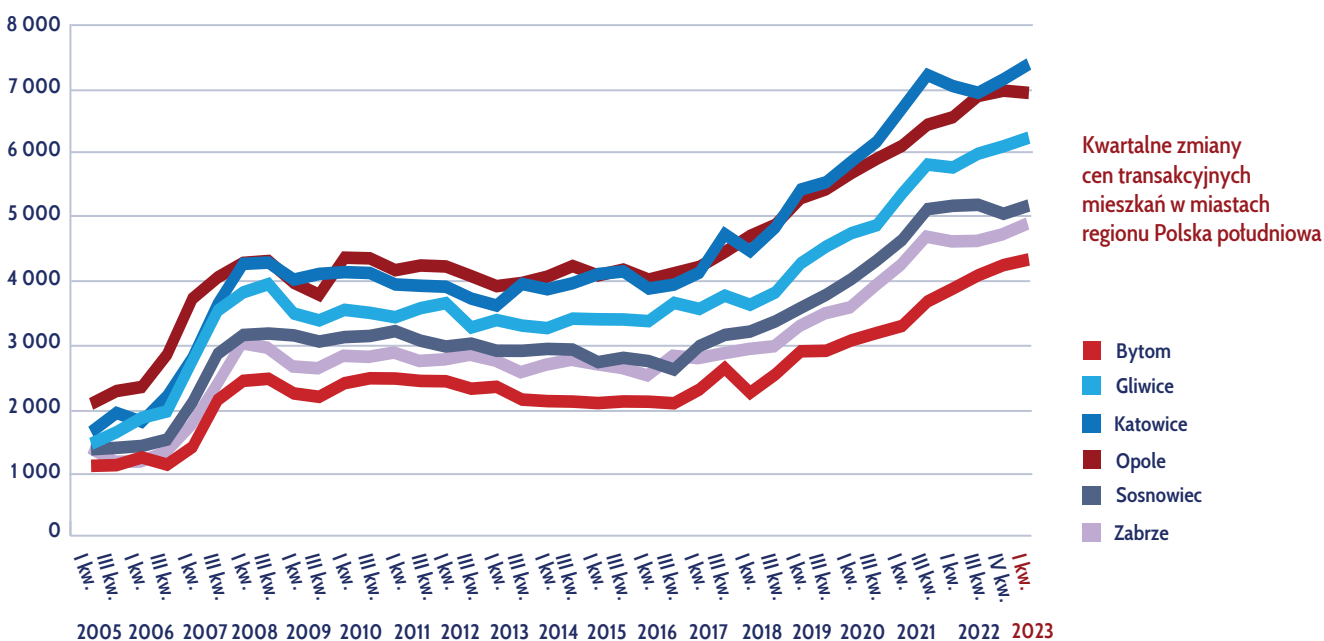
Region – Polska południowa

Najdroższym miastem regionu pozostają **Katowice**. Średnia cena metra kwadratowego mieszkania w I kwartale 2023 roku wynosiła tam **7 243 zł** i była wyższa od notowanej kwartał wcześniej o **3,33%**. Wyższą dynamikę wzrostu średniej ceny w badanym okresie zanotowano tylko w **Zabrzu** – o **3,59%**. Nieznaczny spadek średniej ceny

zanotowano w **Opolu** – o **0,52%**. W pozostałych ośrodkach regionu zanotowano wzrosty średnich cen – od **2,08%** w **Bytomiu** do **3,33%** w **Katowicach**. W ujęciu rocznym miastem o najwyższej dynamice cen pozostaje **Bytom**, gdzie średnia cena notowana w pierwszym kwartale 2023 r. była wyższa o **11,83%** od wartości notowanej rok wcześniej.

miasto	Cena w I kw. 2023	Zmiana I kw.2023/IV kw. 2022	Zmiana I kw. 2023/I kw. 2022
Bytom	4 240	2,08%	11,83%
Gliwice	6 113	2,22%	8,11%
Katowice	7 243	3,33%	4,90%
Opole	6 799	-0,52%	5,80%
Sosnowiec	5 071	2,57%	0,10%
Zabrze	4 818	3,59%	6,03%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

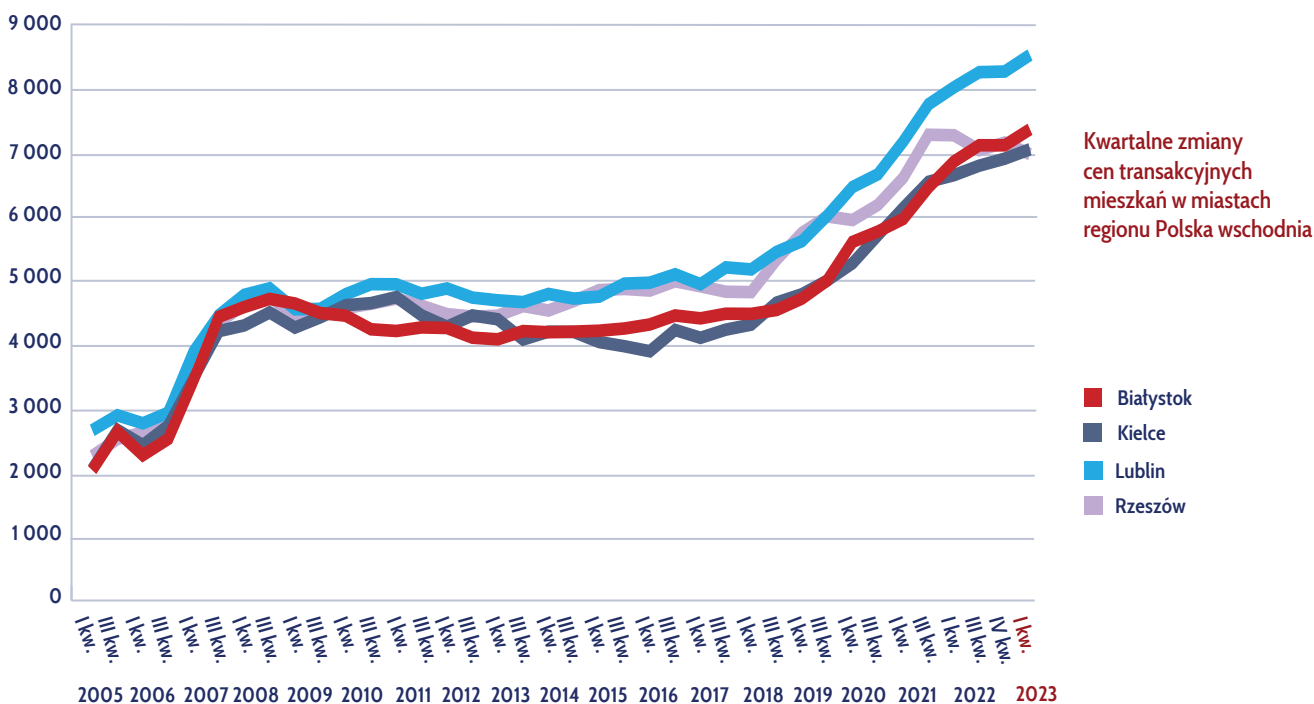
Region – Polska wschodnia

W I kwartale 2023 roku w grupie miast Polski wschodniej najwyższą cenę średnią zanotowano w **Lublinie** – **8 377 zł**. Również w **Lublinie** zanotowano największą dynamikę cen – wzrost o **3,14%** wobec wartości notowanej kwartał wcześniej. Najniższą cenę średnią zanotowano w tym samym

okresie w **Rzeszowie** – **6 853 zł**. W ujęciu rocznym największą zmianę cen mieszkań zanotowano w **Białymstoku**, gdzie cena notowana w I kwartale 2023 roku była wyższa o **7,35%** od notowanej rok wcześniej.

miasto	Cena w I kw. 2023	Zmiana I kw.2023/IV kw. 2022	Zmiana I kw. 2023/I kw. 2022
Białystok	7 233	3,53%	7,35%
Kielce	6 929	2,13%	6,10%
Lublin	8 377	3,14%	6,31%
Rzeszów	6 853	-2,52%	-4,08%

ŹRÓDŁO: AMRON



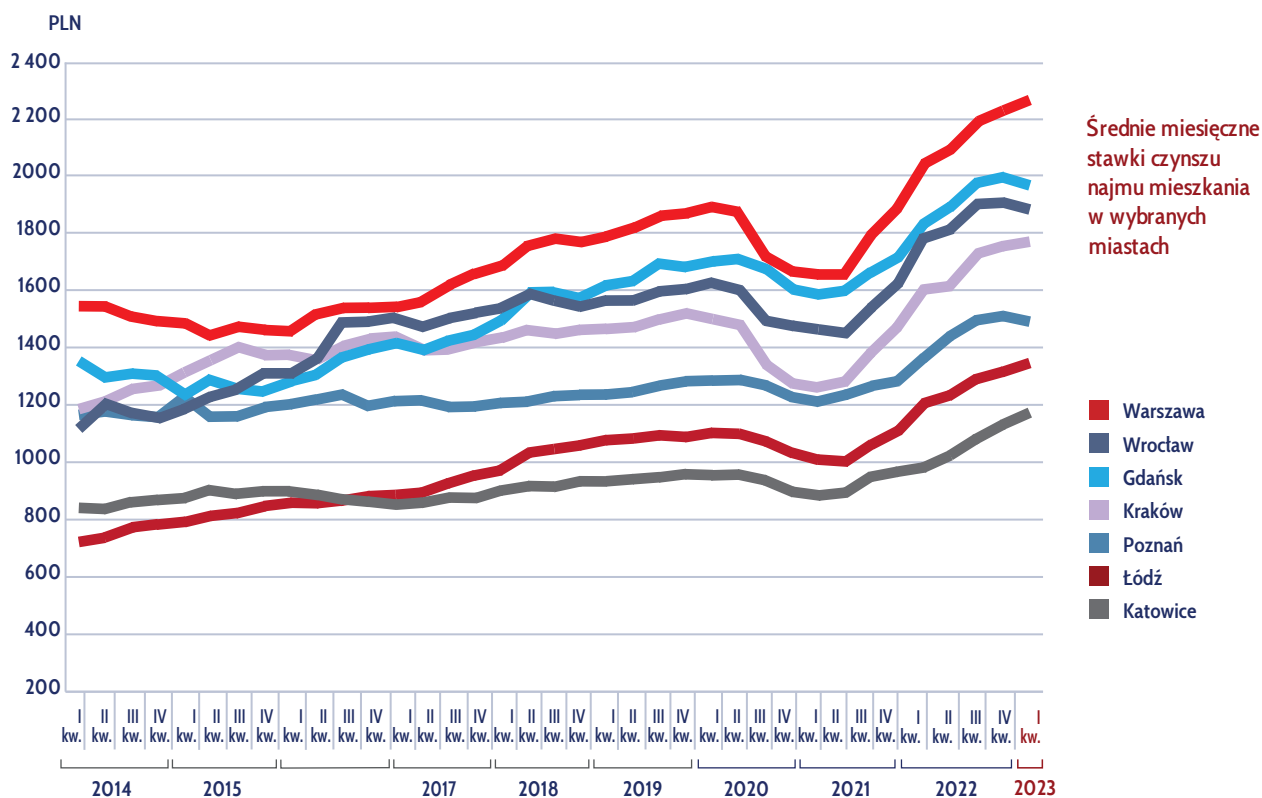
ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

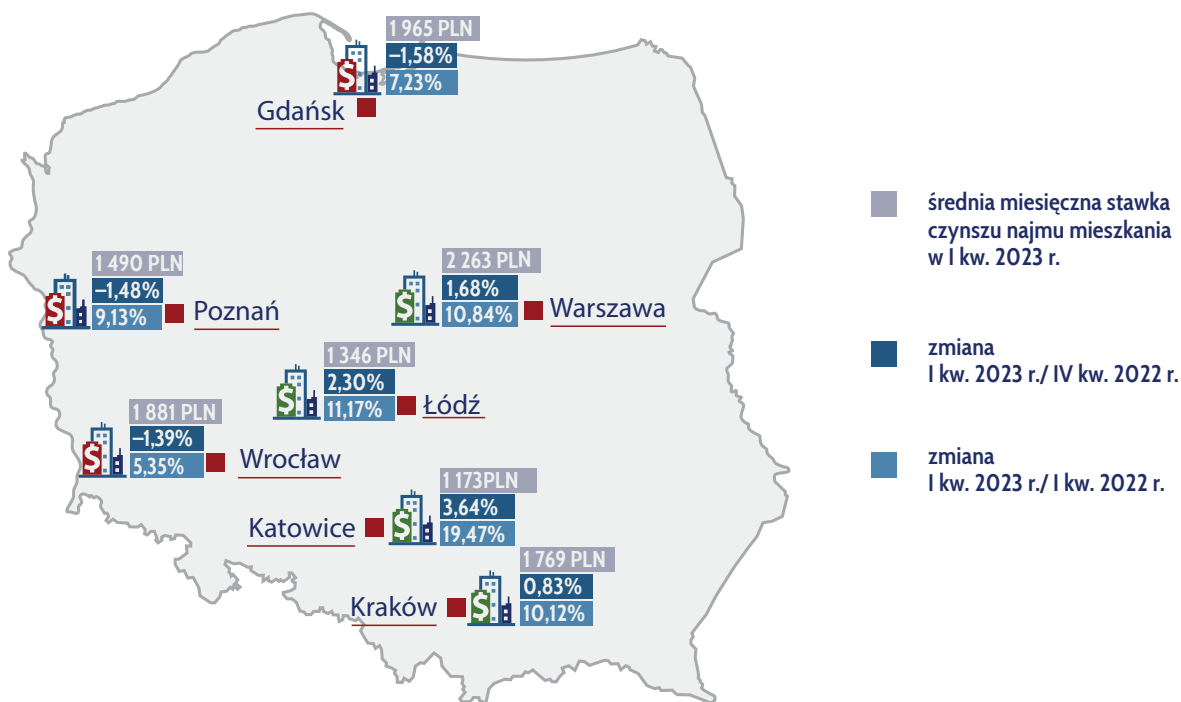
Po dwóch zasadniczych czynnikach, które kształtowały popyt w kilku ostatnich kwartałach (tj. zapotrzebowanie ze strony uchodźców z Ukrainy i popyt „przeniesiony” z rynku mieszkaniowego po podwyżce stóp procentowych), praktycznie nie ma już śladu. Pierwszy kwartał 2023 roku na rynku najmu przyniósł natomiast zdecydowany wzrost podaży mieszkań w większości największych miast Polski (mierzony liczbą ofert). W kolejnych kwartałach można zatem spodziewać się ograniczenia tempa wzrostów czynszów bądź nawet ich spadków. W pierwszym kwartale roku notowaliśmy wyraźne zróżnicowanie tempa wzrostu stawek czynszu w poszczególnych lokalizacjach. Podkreślić jednocześnie trzeba,

że tempo tych zmian jest zdecydowanie niższe niż w poprzednich kwartałach, co oczywiście w części przypisać należy również czynnikom sezonowym.

Najwyższy wzrost w stosunku do poziomu czynszu notowanego w poprzednim kwartale odnotowano w Katowicach – **3,64%** (do **1 173 zł**) i Łodzi – o **2,30%** (**1 346 zł**). Nieco wolniej rosły stawki czynszu w **Warszawie** – o **1,68%** (**2 263 zł**) i w **Krakowie** – **0,83%** (**1 769 zł**). W pozostałych badanych miastach notowano spadki średnich czynszów najmu – o **1,58%** w **Gdańsku** (**1 902 zł**), **1,48%** w **Poznaniu** (**1 490 zł**) i o **1,39%** we **Wrocławiu** (**1 881 zł**).



ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCLAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2014	1 544	841	1 116	1 353	1 185	1 165	722
II kw. 2014	1 543	837	1 205	1 295	1 212	1 177	737
III kw. 2014	1 507	862	1 172	1 311	1 255	1 164	773
IV kw. 2014	1 491	869	1 152	1 302	1 265	1 157	784
I kw. 2015	1 486	876	1 187	1 229	1 313	1 228	791
II kw. 2015	1 440	905	1 230	1 290	1 356	1 156	813
III kw. 2015	1 472	891	1 254	1 256	1 404	1 160	823
IV kw. 2015	1 461	899	1 314	1 246	1 373	1 192	847
I kw. 2016	1 456	899	1 307	1 282	1 375	1 202	859
II kw. 2016	1 518	887	1 358	1 305	1 357	1 219	857
III kw. 2016	1 538	870	1 494	1 368	1 405	1 237	867
IV kw. 2016	1 539	864	1 490	1 394	1 431	1 194	884
I kw. 2017	1 540	852	1 505	1 416	1 438	1 214	886
II kw. 2017	1 559	859	1 470	1 389	1 390	1 216	894
III kw. 2017	1 617	877	1 502	1 424	1 393	1 193	927
IV kw. 2017	1 659	874	1 521	1 445	1 417	1 196	955

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

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	2 263	1 173	1 881	1 965	1 769	1 490	1 346

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

ŹRÓDŁO: AMRON

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

opodatkowaniem, bez uwzględniania czynszu dla administracji, wynagrodzenia podmiotów zarządzających najmem, bez prognozowanych i bieżących opłat za media i tym podobnych kosztów dodatkowych najmu.



FRAGMENT

prof. Jacek Łaszek

Szkoła Główna Handlowa

Interferencja cykli mieszkaniowych w Polsce – wygaszenie, mega boom czy bust?

Cykle mieszkaniowe to standard rynku nieruchomości, w tym mieszkaniowych (sztywna podaż vs szybkie zmiany popytu). Są one słabo porównywalne zarówno w skali krajowej, jak też międzynarodowej ze względu na wielość wzajemnie oddziałujących czynników. Można jednak zaryzykować tezę i udowodnić ją statystycznie, że większość z nich jest wynikiem cykli finansowych, czyli cykli stopy procentowej, dla których z kolei decydujące znaczenie ma polityka monetarna i fiskalna, czyli polityka makroekonomiczna współczesnego państwa. Cały problem polega na tym, że reakcje tego sektora na politykę makroekonomiczną są znacznie silniejsze niż w odniesieniu do pozostałej gospodarki, co powoduje znane problemy z cyklami a nierzadko kryzysami nieruchomościowymi. Stąd taka waga, jaką w obecnych czasach przywiązuje się do monitoringu tego sektora zarówno w skali krajowej, jak też międzynarodowej (ECB i ESRB).

Mechanizm cyklu jest podobny do fali podłużnej, a więc zakłóceń jakiegoś ośrodka czy pola, a jej kształt, podobnie jak amplituda i długość, nie są regularne, co jest wynikiem oddziaływania wielu dodatkowych interferujących czynników (demografia, spekulacja, szoki gospodarcze i polityczne, itp.). Czynniki te, podobnie jak w fizyce, interferują z rozwijającym się cyklem zwiększając lub redukując jego amplitudę i długość, w zależności od tego jak są przesuwane fazowo. Co jednak nastąpi, gdy na prawie klasyczny, długookresowy cykl finansowy w fazie boomu budowlanego nałożą się kolejno dwa silne szoki – bardziej popytowy oraz bardziej podażowy. Co przeważy? Taki ciekawy dla

ekonomisty, chociaż zapewne mniej ciekawy dla uczestników rynku, przypadek obserwujemy właśnie w Polsce.

Polski sektor nieruchomości wszedł w fazę rozwoju po GFC około roku 2013, na co wpływ, obok poprawiającej się koniunktury gospodarczej, miała polityka monetarna stymulująca poprzez niskie stopy szybki rozwój sektora. Stopy procentowe były jednak znacząco wyższe niż w UE, toteż szybki rozwój generował boom budowlany przy relatywnie niskim poziomie napięć. Szok Covidowy 2019 spowodował głównie silną redukcję popytu, co skutkowało silną reakcją monetarną (silne obniżki stóp) i fiskalną (subsydia) i spowodowało w 2020 przyspieszenie ogólnej inflacji i gwałtowny wzrost popytu i cen, zwłaszcza terenów budowlanych. W kolejnym roku wojna rosyjsko-ukraińska spowodowała gwałtowny wzrost cen nośników energii i materiałów budowlanych oraz spadek popytu przyspieszony wzrostem stóp procentowych (inflacja) i zaostrzonymi wymogami kredytowymi (bufor dochodowy). Wzrost kosztów produkcji i spadek popytu skutkowało slumpflacją, czyli spadkiem sprzedaży i produkcji oraz szybkim wzrostem cen. Jednak wysoka inflacja napędza popyt inwestycyjny, a wobec spadku popytu na własność rośnie popyt na wynajem. Jednocześnie deweloperzy umiejętnie zarządzają produkcją i sprzedażą. W konsekwencji wydaje się, że sektor i gospodarka powoli będą odzyskiwać równowagę, ale jest to stan na dzisiaj a rzeczywistość, jak widać, potrafi i lubi zaskakiwać.

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



System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami

System AMRON to działająca od 19 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 4,1 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).

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

Centrum AMRON

ul. Leona Kruczkowskiego 8
00-380 Warszawa
www.amron.pl
raport@amron.pl