

Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych
i cenach transakcyjnych nieruchomości

3 / 2021

Raport nr 49

Data publikacji: 30 listopada 2021 r.



30 ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH
1991-2021



ROZDZIAŁ 1

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

ROZDZIAŁ 2

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

ROZDZIAŁ 3

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

ROZDZIAŁ 4

- 26 SYSTEM ANALIZ I MONITOROWANIA RYNKU OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI
- 26 SYSTEM ANALIZ RYNKU FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

RAPORT W LICZBACH

500,117 mld zł

ogólna kwota zadłużenia
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana
III kw. 2021 /II kw. 2021

2,89 %

2,539 mln	liczba czynnych umów kredytowych	1,11%	↗
68 353	liczba umów zawartych	2,00%	↗
23,229 mld zł	wartość umów zawartych	4,94%	↗
339 133 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	2,88%	↗
191,06 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	5,30 pkt.	↘
30,09%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	0,28 pkt. proc.	↗
99,28%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,07 pkt. proc.	↗
67,32%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	0,37 pkt. proc.	↗
10 738 zł	średnia cena transakcyjna 1 m ² mieszkania w Warszawie	5,03%	↗
1 793 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	8,54%	↗



“ CO PRAWDA TRZECI KWARTAŁ 2021 ROKU PRZYNIÓSŁ ZAOSTRZENIE KRYTERIÓW POLITYKI KREDYTOWEJ PRZEZ CZĘŚĆ BANKÓW, ZWIĄZANE PRZEDE WSZYSTKIM Z WEJŚCIEM W ŻYCIE ZAPISÓW ZNOWELIZOWANEJ REKOMENDACJI S, ALE NIE WYHAMOWAŁO TO TRENDU DYNAMICZNEGO WZROSTU AKCJI KREDYTOWEJ OBSERWOWANEGO W POPRZEDNICH KWARTAŁACH.

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

Co prawda trzeci kwartał 2021 roku przyniósł zaostwienie kryteriów polityki kredytowej przez część banków, związane przede wszystkim z wejściem w życie zapisów znowelizowanej Rekomendacji S, ale nie wyhamowało to trendu dynamicznego wzrostu akcji kredytowej obserwowanego w poprzednich kwartałach. Na koniec trzeciego kwartału br. liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce osiągnęła poziom **2 538 814** sztuk, a **wartość portfela czynnych umów kredytów mieszkaniowych przekroczyła po raz pierwszy barierę 500 mld złotych**. W tym okresie udzielono **68 353 kredytów mieszkaniowych**, czyli o **2,00%** więcej w porównaniu do poprzedniego kwartału, ale aż o **40,12%** więcej niż w analogicznym okresie roku 2020. Rekordowa była kwartalna wartość nowo udzielonych kredytów w łącznej wysokości **23,229 mld zł**, co oznacza wzrost o **4,94%** w odniesieniu do II kwartału bieżącego roku oraz aż o **64,27%** w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. Było to

spowodowane również tym, że **średnia wartość udzielanego kredytu hipotecznego** tylko w ostatnim kwartale **wzrosła o 17,24%**, osiągając wartość prawie **340 tys. złotych**.

Utrzymująca się w trzecim kwartale niska stopa referencyjna (na poziomie 0,1%) zachęcała do sięgania po tani kredyt hipoteczny, a z drugiej rosnący poziom inflacji skłaniał do inwestowania posiadanych oszczędności w nieruchomości.

Kontynuowane były nadal dynamiczne wzrosty cen transakcyjnych. Średnia cena transakcyjna w Warszawie na koniec trzeciego kwartału 2021 roku wyniosła **10 738 zł/m²** i była wyższa o **5,03%** w odniesieniu do wartości notowanej w poprzednim kwartale oraz o **12,23%** w odniesieniu do analogicznego okresu roku 2020. Wzrosty cen w pozostałych monitorowanych lokalizacjach sięgały od 4% do prawie 8% w skali kwartału oraz od 8% do prawie 14% w skali roku.

W trzecim kwartale br. nastąpił już wyraźny zwrot w trwającym od roku spadkowym trendzie czynszów najmu we wszystkich badanych lokalizacjach. W porównaniu do wysokości średnich czynszów notowanych w II kwartale 2021r., najwyższe wzrosty zanotowano w Warszawie i Krakowie – odpowiednio o **8,54%** i **8,22%**. Na ile ta zmiana będzie kontynuowana w kolejnych kwartałach, zależy od ewentualnych obostrzeń wprowadzanych przez rząd w związku z szalejącą już czwartą falą pandemii.

Trudny do oszacowania na dziś jest również potencjalny wpływ rozwiązań wprowadzanych przez rząd w ramach Polskiego Ładu zarówno na wynajem mieszkań, jak również na zaciąganie kredytów hipotecznych. Jedno jest pewne: te rozwiązania nie sprzyjają wyhamowaniu cen mieszkań. Możliwość budowania domów bez pozwolenia i jakiegokolwiek kontroli przyczyni się do dalszego wzrostu cen gruntów oraz materiałów budowlanych. Gwarancja wkładu własnego dla potencjalnych kredytobiorców może – jak szacuje rząd – zwiększyć liczbę sięgających po kredyt o 80 tys. rocznie. W takie liczby nie wierzę, ale każdy wzrost popytu na malejącą liczbę nowo uruchamianych przez deweloperów inwestycji mieszkaniowych skutek może mieć tylko jeden. Dalszy wzrost cen.

A deweloperzy, narzekający na coraz trudniejszy dostęp do nowych gruntów pod inwestycje, rozpoczęli w trzecim kwartale 2021 roku budowę o **15,15%** mniej mieszkań niż kwartał wcześniej – liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, plasowała się praktycznie na poziomie sprzed roku. W tym samym czasie deweloperzy uzyskali o **8,20%** mniej pozwoleń budowlanych niż w poprzednim kwartale, choć była to liczba o **17,85%** wyższa niż przed rokiem.

Wyniki akcji kredytowej po trzech kwartałach zapowiadają rekordowy wynik akcji kredytowej w roku 2021. Łączna wartość ponad 192 tys. kredytów udzielonych w tym okresie przekroczyła poziom 63,3 mld złotych, co już jest najwyższym wynikiem w historii. A przed nami jeszcze ostatni kwartał 2021 roku. **Od przyszłych decyzji Rady Polityki Pieniężne może zależeć, czy przekroczymy jako sektor bankowy poziom 250 tys. udzielonych kredytów, ale przekroczenie poziomu 80 mld złotych dla nowego portfela kredytów mieszkaniowych wydają się być już pewne.**

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

dr Jacek Furga

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

ANALIZA OTOCZENIA RYNKOWEGO

Na rynku mieszkaniowym utrzymuje się wysoki popyt na mieszkania, przy czym w trzecim kwartale br. jednym z najważniejszych czynników podtrzymujących go stały się obawy o rosnący poziom inflacji. Mimo spadków notowanych w skali miesięcznej, utrzymywał się również wysoki poziom aktywności inwestorów, zarówno deweloperów, jak i inwestorów indywidualnych. W III kwartale we wszystkich badanych lokalizacjach odnotowano także wyraźne przyspieszenie tempa wzrostu cen mieszkań i równocześnie kolejny spadek dostępności cenowej mieszkań.

Rynek kredytowy zareagował na wejście w życie znowelizowanej Rekomendacji S. Część banków zdecydowała się zaostrzyć politykę kredytową, przy czym zmiana warunków udzielania kredytów objęła m.in. skrócenie maksymalnego okresu kredytowania branego pod uwagę zarówno przy badaniu zdolności kredytowej, jak i udzielaniu kredytów. Banki zaczęły też aktywniej oferować swoim klientom kredyty o okresowo stałej stopie procentowej. Utrzymywało się również oczekiwanie rynku na decyzję Rady Polityki Pieniężnej w kwestii podwyższenia stóp procentowych NBP.

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

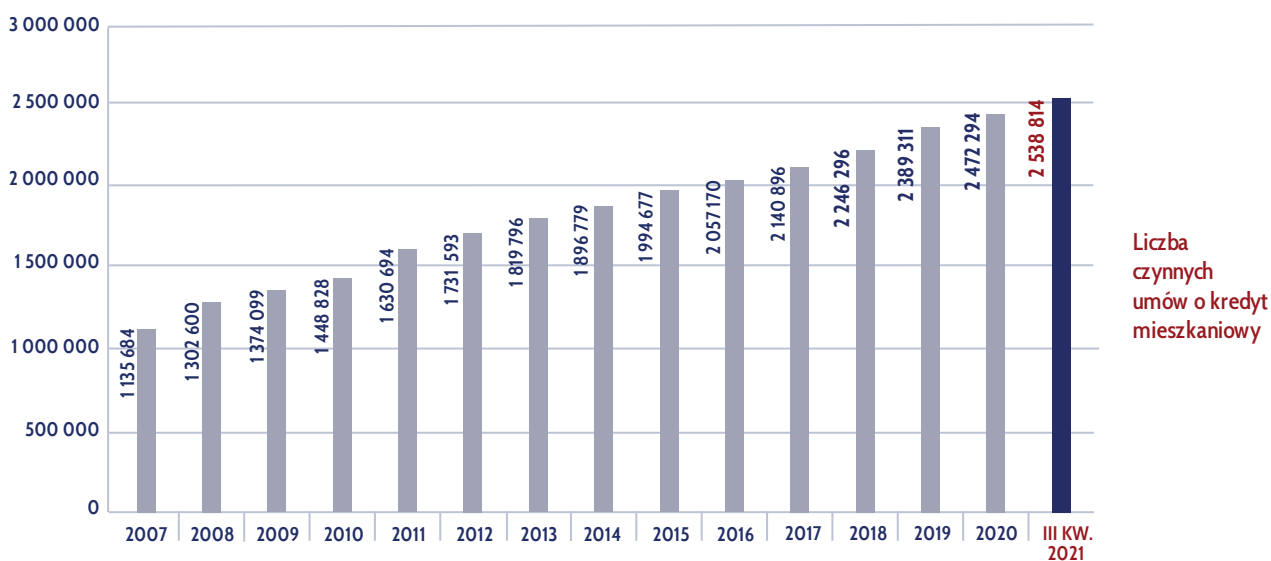
- najwyższy od 20 lat poziom inflacji – w III kwartale 2021 r. wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez GUS wyniósł 2,1% w odniesieniu do poprzedniego kwartału i 5,1% w odniesieniu do analogicznego okresu roku poprzedniego;
- wzrost PKB w trzecim kwartale 2021 r. – PKB niewyrównany sezonowo wzrósł realnie o 5,3% rok do roku (wobec spadku o 7,9% w analogicznym okresie 2020 r.);
- sezonowy spadek poziomu bezrobocia – na koniec września 2021 roku stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 5,8%, a więc była niższa o 0,4 p.p. w stosunku do końca poprzedniego kwartału (stopa bezrobocia na koniec czerwca 2021 r. wyniosła 6,2%);
- utrzymujący się niski poziom stóp procentowych NBP – stopa referencyjna wynosiła 0,10% w skali rocznej;
- wejście w życie 30 czerwca 2021 r. znowelizowanej rekomendacji S i związane z nim zaostrzenie przez część banków polityki kredytowej w obszarze kredytów hipotecznych;
- przyspieszenie wzrostów cen mieszkań we wszystkich badanych lokalizacjach;
- znaczący wzrost poziomu czynszów najmu mieszkań we wszystkich badanych lokalizacjach;
- ponowny, wyraźny spadek dostępności cenowej mieszkań w największych miastach Polski;
- niski poziom optymizmu konsumenckiego – notowania wskaźników koniunktury konsumenckiej publikowanych przez GUS (BWUK, WWUK) nadal utrzymywały się znacznie poniżej poziomu sprzed pandemii;
- wysoka, choć konsekwentnie obniżająca się aktywność deweloperów, mierzona liczbami uzyskiwanych pozwoleń budowlanych, rozpoczynanych budów i mieszkań oddawanych do użytkowania.

SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Czynne kredyty mieszkaniowe

Według stanu na dzień 30 września bieżącego roku liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce osiągnęła poziom **2 538 814**

sztuk. Oznacza to przyrost o **1,11%** w III kwartale 2021 roku, czyli nominalnie o **27 879** kredyty w porównaniu do stanu na koniec II kwartału br.

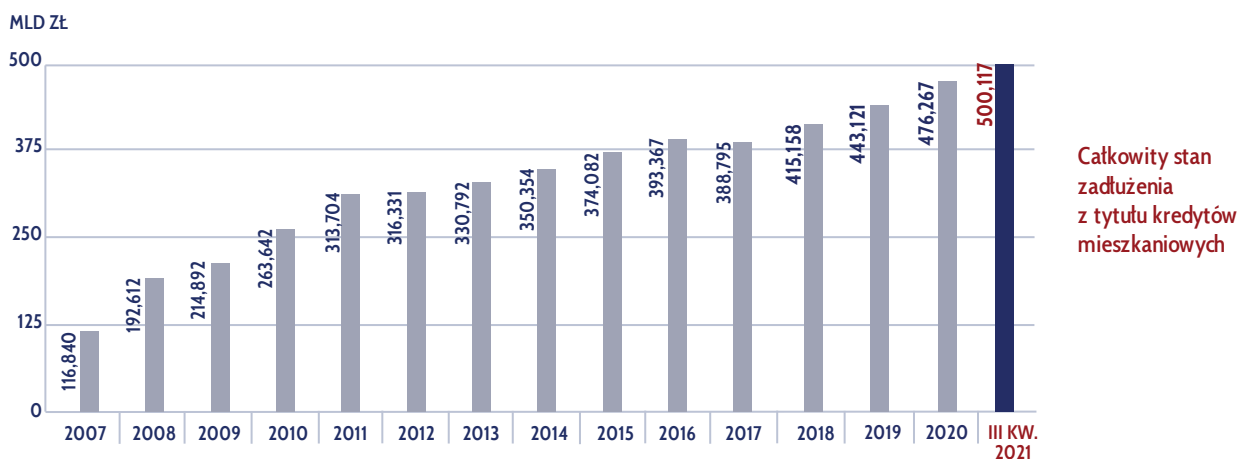


ŹRÓDŁO: SARFIN

Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych według stanu na koniec III kwartału br. wyniósł **500,117 mld zł** wobec **486,092 mld zł**

na koniec kwartału poprzedniego. W okresie od lipca do września bieżącego roku zarejestrowano wzrost łącznej wartości aktywnych kredytów hipotecznych przeznaczonych na cele mieszkaniowe o **2,89%**, czyli o **14,025 mld zł**.



ŹRÓDŁO: SARFIN

Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

Trzeci kwartał 2021 roku przyniósł zaostreżenie kryteriów polityki kredytowej przez część banków, związane przede wszystkim z wejściem w życie znowelizowanej Rekomendacji S. Zmiana warunków udzielania kredytów objęła m.in. skrócenie maksymalnego okresu kredytowania branego pod uwagę zarówno przy badaniu zdolności kredytowej, jak i udzielaniu kredytów. Pomimo tych obostrzeń, wyniki sektora bankowego w obszarze kredytów mieszkaniowych po raz kolejny okazały się wyższe niż w poprzednim kwartale.

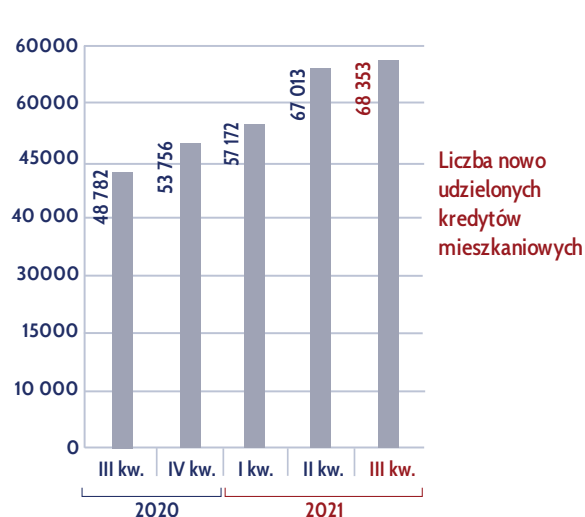
W całym III kwartale br. liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła **68 353**, czyli o **2,00%** więcej w porównaniu do poprzedniego kwartału (nominalnie więcej o **1 340** kredytów). Wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła **23,229 mld zł**, co oznacza wzrost o **1 093 mln zł**, czyli **4,94%** w odniesieniu do II kwartału bieżącego roku.

W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, wyniki akcji kredytowej w III kwartale bieżącego roku były znacząco lepsze. Zawarto o **19 571** (czyli aż o **40,12%**) więcej umów kredytowych, a ich wartość była wyższa o **9,088 mld zł (64,27%)**.

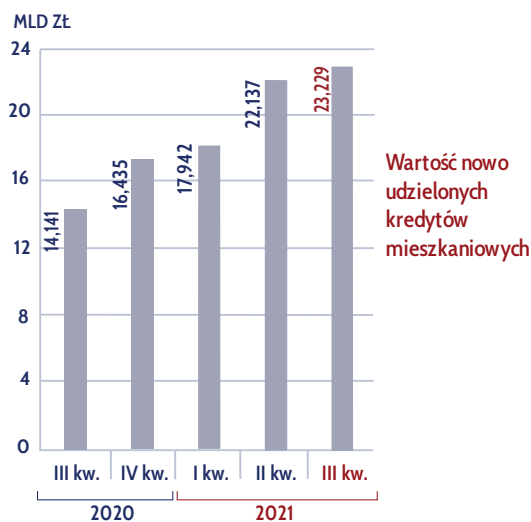
OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
III kw. 2020	14,141	4,96% ↗	48 782	7,97% ↗
IV kw. 2020	16,435	16,22% ↗	53 756	10,20% ↗
I kw. 2021	17 942	9,17% ↗	57 172	6,35% ↗
II kw. 2021	22,137	23,38% ↗	67 013	17,21% ↗
III kw. 2021	23,229	4,94% ↗	68 353	2,00% ↗

Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

Waluta kredytu

Podobnie jak poprzednie okresy, III kwartał br. przyniósł niewielkie zmiany struktury walutowej nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych. Złotowe kredyty mieszkaniowe stanowiły **99,28%** wartości wszystkich nowo udzielonych kredytów hipotecznych, czyli więcej o **0,07 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Udziały kredytów denominowanych we franku szwajcarskim i w euro w portfelu nowych kredytów pozostały na poziomach notowanych w poprzednich kwartałach i wyniosły

odpowiednio **0,01%** oraz **0,64%**. O **0,08%** spadł natomiast udział kredytów udzielonych w innych obcych walutach (do **0,07%**).

W porównaniu do III kwartału 2020 roku, udział wartości nowo udzielonych kredytów w złotych wzrósł o **0,20 p.p.**, odsetek kredytów mieszkaniowych w euro spadł o **0,07 p.p.**, udział kredytów denominowanych w pozostałych walutach obcych obniżył się o **0,13 p.p.**, natomiast udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim nie zmienił się.

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
III kw. 2020	99,08%	0,01%	0,71%	0,20%
IV kw. 2020	98,85%	0,01%	0,95%	0,19%
I kw. 2021	99,15%	0,01%	0,70%	0,14%
II kw. 2021	99,21%	0,01%	0,64%	0,14%
III kw. 2021	99,28%	0,01%	0,64%	0,07%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów

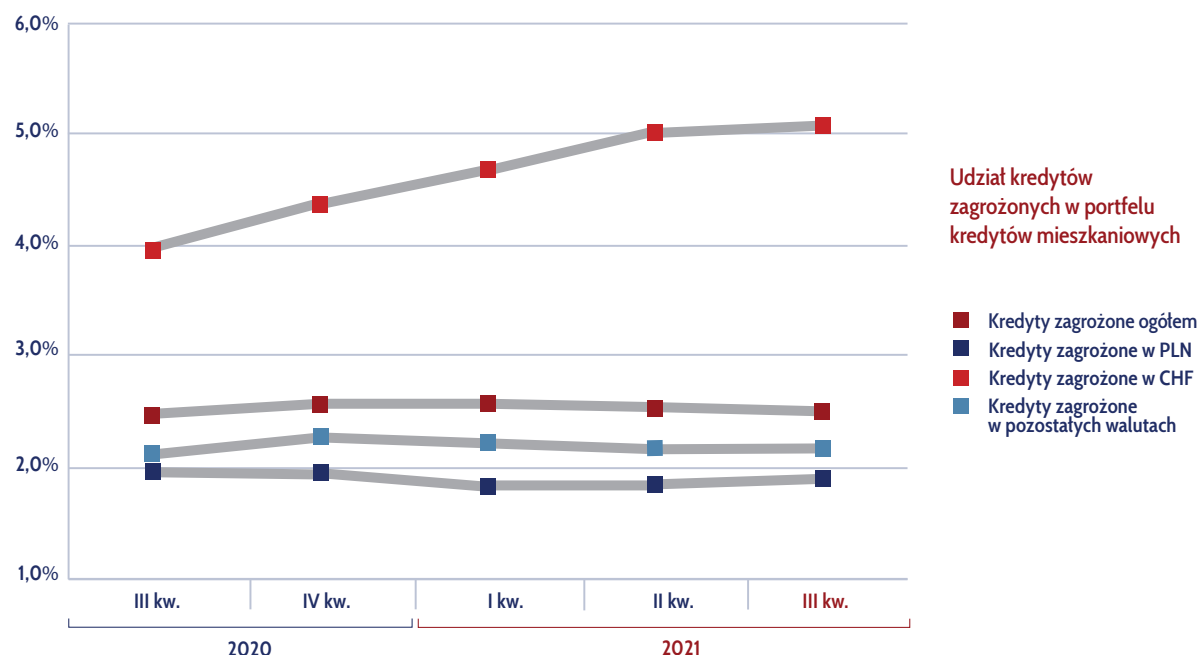
ŹRÓDŁO: SARFIN

Jakość portfela kredytowego

Wg danych publikowanych przez NBP, na koniec III kwartału 2021 roku udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł **2,45%**, a zatem obniżył się o **0,05 p.p.** wobec poziomu notowanego w poprzednim kwartale. Złotowe kredyty mieszkaniowe z zaległościami w spłacie na koniec września br. stanowiły **1,90%** portfela kredytów złotówkowych, co oznaczało spadek o **0,07 p.p.** Utrzymała się wzrostowa tendencja udziału zagrożonych kredytów we franku szwajcarskim – na koniec września 2021

wyniósł on **5,13%** portfela i był wyższy o **0,15 p.p.** niż pod koniec II kwartału. Udział kredytów zagrożonych w pozostałych walutach wyniósł **2,29%** i był wyższy o **0,01 p.p.** niż kwartał wcześniej.

W porównaniu do III kwartału 2020 roku, nieznacznie, bo o **0,03 p.p.**, wzrósł udział zagrożonych kredytów mieszkaniowych ogółem. Udział złotych kredytów z zaległościami w spłacie spadł o **0,11 p.p.**, natomiast udziały kredytów zagrożonych w walutach obcych wzrosły – we franku szwajcarskim o **1,21 p.p.**, a w pozostałych obcych walutach o **0,17 p.p.**



ŹRÓDŁO: NBP

OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
III kw. 2020	2,42%	2,01%	3,92%	2,12%
IV kw. 2020	2,54%	2,06%	4,37%	2,42%
I kw. 2021	2,54%	2,02%	4,67%	2,35%
II kw. 2021	2,50%	1,97%	4,98%	2,28%
III kw. 2021	2,45%	1,90%	5,13%	2,29%

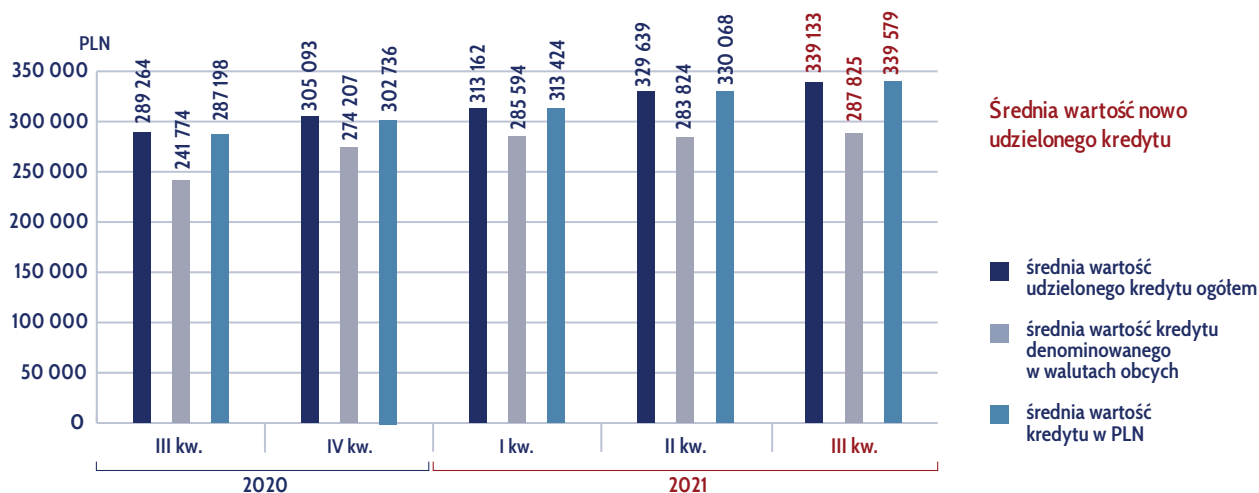
Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: NBP

Średnia wartość kredytu

Średnia wartość kredytu mieszkaniowego ogółem w III kwartale 2021 roku wyniosła **339 133 zł**, czyli więcej o **9 494 zł (2,88%)** w porównaniu z poprzednim kwartałem. W tym samym okresie przeciętna wartość kredytu walutowego wzrosła o **4 001 zł**, czyli o **1,41%**, i wyniosła **287 825 zł**, natomiast średnia kwota kredytu mieszkaniowego udzielonego w złotówkach wyniosła **339 579 zł**, co oznaczało wzrost o **9 511 zł (2,88%)** w stosunku do wartości zanotowanej w II kwartale 2021 roku.

W odniesieniu do III kwartału ubiegłego roku, przeciętna wartość nowych kredytów mieszkaniowych udzielonych w rodzimej walucie była wyższa o **18,24%** (nominalnie o **52 381 zł**) a średnia wartość kredytów denominowanych w obcych walutach o **19,05%** (czyli **46 051 zł**). Średnia wartość kredytu hipotecznego ogółem udzielonego w badanym kwartale wzrosła o **17,24%**, czyli nominalnie o **49 870 zł**.



ŹRÓDŁO: SARFIN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
III kw. 2020	289 264	241 774	287 198
IV kw. 2020	305 093	274 207	302 736
I kw. 2021	313 162	285 594	313 424
II kw. 2021	329 639	283 824	330 068
III kw. 2021	333 133	287 825	339 579

Średnia wartość nowo udzielonego kredytu

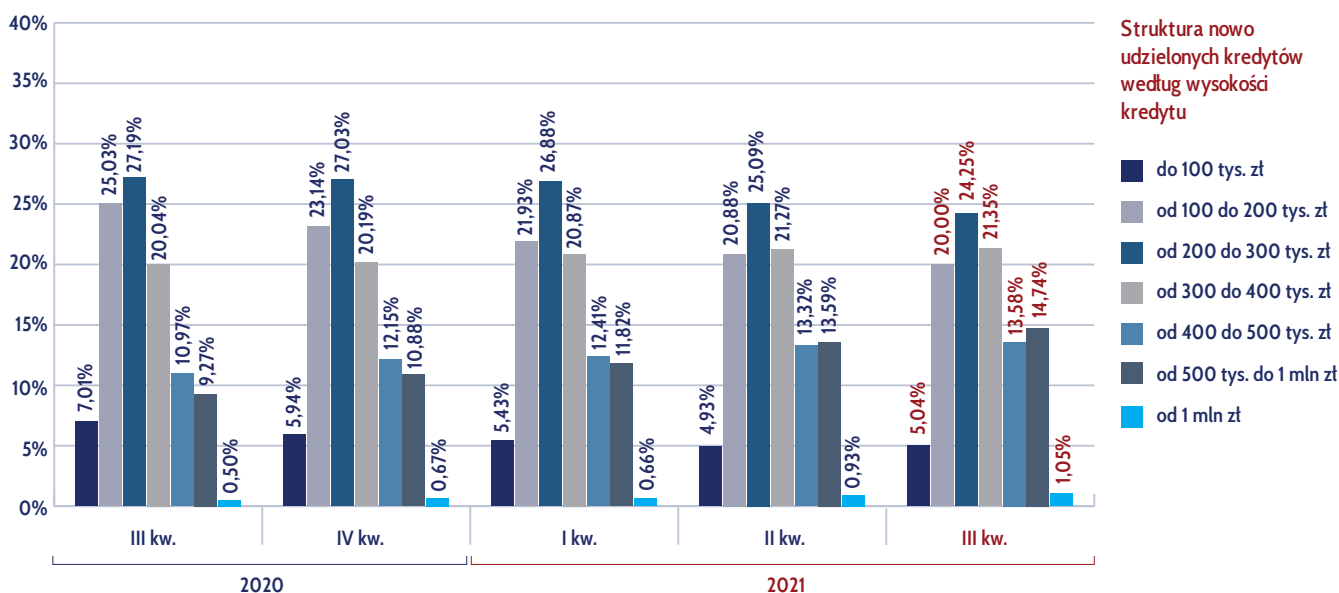
Źródło: SARFIN

Struktura wysokości kredytu

W III kwartale 2021 roku zanotowano niewielkie zmiany struktury rynku kredytów hipotecznych pod względem wysokości kredytu. Spadki, odpowiednio o **0,88 p.p.** i **0,84 p.p.**, zanotowano w kategoriach kredytów na kwotę od 100 do 200 tysięcy złotych i od 200 do 300 tysięcy złotych. Udziały pozostałych kategorii wzrosły. Największą zmianę, czyli wzrost o **1,15%**, zanotowano w przypadku kredytów o kwocie od 500 tysięcy do miliona złotych. Podobnie jak w poprzednich kwartałach, zmiany udziałów poszczególnych kategorii kredytów hipotecznych były kontynuacją trendu „przesuwania” się rynku w kierunku kredytów

o wyższych kwotach, co naturalnie wynika przede wszystkim z rosnącego poziomu cen kredytowanych nieruchomości.

W porównaniu do III kwartału 2020 roku, w strukturze nowo udzielonych kredytów ponownie 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 **1,97 p.p.**, **5,03 p.p.** i **2,94 p.p.** W pozostałych kategoriach wartości (od kwoty 300 tys. zł) zarejestrowano wzrosty: od **0,55 p.p.** w przypadku kredytów o wartości przekraczającej 1 mln zł do **5,47 p.p.** w przypadku kredytów o wartości w przedziale od 500 tys. do 1 mln zł.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	III kw. 2020	IV kw. 2020	I kw. 2021	II kw. 2021	III kw. 2021
do 100 tys. zł	7,01%	5,94%	5,43%	4,93%	5,04%
od 100 do 200 tys. zł	25,03%	23,14%	21,93%	20,88%	20,00%
od 200 do 300 tys. zł	27,19%	27,03%	26,88%	25,09%	24,25%
od 300 do 400 tys. zł	20,04%	20,19%	20,87%	21,27%	21,35%
od 400 do 500 tys. zł	10,97%	12,15%	12,41%	13,32%	13,35%
od 500 tys. do 1 mln zł	9,27%	10,88%	11,82%	13,59%	14,74%
od 1 mln zł	0,50%	0,67%	0,66%	0,93%	1,05%

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

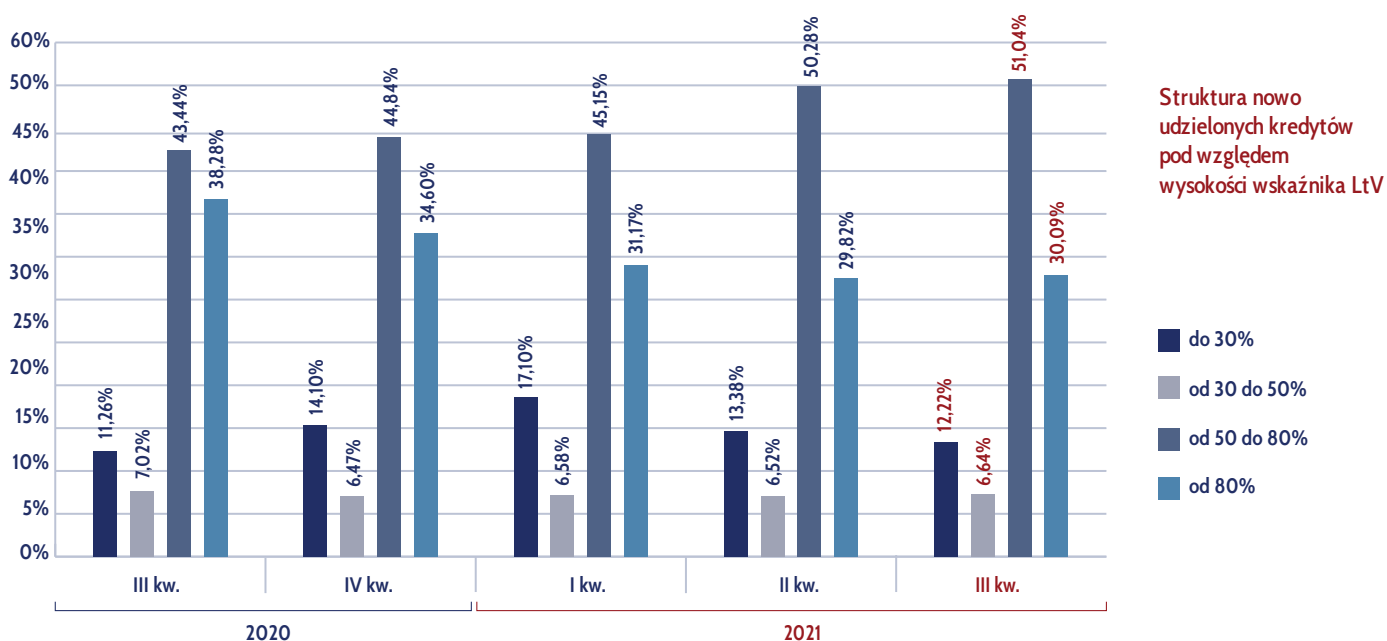
ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wskaźnika LtV

Po okresie dynamicznych zmian w poprzednich kwartałach, III kwartał 2021 roku przyniósł nieznaczne zmiany w strukturze rynku kredytów mieszkaniowych pod względem wysokości wskaźnika LtV. Udział kredytów o LtV na poziomie od 50 do 80% wzrósł o **0,76 p.p.** i wyniósł **51,04%**. Odsetek kredytów z kategorii LtV powyżej 80% wzrósł o **0,28 p.p.**, do poziomu **30,09%**, kredyty o wskaźniku LtV od 30 do 50% stanowiły **6,64%** wszystkich udzielonych kredytów, co oznaczało wzrost

o **0,12 p.p.**, natomiast udział kredytów z LtV do 30% spadł o **1,16 p.p.**, do poziomu **12,22%**.

W odniesieniu do III kwartału 2020 roku, zanotowano spadek udziału kredytów o wskaźniku LtV powyżej 80% – o **8,19 p.p.** O **7,61 p.p.** wzrósł odsetek kredytów mieszkaniowych o LtV w przedziale od 50 do 80%. W pozostałych kategoriach LtV zarejestrowano niewielkie zmiany – wzrost o **0,96 p.p.** w przypadku kredytów z LtV do 30% oraz spadek o **0,38 p.p.** w kategorii kredytów o wskaźniku LtV od 30 do 50%.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	III kw. 2020	IV kw. 2020	I kw. 2021	II kw. 2021	III kw. 2021
do 30%	11,26%	14,10%	17,10%	13,38%	12,22%
od 30 do 50%	7,02%	6,47%	6,58%	6,52%	6,64%
od 50 do 80%	43,44%	44,84%	45,15%	50,28%	51,04%
od 80%	38,28%	34,60%	31,17%	29,82%	30,09%

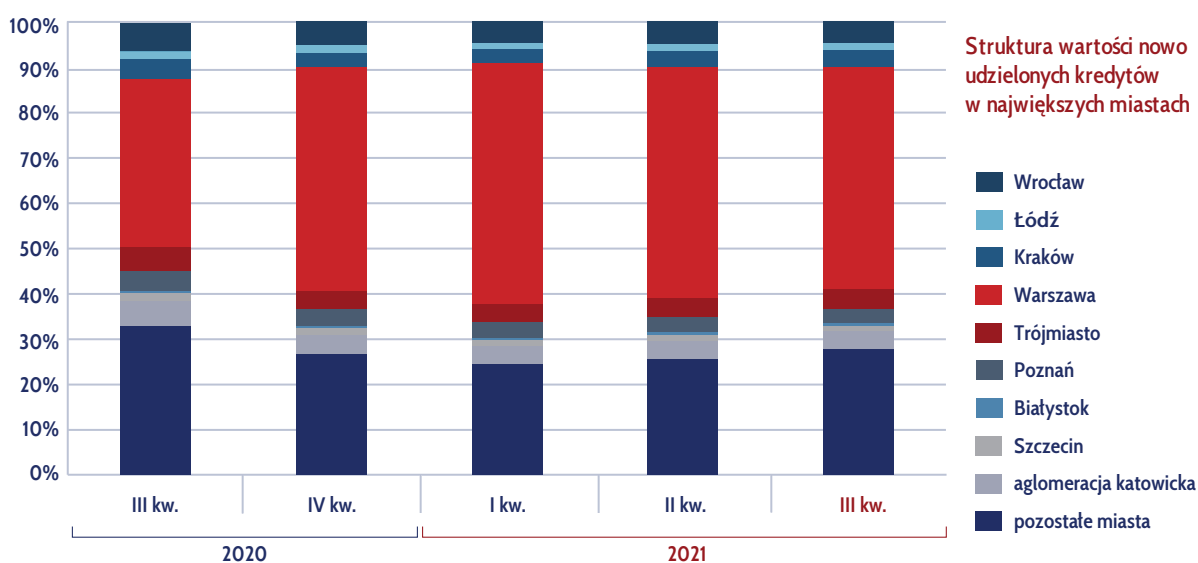
Struktura nowo udzielonych kredytów pod względem wysokości wskaźnika LtV

ŹRÓDŁO: SARFIN

Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W III kwartale 2021 roku odsetek kredytów mieszkaniowych udzielonych w wybranych miastach wyniósł **72,21%** i był niższy od notowanego kwartał wcześniej o **2,41 p.p.** Udział Warszawy w strukturze wszystkich nowo udzielonych kredytów w Polsce wyniósł **48,81%**, czyli o **2,17 p.p.** mniej niż w poprzednim kwartale. Udziały pozostałych notowanych miast uległy nieznacznym zmianom, nie przekraczającym w przypadku żadnej lokalizacji poziomu 1 p.p.

W odniesieniu do analogicznego okresu 2020 roku, zanotowano wzrost udziału nowych kredytów udzielonych w Warszawie – o **11,53 p.p.** W pozostałych badanych lokalizacjach zanotowano niewielkie zmiany. Największy spadek zanotowano w przypadku aglomeracji katowickiej – o **-1,60 p.p.** Udział miejscowości spoza wybranej grupy w rynku był natomiast o **5,05 p.p.** niższy przed rokiem.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	III kw. 2020	IV kw. 2020	I kw. 2021	II kw. 2021	III kw. 2021
pozostałe miasta	32,85%	26,54%	24,39%	25,38%	27,79%
aglomeracja katowicka	5,42%	4,22%	3,97%	4,04%	3,82%
Szczecin	1,72%	1,55%	1,33%	1,47%	1,20%
Białystok	0,48%	0,48%	0,47%	0,54%	0,52%
Poznań	4,32%	3,63%	3,45%	3,38%	3,24%
Trójmiasto	5,32%	4,03%	3,95%	3,99%	4,41%
Warszawa	37,28%	49,44%	53,29%	50,99%	48,81%
Kraków	4,29%	3,20%	2,96%	3,56%	3,93%
Łódź	2,09%	1,74%	1,53%	1,59%	1,52%
Wrocław	6,24%	5,18%	4,67%	5,06%	4,75%

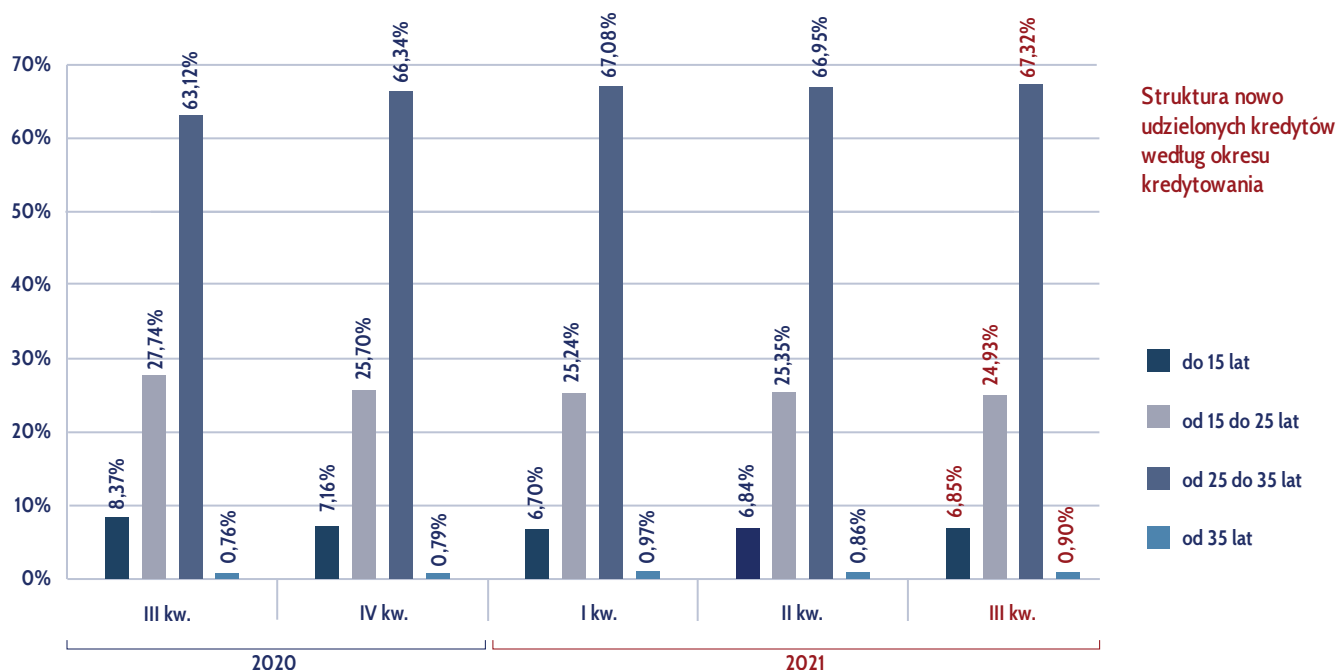
Struktura wartości nowo udzielonych kredytów w największych miastach

ŹRÓDŁO: SARFIN

Okres kredytowania

W III kwartale 2021 roku w strukturze nowych kredytów mieszkaniowych ze względu na okres kredytowania nastąpiły niewielkie zmiany. Niewielki spadek udziału w rynku, o **0,42 p.p.**, zanotowano w kategorii kredytów o okresie zapadalności od 15 do 25 lat – udział tej kategorii w rynku wyniósł **24,93%**. W pozostałych kategoriach zanotowano wzrosty: o **0,01 p.p.** w przypadku kredytów zaciągniętych na okres do 15 lat, o **0,37 p.p.** w przypadku kredytów na okres od 25 do 35 lat i **0,04 p.p.** w kategorii kredytów o okresie zapadalności powyżej 35 lat.

W porównaniu do wyników notowanych w III kwartale 2020 roku, o **4,21 p.p.** wzrósł udział kredytów o okresie zapadalności od 25 do 35 lat, spadły natomiast udziały pozostałych kategorii kredytów mieszkaniowych, odpowiednio o **1,53 p.p.** w przypadku kredytów zaciągniętych na okres do 15 lat, **2,82 p.p.** w kategorii kredytów o okresie zapadalności od 15 do 25 lat i **0,14 p.p.** w przypadku kredytów udzielonych na okres powyżej 35 lat.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	III kw. 2020	IV kw. 2020	I kw. 2021	II kw. 2021	III kw. 2021
do 15 lat	8,37%	7,16%	6,70%	6,84%	6,85%
od 15 do 25 lat	27,74%	25,70%	25,24%	25,35%	24,93%
od 25 do 35 lat	63,12%	66,34%	67,08%	66,95%	67,32%
od 35 lat	0,76%	0,79%	0,97%	0,86%	0,90%

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania

ŹRÓDŁO: SARFIN

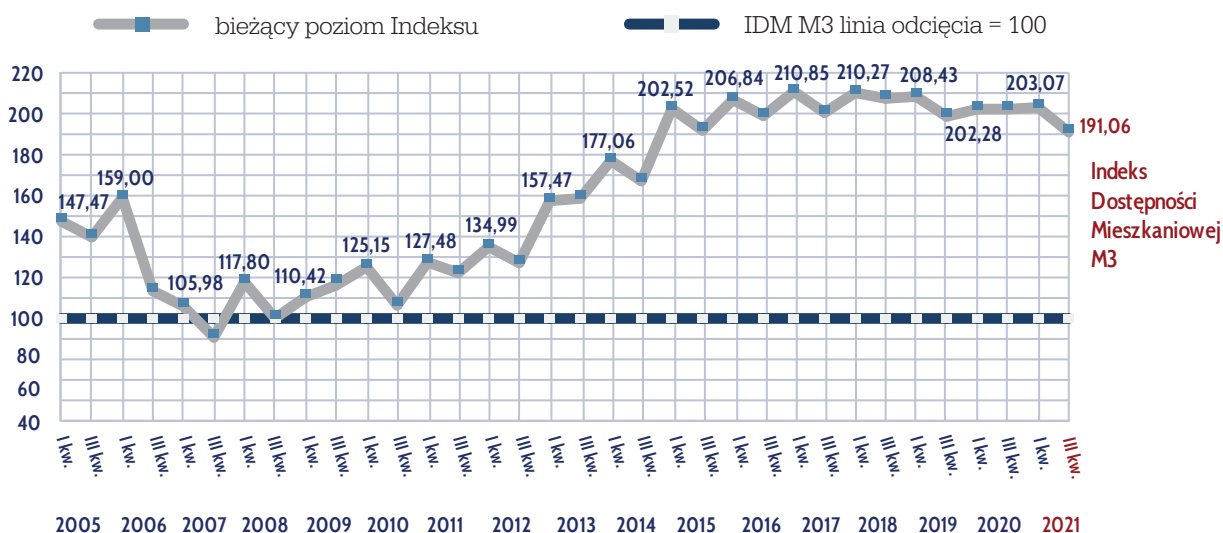
Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

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 III kwartale 2021 roku miały:

- wzrost 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 **3,04%** w stosunku do II kwartału 2021 roku;
- niewielki wzrost oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w III kwartale 2021 roku wyniosło **2,92%** (w II kwartale 2021 roku oprocentowanie wyniosło **2,91%**);

- nieznaczny wzrost średnich dochodów rodziny brutto o **0,67%** w III kwartale 2021 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału;
- wzrost poziomu kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne na poziomie poprzedniego kwartału (liczone wskaźnikiem inflacji kwartał/kwartał z uwagi na przesunięcie w czasie ogłoszenia wartości minimum socjalnego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych dla kolejnego kwartału) – o **1,00%** w odniesieniu do II kwartału 2021.

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 **0,66%**. Po uwzględnieniu wzrostu cen mieszkań, notowania indeksu dostępności mieszkaniowej w III kwartale 2021 roku spadły o **5,30 pkt.**, tj. do poziomu **191,06 pkt.**



ŹRÓDŁO: CENTRUM AMRON

Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

Na koniec III kwartału 2021 średnia marża ofertowa kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) wyniosła **2,22%**, czyli mniej o **0,05 p.p.** w porównaniu do końca II kwartału 2021 roku. W odniesieniu do stanu na koniec analogicznego okresu 2020 roku, średnia marża kredytu hipotecznego była niższa o **0,6 p.p.**

Średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego na koniec III kwartału 2021 roku wyniosło **2,46%**, a zatem było niższe o **0,02 p.p.** w porównaniu z końcem II kwartału br. W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego przeciętne oprocentowanie było niższe o **0,04 p.p.**



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW



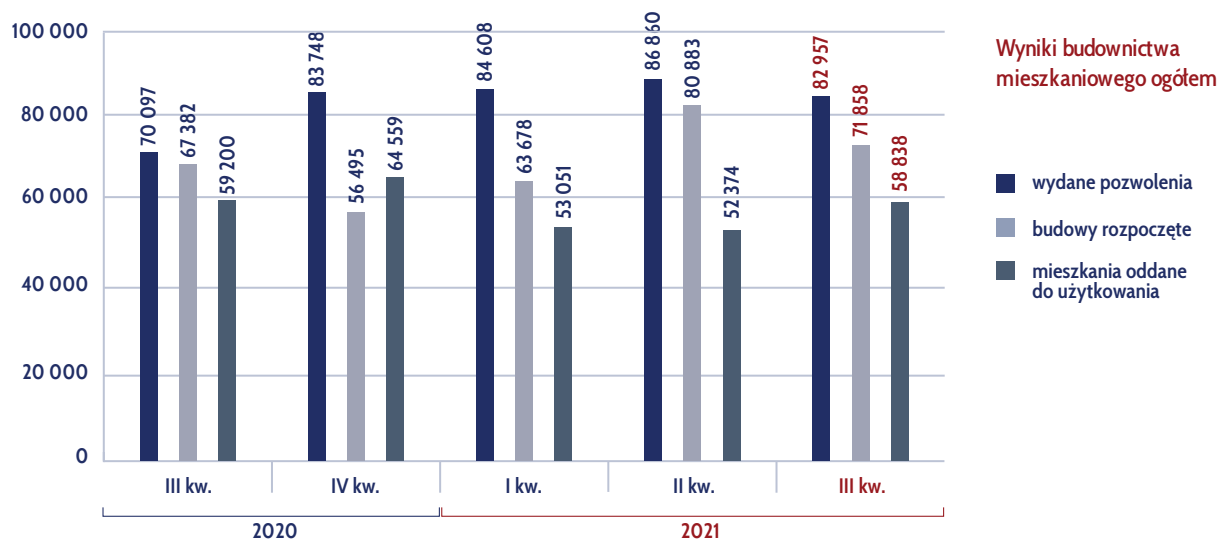
ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Budownictwo mieszkaniowe ogółem

III kwartał 2021 r. przyniósł spadki liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia oraz mieszkań, których budowę rozpoczęto. W porównaniu do notowań z drugiego kwartału bieżącego roku liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, spadła o **11,16%** i wyniosła **71 858**. O **4,49%**, do **82 957**, spadła **również liczba mieszkań**, na budowę których wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Mimo notowanych spadków, obydwa wskaźniki nadal utrzymują się jednak na bardzo wysokim poziomie. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wyniosła natomiast **58 838** i była o **12,34%** wyższa od notowanej w poprzednim kwartale.

W porównaniu do III kwartału 2020 roku, w III kwartale br. zanotowano wzrosty w kategoriach mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia oraz mieszkań, których budowę rozpoczęto. Wzrost liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, wyniósł **18,35%**, natomiast liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, była wyższa o **6,64%**. Do użytkowania oddano natomiast o **0,61%** mieszkań mniej niż rok wcześniej.



ŹRÓDŁO: GUS

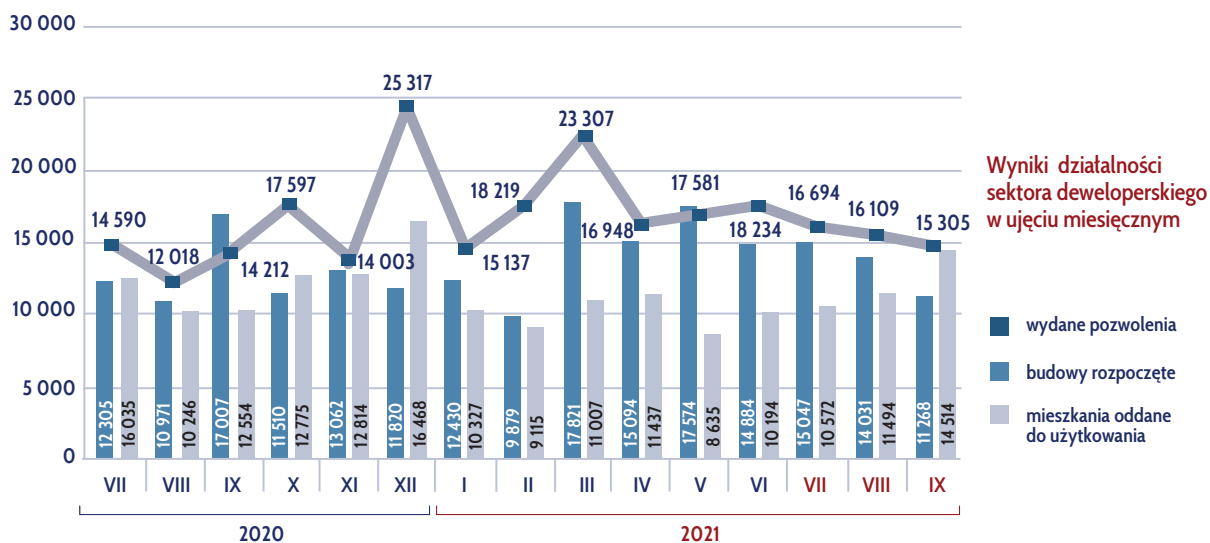
Wyniki działalności sektora deweloperskiego

W trzecim kwartale bieżącego roku deweloperzy rozpoczęli budowę **40 346** mieszkań, a więc o **15,15%** mniej niż w kwartał wcześniej. Liczba mieszkań, na których budowę deweloperzy uzyskali w tym okresie pozwolenie, wyniosła **48 108**, co oznaczało spadek o **8,20%** wobec liczby notowanej kwartał wcześniej. Wyraźny wzrost odnotowano natomiast w kategorii mieszkań oddanych do użytkowania. Od lipca do września było ich **36 580**, a zatem o **21,58%** więcej niż w poprzednim kwartale.

W porównaniu do wyników osiągniętych przez sektor deweloperski w analogicznym okresie roku poprzedniego, wzrosty zanotowano w kategoriach mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia oraz mieszkań, których budowę rozpoczęto. W przypadku mieszkań, których budowę rozpoczęto, wzrost był symboliczny i wyniósł **0,16%**, natomiast liczba mieszkań, na

budowę których deweloperzy uzyskali pozwolenie lub dokonali zgłoszenia, była wyższa niż rok wcześniej o **17,85%**. O **4,92%** niższa w porównaniu z wynikami z drugiego kwartału zeszłego roku była natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania.

W III kwartale 2021 roku liczba pozwoleń na budowę mieszkań uzyskanych przez deweloperów stanowiła **57,99%** wszystkich pozwoleń na budowę uzyskanych w sektorze budownictwa mieszkaniowego (mniej o **2,34 p.p.** w stosunku do poprzedniego kwartału). Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęli deweloperzy, stanowiła **56,15%** wszystkich rozpoczętych inwestycji (mniej o **2,64 p.p.** niż kwartał wcześniej), a liczba mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów stanowiła **62,17%** wszystkich ukończonych mieszkań (więcej o **4,72 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału).

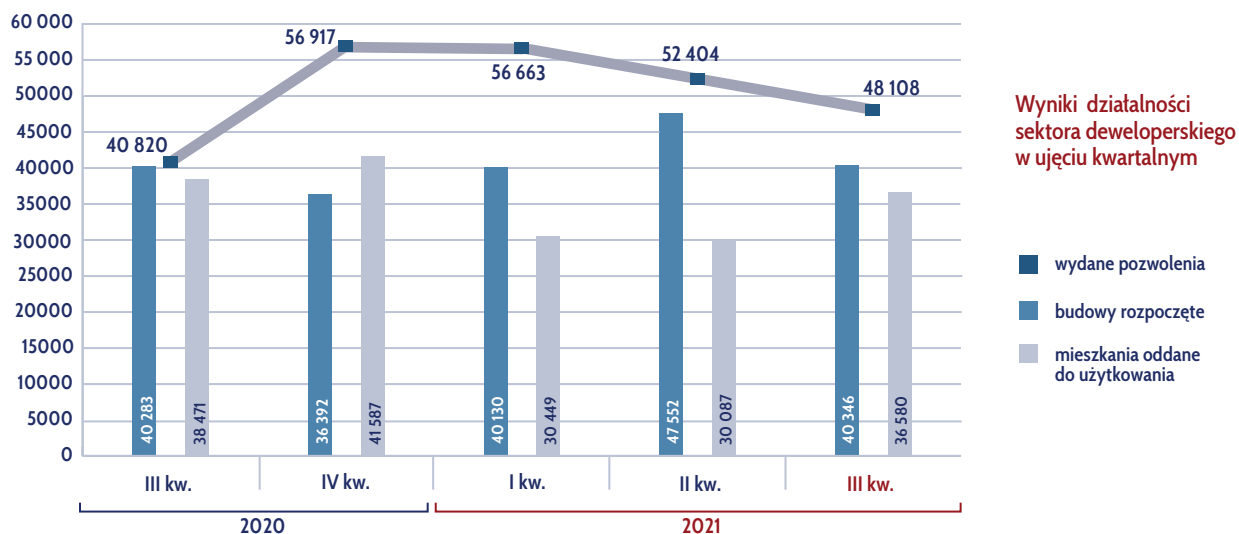


ŹRÓDŁO: GUS

	III kw. 2020	IV kw. 2020	I kw. 2021	II kw. 2021	III kw. 2021
wydane pozwolenia	40 820	56 917	56 663	52, 404	48 108
budowy rozpoczęte	40 283	36 392	40 130	47 552	40 346
mieszkania oddane do użytkowania	38 471	41 587	30 449	30 087	36 580

ŹRÓDŁO: GUS

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



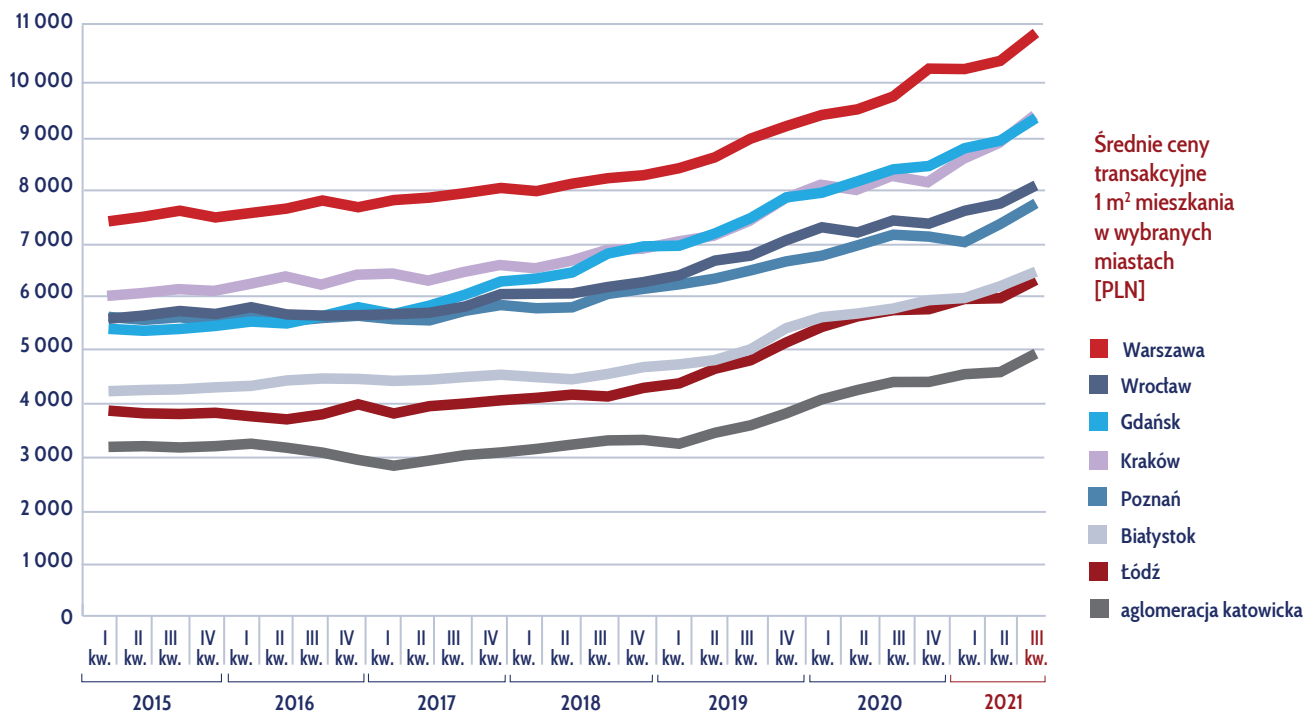
ŹRÓDŁO: GUS

Średnie ceny transakcyjne mieszkań

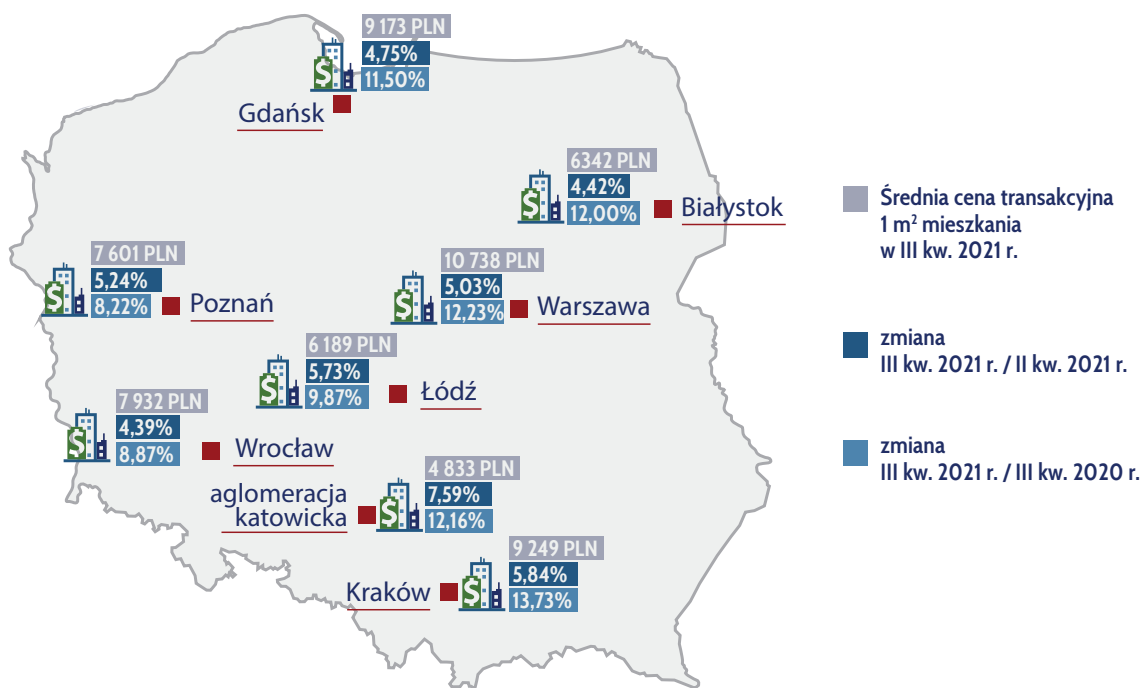
W III kwartale 2021 roku odnotowano dalsze wzrosty średniej ceny transakcyjnej 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania we wszystkich badanych lokalizacjach. Najwyższe wzrosty odnotowano w aglomeracji katowickiej, Krakowie i Łodzi – odpowiednio **7,59%**, **5,84%** i **5,73%**. Średnia cena transakcyjna w Warszawie w III kwartale 2021 roku wyniosła **10 738 zł/m²** i była wyższa o **5,03%** w odniesieniu do wartości notowanej w poprzednim kwartale. We wszystkich pozostałych lokalizacjach wzrosły

średnich cen przekroczyły poziom 4 procent. Najniższy wzrost cen zarejestrowano we Wrocławiu i Białymstoku, odpowiednio o **4,39%** i **4,42%**.

W relacji do analogicznego okresu 2020 roku, największe wzrosty przeciętnej ceny mieszkań zarejestrowano w Krakowie, Warszawie i aglomeracji katowickiej – odpowiednio o **13,73%**, **12,23%** i **12,16%**. W tym samym okresie ceny w Poznaniu wzrosły o **8,22%**.



ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

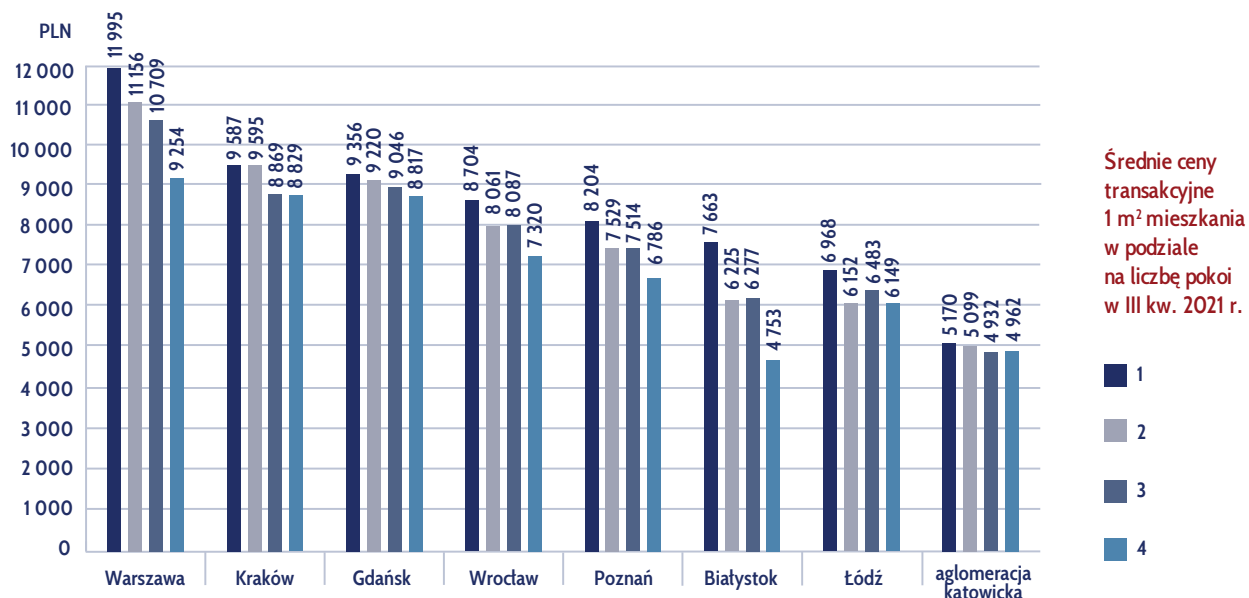
OKRES	WARSZAWA	BIAŁYSTOK	AGLOMERACJA KATOWICKA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2015	7 267	4 140	3 114	5 475	5 289	5 921	5 509	3 782
II kw. 2015	7 354	4 162	3 127	5 534	5 253	5 973	5 454	3 732
III kw. 2015	7 463	4 174	3 103	5 617	5 287	6 044	5 502	3 720
IV kw. 2015	7 339	4 211	3 127	5 563	5 343	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	6 310	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	6 150	6 808	6 789	6 026	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	7 029	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
III 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
I kw. 2021	10 073	5 857	4 453	7 464	8 616	8 446	6 887	5 839
II kw. 2021	10 224	6 074	4 492	7 598	8 757	8 738	7 222	5 853
III kw. 2021	10 738	6 342	4 833	7 932	9 173	9 249	7 601	6 189

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

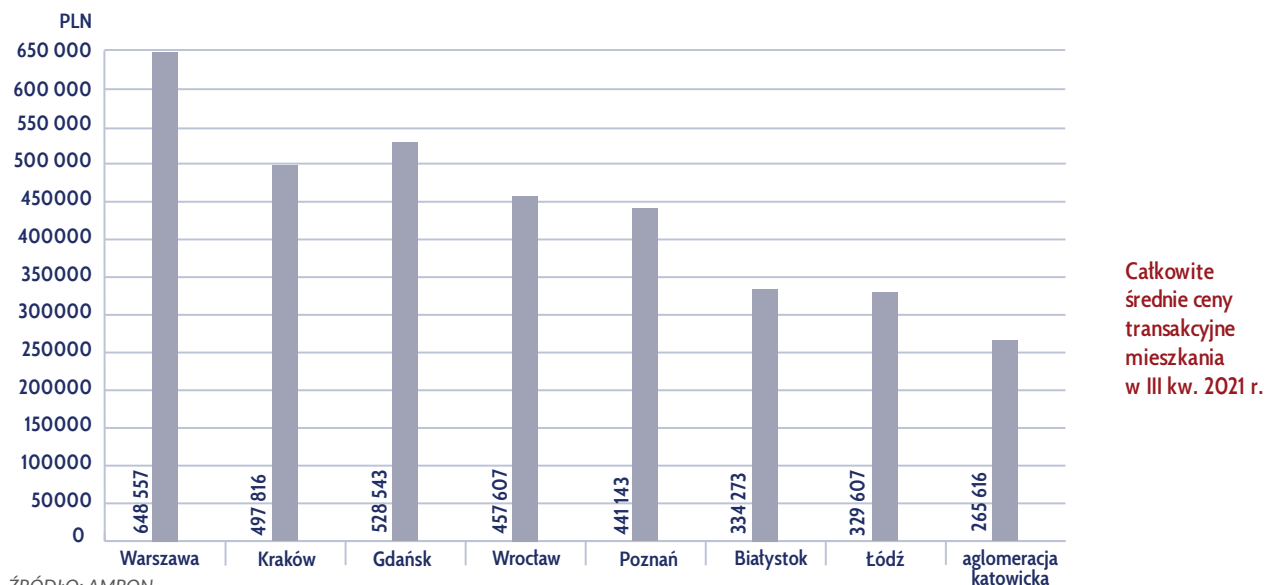
ŹRÓDŁO: AMRON

Analiza zmian średniej ceny transakcyjnej 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania dla większości badanych lokalizacji wskazuje na jej silne powiązanie z liczbą pokoi w mieszkaniu. Kluczowym czynnikiem wydaje się być wielkość rynku mieszkań, która oczywiście nie zawsze jest dyktowana wielkością samego miasta lub zespołu miast. Im większy rynek, tym większa

różnorodność cen i odwrotnie – im mniejszy, tym bardziej jednorodny pod względem wysokości cen. W III kwartale 2021 roku średnia cena 1 metra kwadratowego kawalerki w Warszawie wyniosła **11 995 zł/m²**, mieszkania dwupokojowego – **11 156 zł/m²**, lokalu trzypokojowego – **10 709 zł/m²**, natomiast mieszkania o czterech pokojach – **9 254 zł/m²**.



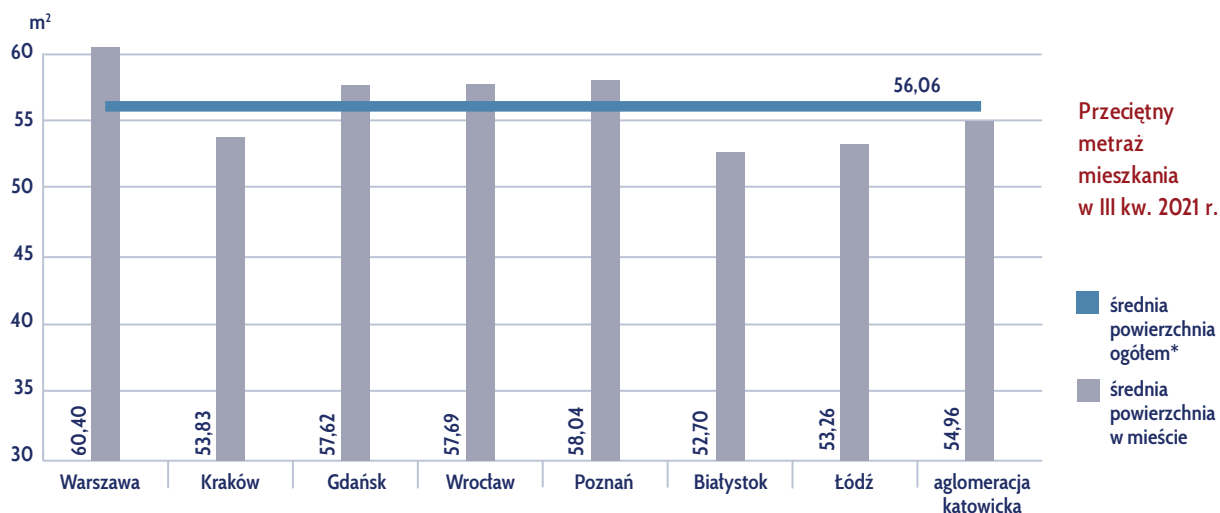
ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań, które były przedmiotem obrotu w III kwartale 2021 roku w ośmiu wybranych miastach Polski, wzrosła w stosunku do wartości z poprzedniego kwartału i wyniosła **56,67 m²**. Najwyższą średnią powierzchnię sprzedanych mieszkań odnoto-

wano w Warszawie (**60,40 m²**) oraz w Poznaniu (**58,04 m²**). Podobnie jak w poprzednich kwartałach, najmniejsze mieszkania były przedmiotem obrotu w Białymstoku i Łodzi (średnia powierzchnia odpowiednio **52,43** i **52,08 m²**).



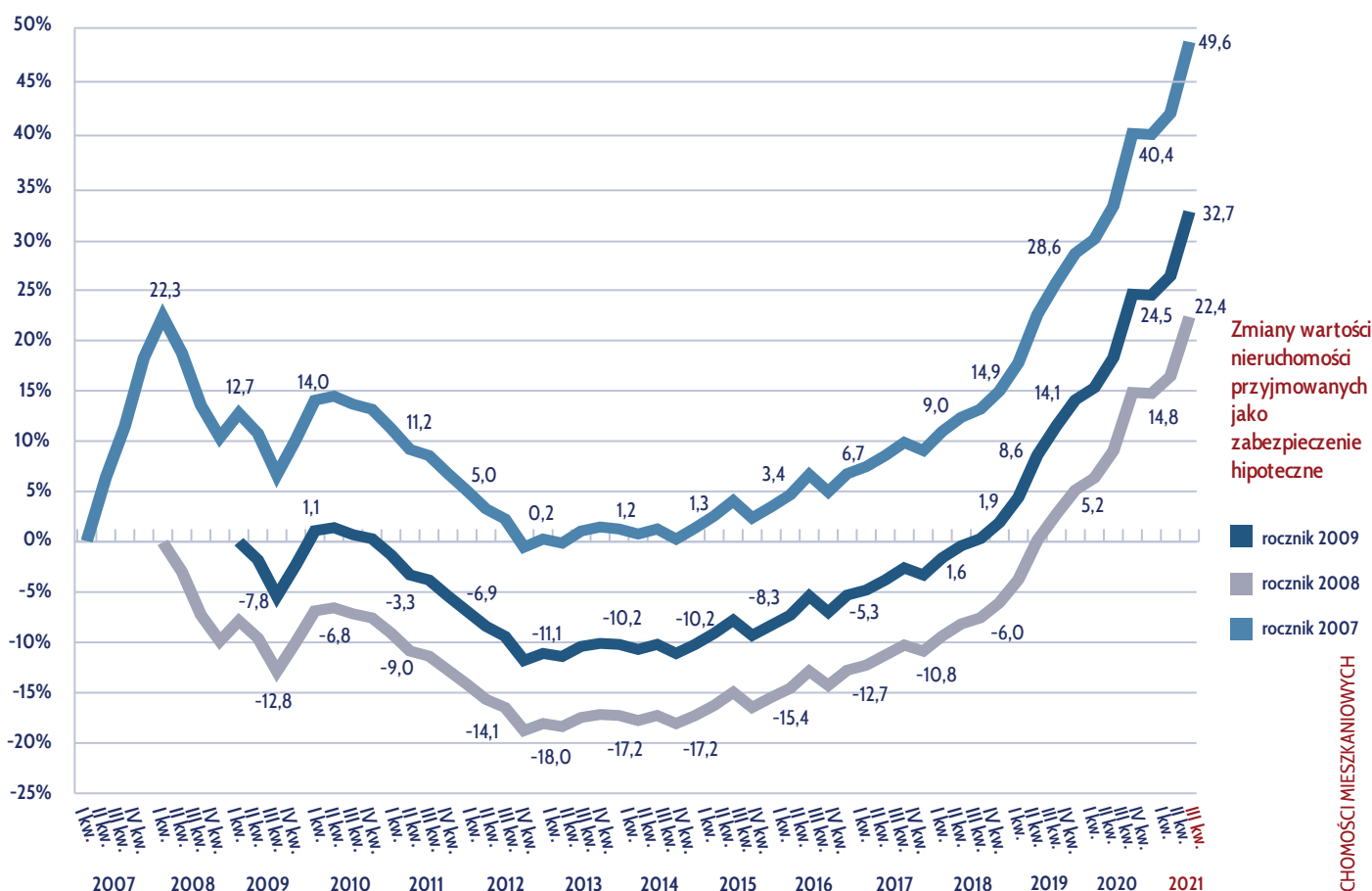
* w ośmiu badanych lokalizacjach

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 III kwartale 2021 roku nastąpił zdecydowany wzrost średniej ceny metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w Warszawie. Obecnie wartość tych nieruchomości, które stanowią zabezpieczenie hipoteczne kredytów zaciągniętych w I kwartale 2007 roku, jest wyższa o **49,64%**, co oznacza wzrost o **7,2 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Wartość mieszkań będących zabezpieczeniem kredytów mieszkaniowych udzielonych w I kwartale 2008 roku w badanym kwartale przewyższyła cenę zakupu o **22,39%** (również o **5,9 p.p.** mniej niż w poprzednim kwartale), natomiast wartość mieszkań kupionych w I kwartale 2009 roku była wyższa od ceny zakupu o **32,72%** (więcej o **6,4 p.p.** w stosunku do II kwartału 2021 roku).



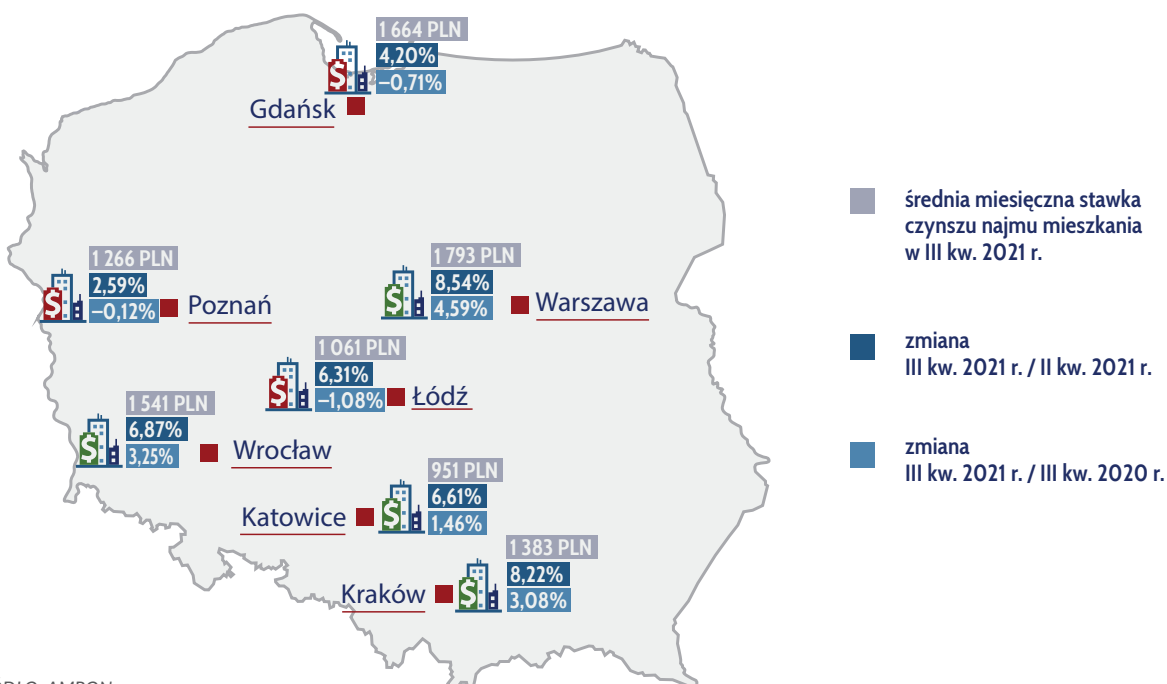
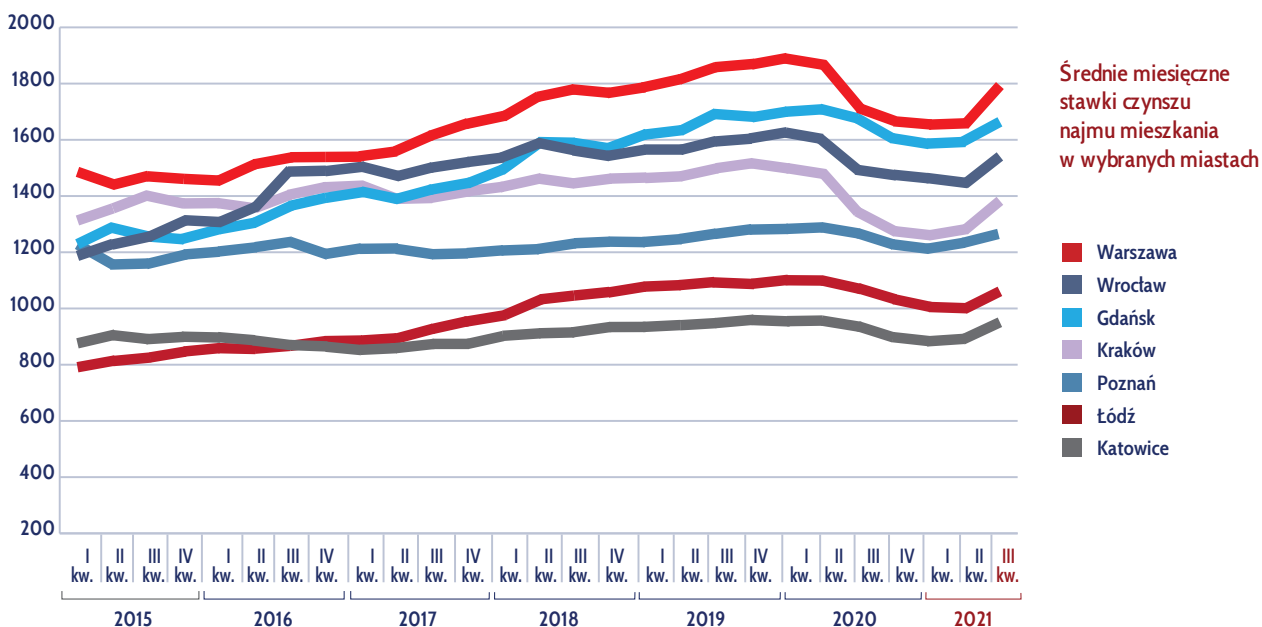
ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

Powrót studentów do zajęć i pracowników części firm do pracy w trybie stacjonarnym wywołał zdecydowany wzrost popytu na mieszkania do wynajęcia, widoczny na rynku przede wszystkim w sierpniu i wrześniu. Efektem było wyraźne odbicie poziomu czynszów, które jednak w zdecydowanej większości badanych miast nie osiągnęły jeszcze poziomu sprzed pandemii, tj. z poziomu notowanego w I kwartale 2020 r. W Krakowie średni czynsz notowany w III kwartale 2021 r. był nadal o **7,75%** niższy niż w I kwartale 2020 r. W Warszawie i we Wrocławiu różnica była nieco niższa – odpowiednio **5,18%** i **5,29%**. Wynajmujący najszybciej odrabiali natomiast straty w Katowicach, gdzie średni czynsz w III kwartale br. był niższy o zaledwie **0,47%** niż przed wybuchem pandemii.

Zmiany na rynku najmu objęły nie tylko poziom czynszów, ale również inne warunki najmu. Standardem ponownie stają się umowy podpisane na 12 miesięcy.

Trzeci kwartał bieżącego roku przyniósł wzrost czynszów najmu we wszystkich badanych lokalizacjach. W porównaniu do wysokości średnich czynszów notowanych w II kwartale 2021 r., najwyższe wzrosty zanotowano w Warszawie i Krakowie – odpowiednio o **8,54%** i **8,22%**. W Katowicach, Wrocławiu i Łodzi wzrost średniego czynszu przekroczył poziom 6%. Najniższy wzrost zanotowano natomiast w Poznaniu – o zaledwie **2,59%**. Średni czynsz najmu mieszkania w Warszawie w III kwartale 2021 roku wyniósł **1 793 zł** i był wyższy od notowanego kwartał wcześniej o **141 zł**.



OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2015	1 487	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
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

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.



System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami

System AMRON to działająca od 18 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 nieruchomości.

W tym okresie pozyskaliśmy ponad 3,6 mln danych o cenach i wartościach nieruchomości i zdobyliśmy zarówno ogromne doświadczenie, jak również zaufanie naszych partnerów biznesowych. Oferta Centrum AMRON to zarówno cykliczne, standardowe raporty o rynku nieruchomości i publikacje analityczne, jak i specjalistyczne raporty opracowywane na indywidualne zamówienie, dotyczące ściśle określonego segmentu rynku, lokalizacji i przedziału czasowego. Od początku roku 2014 oferujemy również usługi w zakresie obsługi wycen nieruchomości. W tym czasie współpracujący z Centrum AMRON rzeczoznawcy majątkowi wykonali ponad 65 tysięcy wycen nieruchomości.



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 oraz prof. SGH Jackiem Łaszkiem. Dane oraz komentarze zostały przygotowane przez zespoły AMRON i SARFiN: Jerzego Ptaszyńskiego (jerzy.ptaszynski@amron.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