

# Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych  
i cenach transakcyjnych nieruchomości

# 3 / 2020

**Raport nr 45**

Data publikacji: 25 listopada 2020 r.



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH



## 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

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

# RAPORT W LICZBACH

## 467,809 mld zł

ogólna kwota zadłużenia  
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana  
III kw. 2020 /II kw. 2020

1,14 %

2,467 mln	liczba czynnych umów kredytowych	0,92%	↑
48 782	liczba umów zawartych	7,97%	↑
14,141 mld zł	wartość umów zawartych	4,96%	↑
288 828 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	2,50%	↓
202,27 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	0,48 pkt.	↓
38,28%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	0,33 pkt. proc.	↓
99,08%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,43 pkt. proc.	↓
63,12%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	3,14 pkt. proc.	↓
9 568 zł	średnia cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> mieszkania w Warszawie	2,54%	↑
1 714 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	8,43%	↓



BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE MOŻE I POWINNO BYĆ WYKORZYSTANE WZOREM INNYCH KRAJÓW JAKO JEDNO Z NAJBARDZIEJ EFEKTYWNYCH KÓŁ ZAMACHOWYCH GOSPODARKI. POŚREDNIO I BEZPOŚREDNIO PRZYSPARZA PONAD 8,4% NASZEGO PKB.

*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 piąta edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich. Przez 11 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 roku 2020 w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów. Wyniki III kwartału bieżącego roku w obszarze zarówno wzrostu akcji kredytowej, jak i cen transakcyjnych prezentują zachowania uczestników rynku kredytowego i mieszkaniowego po pierwszym szoku spowodowanym przez pandemię koronawirusa.

Po znaczącym wstrzymaniu aktywności na rynku mieszkaniowym i kredytowym w drugim kwartale, wynikającym głównie z wprowadzonych przez rząd ograniczeń w ruchu osobowym, w III kwartale obserwowaliśmy powrót do wzrostowego trendu zarówno na rynku budowlanym jak i kredytowym.

W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku (III kwartał 2020/ III kwartał 2019), wyniki akcji kredytowej były – co zrozumiale – słabsze. Zawarto o 18,3% mniej umów kredytowych o wartości niższej o 16,2%. Ale w porównaniu do poprzedniego kwartału wzrosty wyniosły odpowiednio prawie 8% oraz 5%. Istotnym bodźcem do sięgania po kredyt było

zapewnienie Prezesa NBP, że co najmniej do końca 2022 roku Rada Polityki Pieniężnej nie podejmie decyzji o podwyższeniu podstawowych stóp procentowych. Stopa referencyjna na poziomie 0,1% z jednej strony zachęca do sięgania po tani kredyt hipoteczny, a z drugiej przekreśla szanse na jakiegokolwiek zyski z lokat bankowych, co dodatkowo skłania do inwestowania posiadanych oszczędności w nieruchomości.

Wyniki akcji kredytowej po trzech kwartałach w postaci prawie 151 tys. udzielonych kredytów o łącznej wartości ponad 44 mld zł pozwalają na oszacowanie wyników na koniec roku zakładających spadek wartości o 6-7% oraz spadek liczby nowych kredytów o 11-12% względem rekordowego wyniku roku 2019.

Rynek inwestycji mieszkaniowych w trzecim kwartale 2020 dynamicznie ożył. W stosunku do notowań z drugiego kwartału liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła o 24%, liczba wydanych pozwoleń o prawie 11% a liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, wzrosła aż o 42% w porównaniu do II kwartału 2020 r. Te liczby oznaczają również istotne wzrosty w relacji do wyników z III kwartału ubiegłego roku. Wyjątkiem jest liczba uzyskanych pozwoleń budowlanych, niższa o prawie 3% niż przed rokiem.

Nadal nie widać szans na spełnienie oczekiwań potencjalnych nabywców mieszkań na znaczące

spadki cen transakcyjnych. W III kwartale 2020 roku odnotowano wzrosty średniej ceny transakcyjnej mieszkań we wszystkich badanych lokalizacjach: od o 3,53% w aglomeracji katowickiej do o 1,65% w Białymstoku. Średnia cena transakcyjna w Warszawie w III kwartale 2020 roku wyniosła 9 568 zł/m<sup>2</sup> i była wyższa o 2,54% w odniesieniu do wartości notowanej w poprzednim kwartale.

W relacji do analogicznego okresu 2019 roku, największe wzrosty przeciętnej ceny mieszkań zarejestrowano w aglomeracji katowickiej i Białymstoku – odpowiednio o 22,73% i 15,31%. W Warszawie cena wzrosła o 8,86%.

Inaczej zachowuje rynek najmu. We wszystkich badanych lokalizacjach zanotowaliśmy w tym okresie spadek średniej wysokości czynszu najmu, przy czym z najgłębszym spadkiem mieliśmy do czynienia na dwóch największych rynkach w Polsce. Średni czynsz najmu mieszkania w Warszawie w III kwartale 2020 roku był niższy od notowanego kwartał wcześniej o 8,43%, a w Krakowie o 9,56% wobec wartości notowanych kwartał wcześniej.

Mimo znacznej dynamiki zmian zachodzących na rynku najmu, w tym przede wszystkim zmian wysokości czynszów, należy się spodziewać, że będą one miały charakter przejściowy i relatywnie krótkotrwały.

Budownictwo mieszkaniowe może i powinno być wykorzystane wzorem innych krajów jako jedno z najbardziej efektywnych kół zamachowych gospodarki. Pośrednio i bezpośrednio przysparza ponad 8,4% naszego PKB. W interesie państwa powinno więc leżeć wspieranie jego rozwoju, nawet jeśli oznaczałoby to wzrost bieżących wydatków budżetowych państwa, od dziesięcioleci nie przekraczających poziomu 0,1% PKB.

W poprzednim raporcie wspomniałem o apelu Polskiej Rady Przedsiębiorczości, w której działaniach uczestniczy Związek Banków Polskich, wystosowanym do rządu o wykorzystanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego jako wiodącego celu strategicznego, społecznego i gospodarczego, którego realizacja może sprzyjać wychodzeniu z kryzysu. Otrzymana przed kilkoma dniami od wicepremiera Jarosława Gowina odpowiedź zdumiewa. Brak w niej odniesienia do któregośkolwiek z zaproponowanych systemowych rozwiązań na rzecz stabilnego rozwoju mieszkalnictwa w Polsce

i jego finansowania przez sektor bankowy. W ocenie rządu problemu mieszkaniowego w Polsce nie ma, a podejmowane przez rząd działania i kolejne inicjatywy legislacyjne, będące kontynuacją realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego z 2016 roku, gwarantują dalszy pozytywny rozwój tego stanu rzeczy. W składzie rządu pojawiła się pani Wiceminister Anna Kornecka, która będzie odpowiadać właśnie za obszar mieszkalnictwa. Mamy nadzieję, że będzie okazja do dyskusji nad propozycjami zgłoszonymi przez Radę Przedsiębiorczości.

Jak na razie najskuteczniejszym instrumentem realizacji programu mieszkaniowego w Polsce od początku transformacji ekonomicznej jest bankowy kredyt hipoteczny, w tym również ten frankowy, który umożliwił realizację prawie 3 mln inwestycji mieszkaniowych.

A co nas czeka w roku 2021? Tego nie wie nikt. Rośnie ryzyko kredytowego 'crunchu'. Bezrefleksyjny automatyzm polskich sądów w unieważnianiu frankowych kredytów hipotecznych generuje ryzyko załamania sektora bankowego i przekreślenia jakichkolwiek zasad ekonomicznych i rynkowych, na których działanie sektora bankowego jest oparte. Czy banki będą miały możliwość kredytowania potrzeb mieszkaniowych Polaków w kolejnych latach? Nad tak postawionym pytaniem powinien zastanowić się Komitet Stabilności Finansowej.

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

Pandemia oczywiście się jeszcze nie skończyła, ale wydaje się, że można próbować dokonywać pierwszych podsumowań i ocen jej dotychczasowego wpływu na rynek. Jak się wydaje okres jednego kwartału obowiązujących ograniczeń okazał się zbyt krótki na to, aby w trwały i istotny sposób zmienić trendy na rynku mieszkaniowym. Po krótkiej przerwie wywołanej obostrzeniami, w tym m.in. zakazem przemieszczania się Polacy wrócili do zakupów mieszkań. Optymizm zachowali również deweloperzy, którzy po słabym II kwartale zaskoczyli rekordowymi, najwyższymi w historii rynku kwartalnymi i miesięcznymi liczbami uzyskanych pozwoleń i wdrożonej produkcji. Mniej optymistycznie wyglądała natomiast sytuacja na rynku najmu mieszkań. Wprowadzona przez wyższe uczelnie w całym kraju zdalna nauka w semestrze zimowym była głównym czynnikiem bardzo wyraźnego spadku popytu na mieszkania pod wynajem, zwłaszcza w segmentach mieszkań najmniejszych – 1 i 2 pokojowych. Można jednak oczekiwać, że jest to efekt przejściowy i po ustąpieniu trwającej obecnie drugiej fali pandemii i prawdopodobnym powrocie studentów na uczelnie sytuacja w tym segmencie rynku mieszkaniowego wróci do normy.

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

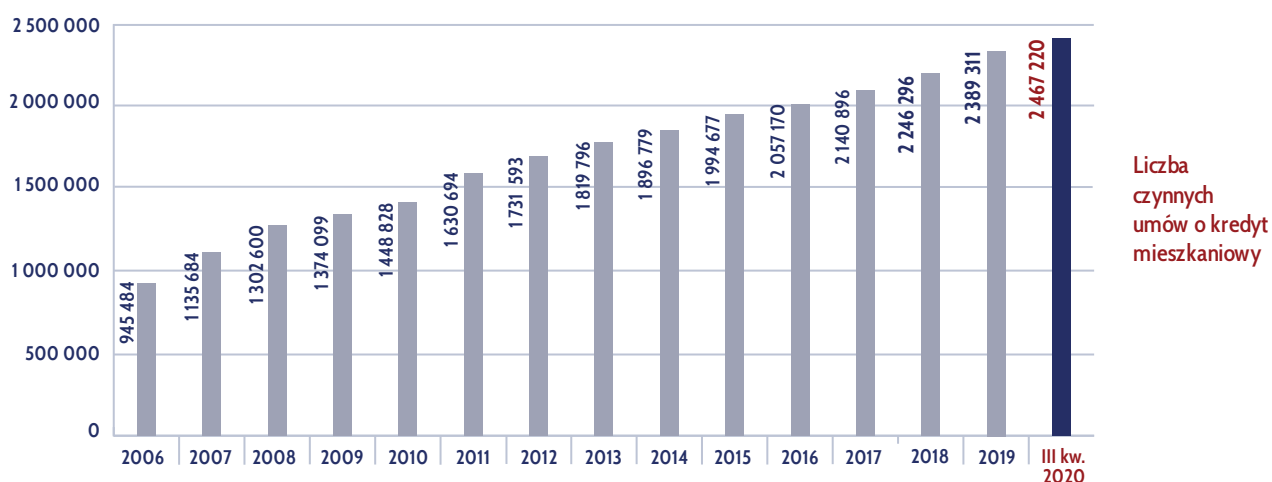
- Wzrost dynamiki PKB w trzecim kwartale – PKB wyrównany sezonowo (w cenach stałych przy roku odniesienia 2015) wzrósł realnie o 7,7% w porównaniu z poprzednim kwartałem;
- Niewielki spadek tempa inflacji – w III kwartale 2020 gusowski wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych roku wyniósł 3% w odniesieniu do analogicznego okresu roku poprzedniego (w poprzednim kwartale było to 3,3%);
- Zatrzymanie wzrostu bezrobocia – na koniec września 2020 roku stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 6,1%, a więc utrzymała się na niezmiennym poziomie w stosunku do końca poprzedniego kwartału;
- Historycznie niski poziom stóp procentowych NBP;
- Złagodzenie przez banki polityki kredytowej, wywołane przede wszystkim oceną sytuacji na rynku mieszkaniowym, a także odnotowanym przez banki wzrostem popytu na kredyty hipoteczne i presją konkurencyjną;
- Wbrew oczekiwaniom niektórych obserwatorów rynku – dalsze, umiarkowane wzrosty cen mieszkań;
- Oczekiwane, dynamiczne spadki czynszów najmu mieszkań we wszystkich badanych w niniejszym raporcie miastach;
- Utrzymująca się wysoka dostępność cenowa mieszkań w największych miastach Polski;
- Wzrost optymizmu konsumenckiego po pierwszej fali pandemii, wyraźnie zauważalny w notowaniach wskaźników ufności konsumenckiej. Notowania wskaźników, choć znacznie wyższe niż w kwietniu i maju b.r. nadal utrzymują się znacznie poniżej notowań sprzed pandemii;
- Wzrost optymizmu wśród deweloperów widoczny w wynikach osiągniętych przez sektor, w tym przede wszystkim rekordowych liczbach mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie oraz mieszkań, których budowę rozpoczęto.

# 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 **2 467 220** sztuk. Oznacza to

przyrost w III kwartale 2020 roku o **0,92%**, czyli nominalnie o **22 474** kredyty w porównaniu do stanu na koniec poprzedniego kwartału.

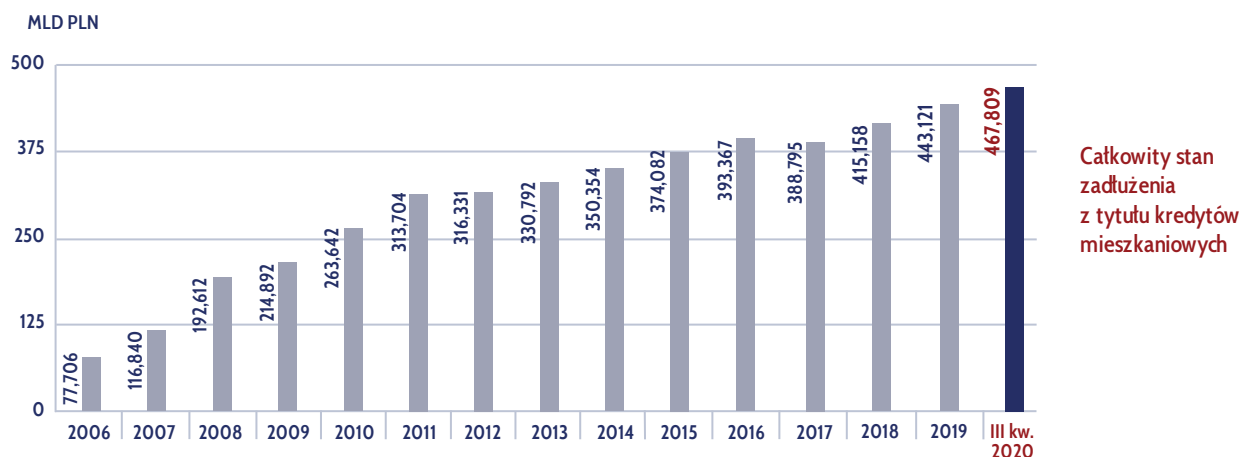


ŹRÓDŁO: SARFIN

## Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych według stanu na koniec III kwartału 2020

roku wyniósł **467,809 mld zł** wobec **462,532 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 **1,14%**, czyli o **5,277 mld zł**.



ŹRÓDŁO: SARFIN

## Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

Po wyraźnym zaostreniu polityki kredytowej w II kwartale bieżącego roku, w III kwartale banki złagodziły kryteria udzielania kredytów hipotecznych, przy dalszym, powolnym wzroście marży kredytowej i utrzymaniu podwyższonej marży dla klientów obciążonych wyższym ryzykiem. Jednocześnie część banków zdecydowała się na obniżenie wymogu wkładu własnego. Złagodzenie polityki kredytowej podyktowane było bardziej optymistyczną niż w poprzednim okresie oceną sytuacji na rynku mieszkaniowym, a także sytuacji gospodarczej i perspektyw jej rozwoju. Nie bez znaczenia był również odnotowany przez banki wzrost popytu na kredyty hipoteczne i presja konkurencyjna.

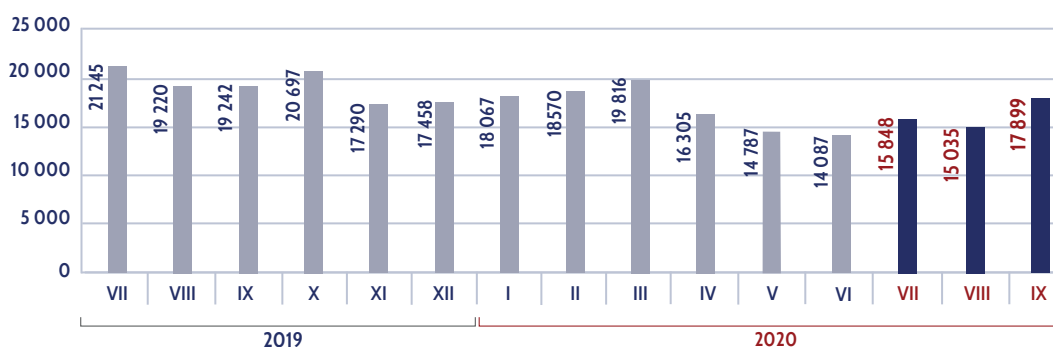
W całym III kwartale 2020 roku liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła **48 782** sztuk, czyli o **7,97%** więcej w porównaniu do poprzedniego kwartału (nominalnie więcej o **3 603** kredyty). Wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła **14,141 mld zł**, co oznacza wzrost o **669 mln zł**, czyli **4,96%** w odniesieniu do II kwartału bieżącego roku.

W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku (III kwartał 2020/ III kwartał 2019) wyniki akcji kredytowej były nieco słabsze. W III kwartale 2020 roku zawarto o **10 925** (czyli **18,30%**) mniej umów kredytowych, natomiast ich wartość była niższa o **2,734 mld zł (16,20%)** niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
III kw. 2019	16,874	2,62% ↗	59 707	0,65% ↗
IV kw. 2019	15,715	6,87% ↘	55 445	7,14% ↘
I kw. 2020	16,623	5,78% ↗	56 453	1,82% ↗
II kw. 2020	13,472	18,96% ↘	45 179	19,97% ↘
III kw. 2020	14,141	4,96% ↗	48 782	7,97% ↗

Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



Liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN

MLD PLN



Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN

## Waluta kredytu

Zmiany w strukturze walutowej wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w III kwartale br. były minimalne. Złotowe kredyty mieszkaniowe stanowiły **99,08%** wartości wszystkich nowo udzielonych kredytów hipotecznych, czyli więcej o **0,43 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim w portfelu nowych kredytów pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału i wyniósł zaledwie **0,01%**. Udział Kredytów denominowane w euro

spadł do **0,71%**, czyli mniej o **0,26 p.p.** w porównaniu do ubiegłego kwartału, a kredyty udzielone w innych obcych walutach – **0,20%**, czyli mniej o **0,17 p.p.**

W porównaniu do III kwartału 2019 roku udział wartości nowo udzielonych kredytów w złotych wzrósł o **0,53 p.p.** Odsetek kredytów mieszkaniowych w euro spadł o **0,26 p.p.**, udział kredytów denominowanych w pozostałych walutach obcych – o **0,27 p.p.**, natomiast udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim nie zmienił się.

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
III kw. 2019	98,55%	0,01%	0,97%	0,47%
IV kw. 2019	98,33%	0,01%	1,13%	0,53%
I kw. 2020	98,59%	0,01%	0,96%	0,44%
II kw. 2020	98,65%	0,01%	0,97%	0,37%
III kw. 2020	99,08%	0,01%	0,71%	0,20%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów

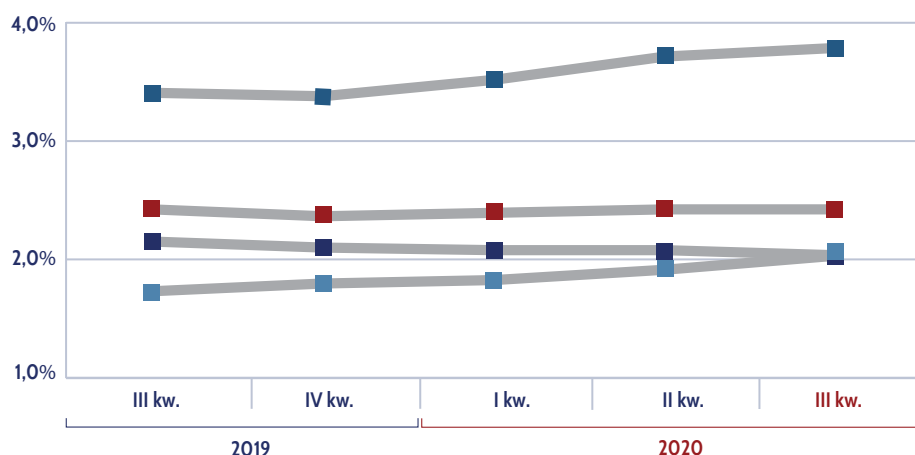
ŹRÓDŁO: SARFIN

## Jakość portfela kredytowego

III kwartał 2020 przyniósł nieznaczne zmiany w strukturze jakości portfela kredytów hipotecznych. Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł **2,42%**, a zatem pozostał na poziomie notowanym w poprzednim kwartale. Złotowe kredyty mieszkaniowe z zaległościami w spłacie na koniec września br. stanowiły **2,01%** portfela kredytów złotówkowych, co oznaczało spadek o **0,03 p.p.** Odsetek zagrożonych kredytów we franku szwajcarskim

wyniósł **3,92%** portfela (więcej o **0,1 p.p.**). Nieznacznie wzrósł również udział kredytów zagrożonych w pozostałych walutach. Na koniec III kwartału wyniósł on **2,12%** (więcej o **0,09 p.p.**).

W porównaniu do III kwartału 2019 roku, nie uległ zmianie udział zagrożonych kredytów mieszkaniowych ogółem (**2,42%**). Udział złotych kredytów z zaległościami w spłacie spadł o **0,13 p.p.**, natomiast udziały kredytów zagrożonych w walutach obcych wzrosły – we franku szwajcarskim o **0,52 p.p.** a w pozostałych obcych walutach o **0,34 p.p.**



ŹRÓDŁO: NBP

OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
III kw. 2019	2,42%	2,14%	3,40%	1,78%
IV kw. 2019	2,33%	2,05%	3,35%	1,83%
I kw. 2020	2,38%	2,04%	3,55%	1,91%
II kw. 2020	2,42%	2,04%	3,82%	2,03%
III kw. 2020	2,42%	2,01%	3,92%	2,12%

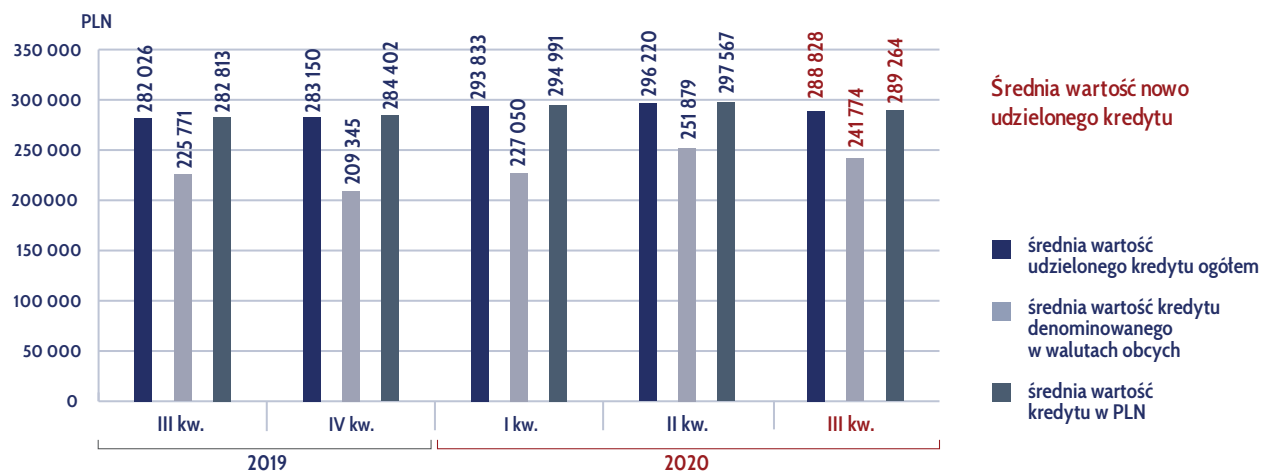
Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: NBP

## Średnia wartość kredytu

Średnia wartość kredytu mieszkaniowego ogółem w III kwartale 2020 roku osiągnęła poziom **288 828 zł**, co oznaczało spadek o **7 392 zł (2,50%)** w porównaniu z poprzednim kwartałem. W tym samym okresie przeciętna wartość kredytu walutowego spadła o **10 105 zł**, czyli **4,01%** i wyniosła **241 774 zł**, natomiast średnia kwota kredytu mieszkaniowego udzielonego w złotówkach wyniosła **289 264 zł**, czyli mniej o **8 303 zł (2,79%)** w stosunku do wartości zanotowanej w II kwartale bieżącego roku.

W odniesieniu do III kwartału ubiegłego roku, przeciętna wartość nowych kredytów mieszkaniowych udzielonych w rodzimej walucie była wyższa o **2,28%** (nominalnie o **6 451 zł**), a średnia wartość kredytów denominowanych w obcych walutach o **7,09%** (czyli **16 003 zł**). Średnia wartość kredytu hipotecznego ogółem udzielonego w badanym kwartale wzrosła o **2,41%**, czyli nominalnie o **6 802 zł** w porównaniu do analogicznego kwartału 2019 roku.



Średnia wartość nowo udzielonego kredytu

- średnia wartość udzielonego kredytu ogółem
- średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych
- średnia wartość kredytu w PLN

ŹRÓDŁO: SARFIN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
III kw. 2019	282 026	225 771	282 813
IV kw. 2019	283 150	209 345	284 402
I kw. 2020	293 833	227 050	294 991
II kw. 2020	296 220	251 879	297 567
III kw. 2020	288 828	241 774	289 264

Średnia wartość nowo udzielonego kredytu

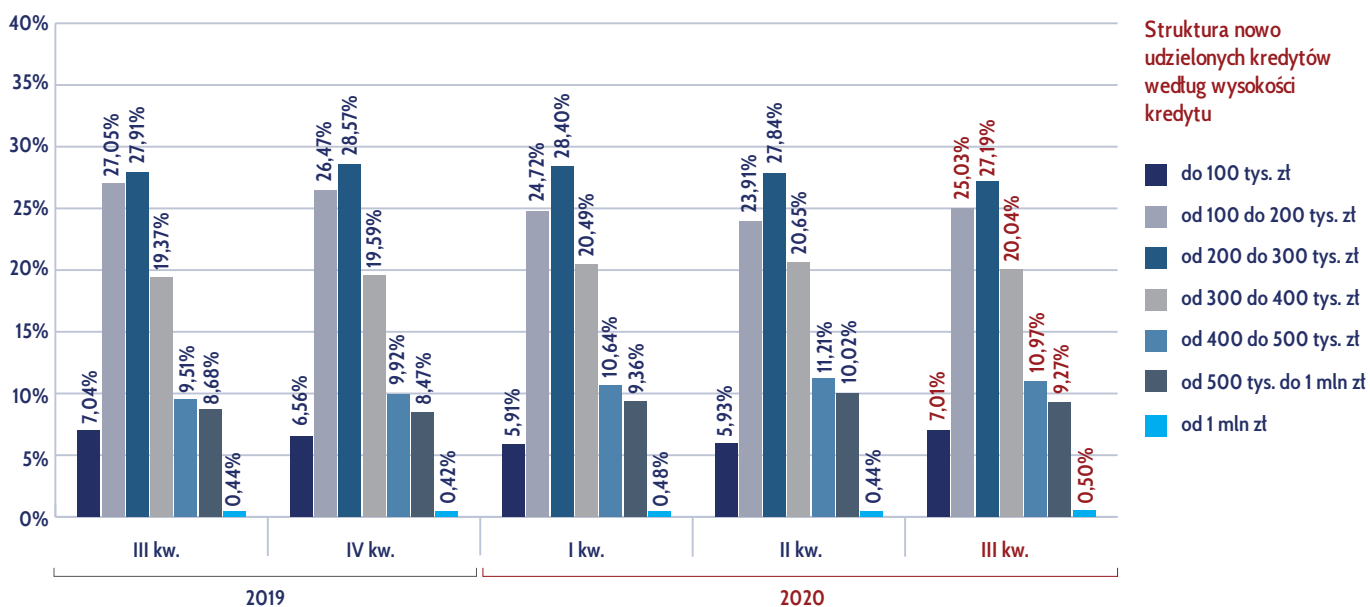
ŹRÓDŁO: SARFIN

## Struktura wysokości kredytu

W III kwartale 2020 roku największe zmiany w strukturze nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych ze względu na wartość zanotowano w kategoriach do 100 tys. zł oraz od 100 do 200 tys. zł. W obydwu przypadkach udziały tych kategorii kredytów w rynku wrosły – odpowiednio o **1,08 p.p.** i **1,18 p.p.** Udziały pozostałych kategorii kredytów nieznacznie spadły, przy czym największy spadek zanotowano w przypadku kredytów o kwotach od 500 tys. zł do 1 mln zł – o **0,75 p.p.** Podkreślić należy, że zmiany udziałów poszczególnych kategorii kredytów hipotecznych notowane w III kwartale bieżącego roku stanowią zdecydowane odstępstwo od obserwowanego

od szeregu kwartałów, konsekwentnego trendu „przesuwania” się rynku w kierunku kredytów o wyższych kwotach

W porównaniu do III kwartału 2019 roku w strukturze nowo udzielonych kredytów spadł udział tych o najniższych wartościach, czyli z przedziału do 100 tys. zł, od 100 do 200 tys. zł i od 200 do 300 tys. zł – odpowiednio o **0,03 p.p.**, **2,02 p.p.** i **0,72 p.p.** Natomiast w pozostałych kategoriach wartości (od kwoty 300 tys. zł) zarejestrowano wzrosty o od **0,06 p.p.** w przypadku kredytów o wartości przekraczającej 1 mln zł do **1,46 p.p.** w przypadku kredytów od 400 do 500 tys. zł.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	III kw. 2019	IV kw. 2019	I kw. 2020	II kw. 2020	III kw. 2020
do 100 tys. zł	7,04%	6,56%	5,91%	5,93%	7,01%
od 100 do 200 tys. zł	27,05%	26,47%	24,72%	23,91%	25,03%
od 200 do 300 tys. zł	27,91%	28,57%	28,40%	27,84%	27,19%
od 300 do 400 tys. zł	19,37%	19,59%	20,49%	20,65%	20,04%
od 400 do 500 tys. zł	9,51%	9,92%	10,64%	11,21%	10,97%
od 500 tys. do 1 mln zł	8,68%	8,47%	9,36%	10,02%	9,27%
od 1 mln zł	0,44%	0,42%	0,48%	0,44%	0,50%

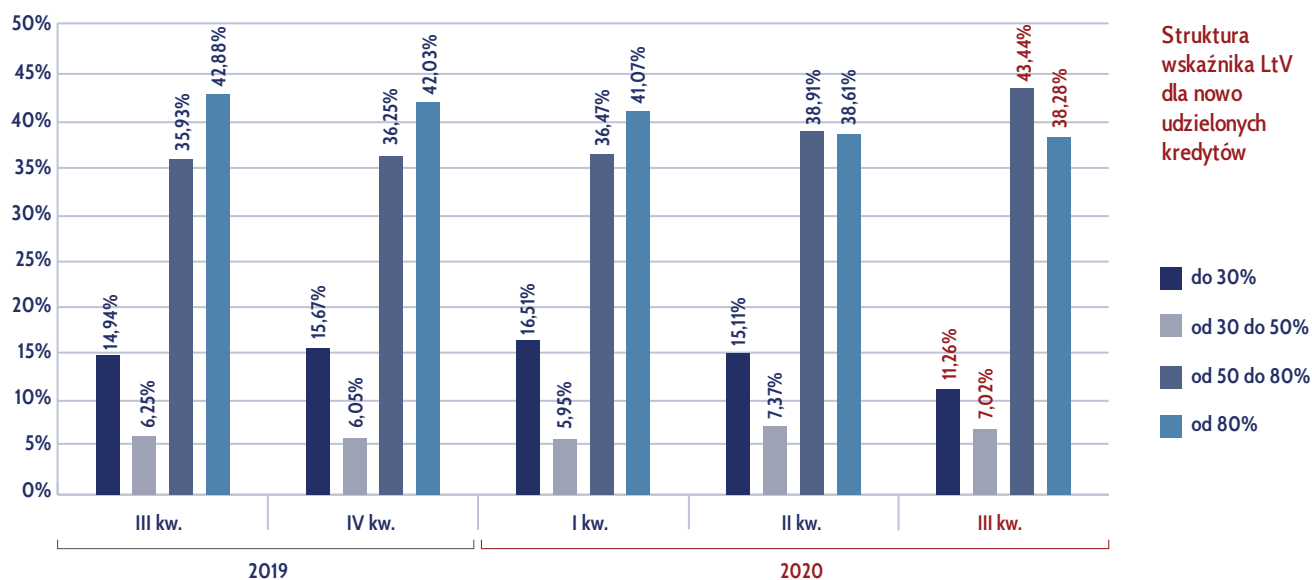
ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

## Struktura wskaźnika LtV

W III kwartale 2020 roku zanotowano dynamiczne zmiany w strukturze rynku kredytów mieszkaniowych pod względem wysokości wskaźnika LtV. Udział kredytów o LtV na poziomie od 50 do 80% wzrósł aż o **4,52 p.p.** i wyniósł **43,44%**. We wszystkich pozostałych kategoriach kredytów zanotowano spadki. Odsetek kredytów z kategorii LtV od 80% spadł o **0,33 p.p.** do poziomu **38,28%**, spadek udziału kredytów o wskaźniku LtV od 30 do 50% wyniósł **0,35 p.p.**, natomiast najgłębszy spadek udziału wystąpił w przypadku kredytów z LtV do 30% – o **3,84 p.p.** do poziomu **11,26%**.

W odniesieniu do III kwartału 2019 roku, zanotowano wyraźny spadek udziału kredytów o wskaźniku LtV od 80% – o **4,60 p.p.** Spadł również, o **3,68 p.p.**, odsetek kredytów mieszkaniowych o LtV do 30%. W pozostałych kategoriach LtV zarejestrowano wzrosty, przy czym należy podkreślić dynamiczny wzrost udziału kredytów z kategorii LtV 50 – 80% – aż o **7,51 p.p.** Co więcej, podkreślić należy, że wzrost udziału tej kategorii kredytów utrzymuje się konsekwentnie od szeregu kwartałów.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	III kw. 2019	IV kw. 2019	I kw. 2020	II kw. 2020	III kw. 2020
do 30%	14,94%	15,67%	16,51%	15,11%	11,26%
od 30 do 50%	6,25%	6,05%	5,95%	7,37%	7,02%
od 50 do 80%	35,93%	36,25%	36,47%	38,91%	43,44%
od 80%	42,88%	42,03%	41,07%	38,61%	38,28%

Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów

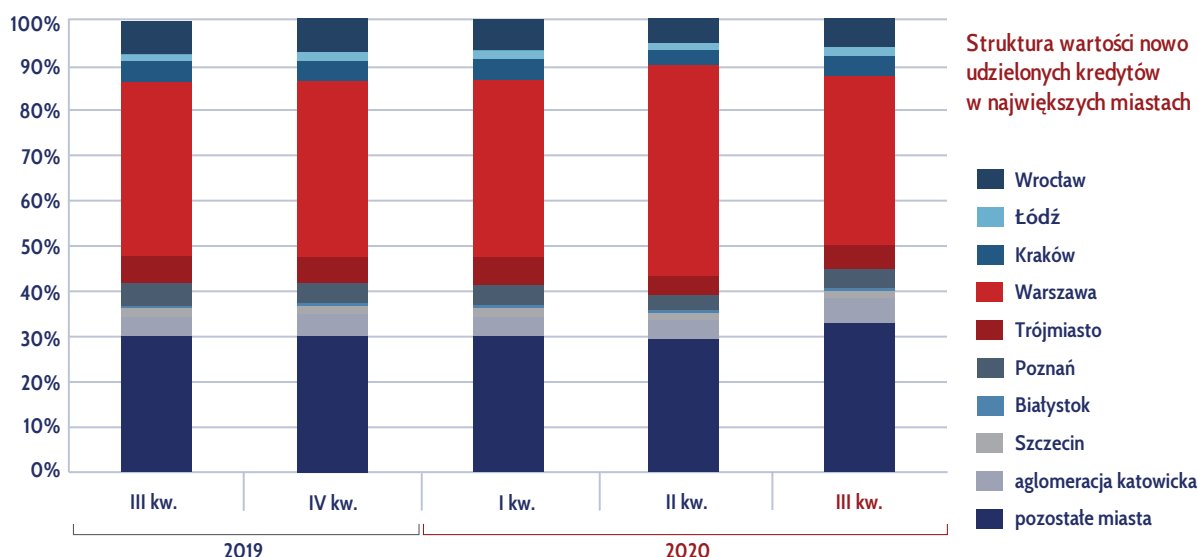
ŹRÓDŁO: SARFIN

## Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W III kwartale 2020 roku odsetek kredytów mieszkaniowych udzielonych w największych polskich aglomeracjach wyniósł 67,15 % i był niższy od notowanego kwartał wcześniej o **3,66 p.p.** Udział Warszawy w strukturze wszystkich nowo udzielonych kredytów w Polsce wyniósł **37,28%**, czyli o **9,27 p.p.** mniej niż notowano w II kwartale. Nieznaczny spadek zanotowano również w Białymstoku – o **0,02 p.p.** Udziały pozostałych notowanych lokalizacji nieznacznie wzrosły, wzrosty

te nie przekroczyły jednak w żadnym przypadku poziomu 1 p.p.

W odniesieniu do analogicznego okresu 2019 roku, zanotowano spadek udziału nowych kredytów udzielonych we Wrocławiu i w Warszawie – odpowiednio o **1,14 p.p.** i **1,12 p.p.** Nieco niższe spadki zanotowano w Poznaniu i Trójmieście (**-0,56 p.p.** i **-0,8 p.p.**). Niewielki wzrost, o **1,45 p.p.**, zanotowano natomiast w przypadku aglomeracji katowickiej.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	III kw. 2019	IV kw. 2019	I kw. 2020	II kw. 2020	III kw. 2020
pozostałe miasta	29,91%	30,03%	29,90%	27,19%	32,85%
aglomeracja katowicka	4,28%	4,69%	4,30%	4,35%	5,42%
Szczecin	1,89%	1,94%	1,87%	1,56%	1,72%
Białystok	0,59%	0,60%	0,74%	0,50%	0,48%
Poznań	4,88%	4,42%	4,39%	4,35%	4,32%
Trójmiasto	6,12%	5,61%	6,18%	6,25%	5,32%
Warszawa	38,40%	38,98%	39,19%	43,55%	37,28%
Kraków	4,74%	4,40%	4,59%	3,29%	4,29%
Łódź	1,80%	2,02%	1,88%	1,61%	2,09%
Wrocław	7,38%	7,31%	6,96%	7,35%	6,24%

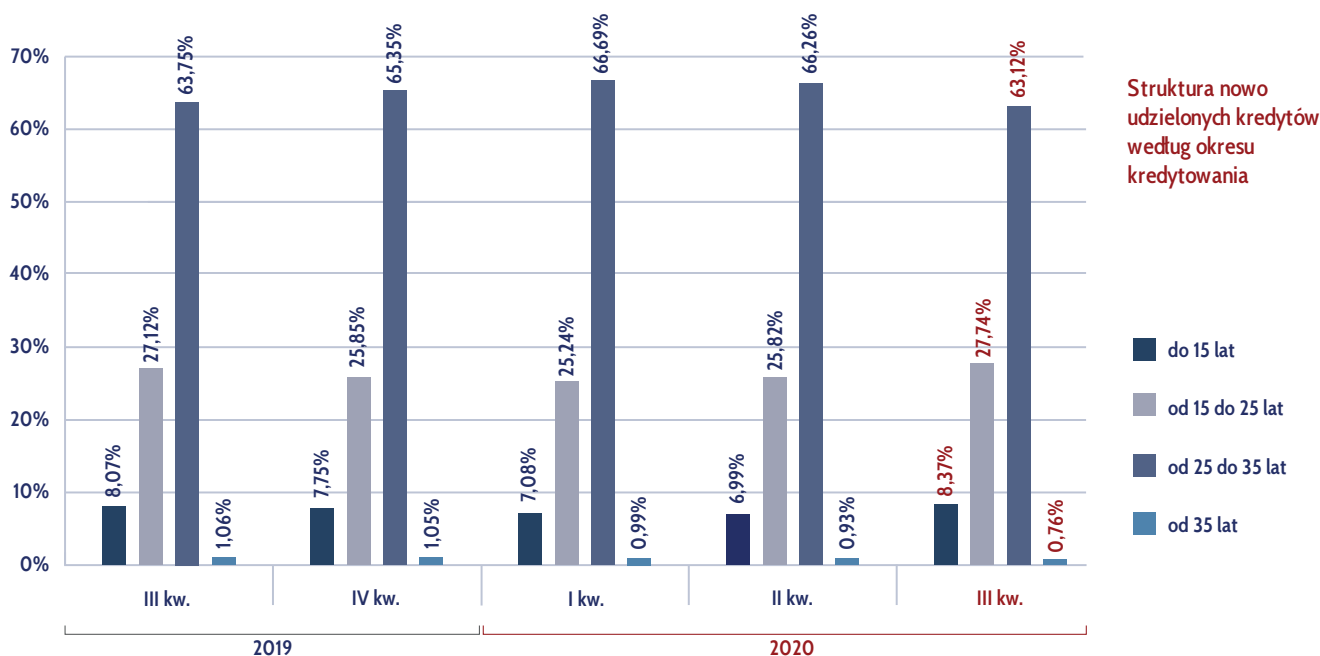
Struktura wartości nowo udzielonych kredytów w największych miastach

ŹRÓDŁO: SARFIN

## Okres kredytowania

W III kwartale 2020 roku w strukturze nowych kredytów mieszkaniowych ze względu na okres kredytowania wyraźny wzrost zanotowano w przypadku kategorii kredytów o okresie zapadalności do 15 lat oraz od 15 do 25 lat. Ich udział w rynku wyniósł odpowiednio **8,37%** i **27,74%**, czyli o **1,39 p.p.** i **1,93 p.p.** więcej w porównaniu do poprzedniego kwartału. Najpopularniejsze pozostają kredyty mieszkaniowe zaciągnięte na okres od 25 do 35 lat. Mimo wyraźnego spadku ich udziału (o **3,14 p.p.**), w III kwartale bieżącego roku stanowiły one **63,12%** portfela nowo udzielonych kredytów.

W porównaniu do wyników notowanych w III kwartale 2019 roku, w strukturze rynku pod względem okresu zapadalności kredytów nie zaszły istotne zmiany. Notowane wahania wysokości udziałów poszczególnych kategorii kredytów nie przekraczały poziomu **0,7 p.p.** Wzrosły udziały kredytów o okresie zapadalności do 15 lat i od 15 do 25 lat (odpowiednio o **0,3 p.p.** i **0,62 p.p.**), spadły natomiast udziały kredytów mieszkaniowych udzielonych na okres powyżej 25 lat: w przypadku kredytów od 25 do 35 lat – o **0,63 p.p.** natomiast w przypadku kredytów udzielonych na okres co najmniej 35 lat – o **0,30 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

	III kw. 2019	IV kw. 2019	I kw. 2020	II kw. 2020	III kw. 2020
do 15 lat	8,07%	7,75%	7,08%	6,99%	8,37%
od 15 do 25 lat	27,12%	25,85%	25,24%	25,82%	27,74%
od 25 do 35 lat	63,75%	65,35%	66,69%	66,26%	63,12%
od 35 lat	1,06%	1,05%	0,99%	0,93%	0,76%

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania

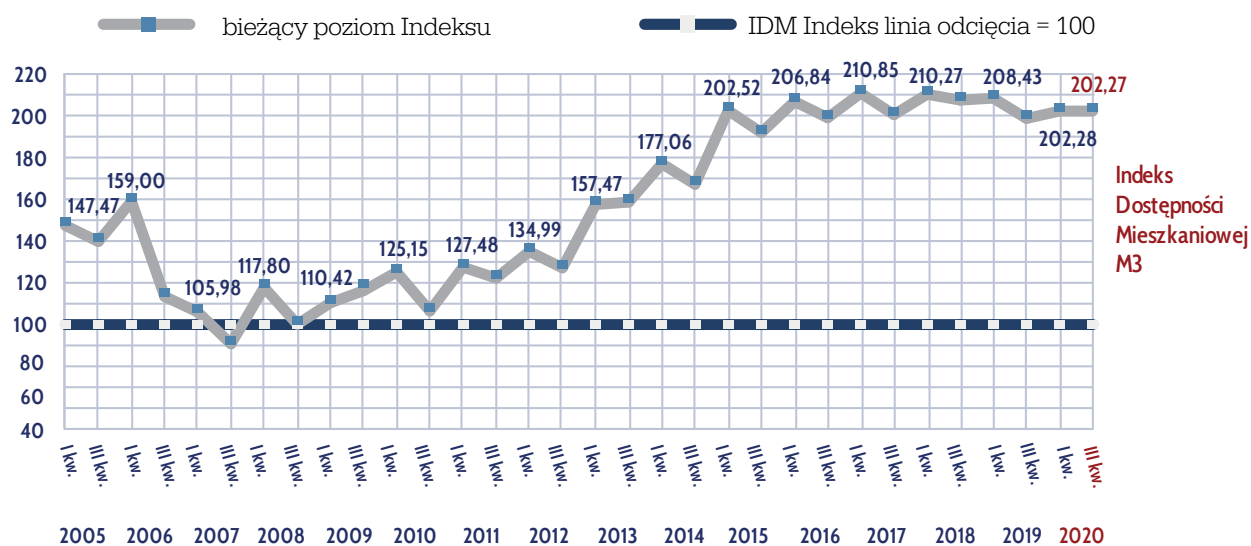
## Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

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

- niewielki wzrost cen transakcyjnych w badanym segmencie lokali mieszkalnych (o powierzchni użytkowej od 45 do 55 m<sup>2</sup>) w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – o **3,10%** w stosunku do II kwartału 2020 roku;
- spadek oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w III kwartale 2020 roku wyniosło **3,15%** (w II kwartale 2020 roku oprocentowanie wyniosło **3,65%**);

- wzrost średnich dochodów rodziny brutto o **2,87%** w II kwartale 2020 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału;
- niewielki spadek 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 **0,04%** w odniesieniu do II kwartału 2020.

Dochód rozporządzalny dla IDM3 (stanowiący różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej albo wartością minimum socjalnego – brana jest do wyliczenia Indeksu Dostępności Mieszkaniowej kwota niższa) wzrósł o **2,86%**, jednak po uwzględnieniu wzrostu cen mieszkań notowania indeksu dostępności mieszkaniowej w III kwartale 2020 roku spadły o **0,48 pkt.** do poziomu **202,27 pkt.**

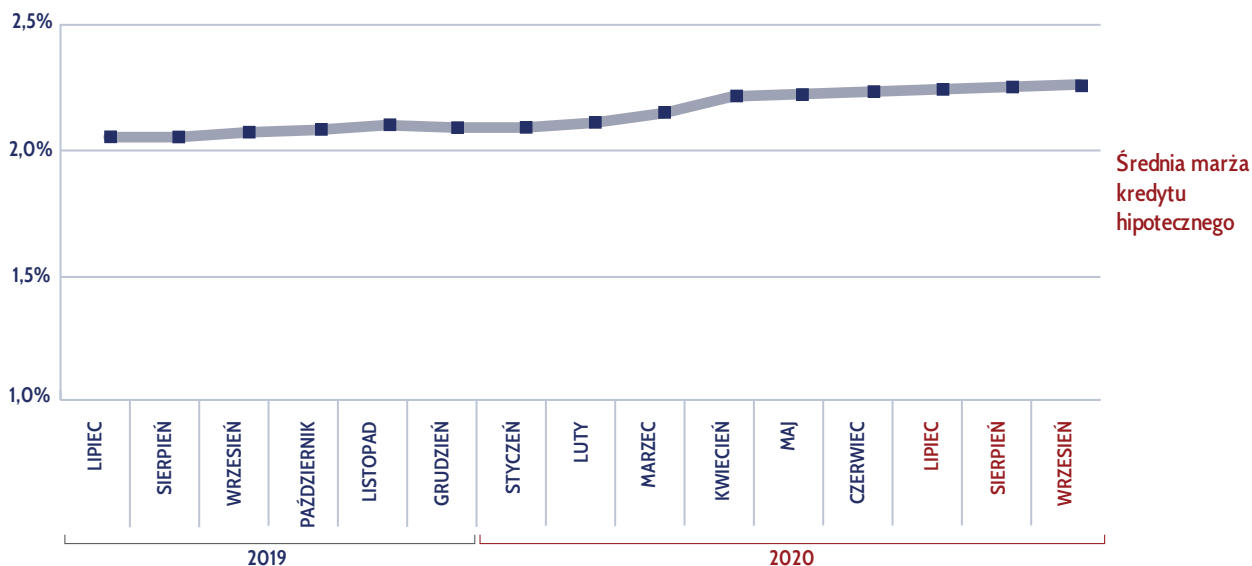


ŹRÓDŁO: ZBP

## Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

Na koniec III kwartału 2020 średnia marża ofertowa kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) wyniosła **2,28%**, czyli więcej o **0,03 p.p.** w porównaniu do końca II kwartału 2020 roku. W odniesieniu do stanu na koniec analogicznego okresu 2019 roku, średnia marża kredytu hipotecznego była wyższa o **0,2 p.p.**

Średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego na koniec III kwartału 2020 roku wyniosło **2,50%**, czyli o **0,02 p.p.** mniej w porównaniu z końcem II kwartału. W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego przeciętne oprocentowanie było niższe o **1,32 p.p.**



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW



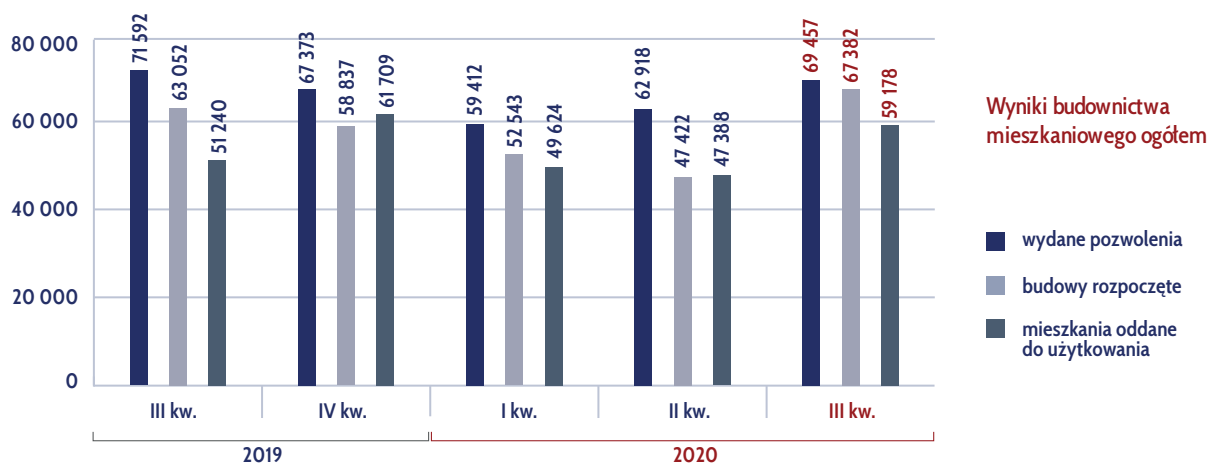
ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

# SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

## Budownictwo mieszkaniowe ogółem

Po wywołanej sytuacją pandemiczną spadkach, notowanych w II kwartale bieżącego roku, dane GUS dotyczące wyników budownictwa mieszkaniowego w Polsce w trzecim kwartale 2020 wskazują na dynamiczne wzrosty we wszystkich badanych kategoriach. W stosunku do notowań z drugiego kwartału liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła o **24,01%** i wyniosła **59 178**. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, wzrosła o **10,43%** w porównaniu do II kwartału 2020 roku i wyniosła **62 918** mieszkań, natomiast liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, wzrosła aż o **42,09%**, do **67 382**.

W porównaniu do III kwartału 2019 roku wzrost zanotowano w kategoriach mieszkań oddanych do użytkowania i mieszkań, których budowę rozpoczęto. W okresie lipiec – wrzesień bieżącego roku oddano do użytkowania o **15,49%** mieszkań więcej niż w roku poprzednim, natomiast wzrost liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, był zdecydowanie niższy i wyniósł **6,87%**. O **2,98%** niższa była natomiast liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym.



ŹRÓDŁO: GUS

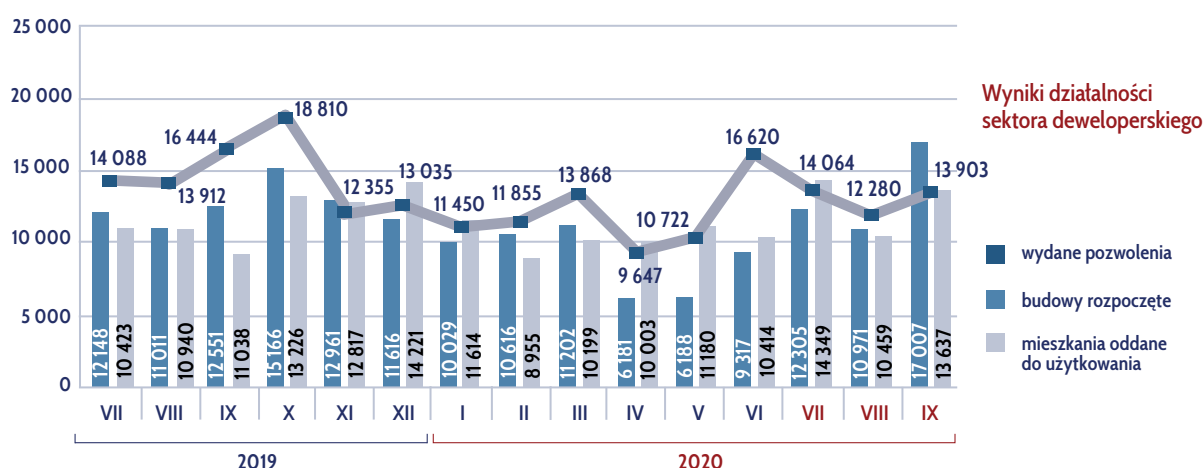
## Wyniki działalności sektora deweloperskiego

Po pesymistycznych wynikach sektora odnotowanych w drugim kwartale bieżącego roku, III kwartał 2020 przyniósł dynamiczne odbicie. Deweloperzy rozpoczęli budowę **40 283** mieszkań, a więc aż o **85,76%** więcej niż w kwartał wcześniej. Liczba mieszkań, na których budowę deweloperzy uzyskali w tym okresie pozwolenie, wyniosła **40 247**, co oznaczało wzrost o **8,60%**. Wzrost odnotowano również w kategorii mieszkań oddanych do użytkowania. W okresie lipiec – wrzesień było ich **38 445**, a zatem o **18,65%** więcej niż w okresie poprzednim.

W porównaniu do wyników osiągniętych przez sektor deweloperski w analogicznym okresie roku poprzedniego wzrosły zanotowano w kategoriach mieszkań oddanych do użytkowania oraz mieszkań, których budowę rozpoczęto. W III kwartale bieżącego roku oddano do użytkowania o **18,65%** mieszkań więcej niż rok wcześniej. W przypadku mieszkań, których budowę rozpoczęto, wzrost ten był nieco niższy i wyniósł **12,81%**. Znacząco niższa w porównaniu z wynikami z trzeciego kwartału zeszłego roku (o **9,44%**) była jednak liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia.

Warto podkreślić, że sektor deweloperski w III kwartale bieżącego roku ustanowił kwartalny rekord liczby nowo budowanych mieszkań, przekraczając liczbę **39 743** mieszkań odnotowaną w czwartym kwartale ubiegłego roku. Wynik osiągnięty przez deweloperów we wrześniu – **17 007** – to z kolei największa miesięczna liczba nowo budowanych mieszkań w historii polskiego rynku deweloperskiego. Taki wynik jednoznacznie wskazuje na bardzo optymistyczną ocenę perspektyw rynku mieszkaniowego wśród deweloperów, mimo wciąż niepewnej sytuacji epidemiologicznej i, w konsekwencji, gospodarczej.

W III kwartale 2020 roku liczba pozwoleń na budowę mieszkań uzyskanych przez deweloperów stanowiła **57,95%** wszystkich pozwoleń na budowę uzyskanych w sektorze budownictwa mieszkaniowego (mniej o **0,98 p.p.** w stosunku do poprzedniego kwartału). Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęli deweloperzy, wyniosła **59,78%** wszystkich rozpoczętych inwestycji (więcej o **14,05 p.p.**), a liczba mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów stanowiła **64,97%** wszystkich ukończonych mieszkań (mniej o **2,32 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału).

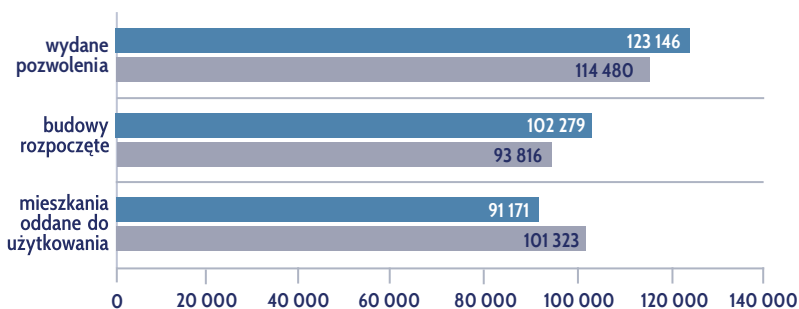


ŹRÓDŁO: GUS

	III kw. 2019	IV kw. 2019	I kw. 2020	II kw. 2020	III kw. 2020
wydane pozwolenia	44 444	44 200	37 173	37 060	40 247
budowy rozpoczęte	35 710	39 743	31 847	21 686	40 283
mieszkania oddane do użytkowania	32 401	40 264	30 768	32 110	38 445

ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności sektora deweloperskiego



Porównanie aktywności deweloperów w okresie I–III kw. 2019 r. i I–III kw. 2020 r.

■ I–II kw. 2019

■ I–II kw. 2020

ŹRÓDŁO: GUS

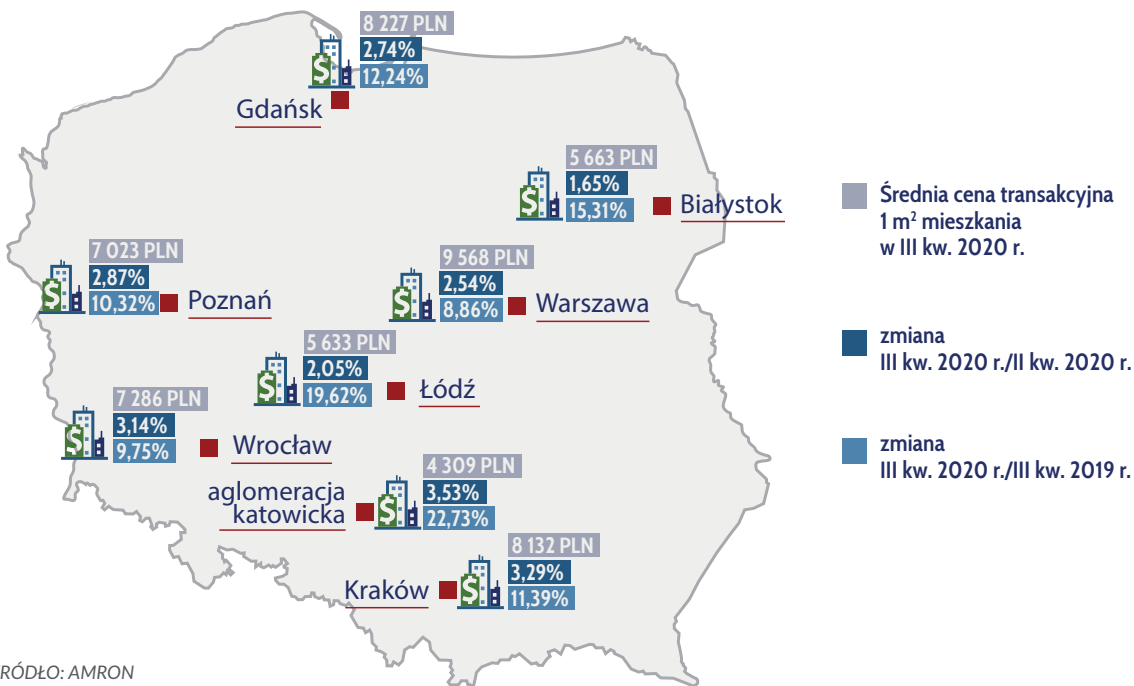
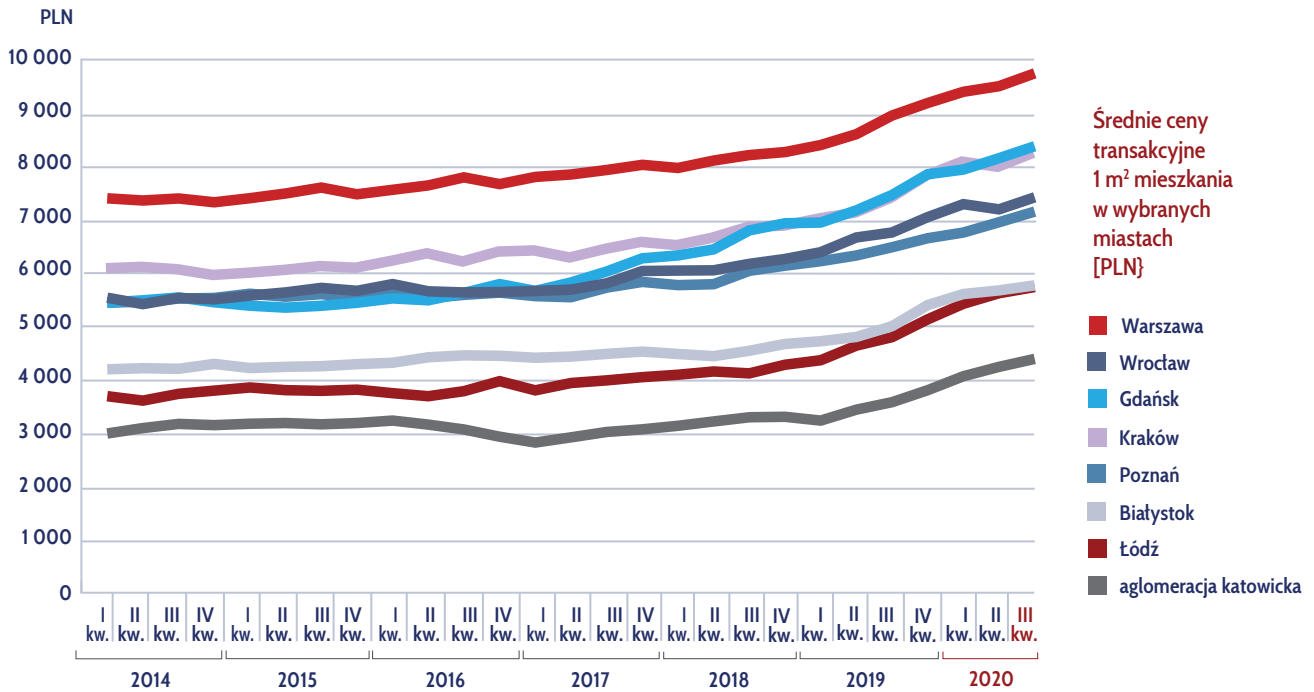
## Średnie ceny transakcyjne mieszkań

Trzeci kwartał bieżącego roku nie przyniósł znaczącej zmiany na rynku mieszkaniowym. Sytuację nadal kształtuje przede wszystkim niski poziom stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego, ograniczone zaufanie do wartości pieniądza, zwłaszcza w świetle deklaracji dotyczących ich dodruku i przyszłego poziomu deficytu budżetowego, tani kredyt hipoteczny i utrzymująca się wysoka dostępność cenowa mieszkań, a co a tym idzie duża atrakcyjność nieruchomości mieszkaniowych, w tym przede wszystkim jako przedmiotu inwestowania. O ile nie nastąpi zatem gwałtowna zmiana któregoś z powyższych czynników, trudno spodziewać się w najbliższym czasie przełamania wzrostowego trendu cen mieszkań.

W III kwartale 2020 roku odnotowano wzrosty średniej ceny transakcyjnej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania we wszystkich badanych

lokalizacjach. W aglomeracji katowickiej średnia cena 1 metra kwadratowego lokalu mieszkalnego była wyższa o **3,53%** w porównaniu do wartości notowanej w poprzednim kwartale. Wzrosty średnich cen przekraczające 3 procent odnotowano również w Krakowie (**3,29%**) oraz Wrocławiu (**3,14%**). Najniższą dynamikę wzrostu ceny średniej odnotowano natomiast w Białymstoku – **1,65%**. Średnia cena transakcyjna w Warszawie w III kwartale 2020 roku wyniosła **9 568 zł/m<sup>2</sup>** i była wyższa o **2,54%** w odniesieniu do wartości notowanej w poprzednim kwartale.

W relacji do analogicznego okresu 2019 roku, największe wzrosty przeciętnej ceny mieszkań zarejestrowano w aglomeracji katowickiej i Białymstoku – odpowiednio o **22,73%** (**798 zł/m<sup>2</sup>**) i **15,31%** (**752 zł/m<sup>2</sup>**). W Warszawie różnica ta wyniosła **8,86%** (**778 zł/m<sup>2</sup>**)



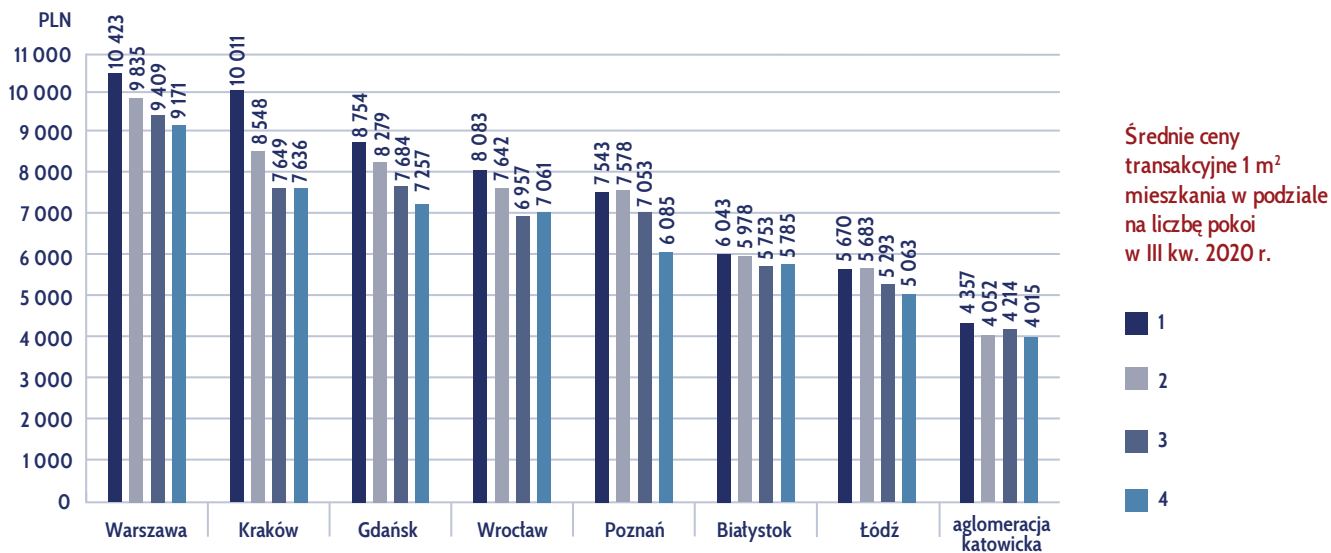
OKRES	WARSZAWA	BIAŁYSTOK	AGLOMERACJA KATOWICKA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2014	7 265	4 117	2 934	5 436	5 347	6 003	5 343	3 621
II kw. 2014	7 225	4 137	3 034	5 318	5 388	6 029	5 364	3 540
III kw. 2014	7 262	4 126	3 111	5 432	5 441	5 985	5 420	3 665
IV kw. 2014	7 192	4 216	3 088	5 406	5 352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

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

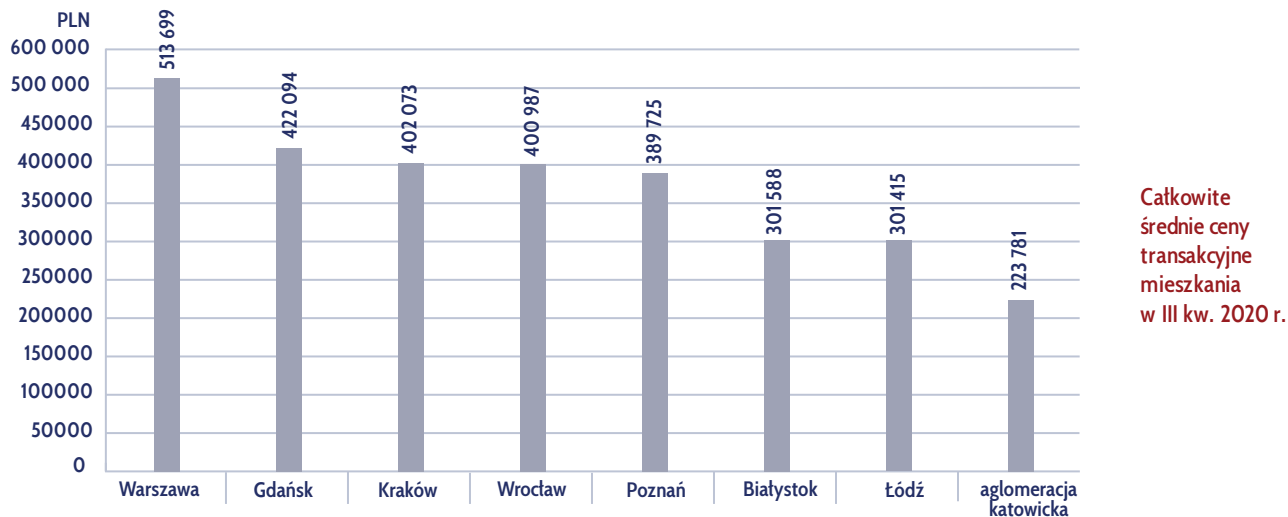
ŹRÓDŁO: AMRON

Analiza zmian średniej ceny transakcyjnej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania dla większości badanych lokalizacji wskazuje na jej silne powiązanie z liczbą pokoi w mieszkaniu. Kluczowym czynnikiem jest tu jak się wydaje 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 2020 roku średnia cena 1 metra kwadratowego kawalerki w Warszawie wyniosła **10 423 zł/m<sup>2</sup>**, mieszkania dwupokojowego – **9 835 zł/m<sup>2</sup>**, lokalu trzypokojowego – **9 409 zł/m<sup>2</sup>**, natomiast mieszkania o czterech pokojach (traktowane jako bardziej luksusowe) – **9 171 zł/m<sup>2</sup>**.



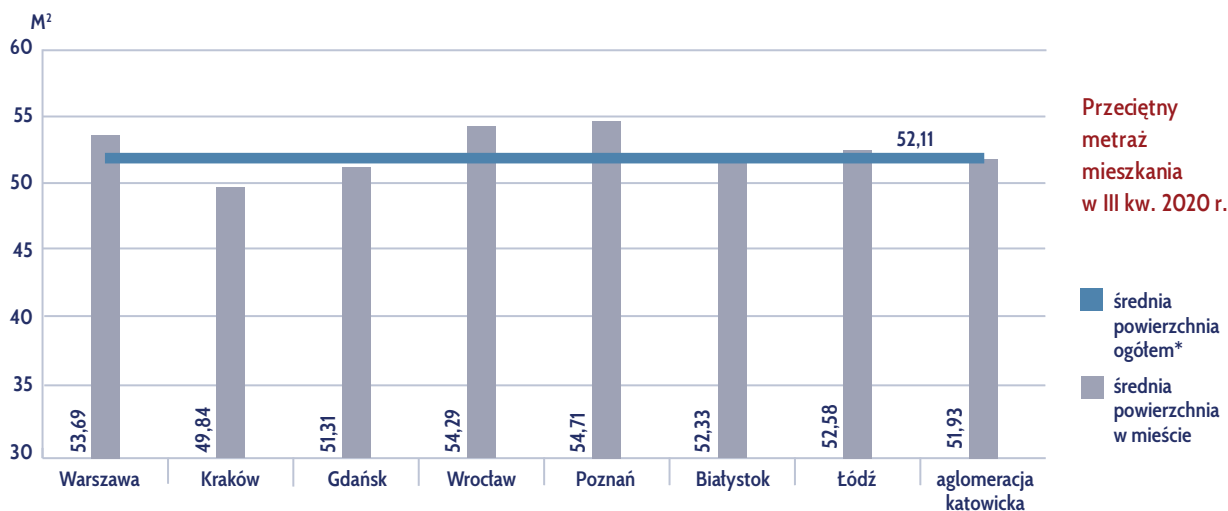
ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań, które były przedmiotem obrotu w III kwartale 2020 roku w ośmiu największych aglomeracjach Polski, nieznacznie spadła w stosunku do wartości z poprzedniego kwartału i wyniosła **52,11 m<sup>2</sup>**.

Najwyższą średnią powierzchnię sprzedanych mieszkań odnotowano w Poznaniu (**54,71 m<sup>2</sup>**) oraz we Wrocławiu (**54,29 m<sup>2</sup>**), natomiast najmniejsze mieszkania były przedmiotem obrotu w Krakowie, gdzie przeciętny metraż wyniósł **49,84 m<sup>2</sup>**.



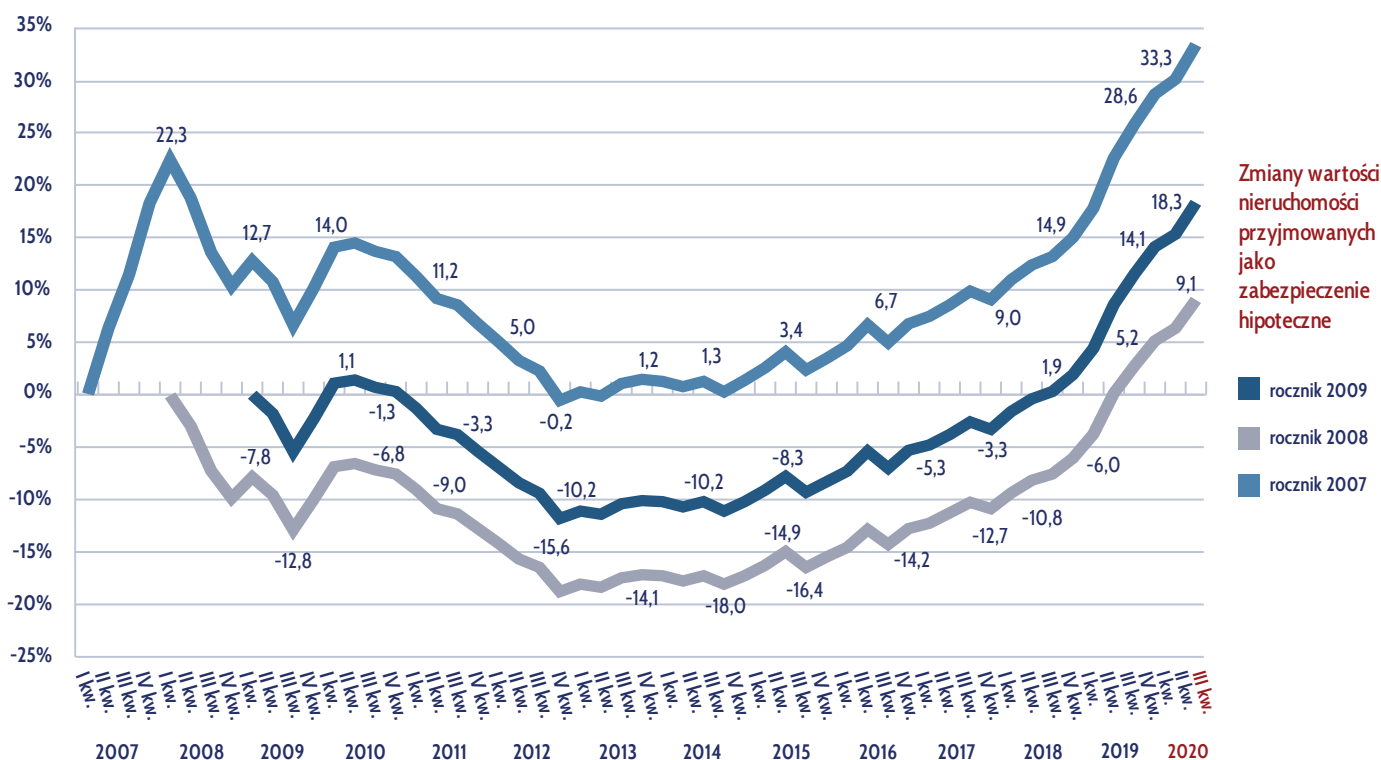
\* w ośmiu badanych lokalizacjach

ŹRÓDŁO: AMRON

## Zmiana wartości zabezpieczeń hipotecznych

Zadłużenie kredytobiorców z lat 2007 – 2009 systematycznie spada, jednak wskaźnik LtV prawie 20% kredytów walutowych (niecałe **5% ogólnej liczby kredytów**) nadal przekracza 100%, co oznacza, że sprzedaż nieruchomości stanowiących zabezpieczenie tych kredytów po obecnych cenach rynkowych nie umożliwi spłaty pozostałej kwoty do spłaty. W celu weryfikacji wpływu notowań 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 2020 roku utrzymał się trend wzrostowy przeciętnej ceny transakcyjnej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w Warszawie, co wpłynęło na poprawę sytuacji kredytobiorców z lat 2007 – 2009. Obecnie wartość tych nieruchomości, które stanowią zabezpieczenie hipoteczne kredytów zaciągniętych w I kwartale 2007 roku jest wyższa o **33,3%**, co oznacza wzrost o **3,3 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Wartość mieszkań będących zabezpieczeniem kredytów mieszkaniowych udzielonych w I kwartale 2009 roku w badanym kwartale przewyższyła cenę zakupu o **18,3%** (więcej o **2,9 p.p.** w stosunku do IV kwartału 2019 roku), natomiast wartość mieszkań kupionych w I kwartale 2008 roku była wyższa od ceny zakupu o **9,1%** (o **2,7 p.p.** więcej niż w poprzednim kwartale).



ŹRÓDŁO: AMRON

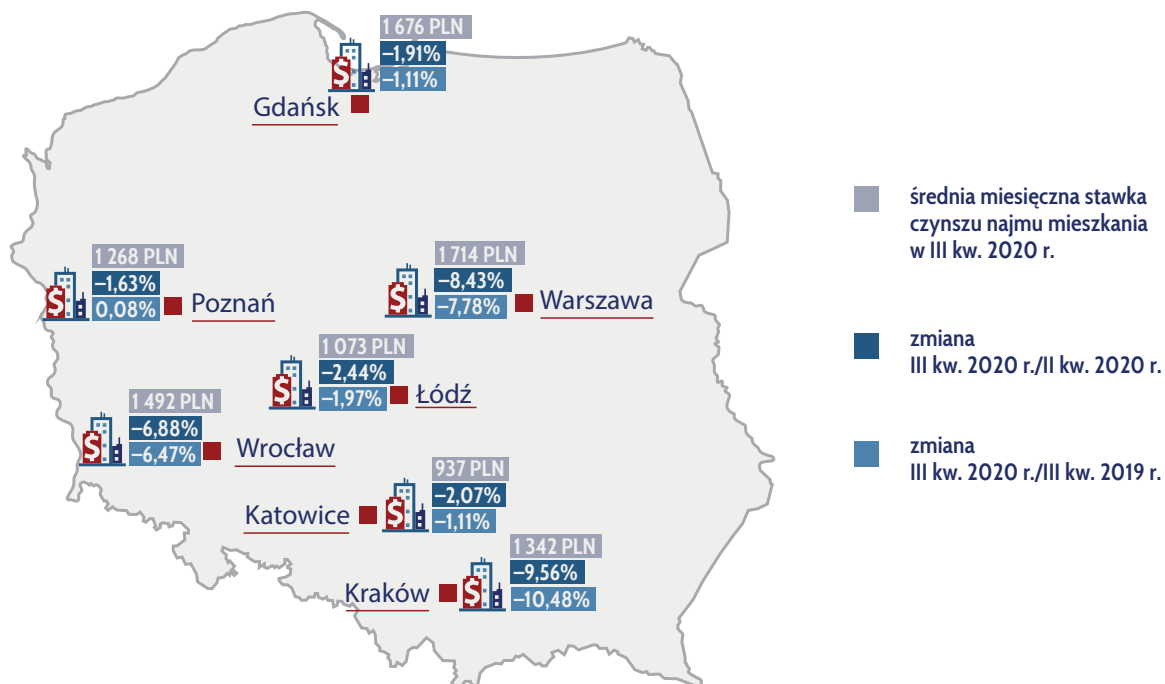
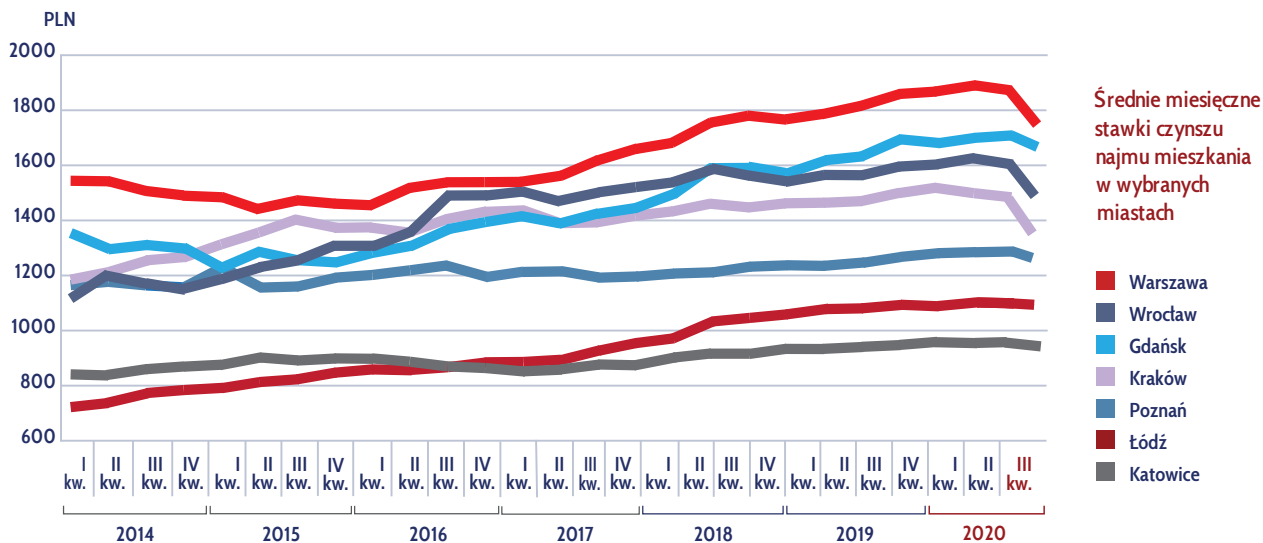
## Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

Rynek najmu mieszkań jako pierwszy odczuł skutki pandemii koronawirusa. Przejście większości uczelni na tryb zajęć zdalnych lub częściowo zdalnych, praca zdalna, którą wprowadziła większość firm i ograniczenia w ruchu turystycznym wpłynęły na zdecydowane obniżenie popytu na mieszkania do wynajęcia. Dane z III kwartału bieżącego roku pokazują wyraźnie skalę wpływu pandemii na rynek najmu mieszkań. Poza zmianami wysokości czynszu, na rynku odnotowujemy również wyraźne zmiany strukturalne popytu na mieszkania do wynajęcia. Najemcy wykorzystując gotowość części wynajmujących do obniżenia czynszów zdecydowali się na przeprowadzki do mieszkań większych (zwykle z kawalerek do mieszkań 2 pokojowych), poprawiając tym samym standard mieszkania bez istotnego podniesienia kosztów i przenosząc popyt na inny segment rynku.

Mimo znacznej dynamiki zmian zachodzących na rynku najmu, w tym przede wszystkim zmian wysokości czynszów, należy się spodziewać, że będą one miały charakter przejściowy i relatywnie krótkotrwały.

We wszystkich badanych lokalizacjach zanotowaliśmy w tym okresie spadek średniej wysokości czynszu, przy czym z najgłębszym spadkiem mieliśmy do czynienia na dwóch największych rynkach w Polsce. Średni czynsz najmu mieszkania w Warszawie w III kwartale 2020 roku wyniósł **1 714 zł** i był niższy od notowanego kwartał wcześniej o **158 zł (8,43%)**. Z jeszcze głębszym spadkiem mieliśmy do czynienia w Krakowie. Przeciętny czynsz w III kwartale bieżącego roku wyniósł tu **1 324 zł**, co stanowiło spadek o **9,56%** wobec wartości notowanych kwartał wcześniej. We Wrocławiu notowany w III kwartale przeciętny czynsz był niższy niż kwartał wcześniej o **6,88%** i wyniósł **1 492 zł**.

Zdecydowanie mniejsze spadki stawek czynszów odnotowaliśmy w tym okresie w Poznaniu i Gdańsku – odpowiednio o **1,63%** i **1,91%**. Przeciętne stawki czynszu w III kwartale bieżącego roku wyniosły tam **1 268 zł** (Poznań) i **1 676 zł** (Gdańsk). W pozostałych miastach doszło do spadków nieprzekraczających **2,5%**. W Łodzi przeciętny czynsz wyniósł **1 073 zł** (spadek o **2,44%**), a w Katowicach **937 zł** (spadek o **2,07%**).



ŹRÓDŁO: AMRON

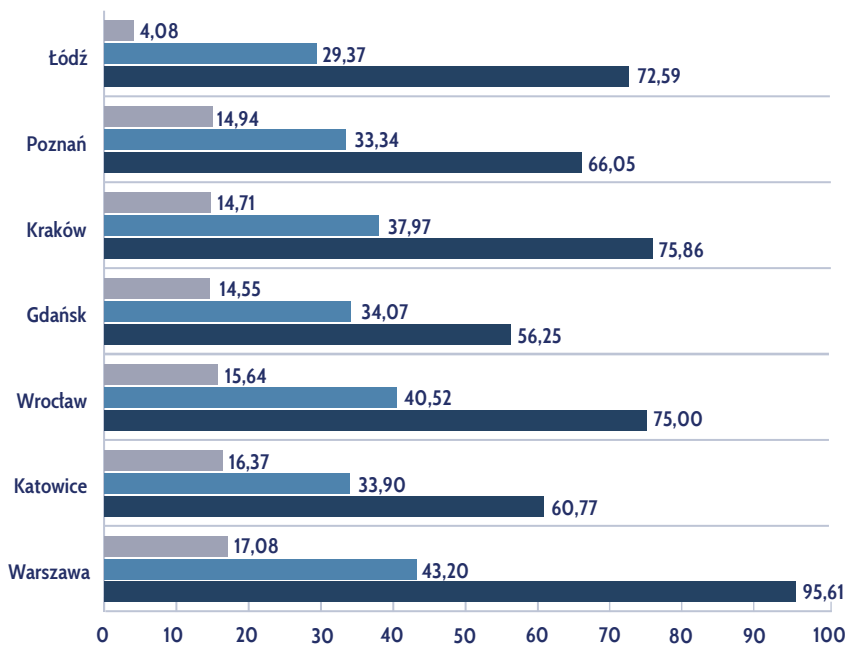
OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCLAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2014	1 544	841	1 116	1 353	1 185	1 165	722
II kw. 2014	1 543	837	1 205	1 295	1 212	1 177	737
III kw. 2014	1 507	862	1 172	1 311	1 255	1 164	773
IV kw. 2014	1 491	869	1 152	1 302	1 265	1 157	784
I kw. 2015	1 486	876	1 187	1 229	1 313	1 228	791
II kw. 2015	1 440	905	1 230	1 290	1 356	1 156	813
III kw. 2015	1 472	891	1 254	1 256	1 404	1 160	823
IV kw. 2015	1 461	899	1 314	1 246	1 373	1 192	847
I kw. 2016	1 455	899	1 307	1 282	1 375	1 202	859
II kw. 2016	1 518	887	1 358	1 305	1 357	1 219	857
III kw. 2016	1 538	870	1 494	1 368	1 405	1 237	867
IV kw. 2016	1 539	864	1 490	1 394	1 431	1 194	884
I kw. 2017	1 540	852	1 505	1 416	1 438	1 214	886
II kw. 2017	1 559	859	1 470	1 389	1 390	1 216	894
III kw. 2017	1 617	877	1 502	1 424	1 393	1 207	927
IV kw. 2017	1 659	874	1 521	1 445	1 417	1 196	955
I kw. 2018	1 682	902	1 537	1 495	1 433	1 196	972
II kw. 2018	1 755	917	1 589	1 592	1 462	1 211	1 033
III kw. 2018	1 780	915	1 563	1 594	1 447	1 232	1 046
IV kw. 2018	1 767	934	1 542	1 571	1 462	1 237	1 059
I kw. 2019	1 787	933	1 565	1 620	1 464	1 236	1 078
II kw. 2019	1 816	941	1 564	1 632	1 470	1 246	1 083
III kw. 2019	1 859	948	1 596	1 695	1 499	1 267	1 094
IV kw. 2019	1 868	959	1 604	1 680	1 519	1 282	1 088
I kw. 2020	1 891	955	1 627	1 700	1 499	1 285	1 103
II kw. 2020	1 872	957	1 603	1 709	1 484	1 288	1 099
III kw. 2020	1 714	937	1 492	1 676	1 342	1 268	1 073

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

ŹRÓDŁO: AMRON

Zmiany zachodzące na rynku najmu mieszkań wpłynęły również na poziom zróżnicowania czynszów w poszczególnych lokalizacjach. Podobnie jak w poprzednich kwartałach, w III kwartale 2020 największą różnicę pomiędzy minimalną i maksymalną stawką miesięcznego czynszu najmu mieszkania (na podstawie umów obowiązujących w III kwartale 2020 roku) zanotowano w Warszawie – **4 120 zł**. Znamienne jest jednak to, że różnica ta jest o ponad połowę mniejsza od notowanej w poprzednim kwartale (**9 100 zł**). Z podobnym

zjawiskiem mamy również do czynienia na innych rynkach. Rozpiętość cenowa notowana w Krakowie spadła z **2 200 zł** w II kwartale 2020 do **1 450 zł** obecnie. W Gdańsku zanotowano natomiast spadek z **2 100 zł** do **1 300 zł**. Spośród siedmiu badanych miast, w III kwartale bieżącego roku najtaniej można było wynająć mieszkanie w Łodzi i w Katowicach, gdzie minimalny czynsz wyniósł w przypadku obu miast **700 zł** miesięcznie. Najwyższą stawkę czynszu zarejestrowano w Warszawie – wyniosła ona **5 000 zł** miesięcznie.



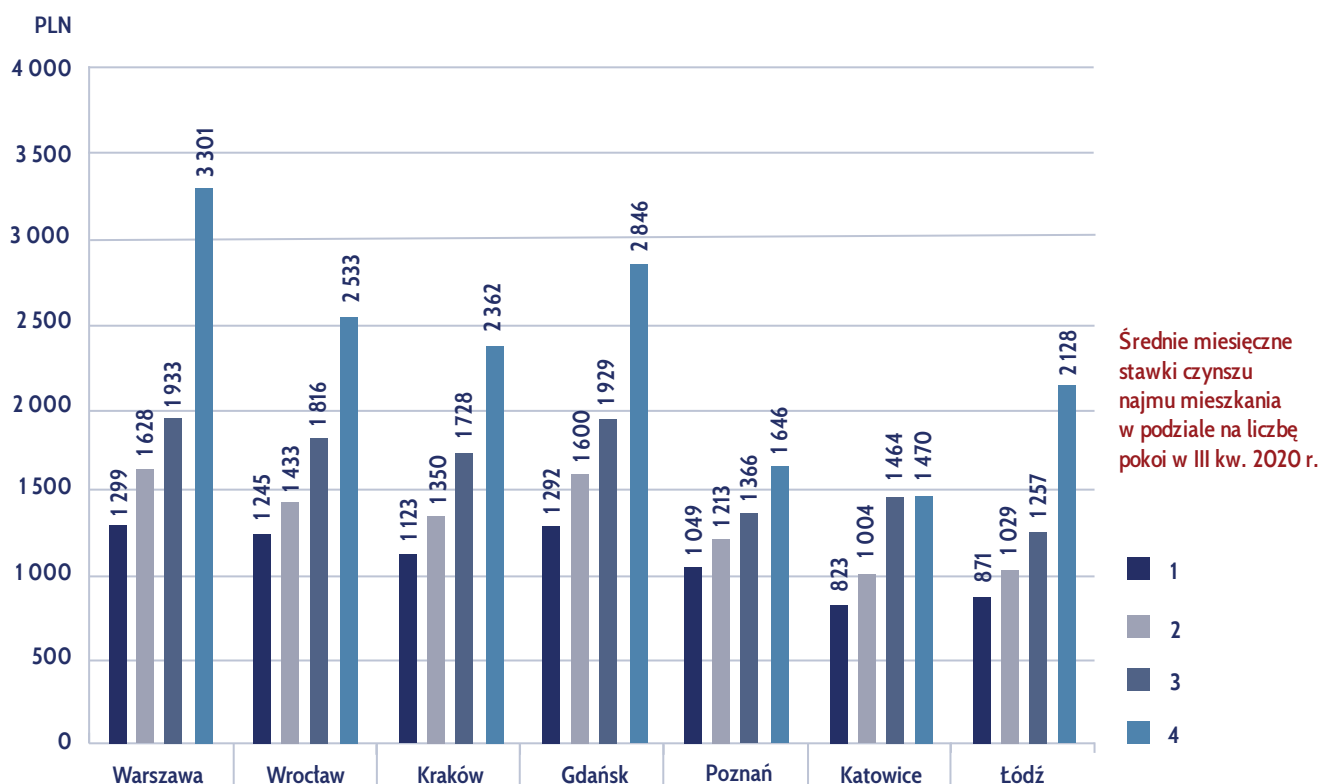
Rozpiętość miesięcznych stawek czynszu najmu mieszkania w III kw. 2020 r.

Minimalna  
Średnia  
Maksymalna

ŹRÓDŁO: AMRON

Największe kwartalne spadki przeciętnego miesięcznego czynszu najmu zanotowano w III kwartale 2020 roku w przypadku dwupokojowych mieszkań w Łodzi (spadek o **15,4%** tj. o **188 zł**), trzypokojowych lokali w Warszawie (spadek o **15,1%**, czyli o **343 zł**) oraz jednopokojowych mieszkań w Poznaniu – spadek o **14,7%**, do **1049 zł**. Najgłębsze spadki czynszów we wszystkich badanych lokalizacjach poza Gdańskiem odnotowano w kategoriach mieszkań dwupokojowych i kawalerek. W przypadku mieszkań większych spadki miały znacznie mniejszą dynamikę, a w kategorii mieszkań 4 pokojowych w Katowicach i Łodzi zanotowano nawet niewielkie wzrosty – odpowiednio o **1,17%** i **2,53%**.

Najwyższe średnie stawki czynszu najmu mieszkań niezależnie od liczby pokoi zanotowano w Warszawie. W I kwartale 2020 roku za najem kawalerki w Warszawie trzeba było zapłacić średnio **1 299 zł** miesięcznie, za najem mieszkania dwupokojowego – **1 628 zł**, mieszkanie trzypokojowe to wydatek rzędu **1 933 zł** miesięcznie, a czteropokojowe – **3 301 zł**. Najniższe przeciętne stawki czynszu najmu mieszkań jednopokojowych, dwupokojowych oraz czteropokojowych zanotowano w Katowicach (odpowiednio **823 zł**, **1 004 zł** i **1 470 zł**), zaś najem mieszkań trzypokojowych był najtańszy w Łodzi (**1 257 zł**).



ŹRÓDŁO: AMRON

Niniejsza analiza została przeprowadzona w oparciu o dane o stawkach czynszu wprowadzone do bazy danych Systemu AMRON m.in. przez firmę Mzuri Sp. z o.o., lidera na polskim rynku zarządzania najmem prywatnym.

Badanie oparte zostało na miesięcznych kwotach należnych wynajmującym przed opodatkowaniem, bez uwzględniania czynszu dla administracji, wynagrodzenia podmiotów zarządzających najmem, bez prognozowanych i bieżących opłat za media i tym podobnych kosztów dodatkowych najmu.



## KOMENTARZ PARTNERA



### *Krzysztof Bystrosz*

*Dyrektor ds. projektów strategicznych  
w Mzuri Sp. z o.o.*

Trzeci kwartał 2020 roku przyniósł dalsze spadki cen stawek najmu. Jest to kontynuacja spadków z poprzedniego kwartału, kiedy poprzez panującą pandemię koronawirusa pojawił się pierwszy, całkowity lockdown w Polsce. W miesiącach letnich odnotowaliśmy największy współczynnik pustostanów od początku monitoringu rynku. Przed wszystkim, było to spowodowane brakiem popytu wśród dwóch grup docelowych – studentów oraz pracowników zagranicznych. Duża liczba obcokrajowców zwolniła wynajmowane lokale. Ich powrót do rodzinnych krajów był wymuszony brakiem pracy na miejscu oraz perspektywą pozostania w okresie szalejącej pandemii z dala od swoich bliskich. Natomiast studenci, aż do rozpoczęcia roku akademickiego, nie mieli pewności jaki system nauki (stacjonarny czy zdalny) przyjmie ich szkoła. Z tego powodu znaczna część zajmowanych przez nich lokali została zwolniona.

Zainteresowanie wynajmem lokali wzrosło pod koniec sierpnia i we wrześniu. Wtedy rozpoczął się rok szkolny oraz rozpoczęło się luzowanie gospodarki. Niektóre ośrodki akademickie podjęły decyzję o wprowadzeniu zajęć stacjonarnych. Studenci zaczęli wynajmować kwatery. Poziom zainteresowania najmem był jednak zdecydowanie mniejszy niż w latach poprzednich. Stan ten

wymusił kolejną korektę cen najmów oraz podjęcie przez Mzuri nowych, niestosowanych dotychczas, działań związanych z poszukiwaniem najemców. W tym czasie wielu właścicieli, którzy dotychczas swoje nieruchomości wynajmowali samodzielnie, zdecydowało się na przekazanie ich pod opiekę firmie Mzuri.

Przed nami niezwykle interesujący okres na rynku wynajmu w Polsce. Od października rząd wprowadza stopniowy lockdown, który systematycznie, na raty, zamraża poszczególne części gospodarki. Spodziewam się, że przyczyni się to do dalszych korekt cen najmów. Obecnie mija kolejny miesiąc spowolnienia w gospodarce i inwestorom, którzy posiadają kredyty zainwestowane w nieruchomości może kończyć się płynność, niezbędna do ich utrzymania. Należy również pamiętać o najemcach, którzy na wiosnę utracili pracę, a co za tym idzie, główne źródło dochodów. Ta grupa dopiero teraz straci prawo do zasiłków z urzędów pracy.

---

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



## KOMENTARZ EKSPERTA

prof. Jacek Łaszek

*Szkoła Główna Handlowa*

Co nam zostanie z tych lat ???

Co prawda, jak dotąd pandemia i związany z nią kryzys gospodarczy mają się na świecie zupełnie dobrze, jednak koronawirus, mimo że niebezpieczny, nie jest dżumą ani ebolą i prędzej czy później przeminie. Również zjawiska gospodarcze czy szerzej polityczno – gospodarcze powielają raczej historyczne schematy i wpisują się w elementarne doświadczenia kryzysowe opisywane w podręcznikach makroekonomii oraz znane z historii gospodarczej. Upadają rządy, które zlekceważyły pandemię lub po prostu nie miały szczęścia. Konsekwencją kryzysowego finansowania gospodarek poprzez dług i druk papierowego pieniądza jest wzrost cen aktywów, gdyż inwestorzy poszukują bezpiecznej przystani dla swoich majątków, zwłaszcza tych ulokowanych w instrumentach finansowych. Można się też spodziewać znacznej inflacji po pokonaniu wirusa, gdyż wydaje się wątpliwe, aby banki centralne zaabsorbowały wydrukowane pieniądze i wystawiły zadłużonym rządów za to dodatkowy rachunek. A ceny zależą przecież od ilości pieniądza, którego przybyło bardzo dużo i jego szybkości obrotu, która obecnie jest podręcznikowo kryzysowa, czyli bardzo niska (pułapka płynności). Te zjawiska, czy raczej obawy przed przyszłą inflacją, są głównym czynnikiem napędzającym popyt deweloperom, w tym naszym krajowym pomimo wysokich i rosnących cen mieszkań.

Znacznie ciekawsze jest jednak pytanie, czy ten kryzys, tak jak większość takich zdarzeń, odciśnie swoje piętno na gospodarce światowej, w tym na sektorze nieruchomości. Wielki Kryzys przyniósł odrzucenie mitu samoregulacji gospodarczej i politykę opartą na rewolucji keynesowskiej, z czasem doprowadzoną przez polityków do swojej karykatury. Co ciekawe, w tym kryzysie mieliśmy też liczne wątki nieruchomościowe, w tym bankructwa banków udzielających kredytów balonowych, które zostały uznane za bardzo ryzykowny instrument kredytowy i zastąpione, wdrożonym przez państwo, długookresowym kredytem hipotecznym.

Ostatni, tzw. drugi wielki kryzys, nomen omen nieruchomościowy nauczył nas co najmniej kilku lekcji, z tego dwóch najważniejszych. Pierwsza to, że nie należy wierzyć w samoregulację sektora – stąd mamy nadzór makroostrożnościowy. Druga to, że jak już dopuścimy do problemów w sektorze bankowym, to w żadnym przypadku nie wolno bankrutować banków.

Współczesna zaawansowana i zglobalizowana gospodarka opierała się w coraz większym zakresie na produkcji usług, które były wytwarzane w szybko rosnących metropoliach. Produkcję dóbr materialnych alokowano do krajów niżej rozwiniętych. W konsekwencji szybko rósł popyt na powierzchnię biurową oraz popyt mieszkaniowy w tych miastach ze strony ludności migrującej z mniejszych miejscowości. Te zjawiska gwałtownie przyspieszały. Pandemia pokazała efektywność nowych technologii pracy zdalnej redefiniując popyt mieszkaniowy (większe mieszkania, dostosowane do pracy, ale niekoniecznie blisko centrum) i równoległe popyt na powierzchnię biurową. Wymuszony e-commerce stworzył potężną konkurencję dla szybko rozwijających się centrów handlowych. W konsekwencji, zwłaszcza w sektorze nieruchomości komercyjnych, kryzys może odesłać na śmietnik historii znaczący majątek nieruchomościowy. Na naszym krajowym podwórku część inwestorów zauważyła tę tendencję, stąd niewielka zmiana popytu w kierunku mieszkań większych. Trudno jednak ocenić, czy to już nowa tendencja. To co widać, to przyspieszone zmiany projektów biurowych na mieszkaniowe, co czasami kreuje potworki. Przed nami zapewne jeszcze problem jak zagospodarować część Galerii Handlowych, zresztą już przekształcanych w Centra Wielofunkcyjne. Zapowiada się ciekawy czas na rynku komercyjnym.

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



## System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami

System AMRON to działająca od 16 lat, wystandaryzowana, ogólnopolska baza danych o cenach i wartościach nieruchomości wyposażona w zaawansowane funkcjonalności raportujące i analityczne, umożliwiające badanie i monitorowanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości. System powstał w roku 2004 jako odpowiedź sektora bankowego na wymogi nadzorcze związane z zarządzaniem ryzykiem kredytowym, a od roku 2010 dostępny jest dla wszystkich uczestników rynku obrotu nieruchomościami.

W tym okresie pozyskaliśmy prawie 3,5 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 63 tysiące wycen nieruchomości. Prowadzona przez Centrum AMRON Platforma Wsparcia Kredytobiorcy oferuje bankom i ich klientom profesjonalne wsparcie w procesie dobrowolnej sprzedaży nieruchomości dla spłaty nieregularnych kredytów hipotecznych.



## System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości

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

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



## Jerzy Ptaszyński

*Dyrektor Działu Badań  
i Obsługi Rynku Nieruchomości  
Centrum AMRON*

### O Raporcie AMRON-SARFiN

Raport został opracowany przez Centrum AMRON we współpracy z Komitetem ds. Finansowania Nieruchomości ZBP, prof. SGH Jackiem Łaszkiem i Mzuri Sp. z o. o. pod redakcją Jerzego Ptaszyńskiego ([jerzy.ptaszynski@amron.pl](mailto:jerzy.ptaszynski@amron.pl)). Dane oraz komentarze zostały przygotowane przez zespoły AMRON i SARFiN: Agnieszkę Pilcicką ([agnieszka.pilcicka@amron.pl](mailto:agnieszka.pilcicka@amron.pl)), Jerzego Ptaszyńskiego ([jerzy.ptaszynski@amron.pl](mailto:jerzy.ptaszynski@amron.pl)), Bolesława Melucha ([boleslaw.meluch@zbp.pl](mailto:boleslaw.meluch@zbp.pl)) oraz Martę Polkowską ([marta.polkowska@amron.pl](mailto:marta.polkowska@amron.pl)).

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

### Centrum AMRON

ul. Leona Kruczkowskiego 8  
00-380 Warszawa  
[www.amron.pl](http://www.amron.pl)  
[raport@amron.pl](mailto:raport@amron.pl)