Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych
i cenach transakcyjnych nieruchomości

2 / 2023

CENTRUM AMRON

ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Raport nr 56
Data publikacji: 29 sierpnia 2023 r.

ROZDZIAŁ 1

3 RAPORT W LICZBACH

4 WSTĘP

7 ANALIZA OTOCZENIA RYNKOWEGO

ROZDZIAŁ 2

8 SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

8 CZYNNE KREDYTY MIESZKANIOWE

8 ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

9 NOWO UDZIELONE KREDYTY MIESZKANIOWE

10 KREDYTY O OKRESOWO STAŁEJ STOPIE PROCENTOWEJ

10 WALUTA KREDYTU

11 JAKOŚĆ PORTFELA KREDYTOWEGO

12 ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU

13 STRUKTURA WYSOKOŚCI KREDYTU

14 STRUKTURA WSKAŹNIKA LTV

15 OKRES KREDYTOWANIA

16 INDEKS DOSTĘPNOŚCI MIESZKANIOWEJ M3

17 ŚREDNIE MARŻE ORAZ OPROCENTOWANIE KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

ROZDZIAŁ 3

18 SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

18 BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE OGÓŁEM

19 WYNIKI DZIAŁALNOŚCI SEKTORA DEWELOPERSKIEGO

20 WPŁYW PROGRAMU „BEZPIECZNY KREDYT 2%" NA POZIOM CEN OFERTOWYCH MIESZKAŃ

20 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ

24 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ W MNIEJSZYCH MIASTACH POLSKI

ROZDZIAŁ 4

28 ŚREDNIE STAWKI CZYNSZU NAJMU MIESZKAŃ

31 KOMENTARZ EKSPERTA

33 SYSTEM ANALIZ I MONITOROWANIA RYNKU OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

33 SYSTEM ANALIZ RYNKU FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

RAPORT W LICZBACH

478,634 mld zł

ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana II kw. 2023/I kw. 2023

1,42 % ↘

2,303 mln	liczba czynnych umów kredytowych	1,07% ↘
30 798	liczba umów zawartych	40,19% ↗
11,300 mld zł	wartość umów zawartych	51,22% ↗
366 139 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	7,87% ↗
137,447 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	1,23 pkt. ↘
22,57%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	3,79% ↗
98,53%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,22pkt. proc. ↗
56,04%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	0,95 pkt. proc. ↘
12 036 zł	średnia cena transakcyjna 1 m² mieszkania w Warszawie	2,84% ↗
2 247 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	0,72% ↘

> OD MOMENTU OGŁOSZENIA PROGRAMU „BEZPIECZNY KREDYT 2%” W POŁOWIE GRUDNIA 2022 R., CENY OFERTOWE MIESZKAŃ ROSNĄ Z MIESIĄCA NA MIESIĄC. W WARSZAWIE WZROST CEN OFERTOWYCH W OKRESIE OD GRUDNIA 2022 R. DO CZERWCA 2023 ROKU PRZEKROCZYŁ POZIOM 10%.

dr Jacek Furga

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

Szanowni Państwo,

to już pięćdziesiąta szósta edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich. Przez 14 lat systematycznie, co kwartał, dostarczamy Państwu aktualne informacje o akcji kredytowej polskich banków w obszarze finansowania nieruchomości mieszkaniowych oraz o trendach i cenach transakcyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W najnowszej edycji Raportu prezentujemy niezwykle interesujące wyniki drugiego kwartału 2023 roku w odniesieniu do wyników z poprzednich kwartałów.

Zaobserwowany już w pierwszym kwartale br. zwrot trendów spadkowych w akcji kredytowej jednoznacznie potwierdzają wyniki drugiego kwartału. Po pięciu kwartałach dynamicznych spadków akcji kredytowej, pierwszy kwartał roku 2023 przyniósł wzrosty zarówno liczby, jak i wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych, które zostały wzmocnione w II kwartale. Jednak skala kredytowania hipotecznego pozostaje nadal na bardzo niskim poziomie, a wysoką dynamikę wzrostów przypisać należy przede wszystkim efektowi bazy, czyli katastrofalnym wynikom roku 2022.

Na to ożywienie rynku kredytowego wpłynęło konsekwentne stanowisko Rady Polityki Pieniężnej, która od września utrzymuje stabilny poziom stopy referencyjnej NBP w wysokości 6,75%, co skutkowało stopniowym spadkiem wartości wskaźnika WIBOR 3M do poziomu 6,90% na koniec drugiego kwartału. Średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego na koniec czerwca 2023 roku wyniosło 8,77%, czyli o 0,29 p.p. mniej niż przed rokiem. Kolejnym impulsem sprzyjającym powrotowi do rozważań o kredycie było zweryfikowanie przez Komisję Nadzoru Finansowego swojego stanowiska z marca 2022 i obniżenie, w lutym 2023 roku, wysokości buforu dla badania zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców z poziomu 5% do 2,5% dla kredytów o okresowo stałej stopie procentowej. Podejmowaniu decyzji o zaciąganiu kredytu mieszkaniowego sprzyja psychologiczne oswojenie się z co prawda wysokim, lecz stabilnym poziomem inflacji i stóp procentowych, zwłaszcza w kontekście pojawiających się w wypowiedziach m.in. Członków Rady Polityki Pieniężnej sygnałów o możliwej w najbliższych miesiącach pierwszej obniżce stóp procentowych NBP. Nie bez znaczenia jest również wzrost wynagrodzeń.

W II kwartale 2023 roku liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 30 798, czyli o 40,19% więcej w porównaniu do poprzedniego kwartału, a ich wartość wyniosła 11,3 mld zł, co oznacza wzrost o 51,22%. Oczywiście w relacji analogicznego okresu ubiegłego roku, to nadal są liczby niższe. Historycznie rekordową wartość osiągnęła natomiast średnia wartość kredytu mieszkaniowego ogółem notowana w II kwartale 2023 roku na poziomie 366 139 zł. Poprzedni rekord padł w I kwartale 2022 roku z wynikiem 353 727 złotych.

O trwałym ożywieniu rynku kredytowego zadecydował również rządowy program „Bezpieczny kredyt 2%". Ci, którzy nie mieli szans na skorzystanie z tego programu wyprzedzająco sięgali po komercyjny kredyt hipoteczny, chcąc zdążyć z wyborem mieszkania i zapłacić jeszcze w miarę rozsądną cenę.

Nadal obserwowaliśmy wyższy poziom spłat czynnych kredytów niż nowo udzielanych. II kwartał 2023 roku był szóstym z kolei okresem kurczenia się portfela kredytów hipotecznych obsługiwanych przez banki. Całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych na koniec II kwartału br. wyniósł 478,634 mld zł, co oznacza ubytek względem rekordowego poziomu z końca roku 2021 o prawie 7%. Liczba czynnych umów kredytowych spadła w tym samym okresie z 2,548 tys. do 2,303 tys. Oznacza to spadek o 10,68%, czyli nominalnie o ponad 246 tys. kredytów.

Sektor mieszkaniowy, który osiągnął w słabym dla sektora bankowego roku 2022 bardzo dobre wyniki, oddając do użytkowania rekordową liczbę ponad 238 tys. nowych mieszkań i domów jednorodzinnych, wykazywał podobnie jak w I kwartale ostrożność inwestycyjną. Co prawda w stosunku do notowań z I kwartału, wskaźniki mieszkaniowe w II kwartale wzrosły, ale w porównaniu do II kwartału 2022 roku liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, była niższa o 29,20% a liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie o 35,46%. Natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania była wyższa o 3,31% niż rok wcześniej.

Po wysokich wzrostach cen transakcyjnych w I kwartale 2023 roku, analizowany okres II kwartału cechowały wzrosty nieco niższe. Największy wzrost średniej ceny transakcyjnej zanotowano w II kwartale 2023 roku w Warszawie – 2,84%. Dużo niższe wzrosty cen zanotowano we Wrocławiu (o 0,73%) i Łodzi (o 1,01%). W pozostałych miastach objętych analizą odnotowaliśmy niewielkie spadki średnich cen – w Gdańsku o 1,83%, w Poznaniu o 1,61% i Krakowie o 0,24%. W relacji do analogicznego okresu 2022 roku, największe wzrosty przeciętnej ceny mieszkań zarejestrowano w Warszawie (o 6,99%), Wrocławiu (o 4,93%) i Krakowie (3,51%). Niewielki spadek zanotowano natomiast w Łodzi – 0,14%.

Po pierwszym miesiącu funkcjonowania programu „Bezpieczny kredyt 2%" rozgorzała dyskusja, czy ten program miał wpływ na wzrost cen mieszkań, czy też nie. Oczywiście w analizie cen transakcyjnych w II kwartale 2023 roku tego efektu wzrostu cen jeszcze nie mamy szans zaobserwować, bo pierwsze transakcje finansowane tym kredytem miały miejsce dopiero w lipcu 2023 roku. Dlatego też temu tematowi poświęciliśmy nowy fragment naszego Raportu, w którym analizujemy zmiany cen ofertowych na rynku mieszkaniowym. I tutaj wyraźnie obserwujemy, że im bliżej uruchomienia programu, tym bardziej widoczny był jego wpływ na ceny ofertowe. Od momentu ogłoszenia programu w połowie grudnia 2022 r. ofertowe ceny mieszkań rosną z miesiąca na miesiąc. W Warszawie wzrost cen ofertowych w okresie od grudnia 2022 r. do czerwca 2023 roku przekroczył poziom 10%. Zjawisko to potwierdza też analiza zmiany liczby ofert ze zmianą ceny ofertowej. Podobne wyniki uzyskamy analizując rynek krakowski, czy gdański.

Drugi kwartał 2023 roku przyniósł natomiast stabilizację sytuacji na rynku najmu dzięki wzrostowi liczby ofert mieszkań do wynajęcia. W rezultacie obserwowaliśmy niewielkie spadki wysokości czynszów na większości rynków objętych analizą. Najwyższy spadek wobec poziomu czynszów notowanego w poprzednim kwartale odnotowano w Łodzi – o 1,88%. Wolniej spadały stawki czynszu w Warszawie – o 0,72%. Wzrosty średniego czynszu najmu notowano w tym okresie w Krakowie – o 0,31% i Katowicach – o 2,62%.

Jeśli chodzi o prognozy dla rynku kredytowego, to być może dzięki zainteresowaniu programem „Bezpieczny Kredyt 2%" sektor bankowy osiągnie wynik zbliżony do wyniku z fatalnego roku 2022.

Należy podkreślić, że program „Bezpieczny kredyt 2%" oznacza powrót rządu do myślenia o wspieraniu dążeń Polaków do własności mieszkaniowej, po nieudanym eksperymencie z mieszkaniami na wynajem w ramach programu „Mieszkanie Plus". Niestety to kolejny dowód na brak stabilności i konsekwencji działań oraz braku analizy ich skutków. Po pierwszym miesiącu funkcjonowania programu „Bezpieczny kredyt 2%" można stwierdzić, że ten fajerwerk wypalił. Rząd zachwyca się skalą

zainteresowania w sięganiu po tani (dofinansowywany przez resztę obywateli) kredyt mieszkaniowy, co zwłaszcza w przededniu wyborów parlamentarnych, nie dziwi.

Na pozytywną ocenę zasługuje drugi element Programu Pierwsze Mieszkanie – Konto Mieszkaniowe. Wykorzystano w tym instrumencie rekomendowane przez wiele lat przez Związek Banków Polskich zniesienie podatku od dochodów kapitałowych (potocznie nazywanego „podatkiem Belki"). Reklamując Konto Mieszkaniowe, przedstawiciele rządu wielokrotnie w swoich publicznych wystąpieniach uzasadniali propozycję wprowadzenia Konta Mieszkaniowego pozytywnymi doświadczeniami rozwoju i działalności kas oszczędnościowo-budowlanych w innych krajach Europy Środkowo-Wschodniej, których uruchomienie w Polsce od wielu lat rekomenduje Związek Banków Polskich. Dlaczego więc nie realizujemy instytucji kas, tak pozytywnie ocenianych, które potwierdziły swoją skuteczność u naszych południowych sąsiadów przez 25 lat funkcjonowania, a zdecydowaliśmy się na rozwiązanie połowiczne?

Analizując podejmowane w minionych kilku latach kolejne decyzje i działania upolitycznionej administracji w odniesieniu do sektora bankowego oraz bezrefleksyjne decyzje sądów rozstrzygających spory pomiędzy bankami i kredytobiorcami można stwierdzić, że mieszkaniowy kredyt hipoteczny stał się instrumentem wysokiego ryzyka… politycznego. Dopóki mieszkalnictwo będzie materiałem do rozgrywek politycznych, a kolejne rządy metodami administracyjnymi i działaniami akcyjnymi będą ingerować w relacja biznesowe uczestników rynku (mieszkaniowego), problem mieszkaniowy nie zostanie rozwiązany, czego dowody obserwowaliśmy zarówno jeszcze w PRL, jak również w minionych 30 latach, tj. po transformacji ekonomicznej. Politycy swoimi akcyjnymi działaniami uzyskują czasem, ale tylko na krótko, efekty, którymi mogą się pochwalić, ale szkody przez nie wywołane wymagają często wieloletniego działania naprawczego przez wolny rynek. Niestety, atmosfera przedwyborcza nie sprzyja wypracowaniu systemowych rozwiązań dla rynku kredytowania hipotecznego, ale z pewnością mogłaby zostać wykorzystana do zwiększenia podaży gruntów pod budownictwa mieszkaniowe, chociażby poprzez wystawienie na przetargi gruntów należących do Skarbu Państwa, spółek państwowych czy samorządów, mozolnie gromadzonych i ewidencjonowanych w Krajowym Zasobie Nieruchomości w ramach programu „Mieszkanie Plus".

My czekamy na możliwość rzetelnej dyskusji, wymiany argumentów i przedstawienia realnych liczb już po rozstrzygnięciach wyborczych w dniu 15 października 2023 roku. Spróbujemy po raz kolejny przedstawić naszą ekspertyzę w tym obszarze, proponując zweryfikowane przez lata rozwiązania i instrumenty finansowe zapewniające w sąsiednich krajach nieporównywalnie efektywniejsze zabezpieczanie potrzeb mieszkaniowych obywateli.

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

dr Jacek Furga

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

ANALIZA OTOCZENIA RYNKOWEGO

Drugi kwartał roku 2023 przyniósł dynamiczne wzrosty zarówno liczby, jak i wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych. Imponująco wyglądające dane procentowe są wynikiem zarówno łagodzenia polityki kredytowej banków, jak i efektu bazy – bardzo słabych wyników kredytowania notowanych w poprzednich okresach.

Wzrost popytu notowano również na rynku mieszkaniowym. Był on związany z oczekiwanym wejściem w życie programu „Bezpieczny kredyt 2%" i spodziewanym dostosowywaniem cen ofertowych mieszkań, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, do limitów wysokości kredytów obowiązujących w programie. Trwałość ożywienia na rynku, a co za tym idzie również wzrostów cen transakcyjnych, zależała będzie naturalnie od ilości środków dostępnych w programie w przyszłych okresach. Niepewność co do trwałości ożywienia na rynku mieszkaniowym zdają się wykazywać również inwestorzy, których aktywność na rynku budowlanym nadal utrzymuje się na wyraźnie obniżonym poziomie.

Drugi kwartał bieżącego roku nie przyniósł jeszcze wyraźnych wzrostów średnich cen transakcyjnych na rynkach mieszkaniowych największych miast Polski, a w przypadku większości badanych lokalizacji nadal mieliśmy do czynienia z kontynuacją spadków cen w ujęciu realnym.

Drugi kwartał 2023 roku to okres stabilizacji popytu na rynku najmu, przy dalszym wzroście liczby ofert mieszkań do wynajęcia. W rezultacie obserwowaliśmy niewielkie spadki wysokości czynszów na większości rynków objętych analizą.

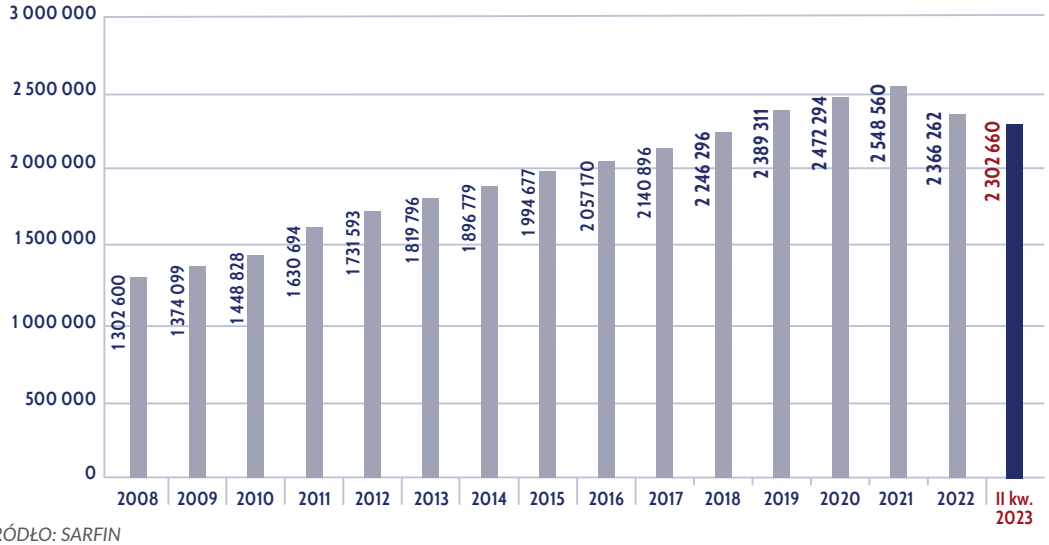
Najważniejsze czynniki kształtujące sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz na rynku kredytów hipotecznych w I kwartale 2023 roku to:

- utrzymanie przez RPP stóp procentowych NBP na dotychczasowym poziomie na kolejnych posiedzeniach 4–5 kwietnia, 9–10 maja i 6–7 czerwca br.;
- spadający poziom inflacji – w II kwartale 2023 r. wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS wyniósł 1,9% w odniesieniu do I kwartału bieżącego roku;
- spadek PKB – w drugim kwartale 2023 PKB (niewyrównany sezonowo) zmniejszył się realnie o 0,5% r/r.;
- utrzymujący się niski poziom bezrobocia – na koniec czerwca 2023 roku stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 5,0%, a więc była niższa o 0,4% w stosunku do końca poprzedniego kwartału;
- utrzymujący się niski poziom aktywności sektora deweloperskiego;
- niższe tempo wzrostu cen materiałów budowlanych. Ceny w czerwcu 2023 r., były wyższe w stosunku do czerwca 2022 r., średnio o 3,6%. W całym pierwszym półroczu tempo wzrostu cen wyniosło 9%. Wzrost cen odnotowano w 18 grupach towarowych (dane PSB Handel S.A.).

SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Czynne kredyty mieszkaniowe

Według stanu na dzień 30 czerwca bieżącego roku, liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce osiągnęła poziom **2 302 660** sztuk. Oznacza to spadek o **1,07%**, czyli nominalnie o **24 959** kredytów, w porównaniu do stanu na koniec I kwartału br. II kwartał 2023 roku był szóstym z kolei okresem kurczenia się portfela kredytów hipotecznych obsługiwanych przez banki.

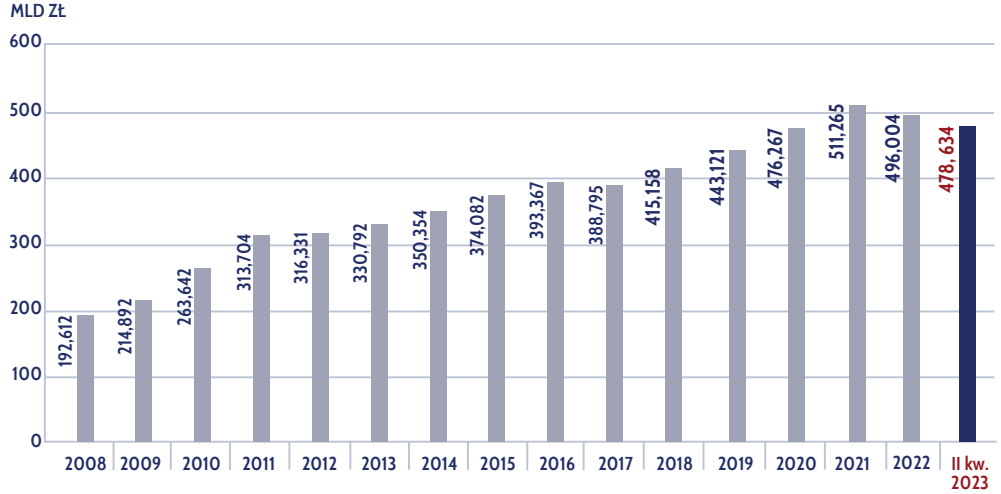


Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy

ŹRÓDŁO: SARFIN

Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych na koniec II kwartału br. wyniósł **478,634 mld zł** wobec **485,529 mld zł** na koniec poprzedniego kwartału. W okresie od kwietnia do czerwca bieżącego roku zarejestrowano spadek łącznej wartości aktywnych kredytów hipotecznych przeznaczonych na cele mieszkaniowe o **1,42%**, czyli o **6,895 mld zł**.



Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN

Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

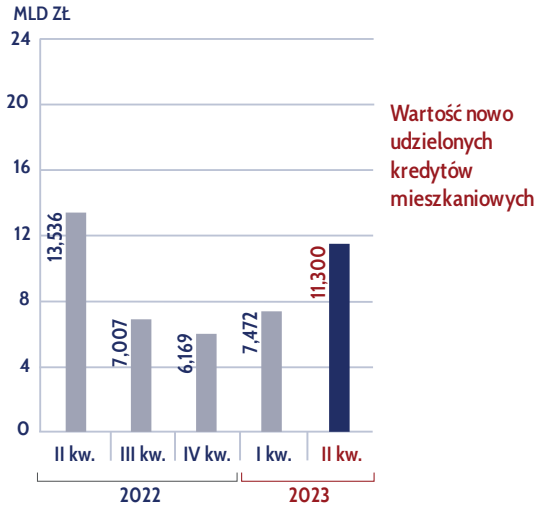
W II kwartale br. liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła **30 789**, czyli o **40,19%** więcej w porównaniu do poprzedniego kwartału (nominalnie więcej o **8 830** kredytów). Wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła **11,300 mld zł**, co oznacza wzrost o **3 828 mln zł**, czyli **51,22%** w odniesieniu do I kwartału bieżącego roku.

W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku (II kwartału 2022 r.), zawarto o **7 600** (czyli **19,79%**) mniej umów kredytowych, a ich wartość była niższa o **2,236 mld zł** (**16,52%**).

OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
II kw. 2022	13,536	20,06 ↘	38 398	19,61% ↘
III kw. 2022	7,007	48,23% ↘	21 218	44,74% ↘
IV kw. 2022	6,169	11,97% ↘	18,932	10,77% ↘
I kw. 2023	7,472	21,24% ↗	21 968	16,04% ↗
II kw. 2023	11,300	51,22% ↗	30 798	40,19% ↗

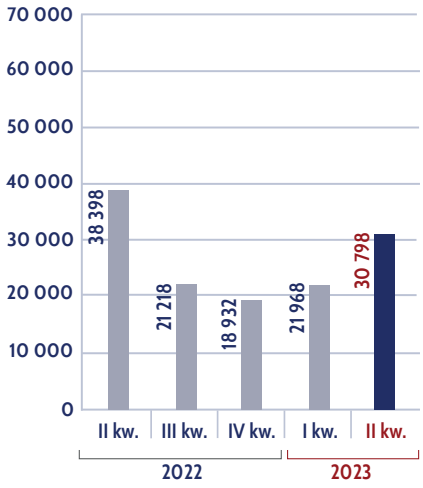
Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



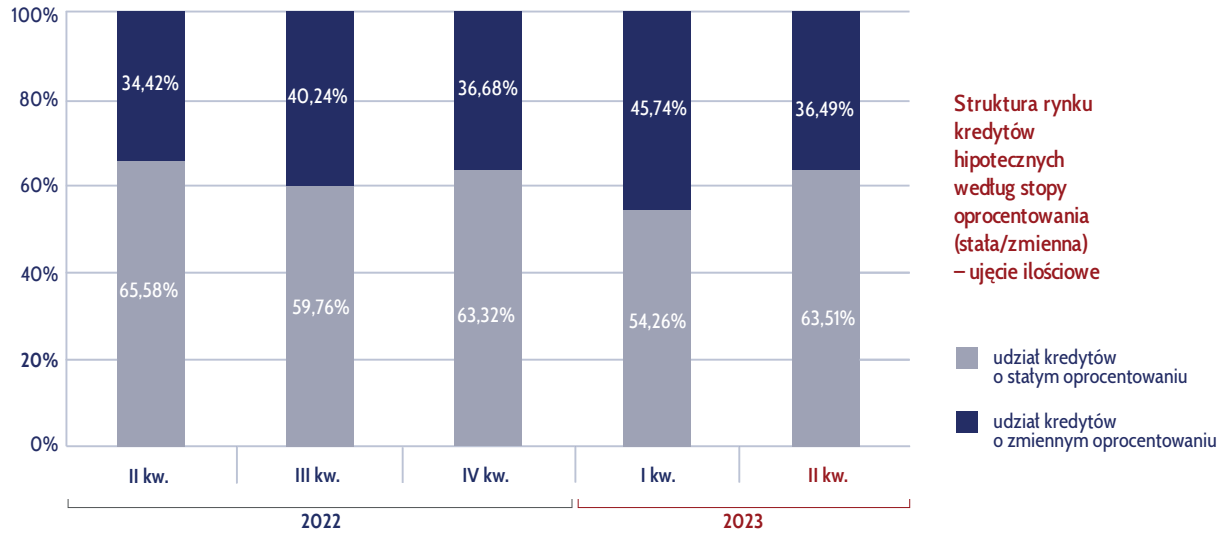
Liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN

Kredyty o okresowo stałej stopie procentowej

W okresie od kwietnia do czerwca 2023 roku banki udzieliły **24 072** kredytów na stałą stopę procentową (łącznie, tj. zarówno nowo zawartych, jak i aneksowanych umów o kredyt). Liczba nowo podpisanych umów kredytowych o okresowo stałym oprocentowaniu wyniosła w tym okresie **19 560**, co stanowiło **63,51%** łącznej liczby nowo udzielonych kredytów hipotecznych. Wobec odsetka notowanego w poprzednim kwartale oznaczało to wzrost o **9,25 p.p.**

Łączna wartość kredytów o okresowo stałym oprocentowaniu udzielonych w II kwartale 2023 roku wyniosła **7,094 mld zł**. Wartość nowych kredytów o okresowo stałym oprocentowaniu wyniosła **7,034 mld zł**, co stanowiło **62,24%** łącznej kwoty nowo udzielonych kredytów hipotecznych. Odsetek ten był wyższy od notowanego kwartał wcześniej o **9,91 p.p.**



Struktura rynku kredytów hipotecznych według stopy oprocentowania (stała/zmienna) – ujęcie ilościowe

ŹRÓDŁO: DANE KOMITETU FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI ZBP

Waluta kredytu

W II kwartale br. złotowe kredyty mieszkaniowe stanowiły **98,53%** wartości wszystkich nowo udzielonych kredytów hipotecznych, czyli o **0,22 p.p.** więcej w porównaniu do poprzedniego kwartału. Udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim w portfelu nowych kredytów utrzymuje się na poziomie **0,01%**. O **0,19 p.p.**, do **1,38%**, spadł udział w rynku kredytów denominowanych w euro. Kredyty udzielone w innych obcych walutach stanowiły **0,08%** rynku, czyli mniej o **0,03 p.p.** niż w I kwartale bieżącego roku.

W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, udział wartości nowo udzielonych kredytów w złotych był niższy o **0,11 p.p.**, odsetek kredytów mieszkaniowych w euro wzrósł o **0,12 p.p.**, udział kredytów denominowanych w pozostałych walutach obcych spadł o **0,01 p.p.**, natomiast udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim nie zmienił się.

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
II kw. 2022	98,64%	0,01%	1,26%	0,09%
III kw. 2022	97,52%	0,01%	2,33%	0,14%
IV kw. 2022	97,76%	0,01%	2,11%	0,12%
I kw. 2023	98,31%	0,01%	1,57%	0,11%
II kw. 2023	98,53%	0,01%	1,38%	0,08%

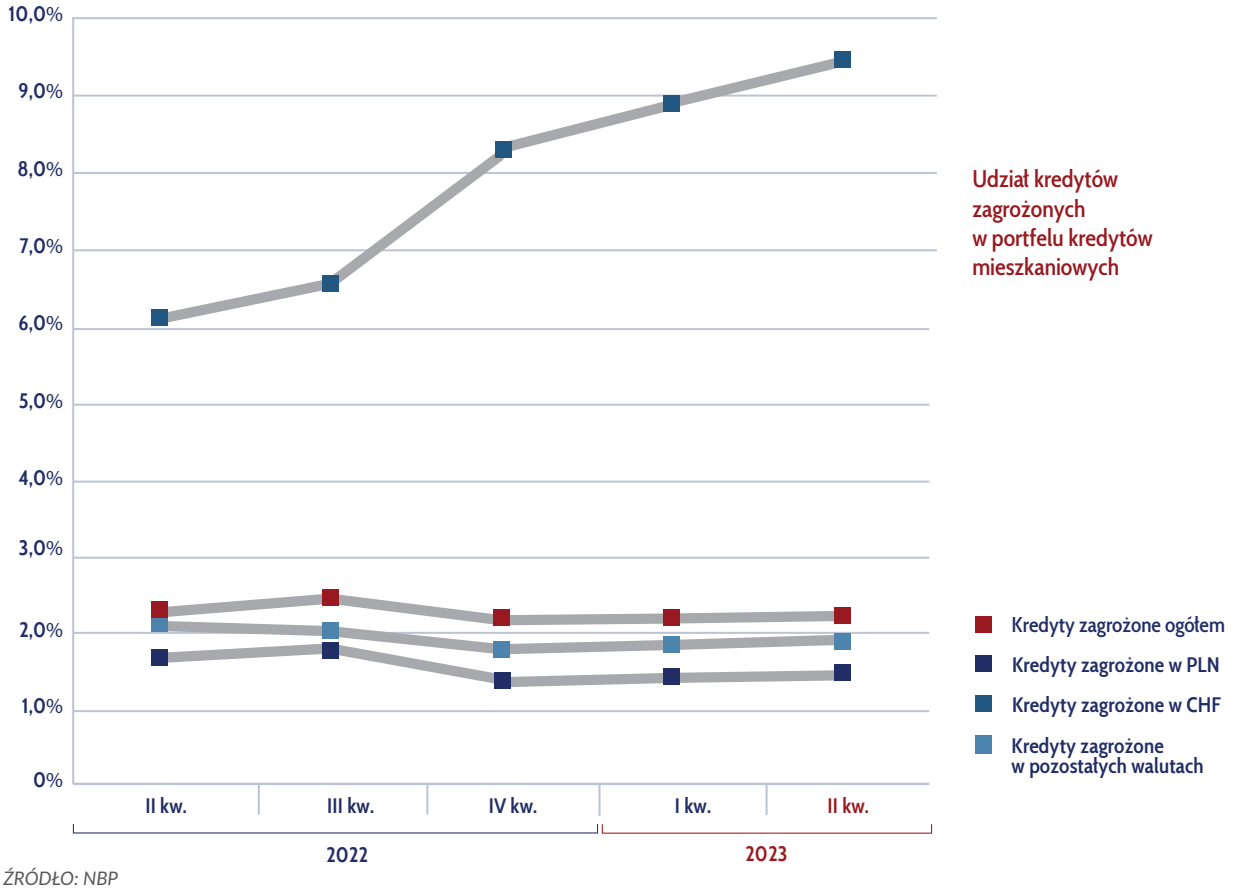
Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów

ŹRÓDŁO: SARFIN

Jakość portfela kredytowego

Na koniec czerwca udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł **2,32%**, a zatem wzrósł o **0,024 p.p.** wobec poziomu notowanego w poprzednim kwartale. Złotowe kredyty mieszkaniowe z zaległościami w spłacie na koniec czerwca br. stanowiły **1,57%** portfela kredytów złotówkowych, a zatem wzrosły o **0,044 p.p.** Udział kredytów zagrożonych we franku szwajcarskim na koniec kwartału wyniósł **9,42%** portfela i był wyższy o **0,85 p.p.** niż kwartał wcześniej. Udział kredytów zagrożonych w pozostałych walutach wzrósł do **1,92%** (więcej o **0,074 p.p.**).

W porównaniu do II kwartału 2022 roku udział mieszkaniowych kredytów zagrożonych ogółem spadł o **0,045% p.p.** Udział złotowych kredytów z zaległościami w spłacie był niższy o **0,16 p.p.**, udział kredytów zagrożonych we franku szwajcarskim wzrósł o **3,32 p.p.**, natomiast w pozostałych obcych walutach spadł o **0,17 p.p.**



ŹRÓDŁO: NBP

OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
II kw. 2022	2,36%	1,74%	6,10%	2,08%
III kw. 2022	2,52%	1,85%	6,51%	2,02%
IV kw. 2022	2,27%	1,49%	8,23%	1,81%
I kw. 2023	2,29%	1,54%	8,93%	1,86%
II kw. 2023	2,32%	1,57%	9,42%	1,92%

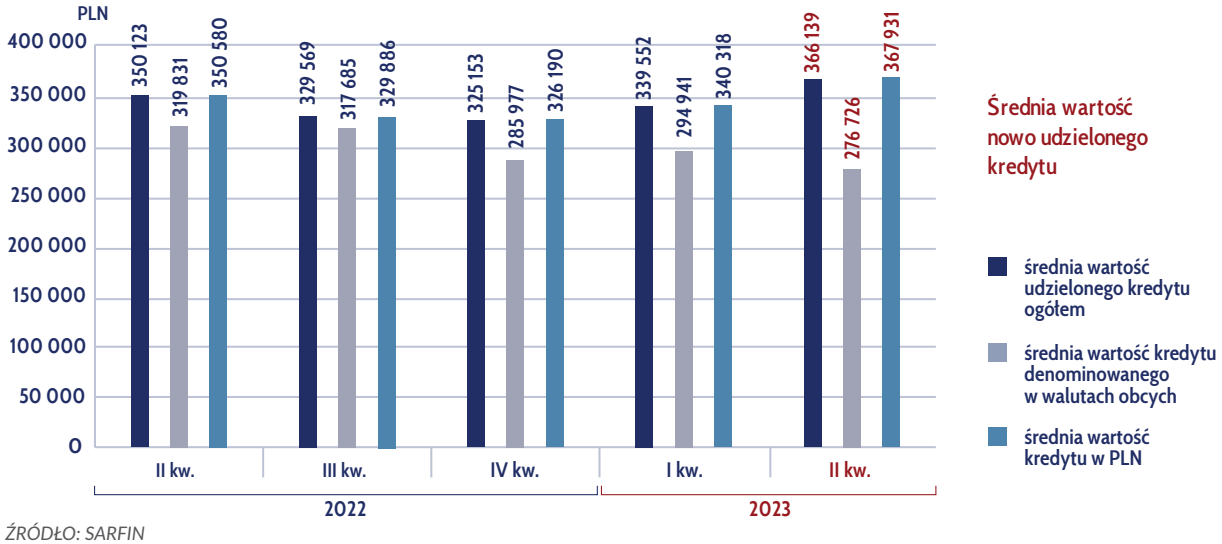
Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH NBP

Średnia wartość kredytu

Średnia wartość kredytu mieszkaniowego ogółem notowana w II kwartale 2023 roku wyniosła **366 139 zł**, czyli wzrosła o **26 706 zł** (**7,87%**) w porównaniu z wartością z poprzedniego kwartału. Przeciętna wartość kredytu walutowego spadła o **18 215 zł**, czyli o **6,18%**, i wyniosła **276 726 zł**, natomiast średnia kwota kredytu mieszkaniowego udzielonego w złotówkach wyniosła **367 931 zł**, co oznaczało wzrost o **27 613 zł** (**8,11%**) w stosunku do wartości zanotowanej w I kwartale bieżącego roku.

W odniesieniu do II kwartału 2022 roku, przeciętna wartość nowego kredytu mieszkaniowego udzielonego w rodzimej walucie była wyższa o **4,95%** (nominalnie o **17 351 zł**), a średnia wartość kredytu denominowanego w obcych walutach była niższa o **13,48%** (czyli o **43 105 zł**). Średnia wartość kredytu hipotecznego ogółem udzielonego w badanym kwartale była wyższa o **4,57%**, czyli nominalnie o **16 016 zł**.



ŹRÓDŁO: SARFIN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
II kw. 2022	350 123	319 831	350 580
III kw. 2022	329 569	317 685	329 886
IV kw. 2022	325 153	285 977	326 190
I kw. 2023	339 552	294 941	340 318
II kw. 2023	366 139	276 726	367 931

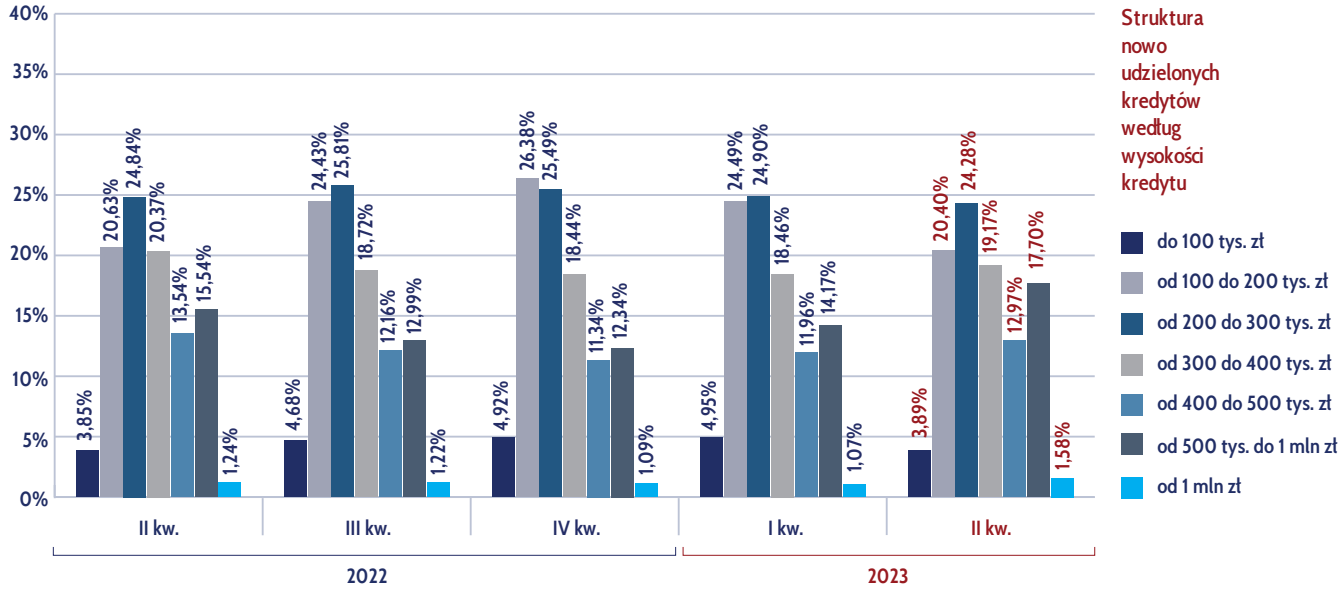
Średnia wartość nowo udzielonego kredytu

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wysokości kredytu

W porównaniu do notowań z poprzedniego kwartału, II kwartał bieżącego roku przyniósł wzrosty udziałów kredytów o wartości powyżej 300 tys. zł. Najwyższy wzrost zanotowano dla kategorii kredytów o wartości między 500 tys. i 1 mln zł – **3,53 p.p.** Spadły natomiast udziały wszystkich pozostałych kategorii kredytów. Najgłębszy spadek zanotowano w przypadku kredytów na kwoty od 100 do 200 tys. zł – o **4,09 p.p.**

W porównaniu do II kwartału 2022 roku, w strukturze nowo udzielonych kredytów zaszły nieznaczne zmiany. O **2,16 p.p.** wzrosły udziały kategorii kredytów o kwocie między **500 tys. i 1 mln zł**. Największy spadek zanotowano w przypadku udziału kredytów od **300** do **400 tys. zł** (o **1,20 p.p.**).



ŹRÓDŁO: SARFIN

	II kw. 2022	III kw. 2022	IV kw. 2022	I kw. 2023	II kw. 2023
do 100 tys. zł	3,85%	4,68%	4,92%	4,95%	3,89%
od 100 do 200 tys. zł	20,63%	24,43%	26,38%	24,49%	20,40%
od 200 do 300 tys. zł	24,84%	25,81%	25,49%	24,90%	24,28%
od 300 do 400 tys. zł	20,37%	18,72%	18,44%	18,46%	19,17%
od 400 do 500 tys. zł	13,54%	12,16%	11,34%	11,96%	12,97%
od 500 tys. do 1 mln zł	15,54%	12,99%	12,34%	14,17%	17,70%
od 1 mln zł	1,24%	1,22%	1,09%	1,07%	1,58%

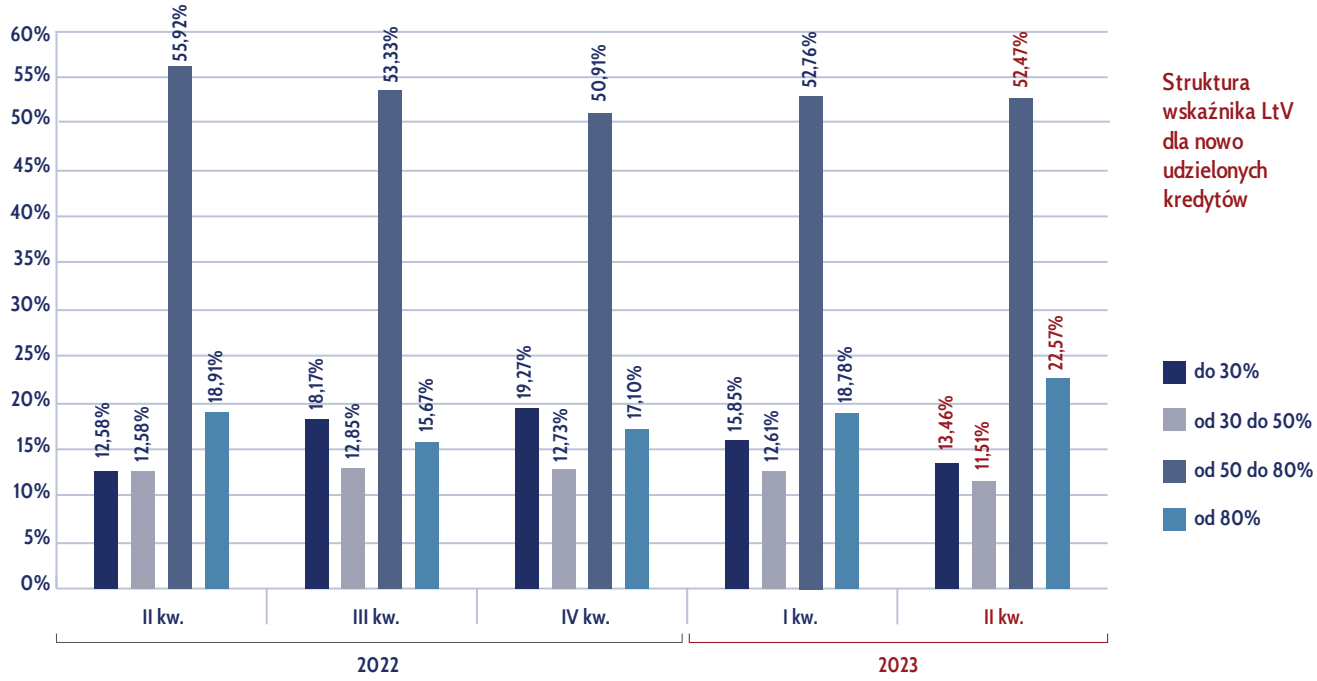
Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wg wskaźnika LtV

W II kwartale 2023 roku zanotowano dynamiczny wzrost udziału kredytów o wskaźniku LtV powyżej 80%. Ich odsetek zwiększył się o **3,79 p.p.** do **22,57%**. Udział kredytów o LtV na poziomie od 50 do 80% spadł nieznacznie – o **0,29 p.p.** i wyniósł **52,47%**. Udział kredytów o wskaźniku LtV od 30 do 50% spadł o **1,10 p.p.**, do **11,51%**, natomiast większy spadek – o **2,39 p.p.**, zanotowano w przypadku kredytów z LtV do 30% (do poziomu **13,46%**).

W odniesieniu do II kwartału 2022 roku, niższe wartości zanotowano w przypadku kredytów o wskaźniku LtV od 30 do 50% i od 50 do 80%, odpowiednio o **1,08 p.p.** i **3,45 p.p.** W pozostałych kategoriach wysokości wskaźnika LtV zarejestrowano wzrosty. Udział kredytów o wskaźniku LtV powyżej 80% był wyższy niż rok wcześniej o **3,65 p.p.**, natomiast w przypadku w kategorii kredytów o wskaźniku LtV do 30% wzrost wyniósł **0,87 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

	II kw. 2022	III kw. 2022	IV kw. 2022	I kw. 2023	II kw. 2023
do 30%	12,58%	18,15%	19,27%	15,85%	13,46%
od 30 do 50%	12,58%	12,85%	12,73%	12,61%	11,51%
od 50 do 80%	55,92%	53,33%	50,91%	52,76%	52,47%
od 80%	18,91%	15,67%	17,10%	18,78%	22,57%

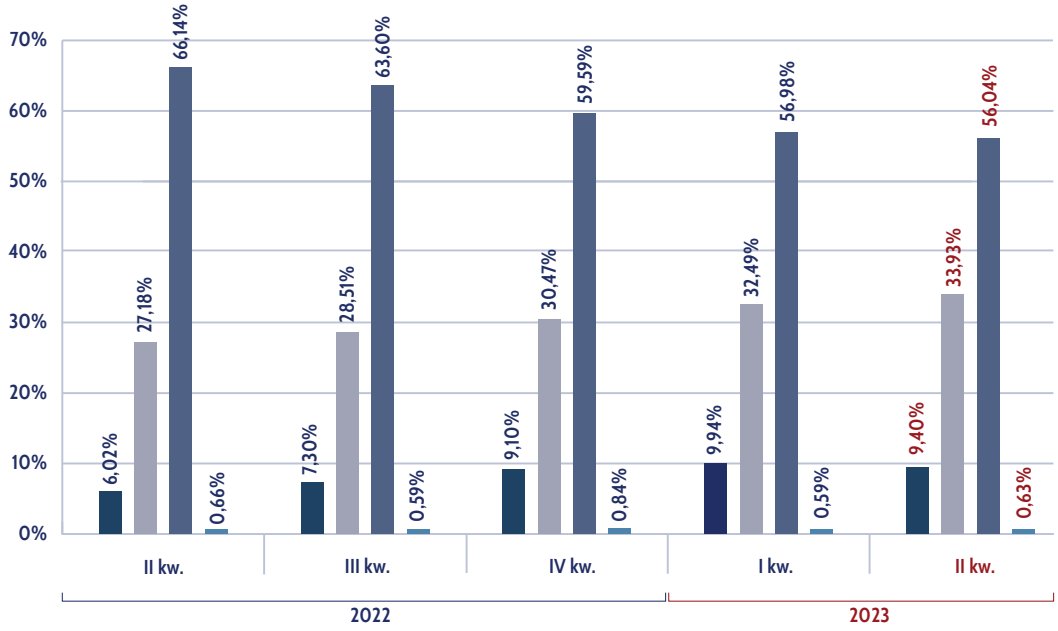
Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów

ŹRÓDŁO: SARFIN

Okres kredytowania

W II kwartale 2023 roku w strukturze nowych kredytów mieszkaniowych ze względu na okres kredytowania zanotowano niewielkie zmiany. O **1,44 p.p.** wzrósł udział kredytów o okresie zapadalności od 15 do 25 lat. W pozostałych kategoriach zanotowano nieznaczne spadki, nieprzekraczające poziomu 1 p.p. O **0,95 p.p.** spadł udział kredytów zaciągniętych na okres od 25 do 35 lat, o **0,54 p.p.** udział kredytów o okresie zapadalności poniżej 15 lat, natomiast udział kredytów o okresie zapadalności przekraczającym 35 lat był mniejszy o zaledwie **0,04 p.p.**

W porównaniu do wyników notowanych w II kwartale 2022 roku, w strukturze portfela nowo udzielonych kredytów pod względem okresu zapadalności wzrosły udziały kredytów o okresie zapadalności do 15 lat (o **3,38 p.p.**) oraz od 15 do 25 lat (o **6,76 p.p.**). Spadły wysokości udziałów pozostałych kategorii – odpowiednio o **10,11 p.p.** w przypadku kredytów między 25 i 35 lat i o **0,03 p.p.** w przypadku kredytów o okresie zapadalności powyżej 35 lat.



Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania

ŹRÓDŁO: SARFIN

	II kw. 2022	III kw. 2022	IV kw. 2022	I kw. 2023	II kw. 2023
do 15 lat	6,02%	7,30%	9,10%	9,94%	9,40%
od 15 do 25 lat	27,18%	28,51%	30,47%	32,49%	33,93%
od 25 do 35 lat	66,14%	63,60%	59,59%	56,98%	56,04%
od 35 lat	0,66%	0,59%	0,84%	0,59%	0,63%

Struktura owo udzielonych kredytów według okresu kredytowania

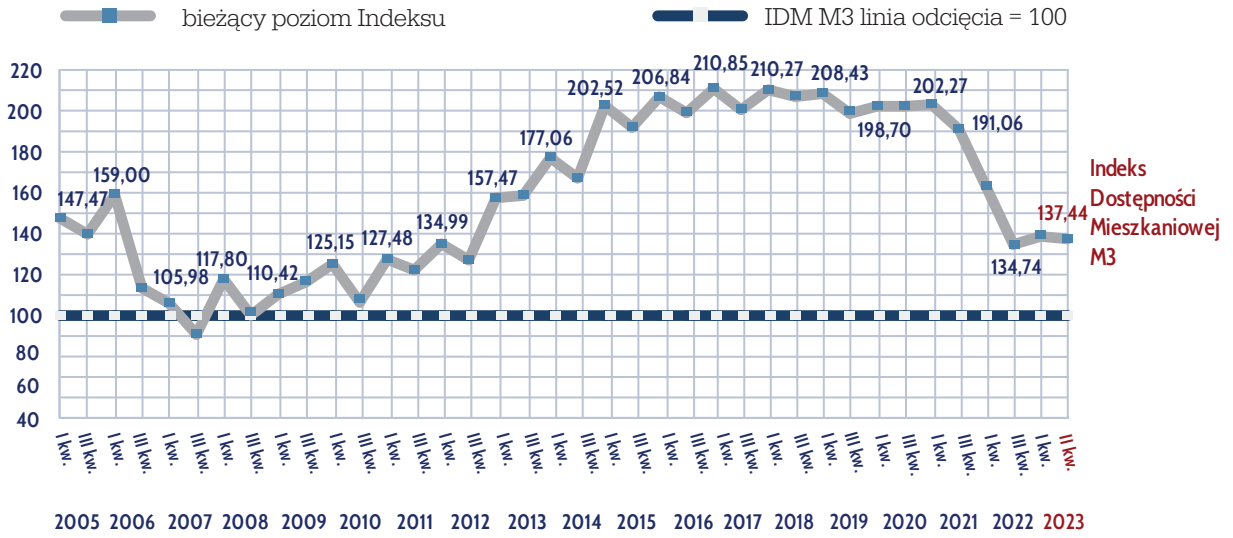
ŹRÓDŁO: SARFIN

Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

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

- niewielki wzrost średnich cen transakcyjnych w badanym segmencie lokali mieszkalnych (o powierzchni użytkowej od 45 do 55 m^2) w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – o **0,70%** w stosunku do I kwartału 2023 roku;
- niewielki spadek oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w II kwartale 2023 roku wyniosło **8,65%** (w I kwartale 2023 roku oprocentowanie wyniosło **8,82%**);
- spadek średnich dochodów rodziny brutto o **1,70%** w II kwartale 2023 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału;
- wzrost poziomu kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne na poziomie poprzedniego kwartału (liczone wskaźnikiem inflacji kwartał/kwartał z uwagi na przesunięcie w czasie ogłoszenia wartości minimum socjalnego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych dla kolejnego kwartału) – o **1,90%** w odniesieniu do I kwartału 2023.

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) spadł o 1,58%. Po uwzględnieniu wzrostu cen mieszkań, wysokość indeksu dostępności mieszkaniowej w II kwartale 2023 roku nieznacznie spadła, o **1,23 pkt.**, tj. do poziomu **137,44 pkt**.

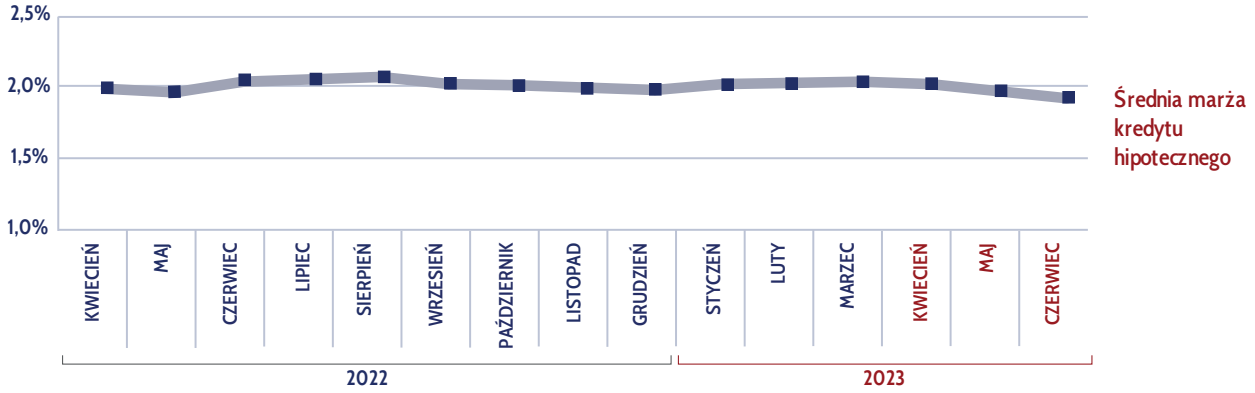


ŹRÓDŁO: ZBP, CENTRUM AMRON

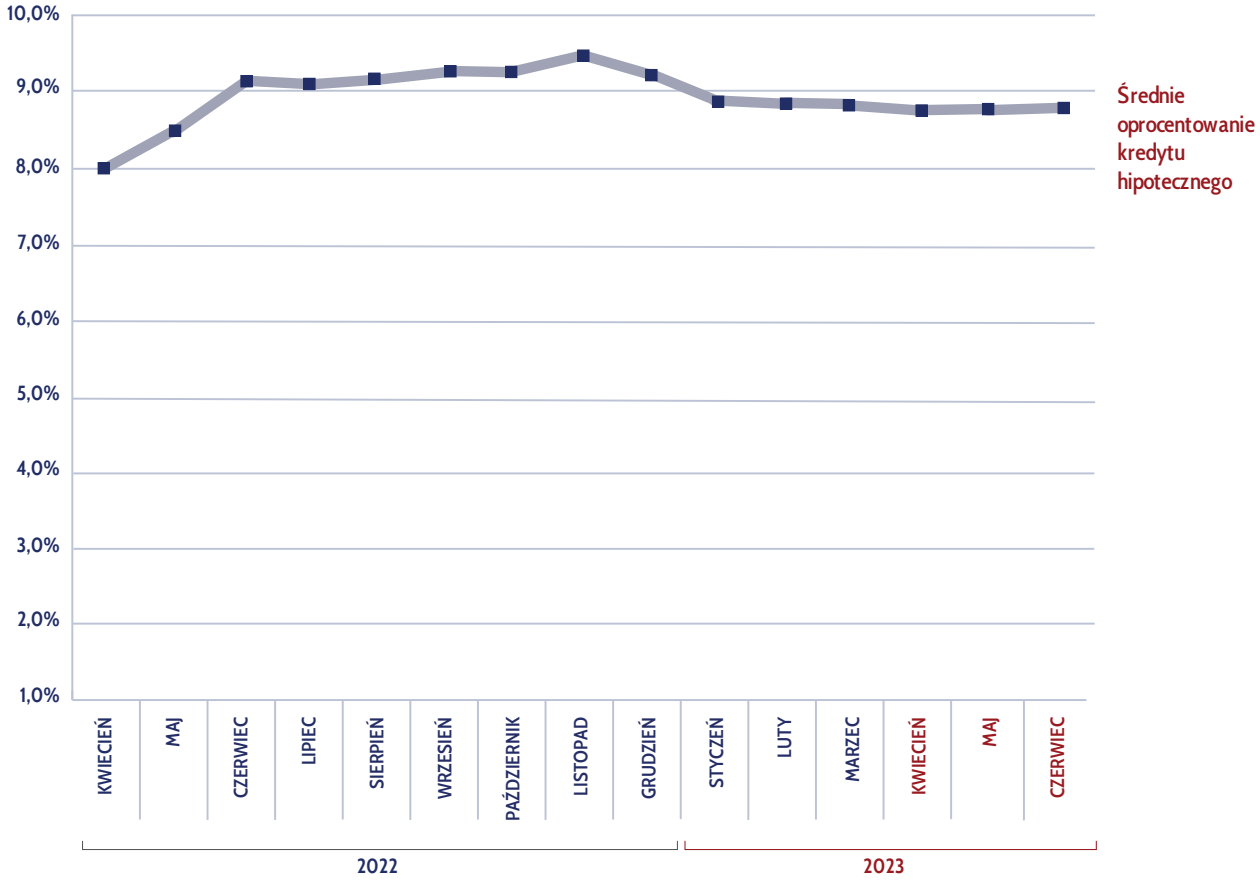
Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

Na koniec II kwartału 2023 r. średnia marża ofertowa kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) wyniosła **1,87%**, czyli mniej o **0,14 p.p.** w porównaniu do końca I kwartału bieżącego roku. W odniesieniu do stanu na koniec analogicznego okresu 2022 roku, średnia marża kredytu hipotecznego była niższa również o **0,14 p.p.**

Średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego na koniec czerwca 2023 roku wyniosło **8,77%**, czyli o **0,13 p.p.** mniej w porównaniu z końcem poprzedniego kwartału. W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, przeciętne oprocentowanie było niższe o **0,29 p.p.**



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW



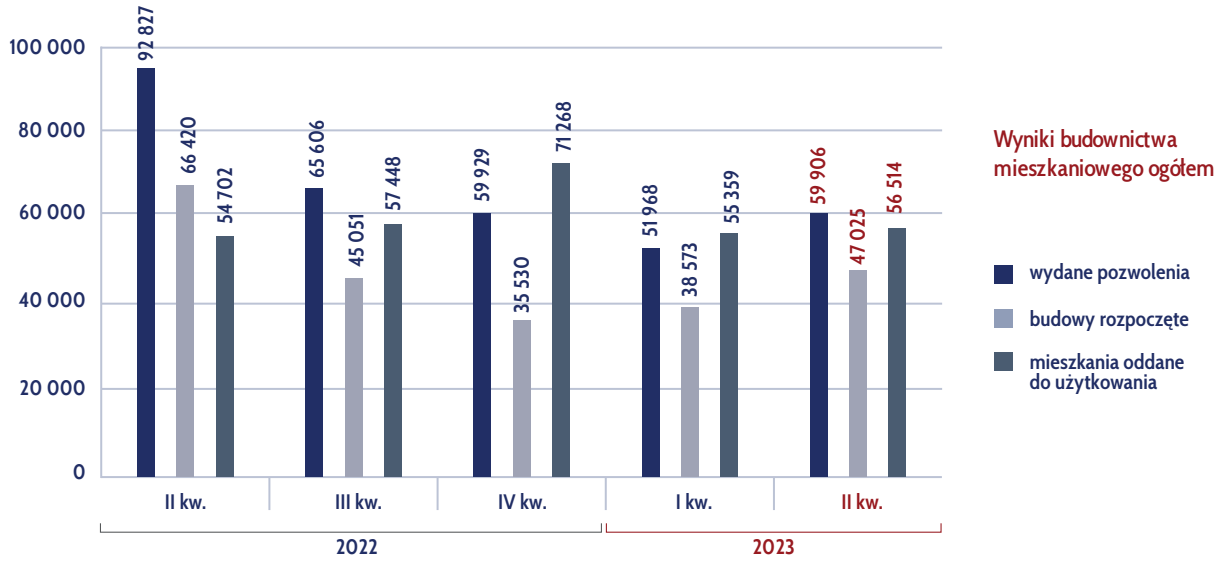
ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Budownictwo mieszkaniowe ogółem

Dane Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące wyników rynku mieszkaniowego wskazują na nadal utrzymującą się obniżoną aktywność inwestorów. W stosunku do notowań z poprzedniego kwartału, liczba mieszkań oddanych do użytkowania w II kwartale 2023 r. była wyższa o **2,09%** (oddano do użytkowania **56 514** mieszkań). O **21,91%** wzrosła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto – w badanym okresie było ich **47 025**. Do **59 906** (**o 15,27%**) wzrosła natomiast liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym.

W porównaniu do II kwartału 2022 roku, o **29,20%** spadła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto a liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym była niższa o **35,46%**. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania była wyższa o **3,31%** niż rok wcześniej.



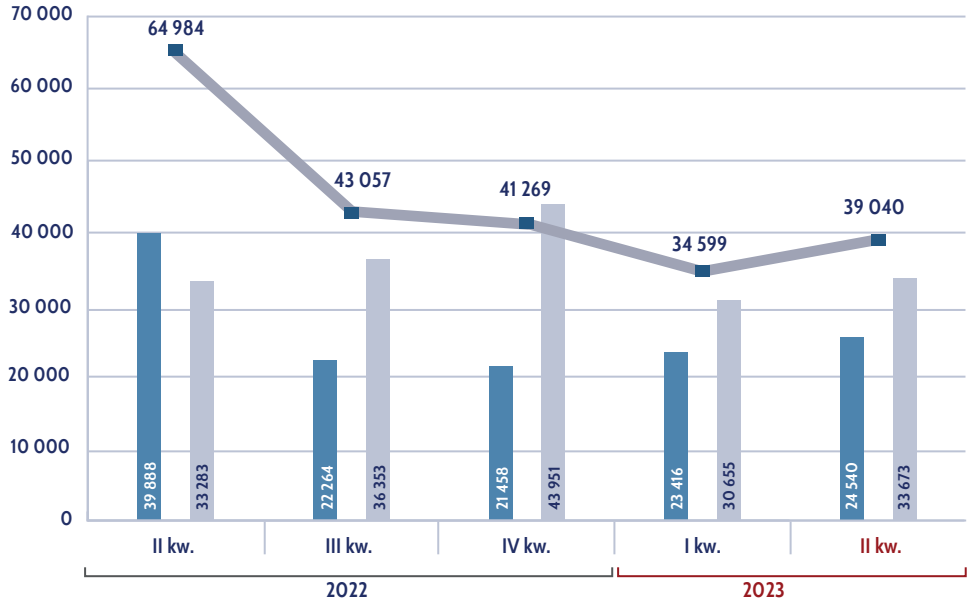
ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności sektora deweloperskiego

W drugim kwartale bieżącego roku deweloperzy rozpoczęli budowę **24 540** mieszkań, a więc o **4,80%** więcej niż kwartał wcześniej. Liczba mieszkań, na budowę których deweloperzy uzyskali w tym okresie pozwolenie, wyniosła **39 040**, co oznaczało wzrost o **12,84%**. Zauważalny wzrost odnotowano również w kategorii mieszkań oddanych do użytkowania. W pierwszym kwartale roku było ich **33 673**, a zatem o **9,85%** więcej niż w kwartale poprzednim.

W porównaniu do wyników osiągniętych przez sektor deweloperski w analogicznym okresie poprzedniego roku, ponownie zanotowano znaczące spadki dwóch wskaźników. O **38,48%** spadła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, natomiast liczba mieszkań, na budowę których deweloperzy uzyskali pozwolenie, była niższa o **39,92%**. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła w tym okresie zaledwie o **1,17%**.

W II kwartale 2023 roku liczba pozwoleń na budowę mieszkań uzyskanych przez deweloperów stanowiła **65,17%** wszystkich pozwoleń na budowę uzyskanych w sektorze budownictwa mieszkaniowego (mniej o **1,41 p.p.** w stosunku do poprzedniego kwartału). Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęli deweloperzy, stanowiła **52,19%** wszystkich rozpoczętych inwestycji (mniej o **8,52 p.p.** niż kwartał wcześniej), a liczba mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów stanowiła **59,58%** wszystkich ukończonych mieszkań (mniej o **4,21 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału).



Wyniki działalności sektora deweloperskiego

wydane pozwolenia
budowy rozpoczęte
mieszkania oddane do użytkowania

ŹRÓDŁO: GUS

	II kw. 2022	III kw. 2022	IV kw. 2022	I kw. 2023	II kw. 2023
wydane pozwolenia	64 984	43 057	41 269	34 191	39 040
budowy rozpoczęte	39 888	22 264	21 458	23 416	24 540
mieszkania oddane do użytkowania	33 283	36 353	43 951	30 100	33 673

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

ŹRÓDŁO: GUS

Wpływ programu „Bezpieczny kredyt 2%" na poziom cen ofertowych mieszkań

Już w trakcie prac nad formułowaniem założeń programu „Bezpiecznego kredytu 2%" wielu ekspertów i analityków rynku nieruchomości było sceptycznie nastawionych do tego programu. Częstą opinią było, iż wprowadzenie takiej formy kredytu wpłynie na wzrost cen ofertowych nieruchomości. Popyt na mieszkania zwiększy się dzięki lepszej dostępności kredytów mieszkaniowych dla szerokiego grona ludzi, przy jednoczesnym braku wzrostu podaży nieruchomości, co będzie główną przyczyną wzrostu cen na rynku. Im bliżej uruchomienia programu, tym bardziej widoczny stawał się jego wpływ na ceny, co pokazują analizy zmian cen ofertowych dostępne w Internecie. Od momentu ogłoszenia programu w połowie grudnia 2022 r. ofertowe ceny mieszkań rosną z miesiąca na miesiąc.

Zgodnie z danymi publikowanymi przez portal zametr.pl, w Warszawie wzrost cen ofertowych zauważalny był już od grudnia 2022 r. Ceny ofertowe zaczęły wzrastać jeszcze szybciej od marca 2023 r. i obecnie zarówno na rynku wtórnym, jak i pierwotnym, osiągają średnią wartość około 16 tys. zł/mkw. W połowie grudnia średnia cena jednostkowa wynosiła około 14,5 tys. zł/mkw. To wzrost aż o 10% na przestrzeni jedynie sześciu miesięcy. Zjawisko potwierdza też analiza liczby ofert ze zmianą ceny.

Od grudnia 2022 r. spadków cen ofertowych na portalach ogłoszeniowych jest coraz mniej, przy jednoczesnym wzroście liczby drożejących ofert. Do niedawna zauważyć można było znaczną przewagę ogłoszeń taniejących mieszkań. W zeszłym roku z miesiąca na miesiąc było coraz mniej ofert ze wzrastającymi cenami. Obecnie zauważyć można znacznie mniejszą liczbę ogłoszeń ze spadkiem cen (w lipcu było to jedynie 520 ogłoszeń), a nieco więcej ogłoszeń ze wzrostem cen niż w ostatnich miesiącach (481 ogłoszeń w lipcu). Obie wartości są obecnie na podobnym poziomie. Takiej sytuacji nie można było doświadczyć ani razu od końca 2021 r.

Ten trend zauważalny jest nie tylko w stolicy. Na rynku krakowskim wpływ ogłoszenia programu „Bezpieczny kredyt 2%" w grudniu 2022 r. odzwierciedlają zarówno zmiany średnich ofertowych cen mieszkań, jak i liczba ofert ze zmianą ceny. Pół roku temu średnia ofertowa cena mieszkania w Krakowie zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, wynosiła 12,5 tys. zł/mkw. Obecnie (w lipcu 2023 r.) ceny te wzrosły do 14 tys. zł/mkw. na rynku pierwotnym i 14,5 tys. zł/mkw. na rynku wtórnym. Na portalach ogłoszeniowych od marca 2023 liczba ogłoszeń ze wzrostami cen przewyższa liczbę ogłoszeń ze spadkami cen mieszkań. Znacznie częściej w ostatnich miesiącach mieszkania drożeją, niż tanieją.

Na gdańskim rynku nieruchomości również zauważyć można podobne tendencje, co w Warszawie i Krakowie, choć nieco mniej dynamiczne. Średnia cena ofertowa mieszkań między grudniem 2022 r. a lipcem 2023 r. wzrosła o 8% na rynku pierwotnym i 5% na rynku wtórnym. Tak jak w dwóch największych miastach Polski, w Gdańsku również spada znacznie spadła liczba ofert z malejącą ceną nieruchomości.

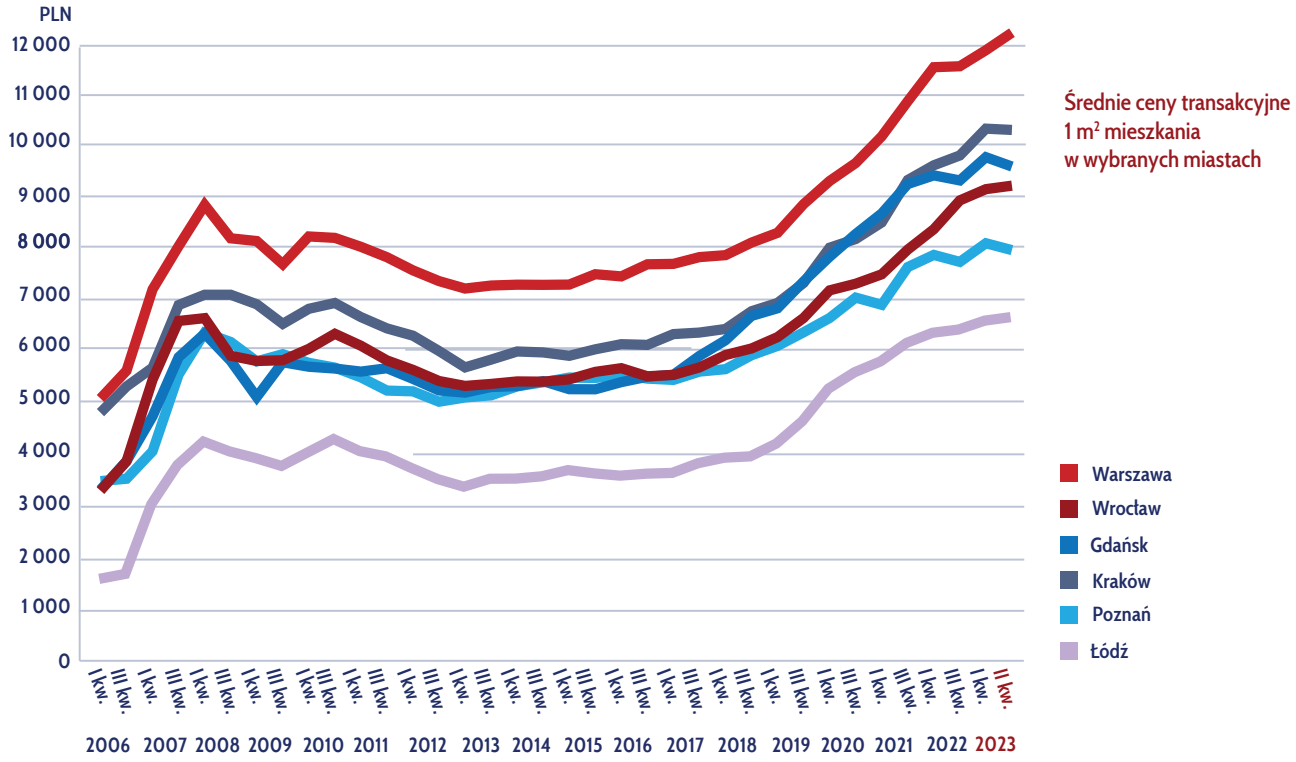
Średnie ceny transakcyjne mieszkań

Drugi kwartał bieżącego roku przyniósł znaczny wzrost popytu na mieszkania, związany z oczekiwanym wejściem w życie programu „Bezpieczny kredyt 2%", i dostosowywanie cen ofertowych mieszkań, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, do limitów wysokości kredytów obowiązujących w programie. Trwałość ożywienia na rynku, a co za tym idzie również wzrostów cen transakcyjnych, zależała będzie naturalnie od ilości środków dostępnych w programie w przyszłych okresach.

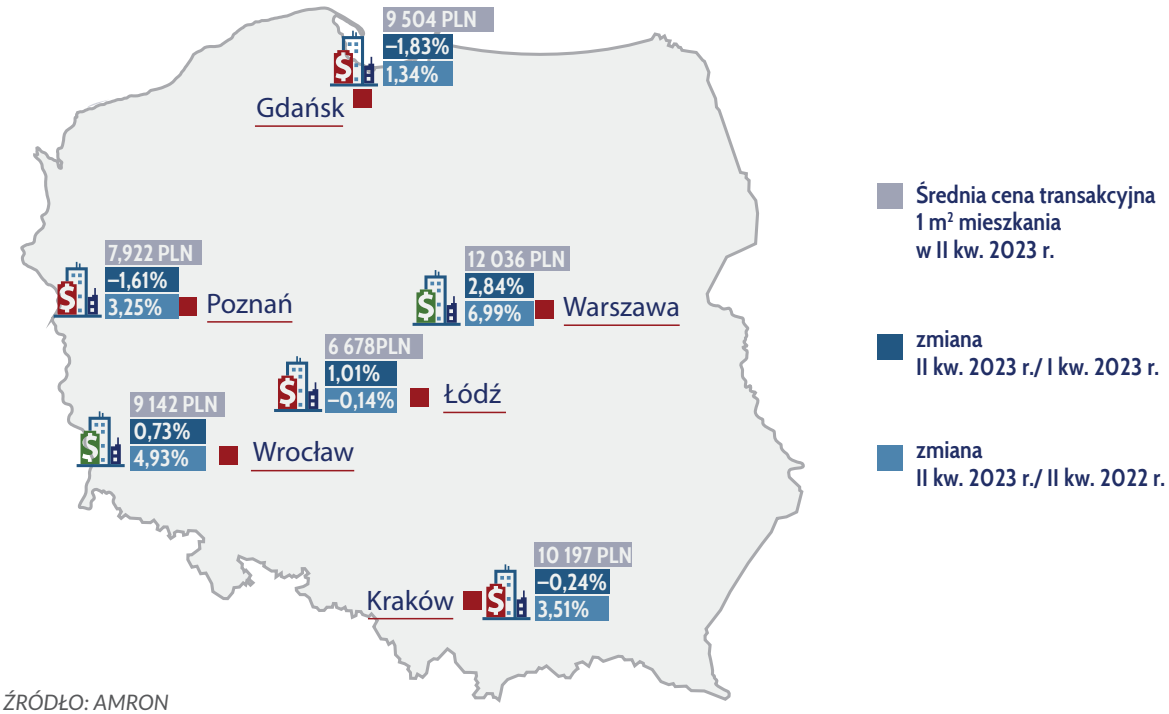
Największy wzrost średniej ceny transakcyjnej zanotowano w II kwartale 2023 roku w **Warszawie** – **2,84%**. Średnia ceny transakcyjna wyniosła tu **12 036 zł/mkw.** Nieco niższe wzrosty cen zanotowano we **Wrocławiu** (o **0,73%**) i **Łodzi** (o **1,01%**). W pozostałych miastach objętych analizą odnotowaliśmy niewielkie spadki średnich cen – w **Gdańsku** o **1,83%**, w **Poznaniu** o **1,61%** i **Krakowie** o **0,24%** (odpowiednio do **9 504 zł/mkw.**, **7 922 zł/mkw.** i **10 197 zł/mkw.**).

Mimo spadku tempa inflacji do 1,9% w II kwartale roku, w przypadku większości badanych lokalizacji nadal oznacza to spadki średnich cen mieszkań w ujęciu realnym. Wyjątkiem pozostaje **Warszawa**.

W relacji do analogicznego okresu 2022 roku, największe wzrosty przeciętnej ceny mieszkań zarejestrowano w **Warszawie** (o **6,99%**) **Wrocławiu** (o **4,93%**) i **Krakowie** (**3,51%**). Niewielki spadek zanotowano natomiast w Łodzi – **0,14%**.



ŹRÓDŁO: AMRON



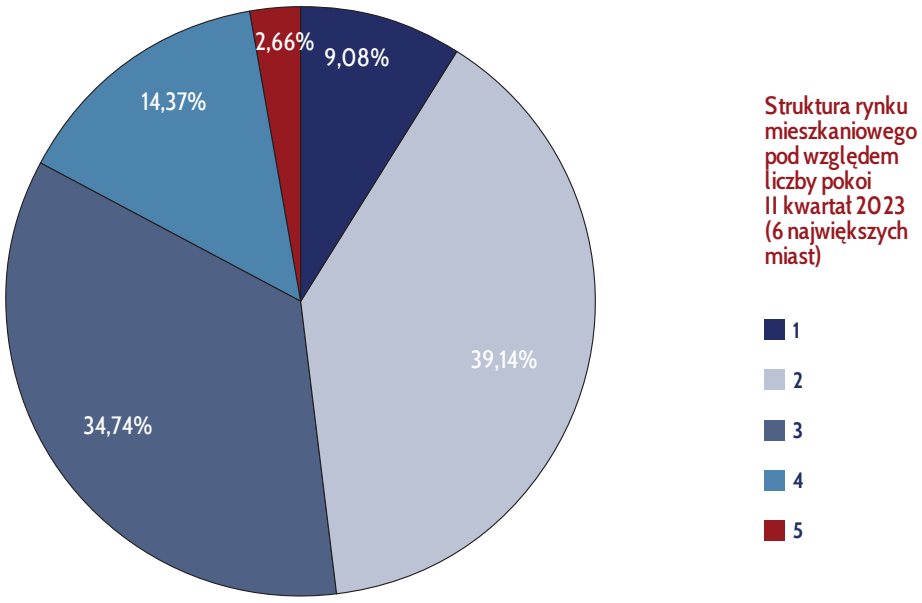
ŹRÓDŁO: AMRON

OKRES	WARSZAWA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2015	7 267	5 475	5 289	5 921	5 509	3 782
II kw. 2015	7 354	5 534	5 253	5 973	5 454	3 732
III kw. 2015	7 463	5 617	5 287	6 044	5 502	3 720
IV kw. 2015	7 339	5 563	5 343	6 013	5 426	3 742
I kw. 2016	7 422	5 687	5 423	6 141	5 564	3 677
II kw. 2016	7 503	5 554	5 388	6 279	5 429	3 621
III kw. 2016	7 651	5 533	5 525	6 128	5 489	3 714
IV kw. 2016	7 527	5 540	5 687	6 310	5 530	3 898
I kw. 2017	7 659	5 560	5 562	6 332	5 465	3 729
II kw. 2017	7 704	5 585	5 717	6 202	5 445	3 864
III kw. 2017	7 787	5 701	5 919	6 361	5 622	3 913
IV kw. 2017	7 882	5 928	6 162	6 489	5 727	3 972
I kw. 2018	7 824	5 936	6 215	6 429	5 668	4 017
II kw. 2018	7 961	5 941	6 327	6 567	5 685	4 077
III kw. 2018	8 062	6 060	6 676	6 765	5 932	4 042
IV kw. 2018	8 117	6 150	6 808	6 789	6 026	4 201
I kw. 2019	8 247	6 275	6 821	6 922	6 109	4 284
II kw. 2019	8 447	6 546	7 046	7 029	6 214	4 553
III kw. 2019	8 790	6 638	7 329	7 301	6 366	4 709
IV kw. 2019	9 021	6 921	7 711	7 714	6 532	5 037
I kw. 2020	9 228	7 160	7 797	7 968	6 637	5 324
II kw. 2020	9 331	7 064	8 007	7 873	6 827	5 519
III kw. 2020	9 568	7 286	8 227	8 132	7 023	5 633
IV kw. 2020	10 081	7 227	8 289	8 015	6 988	5 651
I kw. 2021	10 073	7 464	8 616	8 446	6 887	5 839
II kw. 2021	10 224	7 598	8 757	8 738	7 222	5 853
III kw. 2021	10 738	7 932	9 173	9 249	7 601	6 189
IV kw. 2021	11 082	8 197	9 378	9 285	7 762	6 278
I kw. 2022	11 382	8 317	9 337	9 528	7 831	6 382
II kw. 2022	11 249	8 713	9 379	9 851	7 673	6 688
III kw. 2022	11 400	8 863	9 241	9 714	7 699	6 443
IV kw. 2022	11 213	8 744	9 382	9 648	7 733	6 388
I kw. 2023	11 704	9 076	9 681	10 221	8 052	6 611
II kw. 2023	12 036	9 142	9 504	10 197	7 922	6 678

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

ŹRÓDŁO: AMRON

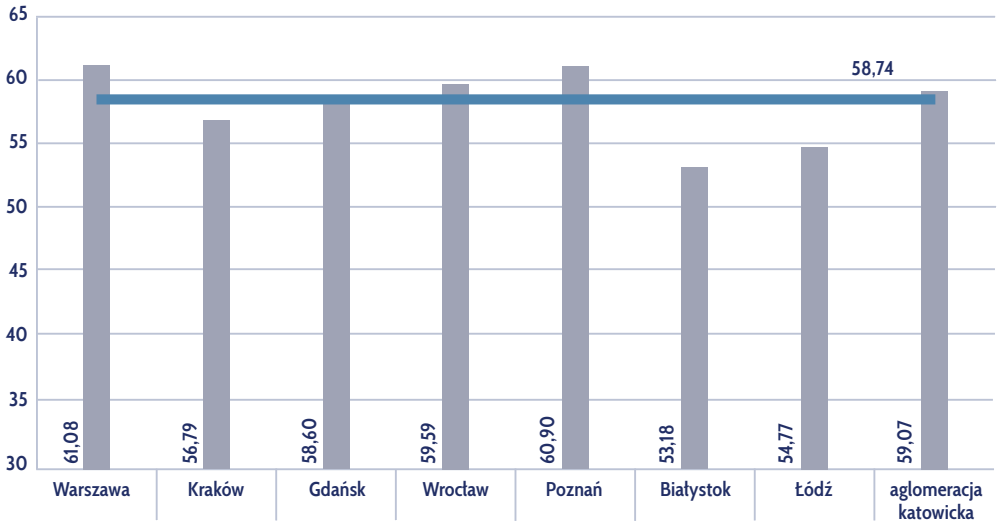
Mieszkania dwupokojowe są najliczniejszą grupą mieszkań podlegającą obrotowi. W II kwartale 2023 roku na rynkach mieszkaniowych największych sześciu miast Polski łącznie stanowiły przedmiot **39,14%** transakcji. Drugą pod względem częstotliwości obrotu grupą mieszkań były mieszkania trzypokojowe, których udział w rynku wyniósł **34,74%**. Zdecydowanie najrzadziej kupowano mieszkania największe – pięciopokojowe i większe. Ich udział w strukturze obrotu w badanym okresie wyniósł zaledwie **2,66%**.



Struktura rynku mieszkaniowego pod względem liczby pokoi II kwartał 2023 (6 największych miast)

ŹRÓDŁO: AMRON

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań, które były przedmiotem obrotu w II kwartale 2023 roku w ośmiu największych aglomeracjach Polski, wzrosła w porównaniu do notowanej w poprzednim kwartale i wyniosła **58,74 mkw.** Najwyższą średnią powierzchnię sprzedanych mieszkań odnotowano w Warszawie (**61,08 mkw.**) oraz Poznaniu (**60,90 mkw.**). Najmniejsze mieszkania były przedmiotem obrotu w Białymstoku, gdzie przeciętny metraż wyniósł **53,18 mkw.**



Przeciętny metraż mieszkania w II kw. 2023 r. (m^2)

średnia powierzchnia ogółem*

średnia powierzchnia w mieście

* w ośmiu badanych lokalizacjach

ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie ceny transakcyjne mieszkań w mniejszych miastach Polski

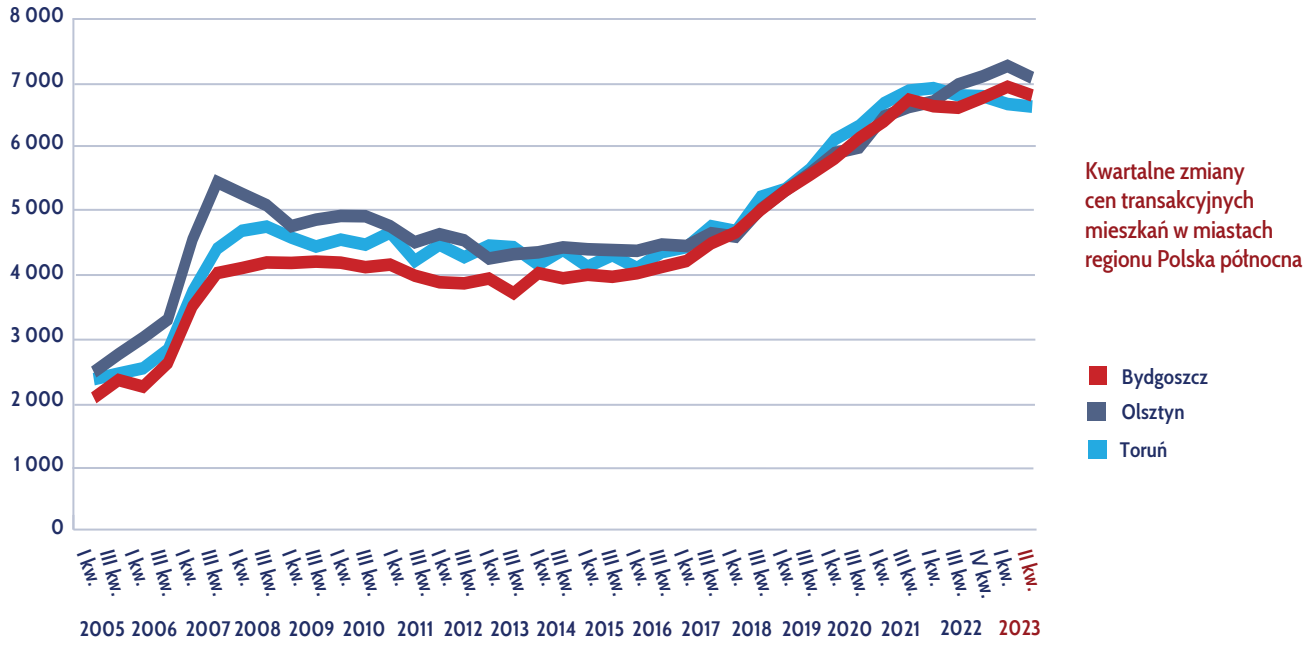
Poniżej prezentujemy zmiany średnich cen 1 metra kwadratowego mieszkań wraz z ich dynamiką we wszystkich miastach wojewódzkich oraz największych miastach aglomeracji katowickiej, w podziale na regiony.

Region – Polska północna

W II kwartale 2023 roku, wśród miast regionu północnego najwyższą cenę średnią 1 metra kwadratowego mieszkania zanotowano w **Olsztynie** – **6 937 zł**, co oznaczało spadek o **2,55%** wobec wartości notowanej kwartał wcześniej. Spadek ten był także najbardziej dynamiczną zmianą średniej ceny notowaną w regionie w porównaniu z I kwartałem 2023 roku. Spadki średniej ceny, odpowiednio o **1,97%** i **0,61%**, zanotowano również w pozostałych miastach – **Bydgoszczy** i **Toruniu**.

miasto	Cena w II kw. 2023	Zmiana II kw.2023/I kw. 2023	Zmiana II kw. 2023/II kw. 2022
Bydgoszcz	6 663	–1,97%	–0,50%
Olsztyn	6 937	–2,55%	2,87%
Toruń	6 494	–0,61%	–6,41%

ŹRÓDŁO: AMRON



Kwartalne zmiany cen transakcyjnych mieszkań w miastach regionu Polska północna

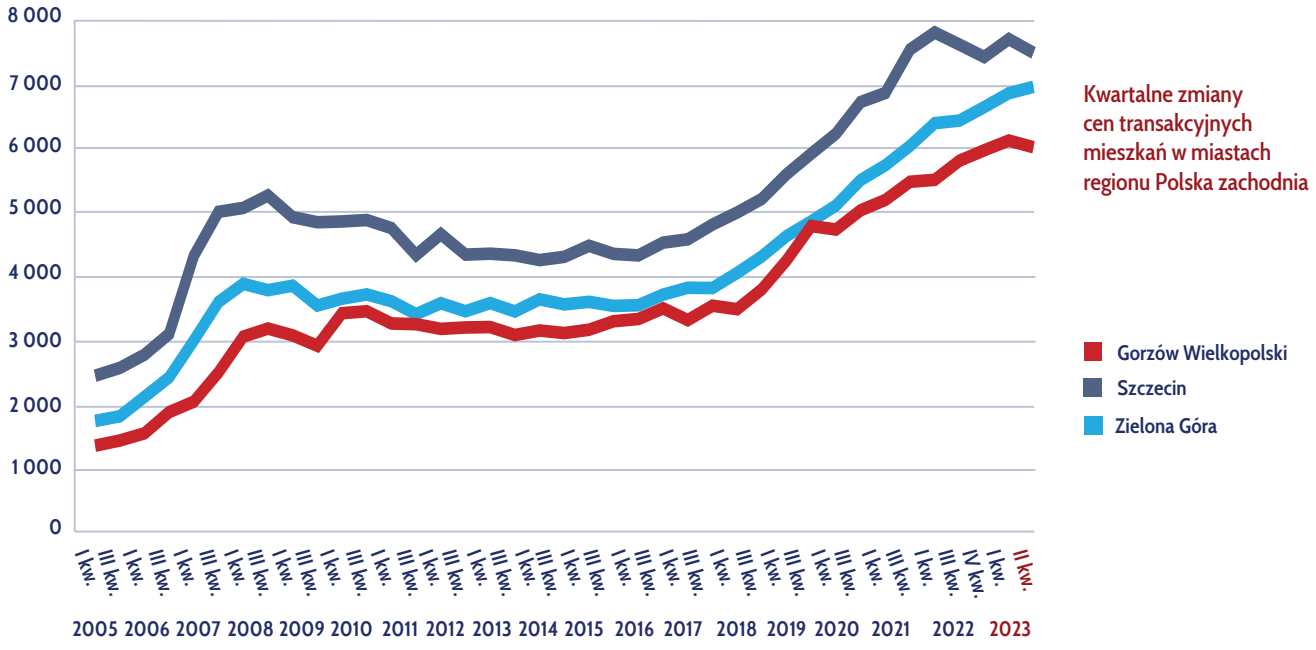
ŹRÓDŁO: AMRON

Region – Polska zachodnia

Wśród miast Polski zachodniej najwyższą cenę średnią zanotowano tradycyjnie w **Szczecinie**. W II kwartale 2023 roku średnia cena metra kwadratowego mieszkania wynosiła tam przeciętnie **7 351 zł** i była niższa od notowanej kwartał wcześniej o **2,80%**. Ponownie również w **Szczecinie** zanotowano w I kwartale 2023 najwyższą, kwartalną dynamikę średniej ceny. Najniższą cenę średnią notowano w **Gorzowie Wielkopolskim** – **5 899 zł**. W ujęciu rocznym najwyższą dynamikę cen zanotowano natomiast w **Zielonej Górze** – wzrost o **6,85%**.

miasto	Cena w II kw. 2023	Zmiana II kw.2023/I kw. 2023	Zmiana II kw. 2023/II kw. 2022
Gorzów Wielkopolski	5 899	–1,70%	6,21%
Szczecin	7 351	–2,80%	–5,34%
Zielona Góra	6 830	1,46%	6,85%

ŹRÓDŁO: AMRON



Kwartalne zmiany cen transakcyjnych mieszkań w miastach regionu Polska zachodnia

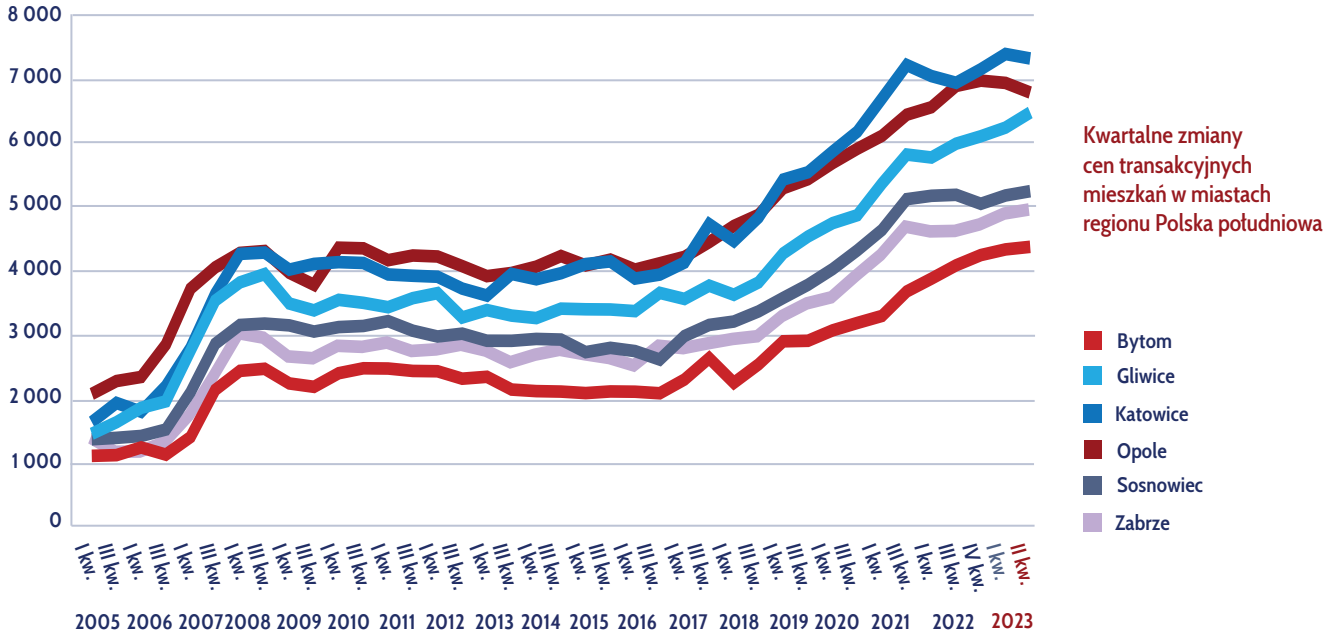
ŹRÓDŁO: AMRON

Region – Polska południowa

Średnia cena metra kwadratowego mieszkania w Katowicach w II kwartale 2023 roku wyniosła **7 174 zł** i była niższa od notowanej kwartał wcześniej o **0,94%**. Najwyższą dynamikę wzrostu średniej ceny w badanym okresie zanotowano w **Gliwicach** – wzrost o **3,79%**. Poza Katowicami spadek średniej ceny zanotowano również w **Opolu** – o **2,18%**. W pozostałych ośrodkach regionu zanotowano wzrosty średnich cen – od **0,96%** w **Bytomiu** do **1,30%** w **Sosnowcu**. W ujęciu rocznym miastem o najwyższej dynamice cen były **Gliwice**, gdzie średnia cena notowana w pierwszym kwartale 2023 r. była wyższa o **10,76%** od wartości notowanej rok wcześniej.

miasto	Cena w II kw. 2023	Zmiana II kw.2023/I kw. 2023	Zmiana II kw. 2023/II kw. 2022
Bytom	4 280	0,96%	7,19%
Gliwice	6 345	3,79%	10,76%
Katowice	7 174	–0,94%	1,96%
Opole	6 651	–2,18%	0,41%
Sosnowiec	5 137	1,30%	2,96%
Zabrze	4 880	1,29%	4,55%

ŹRÓDŁO: AMRON



Kwartalne zmiany cen transakcyjnych mieszkań w miastach regionu Polska południowa

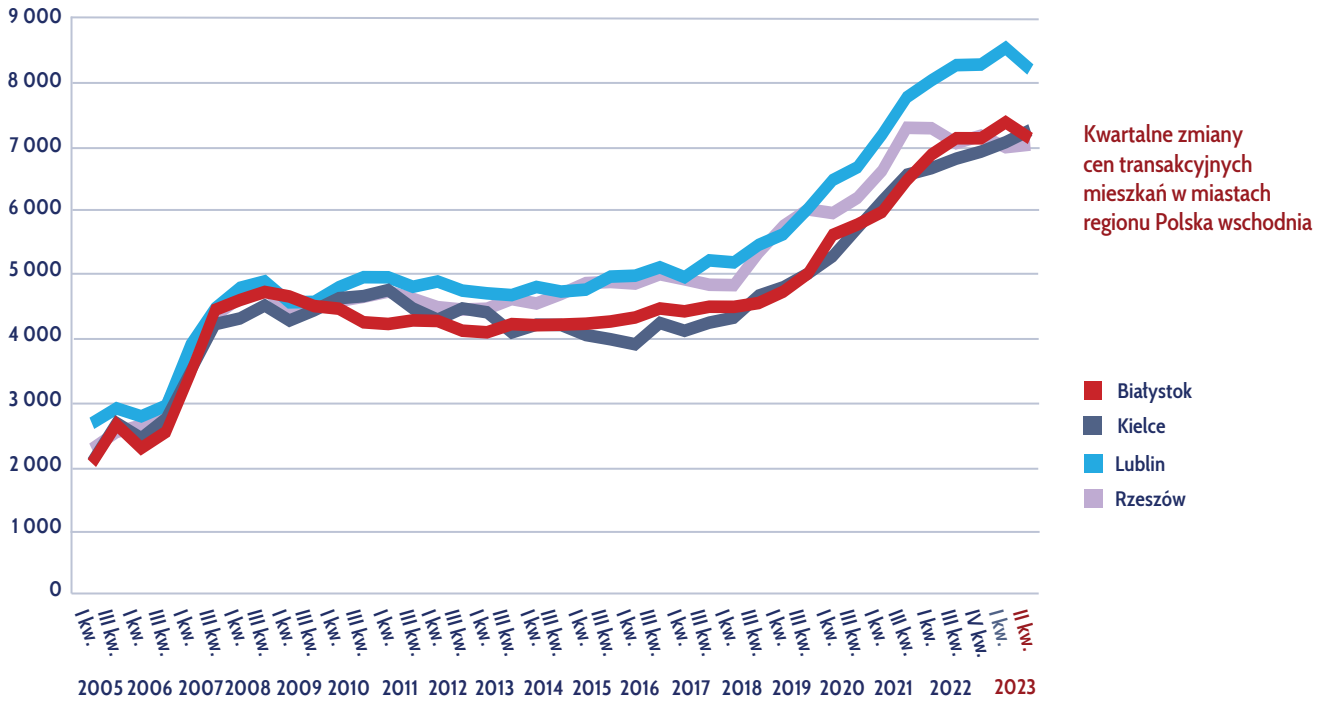
ŹRÓDŁO: AMRON

Region – Polska wschodnia

W II kwartale 2023 roku w grupie miast Polski wschodniej najwyższą cenę średnią zanotowano w **Lublinie** – **8 046 zł**. Również w **Lublinie** zanotowano największa dynamikę średniej ceny – spadek o **3,95%** wobec wartości notowanej kwartał wcześniej. Najniższą cenę średnią zanotowano ponownie w **Rzeszowie** – **6 894 zł**. W ujęciu rocznym największą zmianę cen mieszkań zanotowano w **Kielcach**, gdzie cena notowana w II kwartale 2023 roku była wyższa o **10,34%** od notowanej rok wcześniej.

miasto	Cena w II kw. 2023	Zmiana II kw.2023/I kw. 2023	Zmiana II kw. 2023/II kw. 2022
Białystok	6 984	–3,44%	2,66%
Kielce	7 116	2,70%	10,34%
Lublin	8 046	–3,95%	–1,80%
Rzeszów	6 894	0,60%	0,22%

ŹRÓDŁO: AMRON

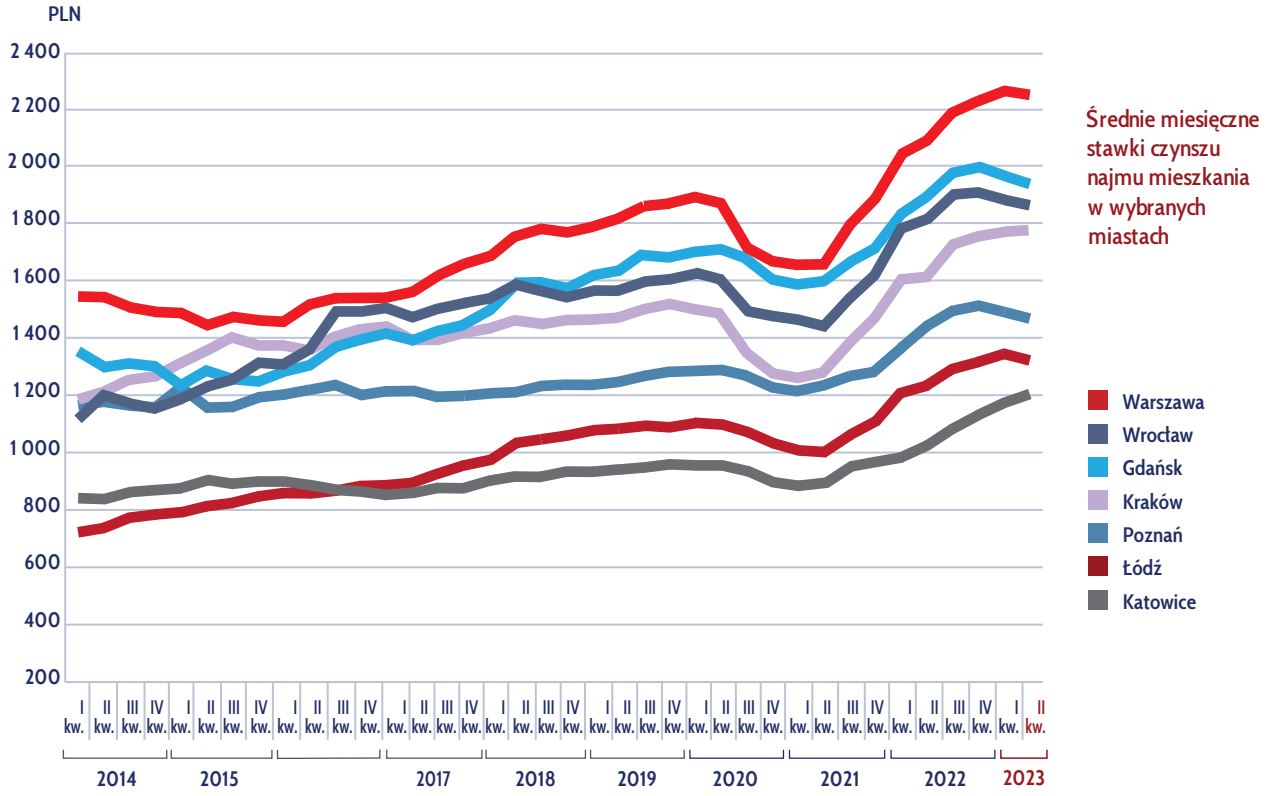


Kwartalne zmiany cen transakcyjnych mieszkań w miastach regionu Polska wschodnia

ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

Drugi kwartał 2023 przyniósł roku na rynku najmu stabilizację popytu na obniżonym w stosunku do poprzednich okresów poziomie i dalszy wzrost liczby ofert mieszkań do wynajęcia. W rezultacie obserwowaliśmy niewielkie spadki wysokości czynszów na większości rynków objętych analizą. Najwyższy spadek wobec poziomu czynszów notowanego w poprzednim kwartale odnotowano w Łodzi – o **1,88%** (**1 321 zł**), **Poznaniu – o 1,52%** (**1 467 zł**) i **Gdańsku – 1,50%** (**1 936 zł**). Wolniej spadały stawki czynszu w **Warszawie** – o **0,72%** (**2 247 zł**) i **Wrocławiu** – **1,04%** (**1 862 zł**). Wzrosty średniego czynszu najmu notowano w tym okresie w **Krakowie** – o **0,31%** (**1 774 zł**) i **Katowicach** – **2,62%** (do **1 204 zł**).



ŹRÓDŁO: AMRON

ŹRÓDŁO: AMRON

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

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

OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCŁAW	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

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

ŹRÓDŁO: AMRON

Badanie wysokości czynszów najmu oparte zostało na informacjach pochodzących z umów najmu trwających (aktywnych na dzień badania) w dniu przygotowywania zestawienia. Pod uwagę wzięto miesięczne kwoty należne wynajmującym przed opodatkowaniem, bez uwzględniania czynszu dla administracji, wynagrodzenia podmiotów zarządzających najmem, bez prognozowanych i bieżących opłat za media i tym podobnych kosztów dodatkowych najmu.

> SEKTOR DEWELOPERSKI PO RAZ KOLEJNY POKAZAŁ, ŻE JEST ODPORNY NA WAHANIA KONIUNKTURY I PANUJE NAD POPYTEM.

prof. Jacek Łaszek

Szkoła Główna Handlowa

Widziane z Giewontu

Ponieważ urlop spędzam, jak zazwyczaj, w polskich Tatrach, a z wysoka podobno widać lepiej, kilka bardziej ogólnych i mniej uporządkowanych myśli, jakie nasuwają mi się, gdy piłuję pod górę, a potem z satysfakcją patrzę w dół. Nie widać wtedy za bardzo, co spadło, a co wzrosło, więc łatwiej też o refleksje.

To co widać, to dużo nowych domów, co przekłada się na sukces budowlany i infrastrukturalny Podkarpacia. Jest on też widoczny w całej Polsce, gdzie na tysiąc mieszkańców przypada już ponad 400 mieszkań. Jednak, gdy zestawimy nasze, historycznie wysokie rozmiary budownictwa w ciągu ostatnich 20 lat, to okaże się, że na tle UE mamy wyraźny sukces we wzroście naszych dochodów, natomiast jeżeli chodzi o sytuację mieszkaniową, to nasza względna sytuacja nie tylko nie poprawiła się, ale wystąpił niewielki regres, oczywiście względny, w porównaniu ze średnią unijną. Jest to efekt wielu lat wysokich subsydiów poprzez stopy procentowe w UE, które silnie stymulują właśnie inwestycje nieruchomościowe. W konsekwencji w części krajów zasób mieszkaniowy przekracza 550 mieszkań na tysiąc osób, co oznacza dwa i więcej mieszkań w przeciętnej rodzinie. Powstaje więc pytanie, jakie są granice subsydiowania nieruchomości i jaka jest sensowna wielkość zasobu mieszkaniowego i komercyjnego, który trzeba utrzymać, ogrzać, remontować oraz znaleźć najemców, jeżeli są to nieruchomości komercyjne. Zwłaszcza te ostatnie, które tradycyjnie nie były monitorowane przez politykę gospodarczą, stanowią obecnie duże zagrożenie dla sektora finansowego. Są one finansowane tradycyjnie kredytami o zmiennej stopie procentowej i maksymalnie wydłużonym okresie spłaty, toteż nawet relatywnie niewielkie podwyżki stóp powodują, że budynki te idą „pod wodę", czyli przynoszą straty. Jednocześnie kredyty spłacają się bardzo powoli i stare, niekonkurencyjne budynki są jeszcze wysoko zadłużone. Całe szczęście, gdy na rynku jest jeszcze popyt mieszkaniowy i, jak w Polsce, można ograniczyć straty, stawiając na działce nowe budynki mieszkaniowe czy rozpoczynając inny biznes. Ogólna zasada tego biznesu – duży lewar, odroczone płatności i szybkie wyjście po maksimum 8 latach – są destrukcyjne dla systemu bankowego. Podobnie jak polityka kredytowa zalecana przez politykę społeczną w XX. wieku, czyli pełna dostępność „miękkich" kredytów mieszkaniowych.

Wracając na rynek mieszkaniowy w Polsce warto zastanowić się, jakie doświadczenia wynikają z ostatniego cyklu, który wydaje się stopniowo przechodzić do historii. Sektor deweloperski po raz kolejny pokazał, że jest odporny na wahania koniunktury i panuje nad popytem. Jest wysoko skapitalizowany, a jego strategia jest bardzo prosta i skuteczna: wszystko podporządkowane jest sprzedaży, która musi pokrywać koszty i przynosić przyzwoity zysk.

To, co wiedzieliśmy i co obecnie również zadziałało w przypadku programu „Bezpieczny kredyt 2%", to bardzo wysoka elastyczność popytu na wszystkie programy subsydiów dla konsumentów.

Po stronie popytowej wniosków jest znacznie więcej. Po pierwsze okazało się, że bardzo łatwo jest rozpędzić procesy inflacyjne w kraju, czyli jeden z głównych czynników ryzyka sektora. To ważna lekcja, jakkolwiek negatywne reakcje społeczne okazały się być umiarkowane.

W konsekwencji pojawił się kolejny i przypominający kwadraturę koła problem popytu kredytowego i ryzyka stóp procentowych. W większości krajów znacząca część tego popytu jest oparta na stałych stopach procentowych, które zabezpieczają konsumentów przed ich zmianami w warunkach wzrostu inflacji, którą zazwyczaj kończy się polityka gospodarcza pobudzająca popyt. W części z nich produkty o zmiennych stopach są nawet traktowane jako inwestycyjne i są niedostępne dla konsumentów. Jednak te kraje mają nabywców instytucjonalnych na te instrumenty w postaci funduszy emerytalnych, ubezpieczeniowych czy krajowych funduszy inwestycyjnych. W Polsce nie ma dostatecznie dużego i płynnego rynku kapitałowego opartego na takich instytucjach i stałych stopach, aby refinansować bieżące i przyszłe złotowe portfele hipoteczne. Co więcej, obecne epizody inflacyjne zapewne wysoko podniosą koszt ryzyka takiej operacji. Jednocześnie finansowanie takich portfeli poprzez zagraniczne fundusze inwestycyjne jest, jak pokazują doświadczenia kryzysowe, równie ryzykowne jak kredyty walutowe i bardzo drogie. A mieszkania w Polsce to ciągle jeszcze problem polityczny i powinny być w miarę dostępne. Podobnie ryzykowne jest branie na dużą skalę ryzyka stopy procentowej przez system bankowy. Było to już przyczyną poważnych kryzysów nieruchomościowych. Patrząc historycznie, w krajach z dużym udziałem zmiennych stóp procentowych problem ten rozwiązywano zazwyczaj w taki sposób, że to państwo post factum wspierało w warunkach inflacyjnych kredytobiorców i banki, co miało sens, gdyż inflacja w warunkach pieniądza papierowego to głównie efekt nadmiernie ekspansywnej polityki gospodarczej. Jednak oficjalne branie przez państwo ryzyka inflacji też jest ryzykowne, gdyż jak pokazuje historia rządy często chętnie ze względów politycznych brały na siebie nadmierne ryzyko a rezultaty bywały potem opłakane. Jednocześnie sektor finansowy formalnie uwolniony od ryzyka zaczynał zachowywać się ryzykownie. Wydaje się, że chcąc nie chcąc my też będziemy zmuszeni realizować jakiś model częściowych czy domniemanych gwarancji, który będzie oddziaływał zarówno na sektor publiczny, jak też bankowy. Jest to jeden z problemów przyszłego kształtu tego sektora.

Ciekawe są też wnioski z reakcji rynku na politykę gospodarczą państwa. Popyt kredytowy i mieszkaniowy okazał się być bardzo elastyczny względem nominalnych stóp procentowych, pomimo że były realnie silnie ujemne, czyli kredytobiorca zarabiał na takim kredycie kosztem deponenta (dawcy oszczędności czy depozytu). Świadczy to o bardzo słabym rozwoju rynku kapitałowego, ale prawdopodobnie znacząco ułatwia i upraszcza przyszłą politykę monetarną.

To w zasadzie pierwszy, chociaż przewidywany cykl koniunkturalny, tyle że modyfikowany przez pandemię COVID-19 i wojnę na Ukrainie, a następnie wybory. Zwraca uwagę spore opóźnienie reakcji, jej nadmiarowość, małe wyrafinowanie i wysokie koszty interwencji publicznej na tym rynku. Brak było prób bardziej indywidualnego podejścia do potencjalnie wrażliwych portfeli kredytowych, stosowania bardziej efektywnych i tańszych instrumentów zamiast bezpośrednich i nie uwzględniających indywidualnej sytuacji dotacji, chociażby w rodzaju odroczonych płatności czy kredytów indeksowanych, wzorem innych krajów. Główna refleksja jest jednak taka, że prawdopodobnie należy powrócić do dyskusji nad kształtem instytucjonalnym tego sektora, przepływami środków, instrumentami finansowymi i regulacjami ostrożnościowymi oraz dostępnymi oraz skutecznymi narzędziami interwencji w sytuacjach kryzysowych.

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

System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami

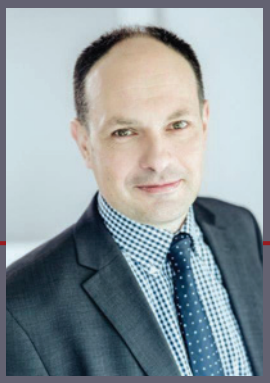
System AMRON to działająca od 19 lat, wystandaryzowana, ogólnopolska baza danych o cenach i wartościach nieruchomości wyposażona w zaawansowane funkcjonalności raportujące i analityczne umożliwiające badanie i monitorowanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości. System powstał w roku 2004 jako odpowiedź sektora bankowego na wymogi nadzorcze związane z zarządzaniem ryzykiem kredytowym, a od roku 2010 dostępny jest dla wszystkich uczestników rynku obrotu nieruchomościami.

W tym okresie pozyskaliśmy ponad 4,1 mln danych o cenach i wartościach nieruchomości i zdobyliśmy zarówno ogromne doświadczenie, jak również zaufanie naszych partnerów biznesowych. Oferta Centrum AMRON to zarówno cykliczne, standardowe raporty o rynku nieruchomości i publikacje analityczne, jak i specjalistyczne raporty opracowywane na indywidualne zamówienie, dotyczące ściśle określonego segmentu rynku, lokalizacji i przedziału czasowego. Od początku roku 2014 oferujemy również usługi w zakresie obsługi wycen nieruchomości.

System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości

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

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



Jerzy Ptaszyński

Dyrektor Działu Badań
i Obsługi Rynku Nieruchomości
Centrum AMRON

O Raporcie AMRON-SARFiN

Raport został opracowany przez Centrum AMRON we współpracy z Komitetem ds. Finansowania Nieruchomości ZBP, prof. SGH Jackiem Łaszkiem, pod redakcją Jerzego Ptaszyńskiego (jerzy.ptaszynski@amron.pl).

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

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