

# Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych  
i cenach transakcyjnych nieruchomości

# 4 / 2020



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

**Raport nr 46**

Data publikacji: 24 lutego 2021 r.



## ROZDZIAŁ 1

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

## ROZDZIAŁ 2

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

## ROZDZIAŁ 3

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

## ROZDZIAŁ 4

- 33 KOMENTARZ EKSPERTA
- 35 SYSTEM ANALIZ I MONITOROWANIA RYNKU OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI
- 35 SYSTEM ANALIZ RYNKU FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

# RAPORT W LICZBACH 2020/2019

## 476,267 mld zł

ogólna kwota zadłużenia  
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana  
2020 / 2019

7,48 %

2,472 mln	liczba czynnych umów kredytowych	3,47%	↓
204 170	liczba umów zawartych	9,29 pkt.	↓
60,671 mld zł	wartość umów zawartych	3,13 pkt.	↓
295 563 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	6,37%	↑
203,24 pkt	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	2,53 pkt.	↓
38,44%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	4,92 pkt. proc.	↓
98,79%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,3 pkt. proc.	↑
64,90%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	1,99 pkt. proc.	↑
10 081 zł	średnia cena transakcyjna 1m <sup>2</sup> mieszkania w Warszawie	11,75%	↑
1 666 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	10,83%	↓

# RAPORT W LICZBACH











## IV KW. 2020/III KW. 2020

# 476,267 mld zł

ogólna kwota zadłużenia  
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana  
IV kw. 2020 /III kw. 2020

1,81 % 

2,472 mln	liczba czynnych umów kredytowych	0,21%	
53 756	liczba umów zawartych	10,20%	
16,435 mld zł	wartość umów zawartych	16,22%	
305 093 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	5,47%	
203,24 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	0,97 pkt.	
34,60%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	3,68 pkt. proc.	
98,85%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,23 pkt. proc.	
66,34%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	3,23 pkt. proc.	
10 081 zł	średnia cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> mieszkania w Warszawie	5,36%	
1 666 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	2,83%	



POMIMO ZAGROŻENIA PANDEMICZNEGO ROK 2020 OKAZAŁ SIĘ DLA SEKTORA KREDYTÓW HIPOTECZNYCH ORAZ DLA RYNKU MIESZKANIOWEGO ROKIEM DOBRYM, A MOŻNA ZARYZYKOWAĆ STWIERDZENIE, ŻE BARDZO DOBRYM.

*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 szósta edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich. Przez ostatnie 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 czwartego kwartału i całego roku 2020 w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów oraz danych za rok 2019.

Pomimo zagrożenia pandemicznego rok 2020 okazał się dla sektora kredytów hipotecznych oraz dla rynku mieszkaniowego rokiem dobrym, a można zaryzykować stwierdzenie, że bardzo dobrym. **Rekordowa była liczba oddanych do użytkowania mieszkań, sięgająca 222 tys. mieszkań i domów jednorodzinnych.** Takie wyniki osiągało budownictwo mieszkaniowe w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku! Imponująca była również łączna wartość udzielonych w tym pandemicznym roku kredytów hipotecznych. **Z kwotą ponad 60 mld złotych sektor bankowy osiągnął drugi w okresie po transformacji wynik akcji kredytowej.** To był dobry rok również dla Centrum AMRON. **Zasoby bazy danych AMRON wzbogaciły się o ponad 212 tys. nowych rekordów o cenach transakcyjnych i wycenach wartości nieruchomości w okresie pandemii i przekroczyły poziom 3,5 mln rekordów.** To bardzo dobry wynik uwzględniając fakt, że banki udzieliły w roku 2020 ponad 204 tys. kredytów hipotecznych.

Po pierwszym szoku w wyniku pandemii i gwałtownym spadku popytu na kredyty mieszkaniowe w okresie marzec – maj minionego roku, od sierpnia popyt zaczął się stopniowo odbudowywać. Po zaostrzeniu warunków przyznawania kredytu mieszkaniowego w pierwszych miesiącach pandemii, od drugiego półrocza banki zaczęły stopniowo łagodzić kryteria polityki kredytowej. W całym 2020 roku liczba wniosków o kredyt mieszkaniowy spadła, w porównaniu z 2019 r., tylko o 0,6%, a liczba udzielonych kredytów była niższa zaledwie o 9,3%. Warto podkreślić, że ten rodzaj kredytu odnotował najniższy spadek popytu w porównaniu do wszystkich produktów kredytowych. Pod koniec roku **średnia wartość udzielonego kredytu mieszkaniowego uzyskała wręcz historyczny rekord w wysokości 305 tys. zł.**

Nie bez znaczenia dla utrzymania się tak wysokiej akcji kredytowej była seria obniżek stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego, dokonanych przez Radę Polityki Pieniężnej kolejno 18 marca (do 1,0%), 09 kwietnia (do 0,5%) i 29 maja (do 0,1%). W połączeniu z wciąż niepokojącą inflacją i zapowiedziami dodruku pieniędzy ograniczającymi zaufanie do ich przyszłej wartości, tak niskie stopy procentowe przekreśliły sensowność i opłacalność oszczędzania na lokatach bankowych. Można zatem powiedzieć, że Rada Polityki Pieniężnej swoimi decyzjami wysłała Polaków na zakupy, w tym, a być może przede wszystkim, na zakupy na rynku nieruchomości. Na koniec 2020 roku łączna liczba czynnych kredytów mieszkaniowych osiągnęła poziom **2 472 tys. sztuk,**

a całkowity stan zadłużenia z tego tytułu wyniósł **476,3 mld zł**.

Końcówka roku 2020 przyniosła dynamiczny wzrost udziału kredytów mieszkaniowych udzielonych w największych polskich aglomeracjach. Na koniec 2020 roku wyniósł on **73,46 %** i był wyższy od notowanego kwartał wcześniej aż o **6,31 p.p.** **Udział Warszawy w strukturze wszystkich nowo udzielonych kredytów w Polsce osiągnął rekordowy wynik 49,44%**. W odniesieniu do analogicznego okresu 2019 roku, udział Warszawy w rynku kredytów hipotecznych był wyższy aż o **10,46%**.

Na koniec roku 2020 średnia marża ofertowa wyniosła **2,28%**, czyli w odniesieniu do stanu na koniec roku 2019 roku była wyższa o **1,8 p.p.** W wyniku znacznej redukcji stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego na koniec roku 2020 roku wyniosło **2,49%**, czyli było o **1,33 p.p.** niższe w porównaniu z końcem roku 2019.

Mimo drugiej fali pandemii COVID-19 i związanych z nią obostrzeń, a także pesymistycznych informacji napływających z rynku najmu, rynki mieszkaniowe największych polskich miast pozostały stabilne. Sytuacja na rynku mieszkaniowym w IV kwartale 2020 roku kształtowana była przez te same czynniki, co w okresach wcześniejszych, do których zaliczyć należy przede wszystkim tani kredyt hipoteczny, brak alternatywy dla lokowania kapitału oraz dostępność cenową mieszkań. Z danych Centrum AMRON wynika jednak, że IV kwartał 2020 roku przyniósł wyraźny spadek dynamiki wzrostów cen na większości badanych rynków. W przypadku pięciu z nich zmiana średniej ceny metra kwadratowego mieszkania nie przekroczyła jednego procenta. Tak było w aglomeracji katowickiej, Wrocławiu, Gdańsku, Poznaniu i Łodzi.

Liderem wzrostu cen była w tym okresie Warszawa. Średnia cena metra kwadratowego mieszkania wyniosła tu w IV kwartale 2020 r. **10 081 zł** i była wyższa o **5,36%** od średniej notowanej kwartał wcześniej. Największy spadek średniej ceny odnotowano w Krakowie, o **1,44%** (do **8 015 zł**). W relacji do końca roku 2019, największe wzrosty przeciętnej ceny mieszkań zarejestrowano w aglomeracji katowickiej i Łodzi – odpowiednio o **15,52%** i **12,19%**. W Warszawie różnica ta wyniosła **11,75%**.

Jeśli któryś z segmentów rynku nieruchomości ucierpiał z powodu pandemii koronawirusa, to

jest nim na pewno segment mieszkań na wynajem. Jeszcze rok temu oczekiwano zwrotu z najmu na poziomie przekraczającym 6% rocznie. Dziś satysfakcjonujący jest poziom 3%. Wprowadzenie na wyższych uczelniach zajęć w trybie zdalnym, wprowadzenie przez znaczną część firm zdalnego trybu pracy oraz ograniczenia w ruchu turystycznym i wywołany nimi spadek popytu na najem krótkoterminowy to najważniejsze czynniki, które wpłynęły na pierwsze obniżki czynszów najmu widoczne już w drugim kwartale ubiegłego roku i wyraźnie spadkowy trend w III kwartale, który pogłębił się na koniec 2020 roku. IV kwartał 2020 roku przyniósł redukcje stawek czynszów w najmie prywatnym we wszystkich badanych miastach. Średni czynsz najmu mieszkania w Warszawie w IV kwartale 2020 roku wyniósł **1 666 zł** i był niższy od notowanego kwartał wcześniej o **2,83%**. Z najgłębszym spadkiem mieliśmy do czynienia w Krakowie i Gdańsku. W Gdańsku spadek średniego czynszu w tym okresie wyniósł **4,34%**, natomiast w Krakowie – **4,95%**. Rynek krakowski wydaje się być najbardziej dotkniętym trudną sytuacją na rynku najmu. Dzieje się tak zarówno ze względu na bardzo wysoką liczbę nieobecnych studentów, jak i znaczną liczbę mieszkań wynajmowanych dotychczas turystom w formie najmu krótkoterminowego. **W ujęciu rocznym spadek średniego czynszu w Krakowie wyniósł 16,05%**.

Czy rok 2021 będzie okresem kontynuacji dotychczasowych trendów? Prognozy na rok 2021 są oczywiście niezwykle trudne. Rzeczywiście jest tak dużo zmiennych, które mogą wpłynąć na rynek, że wszystkie próby prognozowania należy przyjmować z dużą rezerwą.

W ocenie Centrum AMRON ceny transakcyjne metra kwadratowego w bieżącym roku wciąż będą rosły, choć w tempie zdecydowanie mniejszym niż w latach 2018 - 2019. Wzrosty cen będą zresztą wynikały również z wyższych kosztów budowy, m.in. wywołanych nowymi wymogami efektywności energetycznej budynków. Ponadto podaż będzie pod presją, bo wciąż brakuje gruntów. Natomiast czynsze ustabilizują się na niższym, skorygowanym w ostatnim kwartale 2020 roku, poziomie.

Rynek mieszkaniowy wciąż jest nienasycony. Pamiętajmy, iż Polska nadal jest na tle krajów europejskich na ostatnim, czasem przedostatnim miejscu w rankingach zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli. W Polsce mamy wysoki deficyt mieszkań, co oznacza, że nowe lokale

będą znajdować nabywców. Sprzedaż mieszkań w 2021 roku będzie pochodną oferty dostępnej na rynku pierwotnym oraz wtórnym. Niskie stopy – po zapewnieniach Prezesa NBP ich utrzymania w kolejnym roku – będą nadal istotnym czynnikiem stymulującym popyt na mieszkania. Wszyscy oczekujemy szczepionki, która pozwoli na powrót do normalnego życia. Czekamy na napływ środków europejskich, m.in. z funduszu odbudowy, które zapewnią poczucie stabilności zatrudnienia, kluczowe dla podejmowania przez konsumentów decyzji o dużych wydatkach czy zaciąganiu długoterminowych zobowiązań.

Hamulcem kredytowania hipotecznego może się okazać pogarszająca się sytuacja banków, której same banki zapobiec nie będą w stanie, bo – przynajmniej na dwa najbardziej istotne zagrożenia – nie mają najmniejszego wpływu. Pierwszym czynnikiem, który może ograniczyć dalsze kredytowanie, jest możliwe pogorszenie się jakości spłaty kredytów udzielonych w poprzednich okresach, spowodowane zamrożeniem gospodarki, którego skutkiem będzie m.in. obniżenie wynagrodzeń, a czasami utrata miejsc pracy przez kredytobiorców. Z jednej strony możliwy będzie wzrost bezrobocia w wyniku wygaśnięcia ograniczeń w redukcji zatrudnienia, zapisanych w targach pomocowych, z drugiej jednak strony rynek pracy może się ożywić w przypadku ewentualnego dynamicznego wzrostu w drugim półroczu 2021 r. Drugim, jeszcze groźniejszym w skutkach finansowych obciążeniach banków, może okazać się nasilenie się akcji roszczeniowej kredytobiorców frankowych i kontynuowanie obecnej linii orzekania przez sądy.

Związek Banków Polskich od lat niezmiennie rekomenduje realizację w Polsce rozwiązań i instrumentów finansowych zapewniających w sąsiednich krajach nieporównywalnie efektywniejsze zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych obywateli. Niezbędne są rozwiązania systemowe, długoterminowe i powszechne. Musimy zrozumieć sens zbiorowego wysiłku i zaakceptować zaangażowanie środków publicznych na rozwiązywanie potrzeb mieszkaniowych. W interesie nas wszystkich. Ale muszą to być działania efektywne, budujące i wzmacniające zaufanie do państwa i wspólnoty.

Polityka mieszkaniowa rządu powinna zapewniać dostępność mieszkań na wynajem, ale nie powinna narzucać takiej opcji. W interesie gospodarki, ale również budowaniu dobrobytu obywateli, leży inspirowanie i wspieranie dążeń do własności mieszkaniowej. Własne mieszkanie stanowi bo-

wiem w rozwiniętych gospodarkach istotny element zabezpieczenia emerytalnego.

W połowie ubiegłego roku Związek Banków Polskich, wspólnie z Radą Przedsiębiorczości wystąpił do premiera Jarosława Gowina z szeroką paletą niezbędnych w naszej ocenie do zrealizowania działań. W ocenie Rady Przedsiębiorczości takie długoterminowe i systemowe rozwiązania pozwolą na poprawę sytuacji mieszkaniowej polskich rodzin oraz na wykorzystanie programu rozwoju budownictwa mieszkaniowego zarówno jako sposobu na wychodzenie z pandemicznego kryzysu, jak również jako jednego z filarów trwałego rozwoju i odbudowy gospodarczej naszego kraju.

To właśnie w okresach kryzysów gospodarczych jako sposób na wychodzenie z takich kryzysów pojawiały się w wielu krajach narodowe programy mieszkaniowe. Sprzyjają temu również niskie stopy procentowe. To dobry moment na uruchomienie kredytu o stałej stopie procentowej, na uruchomienie kredytu kontraktowego o stałej stopie w formule kas budowlanych, czy wreszcie na ostateczne udrożnienie kulejącego od 22 lat procesu emisji i obrotu listami zastawnymi. Sprawdzonych sposobów i mechanizmów na rozpędzenie tego koła zamachowego gospodarki, jakim może i powinno być budownictwo mieszkaniowe, jest wiele. Wystarczy, żeby osobom odpowiedzialnym za Polskę chciało się chcieć je wdrożyć.

Podstawą sukcesu może być tylko sprawnie działający system finansowania budownictwa mieszkaniowego. **Od wejścia Polski do Unii Europejskiej w maju 2004 roku jedynym trwałym i skutecznym instrumentem gwarantującym rozwój budownictwa mieszkaniowego jest bankowy kredyt hipoteczny, w tym również kredyt frankowy, który umożliwił realizację prawie 3 mln inwestycji mieszkaniowych.**

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

Mimo drugiej fali pandemii i związanych z nią ograniczeń zarówno rynek kredytów hipotecznych, jak i rynek nieruchomości mieszkaniowych pozostały stabilne. Nie uległy zmianom podstawowe czynniki kształtujące sytuację na obydwu rynkach – niskie stopy procentowe, tani kredyt hipoteczny, bardzo niska atrakcyjność oszczędzania na lokatach bankowych czy wysoka dostępność cenowa mieszkań. Podobnie jak w czasie pierwszej fali zakażeń koronawirusem, rynek mieszkań zareagował wyraźnym spowolnieniem tempa wzrostu cen. W odróżnieniu od sytuacji z kwietnia ubiegłego roku nie zanotowano natomiast drastycznego spadku liczby zawieranych transakcji. Wysokie tempo produkcji utrzymali deweloperzy. Co prawda rozpoczęli budowę mniejszej niż kwartał wcześniej liczby mieszkań, co po części trzeba przypisać czynnikom sezonowym, jednak zarówno w zakresie liczby mieszkań oddanych do użytkowania, jak i liczby mieszkań, na których budowę uzyskano pozwolenia, sektor osiągnął bardzo dobre wyniki. W przypadku tego ostatniego wskaźnika nie bez znaczenia było z pewnością wejście w życie nowych standardów technicznych nakładających na inwestorów konieczność spełnienia znacznie wyższych wymogów w zakresie energochłonności budynków, a co za tym idzie – podwyższających koszty budowy. Zgodnie z przewidywaniami, IV kwartał 2020 roku nie przyniósł poprawy sytuacji na rynku najmu indywidualnego. Czynsze nadal spadały, choć tempo tych spadków było nieco mniejsze niż w najtrudniejszym III kwartale ubiegłego roku. Na poprawę sytuacji w tym segmencie rynku mieszkaniowego przyjdzie nam poczekać co najmniej do jesieni bieżącego roku.

Podkreślić trzeba, że mimo niezwykle wymagającego otoczenia, w całym roku zarówno rynek mieszkaniowy, jak i rynek kredytów hipotecznych uzyskały

bardzo dobre wyniki, przewyższające pesymistyczne oczekiwania wielu obserwatorów rynku.

Najważniejsze czynniki kształtujące sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz na rynku kredytów hipotecznych w IV kwartale 2020 roku to:

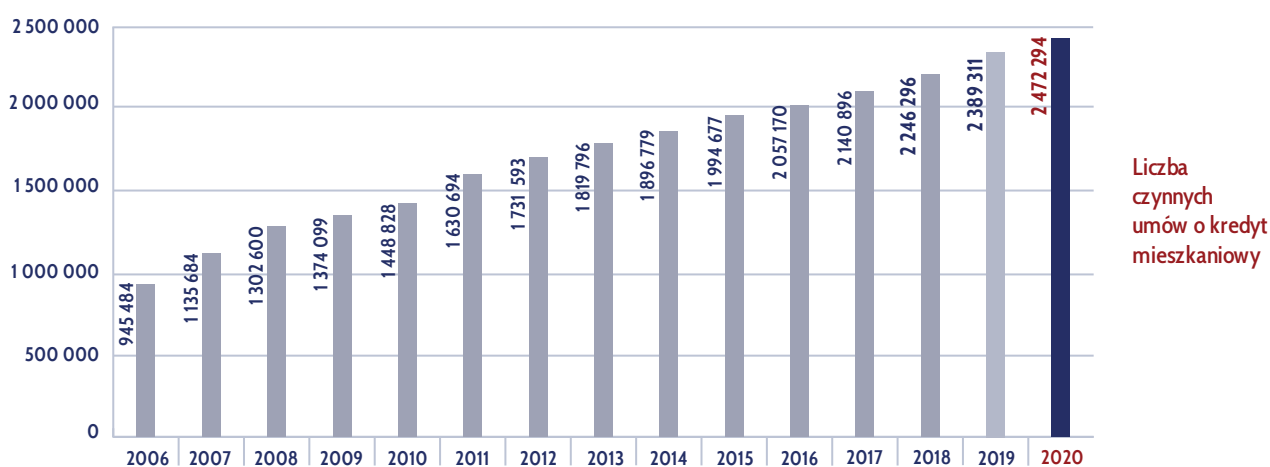
- spadek aktywności gospodarczej po wybuchu drugiej fali pandemii – odnotowany spadek PKB w czwartym kwartale wyniósł 0,7% kw./kw. i 2,8% r/r.
- niewielki spadek tempa inflacji - w IV kwartale 2020 wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez GUS roku wyniósł 2,8% (w poprzednim kwartale było to 3%);
- stabilny poziom bezrobocia – na koniec grudnia 2020 roku stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 6,2%, a więc nieznacznie wzrosła (o 0,1%) w stosunku do końca poprzedniego kwartału;
- historycznie niski poziom stóp procentowych NBP;
- spowolnienie dynamiki wzrostu cen mieszkań;
- nieznaczne spowolnienie dynamiki spadków czynszów najmu mieszkań we wszystkich badanych miastach;
- utrzymująca się wysoka dostępność cenowa mieszkań w największych miastach Polski;
- ponowny spadek optymizmu konsumenckiego po nadejściu drugiej fali pandemii;
- utrzymanie wysokiej aktywności deweloperów, widocznej w wynikach osiągniętych przez sektor.

# SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

## Czynne kredyty mieszkaniowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce osiągnęła poziom **2 472 294** sztuk. Oznacza to przy-

rost o **0,21%** w IV kwartale 2020 roku, czyli nominalnie o **5 074** kredyty w porównaniu do stanu na koniec poprzedniego kwartału. W stosunku do liczby czynnych kredytów notowanej w końcu 2019 roku oznacza to wzrost o **82 983** umowy (**3,47%**).

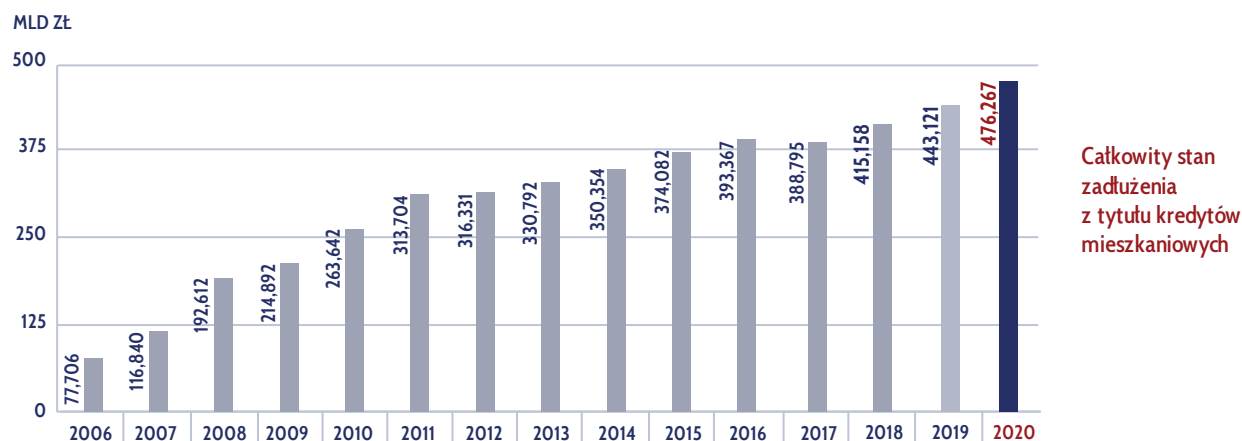


ŹRÓDŁO: SARFIN

## Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych według stanu na koniec IV kwartału 2020 roku wyniósł **476,267 mld zł** wobec **467,809 mld zł**

na koniec kwartału poprzedniego. W okresie od października do grudnia bieżącego roku zarejestrowano wzrost łącznej wartości aktywnych kredytów hipotecznych przeznaczonych na cele mieszkaniowe o **1,14%**, czyli o **5,277 mld zł**. W porównaniu do wartości notowanych na koniec roku 2019 oznacza to wzrost o **33,146 mld złotych (7,48%)**.



ŹRÓDŁO: SARFIN

## Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

Liczba kredytów mieszkaniowych udzielonych w IV kwartale 2020 roku wyniosła **53 756** sztuk, czyli o **10,20%** więcej w porównaniu do poprzedniego kwartału (nominalnie więcej o **4 974** kredyty). Wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła **16,435 mld zł**, co oznacza wzrost o **2 294 mln zł**, czyli **16,22%** w odniesieniu do III kwartału bieżącego roku.

W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku (IV kwartał 2020/ IV kwartał 2019), w IV kwartale 2020 roku podpisano o **1 689** (czyli o **3,05%**)

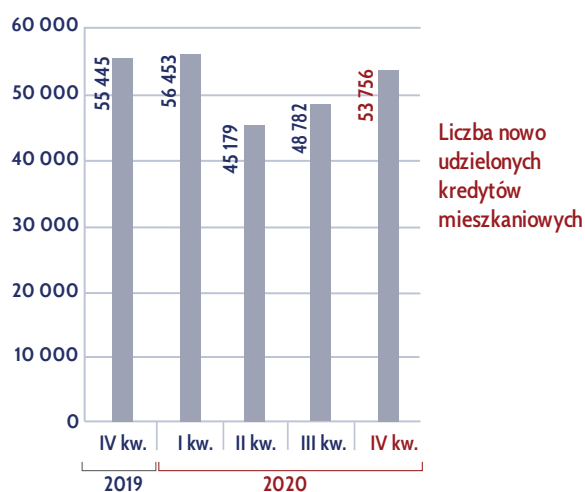
mniej umów kredytowych, natomiast ich wartość była wyższa o **720 mln zł (4,58%)** niż w analogicznym okresie poprzedniego roku.

W całym 2020 roku banki udzieliły **204 170** nowych kredytów mieszkaniowych. W proporcji do wyników osiągniętych przez sektor rok wcześniej był to wynik niższy o **20 903** kredyty (spadek o **9,29%**). W ujęciu wartościowym wynik osiągnięty w 2020 roku był niższy o **1,958 mld złotych** od sumy kredytów udzielonych przez banki w 2019 roku (spadek o **3,13%**).

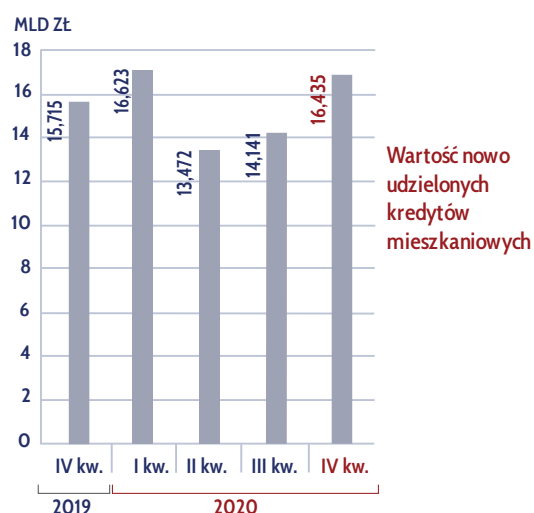
OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
IV kw. 2019	15,715	6,87% ↓	55 445	7,14% ↓
I kw. 2020	16,623	5,78% ↑	56 453	1,82% ↑
II kw. 2020	13,472	18,96% ↓	45 179	19,97% ↓
III kw. 2020	14,141	4,96% ↑	48 782	7,97% ↑
IV kw. 2020	16,435	16,22% ↑	53 156	10,20% ↑

Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

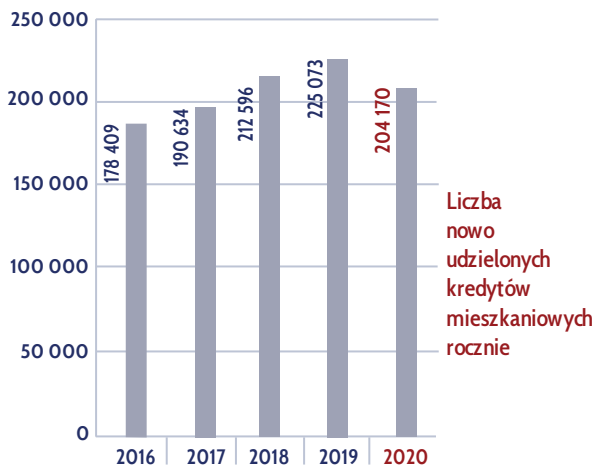
ŹRÓDŁO: SARFIN



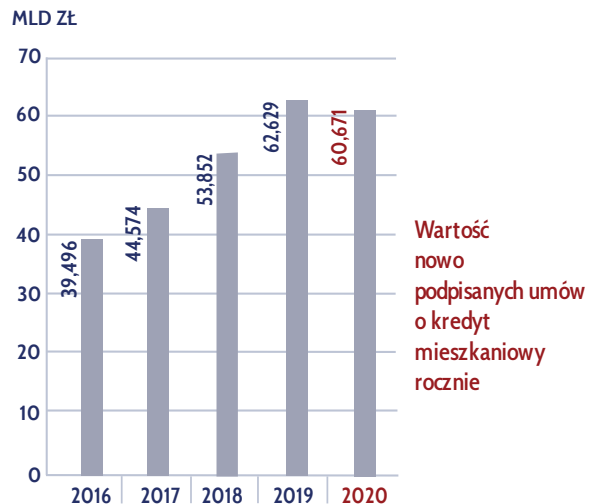
ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

## Waluta kredytu

W IV kwartale br. odnotowano niewielkie zmiany w strukturze walutowej wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych. Złotowe kredyty mieszkaniowe stanowiły **98,85%** wartości wszystkich nowo udzielonych kredytów hipotecznych, czyli mniej o **0,23 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim w portfelu nowych kredytów pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału i wyniósł zaledwie **0,01%**. Udział kredytów denominowanych w euro wzrósł do **0,95%**, czyli więcej

o **0,24 p.p.** w porównaniu do ubiegłego kwartału, a kredyty udzielonych w innych obcych walutach – **0,19%**, czyli mniej o **0,01 p.p.**

W porównaniu do IV kwartału 2019 roku udział wartości nowo udzielonych kredytów w złotych wzrósł o **0,52 p.p.** Odsetek kredytów mieszkaniowych w euro spadł o **0,18 p.p.**, udział kredytów denominowanych w pozostałych walutach obcych – o **0,34 p.p.**, natomiast udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim nie zmienił się.

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
IV kw. 2019	98,33%	0,01%	1,13%	0,53%
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%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów

ŹRÓDŁO: SARFIN

W całym 2020 roku kredyty udzielone w złotych stanowiły **98,79%** wszystkich nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych, czyli o **0,3 p.p.** więcej w porównaniu do poprzedniego roku. Udział kredytów denominowanych w walutach obcych

wyniósł **1,21%**, w tym **0,9%** to kredyty udzielone w euro (o **0,13 p.p.** mniej niż przed rokiem), **0,01%** to kredyty we franku szwajcarskim (tyle samo co w 2019 roku), a kredyty w innych obcych walutach stanowiły **0,30%** (o **0,17 p.p.** mniej).

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
2016	98,37%	0,05%	1,07%	0,51%
2017	98,79%	0,01%	0,90%	0,30%
2018	98,35%	0,01%	1,12%	0,52%
2019	98,49%	0,01%	1,03%	0,47%
2020	98,79%	0,01%	0,90%	0,30%

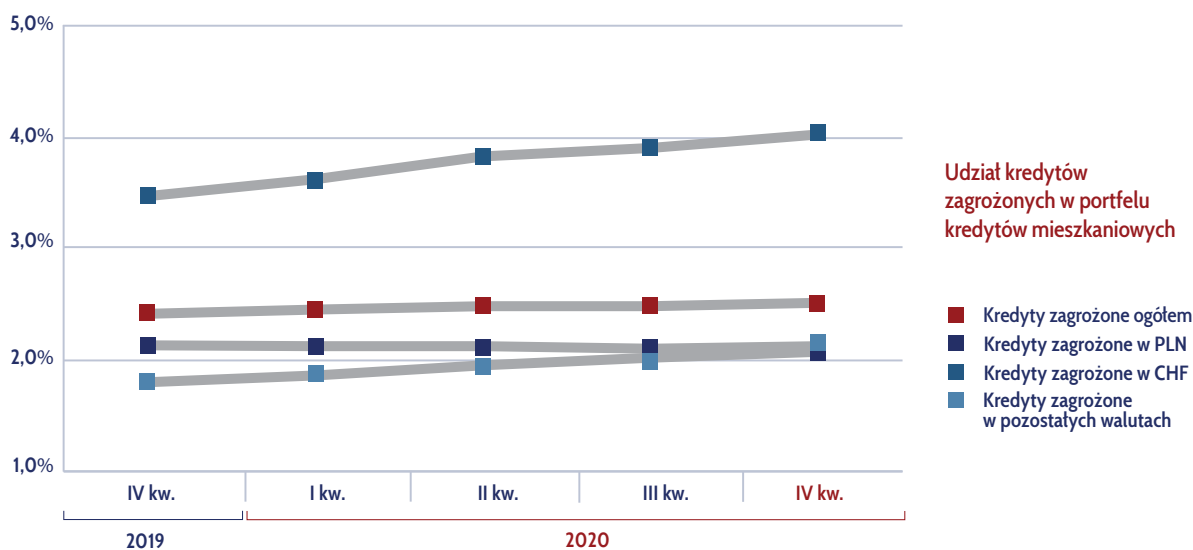
Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów rocznie

ŹRÓDŁO: SARFIN

## Jakość portfela kredytowego

IV kwartał 2020 przyniósł nieznaczne zmiany w strukturze jakości portfela kredytów hipotecznych. Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł **2,46%**, co oznaczało wzrost o **0,04%** w stosunku do poziomu notowanego w poprzednim kwartale. Złotowe kredyty mieszkaniowe z zaległościami w spłacie na koniec grudnia br. stanowiły **2,04%** portfela kredytów złotówkowych, co oznaczało wzrost o **0,03 p.p.** Odsetek zagrożonych kredytów we franku szwajcarskim wyniósł **4,08%** portfela (więcej o **0,16 p.p.**). Wzrost również udział kredytów zagrożonych w pozostałych walutach – na koniec IV kwartału wyniósł on **2,19%** (więcej o **0,07 p.p.**).

W porównaniu do IV kwartału 2019 roku o **0,12%** zwiększył się udział zagrożonych kredytów mieszkaniowych ogółem (**2,46%**). Udział złotych kredytów z zaległościami w spłacie spadł o **0,03 p.p.**, natomiast udziały kredytów zagrożonych w walutach obcych wzrosły - we franku szwajcarskim o **0,42 p.p.** a w pozostałych obcych walutach o **0,19 p.p.**



ŹRÓDŁO: NBP

OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
IV kw. 2019	2,34%	2,07%	3,36%	1,87%
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%

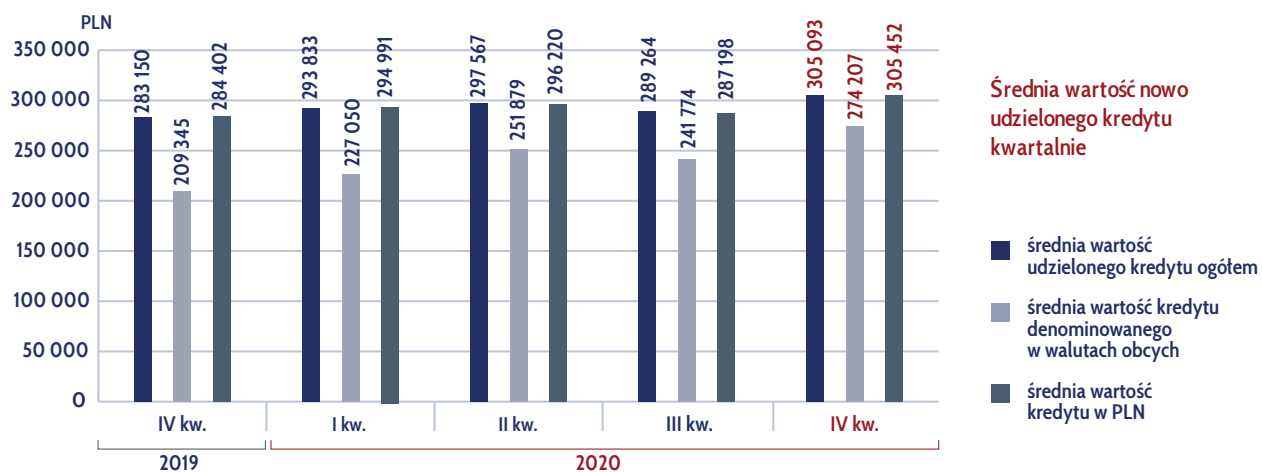
Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: NBP

## Średnia wartość kredytu

Średnia wartość kredytu mieszkaniowego ogółem w IV kwartale 2020 roku osiągnęła poziom **305 093 zł**, czyli więcej o **15 830 zł (5,47%)** w porównaniu z poprzednim kwartałem. W tym samym okresie przeciętna wartość kredytu walutowego wzrosła o **32 434 zł**, czyli **13,41%** i wyniosła **274 207 zł**, natomiast średnia kwota kredytu mieszkaniowego udzielonego w złotych wyniosła **305 452 zł**, co oznaczało wzrost o **18 254 zł (6,36%)** w stosunku do wartości zanotowanej w poprzednim kwartale.

W odniesieniu do IV kwartału 2019 roku, przeciętna wartość nowych kredytów mieszkaniowych udzielonych w rodzimej walucie była wyższa o **7,40%** (nominalnie o **21 050 zł**), a średnia wartość kredytów denominowanych w obcych walutach – o **30,98%** (czyli **64 862 zł**). Średnia wartość kredytu hipotecznego ogółem udzielonego w badanym kwartale wzrosła o **7,75%**, czyli nominalnie o **21 943 zł** w porównaniu do analogicznego kwartału 2019 roku.



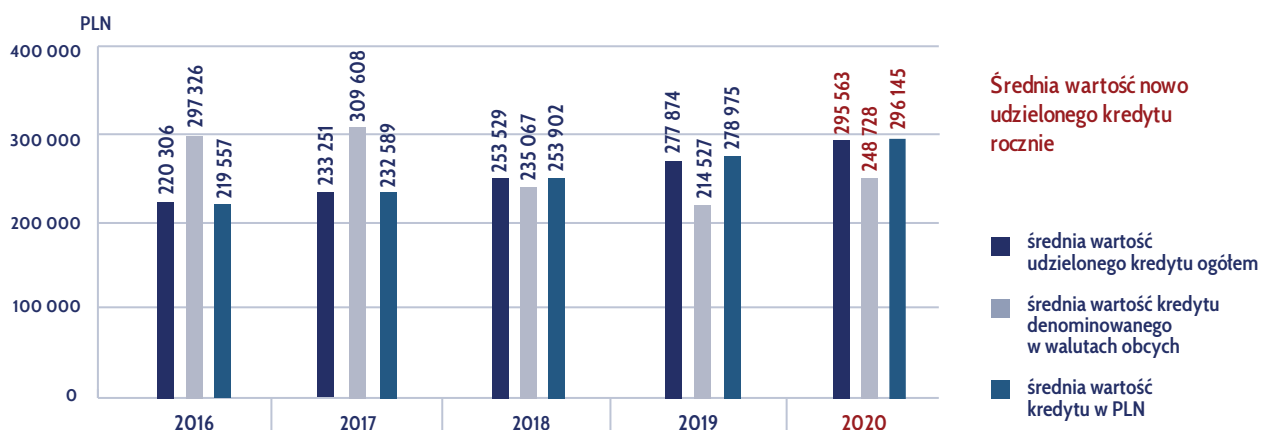
ŹRÓDŁO: SARFIN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
IV kw. 2019	283 150	209 345	284 402
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	305 452

ŹRÓDŁO: SARFIN

Rok 2020 przyniósł kontynuację trendu wzrostowego średniej wartości kredytu hipotecznego. Przeciętna wartość nowego kredytu złotówkowego wzrosła o **6,15%** (nominalnie o **17 170 zł**), natomiast kredytu w obcych walu-

tach **15,94%** (**34 201 zł**). Tym samym przeciętna wartość wszystkich kredytów mieszkaniowych udzielonych w 2020 roku wzrosła o **6,37%**, czyli o **17 689 zł** w porównaniu do roku poprzedniego i wyniosła **305 093 zł**.



Źródło: SARFiN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
2016	220 306	297 326	219 557
2017	233 251	309 608	232 589
2018	253 529	235 067	253 902
2019	277 874	214 527	278 975
2020	295 563	248 728	296 145

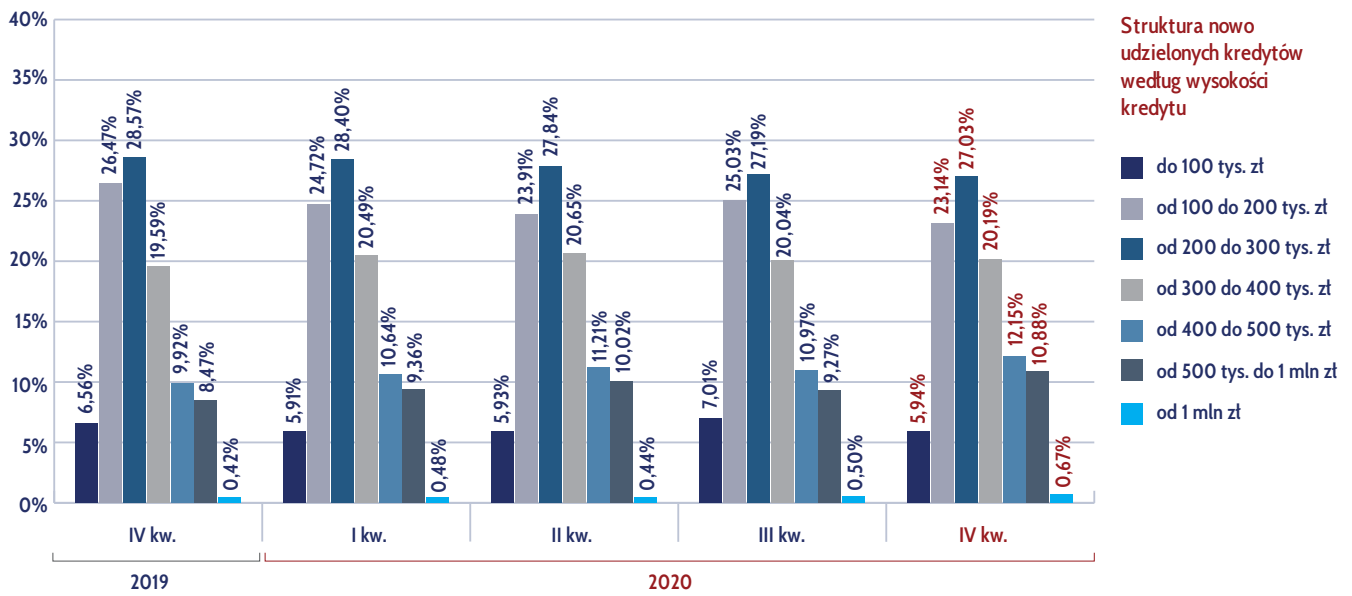
Źródło: SARFiN

## Struktura wysokości kredytu

W IV kwartale 2020 roku największe zmiany w strukturze nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych ze względu na wartość zanotowano w kategoriach od 100 do 200 tys. zł oraz od 500 tys. zł do miliona zł. Udział kredytów o wysokości od 100 do 200 tys. zł spadł o **1,89 p.p.** natomiast udział kredytów o wartości w przedziale 500 tys. – 1 milion zł wzrósł o **1,62 p.p.** Wzrosty zanotowano we wszystkich kategoriach kredytów powyżej 300 tys. zł, o **0,15 p.p.** w kategorii kredytów od 300 do 400 tys. zł, o **1,19 p.p.** w przypadku kredytów od 400 do 500 tys. zł. i o **0,17 p.p.** dla kredytów powyżej miliona zł. Spadki zanotowano natomiast w przypadku udziałów kategorii kredytów do 300 tys. zł – odpowiednio o **1,07 p.p.** dla kredytów do 100 tys. zł i o **0,16 p.p.** dla kredytów o wartości od 200 do 300 tys. zł.

Zanotowane w IV kwartale 2020 r. zmiany udziałów poszczególnych kategorii kredytów hipotecznych wpisują się w obserwowany od szeregu kwartałów trendu przesuwania się rynku w kierunku kredytów o wyższych kwotach.

W porównaniu do IV kwartału 2019 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 **0,62 p.p.**, **3,33 p.p.** i **1,54 p.p.** Natomiast w pozostałych kategoriach wartości (od kwoty 300 tys. zł) zarejestrowano wzrosty: od **0,25 p.p.** w przypadku kredytów o wartości przekraczającej 1 mln zł do **2,41 p.p.** w przypadku kredytów od 500 tys. do 1 miliona zł.



ŹRÓDŁO: SARFIN

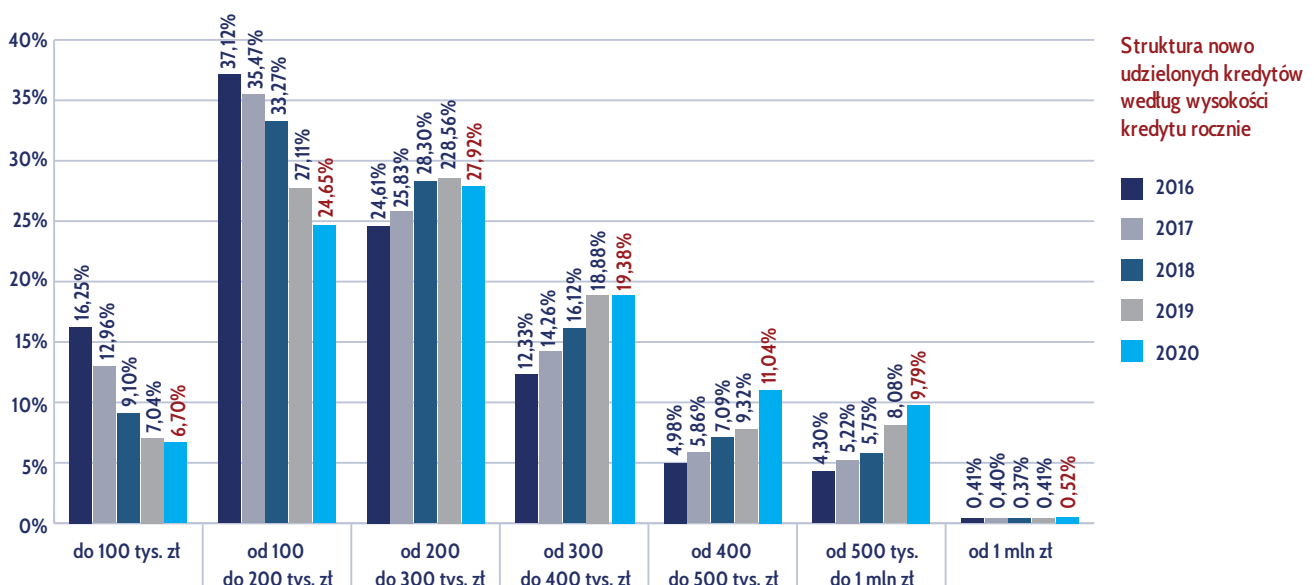
	IV kw. 2019	I kw. 2020	II kw. 2020	III kw. 2020	IV kw. 2020
do 100 tys. zł	6,56%	5,91%	5,93%	7,01%	5,94%
od 100 do 200 tys. zł	26,47%	24,72%	23,91%	25,03%	23,14%
od 200 do 300 tys. zł	28,57%	28,40%	27,84%	27,19%	27,03%
od 300 do 400 tys. zł	19,59%	20,49%	20,65%	20,04%	20,19%
od 400 do 500 tys. zł	9,92%	10,64%	11,21%	10,97%	12,15%
od 500 tys. do 1 mln zł	8,47%	9,36%	10,02%	9,27%	10,88%
od 1 mln zł	0,42%	0,48%	0,45%	0,50%	0,67%

**Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu**

ŹRÓDŁO: SARFIN

W ujęciu rocznym (2020/2019) widać utrzymujący się trend spadku popularności kredytów o wartości do 100 tys. zł oraz od 100 do 200 tys. zł. Udziały tych kategorii kredytów w portfelu nowych kredytów mieszkaniowych wyniosły odpowiednio **6,70%** oraz **24,65%** i były niższe o **0,34 p.p.** i **3,06 p.p.** niż rok wcześniej. W minionym roku niższy był również (o **0,64 p.p.**) odsetek

kredytów mieszkaniowych o wartości od 200 do 300 tys. zł. Podobnie jak rok wcześniej wzrastały natomiast udziały kredytów zaciągniętych na wyższe kwoty – o **0,50 p.p.** tych o wartości od 300 do 400 tys. zł, **1,72 p.p.** tych z przedziału pomiędzy 400 i 500 tys. zł, o **1,71 p.p.** kredytów o wartości pomiędzy 500 tys. zł i 1 mln zł oraz o **0,11 p.p.** udział kredytów na kwotę od 1 mln zł.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	2016	2017	2018	2019	2020
do 100 tys. zł	16,25%	12,96%	9,10%	7,04%	6,70%
od 100 do 200 tys. zł	37,12%	35,47%	33,27%	27,71%	24,65%
od 200 do 300 tys. zł	24,61%	25,83%	28,30%	28,56%	27,92%
od 300 do 400 tys. zł	12,33%	14,26%	16,12%	18,88%	19,38%
od 400 do 500 tys. zł	4,98%	5,86%	7,09%	9,32%	11,04%
od 500 tys. do 1 mln zł	4,30%	5,22%	5,75%	8,08%	9,79%
od 1 mln zł	0,41%	0,40%	0,37%	0,41%	0,52%

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu rocznie

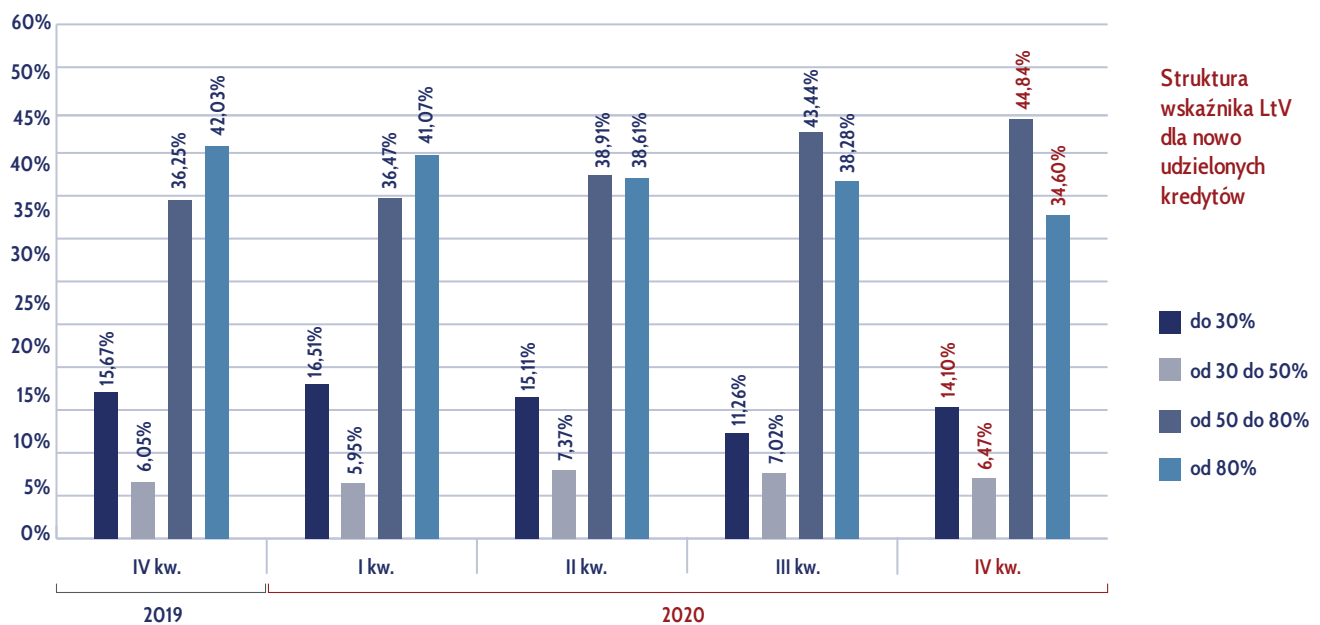
ŹRÓDŁO: SARFIN

## Struktura wskaźnika LtV

Po dynamicznych zmianach w strukturze rynku kredytów hipotecznych pod względem wysokości wskaźnika LtV, zanotowanych w III kwartale 2020 r., IV kwartał przyniósł powrót do trendów notowanych w okresach wcześniejszych. Udział kredytów o LtV na poziomie od 50 do 80% wzrósł o **1,40 p.p.** i wyniósł **44,84%**. Wzrost również, o **2,83 p.p.**, udział kredytów w kategorii LtV do 30%. W pozostałych kategoriach kredytów zanotowano spadki. Odsetek kredytów z kategorii LtV

od 80% spadł o **3,68 p.p.** do poziomu **34,60%**, natomiast spadek udziału kredytów z LtV od 30% do 50% wyniósł **0,55 p.p.** (do poziomu **6,47%**).

W odniesieniu do IV kwartału 2019 roku, zanotowano wyraźny spadek udziału kredytów o wskaźniku LtV od 80% - o **7,43 p.p.** Spadł również, o **1,57 p.p.**, odsetek kredytów mieszkaniowych o LtV do 30%. W pozostałych kategoriach LtV zarejestrowano wzrosty. Udział kredytów z kategorii LtV 50 - 80% wzrósł o **8,59 p.p.**, natomiast w kategorii kredytów o LtV od 30 do 50% - o **0,42 p.p.**



Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów

ŹRÓDŁO: SARFIN

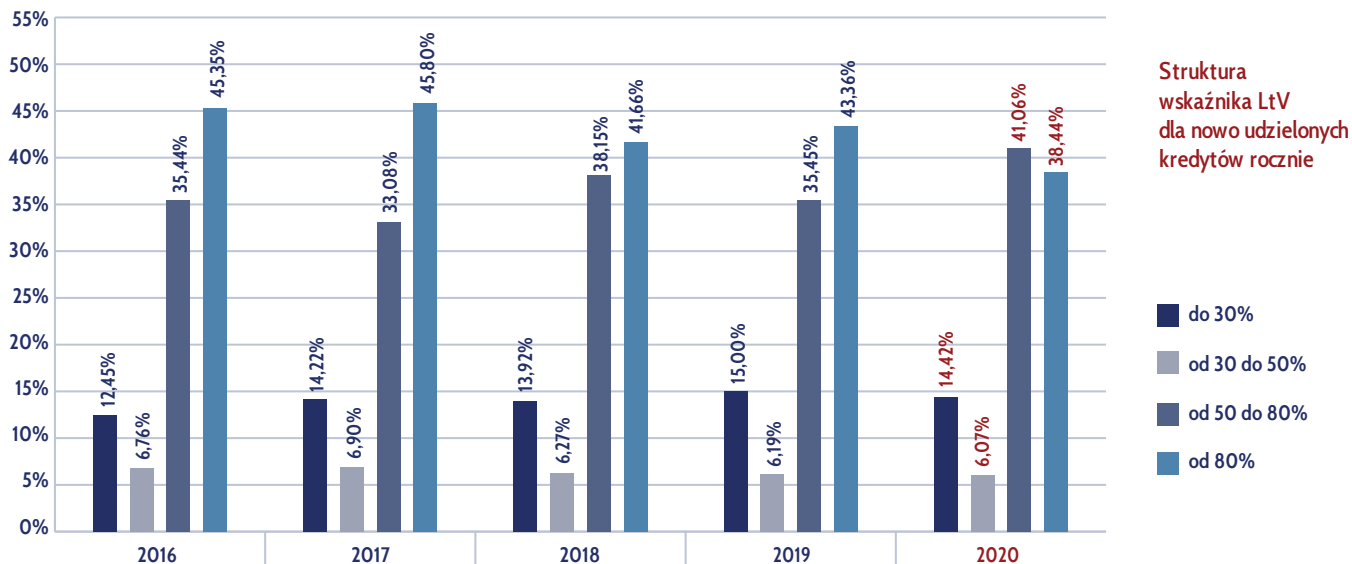
	IV kw. 2019	I kw. 2020	II kw. 2020	III kw. 2020	IV kw. 2020
do 30%	15,67%	16,51%	15,11%	11,26%	14,10%
od 30 do 50%	6,05%	5,95%	7,37%	7,02%	6,47%
od 50 do 80%	36,25%	36,47%	38,91%	43,44%	44,84%
od 80%	42,03%	41,07%	38,61%	38,28%	34,60%

Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów

ŹRÓDŁO: SARFIN

W ujęciu rocznym widać zdecydowany wzrost udziału kredytów o wskaźniku LtV od 50% do 80%, o **5,61 p.p.** Spadł natomiast udział kredytów

hipotecyjnych o LtV powyżej 80% – w 2020 roku wyniósł on **38,44%**, co oznacza spadek o **4,92 p.p.** w porównaniu do 2019 roku.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	2016	2017	2019	2020
do 30%	12,45%	14,22%	15,00%	14,42%
od 30 do 50%	6,76%	6,90%	6,19%	6,07%
od 50 do 80%	35,44%	33,08%	35,45%	41,06%
od 80%	45,35%	45,80%	43,36%	38,44%

Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów rocznie

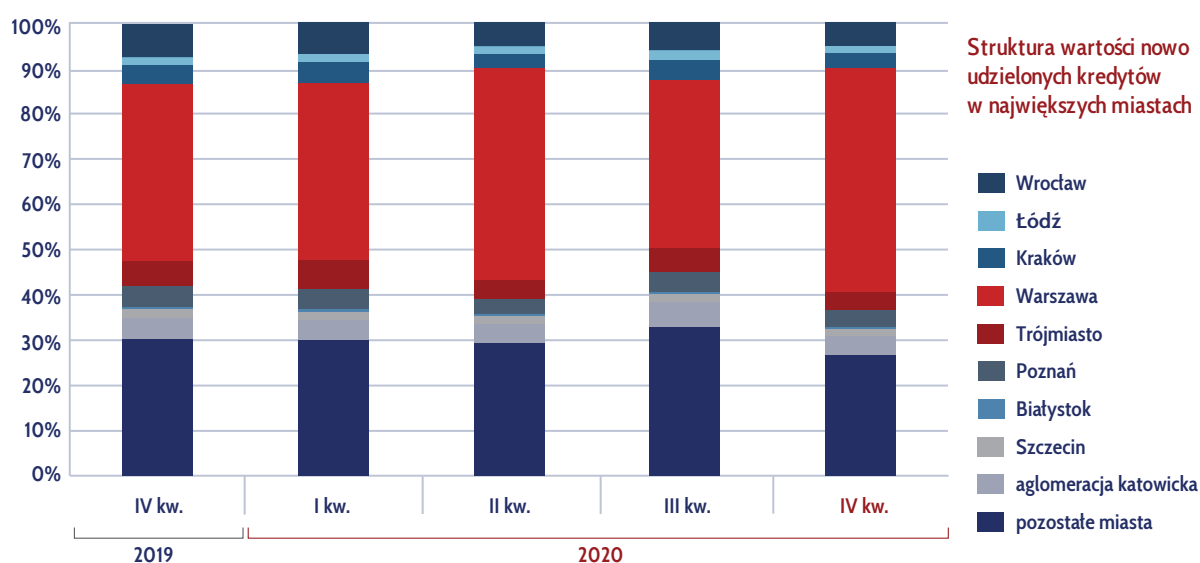
ŹRÓDŁO: SARFIN

## Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

IV kwartał 2020 roku przyniósł dynamiczny wzrost udziału kredytów mieszkaniowych udzielonych w największych polskich aglomeracjach. Na koniec 2020 roku wyniósł on **73,46%** i był wyższy od notowanego kwartał wcześniej aż o **6,31 p.p.** Udział Warszawy w strukturze wszystkich nowo udzielonych kredytów w Polsce wyniósł **49,44%**, czyli o **12,17 p.p.** więcej niż notowano w III kwartale. Był to jednocześnie najwyższy udział jednego miasta w rynku kredytów hipotecznych, zanoto-

wany dotychczas (od roku 2009) w systemie SARFiN. Udziały pozostałych notowanych lokalizacji nieznacznie spadły, przy czym największy spadek odnotowano w przypadku Trójmiasta – o **1,28 p.p.** Udział Białegostoku pozostał na niezmiennym poziomie – **0,48%**.

W odniesieniu do analogicznego okresu 2019 roku, zanotowano spadek udziału nowych kredytów udzielonych we wszystkich badanych lokalizacjach poza Warszawą. Udział Warszawy w rynku kredytów hipotecznych był wyższy aż o **10,46%** niż rok wcześniej.



ŹRÓDŁO: SARFIN

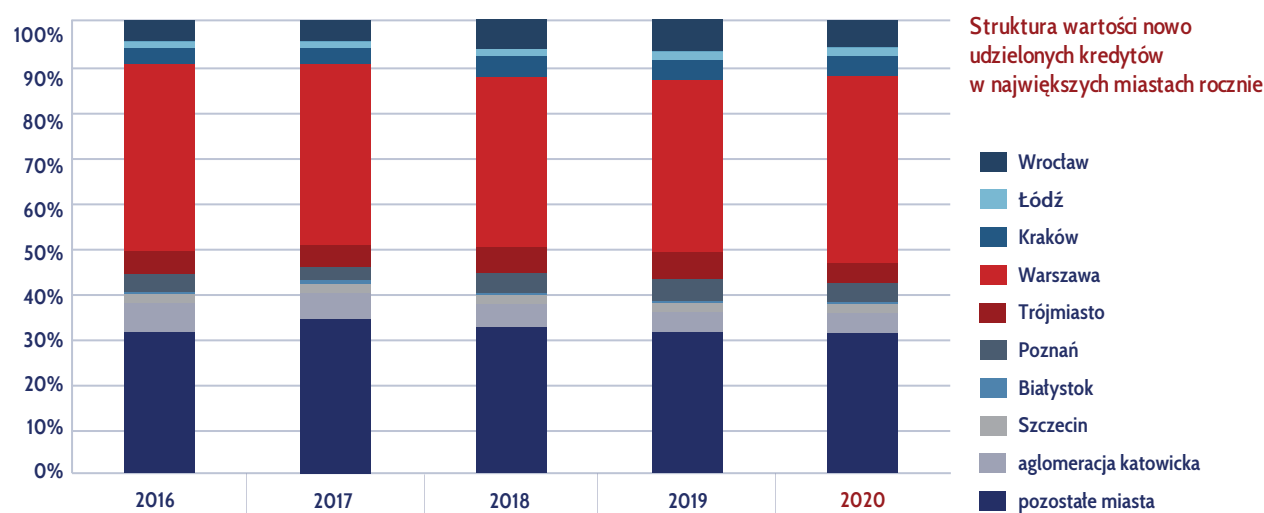
	IV kw. 2019	I kw. 2020	II kw. 2020	III kw. 2020	IV kw. 2020
pozostałe miasta	30,03%	29,90%	29,19%	32,85%	26,54%
aglomeracja katowicka	4,69%	4,30%	4,35%	5,42%	4,22%
Szczecin	1,94%	1,87%	1,56%	1,72%	1,55%
Białystok	0,60%	0,74%	0,50%	0,48%	0,48%
Poznań	4,42%	4,39%	3,35%	4,32%	3,63%
Trójmiasto	5,61%	6,18%	4,25%	5,32%	4,03%
Warszawa	38,98%	39,19%	46,55%	37,28%	49,44%
Kraków	4,40%	4,59%	3,29%	4,29%	3,20%
Łódź	2,02%	1,88%	1,61%	2,09%	1,74%
Wrocław	7,31%	6,96%	5,34%	6,24%	5,18%

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wartości nowo udzielonych kredytów w największych miastach

W 2020 roku w największych polskich ośrodkach miejskich udzielono **69,17%** wszystkich nowych kredytów mieszkaniowych, czyli o **0,17 p.p.** więcej w porównaniu z rokiem 2019. Wzrost udziału wartości nowych kredytów mieszkaniowych

w portfelu zanotowano w Warszawie, Krakowie i Łodzi, odpowiednio o **3,15 p.p.**, **0,15 p.p.** oraz **0,05 p.p.** Udziały pozostałych miast nieznacznie spadły, jedynie w przypadku Białegostoku nie zanotowano zmiany.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	2016	2017	2018	2019	2020
pozostałe miasta	31,05%	34,05%	32,18%	31,00%	30,83%
aglomeracja katowicka	6,44%	5,63%	4,99%	4,52%	4,51%
Szczecin	1,88%	2,11%	2,00%	1,89%	1,77%
Białystok	0,64%	0,73%	0,65%	0,59%	0,59%
Poznań	3,86%	3,01%	4,20%	4,82%	4,19%
Trójmiasto	5,06%	4,75%	5,94%	5,89%	4,46%
Warszawa	41,31%	40,03%	37,41%	37,96%	41,11%
Kraków	3,39%	3,36%	4,52%	4,48%	4,63%
Łódź	1,56%	1,57%	1,67%	1,79%	1,84%
Wrocław	4,81%	4,76%	6,44%	7,06%	6,05%

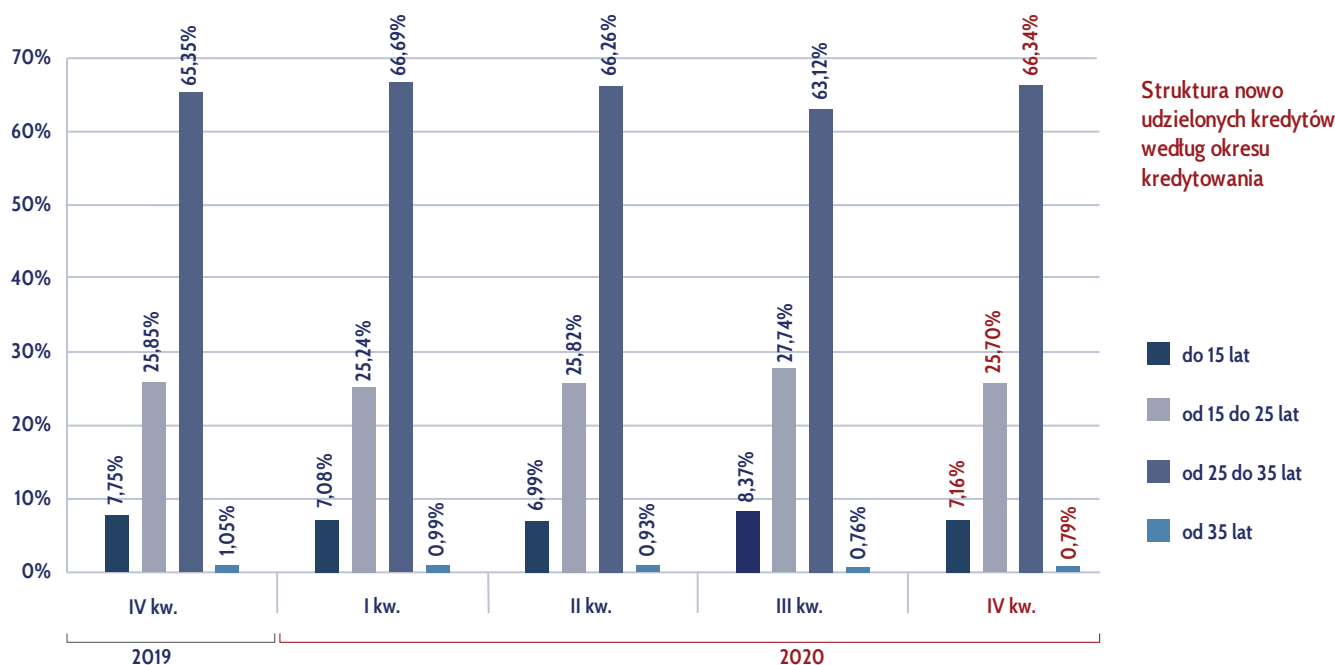
Struktura wartości nowo udzielonych kredytów w największych miastach rocznie

ŹRÓDŁO: SARFIN

## Okres kredytowania

W IV kwartale 2020 roku, po krótkim okresie zmiany, rynek kredytów hipotecznych powrócił do notowanej w okresach wcześniejszych struktury nowych kredytów mieszkaniowych ze względu na okres kredytowania. Wzrost zanotowano w przypadku kategorii kredytów o okresie zapadalności do 25 do 35 lat. Ich udział w rynku wyniósł **66,34%**, czyli o **3,23 p.p.** więcej w porównaniu do poprzedniego kwartału. We wszystkich pozostałych kategoriach notowano spadki – o **1,21 p.p.** w przypadku kredytów o okresie zapadalności do 15 lat, o **2,04 p.p.** dla kredytów od 15 do 25 lat oraz o **0,02 p.p.** dla kredytów zaciągniętych na okres dłuższy niż 35 lat.

W porównaniu do wyników notowanych w IV kwartale 2019 roku, w strukturze rynku pod względem okresu zapadalności kredytów nie zażyły istotne zmiany. Notowane wahania wysokości udziałów poszczególnych kategorii kredytów nie przekraczały poziomu **1 p.p.** Wzrósł udział kredytów o okresie zapadalności do 25 do 35 lat (o **0,99 p.p.**), spadły natomiast udziały kredytów mieszkaniowych pozostałych kategorii – odpowiednio o **0,26 p.p.** na okres powyżej 35 lat, o **0,15 p.p.** w przypadku kredytów od 15 do 25 lat i o **0,59 p.p.** w przypadku kredytów udzielonych na okres do 15 lat.



ŹRÓDŁO: SARFIN

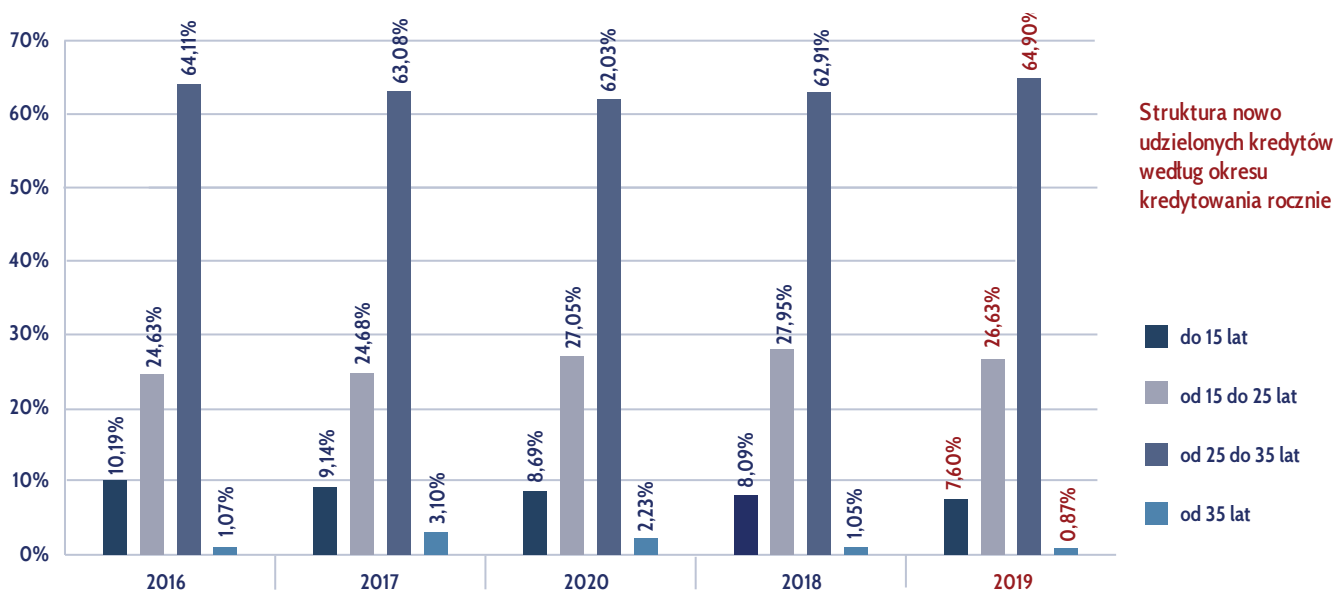
	IV kw. 2019	I kw. 2020	II kw. 2020	III kw. 2020	IV kw. 2020
do 15 lat	7,75%	7,08%	6,99%	8,37%	7,16%
od 15 do 25 lat	25,85%	25,24%	25,82%	27,74%	25,70%
od 25 do 35 lat	63,35%	66,69%	66,26%	63,12%	66,34%
od 35 lat	1,05%	0,99%	0,94%	0,76%	0,79%

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania

ŹRÓDŁO: SARFIN

W ujęciu rocznym zanotowano niewielki wzrost udziału kredytów, których spłata została przewidziana na okres od 25 do 35 lat – o **1,99 p.p.** (do poziomu **64,90%**). We wszystkich pozostałych segmentach zarejestrowano niewielkie spadki.

Udział kredytów udzielonych na okres do 15 lat spadł o **0,49 p.p.**, udział kredytów o okresie zapadalności między 15 i 25 lat zmalał o **1,32 p.p.** a tych udzielonych na co najmniej 35 lat – o **0,18 p.p.**



	2016	2017	2018	2019	2020
do 15 lat	10,19%	9,14%	8,69%	8,09%	7,60%
od 15 do 25 lat	24,63%	24,68%	27,05%	27,95%	26,63%
od 25 do 35 lat	64,11%	63,08%	62,03%	62,91%	64,90%
od 35 lat	1,07%	3,10%	2,23%	1,05%	0,87%

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania rocznie

ŹRÓDŁO: SARFiN

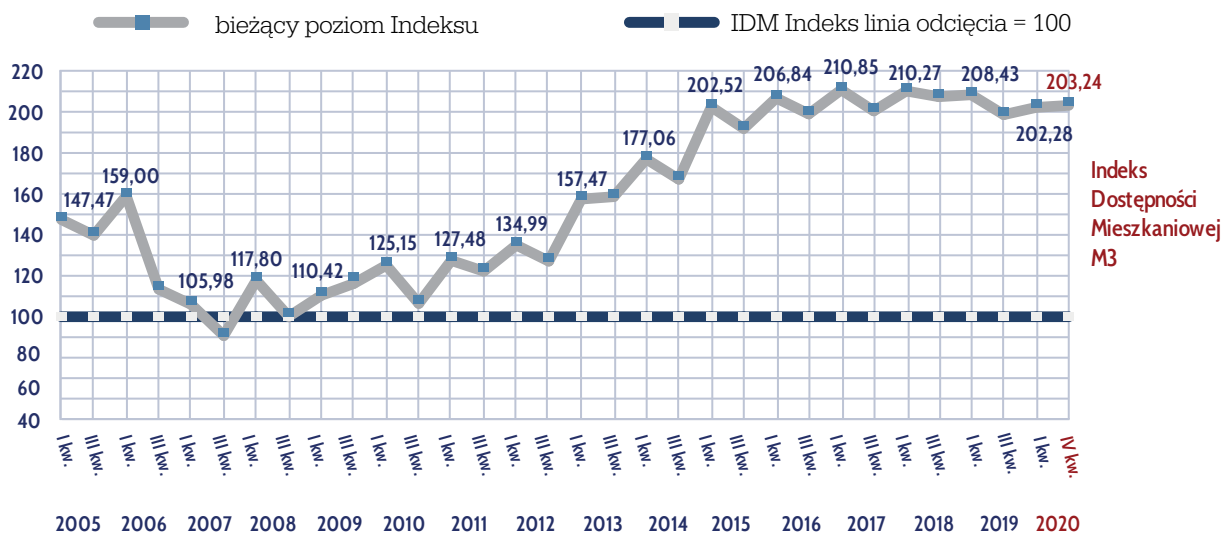
## Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

Prezentowany w raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM) M3** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Wpływ na spadek dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w IV kwartale 2020 roku miały:

- niewielki 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 **2,10%** w stosunku do III kwartału 2020 roku;
- spadek oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w IV kwartale 2020 roku wyniosło **2,93%** (w III kwartale 2020 roku oprocentowanie wyniosło **3,15%**);

- wzrost średnich dochodów rodziny brutto o **5,57%** w IV kwartale 2020 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału;
- niewielki wzrost poziomu kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne na poziomie poprzedniego kwartału (liczone wskaźnikiem inflacji kwartał/kwartał z uwagą na przesunięcie w czasie ogłoszenia wartości minimum socjalnego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych dla kolejnego kwartału) – o **0,01%** w odniesieniu do III 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 **5,5%**. Po uwzględnieniu wzrostu cen mieszkań, notowania indeksu dostępności mieszkaniowej w IV kwartale 2020 roku wzrosły o **0,97 pkt.**, tj. do poziomu **203,24 pkt.**

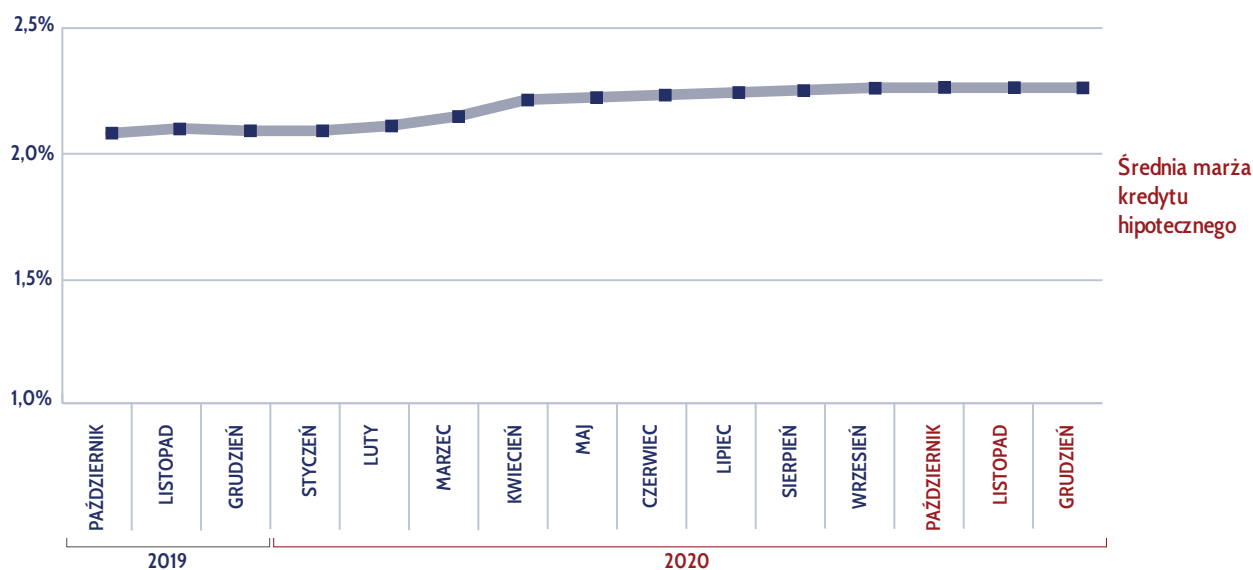


ŹRÓDŁO: ZBP

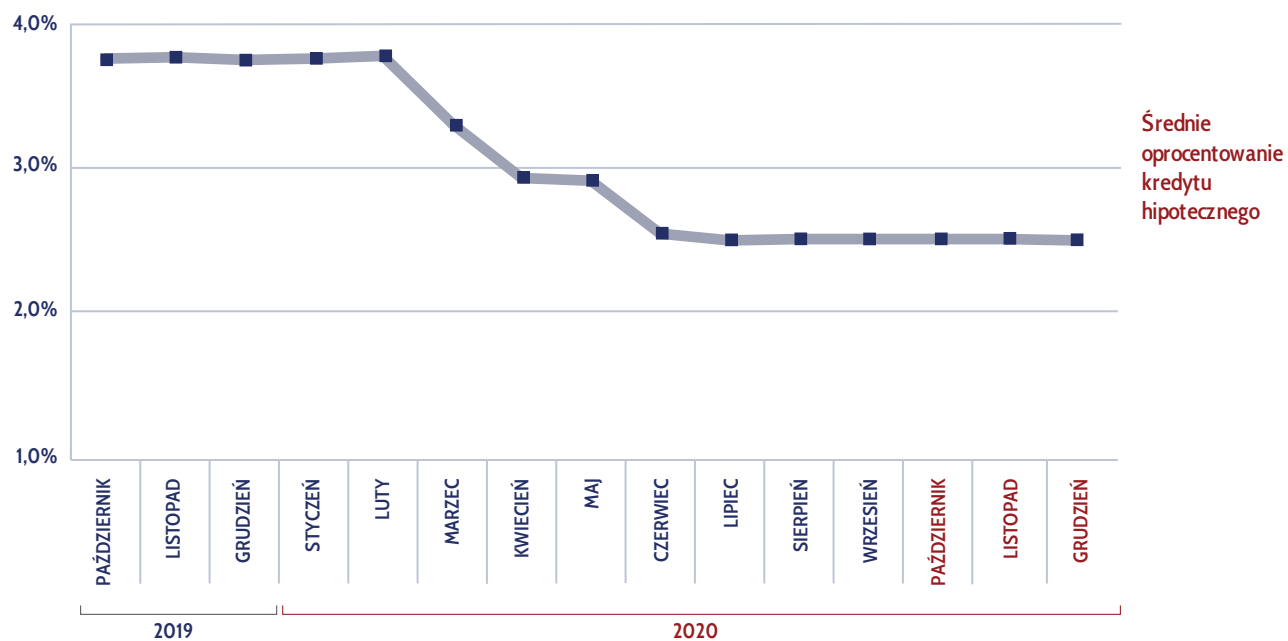
## Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

Na koniec IV kwartału 2020 średnia marża ofertowa przykładowego kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) wyniosła **2,28%**, czyli pozostała na poziomie notowanym w końcu III kwartału 2020 roku. W odniesieniu do stanu na koniec analogicznego okresu 2019 roku, średnia marża kredytu hipotecznego była wyższa o **1,8 p.p.**

Średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego na koniec IV kwartału 2020 roku wyniosło **2,49%**, czyli o **0,01 p.p.** mniej w porównaniu z końcem III kwartału. W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego przeciętne oprocentowanie było niższe o **1,33 p.p.**



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW



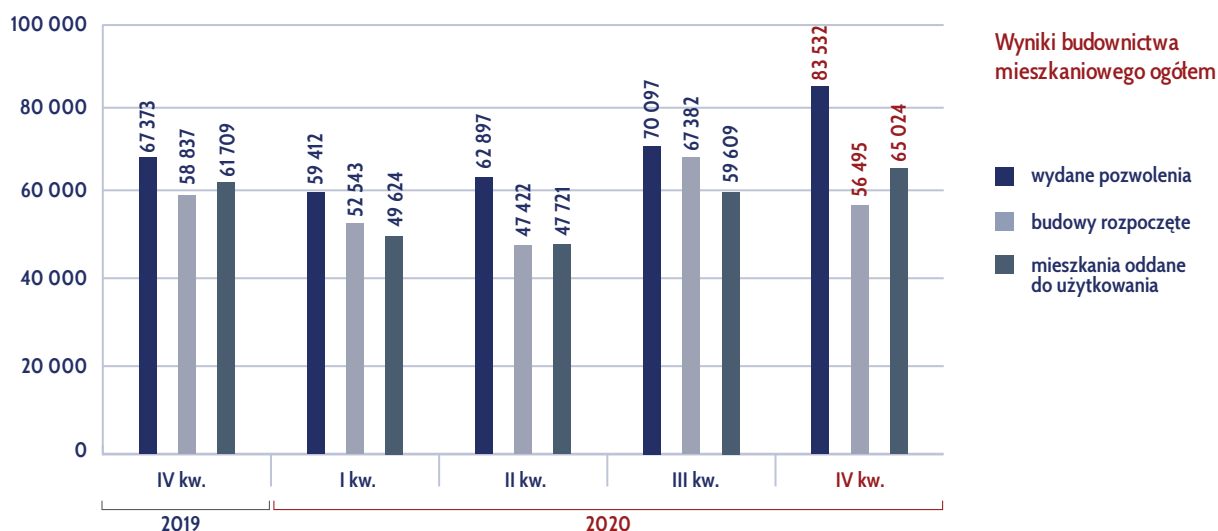
ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

# SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

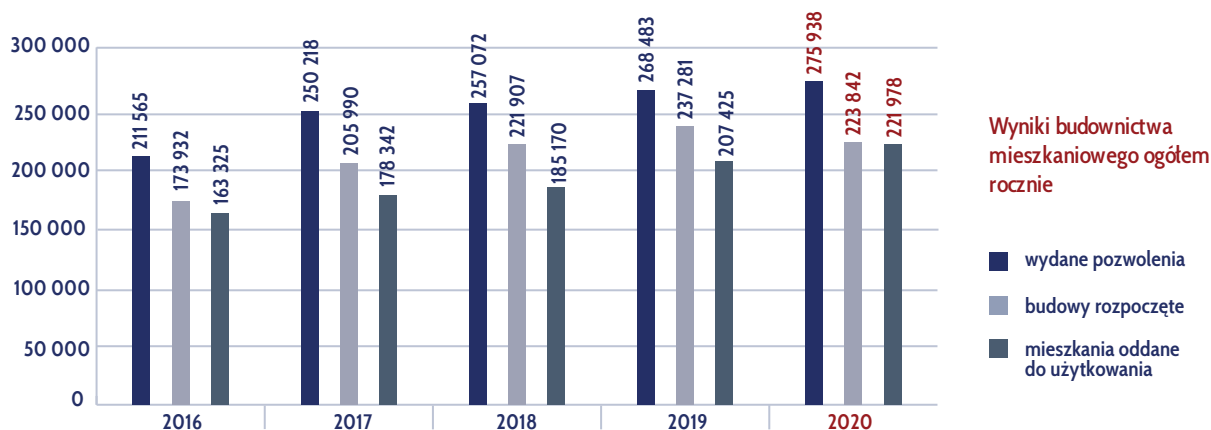
## Budownictwo mieszkaniowe ogółem

Mimo drugiej fali pandemii COVID-19 i jej konsekwencji w postaci kolejnych ograniczeń, dane GUS wskazują na to, że budownictwo mieszkaniowe nie zwalnia tempa. W stosunku do notowań z trzeciego kwartału liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła o **9,08%** i wyniosła **65 024**. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, wzrosła o **19,17%** w porównaniu do III kwartału 2020 roku i wyniosła **83 532**, natomiast liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, spadła o **16,16%**, do **56 495**.

Podobnie, w porównaniu do IV kwartału 2019 roku wzrost zanotowano w kategoriach mieszkań oddanych do użytkowania i mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. W IV kwartale 2020 roku oddano do użytkowania o **5,37%** mieszkań więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego, natomiast wzrost liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, wyniósł aż **23,98%**. O **3,98%** niższa była natomiast liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto.



ŹRÓDŁO: GUS



ŹRÓDŁO: GUS

## Wyniki działalności sektora deweloperskiego

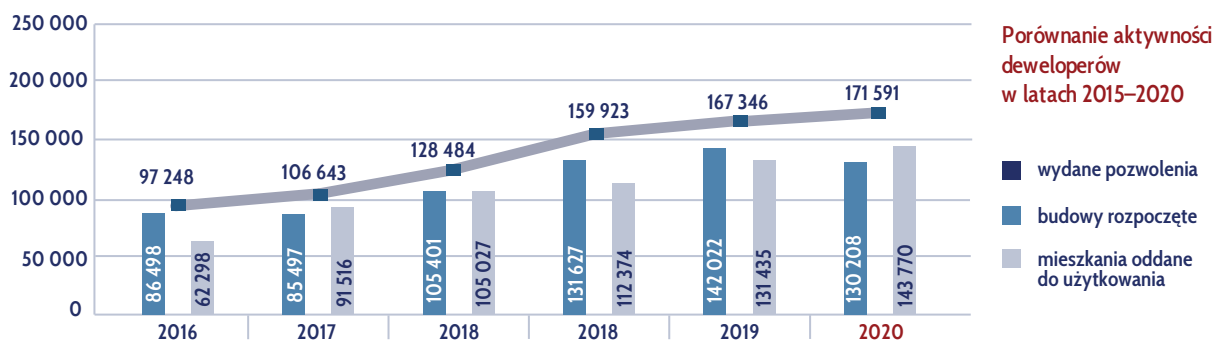
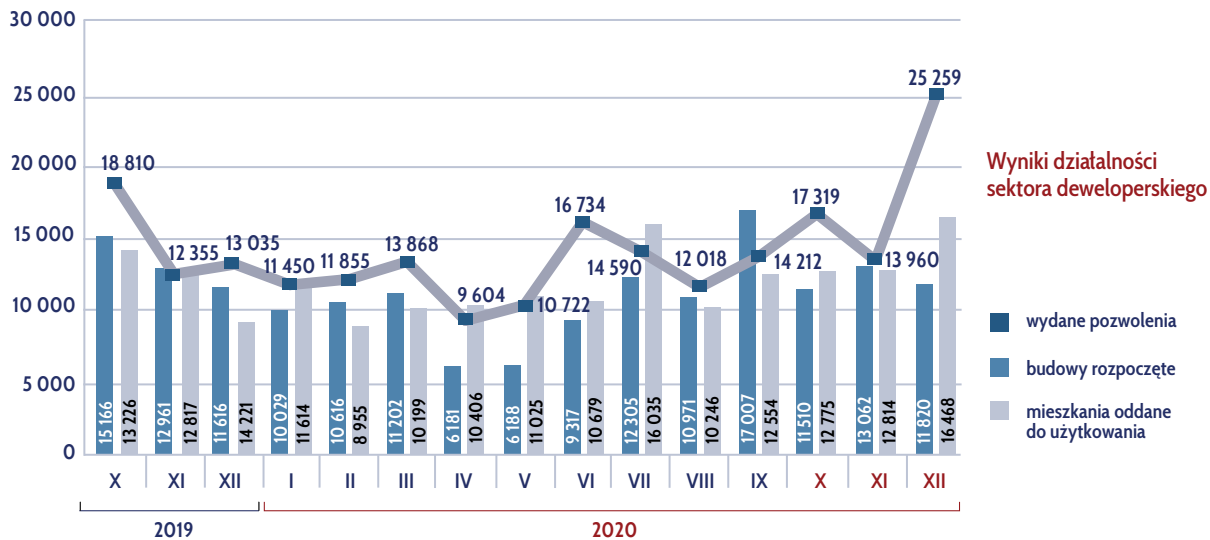
W IV kwartale 2020 roku deweloperzy rozpoczęli budowę **36 392** mieszkań, a więc o **9,66%** mniej niż w rekordowym III kwartale. Liczba mieszkań, na których budowę deweloperzy uzyskali w tym okresie pozwolenie, wyniosła **56 538**, co oznaczało wzrost o **38,51%**. **Jest to najwyższa w historii polskiego rynku deweloperskiego odnotowana w kwartale liczba mieszkań, na których budowę deweloperzy uzyskali pozwolenia.** Mniej dynamiczny wzrost odnotowano w kategorii mieszkań oddanych do użytkowania – w czwartym kwartale było ich **42 057**, a zatem o **8,30%** więcej niż w okresie poprzednim.

W porównaniu do wyników osiągniętych przez sektor deweloperski w analogicznym okresie roku poprzedniego, wzrosty zanotowano w kategoriach mieszkań oddanych do użytkowania oraz mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia. W IV kwartale ubiegłego roku oddano do użytkowania o **4,45%** mieszkań więcej niż rok wcześniej. W przypadku mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia, wzrost ten był zdecydowanie wyższy i wyniósł **27,91%**. O **8,43%** niższa w porównaniu z wynikami

z analogicznego okresu (tj. roku 2019) była natomiast liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto.

Tak dynamiczny wzrost liczby wydanych pozwoleń był prawdopodobnie skutkiem przede wszystkim wejścia w życie, od początku roku 2021, nowych standardów technicznych, nakładających na inwestorów konieczność spełnienia znacznie wyższych wymogów w zakresie energochłonności budynków.

Liczba pozwoleń na budowę mieszkań uzyskanych przez deweloperów w IV kwartale 2020 roku stanowiła aż **67,68%** wszystkich pozwoleń na budowę uzyskanych w sektorze budownictwa mieszkaniowego. Był to wynik o **9,45 p.p.** wyższy od zanotowanego w poprzednim kwartale. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęli deweloperzy, wyniosła **64,42%** wszystkich rozpoczętych inwestycji (więcej o **4,63 p.p.**), a liczba mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów stanowiła **64,68%** wszystkich ukończonych mieszkań (mniej o **0,47 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału).



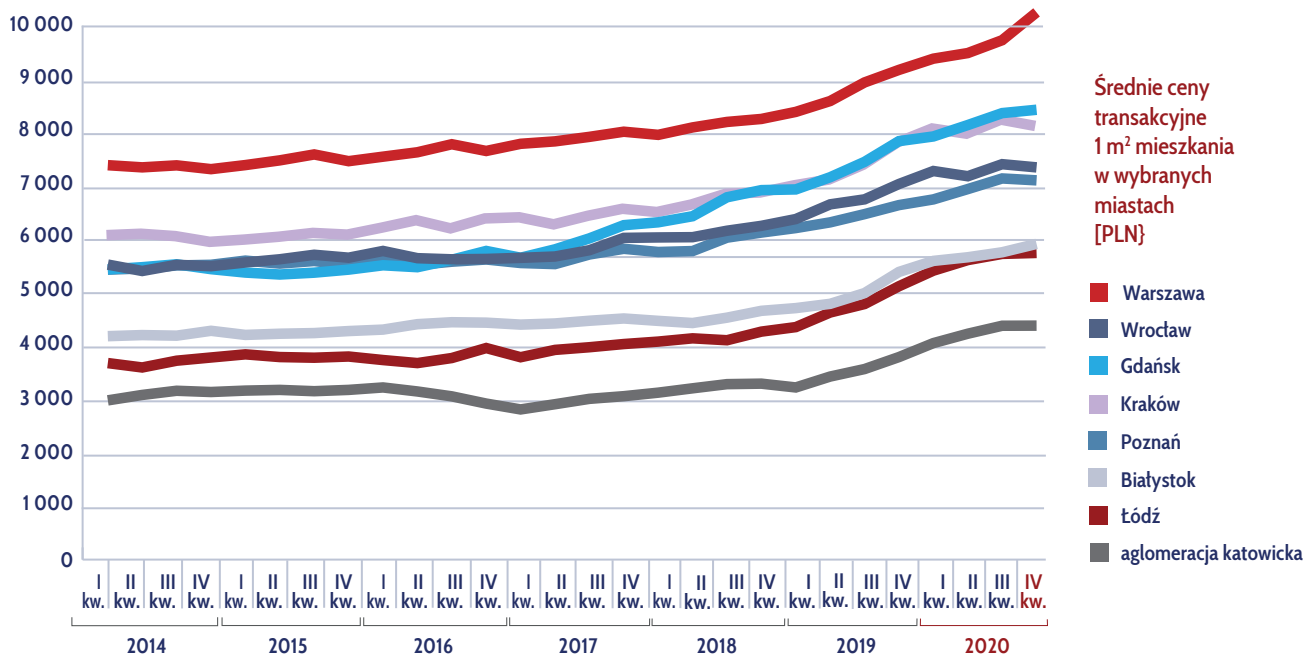
ŹRÓDŁO: GUS

## Średnie ceny transakcyjne mieszkań

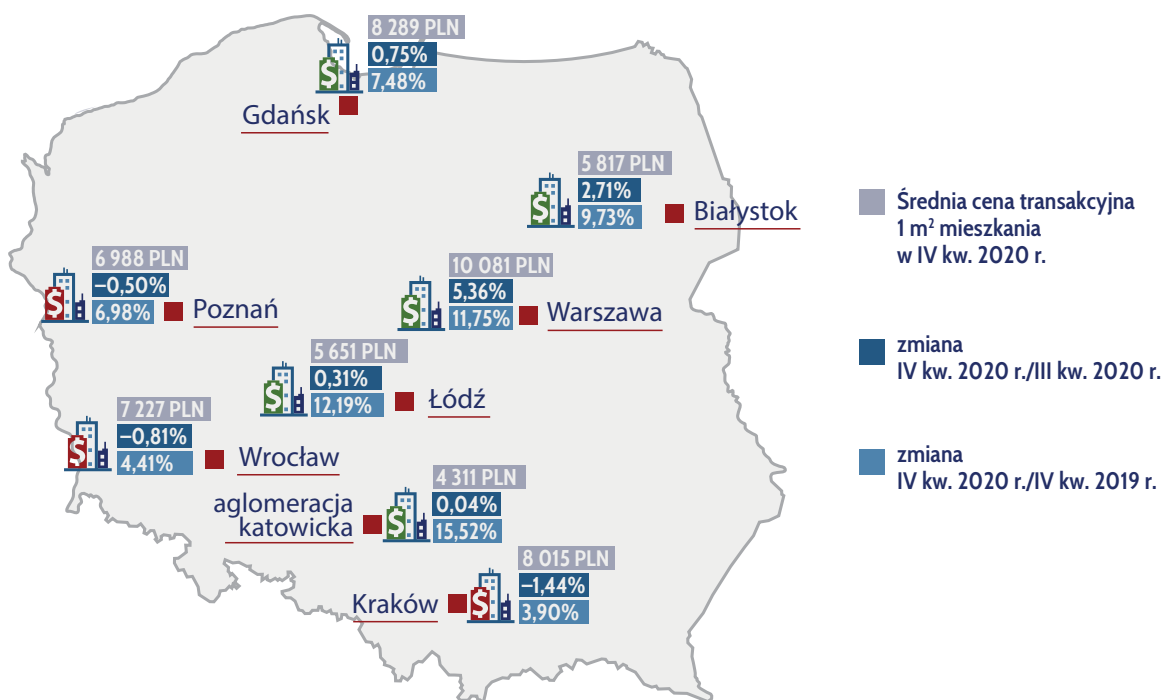
Mimo drugiej fali pandemii COVID-19 i związanych z nią obostrzeń, a także pesymistycznych informacji napływających z rynku najmu, rynki mieszkaniowe największych polskich miast pozostały stabilne. Sytuacja na rynku mieszkaniowym w IV kwartale 2020 roku kształtowana była przez te same czynniki, co w okresach wcześniejszych, do których zaliczyć należy przede wszystkim tani kredyt hipoteczny, brak alternatywy dla lokowania kapitału oraz dostępność cenową mieszkań. Z danych Centrum AMRON wynika jednak, że IV kwartał 2020 roku przyniósł wyraźny spadek dynamiki wzrostów cen na większości badanych rynków. W przypadku pięciu z nich zmiana średniej ceny 1 metra kwadratowego mieszkania nie przekroczyła 1 procenta. Tak było w aglomeracji katowickiej, Wrocławiu, Gdańsku, Poznaniu i Łodzi. Zdecydowanie najniższą dynamikę ceny średniej odnotowano w aglomeracji kato-

wickiej, gdzie cena średnia w IV kwartale była wyższa od notowanej kwartał wcześniej o zaledwie **0,04%**. Liderem wzrostu cen była w tym okresie Warszawa. Średnia cena metra kwadratowego mieszkania wyniosła tu w IV kwartale 2020 r. **10 081 zł** i była wyższa o **5,36%** od średniej notowanej kwartał wcześniej. Wzrost ceny średniej przekraczający poziom 1% zanotowano również w Białymstoku, gdzie średnia cena metra kwadratowego mieszkania wyniosła **5 817 zł**, co oznaczało wzrost o **2,71%**. Największy spadek średniej ceny odnotowano w Krakowie, o **1,44%** (do **8 015 zł**).

W relacji do analogicznego okresu 2019 roku, największe wzrosty przeciętnej ceny mieszkań zarejestrowano w aglomeracji katowickiej i Łodzi – odpowiednio o **15,52%** (**579 zł/m<sup>2</sup>**) i **12,19%** (**614 zł/m<sup>2</sup>**). W Warszawie różnica ta wyniosła **11,75%** (**1 060 zł/m<sup>2</sup>**).



ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

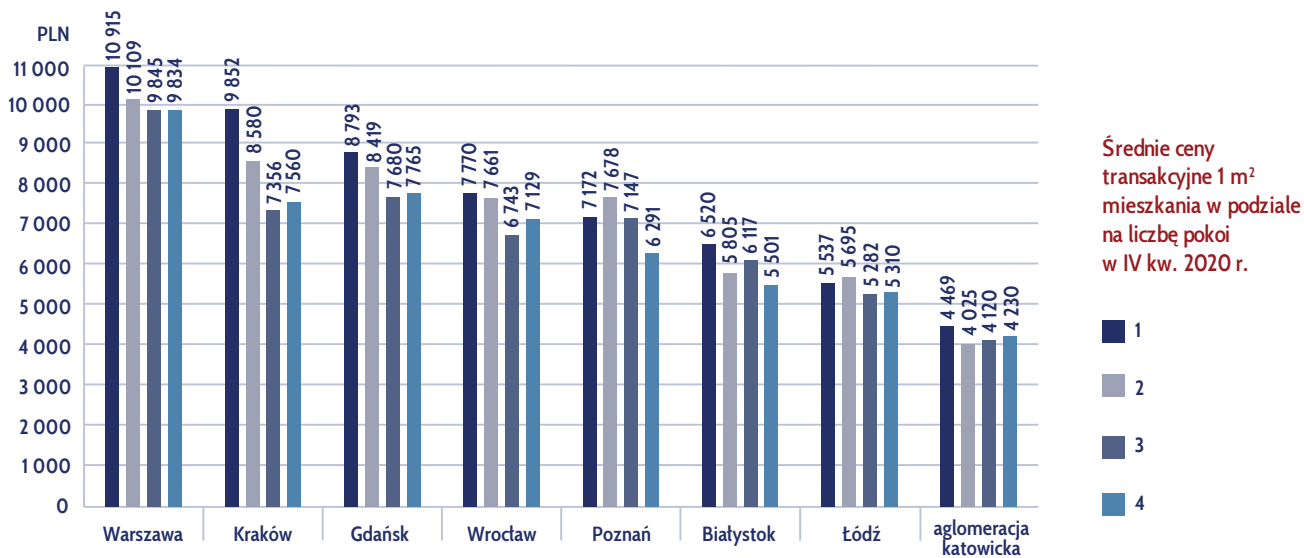
OKRES	WARSZAWA	BIAŁYSTOK	AGLOMERACJA KATOWICKA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2014	7 265	4 117	2 934	5 436	5 347	6 003	5 343	3 621
II kw. 2014	7 225	4 137	3 034	5 318	5 388	6 029	5 364	3 540
III kw. 2014	7 262	4 126	3 111	5 432	5 441	5 985	5 420	3 665
IV kw. 2014	7 192	4 216	3 088	5 406	5 352	5 880	5 432	3 724
I kw. 2015	7 267	4 140	3 114	5 475	5 289	5 921	5 509	3 782
II kw. 2015	7 354	4 162	3 127	5 534	5 253	5 973	5 454	3 732
III kw. 2015	7 463	4 174	3 103	5 617	5 287	6 044	5 502	3 720
IV kw. 2015	7 339	4 211	3 127	5 563	5 343	6 013	5 426	3 742
I kw. 2016	7 422	4 238	3 172	5 687	5 423	6 141	5 564	3 677
II kw. 2016	7 503	4 338	3 098	5 554	5 388	6 279	5 429	3 621
III kw. 2016	7 651	4 374	3 008	5 533	5 525	6 128	5 489	3 714
IV kw. 2016	7 527	4 366	2 875	5 540	5 687	6 311	5 530	3 898
I kw. 2017	7 659	4 330	2 767	5 560	5 562	6 332	5 465	3 729
II kw. 2017	7 704	4 351	2 863	5 585	5 717	6 202	5 445	3 864
III kw. 2017	7 787	4 401	2 962	5 701	5 919	6 361	5 622	3 913
IV kw. 2017	7 882	4 443	3 011	5 928	6 162	6 489	5 727	3 972
I kw. 2018	7 824	4 399	3 076	5 936	6 215	6 429	5 668	4 017
II kw. 2018	7 961	4 359	3 156	5 941	6 327	6 567	5 685	4 077
III kw. 2018	8 062	4 458	3 233	6 060	6 676	6 765	5 932	4 042
IV kw. 2018	8 117	4 584	3 242	6 149	6 808	6 789	6 025	4 201
I kw. 2019	8 247	4 634	3 172	6 275	6 821	6 922	6 109	4 284
II kw. 2019	8 447	4 713	3 373	6 546	7 046	7 028	6 214	4 553
III kw. 2019	8 790	4 911	3 511	6 638	7 329	7 301	6 366	4 709
IV kw. 2019	9 021	5 301	3 732	6 921	7 711	7 714	6 532	5 037
I kw. 2020	9 228	5 504	3 989	7 160	7 797	7 968	6 637	5 324
II kw. 2020	9 331	5 571	4 162	7 064	8 007	7 873	6 827	5 519
I)I kw. 2020	9 568	5 663	4 309	7 286	8 227	8 132	7 023	5 633
IV kw. 2020	10 081	5 817	4 311	7 227	8 289	8 015	6 988	5 651

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

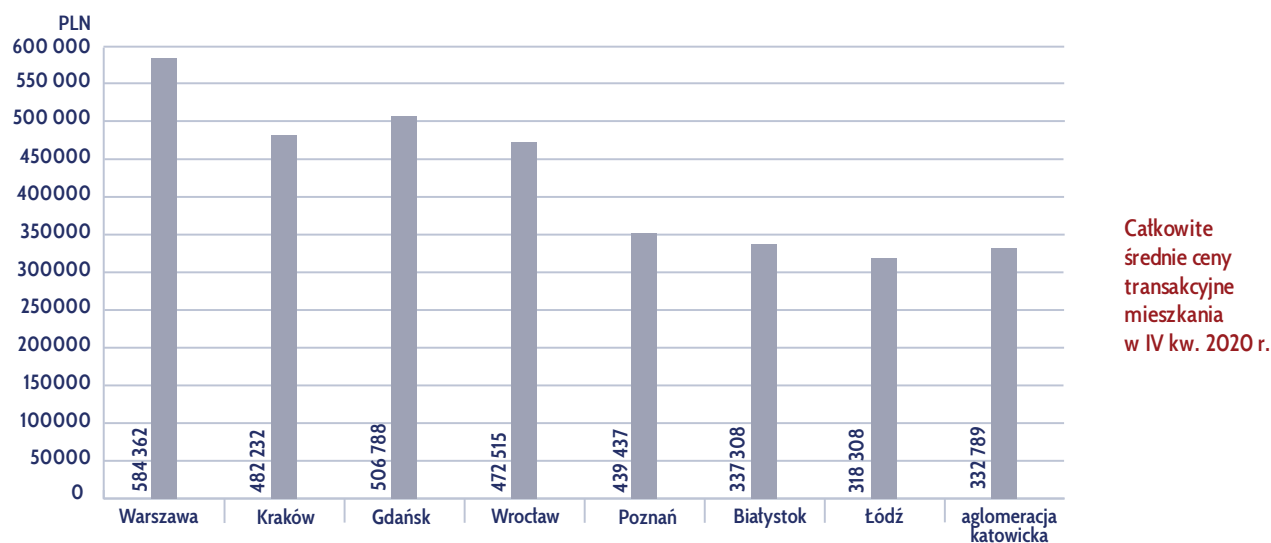
ŹRÓDŁO: AMRON

Analiza średniej ceny transakcyjnej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania w podziale na liczbę pokoi wskazuje, że w IV kwartale 2020 roku największą dynamikę wykazywały średnie ceny mieszkań w Białymstoku. Średnia cena metra kwadratowego mieszkania jednopokojowego była

tu wyższa o **7,89%** niż kwartał wcześniej, natomiast średnia cena mieszkań o czterech i więcej pokojach spadła o **4,50%**. Najmniejszą dynamikę cen we wszystkich lokalizacjach wykazywały mieszkania dwupokojowe.



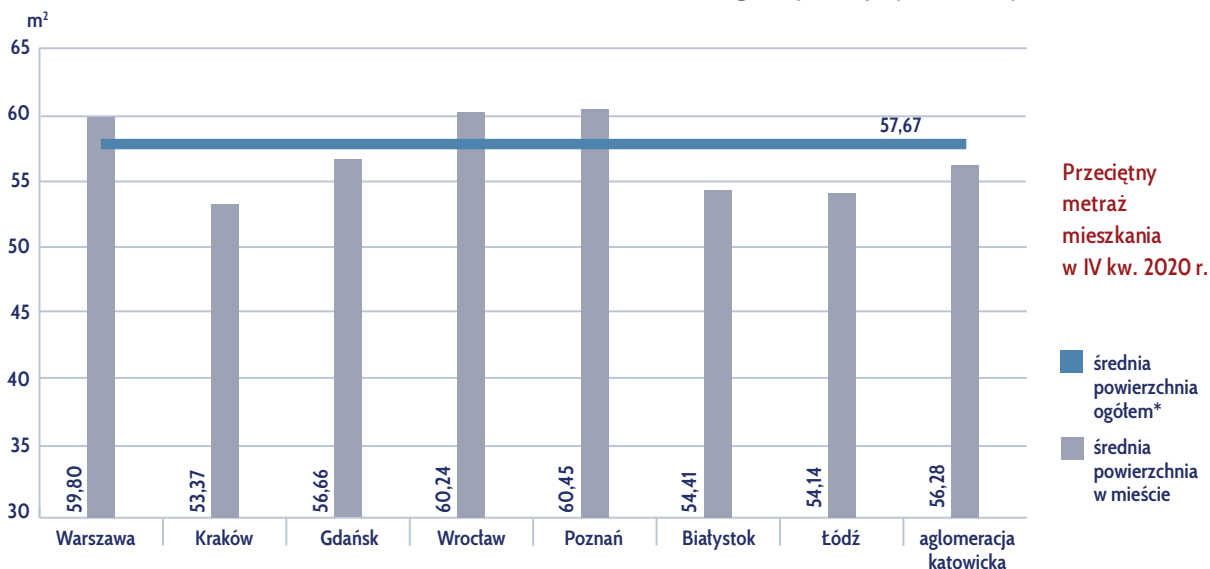
ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

W badanym kwartale kawalerka w Warszawie kosztowała średnio **10 915 zł/m<sup>2</sup>**, mieszkanie dwupokojowe – **10 109 zł/m<sup>2</sup>**, mieszkanie o trzech pokojach – **9 845 zł/m<sup>2</sup>**, a czteropokojowe – **9 834 zł/m<sup>2</sup>**. Najniższą wartość zanotowano dla 1 metra kwadratowego powierzchni mieszkania dwupokojowego w aglomeracji katowickiej – **4 025 zł**.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań, które były przedmiotem obrotu w IV kwartale 2020 roku w ośmiu największych aglomeracjach Polski, wzrosła w stosunku do wartości z poprzedniego kwartału i wyniosła **57,67 m<sup>2</sup>**. Najwyższą średnią powierzchnię sprzedanych mieszkań odnotowano w Poznaniu (**60,45 m<sup>2</sup>**) oraz we Wrocławiu (**60,24 m<sup>2</sup>**), natomiast najmniejsze mieszkania były przedmiotem obrotu w Krakowie, gdzie przeciętny metraż wyniósł **53,37 m<sup>2</sup>**.



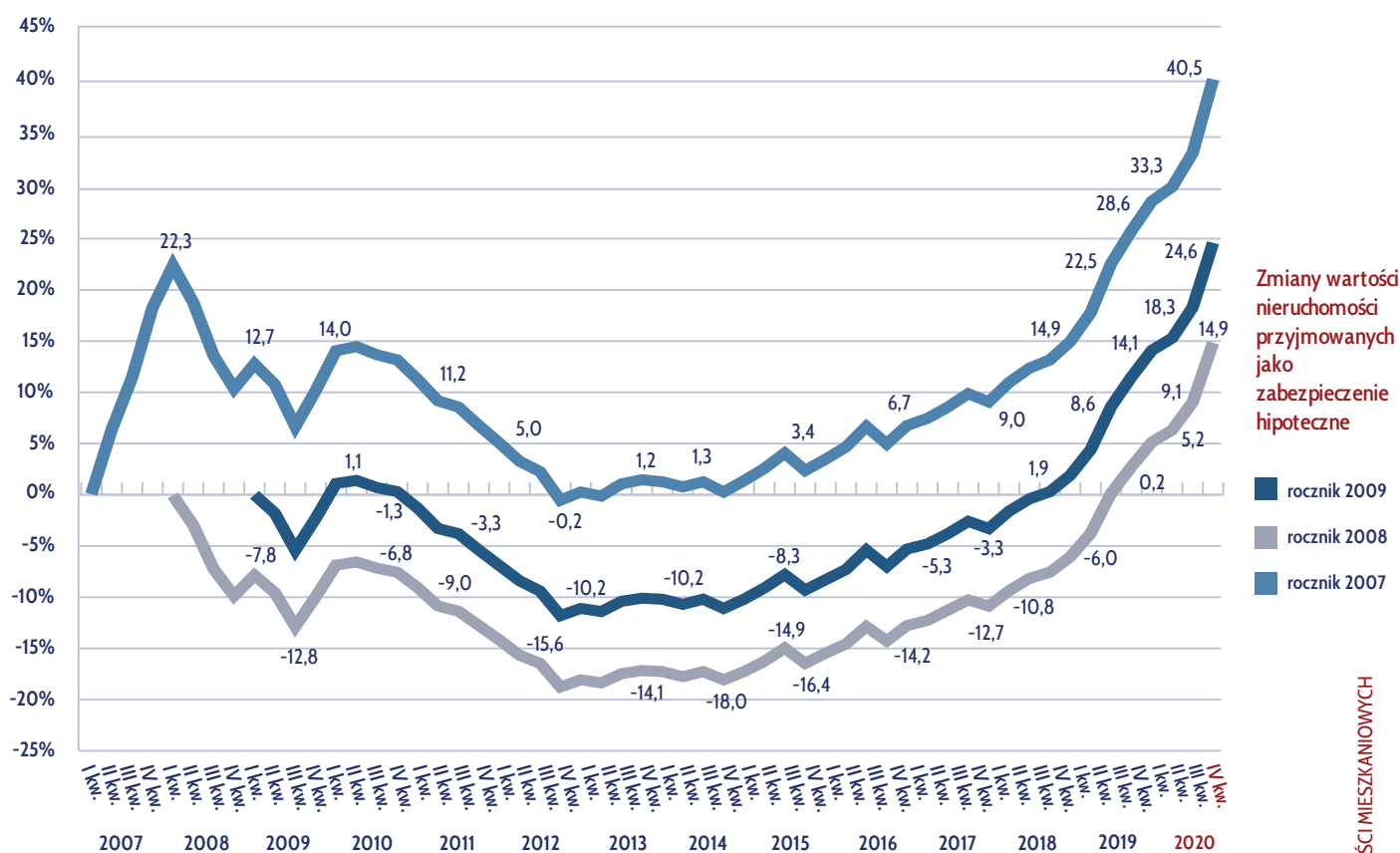
\* w ośmiu badanych lokalizacjach

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 IV kwartale 2020 roku utrzymał się trend wzrostowy przeciętnej ceny transakcyjnej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w Warszawie, co wpłynęło na poprawę sytuacji kredytobiorców z lat 2007 – 2009. Obecnie wartość tych nieruchomości, które stanowią zabezpieczenie hipoteczne kredytów zaciągniętych w I kwartale 2007 roku jest wyższa o **40,5%**, co oznacza wzrost o **7,1 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 **24,6%** (więcej o **6,3 p.p.** w stosunku do IV kwartału 2019 roku), natomiast wartość mieszkań kupionych w I kwartale 2008 roku była wyższa od ceny zakupu o **14,9%** (o **5,8 p.p.** więcej niż w poprzednim kwartale).

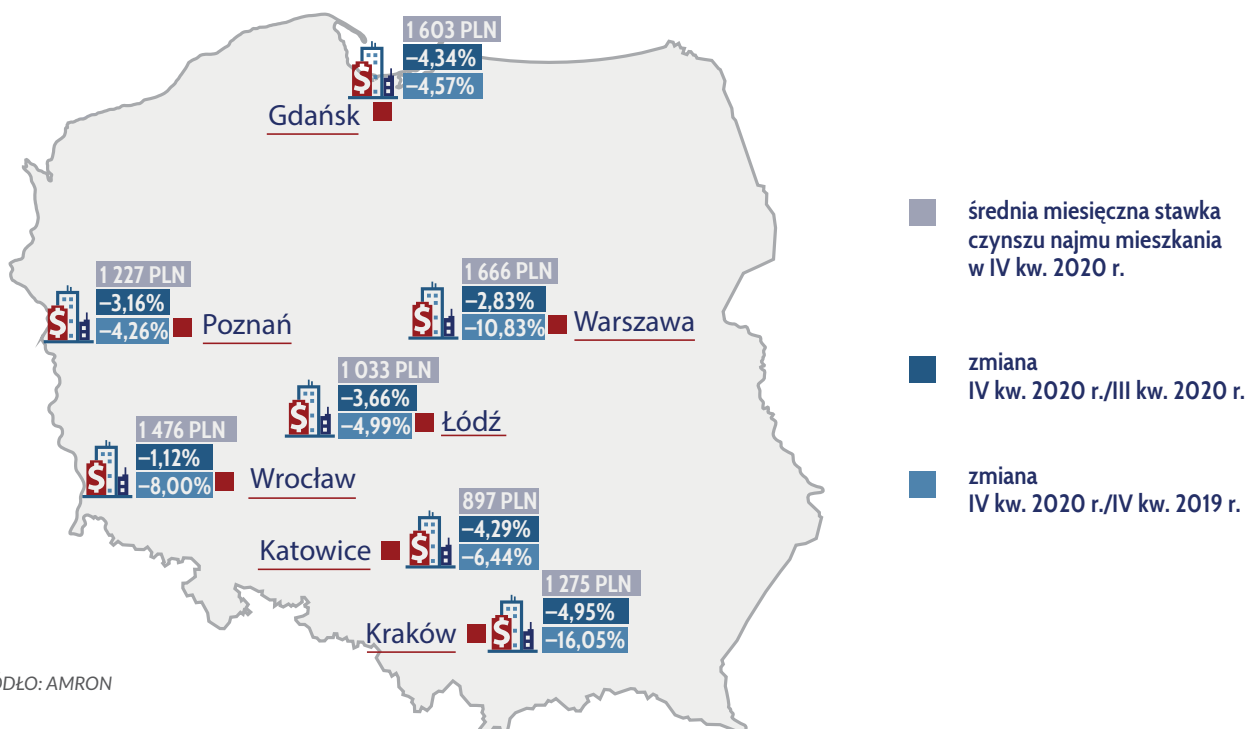
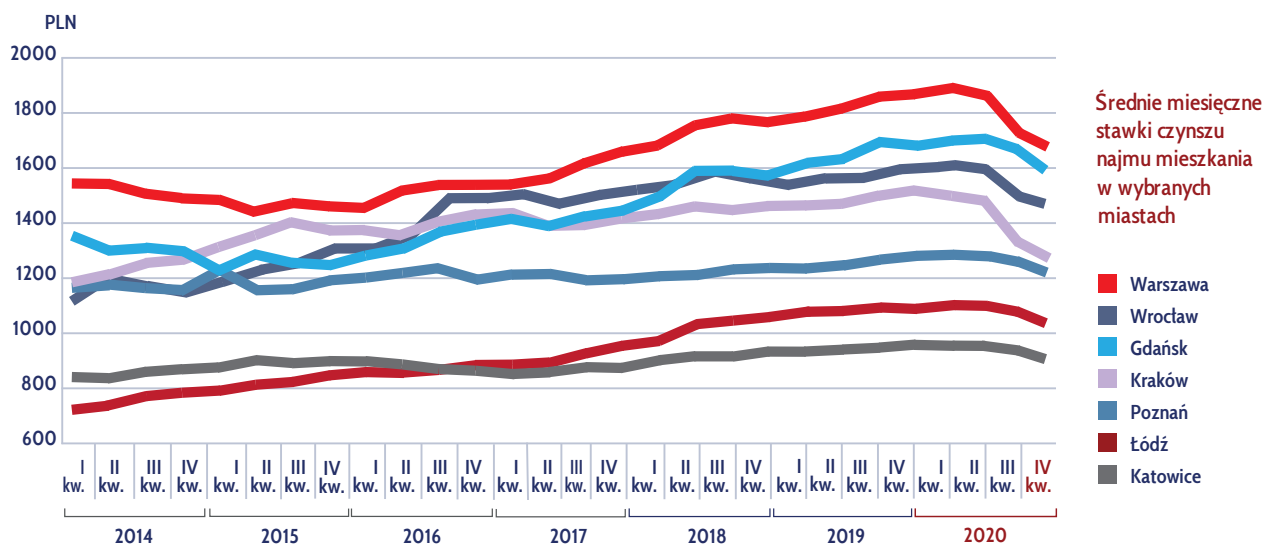


ŹRÓDŁO: AMRON

## Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

IV kwartał 2020 roku przyniósł kolejne redukcje stawek czynszów w najmie prywatnym we wszystkich badanych miastach. Na rynkach nadal występuje znaczna nierównowaga popytu i podaży, spowodowana przede wszystkim osłabieniem popytu przez wprowadzenie pracy i zajęć na wyższych uczelniach w trybie zdalnym, przy jednoczesnym wzroście liczby mieszkań oferowanych pod wynajem. Średni czynsz najmu mieszkania w Warszawie w IV kwartale 2020 roku wyniósł **1 666 zł** i był niższy od notowanego kwartał wcześniej o **49 zł (2,83%)**. Z najgłębszym spadkiem mieliśmy do czynienia w Krakowie i Gdańsku. W Gdańsku spadek średniego czynszu w tym okresie wyniósł

**4,34% (73 zł/m<sup>2</sup>)**, natomiast przeciętny czynsz w IV kwartale 2020 roku w Krakowie wyniósł **1 275 zł**, co stanowiło spadek o **4,95%** wobec wartości notowanych kwartał wcześniej. Rynek krakowski wydaje się być najbardziej dotkniętym trudną sytuacją na rynku najmu. Dzieje się tak zarówno ze względu na bardzo wysoką liczbę nieobecnych studentów, jak i znaczną liczbę mieszkań wynajmowanych dotychczas w formie najmu krótkoterminowego. W ujęciu rocznym spadek średniego czynszu w Krakowie wyniósł **16,05%**. We Wrocławiu notowany w IV kwartale przeciętny czynsz był o **1,12%** niższy niż kwartał wcześniej i wyniósł **1 475 zł**.



ŹRÓDŁO: AMRON

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

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*

### Nic dwa razy się nie zdarza...

No cóż, gdyby cała gospodarka rozwijała się tak, jak sektor nieruchomości w Polsce, a zwłaszcza sektor deweloperski, to zapewne mielibyśmy znacznie mniej problemów, niż mamy. Po silnym spadku produkcji mieszkań w drugim kwartale 2020 r., któremu towarzyszyły spadek kredytów i załamanie na rynku najmu, bardzo prawdopodobny wydawał się typowy scenariusz odwrócenia cyklu, czy nawet małego kryzysu w sektorze mieszkaniowym. Było to tym bardziej prawdopodobne, że kolejne, optymistyczne prognozy rządowe dotyczące czasu pandemii nie sprawdzały się i można było przypuszczać, że konsekwencje, jak to zazwyczaj dzieje się w takich przypadkach, dotkną ostatecznie również tego sektora. Tymczasem w następnych kwartałach produkcja stopniowo rosła, a ceny i koszty powoli hamowały. Niekorzystne tendencje utrzymały się tylko na rynku najmu. Również obecnie sytuacja nie wygląda źle. Produkcja mieszkań nie wraca do poprzedniego poziomu, co może nie być wadą, wracają też dobre wyniki sektora deweloperskiego. Gospodarstwa domowe wciąż kupują mieszkania, których produkcja jest na bardzo wysokim, jak na Polskę, poziomie, a banki udzielają kredytów, które są zupełnie dobrze obsługiwane przez kredytobiorców. Powstaje więc pytanie, dlaczego nawet w niewielkim stopniu nie powtórzył się scenariusz z osłabienia koniunktury (oczywiście dla Polski) z lat 2008–2013.

Otóż wydaje się, że w tym przypadku sprawdza się zasada znana ekonomistom analitykom, żeby

nie powiedzieć dociekliwym badaczom, że zdarzenia pozornie podobne przy bliższej analizie podobne na ogół nie są. Obydwa zdarzenia są rzeczywiście praktycznie nieporównywalne, poza faktem, że w przypadku Polski przyczyny kryzysu znajdowały się poza sektorem mieszkaniowym, pomimo że w trakcie pierwszego kryzysu jego główną przyczyną była utrata kontroli przez amerykański system bankowy i instytucje nadzorcze nad olbrzymią skalą spekulacji właśnie na rynku mieszkaniowym oraz w dedykowanym systemie finansowym. W konsekwencji załamanie się tych rynków, a zwłaszcza rynku finansowego, spowodowały tsunami w światowym systemie finansowym, a następnie w sferze realnej. W polskim systemie bankowości hipotecznej, który dopiero zaczynał się rozwijać, podobnie jak na rynku deweloperskim, problemy były innego kalibru i były dosyć proste, tak jak prosty (na szczęście) był cały system. To, co uderzyło polską gospodarkę, to ogólne osłabienie koniunktury, które spowodowało wzrost bezrobocia i dalej spadek popytu mieszkaniowego. Natomiast w rynek mieszkaniowy uderzyło bezpośrednio bankructwo Lehman Brothers, które zdeorganizowało napływ kapitału zewnętrznego (kredyty, w tym słynne frankowe) i spowodowało potężny, negatywny szok popytowy. Tutaj warto przypomnieć, że począwszy od roku 2005 na polskim rynku mieszkaniowym w Warszawie i kilku największych miastach rozpoczęło się klasyczne szaleństwo spekulacyjne, finansowane beztrudno kredytem bankowym. Mieszkania na kredyt chcieli kupić wszyscy, nowo powstałym deweloperzy wobec fizycznego braku mieszkań sprzedawali obietnice ich budowy (słyn-

ne „dziury w ziemi”), a ceny mieszkań w latach 2005–2008 praktycznie się podwoiły, osiągając wskaźniki charakterystyczne dla baniek spekulacyjnych. W tej sytuacji przykręcenie kurka kredytowego musiało uruchomić bolesne procesy równoważenia rynku i tak się też to skończyło. O żadnym kryzysie jednak nie było mowy.

Obecnie wszyscy uczestnicy rynku jeszcze pamiętają tamte czasy, podobnie jak ekonomiści i władza publiczna, więc pomimo boomu budowlanego (w 2020 odnotowano najwyższą od 1978 roku produkcję mieszkań w Polsce) nie doszło ani do boomu kredytowego, ani kilkudziesięcioprocentowych wzrostów cen. Ceny są wysokie, napięcia też, ale popyt i podaż na ogół bilansują się, koszty i w konsekwencji ceny rosną, jednak dotychczas nie ma bańki spekulacyjnej. Również skala zakupów spekulacyjnych jest, jak dotąd, niska, a kredyty są udzielane dosyć ostrożnie. Wysoki jest też udział gotówki w zakupach mieszkaniowych, co zazwyczaj studzi szaleństwo. Główne motywacje zakupów to poprawa sytuacji

mieszkaniowej oraz ochrona oszczędności wobec niskich realnych stóp procentowych depozytów. Dopóki więc sytuacja ogólnogospodarcza jest pod kontrolą i ryzyko szoków dochodowych oraz masowego bezrobocia jest raczej niskie, małe jest też prawdopodobieństwo załamania się rynku mieszkaniowego, spadku cen oraz masowych problemów ze spłacalnością kredytów i, w konsekwencji, z systemem bankowym. Oczywiście nie oznacza to, że czeka nas sielanka, wydaje się, że właśnie powoli przychodzi czas spłaty rachunku za kredyty frankowe, które na większą skalę wprowadzono właśnie wtedy, jednak innych, dużych problemów mamy szansę uniknąć. Znacznie ciekawiej wygląda natomiast sytuacja na rynku nieruchomości komercyjnych, zarówno w Polsce, jak i w innych krajach Europy. Ale to już inny temat.

---

*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 16 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 prawie 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. 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 i Mzuri Sp. z o. o. pod redakcją Jerzego Ptaszyńskiego (jerzy.ptaszynski@amron.pl). Dane oraz komentarze zostały przygotowane przez zespoły AMRON i SARFiN: Agnieszkę Pilcicką (agnieszka.pilcicka@amron.pl), Jerzego Ptaszyńskiego (jerzy.ptaszynski@amron.pl), Bolesława Melucha (boleslaw.meluch@zbp.pl) oraz Martę Polkowską (marta.polkowska@amron.pl).

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

### Centrum AMRON

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