

Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych
i cenach transakcyjnych nieruchomości

4 / 2024

Raport nr 62

Data publikacji: 25 lutego 2025 r.



AMRON



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH



ROZDZIAŁ 1

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

ROZDZIAŁ 2

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

ROZDZIAŁ 3

- 26 SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH
- 26 PRODUKCJA MIESZKANIOWA
- 27 WYNIKI DZIAŁALNOŚCI SEKTORA DEWELOPERSKIEGO
- 29 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ
- 31 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ W MNIJSZYCH MIASTACH POLSKI
- 35 ŚREDNIE STAWKI CZYNYSZU NAJMU MIESZKAŃ

ROZDZIAŁ 4

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

RAPORT W LICZBACH

494,916 mld zł





















ogólna kwota zadłużenia
z tytułu kredytów mieszkaniowych

IV kw. 2024/III kw. 2024 (k/k)

0,35 % 

IV kw. 2024/IV kw. 2023 (r/r)

3,27 % 

IV kw. 2024		IV kw. 2024/III kw. 2024 (k/k)	IV kw. 2024/IV kw. 2023 (r/r)
2,240 mln	liczba czynnych umów kredytowych	1,20% 	2,29% 
46 826	liczba umów zawartych	2,02% 	32,00% 
19,866 mld zł	wartość umów zawartych	2,85% 	29,42% 
426 916 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	1,24% 	4,66% 
138,79 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	5,09 pkt. 	10,11 pkt. 
27,22%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	1,44 p.p. 	5,76 p.p. 
99,11%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,09 p.p. 	0,58 p.p. 
58,90%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	1,59% 	1,37% 
14 791 zł	średnia cena transakcyjna 1 m ² mieszkania w Warszawie	1,67% 	11,62% 
2 311 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	0,43% 	2,79% 



ROK 2025 BĘDZIE ROKIEM „NORMALNOŚCI” NA RYNKU MIESZKANIOWYM I KREDYTOWYM. ROSNĄCE WYNAGRODZENIA I SPODZIEWANE OBNIŻKI STÓP PROCENTOWYCH NBP TO PRZYSZŁOŚĆ, KTÓRĄ MALUJĄ PRZED NAMI DOSTĘPNE DZIŚ PROGNOZY. NASZYCH RODAKÓW STAĆ WIĘC BĘDZIE NA KOLEJNE ZAKUPY MIESZKAŃ.

dr Jacek Furga

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

Szanowni Państwo,

to już sześćdziesiąta druga edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich. Przez ponad 15 lat systematycznie, co kwartał, dostarczamy Państwu aktualne informacje o akcji kredytowej polskich banków w obszarze finansowania nieruchomości mieszkaniowych oraz o trendach i cenach transakcyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W najnowszej edycji Raportu prezentujemy niezwykle interesujące wyniki nie tylko czwartego kwartału 2024 roku w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów, lecz podsumowujemy zaskakujące wyniki całego roku 2024.

Przez cały rok 2024 panowało na rynku mieszkaniowym i kredytowym pewne napięcie i oczekiwanie na nowy, zapowiadany jeszcze w kampanii wyborczej 2023 roku, kredyt 0%, potwierdzony zresztą na początku roku 2024 zapowiedzią uruchomienia „Kredytu na Start”. Niepewność towarzyszyła więc i potencjalnym beneficjentom takiego programu, czekającym z decyzją o zaciągnięciu kredytu i zakupie mieszkania, posiadaczom mieszkań na rynku wtórnym, podtrzymującym wysokie ceny ofertowe w oczekiwaniu na kolejną falę nabywców ze wsparciem rządowym, jak również deweloperom zastanawiającym się nad uruchamianiem kolejnych inwestycji, na które już pozyskali zgody budowlane. Szkoda, że rząd dopiero po 12 miesiącach, w grudniu 2024, roku zakomunikował, że tego programu nie będzie.

Pierwszy kwartał roku 2024 był okresem koncentrowania się banków na finalizowaniu wniosków

kredytowych BK2% złożonych przed końcem roku 2023. Te wnioski miały oczywiście istotny wpływ na wynik akcji kredytowej w pierwszym kwartale 2024 roku na poziomie prawie 65 tys. umów kredytowych. Bardziej cieszy natomiast stabilny i powtarzalny wynik akcji kredytowej w kolejnych trzech kwartałach roku 2024, już po całkowitym wygaszeniu wpływów zaburzenia wywołanego BK2%, na poziomie 45 tys. kredytów, co przekłada się na roczny wynik ok. 180 tys. kredytów. Przed ponad 10 laty Centrum AMRON wprowadziło do obiegu pojęcie tzw. „organicznego poziomu akcji kredytowej” polskiego sektora bankowego. W latach 2012–2017 banki w Polsce, niezależnie od tego czy w danym roku rząd wspierał mieszkalnictwo jakimiś dopłatami do kredytów, czy też nie, generowały ok. 180 tys. nowych kredytów rocznie.

Ostatecznie sektor bankowy zamknął rok 2024 bardzo dobrym wynikiem **udzielając ponad 202 tys. kredytów o łącznej wartości ponad 85,1 mld złotych**. Zabrakło naprawdę niewiele, by przekroczyć rekordowy wynik z roku 2021 jeśli chodzi o wolumen zrealizowanej akcji kredytowej. W roku 2021 osiągnęliśmy przy 256 tys. udzielonych kredytów łączną ich wartość w wysokości 85,8 mld. Jeśli chodzi o liczbę udzielonych kredytów to można uznać wynik osiągnięty przez banki w roku 2024 jako wysoce satysfakcjonujący. Te wysokie wolumeny akcji kredytowej to efekt systematycznie rosnącej średniej wartości udzielanego kredytu hipotecznego do poziomu sięgającego 427 tys. złotych na koniec roku 2024.

Mimo wzrostu liczby udzielonych kredytów w roku 2024 nie udało się odwrócić obserwowanego od końca 2021 roku spadku liczby czynnych kredytów hipotecznych w sektorze bankowym. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce na koniec 2024 roku wyniosła 2,240 mln. Ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosła natomiast 495 mld zł. Oznacza to spadek liczby czynnych kredytów o ponad 12%, czyli nominalnie o 308 tys. kredytów, w porównaniu do stanu na koniec rekordowego roku 2021 – nadal więcej kredytów spłacamy, niż zaciągamy nowych.

Również deweloperzy nie mieli w roku 2024 powodów do narzekania. Co prawda – według analiz firmy doradczej JLL – w sześciu największych aglomeracjach sprzedali w minionym roku 39,6 tys. mieszkań, podczas gdy na rozgrzany w roku 2023 roku rynku – aż 57,6 tys. Roczna sprzedaż deweloperów na głównych rynkach w Polsce spadła więc o 31%. Pomimo tego aktywność deweloperów nie spadła. W 2024 roku deweloperzy rozpoczęli budowę ponad 152 tysięcy nowych mieszkań. To o ponad 33% więcej niż rok wcześniej. Wybudowali w tym okresie co prawda tylko 124 tys. mieszkań, czyli o 9% mniej niż w roku 2023, ale liczba uzyskanych pozwoleń na budowę wyniosła 205 tys. lokali, czyli więcej o 27%.

Deweloperzy wykorzystali rok 2024 na odbudowę swojej oferty mieszkaniowej. Na koniec 2024 roku na siedmiu największych rynkach dostępnych było 55,8 tys. mieszkań deweloperskich, czyli o ponad 20 tys. więcej rok do roku. Równie atrakcyjnie wygląda oferta na rynku wtórnym. Według danych Unirepo, w połowie stycznia 2025 roku w miastach wojewódzkich dostępnych było ponad 74 tysiące unikalnych ofert. To o 1/3 więcej niż rok wcześniej.

W kontekście ofert deweloperskich warto odnotować zapowiedź Minister Funduszy i Polityki Regionalnej, Katarzyny Pełczyńskiej-Nałęcz, o przygotowywaniu poselskiego projektu ustawy zmuszającej deweloperów do publikowania swoich cen.

Z kolei w Ministerstwie Rozwoju i Technologii rok 2024 upłynął m.in. pod znakiem prac nad budową Portalu Danych o Obrocie Mieszkań – Portalu DOM. W związku z tym projektem Związek Banków Polskich przedłożył propozycję wykorzystania w pracach nad Portalem DOM doświadczeń sektora bankowego w tworzeniu ogólnopolskiej bazy danych o nieruchomościach, a nawet wykorzystania

części funkcjonalności Systemu AMRON. Jesteśmy przekonani, że wykorzystanie w tym projekcie naszych ponad 20-letnich doświadczeń, jak również zasobów i funkcjonalności Systemu AMRON, może zdecydowanie przyspieszyć tempo prac nad stworzeniem Portalu DOM przy jednoczesnym obniżeniu wydatków budżetowych na ten cel.

Ceny transakcyjne za metr kwadratowy mieszkań zdecydowanie wyhamowały w drugiej połowie 2024 roku. O ile w III kwartale 2023 roku kwartalne wskaźniki wzrostu cen w sześciu największych aglomeracjach mieściły się w przedziale od 7,91% do 9,32%, to rok później plasowały się na poziomie 1,89% – 3,01%. Mimo to poziom wzrostu cen w skali roku, będący pochodną uruchomienia w drugiej połowie 2023 roku BK2%, osiągnął na koniec IV kwartału 2024 roku w Krakowie 19,46%, we Wrocławiu 14,92%, a w Poznaniu 13,82. Dla Warszawy ten wskaźnik wyniósł „jedynie” 11,62%, a dla Gdańska 11,32%.

W 2024 roku klienci inwestycyjni wyszli z zakupem nieruchomości także do mniejszych miast Polski, co przy niskiej ofercie skutkowało w skali roku wzrostami cen transakcyjnych na poziomie wyższym od notowanych w największych aglomeracjach: w Rzeszowie 15,92%, w Kielcach 14,88, w Opolu – 14,76%, w Sosnowcu 14,13% w Toruniu 14,93% czy w Gorzowie Wielkopolskim 14,32%. Te rynki zyskują na popularności dzięki relatywnie niższym cenom, poprawie infrastruktury oraz rosnącej liczbie miejsc pracy. Te lokalizacje, choć dawniej nieco marginalizowane, stają się atrakcyjnymi celami inwestycyjnymi, szczególnie w segmencie wynajmu.

Z kolei roczne wzrosty stawek czynszu, liczone na koniec roku 2024, w Gdańsku i w Krakowie miały już charakter symboliczny i wyniosły 0,7%, natomiast Wrocław odnotował spadek średniej stawki czynszu o 0,34%. Średni czynsz najmu mieszkania w Warszawie był wyższy od notowanego rok wcześniej o 2,52%, a najwyższy wzrost odnotowano w Łodzi – o 5,60% oraz w Katowicach – o 4,35%.

Rekomendowane działania na rok 2025

Rok działania nowej koalicji rządowej nie przyniósł niestety żadnych odczuwalnych zmian, pomysłów czy regulacji w obszarze wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Co prawda, przed dwoma tygodniami, 13 lutego 2025 roku,

poznaliśmy założenia nowego programu mieszkaniowego, przedstawione przez Ministra Rozwoju i Technologii. Przekazane informacje są bardzo ogólne, a sam Minister zastrzegł, że w pracach legislacyjnych mogą ulec daleko idącym zmianom. Jednak już sam fakt ich prezentacji wzbudził spore emocje. Ze wstępnych wypowiedzi przedstawicieli MRiT wynika, że spod działania ustawy wyłączeni zostaną deweloperzy. Wsparcie kredytowe będzie przysługiwało wyłącznie przy nabywaniu mieszkania na rynku wtórnym, a limity cenowe wykluczają mieszkania w największych miastach. Z zapowiedzi wynika ponadto, że na dopłaty do kredytów będą mogły liczyć tylko osoby, które nie miały dotychczas mieszkania. Tym samym ze wsparcia wyłączone będą rodziny wielodzietne. Program „Klucz do mieszkania”, jeśli wejdzie w życie, to dopiero pod koniec bieżącego roku (mowa jest o październiku 2025 roku). Zasygnalizowanie tak wstępnej koncepcji Programu wydaje się być przede wszystkim elementem kampanii wyborczej, mającym na celu pokazanie sprawczości rządzących, jednak jego realna skuteczność budzi wątpliwości. Oczywiście Związek Banków Polskich z pełnym zaangażowaniem będzie uczestniczył w procesie konsultacji poszczególnych instrumentów tego Programu.

Tymczasem zmuszony jestem ponownie zarekomendować działania, o których już wielokrotnie, przy okazji różnych publikacji i wystąpień konferencyjnych, wspominałem.

Podstawowym wyzwaniem jest podjęcie przez rząd działań na rzecz wzmocnienia podaży nowych mieszkań, a tutaj głównym problemem jest odblokowanie dostępu deweloperów do terenów nadających się pod zabudowę mieszkaniową, należących obecnie do samorządów lokalnych czy spółek państwowych. Mam nadzieję, że dokonane zmiany w Zarządzie Krajowego Zasobu Nieruchomości będą temu sprzyjać.

Zasileniu rynku mieszkań na wynajem nowymi lokalami przysłużyłaby się nowelizacja ustawy o ochronie lokatorów, wprowadzająca równowagę praw i obowiązków pomiędzy wynajmującymi lokale mieszkalne i najemcami. Nie może być tak, że lokator niepłatący, a nawet dewastujący mieszkanie, jest nieusuwalny. To jedna z barier w rozwoju prywatnego budownictwa czynszowego.

Uruchomiony równolegle do BK2% instrument Konta Mieszkaniowego był krokiem w dobrym kierunku w budowaniu oszczędności, ale o tym, że

nie przekonał chętnych do oszczędzania na cele mieszkaniowe, świadczy liczba 5 tys. założonych przez półtora roku rachunków. W proponowanych przez ZBP kasach oszczędnościowo-budowlanych uczestniczą miliony obywateli w sąsiadujących z nami krajach. ZBP dysponuje odpowiednią ekspertyzą w tym obszarze.

Równolegle powinno się wzmocnić, budowany od ponad 25 lat, rynek listów zastawnych. Wzrost liczby i wolumenu emisji listów zastawnych przez banki hipoteczne w roku 2024 jest potwierdzeniem pozytywnego działania wprowadzonego przez KNF wskaźnika finansowania długoterminowego.

Należy również wreszcie udzielić odpowiedzi na pytanie, jaki powinien być docelowy model mieszkaniowego kredytu hipotecznego. Wzorem innych państw członkowskich UE, powinniśmy konsekwentnie zmierzać do kredytu mieszkaniowego opartego na stałej stopie procentowej. Jestem o tym również osobiście przekonany. W ramach Forum Mieszkaniowego Pracodawców RP, w którego pracach ZBP uczestniczy od ponad 2 lat, wypracowana została propozycja hipotecznego kredytu mieszkaniowego o stałym oprocentowaniu na poziomie 5% przez cały okres kredytowania, wraz z mechanizmem zapewnienia przez sektor publiczny (NBP lub BGK) odpowiednich transakcji swapowych dla stopy procentowej.

Kolejnym tematem wartym rekomendacji jest uruchomienie w Polsce funduszy REIT. Od ponad roku toczą się w gabinetach ministerialnych poufne negocjacje treści przyszłej ustawy, ale przecież ten temat dyskutowany jest już od kilku dobrych lat. Czas na decyzje! To może być generator kolejnego stałego strumienia środków na realizację inwestycji mieszkaniowych, w tym na stymulowanie budowy mieszkań na wynajem.

Tematem na osobną publikację jest temat mieszkań na wynajem, zarówno w sektorze komercyjnym, jak również społecznym, z udziałem zarówno indywidualnych inwestorów prywatnych, PRS, czy z drugiej strony TBS i mieszkań komunalnych. Cieszy włączenie do Programu „Klucz do mieszkania” tematu wzrostu zasilenia rozwoju mieszkań społecznych w ramach TBS, SIM czy SM, ale te środki nie powinny być wykorzystywane na opłacenie partycypacji przyszłych najemców!

Tutaj pojawia się **ogromnie istotny temat edukacji jako elementu polityki mieszkaniowej**. Co

prawda Rok Edukacji Ekonomicznej już minął, ale niezmiernie ważnym tematem jest potrzeba szerokiej edukacji konsumenckiej w zakresie możliwych form zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, zasad korzystania z kredytu hipotecznego czy oceny zjawisk zachodzących na rynku mieszkaniowym. Jest to niezbędne chociażby ze względu na uporczywą dezinformację uprawianą przez różnego rodzaju i formatu media, uparcie głoszące czy to powstawanie bańki cenowej, czy bliską zapaść rynku mieszkaniowego, czy oskarżające zarówno banki, jak i deweloperów o nadmierne bogacenie się kosztem nabywców mieszkań.

Zadaniem edukacyjnym powinno być uświadomienie młodym ludziom, że posiadanie własnego mieszkania nie jest warunkiem koniecznym dla normalnego funkcjonowania w społeczeństwie, że korzystanie z mieszkania na wynajem nie jest synonimem porażki. Ale takiej edukacji musi towarzyszyć budowanie odpowiedniego zasobu mieszkań na wynajem.

Kolejnym obszarem niezbędnej edukacji jest konieczność uświadamiania klientom zalet i znaczenia zrównoważonego budownictwa i efektywnych energetycznie inwestycji. Udowodnienia im, że energooszczędne rozwiązania wiążą się z przyszłymi konkretnymi oszczędnościami w eksploatacji mieszkania.

Podstawową kwestią, nie tylko zresztą dla sektora bankowego, jest odwrócenie budowanej od dłuższego czasu przez instytucje rządowe atmosfery powszechnej podważalności długoterminowych umów między konsumentami a bankami, co stanowi największe zagrożenie dla stabilności polskiego systemu finansowego. Obowiązkiem państwa jest przerwanie tego procesu.

Budownictwo mieszkaniowe może i powinno być wykorzystane, wzorem innych krajów, jako jedno z najbardziej efektywnych kół zamachowych gospodarki. W interesie państwa powinno więc leżeć wspieranie zarówno popytu, jak również podaży na rynku mieszkaniowym. Zdecydowanie stać nas na wyższą niż dotychczas skalę wydatków

budżetowych na ten cel. To się po prostu opłaca. Powszechnie znane są już analizy, z których wynika, że z ceny płaconej deweloperowi przy zakupie mieszkania, aż 37% trafia do budżetu państwa w postaci różnego rodzaju opłat i podatków. Aż ciśnie się na usta pytanie: Skoro tak jest, to dlaczego nie zastosować prostego, czytelnego i atrakcyjnego dla potencjalnych beneficjentów rozwiązania, jakim jest ulga podatkowa dla inwestujących w mieszkania na wynajem?

Jesteśmy gotowi do rozmów o efektywnych rozwiązaniach dla rozwoju mieszkalnictwa w Polsce. Tutaj już wszystko zostało wymyślone. Trzeba tylko wiedzieć jak te poszczególne pomysły ze sobą poskładać w długoterminowy program mieszkaniowy, a nie zaczynać od rozdawania pieniędzy, zwłaszcza tym którzy ich nie potrzebują.

Rok 2025 będzie rokiem „normalności” na rynku mieszkaniowym i kredytowym. Rosnące wynagrodzenia i spodziewane obniżki stóp procentowych NBP to przyszłość, którą malują przed nami dostępne dziś prognozy. Naszych rodaków stać więc będzie na kolejne zakupy mieszkań, zarówno na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych, jak również przeznaczonych na wynajem. Potrzebujemy bezpiecznego otoczenia prawnego i odrobiny zachęty oraz aprobaty dla takich działań. Będzie to więc również okres oczekiwania na nowe impulsy, które mogłyby ożywić aktywność zakupową i wpłynąć na zachowania inwestorów oraz nabywców indywidualnych.

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

IV kwartał 2024 roku to czas stabilizacji na rynku mieszkaniowym. Po intensywnym okresie związanym z programem „Bezpieczny Kredyt 2%” sytuacja trochę się uspokoiła. Potencjalni nabywcy byli w coraz lepszej sytuacji. Mieli czas do namysłu i mogli bez presji zdecydować, czy kupować nieruchomości na aktualnych warunkach, czy też poczekać na wyczekiwane spadki cen mieszkań i zapowiadane obniżki stóp procentowych lub wprowadzenie kolejnego programu rządowych dopłat, choć wielu kupujących przestało w to wierzyć.

Oferta mieszkań nadal rosła, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Deweloperzy konsekwentnie wprowadzali na rynek nowe projekty, chcąc uzupełnić ubytek spowodowany boorem zakupowym wywołanym programem dopłat rządowych. W konsekwencji, liczba mieszkań w ofercie na rynku pierwotnym na koniec roku 2024 osiągnęła rekordowy poziom prawie 56 tysięcy

mieszkań. Spowolnienie wzrostu cen mieszkań, w połączeniu z rosnącymi płacami, wpłynęło na poprawę dostępności mieszkań dla potencjalnych nabywców, wzmacniając ich pozycję na rynku. W rezultacie, sprzedający byli zmuszeni dostosować swoje oczekiwania do realiów rynkowych, jeśli chcieli szybko znaleźć nabywców i coraz częściej godzili się na obniżki cen.

Mimo korzystnej sytuacji na rynku, klienci nie spieszyli się z decyzjami zakupowymi, dokładnie ważąc swoje możliwości finansowe. Sprzedaż w końcu roku utrzymywała się na stabilnym poziomie, jednak w ciągu całego 2024 roku na rynku pierwotnym sprzedano o ok. 25% mniej mieszkań niż rok wcześniej. Jednocześnie mimo, że wyniki akcji kredytowej w całym 2024 roku były zdecydowanie wyższe niż rok wcześniej, to sprzedaż w samym tylko IV kwartale była na poziomie zbliżonym do wyników II i III kwartału ubiegłego roku.

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

MAKROEKONOMIA

- **Stabilne stopy procentowe** – w IV kwartale 2024 roku RPP utrzymała podstawowe stopy procentowe NBP na dotychczasowym poziomie (od października 2023 roku stopa referencyjna wynosi 5,75%).
- **Wzrost aktywności gospodarczej** – według wstępnego szacunku GUS w IV kwartale ub. r. PKB niewyrównany sezonowo zwiększył się realnie o 3,2% r/r wobec 2,7% zanotowanych w poprzednim kwartale, co jest zgodne z prognozami NBP.
- **Niewielki wzrost inflacji** – w IV kwartale 2024 roku wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez GUS wyniósł 100,7 (poziom inflacji: 0,7%) w odniesieniu do poprzedniego kwartału, a w relacji do analogicznego okresu roku poprzedniego – 104,8 (inflacja: 4,8%).

- **Stabilny poziom bezrobocia** – na koniec 2024 roku stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 5,1%, co oznaczało wzrost zaledwie o 0,1 p.p. w stosunku do stanu na koniec poprzedniego kwartału.
- **Wzrost wynagrodzeń** – przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (bez wypłat nagród z zysku) w IV kwartale 2024 roku wyniosło 8 548,82 zł, czyli więcej o 3,42% w ujęciu kwartalnym i o 10,06% w ujęciu rocznym.
- **Niski poziom optymizmu konsumenckiego** – w IV kwartale 2024 roku notowania zarówno bieżących, jak i przyszłych nastrojów konsumenckich spadły w porównaniu do poprzedniego kwartału (BWUK o 1,9 p.p., a WWUK o 1,1 p.p.) i pomimo minimalnej poprawy zanotowanej w grudniu, na koniec 2024 roku oba wskaźniki pozostawały poniżej poziomu 0 (BWUK wyniósł -16,7, a WWUK -11,5), co oznaczało przewagę liczebną konsumentów nastawionych pesymistycznie nad konsumentami nastawionymi optymistycznie.
- **Minimalny spadek cen materiałów budowlanych** – w grudniu 2024 roku ceny były

niższe w stosunku do notowanych rok wcześniej o 0,3%. W ujęciu rocznym wzrost cen odnotowano w 6 grupach towarowych, w 4 grupach ceny nie zmieniły się, natomiast spadek cen nastąpił w 10 kategoriach (dane PSB Handel S.A.).

RYNEK KREDYTOWY

- **Wzrost akcji kredytowej** – w IV kwartale 2024 roku udzielono 46 826 kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości 19,866 mld zł (odpowiednio o 2% i prawie 3% więcej w ujęciu kwartalnym). W odniesieniu do analogicznego okresu 2023 roku akcja kredytowa była niższa aż o jedną trzecią, wynikało to jednak z wysokiej bazy w końcówce 2023 roku, kiedy popyt napędzany dopłatami rządowymi był najwyższy od 2008 roku (choć zbliżony do poziomu z III kwartału 2021 roku). W całym 2024 roku zawarto ponad 200 tysięcy nowych umów kredytowych na kwotę ponad 85 mld zł, czyli w porównaniu do 2023 roku więcej o prawie 25% jeśli chodzi o liczbę i o prawie 36% jeśli chodzi o wartość.
- **Spadek liczby czynnych umów o kredyt hipoteczny** – w IV kwartale ubiegłego roku liczba kredytów mieszkaniowych w trakcie spłaty spadła nieznacznie, bo o 1,20% w odniesieniu do poprzedniego kwartału i na koniec roku wyniosła 2,240 mln. Oznacza to, że już po raz kolejny liczba spłaconych kredytów przewyższyła liczbę nowo podpisanych umów kredytowych. W odniesieniu do stanu na koniec 2023 roku zanotowano spadek o 2,29%, widać więc wyraźnie, że w ujęciu rocznym trend spadkowy hamuje.
- **Minimalny wzrost stanu zadłużenia** – całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych według stanu na koniec IV kwartału 2024 roku wyniósł 494,916 mld zł, czyli zaledwie o 0,35% więcej w porównaniu do stanu na koniec poprzedniego kwartału, natomiast w ujęciu rocznym wzrost nieznacznie przekroczył 3%.
- **Wzrost dostępności kredytów hipotecznych** – w IV kwartale 2024 roku presja konkurencyjna skłoniła banki do obniżki marż kredytowych, co spowodowało spadek średniego oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych do poziomu 7,40%, czyli o 0,40 p.p. w ujęciu kwartalnym i o 0,30 p.p. w ujęciu rocznym.

- **Dalszy wzrost średniej wartości nowych kredytów** – wartość udzielonych w IV kwartale 2024 kredytów mieszkaniowych wyniosła średnio 426 916 zł, co oznacza, że wzrosła w ciągu ostatniego kwartału o 1,24%, natomiast w ciągu roku o 4,66%. W tym samym okresie udział kredytów o wartości od 500 tysięcy złotych wzrósł o ponad 3 p.p. w odniesieniu do IV kwartału 2023 roku i jednocześnie zanotowano spadek udziału kredytów z najwyższym LtV (od 80%) – o 1,44 p.p. w ujęciu kwartalnym i o prawie 6 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu sprzed roku.
- **Poprawa jakości portfela kredytów mieszkaniowych** – w IV kwartale 2024 roku udział kredytów z utratą wartości w portfelu czynnych kredytów mieszkaniowych wyniósł 1,65%, co oznacza minimalny kwartalny spadek o 0,04 p.p., natomiast w ujęciu rocznym było to mniej o prawie jedną czwartą. Jednocześnie udział nieregularnych kredytów mieszkaniowych we franku szwajcarskim wzrósł w ujęciu kwartalnym o 0,88 p.p. do poziomu 11,10%, jednak w odniesieniu do analogicznego okresu 2023 roku było to mniej o 2,45 p.p., a w porównaniu do I kwartału 2024 – mniej aż o jedną trzecią.

RYNEK MIESZKANIOWY

- **Wysoka aktywność deweloperów** – umiarkowana sprzedaż oraz rekordowa oferta na rynku pierwotnym nie zniechęciła deweloperów do wprowadzania na rynek nowych projektów. Według danych GUS, w ostatnim kwartale ubiegłego roku deweloperzy rozpoczęli budowę 35 540 mieszkań i uzyskali pozwolenia na budowę kolejnych 49 905, co oznacza wyniki na zbliżonym poziomie do poprzedniego kwartału (spadek o odpowiednio ponad 2% i prawie 6%). Natomiast w kategorii mieszkań oddanych do użytkowania, zgodnie z zasadą sezonowości, deweloperzy zanotowali wzrost o prawie 14% w porównaniu do poprzedniego kwartału i spadek o 11% w porównaniu do IV kwartału 2023 roku, osiągając wynik 34 956 lokali. W całym ubiegłym roku działający w Polsce deweloperzy rozpoczęli budowę 152 513 mieszkań i uzyskali pozwolenia na budowę 205 078 lokali, czyli o jedną trzecią więcej niż rok wcześniej i niewiele mniej w porównaniu do wyników rekordowego 2021 roku (odpowiednio o 8 i 3%). W tym samym czasie liczba lokali oddanych do użytkowania spadła o 9% i wyniosła 124 347.

- **Spadające tempo wzrostu cen mieszkań** – IV kwartał 2024 roku w większości spośród analizowanych miast przyniósł kontynuację wzrostów średnich cen transakcyjnych, jednak ich dynamika wyraźnie spowolniła i była zdecydowanie niższa niż w pierwszej połowie roku 2024 i w roku 2023. Powodów tej sytuacji należy upatrywać przede wszystkim w rosnącej ofercie przy jednocześnie umiarkowanym popycie. Nie bez znaczenia była też zmiana struktury transakcji w związku z zakończeniem programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Wśród największych sześciu aglomeracji tylko w Łodzi zanotowano minimalny kwartalny spadek nominalnej średniej ceny 1 mkw. powierzchni użytkowej mieszkania – o ok. 0,5%, natomiast do największego wzrostu doszło w Gdańsku - o prawie 4%, czyli niewiele więcej niż wzrost wynagrodzeń. W skali roku najniższą dynamikę wzrostu wynoszącą prawie 5% miała przeciętna cena lokali mieszkalnych w Łodzi, natomiast w pozostałych dużych miastach zarejestrowano wzrosty dwucyfrowe (choć niższe niż kwartał wcześniej) – największy, wynoszący prawie 20%, w Krakowie.
- **Stabilizacja stawek czynszu najmu** – na rynku najmu mieszkań w IV kwartale 2024 roku zanotowano sezonowy spadek popytu przy jednoczesnym znacznym spadku liczby ofert, dzięki czemu udało się uniknąć nominalnego spadku kosztów najmu. W rezultacie obserwowano stabilizację stawek czynszów najmu mieszkań w największych miastach Polski. Najwyższy kwartalny wzrost średniej stawki czynszu zbliżony do poziomu 3% odnotowano w Łodzi. Niewielkie wzrosty zarejestrowano także w Katowicach i Gdańsku, natomiast w pozostałych miastach przeciętny czynsz pozostał na poziomie z III kwartału ub.r. W ujęciu rocznym, czynsze najmu w większości spośród analizowanych miast nadal wykazywały tendencję wzrostową, jednak dynamika wzrostu jest coraz mniejsza. Największą dynamikę wzrostu zanotowano w Łodzi – wzrost o 5,60%.

SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

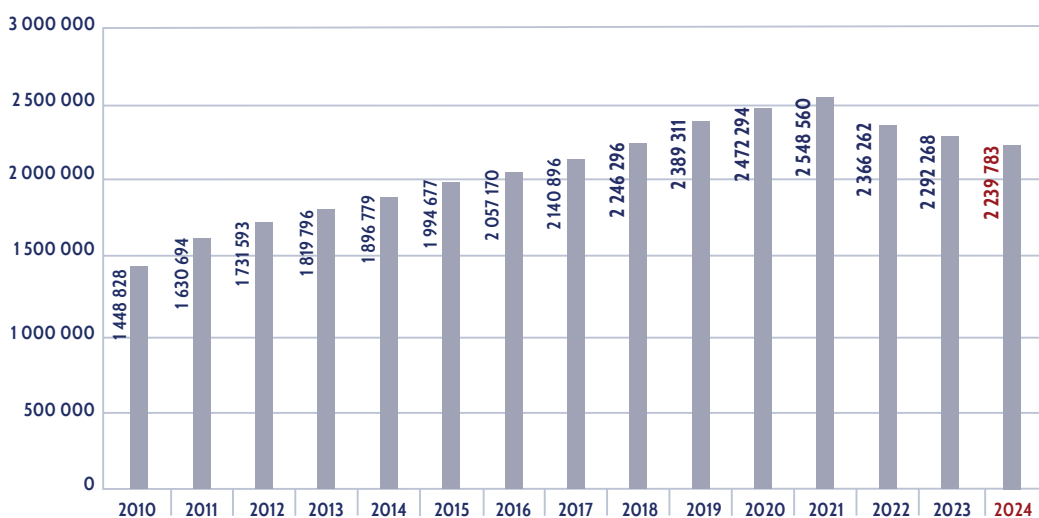
Czynne kredyty mieszkaniowe

Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy

2 239 783

1,20% k/k

2,29% r/r



Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy

ŹRÓDŁO: SARFIN

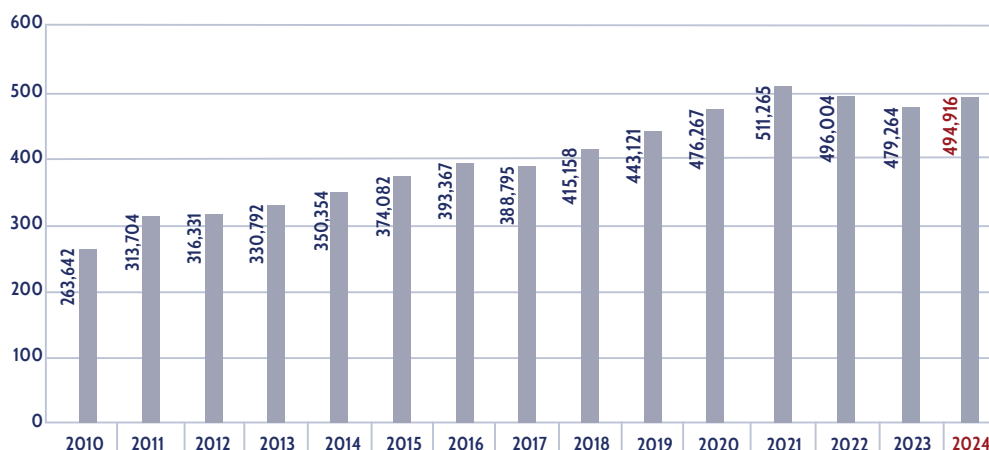
Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia

494,916 mld zł

0,35% k/k

3,27% r/r



Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (mld zł)

ŹRÓDŁO: SARFIN

Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

Wartość nowych kredytów

19,866 mld zł

2,85% k/k
29,42% r/r

Liczba nowych kredytów

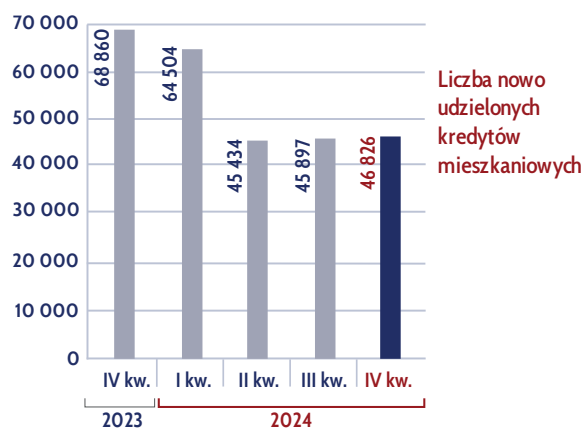
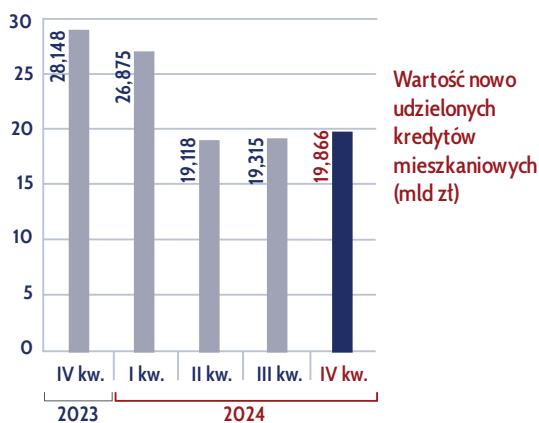
46 826

2,02% k/k
32,00% r/r

OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
IV kw. 2023	28,148	77,67% ↑	68 860	68,99% ↑
I kw. 2024	26,875	4,52% ↓	64 504	6,33% ↓
II kw. 2024	19,118	28,87% ↓	45 434	29,56% ↓
III kw. 2024	19,315	1,03% ↑	45 897	1,02% ↑
IV kw. 2024	19,866	2,85% ↑	46 826	2,02% ↑

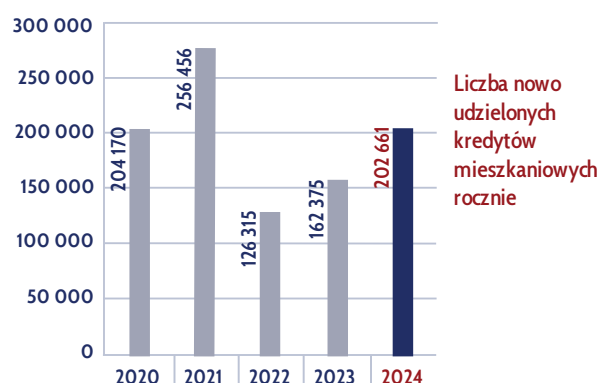
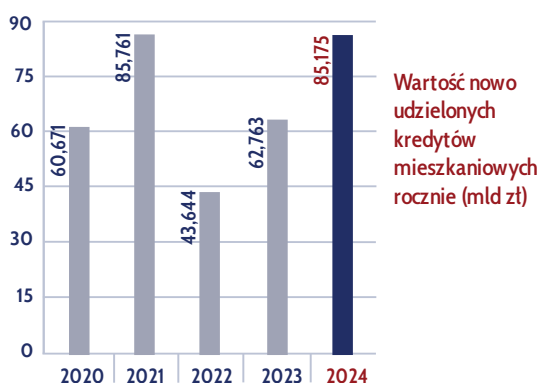
Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

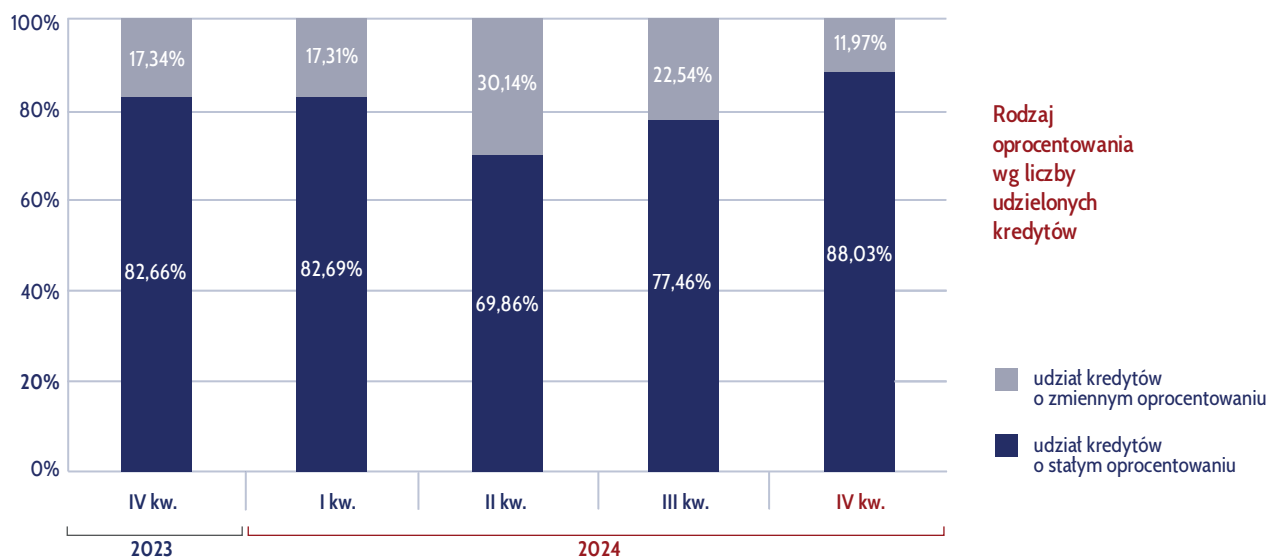
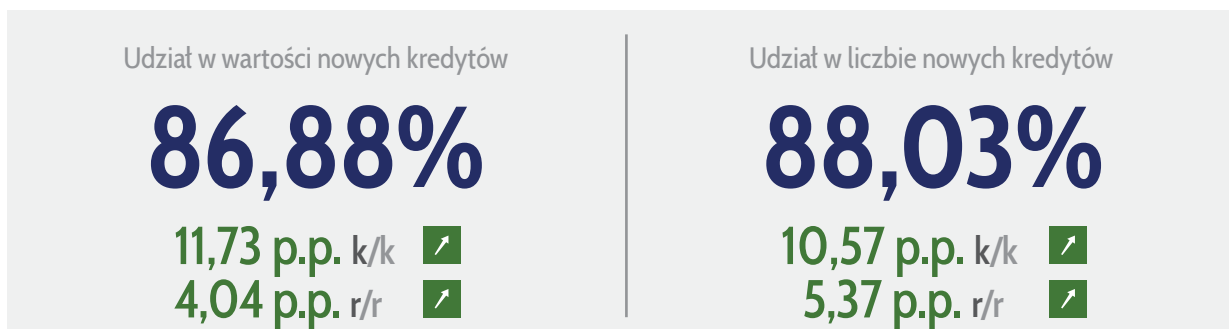
ŹRÓDŁO: SARFIN



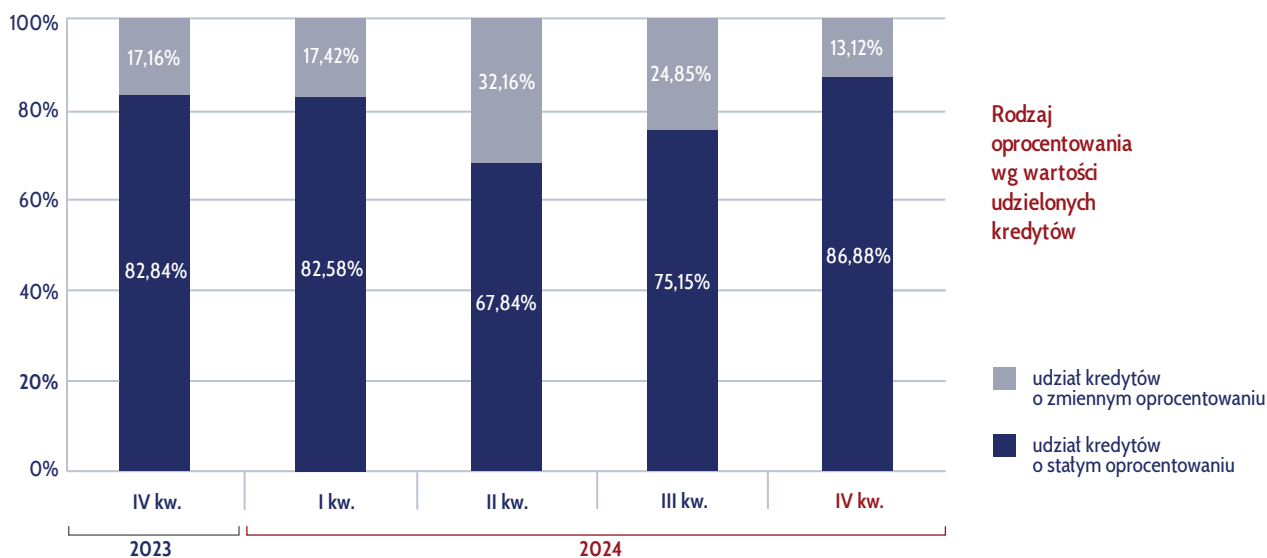
ŹRÓDŁO: SARFIN

ŹRÓDŁO: SARFIN

Kredyty o okresowo stałej stopie procentowej



ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

Waluta kredytu

PLN	CHF	EUR	INNE
99,11%	0,01%	0,84%	0,04%
0,09 p.p. k/k	0,00 p.p. k/k	0,08 p.p. k/k	0,01 p.p. k/k
0,58 p.p. r/r	0,00 p.p. r/r	0,55 p.p. r/r	0,03 p.p. r/r

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
IV kw. 2023	99,69%	0,01%	0,29%	0,01%
I kw. 2024	99,46%	0,01%	0,52%	0,01%
II kw. 2024	99,10%	0,01%	0,85%	0,04%
III kw. 2024	99,02%	0,01%	0,92%	0,05%
IV kw. 2024	99,11%	0,01%	0,84%	0,04%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów kwartalnie

ŹRÓDŁO: SARFIN

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
2020	98,79%	0,01%	0,90%	0,30%
2021	99,20%	0,01%	0,68%	0,11%
2022	98,51%	0,01%	1,38%	0,11%
2023	99,22%	0,01%	0,73%	0,04%
2024	99,20%	0,01%	0,76%	0,03%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów rocznie

ŹRÓDŁO: SARFIN

Jakość portfela kredytowego

Kredyty zagrożone ogółem	Kredyty zagrożone w PLN	Kredyty zagrożone w CHF	Kredyty zagrożone inne
1,65%	1,36%	11,10%	2,40%
0,04 p.p. k/k	0,04 p.p. k/k	0,88 p.p. k/k	0,00 p.p. k/k
0,57 p.p. r/r	0,16 p.p. r/r	4,91 p.p. r/r	0,22 p.p. r/r



ŹRÓDŁO: NBP

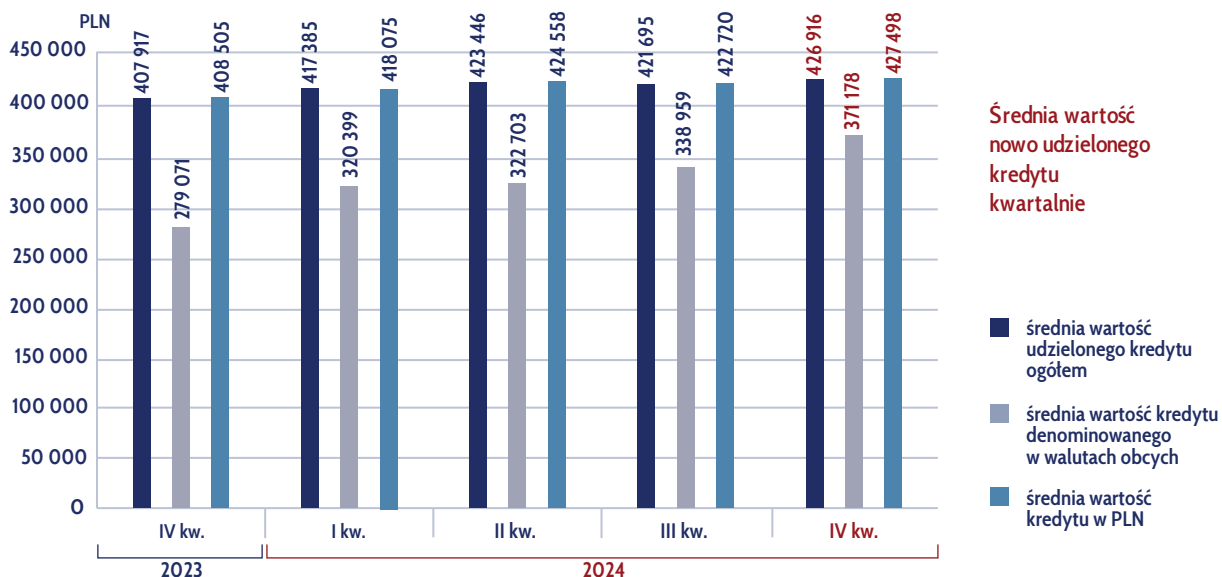
OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
IV kw. 2023	2,22%	1,52%	13,55%	2,18%
I kw. 2024	2,14%	1,47%	16,02%	2,25%
II kw. 2024	1,92%	1,44%	14,02%	2,34%
III kw. 2024	1,69%	1,40%	10,22%	2,40%
IV kw. 2024	1,65%	1,36%	11,10%	2,40%

Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: NBP

Średnia wartość kredytu

Średnia wartość udzielanego kredytu ogółem	Średnia wartość kredytu walutowego	Średnia wartość kredytu udzielanego w PLN
426 916	371 178	427 498
1,24% k/k 4,66% r/r	9,51% k/k 33,00% r/r	1,13% k/k 4,65% r/r



ŹRÓDŁO: SARFIN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
IV kw. 2023	407 917	279 071	408 505
I kw. 2024	417 385	320 399	418 075
II kw. 2024	423 336	322 703	424 558
III kw. 2024	421 695	338 959	422 720
IV kw. 2024	426 916	371 178	427 498

ŹRÓDŁO: SARFIN

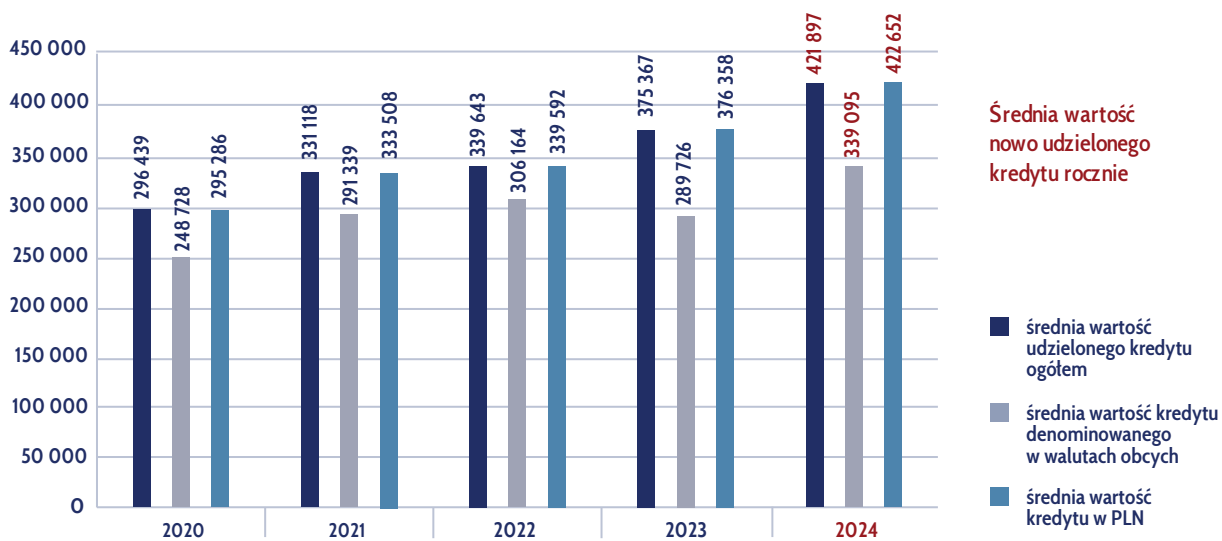
Średnia wartość nowo udzielonego kredytu kwartalnie

■ średnia wartość udzielonego kredytu ogółem

■ średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych

■ średnia wartość kredytu w PLN

Średnia wartość nowo udzielonego kredytu kwartalnie



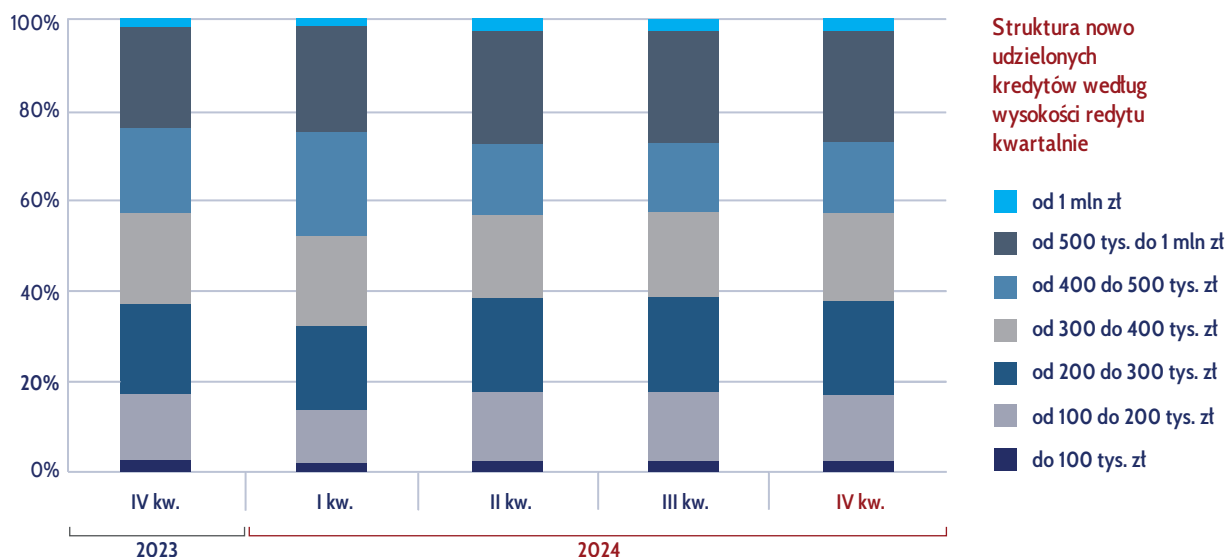
ŹRÓDŁO: SARFIN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
2020	296 439	248 728	295 286
2021	333 118	291 339	333 508
2022	339 643	306 164	339 592
2023	375 367	289 726	376 358
2024	421 897	339 095	422 652

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wysokości kredytu

do 200 tys.	200 tys. – 300 tys.	300 tys. – 400 tys.	400 tys. – 500 tys.	powyżej 500 tys.
16,91%	20,66%	19,57%	15,54%	27,32%
0,52 p.p. k/k ▼	0,35 p.p. k/k ▼	0,70 p.p. k/k ▲	0,35 p.p. k/k ▲	0,18 p.p. k/k ▼
0,15 p.p. r/r ▼	0,68 p.p. r/r ▲	0,41 p.p. r/r ▼	3,41 p.p. r/r ▼	3,28 p.p. r/r ▲

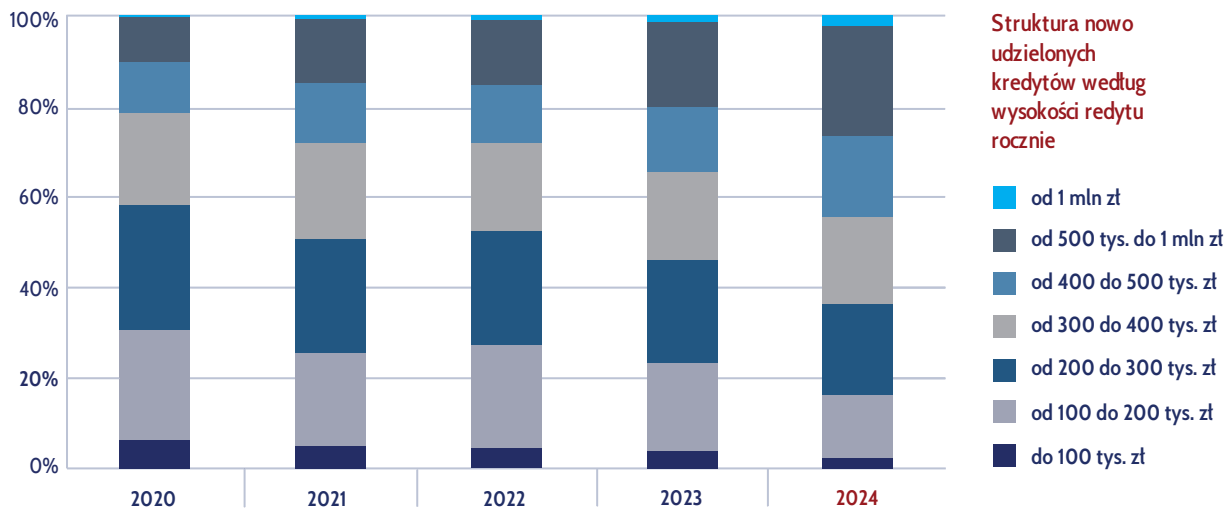


ŹRÓDŁO: SARFIN

	IV kw. 2023	I kw. 2024	II kw. 2024	III kw. 2024	IV kw. 2024
do 100 tys. zł	2,58%	1,86%	2,41%	2,39%	2,31%
od 100 do 200 tys. zł	14,48%	11,75%	15,20%	15,04%	14,60%
od 200 do 300 tys. zł	19,98%	18,44%	20,56%	21,01%	20,66%
od 300 do 400 tys. zł	19,97%	19,91%	18,34%	18,86%	19,57%
od 400 do 500 tys. zł	18,95%	23,06%	15,71%	15,19%	15,54%
od 500 tys. do 1 mln zł	22,18%	23,32%	25,12%	24,65%	24,58%
od 1 mln zł	1,86%	1,66%	2,66%	2,85%	2,74%

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu kwartalnie

ŹRÓDŁO: SARFIN











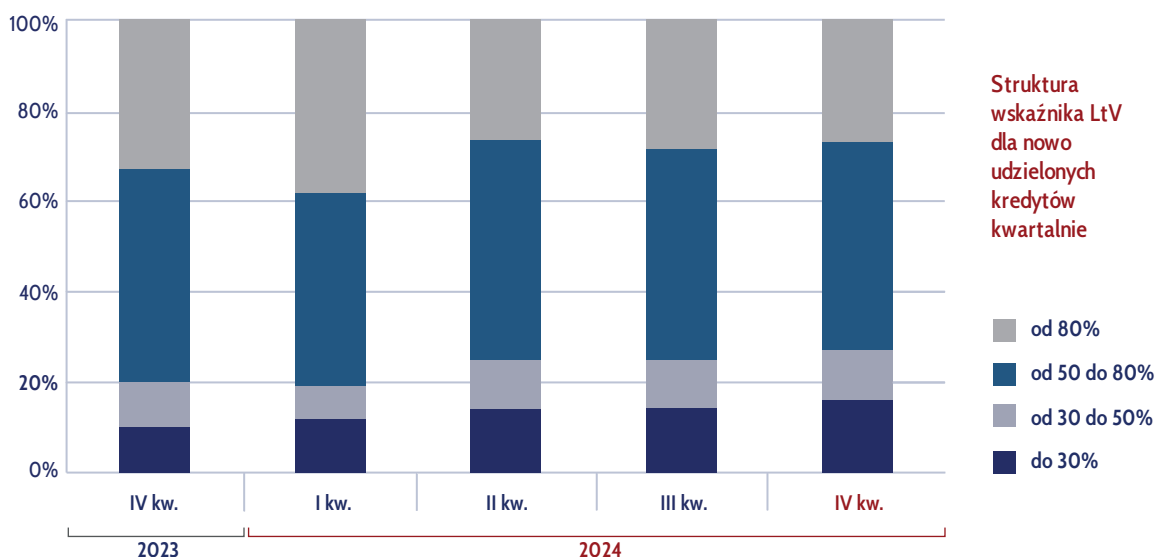
ŹRÓDŁO: SARFIN

	2020	2021	2022	2023	2024	
do 100 tys. zł	6,20%	4,97%	4,39%	3,79%	2,21%	Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu rocznie
od 100 do 200 tys. zł	24,20%	20,49%	22,78%	19,37%	13,92%	
od 200 do 300 tys. zł	27,61%	25,08%	25,12%	22,81%	20,01%	
od 300 do 400 tys. zł	20,34%	21,13%	19,54%	19,25%	19,24%	
od 400 do 500 tys. zł	11,24%	13,27%	12,74%	14,51%	17,89%	
od 500 tys. do 1 mln zł	9,88%	14,10%	14,24%	18,71%	24,32%	
od 1 mln zł	0,52%	0,95%	1,19%	1,56%	2,41%	

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wskaźnika LtV

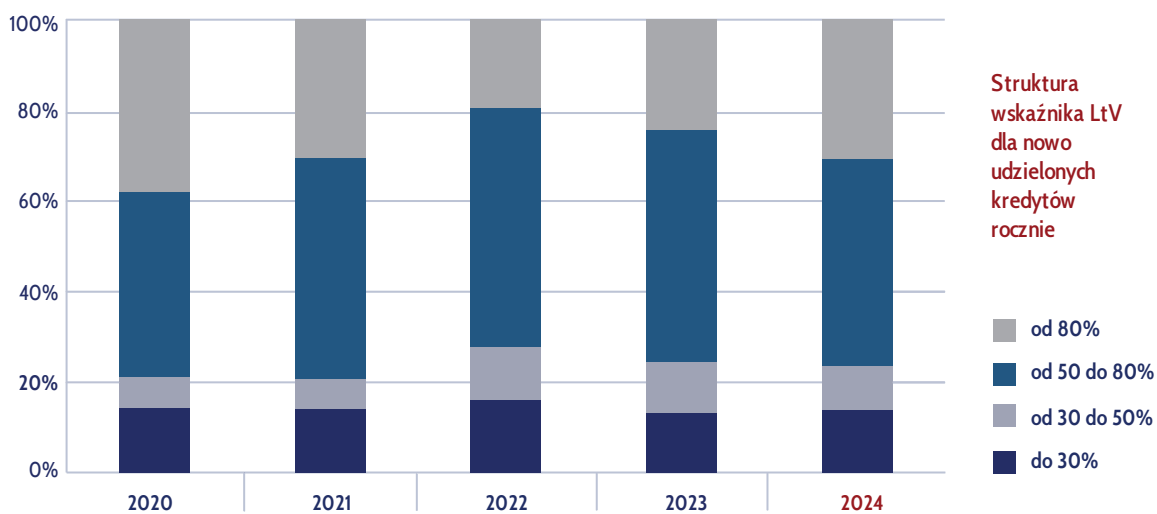
do 30%	od 30 do 50%	od 50 do 80%	od 80%
16,01%	10,99%	45,78%	27,22%
1,87 p.p. k/k  5,90 p.p. r/r 	0,21 p.p. k/k  1,23 p.p. r/r 	0,64 p.p. k/k  1,37 p.p. r/r 	1,44 p.p. k/k  5,76 p.p. r/r 



ŹRÓDŁO: SARFIN

	IV kw. 2023	I kw. 2024	II kw. 2024	III kw. 2024	IV kw. 2024	Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów kwartalnie
do 30%	10,12%	11,85%	14,08%	14,15%	16,01%	
od 30 do 50%	9,76%	7,17%	10,67%	10,78%	10,99%	
od 50 do 80%	47,15%	42,67%	48,64%	46,41%	45,78%	
od 80%	32,97%	38,30%	26,61%	28,66%	27,22%	

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

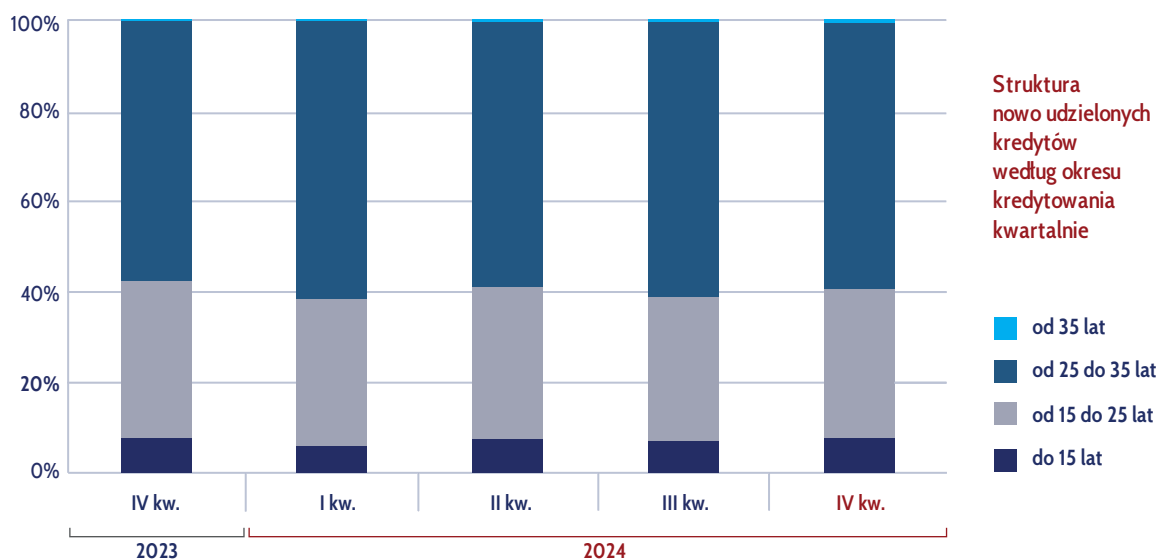
	2020	2021	2022	2023	2024
do 30%	14,24%	13,99%	16,01%	13,10%	13,83%
od 30 do 50%	6,70%	6,53%	11,58%	11,30%	9,66%
od 50 do 80%	40,91%	48,90%	52,87%	50,97%	45,58%
od 80%	38,14%	30,59%	19,54%	24,63%	30,94%

Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów rocznie

ŹRÓDŁO: SARFIN

Okres kredytowania

do 15 lat	od 15 do 25 lat	od 25 do 35 lat	od 35 lat
7,71%	32,67%	58,90%	0,72%
0,78 p.p. k/k	0,82 p.p. k/k	1,59 p.p. k/k	0,02 p.p. k/k
0,03 p.p. r/r	1,77 p.p. r/r	1,37 p.p. r/r	0,37 p.p. r/r

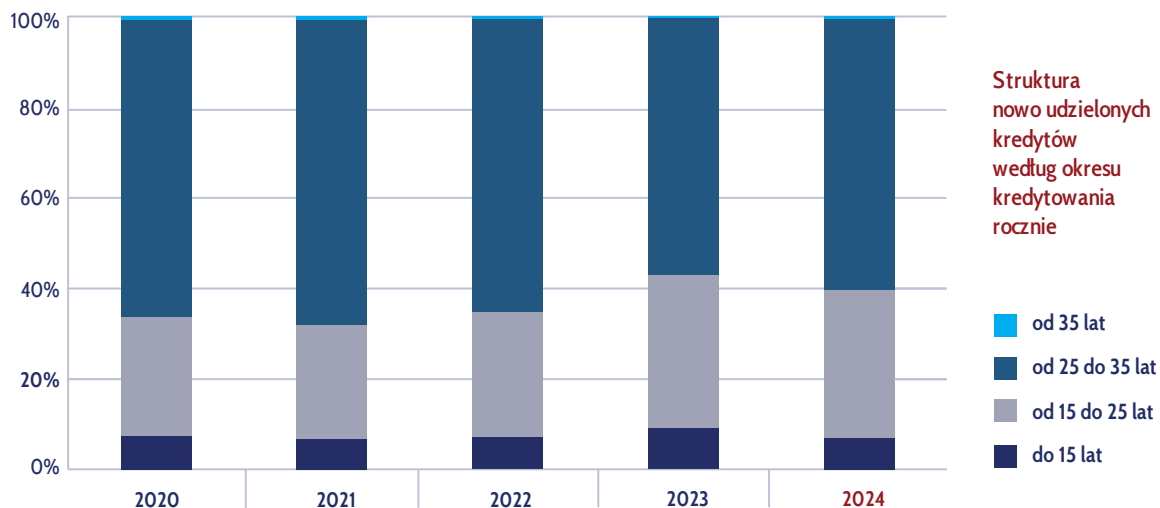


ŹRÓDŁO: SARFIN

	IV kw. 2023	I kw. 2024	II kw. 2024	III kw. 2024	IV kw. 2024
do 15 lat	7,69%	5,77%	7,41%	6,93%	7,71%
od 15 do 25 lat	34,43%	32,62%	33,54%	31,85%	32,67%
od 25 do 35 lat	57,53%	61,15%	58,45%	60,49%	58,90%
od 35 lat	0,35%	0,45%	0,59%	0,74%	0,72%

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania kwartalnie

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

	2020	2021	2022	2023	2024
do 15 lat	7,40%	6,69%	7,04%	9,02%	6,85%
od 15 do 25 lat	26,13%	25,08%	27,69%	33,86%	32,66%
od 25 do 35 lat	65,60%	67,35%	64,49%	56,61%	59,88%
od 35 lat	0,87%	0,88%	0,78%	0,51%	0,61%

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania rocznie

ŹRÓDŁO: SARFIN

Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

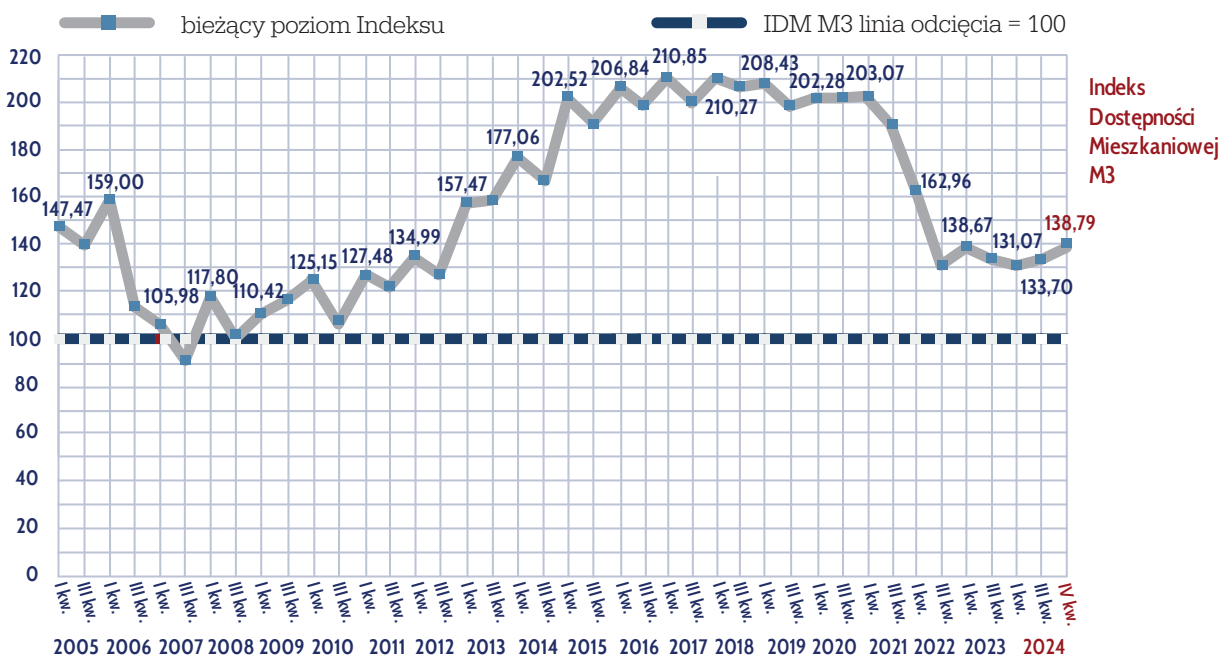
Średnie ceny transakcyjne w badanym segmencie	Oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych	Średnie dochody rodziny brutto	Wysokość kosztów utrzymania
2,90% k/k 15,68% r/r	0,40% k/k 0,30% r/r	3,38% k/k 12,92% r/r	0,70% k/k 11,90% r/r

Prezentowany w Raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM) M3** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Wpływ na wzrost dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w IV kwartale 2024 roku miały:

- wzrost średnich cen transakcyjnych w badanym segmencie lokali mieszkalnych (o powierzchni użytkowej od 45 do 55 mkw.) w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – o **2,90%** w stosunku do III kwartału 2024 roku;
- niewielki spadek oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w IV kwartale 2024 roku wyniosło **7,40%** (w III kwartale 2024 roku oprocentowanie wyniosło **7,80%**);

- wzrost średnich dochodów rodziny brutto o **3,38%** w IV kwartale 2024 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału;
- nieznaczny wzrost kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne na poziomie poprzedniego kwartału (liczone wskaźnikiem inflacji kwartał/kwartał z uwagi na przesunięcie w czasie ogłoszenia wartości minimum socjalnego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych dla kolejnego kwartału) – o **0,70%** w odniesieniu do III kwartału 2024.

Dochód rozporządzalny dla IDM M3 (stanowiący różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej albo wartością minimum socjalnego – do wyliczenia Indeksu Dostępności Mieszkaniowej brana jest kwota niższa) wzrósł o 3,80%. Po uwzględnieniu wzrostu cen mieszkań, wysokość indeksu dostępności mieszkaniowej w III kwartale 2024 roku wzrósł o **5,08 pkt.**, do poziomu **138,79 pkt.**



ŹRÓDŁO: ZBP, CENTRUM AMRON

Średnie oprocentowanie nowych kredytów hipotecznych

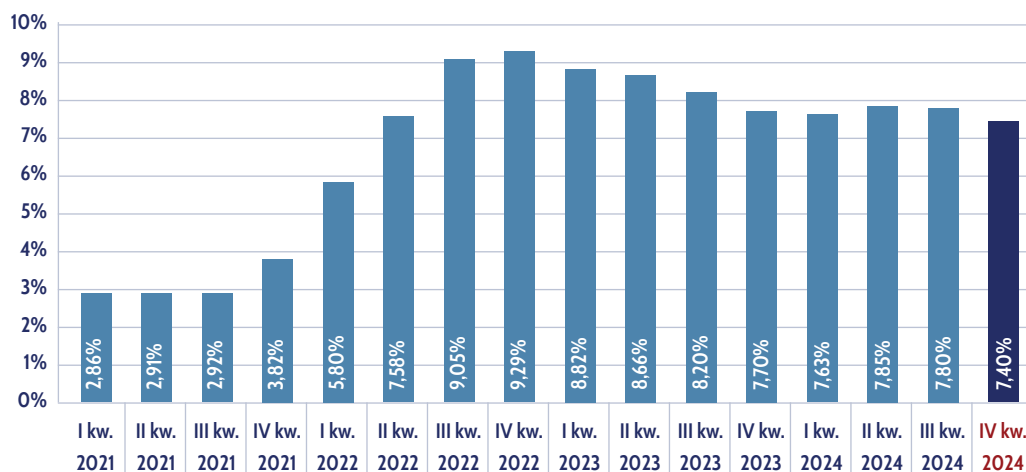
Średnie oprocentowanie kredytu mieszkaniowego

7,40%

0,40 p.p. k/k



0,30 p.p. r/r



Średnie
oprocentowanie
nowych kredytów
hipotecznych

ŹRÓDŁO: NBP

SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Produkcja mieszkaniowa

Udział deweloperów w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w 2024 r.

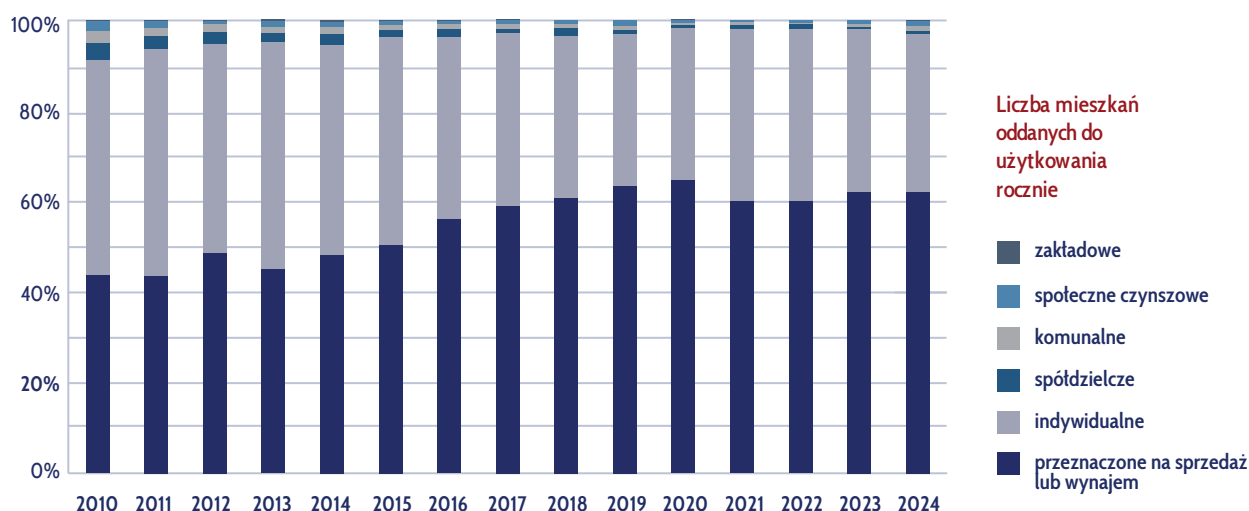
62,19%

0,01 p.p. r/r 

Udział inwestorów indywidualnych w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w 2024 r.

34,90%

0,97 p.p. r/r 



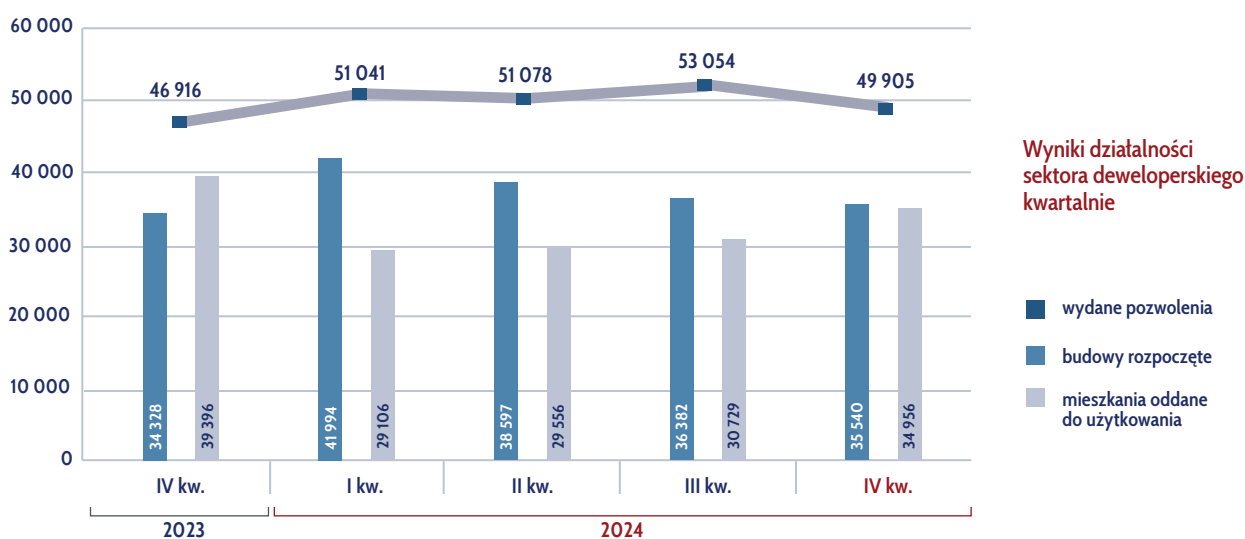
ŹRÓDŁO: GUS

	indywidualne	spółdzielcze	przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	komunalne	społeczne czynszowe	zakładowe	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania rocznie
2010	64 622	5 052	59 324	3 418	3 129	290	
2011	65 442	3 786	56 925	2 500	1 980	321	
2012	70 269	4 194	74 367	2 389	1 146	539	
2013	71 952	3 493	65 723	2 218	1 308	442	
2014	66 266	3 490	68 928	2 177	1 715	590	
2015	67 753	2 115	74 425	1 686	1 265	467	
2016	65 706	2 707	91 516	1 746	1 340	310	
2017	67 657	2 311	105 027	1 715	1 486	146	
2018	66 220	3 024	112 317	1 863	1 510	129	
2019	69 226	2 167	131 435	1 838	2 467	292	
2020	73 991	1 498	142 691	1 009	1 615	27	
2021	88 130	2 019	141 941	1 260	1 215	115	
2022	90 734	1 513	143 971	629	1 606	37	
2023	79 365	1 006	137 583	1 232	2 017	56	
2024	69 781	1 260	124 347	1 914	2 555	74	

ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności sektora deweloperskiego.

Liczba mieszkań, dla których wydano pozwolenie na budowę 49 905 5,94% k/k 6,37% r/r	Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto 35 540 2,31% k/k 3,53% r/r	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania 34 956 13,76% k/k 11,27% r/r
---	---	--



ŹRÓDŁO: GUS

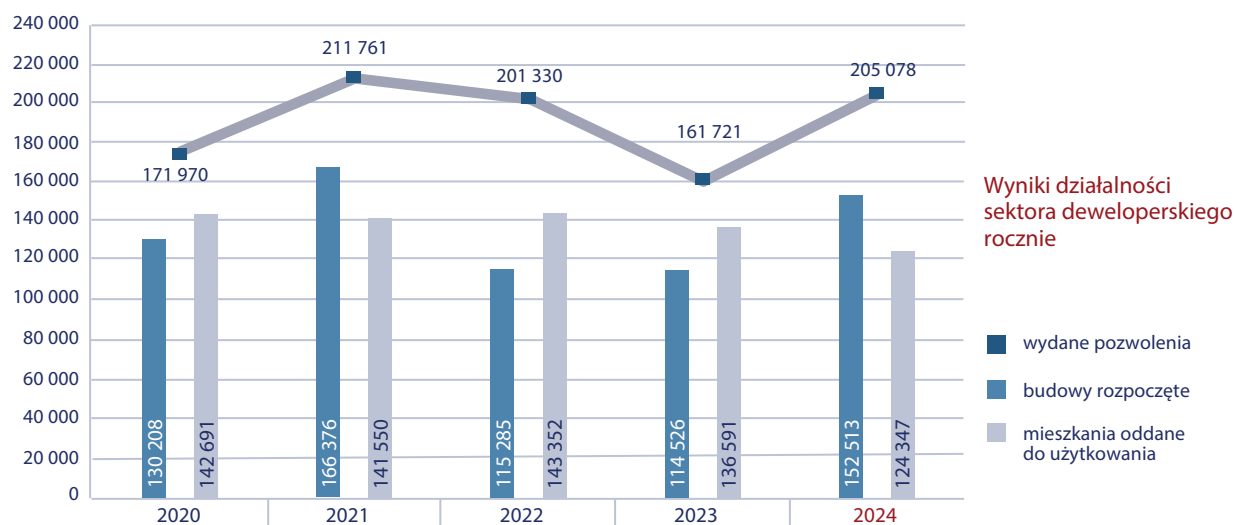
	IV kw. 2023	I kw. 2024	II kw. 2024	III kw. 2024	IV kw. 2024
wydane pozwolenia	46 916	51 041	51 078	53 054	49 905
budowy rozpoczęte	34 328	41 994	38 597	36 382	35 540
mieszkania oddane do użytkowania	39 396	29 106	29 556	30 729	34 956

ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności sektora deweloperskiego kwartalnie

- wydane pozwolenia
- budowy rozpoczęte
- mieszkania oddane do użytkowania

Wyniki działalności sektora deweloperskiego kwartalnie

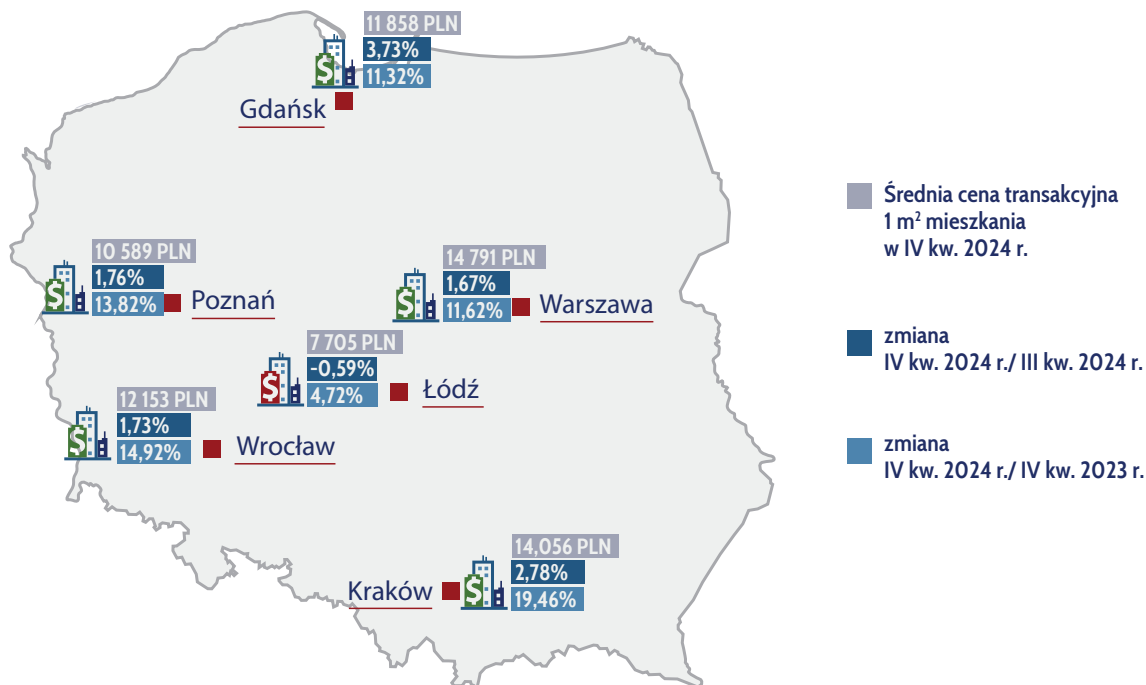


ŹRÓDŁO: GUS

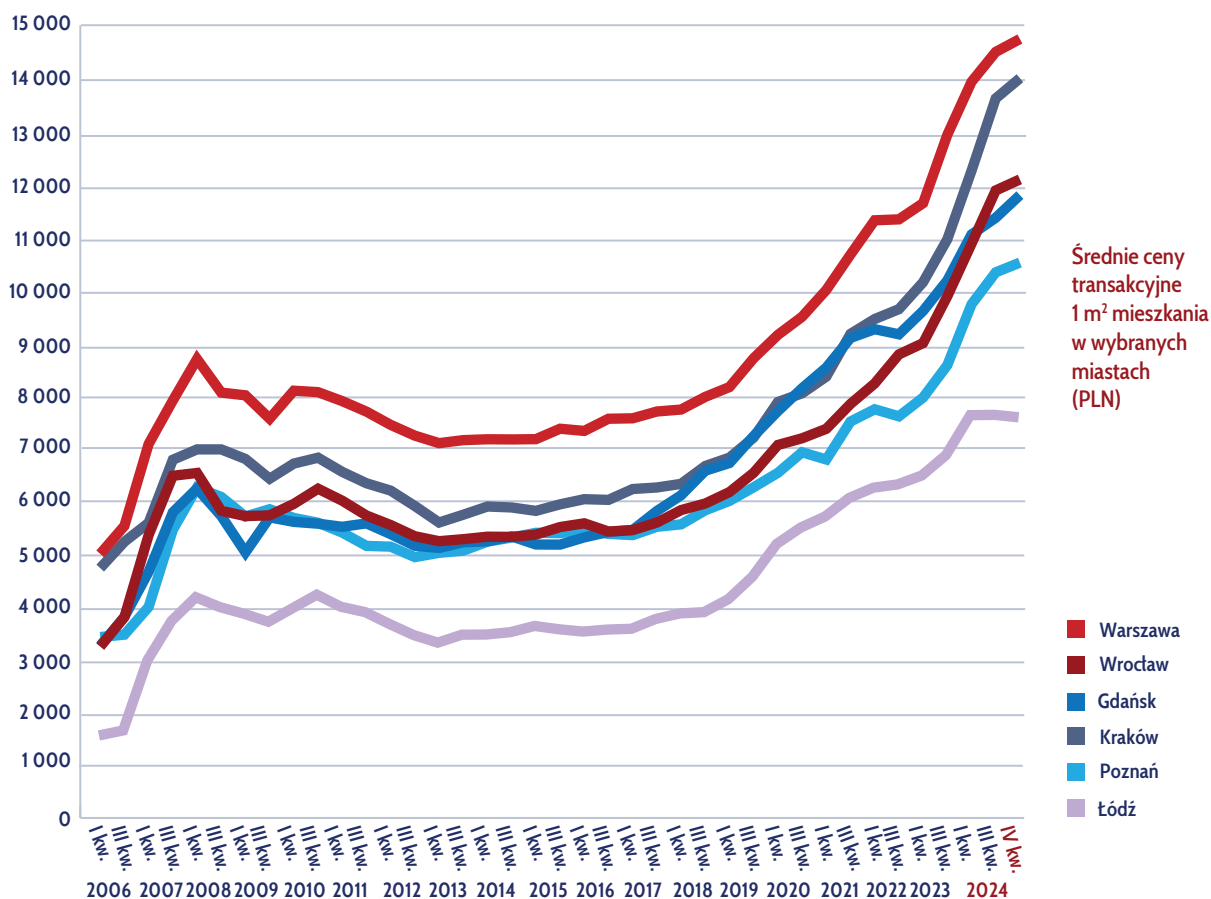
	2020	2021	2022	2023	2024
wydane pozwolenia	171 970	211 761	201 330	161 721	205 078
budowy rozpoczęte	130 208	166 376	115 285	114 526	152 513
mieszkania oddane do użytkowania	142 691	141 550	143 352	136 591	124 347

ŹRÓDŁO: GUS

Średnie ceny transakcyjne mieszkań



ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

OKRES	WARSZAWA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2018	7 824	5 936	6 215	6 429	5 668	4 017
II kw. 2018	7 961	5 941	6 327	6 567	5 685	4 077
III kw. 2018	8 062	6 060	6 676	6 765	5 932	4 042
IV kw. 2018	8 117	6 150	6 808	6 789	6 026	4 201
I kw. 2019	8 247	6 275	6 821	6 922	6 109	4 284
II kw. 2019	8 447	6 546	7 046	7 029	6 214	4 553
III kw. 2019	8 790	6 638	7 329	7 301	6 366	4 709
IV kw. 2019	9 021	6 921	7 711	7 714	6 532	5 037
I kw. 2020	9 228	7 160	7 797	7 968	6 637	5 324
II kw. 2020	9 331	7 064	8 007	7 873	6 827	5 519
III kw. 2020	9 568	7 286	8 227	8 132	7 023	5 633
IV kw. 2020	10 081	7 227	8 289	8 015	6 988	5 651
I kw. 2021	10 073	7 464	8 616	8 446	6 887	5 839
II kw. 2021	10 224	7 598	8 757	8 738	7 222	5 853
III kw. 2021	10 738	7 932	9 173	9 249	7 601	6 189
IV kw. 2021	11 082	8 197	9 378	9 285	7 762	6 278
I kw. 2022	11 382	8 317	9 337	9 528	7 831	6 382
II kw. 2022	11 249	8 713	9 379	9 851	7 673	6 688
III kw. 2022	11 400	8 863	9 241	9 714	7 699	6 443
IV kw. 2022	11 213	8 744	9 382	9 648	7 733	6 388
I kw. 2023	11 704	9 076	9 681	10 221	8 052	6 611
II kw. 2023	12 036	9 142	9 504	10 197	7 922	6 678
III kw. 2023	12 988	9 955	10 254	11 027	8 660	6 995
IV kw. 2023	13 252	10 575	10 652	11 767	9 303	7 358
I kw. 2024	13 986	10 943	11 118	12 316	9 804	7 745
II kw. 2024	14 278	11 659	11 155	13 020	10 102	7 786
III kw. 2024	14 548	11 946	11 432	13 676	10 406	7 751
IV kw. 2024	14 791	12 153	11 858	14 056	10 589	7 705

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

ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie ceny transakcyjne mieszkań w mniejszych miastach Polski

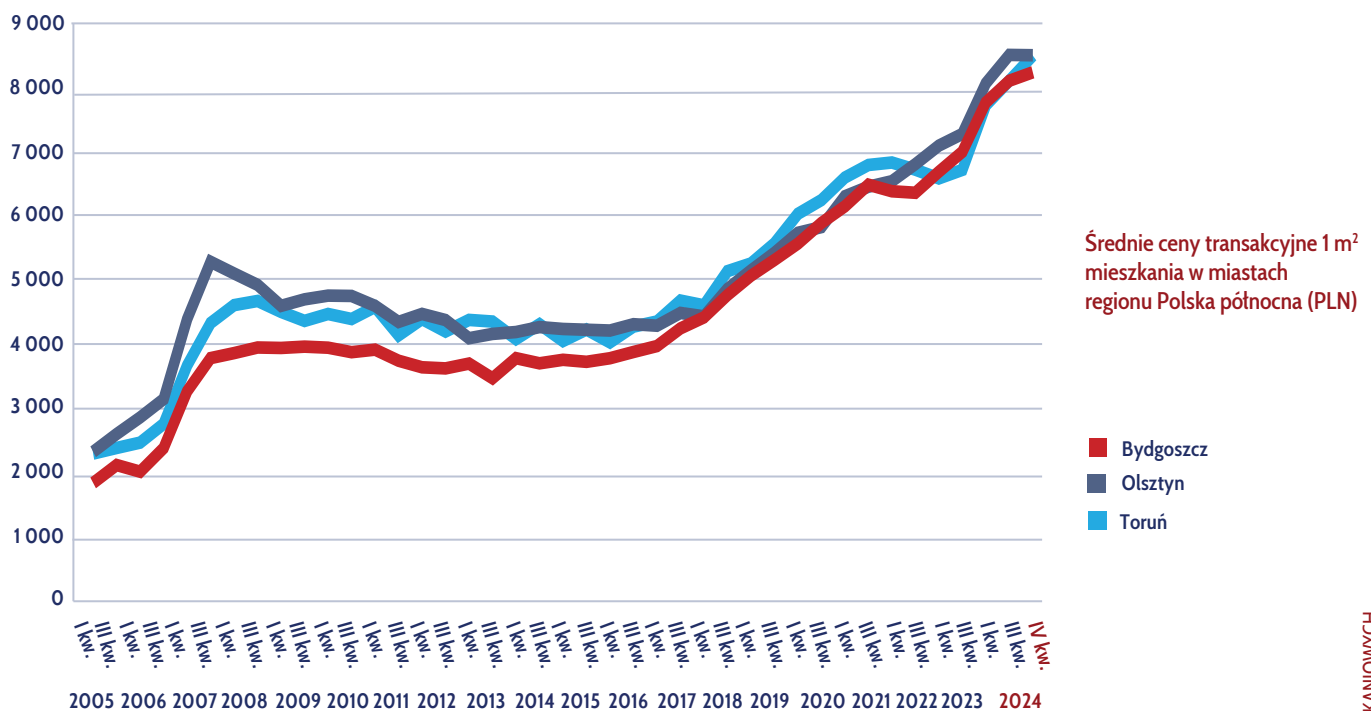
Poniżej prezentujemy zmiany średnich cen 1 metra kwadratowego mieszkań wraz z ich dynamiką we wszystkich miastach wojewódzkich oraz

największych miastach aglomeracji katowickiej, w podziale na regiony.

Region – Polska północna

miasto	Cena w IV kw. 2024	Zmiana IV kw.2024/III kw. 2024	Zmiana IV kw. 2024/IV kw. 2023
Bydgoszcz	8 325	1,59%	9,99%
Olsztyn	8 507	-0,06%	7,60%
Toruń	8 420	4,81%	14,93%

ŹRÓDŁO: AMRON

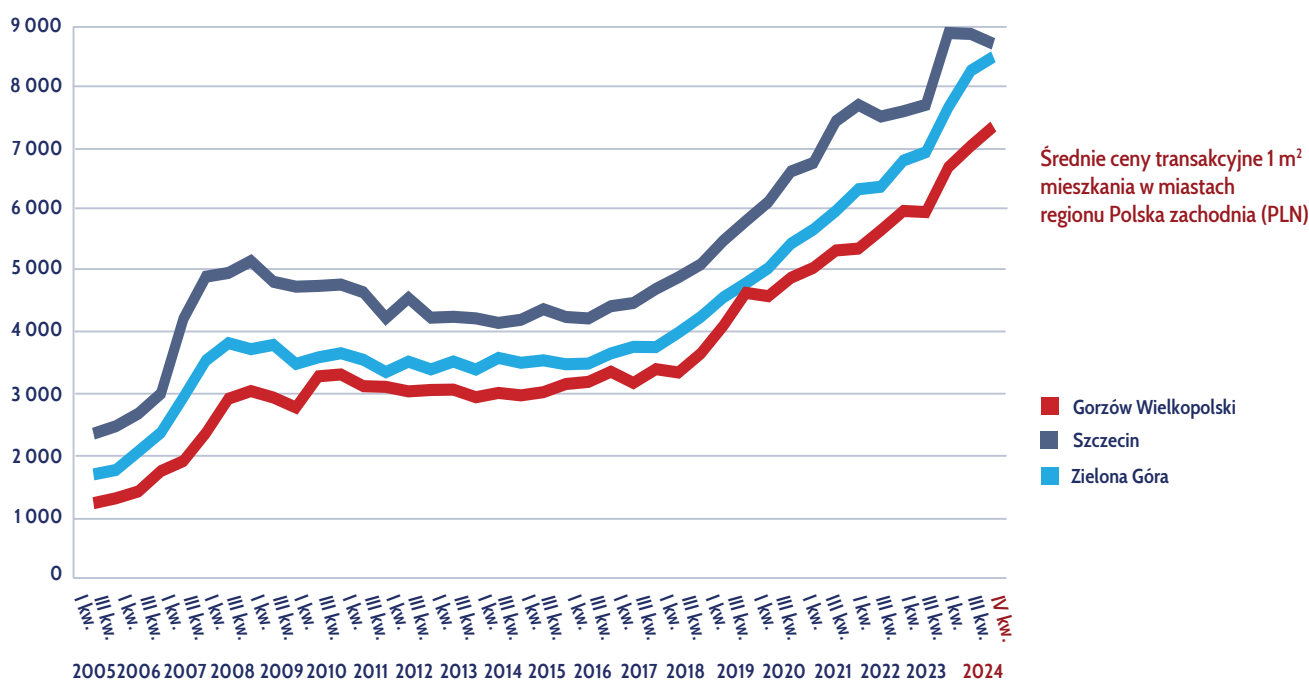


ŹRÓDŁO: AMRON

Region – Polska zachodnia

miasto	Cena w IV kw. 2024	Zmiana IV kw.2024/III kw. 2024	Zmiana IV kw. 2024/IV kw. 2023
Gorzów Wielkopolski	7 356	4,41%	14,32%
Szczecin	8 643	-1,81%	3,17%
Zielona Góra	8 395	2,72%	12,13%

ŹRÓDŁO: AMRON

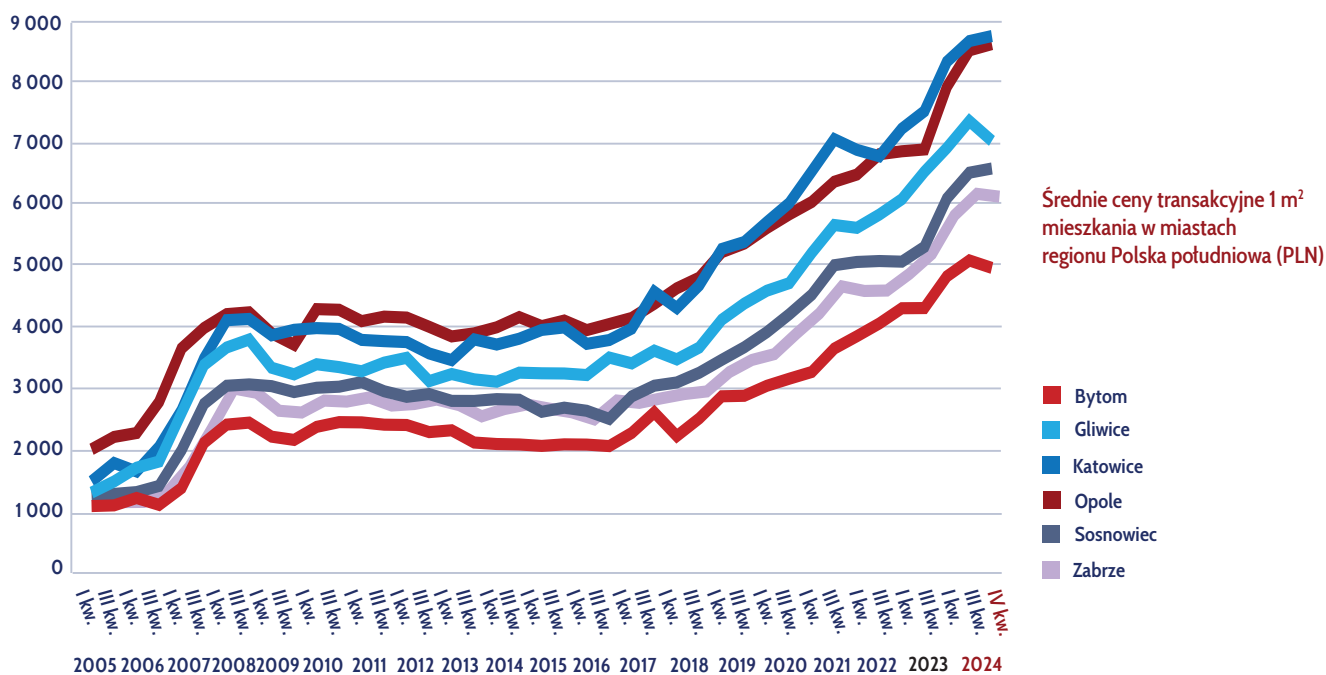


ŹRÓDŁO: AMRON

Region – Polska południowa

miasto	Cena w IV kw. 2024	Zmiana IV kw.2024/III kw. 2024	Zmiana IV kw. 2024/IV kw. 2023
Bytom	4 886	-2,39%	8,71%
Gliwice	7 047	-4,31%	5,70%
Katowice	8 728	0,94%	10,57%
Opole	8 517	1,20%	14,76%
Sosnowiec	6 564	1,03%	14,13%
Zabrze	6 055	-0,74%	10,61%

ŹRÓDŁO: AMRON

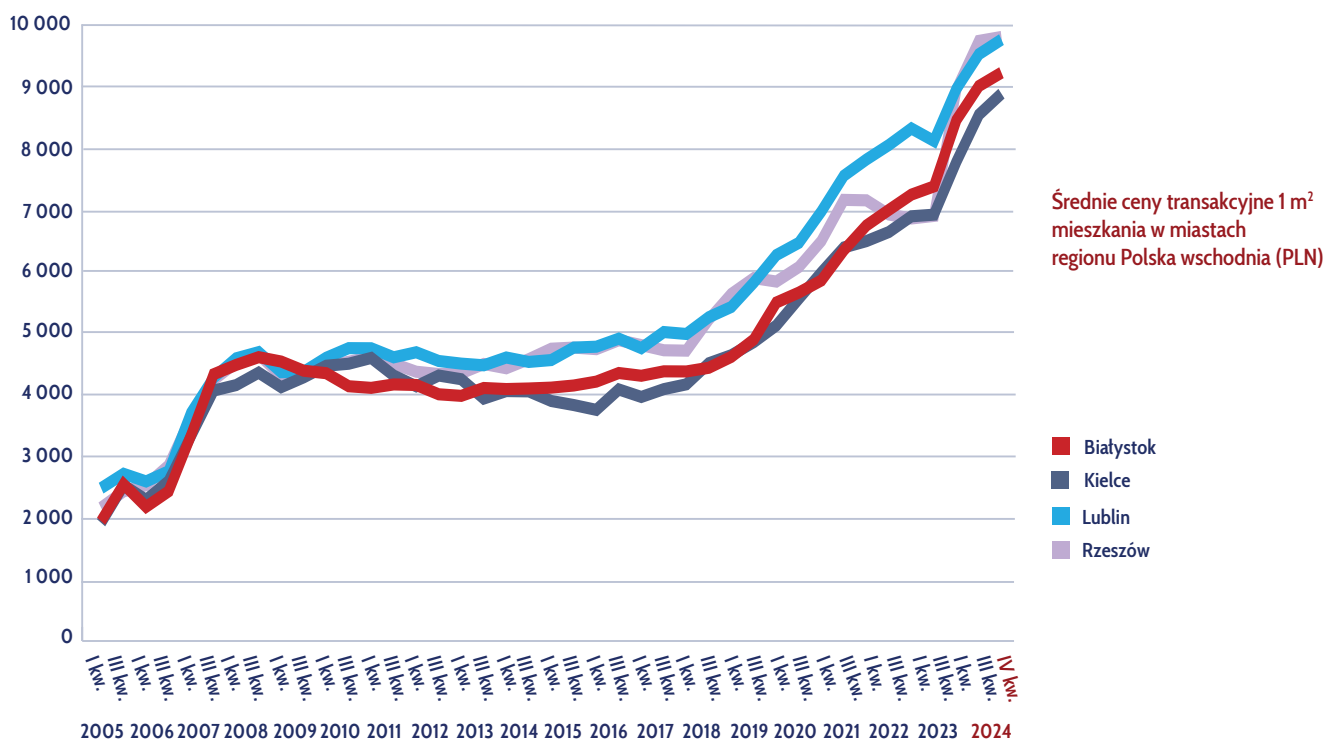


ŹRÓDŁO: AMRON

Region – Polska wschodnia

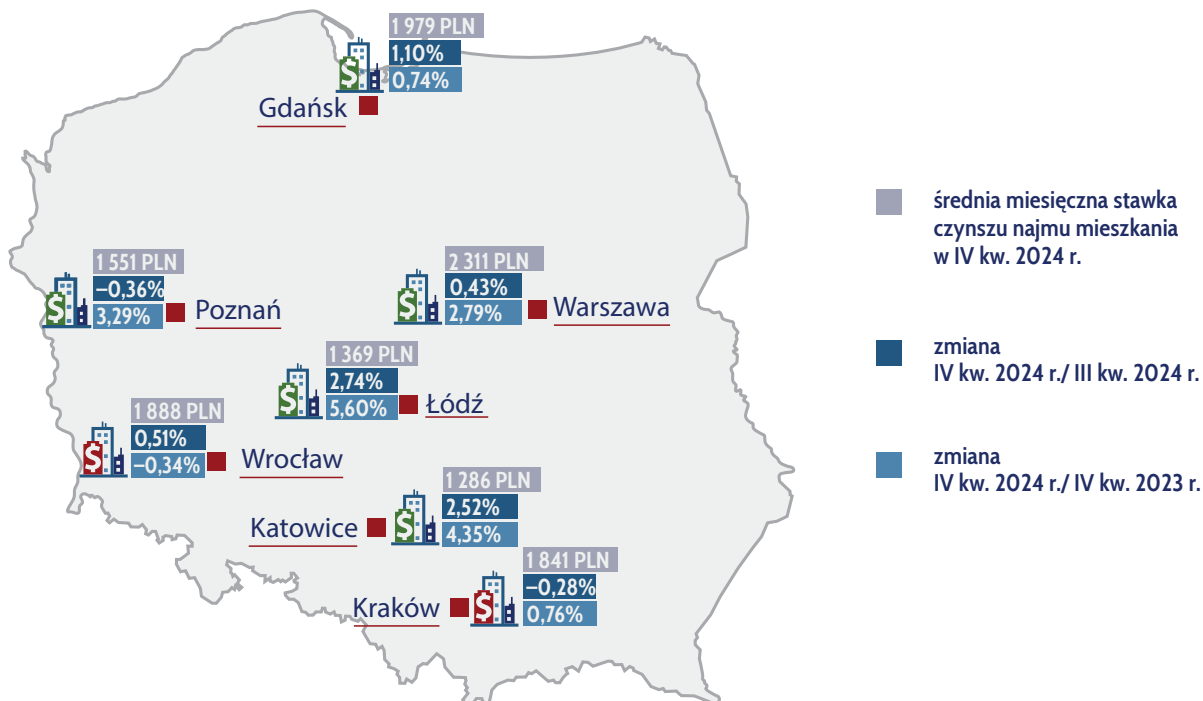
miasto	Cena w IV kw. 2024	Zmiana IV kw.2024/III kw. 2024	Zmiana IV kw. 2024/IV kw. 2023
Białystok	9 187	2,39%	13,86%
Kielce	8 894	3,94%	14,88%
Lublin	9 801	2,43%	12,89%
Rzeszów	9 762	0,65%	15,92%

ŹRÓDŁO: AMRON

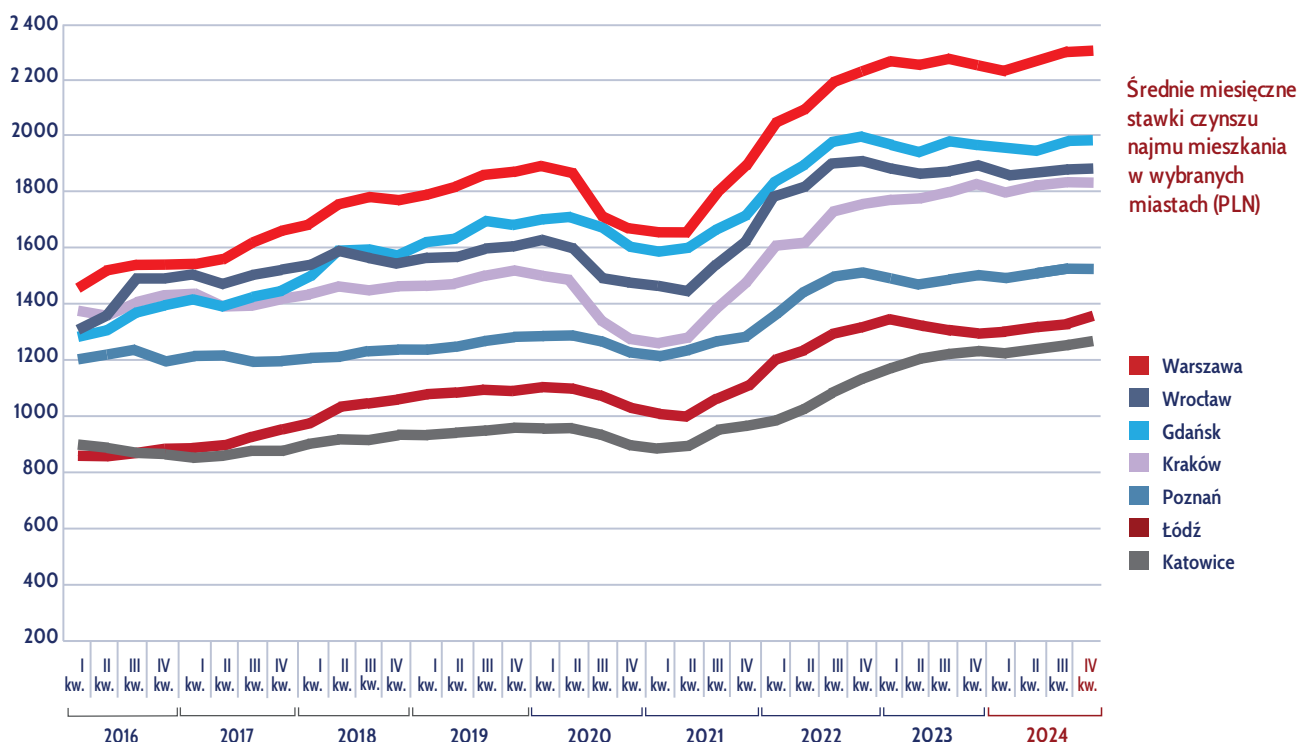


ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie stawki czynszu najmu mieszkań



ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

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

OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCLAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2018	1 682	902	1 537	1 495	1 433	1 196	972
II kw. 2018	1 755	917	1 589	1 592	1 462	1 211	1 033
III kw. 2018	1 780	915	1 563	1 594	1 447	1 232	1 046
IV kw. 2018	1 767	934	1 542	1 571	1 462	1 237	1 059
I kw. 2019	1 787	933	1 565	1 620	1 464	1 236	1 078
II kw. 2019	1 816	941	1 564	1 632	1 470	1 246	1 083
III kw. 2019	1 859	948	1 596	1 695	1 499	1 267	1 094
IV kw. 2019	1 868	959	1 604	1 680	1 519	1 282	1 088
I kw. 2020	1 891	955	1 627	1 700	1 499	1 285	1 103
II kw. 2020	1 872	957	1 603	1 709	1 484	1 288	1 099
III kw. 2020	1 714	937	1 492	1 676	1 342	1 268	1 073
IV kw. 2020	1 666	897	1 476	1 603	1 275	1 227	1 033
I kw. 2021	1 654	884	1 463	1 585	1 260	1 212	1 008
II kw. 2021	1 652	892	1 442	1 597	1 278	1 234	998
III kw. 2021	1 793	951	1 541	1 664	1 383	1 266	1 061
IV kw. 2021	1 886	967	1 621	1 712	1 472	1 282	1 107
I kw. 2022	2 042	982	1 786	1 833	1 606	1 365	1 211
II kw. 2022	2 087	1 024	1 812	1 892	1 611	1 441	1 234
III kw. 2022	2 187	1 083	1 902	1 976	1 727	1 496	1 292
IV kw. 2022	2 226	1 141	1 908	1 997	1 754	1 512	1 316
I kw. 2023	2 273	1 173	1 881	1 965	1 769	1 490	1 346
II kw. 2023	2 247	1 204	1 862	1 936	1 774	1 467	1 321
III kw. 2023	2 271	1 221	1 871	1 978	1 796	1 486	1 307
IV kw. 2023	2 248	1 232	1 894	1 964	1 827	1 502	1 296
I kw. 2024	2 226	1 223	1 857	1 933	1 794	1 491	1 302
II kw. 2024	2 243	1 236	1 824	1 942	1 821	1 504	1 312
III kw. 2024	2 301	1 254	1 878	1 957	1 846	1 557	1 332
IV kw. 2024	2 311	1 286	1 888	1 979	1 841	1 551	1 369

ŹRÓDŁO: AMRON



System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami

System AMRON to jedyna działająca w Polsce międzybankowa, ogólnopolska baza danych o cenach i wartościach nieruchomości wyposażona w zaawansowane funkcjonalności raportujące i analityczne umożliwiające badanie i monitorowanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości. System powstał w roku 2004 jako odpowiedź sektora bankowego na wymogi nadzorcze zdefiniowane w Rekomendacji J Komisji Nadzoru Finansowego, związane z zarządzaniem ryzykiem kredytowym, a od roku 2010 dostępny jest dla wszystkich uczestników rynku obrotu nieruchomości. W minionym 2024 roku obchodziliśmy jubileusz 20-lecia Systemu AMRON. Ostatnie dwa lata to był okres pracy nad nową wersją systemu i od 2 kwietnia 2024 roku udostępniliśmy bankom i innym użytkownikom nową wersję – System AMRON III, spełniający wymogi znowelizowanej w marcu 2023 roku Rekomendacji J Komisji Nadzoru Finansowego.

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



System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości

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

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



Agnieszka Pilcicka

*Starszy Analityk Rynku Nieruchomości
Dział 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 i prof. SGH Jackiem Łaszkiem, pod redakcją Agnieszki Pilcickiej (agnieszka.pilcicka@amron.pl).

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

Centrum AMRON

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