

Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych
i cenach transakcyjnych nieruchomości

1 / 2022

Raport nr 51

Data publikacji: 26 maja 2022 r.



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH



ROZDZIAŁ 1

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

ROZDZIAŁ 2

- 8 SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH
- 8 CZYNNY KREDYTY MIESZKANIOWE
- 8 ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH
- 9 NOWO UDZIELONE KREDYTY MIESZKANIOWE
- 10 WALUTA KREDYTU
- 10 JAKOŚĆ PORTFELA KREDYTOWEGO
- 11 ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU
- 12 STRUKTURA WYSOKOŚCI KREDYTU
- 13 STRUKTURA WSKAŹNIKA LTV
- 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 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ W MNIEJSZYCH MIASTACH POLSKI
- 26 ŚREDNIE STAWKI CZYNSZU NAJMU MIESZKAŃ

ROZDZIAŁ 4

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

RAPORT W LICZBACH

511,655 mld zł

ogólna kwota zadłużenia
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana
I kw. 2022/IV kw. 2021

0,08%

2,528 mln	liczba czynnych umów kredytowych	0,80%	↓
47 767	liczba umów zawartych	25,27%	↓
16,932 mld zł	wartość umów zawartych	24,59%	↓
351 251 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	0,20%	↑
166,27 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	30,17 pkt.	↓
26,51%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	4,75 pkt. proc.	↓
99,08%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,06 pkt. proc.	↓
68,64%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	0,59 pkt. proc.	↑
11 382 zł	średnia cena transakcyjna 1 m ² mieszkania w Warszawie	2,70%	↑
2 042 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	8,27%	↑



SKUTKI AGRESJI FEDERACJI ROSYJSKIEJ NA UKRAINĘ WIDAĆ JUŻ W LICZBACH DOTYCZĄCYCH RYNKU MIESZKANIOWEGO ZA I KWARTAŁ 2022 ROKU I BĘDZIEMY SIĘ Z NIMI MIERZYĆ PRZEZ KOLEJNE KWARTAŁY.

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 pierwsza edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich. Przez 13 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 pierwszego kwartału 2022 roku w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów. Coś się zaczyna zmieniać!

Na pewno zmienia się narracja na temat otoczenia rynku nieruchomości. W kilku ostatnich raportach komentując zjawiska zachodzące na rynku kredytowym i mieszkaniowym odnosiliśmy się do wpływu na osiągnięte wyniki ograniczeń związanych z zagrożeniem pandemicznym koronawirusem. Dziś o pandemii praktycznie zapomnieliśmy, bo od trzech miesięcy za naszą wschodnią granicą, w Ukrainie, toczy się wojna. Dokonana 24 lutego agresja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę wywołała szereg negatywnych konsekwencji dla budownictwa mieszkaniowego, w tym przede wszystkim w zakresie dostępności siły roboczej. Napływ znacznej liczby uchodźców z Ukrainy gruntownie zmienił sytuację na rynku najmu, wywołując silną presję na wzrosty stawek czynszu. Skutki agresji Federacji Rosyjskiej na Ukrainę widać już w liczbach dotyczących rynku mieszkaniowego za I kwartał 2022 roku i będziemy się z nimi mierzyć przez kolejne kwartały.

W kilku ostatnich edycjach Raportu wskazywaliśmy na wpływ obniżek stóp procentowych NBP, dokonanych wiosną roku 2020 na rekordowe wyniki akcji kredytowej w kolejnych kwartałach roku 2020 i roku 2021, ostrzegając również w trakcie konferencji prasowych towarzyszących ich publikacjom, aby kredytobiorcy brali pod uwagę, że te niskie stopy, wbrew zapewnieniom Prezesa NBP, mogą ulec zmianie. Zachęcaliśmy do zaciągania kredytu o okresowo stałej stopie procentowej. Zaskoczenie przyszło w październiku 2021 roku, po pierwszej od 11 lat decyzji Rady Polityki Pieniężnej o podwyższeniu stóp procentowych NBP. W pierwszym kwartale 2022 roku RPP regularnie co miesiąc dokonywała kolejnych podwyżek. W efekcie, stopa referencyjna NBP wzrosła na koniec pierwszego kwartału do poziomu 3,50% co skutkowało wzrostem wskaźnika WIBOR 3M, stanowiącego jeden ze składników ceny kredytu hipotecznego, do wysokości 4,43% a średniego oprocentowania kredytu hipotecznego do poziomu 6,70%. Wpływ tych zmian na rynek kredytowy widać wyraźnie w naszym Raporcie.

W I kwartale br. liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła **47 767** i była niższa o **25,27%** niż w poprzednim kwartale i niższa o **16,45%** od wyników I kwartału 2021. Wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła **16,932 mld zł**, co oznacza spadek o **24,59%** w odniesieniu do IV kwartału ubiegłego roku oraz o **5,36%** do analogicznego okresu ubiegłego roku.

Siłą inercji wzrosła natomiast **średnia wartość udzielanego kredytu mieszkaniowego** do poziomu **351 251 zł**. Nieznacznie co prawda w relacji do poprzedniego kwartału, ale w porównaniu do I kwartału 2021 roku ten wzrost wyniósł **12,16%**, nominalnie o **38 089 zł**.

Do zmian skali popytu na rynku mieszkaniowym przygotowują się również deweloperzy. W pierwszym kwartale bieżącego roku deweloperzy rozpoczęli budowę **31 675** mieszkań, a więc o **17,40%** mniej niż w kwartał wcześniej oraz o **21,07% mniej niż przed rokiem**. Liczba mieszkań, na których budowę deweloperzy uzyskali w tym okresie pozwolenie, spadła o **4,70%**. Najgłębszy spadek odnotowano w kategorii mieszkań oddanych do użytkowania. W okresie styczeń – marzec było ich aż o **33,95%** mniej niż w kwartale poprzednim.

W większości największych miast Polski kontynuowany był, choć już ze zdecydowanie mniejszą dynamiką, wzrost średniej ceny transakcyjnej 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania. Najwyższy wzrost średniej ceny nominalnej, o **2,70%**, odnotowano w Warszawie, gdzie średnia cena transakcyjna w I kwartale 2022 roku wyniosła **11 382 zł/m²**. W grupie największych miast Polski odnotowaliśmy pierwszy spadek – średnia cena w Gdańsku spadła o **0,44%**. **Należy jednak zwrócić jednak uwagę, że w żadnej lokalizacji wzrost średnich cen nie przekroczył poziomu 3%. Biorąc pod uwagę poziom inflacji notowany w I kwartale b.r. (3,80%) oznacza to, że w ujęciu realnym średnie ceny 1 m² mieszkań we wszystkich badanych lokalizacjach spadły.** W relacji do analogicznego okresu 2021 roku, największe wzrosty przeciętnej ceny mieszkań zarejestrowano w Poznaniu (o **13,71%**), Warszawie (**12,99%**) oraz Krakowie (**12,81%**). Najniższy wzrost wystąpił natomiast w Gdańsku i wyniósł **8,36%**. Załamanie dotychczasowego wzrostowego trendu cen widać natomiast w mniejszych miastach wojewódzkich.

Napływ do Polski znacznej liczby uchodźców z Ukrainy po raz kolejny w ostatnich latach gruntownie zmienił sytuację na rynku najmu. W efekcie w marcu zanotowaliśmy dynamiczne wzrosty stawek najmu mieszkań. W chwili obecnej trudno jest mówić o równowadze na rynku najmu. Perspektywy rynku, a przede wszystkim perspektywy utrzymania obecnego poziomu stawek czynszu zależą będą zarówno od rozwoju sytuacji w Ukrainie i ewentualnej gotowości uchodźców do powrotu do domu, jak i możliwości wchłonięcia

przez polski rynek pracy znaczącej liczby pracowników z Ukrainy.

Wzrosty średnich czynszów najmu mieszkań odnotowaliśmy we wszystkich badanych lokalizacjach. Z najwyższym wzrostem w stosunku do poziomu czynszu notowanego w poprzednim kwartale mieliśmy do czynienia we Wrocławiu – **10,18%**. Średni czynsz najmu mieszkania w Warszawie w I kwartale 2022 roku wyniósł **2 042 zł** i był wyższy od notowanego kwartał wcześniej o **8,27% (156 zł)**.

W ocenie Centrum AMRON ceny transakcyjne metra kwadratowego w bieżącym roku wciąż będą rosły, choć w tempie zdecydowanie mniejszym niż w latach 2018–2021. Wzrosty cen będą zresztą wynikały również z wyższych kosztów budowy, spowodowanych m.in. szybko rosnącą inflacją.

Gwałtownie rosnący poziom inflacji i wejście w życie od początku roku nowych zasad podatkowych w ramach Polskiego Ładu, a następnie jego kolejnych korekt i zmian, wprowadziło niepewność co do przyszłej sytuacji gospodarczej, a także wysokości przyszłych dochodów potencjalnych kredytobiorców i nabywców mieszkań. **Czynnikami te, łącznie z dynamicznym wzrostem oprocentowania kredytów hipotecznych spowodowały spadek Wskaźnika Dostępności Mieszkaniowej IDM3 aż do poziomu z roku 2014.**

Sektor bankowy po raz kolejny znalazł się między młotem a kowadłem. Z jednej strony Rada Polityki Pieniężnej przez 8 kolejnych miesięcy podejmuje decyzje o podwyżkach stóp procentowych NBP. Skutkuje to wzrostem wskaźnika WIBOR, co z kolei przekłada się na coraz droższą obsługę kredytów hipotecznych. Z drugiej strony nie tylko rząd, ale również partie opozycyjne zrzucają winę za wzrost kosztu obsługi kredytu na banki i bez jakichkolwiek zahamowań, jak z rękawa sypią propozycjami rozwiązań, które mają ulżyć kredytobiorcom w spłacie kredytu. Jedynie poseł PiS Marek Suski zdobył się na szczerą wypowiedź, stwierdzając: „Niestety, jak się zaciąga kredyty, to się je spłaca”. Zakładam, że chodziło mu o dobro około 20 milionów Polaków, którzy uczestniczą w programie emerytalnym PPK, są członkami OFE lub wprost posiadaczami akcji banków. Im wszystkim, podobnie jak i gospodarce, zależy na bezpiecznym rozwoju banków. W tym kontekście co najmniej dziwić może zarzut w ustach premiera i byłego prezesa jednego z większych banków, że

banki wypracowują zysk. W umowach kredytowych są przecież zawarte stosowne zapisy, w tym również okresy zawieszenia spłaty, na przypadek przejściowych problemów ze spłatą zadłużenia. Od 2016 roku banki współfinansują Fundusz Wsparcia Kredytobiorców specjalnie powołany z myślą o takich przypadkach.

W okresie niskich stóp procentowych, tj. od maja 2020 roku do września 2021 roku, banki udzieliły ok. 340 tys. nowych kredytów zarówno na zakup mieszkań na własne potrzeby kredytobiorców, jak i w celach inwestycyjnych. W tym okresie niskich stóp procentowych banki, w oparciu o Rekomendację S, stosowały przy obliczaniu zdolności kredytowej bufor w wysokości 250–300 punktów bazowych przy badaniu zdolności kredytowej. Nie ma potrzeby ani uzasadnienia stosowania automatycznego wprowadzania dla wszystkich kolejnego rozwiązania, tzw. „wakacji kredytowych”, osłabiającego dyscyplinę płatniczą i torpedującego politykę antyinflacyjną rządu i NBP. Tym bardziej, że „wakacje kredytowe” przyniosą zainteresowanym skutek połowiczny, przejściowy, ograniczając się do krótkoterminowego zawieszenia spłaty rat, przez co zobowiązanie kredytobiorcy ulega wydłużeniu.

Zaproponowane przez rząd rozwiązanie jest szkodliwe, motywowane populizmem, a przede wszystkim całkowicie nieproporcjonalne, gdyż sektor bankowy wielokrotnie deklarował, że jest otwarty na poszukiwanie narzędzi wspierających osoby, które tego wsparcia faktycznie potrzebują.

Związek Banków Polskich od lat niezmiennie rekomenduje realizację w Polsce rozwiązań i instrumentów finansowych zapewniających w sąsiednich krajach nieporównywalnie efektywniejsze zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych obywateli. Nie tylko jesteśmy otwarci na taką dyskusję, ale systematycznie jesteśmy jej inicjatorami. Niestety rzadko te inicjatywy trafiają na podatny grunt po stronie decydentów. A szkoda, bo unikalibyśmy tracenia energii na rozwiązania typu

Mieszkanie Plus czy wchodzący obecnie w życie program „Mieszkanie bez wkładu własnego”. Jak wynika z analiz Centrum AMRON, udział nowych kredytów ze wskaźnikiem LtV wyższym od rekomendowanego przez KNF poziomu 80% spadł z poziomu ponad 53% w roku 2013 do poziomu 26% w I kwartale 2022 roku. To nie brak wkładu własnego jest problemem, a namawianie tych, którzy nie zdołali zgromadzić nawet 10% własnego wkładu, do zaciągania wieloletniego kredytu w wysokości 100% wartości nabywanego mieszkania to naprawdę niedźwiedzia przysługa. Wydaje się jednak, że typowe dla rządowych programów limity i ograniczenia dotyczące zarówno osób uprawnionych, jak nabywanych lokali sprawiają, że za sukces programu będzie można uznać sytuację, gdy skorzysta z niego w tym roku więcej niż 1000 kredytobiorców!

Oczywiście będziemy kontynuowali starania na rzecz upowszechnienia uruchomienia kredytu o stałej stopie procentowej, na uruchomienie systemu długoterminowego oszczędzania i kredytu kontraktowego o stałej stopie w formule kas budowlanych, czy wreszcie na ostateczne udrożnienie kulejącego od 25 lat procesu emisji i obrotu listami zastawnymi. Sprawdzonych sposobów i mechanizmów na rozpędzenie tego koła zamachowego gospodarki, jakim może i powinno być budownictwo mieszkaniowe, jest wiele.

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

Pierwszy kwartał 2022 roku przyniósł zaostrenie polityki kredytowej banków w zakresie kredytów mieszkaniowych, wynikające przede wszystkim z pogorszenia prognoz rozwoju sytuacji gospodarczej kraju, a także wzrostów stóp procentowych NBP i pesymistycznych prognoz dla rynku mieszkaniowego. Skutkowało to wyraźnym spadkiem popytu na kredyty hipoteczne. Na rynku mieszkaniowym I kwartał br. przyniósł wyraźne osłabienie dynamiki wzrostu średnich cen mieszkań w największych polskich miastach. Gwałtownie rosnący poziom inflacji i wejście w życie od początku roku nowych zasad podatkowych w ramach Polskiego Ładu, a następnie jego kolejnych korekt i zmian wprowadziło niepewność co do przyszłej sytuacji gospodarczej, a także wysokości przyszłych dochodów potencjalnych kredytobiorców i nabywców mieszkań. Efektem działania tych czynników był największy od 2006 roku spadek dostępności mieszkań.

Dokonana 24 lutego agresja Rosji na Ukrainę, poza znacznym spadkiem optymizmu konsumenckiego, wywołała szereg negatywnych konsekwencji dla budownictwa mieszkaniowego, w tym przede wszystkim w zakresie dostępności siły roboczej (odpływ nawet do 30% pracowników z Ukrainy). Napływ znacznej liczby uchodźców z Ukrainy gruntownie zmienił sytuację na rynku najmu, wywołując silną presję na wzrosty stawek czynszu.

Najważniejsze czynniki kształtujące sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz na rynku kredytów hipotecznych w I kwartale 2022 roku to:

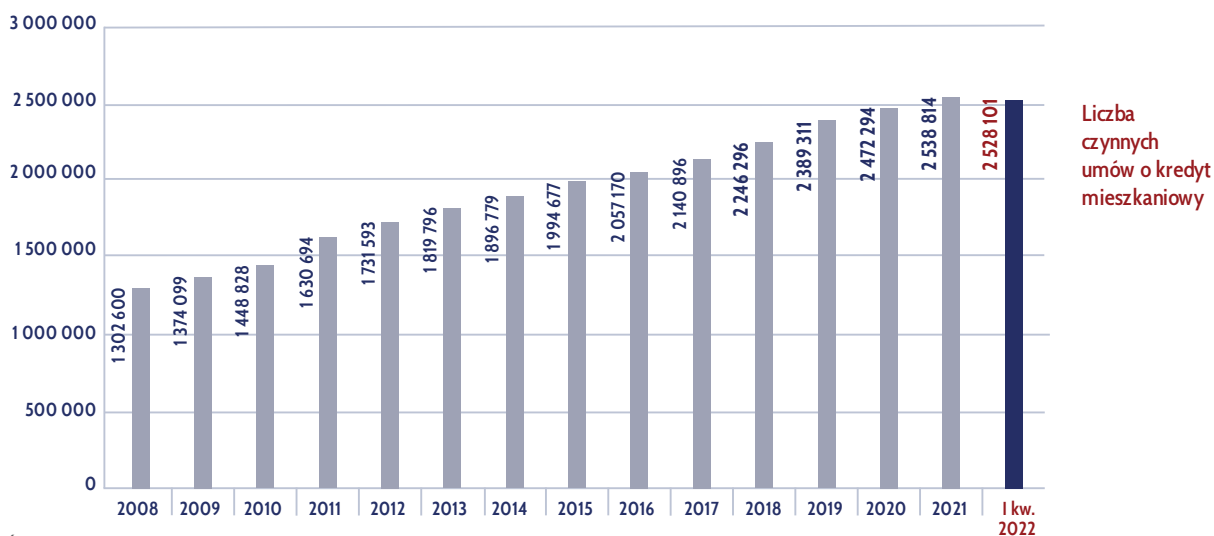
- napływ znacznej liczby uchodźców z Ukrainy (do końca marca do Polski dotarło blisko 2,5 miliona osób);
- trzykrotne podniesienie stóp procentowych NBP z poziomu 1,75% kolejno do 2,25% (5 stycznia 2022 r.), 2,75% (9 lutego 2022 r.) i 3,50% (9 marca 2022 r.);
- dynamiczny wzrost tempa inflacji – w I kwartale 2022 r. wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS wyniósł 9,7% w odniesieniu do analogicznego okresu roku poprzedniego (w poprzednim kwartale było to 7,7%);
- utrzymujący się niski poziom bezrobocia – na koniec marca 2022 roku stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 5,4%, a więc utrzymała się na niezmiennym poziomie w stosunku do końca poprzedniego kwartału;
- wyraźny spadek tempa wzrostu cen mieszkań w największych miastach Polski, a także niewielkie spadki cen w zdecydowanej większości miast wojewódzkich i regionalnych;
- znaczne wzrosty czynszów najmu mieszkań we wszystkich badanych miastach, związane przede wszystkim z napływem uchodźców z Ukrainy;
- dynamiczny spadek dostępności mieszkań w największych miastach Polski;
- kolejny wyraźny spadek optymizmu konsumenckiego, widoczny w notowaniach BWUK (wskaźnik ufności konsumenckiej notowany przez GUS);
- ograniczenie aktywności deweloperów, widoczne przede wszystkim w konsekwentnie (od 3 kwartałów) spadającej liczbie rozpoczętych budów;
- znaczny wzrost cen materiałów budowlanych, średnio o ponad 29% w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku. Wzrost cen odnotowano we wszystkich 20 grupach towarowych (dane PSB Handel S.A.).

SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Czynne kredyty mieszkaniowe

Według stanu na dzień 31 marca bieżącego roku, liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce osiągnęła poziom **2 528 101** sztuk.

Oznacza to spadek o **0,8%** w I kwartale 2022 roku, czyli nominalnie o **20 459** kredytów w porównaniu do stanu na koniec roku 2021.

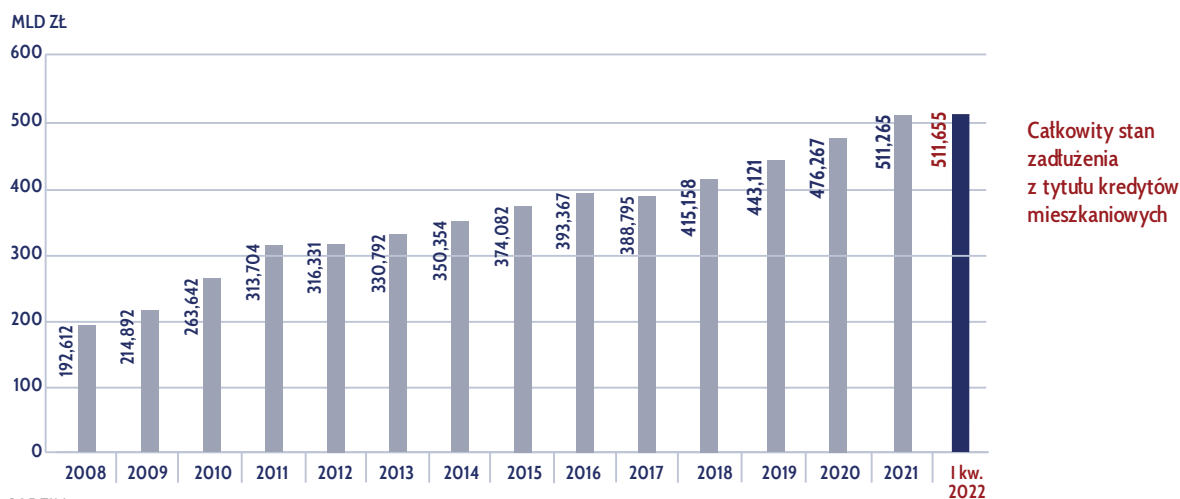


ŹRÓDŁO: SARFIN

Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych według stanu na koniec I kwartału br. wyniósł **511,655 mld zł** wobec **511,265 mld zł** na koniec

poprzedniego kwartału. W okresie od stycznia do marca bieżącego roku zarejestrowano wzrost łącznej wartości aktywnych kredytów hipotecznych przeznaczonych na cele mieszkaniowe o **0,08%**, czyli o **390 mln zł**.



ŹRÓDŁO: SARFIN

Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

Pierwszy kwartał 2022 roku przyniósł zaostreżenie polityki kredytowej banków w zakresie kredytów mieszkaniowych, wynikające przede wszystkim z pogorszenia prognoz rozwoju sytuacji gospodarczej kraju, a także wzrostów stóp procentowych NBP i pesymistycznych prognoz dla rynku mieszkaniowego. Zmiany dotyczyły również podniesienia przez Komisję Nadzoru Finansowego wysokości bufora na ryzyko stopy procentowej oraz wyższych kosztów utrzymania w kalkulacji kwoty udzielanego kredytu. Odnotowano również spadek popytu na kredyty hipoteczne.

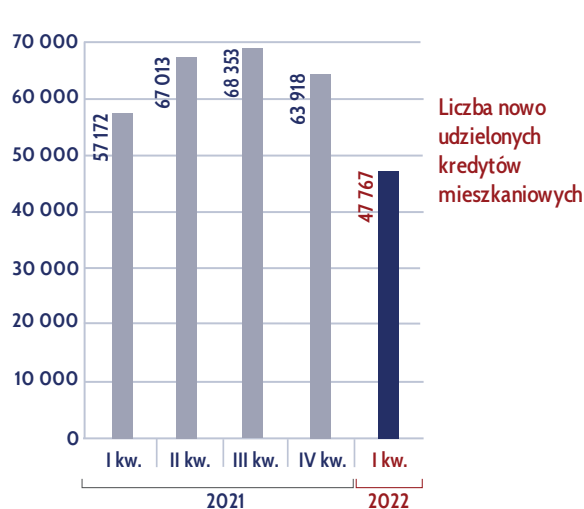
W całym I kwartale br. liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła **47 767**, czyli o **25,27%** mniej w porównaniu do poprzedniego kwartału (nominalnie mniej o **16 151** kredytów). Wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła **16,932 mld zł**, co oznacza spadek o **5 521 mln zł**, czyli **24,59%** w odniesieniu do IV kwartału ubiegłego roku.

W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, czyli I kwartału 2021 r., zawarto o **9 405** (czyli **16,45%**) umów kredytowych mniej, a ich wartość była niższa o **1,010 mld zł** (**5,36%**) niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

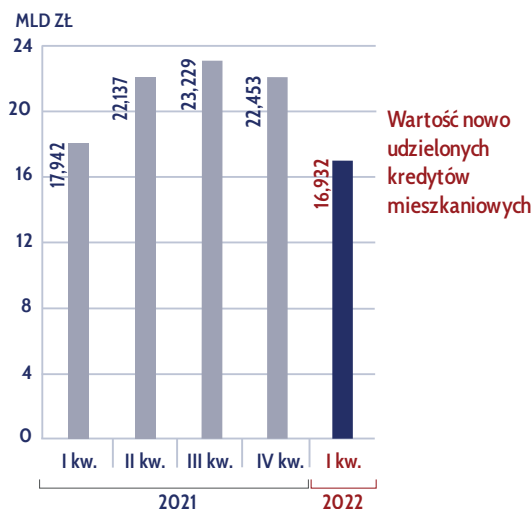
OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
I kw. 2021	17,942	9,17% ↗	57 172	6,35% ↗
II kw. 2021	22,137	23,38% ↗	67 013	17,21% ↗
III kw. 2021	23,229	4,94% ↗	68 353	2,00% ↗
IV kw. 2021	22,453	3,34% ↘	63 918	6,49% ↘
I kw. 2022	16,932	24,59% ↘	47 767	25,27% ↘

Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

Waluta kredytu

Zanotowane w I kwartale br. zmiany struktury walutowej nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych były minimalne. Złotowe kredyty mieszkaniowe stanowią **99,08%** wartości wszystkich nowo udzielonych kredytów hipotecznych, czyli mniej o **0,06 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim w portfelu nowych kredytów wyniósł zaledwie **0,01%** (spadek o **0,01 p.p.**). Udział kredytów denominowanych w euro wzrósł do **0,80%**, czyli wyniósł więcej o **0,05 p.p.** w porównaniu do

ubiegłego kwartału, a kredyty udzielone w innych obcych walutach stanowiły **0,10%** rynku, czyli więcej o **0,02 p.p.** niż w IV kwartale ub.r.

W porównaniu do I kwartału 2021 roku, udział wartości nowo udzielonych kredytów w złotówkach spadł o **0,07 p.p.**, odsetek kredytów mieszkaniowych w euro wzrósł o **0,10 p.p.**, udział kredytów denominowanych w pozostałych walutach obcych obniżył się o **0,04 p.p.**, natomiast udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim nie zmienił się.

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
I kw. 2021	99,15%	0,01%	0,70%	0,14%
II kw. 2021	99,21%	0,01%	0,64%	0,14%
III kw. 2021	99,28%	0,01%	0,64%	0,07%
IV kw. 2021	99,15%	0,02%	0,76%	0,08%
I kw. 2022	99,08%	0,01%	0,80%	0,10%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów

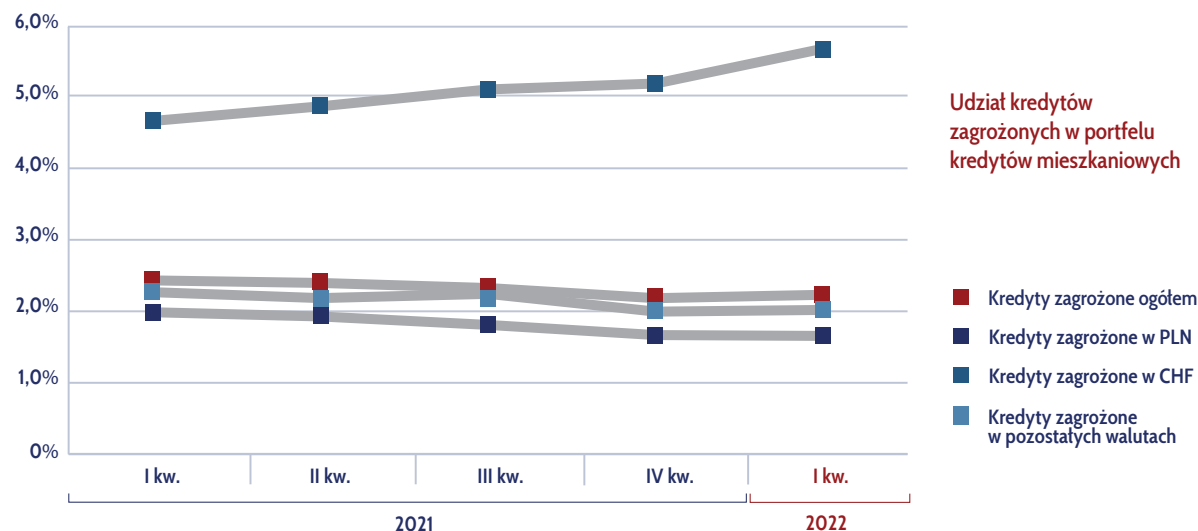
ŹRÓDŁO: SARFIN

Jakość portfela kredytowego

W I kwartale 2022 udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł **2,35%**, a zatem nieznacznie wzrósł (o **0,04 p.p.**) wobec poziomu notowanego w poprzednim kwartale. Złotowe kredyty mieszkaniowe z zaległościami w spłacie na koniec marca br. stanowiły **1,74%** portfela kredytów złotówkowych, co oznaczało spadek o **0,04 p.p.** Utrzymała się wzrostowa tendencja udziału zagrożonych kredytów we franku szwajcarskim – na koniec kwartału wyniósł on **5,70%** portfela i był wyższy

o **0,45 p.p.** niż kwartał wcześniej. Udział kredytów zagrożonych w pozostałych walutach wzrósł do **2,14%** (więcej o **0,02 p.p.**).

W porównaniu do I kwartału 2021 roku, nieznacznie spadł udział zagrożonych kredytów mieszkaniowych ogółem (o **0,17 p.p.**). Udział złotych kredytów z zaległościami w spłacie spadł o **0,28 p.p.**, udział kredytów zagrożonych we franku szwajcarskim wzrósł o **1,00 p.p.**, natomiast w pozostałych obcych walutach spadł o **0,21 p.p.**



ŹRÓDŁO: NBP

OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
I kw. 2021	2,52%	2,02%	4,70%	2,35%
II kw. 2021	2,49%	1,97%	4,98%	2,28%
III kw. 2021	2,43%	1,87%	5,18%	2,33%
IV kw. 2021	2,31%	1,75%	5,25%	2,12%
I kw. 2022	2,35%	1,74%	5,70%	2,14%

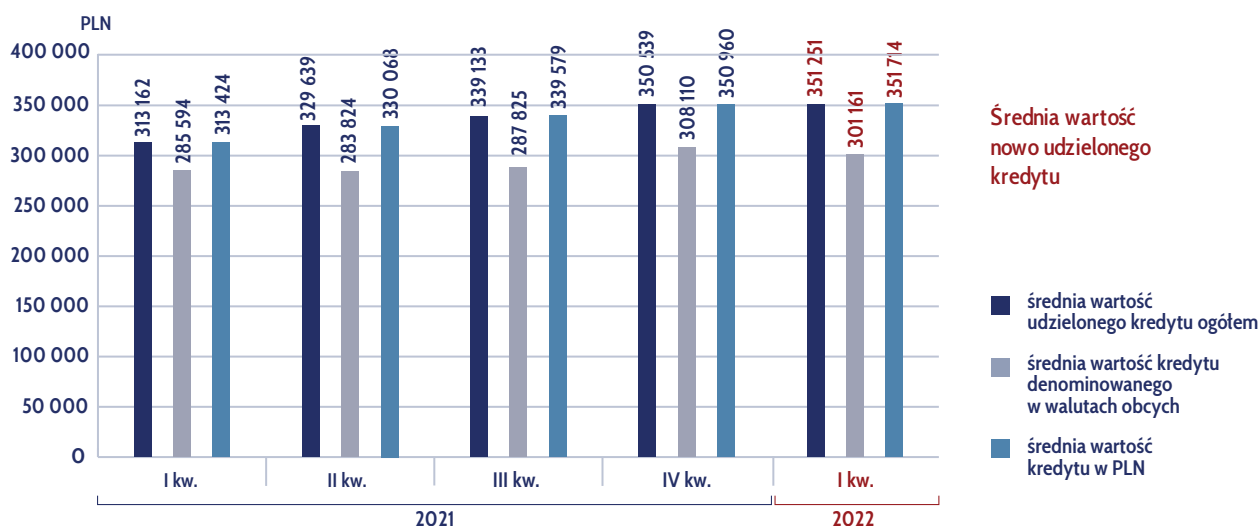
Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: NBP

Średnia wartość kredytu

Średnia wartość kredytu mieszkaniowego ogółem w I kwartale 2022 roku wyniosła **351 251 zł**, czyli więcej o **711 zł (0,20%)** w porównaniu z poprzednim kwartałem. W tym samym okresie przeciętna wartość kredytu walutowego spadła o **6 949 zł**, czyli o **2,26%**, i wyniosła **301 161 zł**, natomiast średnia kwota kredytu mieszkaniowego udzielonego w złotówkach wyniosła **351 714 zł**, co oznaczało wzrost o **754 zł (0,21%)** w stosunku do wartości zanotowanej w IV kwartale 2021 roku.

W odniesieniu do I kwartału ubiegłego roku, przeciętna wartość nowego kredytu mieszkaniowego udzielonego w rodzimej walucie była wyższa o **12,22%** (nominalnie o **38 289 zł**), a średnia wartość kredytu denominowanego w obcych walutach – o **5,45%** (czyli **15 567 zł**). Średnia wartość kredytu hipotecznego ogółem udzielonego w badanym kwartale wzrosła o **12,16%**, czyli nominalnie o **38 089 zł** w porównaniu do analogicznego kwartału 2021 roku.



ŹRÓDŁO: SARFIN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
I kw. 2021	313 162	285 594	313 424
II kw. 2021	329 639	283 824	330 068
III kw. 2021	339 133	287 825	339 579
IV kw. 2021	350 539	308 110	350 960
I kw. 2022	351 251	301 161	351 714

Średnia wartość nowego udzielonego kredytu

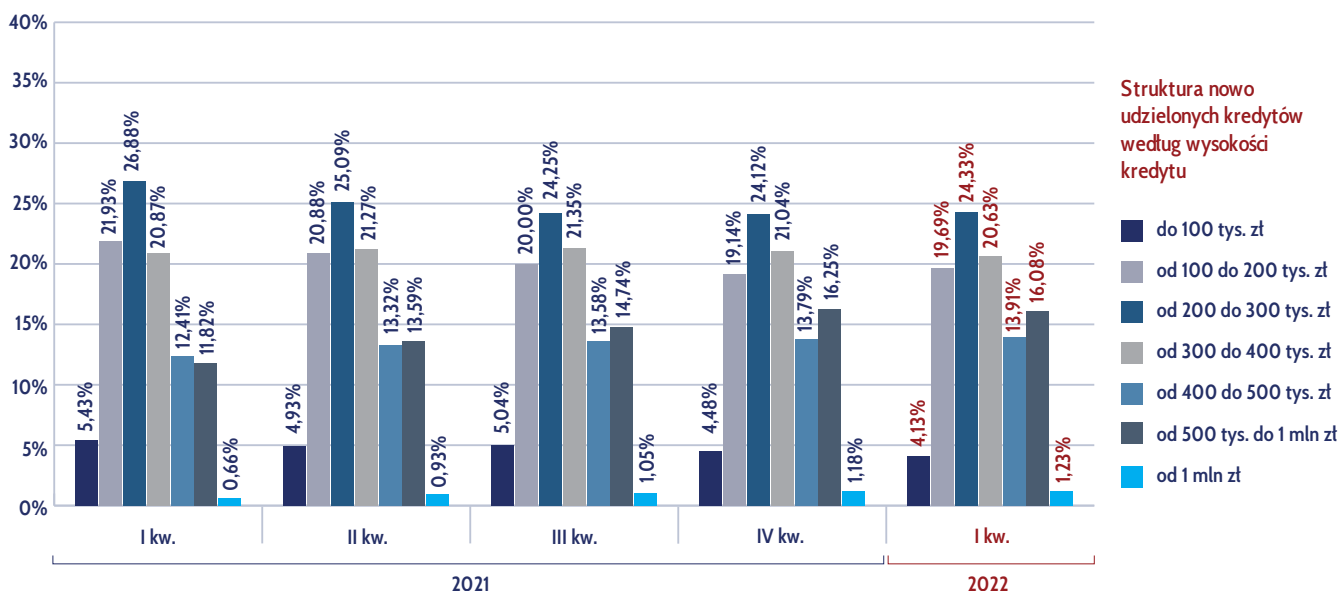
ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wysokości kredytu

W I kwartale 2022 roku zanotowano nieznaczne zmiany struktury nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych ze względu na wartość. Spadły udziały kredytów o wartości poniżej 100 tys. zł (o **0,35 p.p.**), między 300 a 400 tys. zł (o 0,41 p.p.) oraz o wartości od 500 tys. do 1 mln zł – o 0,17 p.p., wzrosły natomiast udziały wszystkich pozostałych kategorii kredytów. Największy wzrost zanotowano w przypadku kredytów na kwoty od 100 tys. zł do 200 tys. zł – o **0,55 p.p.** Zmiany udziałów poszczególnych kategorii kredytów hipotecznych notowane w I kwartale bieżącego roku stanowią kontynuację obserwowanego od

szeregu kwartałów, konsekwentnego trendu „przesuwania” się rynku w kierunku kredytów o wyższych wartościach.

W porównaniu do I kwartału 2021 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 **1,46 p.p.**, **4,00 p.p.** i **2,91 p.p.** W pozostałych kategoriach wartości (od kwoty 300 tys. zł) zarejestrowano wzrosty od 0,51 p.p. w przypadku kredytów o wartości przekraczającej 1 mln zł, do **5,37 p.p.** w przypadku kredytów od 500 do 1 mln zł.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	I kw. 2021	II kw. 2021	III kw. 2021	IV kw. 2021	I kw. 2022
do 100 tys. zł	5,43%	4,93%	5,04%	4,48%	4,13%
od 100 do 200 tys. zł	21,93%	20,88%	20,00%	19,14%	19,69%
od 200 do 300 tys. zł	26,88%	25,09%	24,25%	24,12%	24,33%
od 300 do 400 tys. zł	20,87%	21,27%	21,35%	21,04%	20,63%
od 400 do 500 tys. zł	12,41%	13,32%	13,58%	13,79%	13,91%
od 500 tys. do 1 mln zł	11,82%	13,59%	14,74%	16,25%	16,08%
od 1 mln zł	0,66%	0,93%	1,05%	1,18%	1,23%

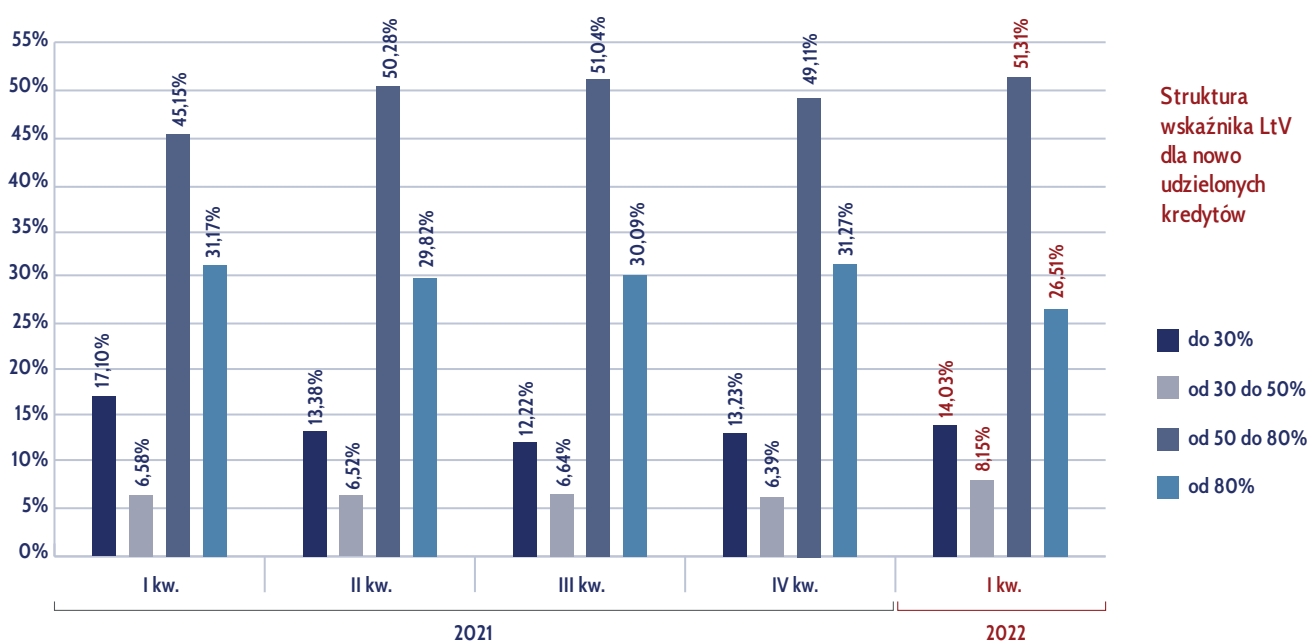
ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

Struktura wg wskaźnika LtV

W I kwartale 2022 roku po raz kolejny zanotowano dynamiczne zmiany w strukturze rynku kredytów mieszkaniowych pod względem wysokości wskaźnika LtV. Udział kredytów o LtV na poziomie od 50 do 80% wzrósł o **2,20 p.p.** i wyniósł **51,31%**. Odsetek kredytów z kategorii LtV od 80% spadł o **4,75 p.p.** do poziomu **26,51%**, udział kredytów o wskaźniku LtV od 30 do 50% wzrósł o **1,76 p.p.** do **8,15%**, natomiast udział kredytów z LtV do 30% wzrósł o **0,79 p.p.**, do poziomu **14,03%**.

W odniesieniu do I kwartału 2021 roku, zanotowano wyraźny spadek udziału kredytów o wskaźniku LtV od 80% – o **4,66 p.p.** O **3,08 p.p.** spadł również odsetek kredytów z LtV do 30%. W pozostałych kategoriach wartości LtV zarejestrowano wzrosty – o **1,57 p.p.** w przypadku kredytów o wskaźniku LtV od 30 do 50% oraz o **6,17 p.p.** w kategorii kredytów o wskaźniku LtV od 50 do 80%.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	I kw. 2021	II kw. 2021	III kw. 2021	IV kw. 2021	I kw. 2022
do 30%	17,10%	13,38%	12,22%	13,23%	14,03%
od 30 do 50%	6,58%	6,52%	6,64%	6,39%	8,15%
od 50 do 80%	45,15%	50,28%	51,04%	49,11%	51,31%
od 80%	31,17%	29,82%	30,09%	31,27%	26,51%

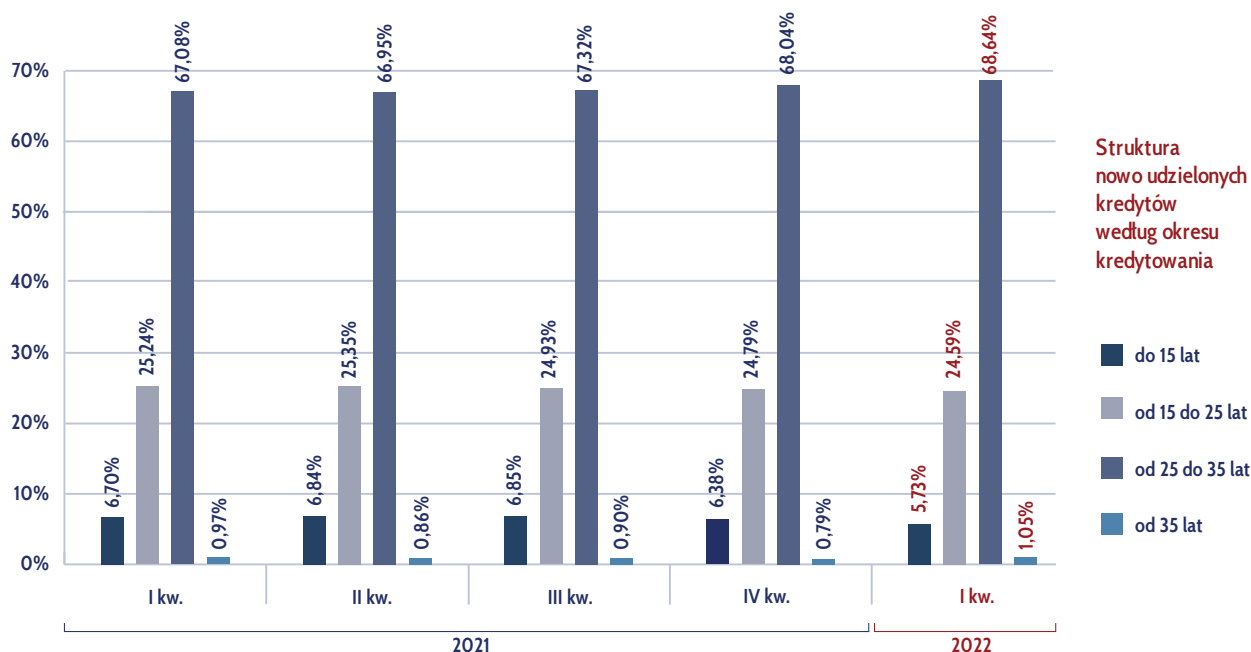
ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów

Okres kredytowania

W I kwartale 2022 roku w strukturze nowych kredytów mieszkaniowych ze względu na okres kredytowania niewielkie wzrosty zanotowano w przypadku kategorii kredytów o okresie zapadalności do 25 do 35 lat oraz od 35 lat. Ich udziały w rynku wyniosły odpowiednio **68,64%** i **1,05%**, zatem wzrosły odpowiednio o **0,59 p.p.** i **0,25 p.p.** W dwóch pozostałych kategoriach zanotowano spadki: o **0,65 p.p.** w przypadku kredytów zaciągniętych na okres do 15 lat i o **0,20 p.p.** w przypadku kredytów o okresie zapadalności między 15 i 25 lat.

W porównaniu do wyników notowanych w I kwartale 2021 roku, w strukturze portfela nowo udzielonych kredytów pod względem okresu zapadalności kredytów nie zaszły istotne zmiany. Wzrósł udział kredytów o okresie zapadalności od 25 do 35 lat (o **1,55 p.p.**), spadły natomiast udziały kredytów mieszkaniowych udzielonych na okres do 15 lat oraz między 15 i 25 lat (odpowiednio o **0,98 p.p.** i **0,65 p.p.**). Nieznacznie, bo zaledwie o **0,07 p.p.**, spadł także udział kredytów o okresie zapadalności powyżej 35 lat.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	I kw. 2021	II kw. 2021	III kw. 2021	IV kw. 2021	I kw. 2022
do 15 lat	6,70%	6,84%	6,85%	6,38%	5,73%
od 15 do 25 lat	25,24%	25,35%	24,93%	24,79%	24,59%
od 25 do 35 lat	67,08%	66,95%	67,32%	68,04%	68,64%
od 35 lat	0,97%	0,86%	0,90%	0,79%	1,05%

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania

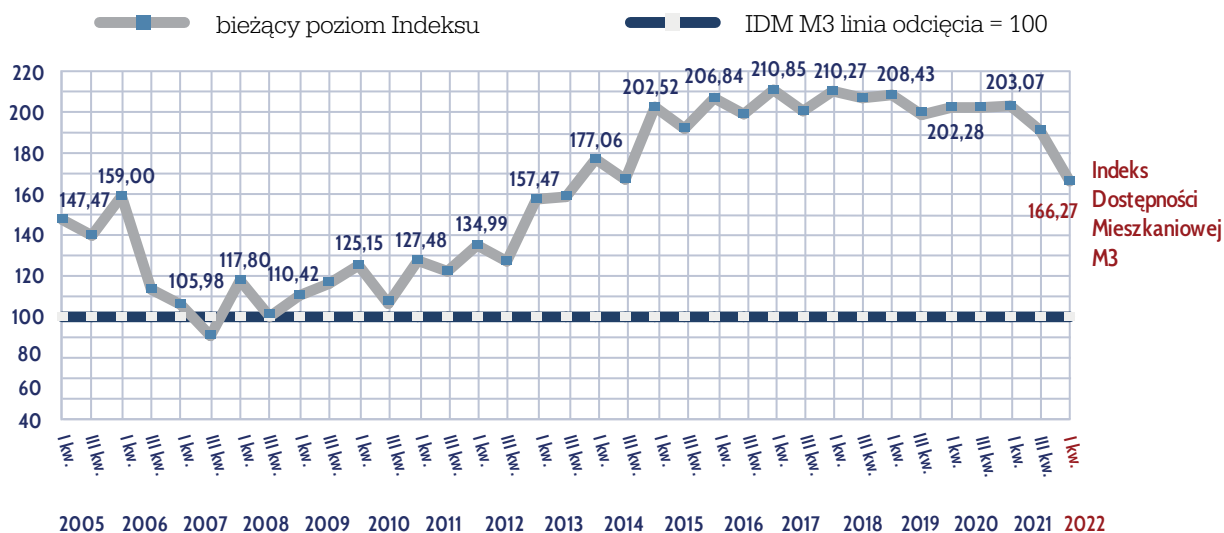
Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

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 I kwartale 2022 roku miały:

- niewielki spadek średnich cen transakcyjnych w badanym segmencie lokali mieszkalnych (o powierzchni użytkowej od 45 do 55 m²) w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – o **0,60%** w stosunku do IV kwartału 2021 roku;
- wzrost oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w I kwartale 2022 roku wyniosło **5,80%** (w IV kwartale 2021 roku oprocentowanie wyniosło **3,82%**);

- wzrost średnich dochodów rodziny brutto o **1,97%** w I kwartale 2022 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 **3,80%** w odniesieniu do IV kwartału 2021.

Dochód rozporządzalny dla IDM3 (stanowiący różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej albo wartością minimum socjalnego – brana jest do wyliczenia Indeks Dostępności Mieszkaniowej kwota niższa) wzrósł o **2,22%**. Po uwzględnieniu wzrostu cen mieszkań, notowania indeksu dostępności mieszkaniowej w I kwartale 2022 roku spadły o **30,17 pkt.**, tj. do poziomu **166,27 pkt.**



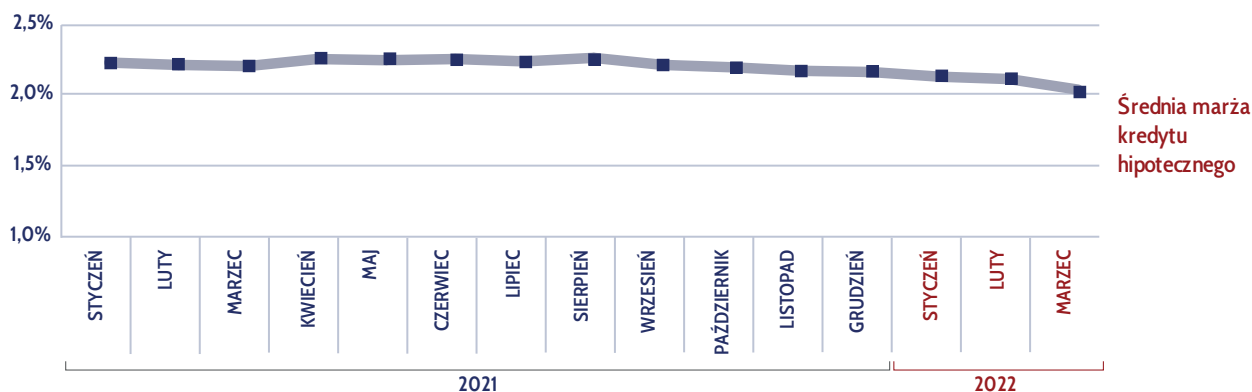
ŹRÓDŁO: ZBP, CENTRUM AMRON

Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

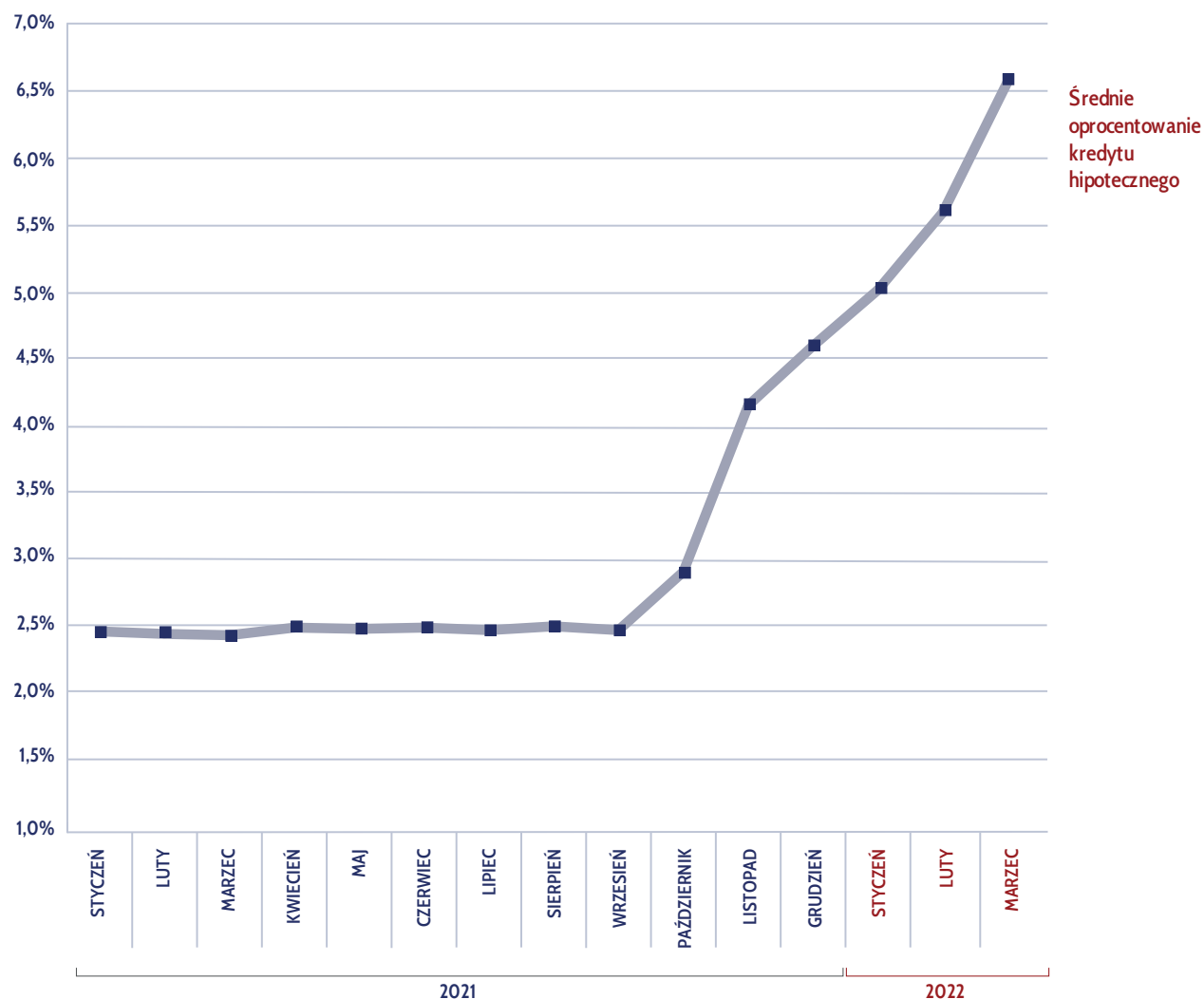
Na koniec I kwartału 2022 r. średnia marża ofertowa kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) wyniosła **2,01%**, czyli mniej o **0,15 p.p.** w porównaniu do końca IV kwartału 2021 roku. Do obniżenia marży kredytowej skłonił banki znaczący spadek popytu na kredyty hipoteczne i rosnąca konkurencja. W odniesieniu do stanu na koniec analogicznego okresu

2021 roku, średnia marża kredytu hipotecznego była niższa o **0,2 p.p.**

Średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego na koniec I kwartału 2022 roku wyniosło **6,78%**, czyli o **2,08 p.p.** więcej w porównaniu z końcem IV kwartału 2021 r. W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, przeciętne oprocentowanie było wyższe o **4,36 p.p.**



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW



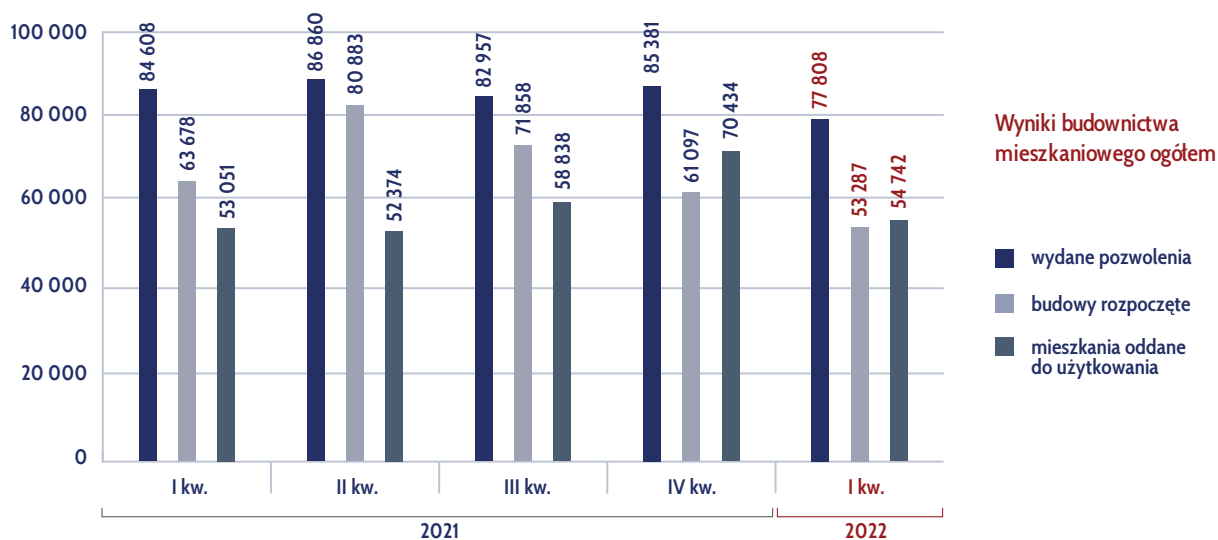
ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Budownictwo mieszkaniowe ogółem

W stosunku do notowań z ostatniego kwartału ubiegłego roku, liczba mieszkań oddanych do użytkowania w I kwartale 2022 r. była niższa o **22,28%** (oddano do użytkowania **54 742** mieszkania). O **12,78%** spadła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. Należy przy tym podkreślić, że był to już trzeci kwartał z kolei, w którym zanotowano spadek tego wskaźnika. Spadła również do **77 808**, czyli o **8,87%**, liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym.

W porównaniu do I kwartału 2021 roku, zanotowano wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania – w I kwartale br. było ich więcej o **3,19%** niż rok wcześniej. W przypadku pozostałych dwóch wskaźników zanotowano spadki. Spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, wyniósł **16,32%**, natomiast spadek liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, wyniósł **8,04%**.



ŹRÓDŁO: GUS

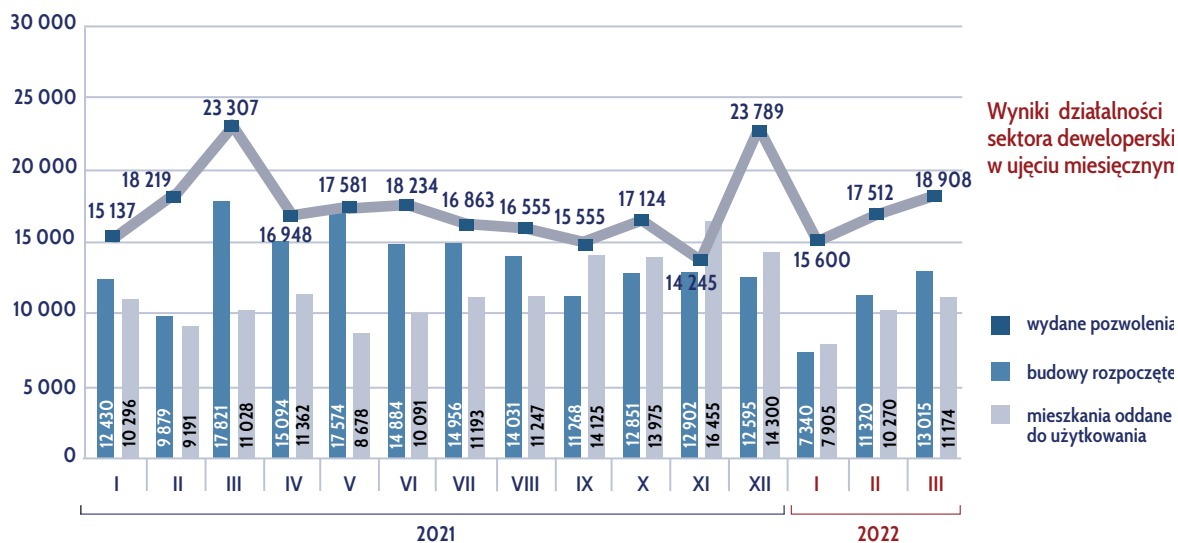
Wyniki działalności sektora deweloperskiego

W pierwszym kwartale bieżącego roku deweloperzy rozpoczęli budowę **31 675** mieszkań, a więc o **17,40%** mniej niż kwartał wcześniej. Liczba mieszkań, na których budowę deweloperzy uzyskali w tym okresie pozwolenie, wyniosła **52 020**, co oznaczało spadek o **4,70%**. Największy spadek odnotowano w kategorii mieszkań oddanych do użytkowania. W okresie styczeń – marzec br. było ich **29 349**, a zatem aż o **33,95%** mniej niż w kwartale poprzednim.

W porównaniu do wyników osiągniętych przez sektor deweloperski w analogicznym okresie roku poprzedniego, zanotowano spadki wysokości wszystkich trzech wskaźników. W przypadku mieszkań, których budowę rozpoczęto, spadek wyniósł **21,07%**, natomiast liczba mieszkań, na budowę których deweloperzy uzyskali pozwolenie lub dokonali zgłoszenia, była niższa niż rok

wcześniej o **8,19%**. Najniższy spadek zanotowano w przypadku liczby mieszkań oddanych do użytkowania – w I kwartale 2022 r. oddano do użytkowania o **3,61%** mniej mieszkań niż rok wcześniej.

W I kwartale 2022 roku liczba pozwoleń na budowę mieszkań uzyskanych przez deweloperów stanowiła **66,83%** wszystkich pozwoleń na budowę uzyskanych w sektorze budownictwa mieszkaniowego (więcej o **2,92 p.p.** w stosunku do poprzedniego kwartału). Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęli deweloperzy, wyniosła **59,44%** wszystkich rozpoczętych inwestycji (mniej o **3,32 p.p.** niż kwartał wcześniej), a liczba mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów stanowiła **53,61%** wszystkich ukończonych mieszkań (mniej o **9,47 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału).

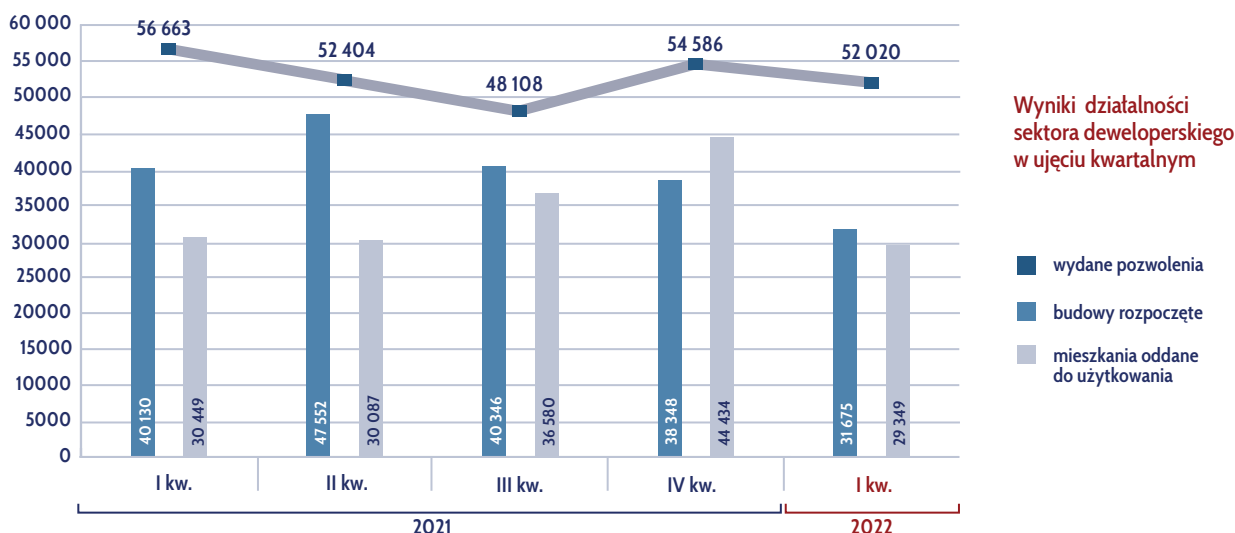


ŹRÓDŁO: GUS

	I kw. 2021	II kw. 2021	III kw. 2021	IV kw. 2021	I kw. 2022
wydane pozwolenia	56 663	52 404	48 108	54 586	52 020
budowy rozpoczęte	40 130	47 552	40 346	38 348	31 675
mieszkania oddane do użytkowania	30 449	30 087	36 580	44 434	29 349

ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności sektora deweloperskiego w okresie I kw. 2021 r. – I kw. 2022 r.



ŹRÓDŁO: GUS

Średnie ceny transakcyjne mieszkań

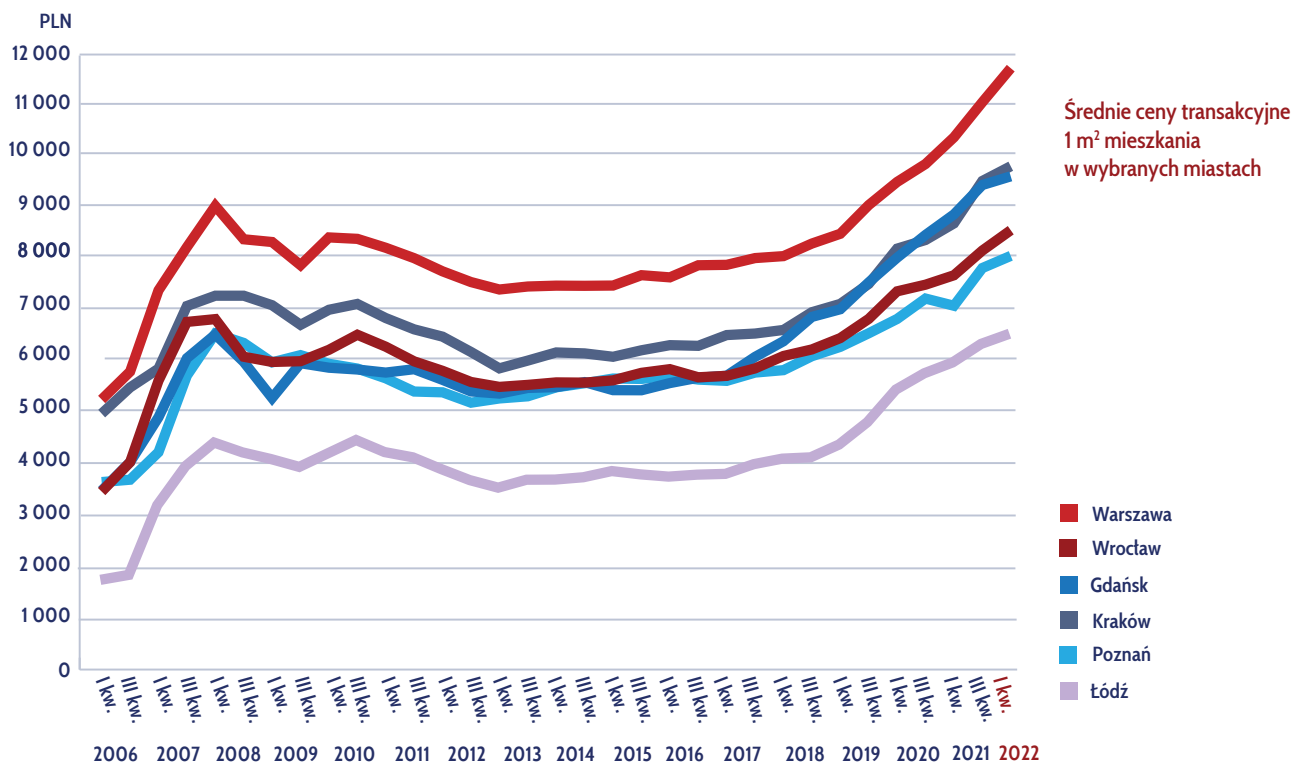
Pierwszy kwartał 2022 roku przyniósł wyraźne osłabienie dynamiki wzrostu średnich cen mieszkań w największych polskich miastach. Seria podwyżek stóp procentowych i nowelizacja zapisów rekomendacji S wpłynęły na znaczne obniżenie popytu na kredyty hipoteczne i w konsekwencji – na mieszkania. Gwałtownie rosnący poziom inflacji i wejście w życie od początku roku nowych zasad podatkowych w ramach Polskiego Ładu, a następnie jego kolejnych korekt i zmian, dodatkowo skomplikowało sytuację, wprowadzając niepewność co do przyszłej sytuacji gospodarczej, a także wysokości przyszłych dochodów potencjalnych kredytobiorców i nabywców mieszkań. Dokonana 24 lutego agresja Rosji na Ukrainę, poza znacznym spadkiem optymizmu konsumenckiego, wywołała szereg negatywnych konsekwencji dla budownictwa mieszkaniowego, w tym przede wszystkim w zakresie dostępności siły roboczej (odpływ nawet do 30% pracowników z Ukrainy).

Najwyższy wzrost średniej ceny nominalnej, o **2,70%**, odnotowano w Warszawie. Średnia

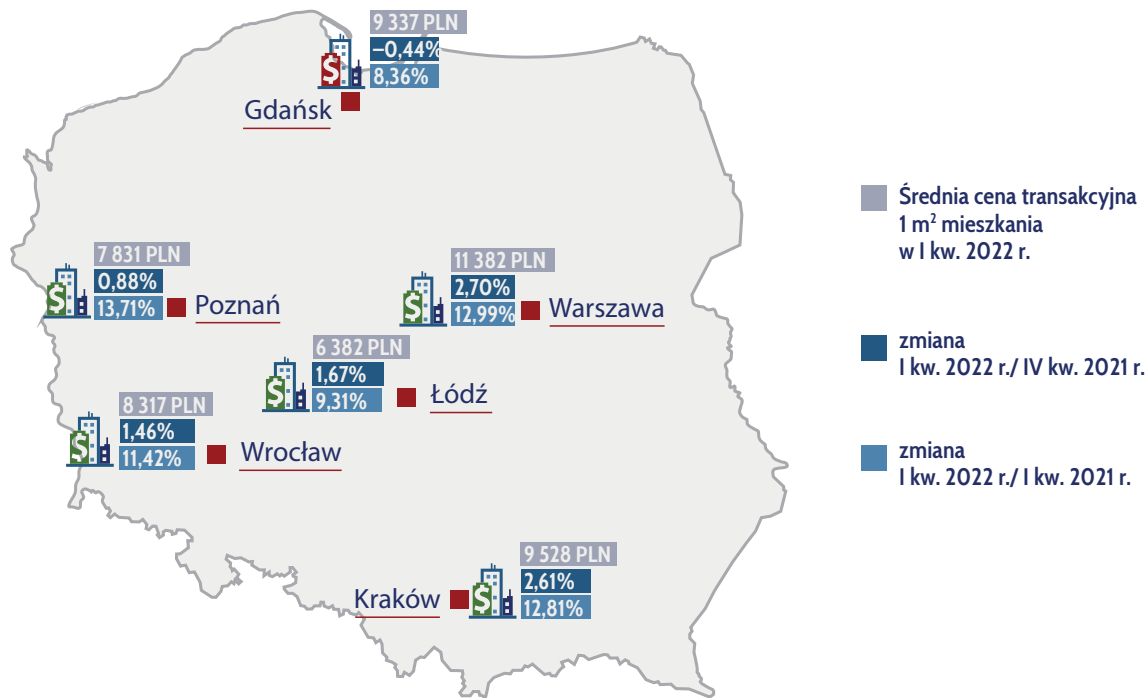
cena transakcyjna w I kwartale 2022 roku wyniosła **11 382 zł/m²**. Wzrosty **średnich cen odnotowano również** we Wrocławiu (o **1,46%**), Krakowie (o **2,61%**), Poznaniu (o **0,88%**) i Łodzi (o **1,67%**). Jedynym miastem w grupie największych miast Polski, gdzie zanotowano spadek średniej ceny, był Gdańsk – średnie ceny spadły tam o **0,44%**.

Należy zwrócić jednak uwagę, że w żadnej lokalizacji wzrost średnich cen nie przekroczył poziomu 3%. Biorąc pod uwagę poziom inflacji notowany w I kwartale br. (3,80%) oznacza to, że w ujęciu realnym średnie ceny jednego metra kwadratowego mieszkań we wszystkich badanych lokalizacjach spadły.

W relacji do analogicznego okresu 2021 roku, największe wzrosty przeciętnej ceny mieszkań zarejestrowano w Poznaniu (o **13,71%**), Warszawie (**12,99%**) oraz Krakowie (**12,81%**). Najniższy wzrost wystąpił natomiast w Gdańsku i wyniósł **8,36%**.



ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

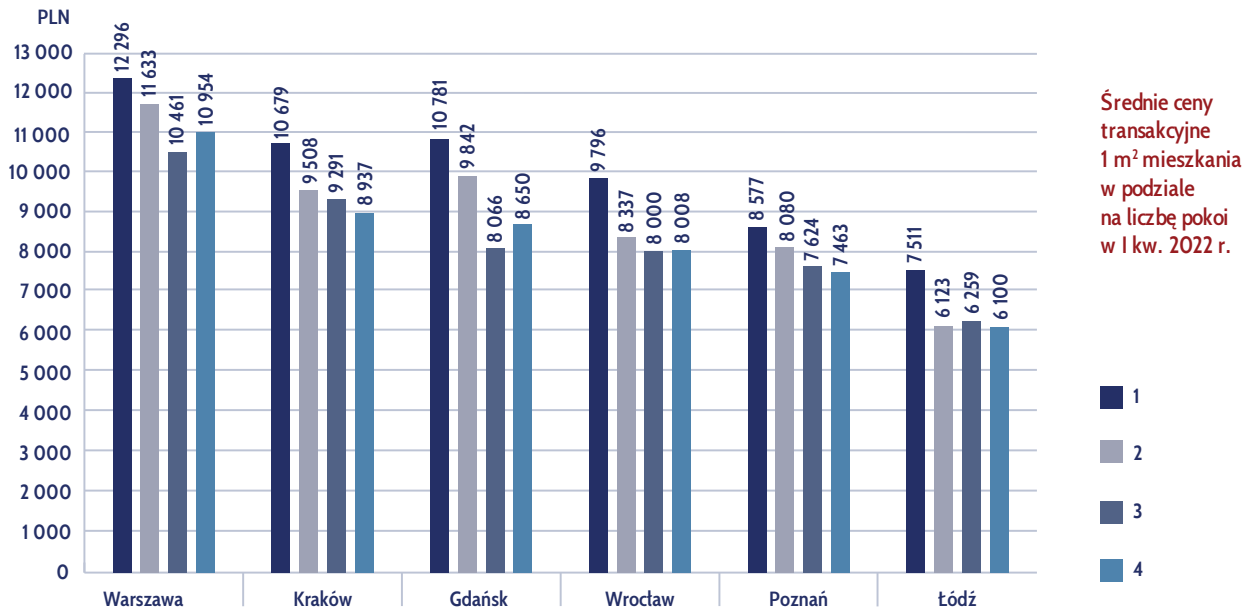
OKRES	WARSZAWA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2015	7 267	5 475	5 289	5 921	5 509	3 782
II kw. 2015	7 354	5 534	5 253	5 973	5 454	3 732
III kw. 2015	7 463	5 617	5 287	6 044	5 502	3 720
IV kw. 2015	7 339	5 563	5 343	6 013	5 426	3 742
I kw. 2016	7 422	5 687	5 423	6 141	5 564	3 677
II kw. 2016	7 503	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

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

ŹRÓDŁO: AMRON

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

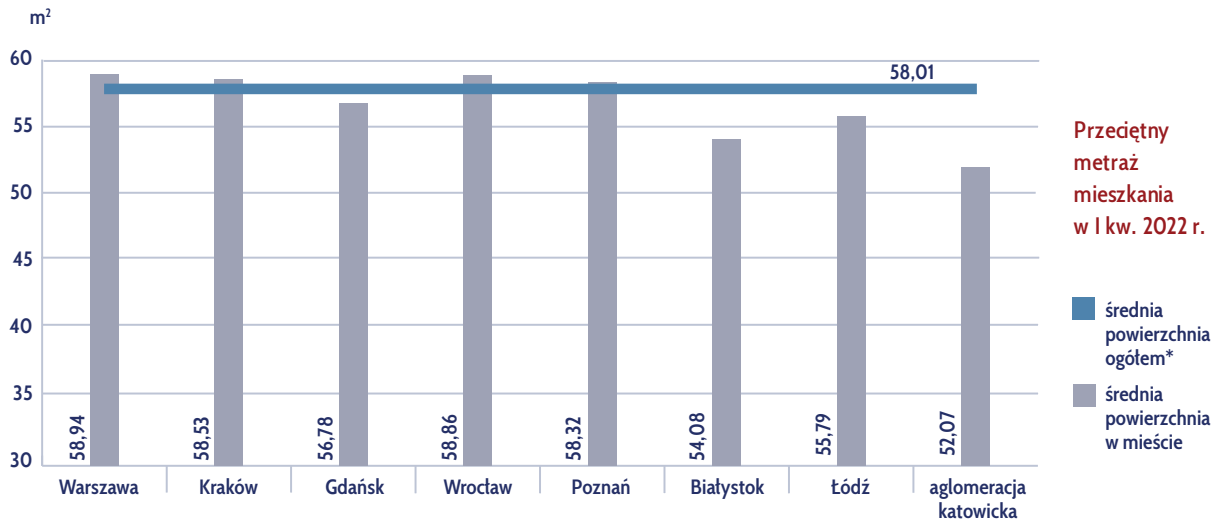
różnorodność cen i odwrotnie – im mniejszy, tym bardziej jednorodny pod względem wysokości cen. W I kwartale 2022 roku średnia cena 1 metra kwadratowego kawalerki w Warszawie wyniosła **12 296 zł/m²**, mieszkania dwupokojowego – **11 633 zł/m²**, lokalu trzypokojowego – **10 461 zł/m²**, natomiast mieszkania o czterech pokojach – **10 954 zł/m²**.



ŹRÓDŁO: AMRON

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań, które były przedmiotem obrotu w I kwartale 2022 roku w ośmiu największych aglomeracjach Polski, wzrosła w stosunku do wartości z poprzedniego kwartału i wyniosła **58,01 m²**. Najwyższą

średnią powierzchnię sprzedanych mieszkań odnotowano w Warszawie (**58,94 m²**) oraz Wrocławiu (**58,86 m²**), natomiast najmniejsze mieszkania były przedmiotem obrotu w aglomeracji katowickiej, gdzie przeciętny metraż wyniósł **52,07 m²**.



* w ośmiu badanych lokalizacjach

ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie ceny transakcyjne mieszkań w mniejszych miastach Polski

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

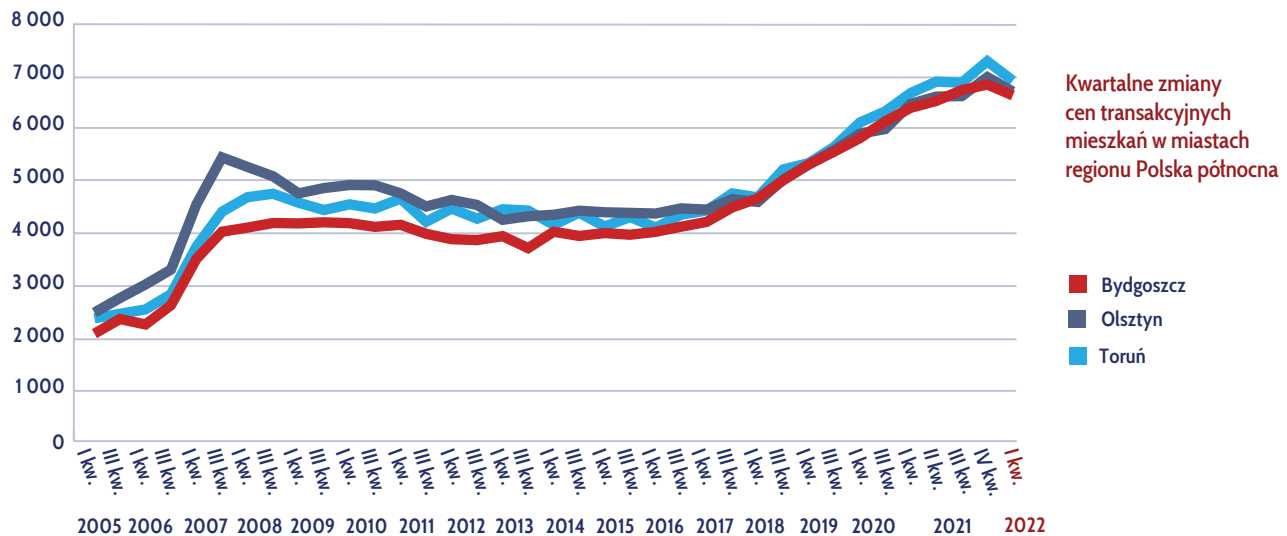
Region – Polska północna

W I kwartale 2022 roku, wśród miast regionu północnego najwyższą cenę średnią 1 metra

kwadratowego mieszkania zanotowano w **Toruniu** – **6 778 zł**. Również w Toruniu zanotowano najwyższą dynamikę cen w porównaniu z IV kwartałem 2021 roku – spadek o **5,11%**. Spadki średnich cen odnotowano również w **Bydgoszczy** i **Olsztynie** (o odpowiednio **3,06%** i **3,98%**). W relacji do I kwartału poprzedniego roku, zmiany w poszczególnych miastach są zbliżone – wzrosty wyniosły od **3,53%** w Toruniu do **3,70%** w Bydgoszczy.

miasto	Cena w I kw. 2022	Zmiana I kw.2022/ IV kw. 2021	Zmiana I kw. 2022/ I kw. 2021
Bydgoszcz	6 498	-3,06%	3,70%
Olsztyn	6 573	-3,98%	3,64%
Toruń	6 778	-5,11%	3,53%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

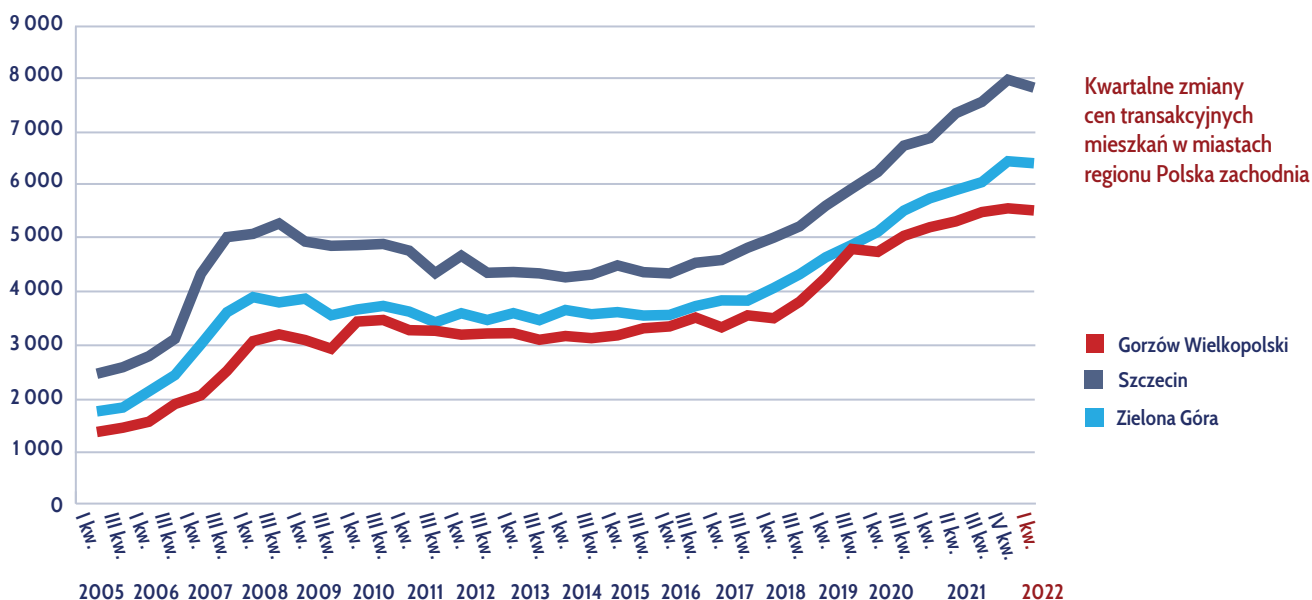
Region – Polska zachodnia

Wśród miast Polski zachodniej zdecydowanie najwyższe ceny notowano w **Szczecinie**. W I kwartale 2022 roku cena metra kwadratowego mieszkania wynosiła tam przeciętnie **7 664 zł** i była niższa od notowanej kwartał wcześniej o **1,88%**. Najniższą

cenę średnią notowano w **Gorzowie Wielkopolskim** – **5 399 zł**. Również w Gorzowie Wielkopolskim zanotowano w I kwartale 2022 najniższą dynamikę średniej ceny – spadek o **0,71%**. W ujęciu rocznym najwyższą dynamikę cen zanotowano również w **Szczecinie** – wzrost o **13,80%**.

miasto	Cena w I kw. 2022	Zmiana I kw.2022/ IV kw. 2021	Zmiana I kw. 2022/ I kw. 2021
Gorzów Wielkopolski	5 399	-0,71%	6,07%
Szczecin	7 664	-1,88%	13,80%
Zielona Góra	6 271	-0,58%	11,47%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

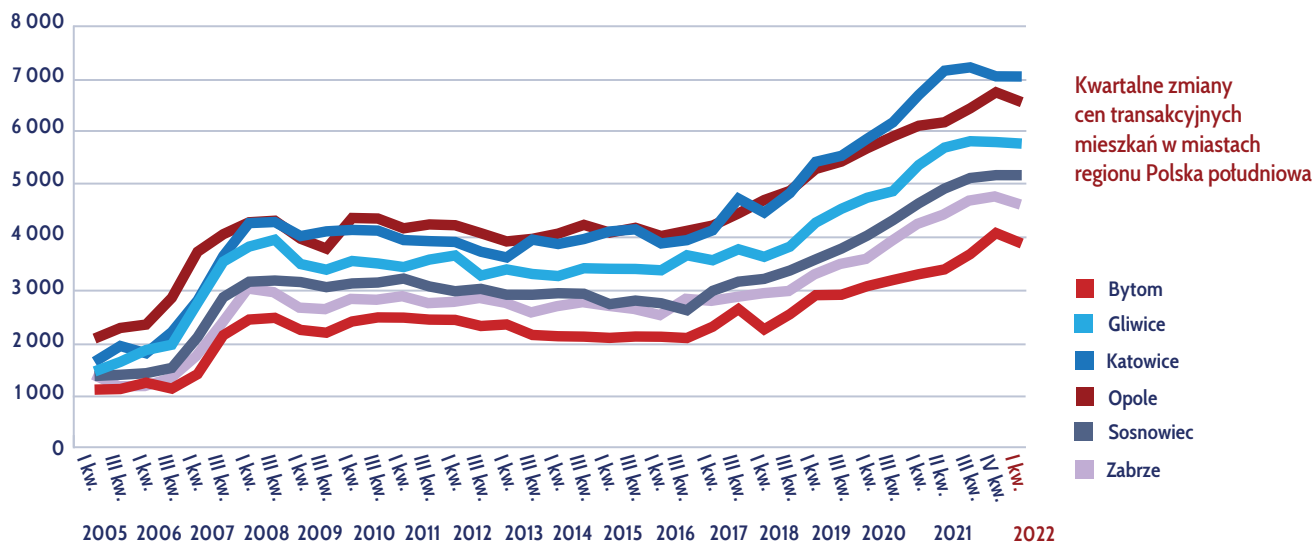
Region – Polska południowa

Najdroższym miastem wśród badanych miast Polski południowej pozostają **Katowice**. Średnia cena metra kwadratowego mieszkania w I kwartale 2022 roku wynosiła tam **6 904 zł** i była niższa o **0,05%** od notowanej kwartał wcześniej. Miastem

o najwyższej dynamice cen ponownie był **Bytom**, będący również najtańszym miastem regionu ze średnią ceną metra na poziomie **3 791 zł**. W porównaniu do wartości notowanej w poprzednim kwartale oznaczało to spadek o **4,89%**. W ujęciu rocznym średnia cena notowana w Bytomiu w pierwszym kwartale 2022 r. była wyższa o **17,76%**.

miasto	Cena w I kw. 2022	Zmiana I kw.2022/ IV kw. 2021	Zmiana I kw. 2022/ I kw. 2021
Bytom	3 791	-4,89%	17,76%
Gliwice	5 654	-0,50%	7,59%
Katowice	6 904	-0,05%	5,25%
Opole	6 426	-2,79%	7,33%
Sosnowiec	5 066	-0,04%	11,53%
Zabrze	4 544	-3,22%	8,60%

ŹRÓDŁO: AMRON



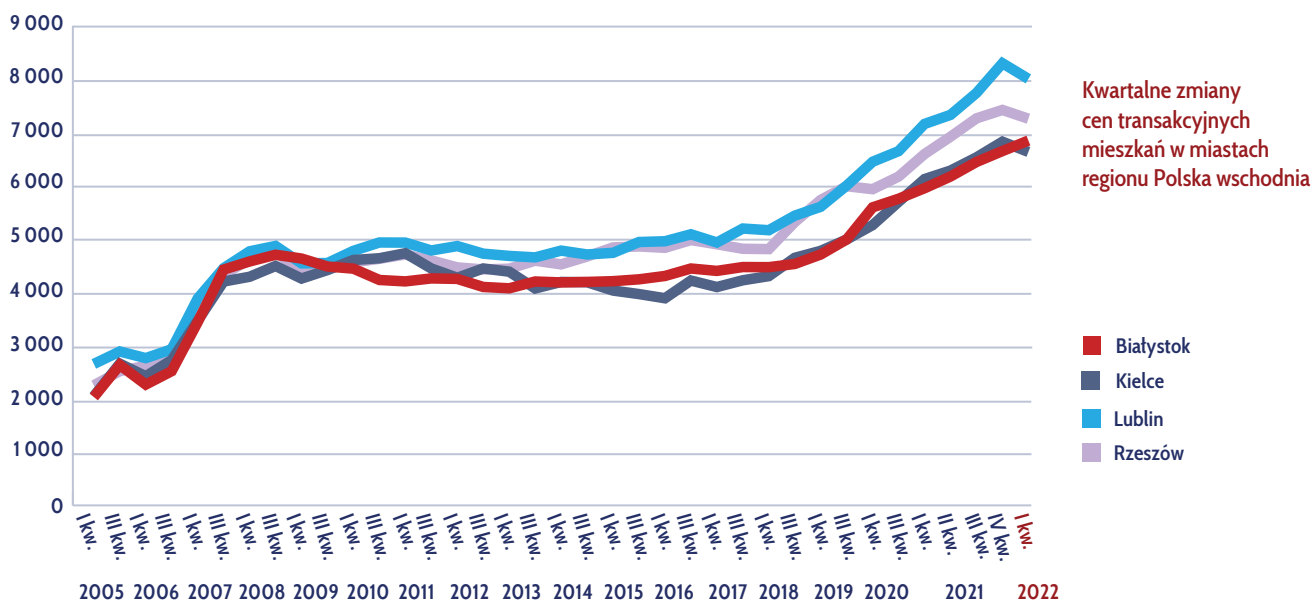
Region – Polska wschodnia

W I kwartale 2022 roku w grupie miast Polski wschodniej najwyższą cenę średnią zanotowano w **Lublinie** – **7 880 zł**. Najniższą cenę średnią zanotowano w tym samym okresie w **Białymstoku** – **6 738 zł**. Jednak to Białystok był jedynym miastem,

w którym w tym okresie zanotowano wzrost średniej ceny – wzrost wyniósł **2,96%** w porównaniu do wartości notowanych w IV kwartale ubiegłego roku. W ujęciu rocznym największą zmianę cen mieszkań zanotowano również w **Białymstoku**, gdzie cena notowana w I kwartale 2022 roku była wyższa o **15,04%** od notowanej rok wcześniej.

miasto	Cena w I kw. 2022	Zmiana I kw.2022/ IV kw. 2021	Zmiana I kw. 2022/ I kw. 2021
Białystok	6 738	2,96%	15,04%
Kielce	6 531	-2,81%	8,33%
Lublin	7 880	-3,53%	11,81%
Rzeszów	7 144	-2,20%	10,05%

ŹRÓDŁO: AMRON



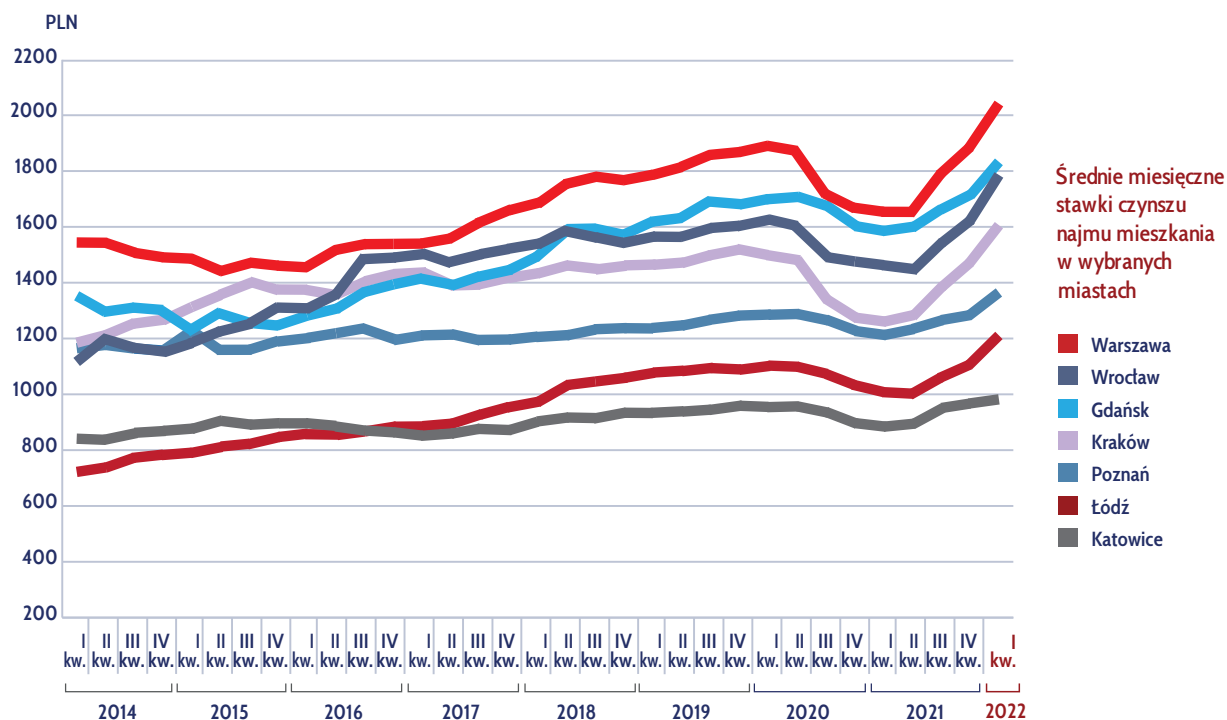
Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

Agresja Rosji na Ukrainę, która rozpoczęła się 24 lutego br., i będący jej konsekwencją napływ do Polski znacznej liczby uchodźców, po raz kolejny w ostatnich latach gruntownie zmieniły sytuację na rynku najmu. Z jednej strony mieliśmy do czynienia z ograniczeniem podaży związanym z wycofywaniem z rynku mieszkań przeznaczonych na zakwaterowanie uchodźców, z drugiej – z jednoczesnym, znacznym wzrostem popytu na mieszkania na wynajem ze strony uchodźców. **Co jednak istotne w kontekście wysokości stawek czynszu, w dużej części było to dość specyficzne zapotrzebowanie na najem na stosunkowo krótki okres – około jednego kwartału.** W efekcie w marcu zanotowaliśmy dynamiczne wzrosty stawek najmu mieszkań. W chwili obecnej trudno jest mówić o równowadze na rynku najmu. Perspektywy rynku, a przede wszystkim perspektywy utrzymania obecnego poziomu stawek czynszu, zależą będą zarówno od rozwoju sytuacji w Ukrainie i ewentualnej gotowości uchodźców

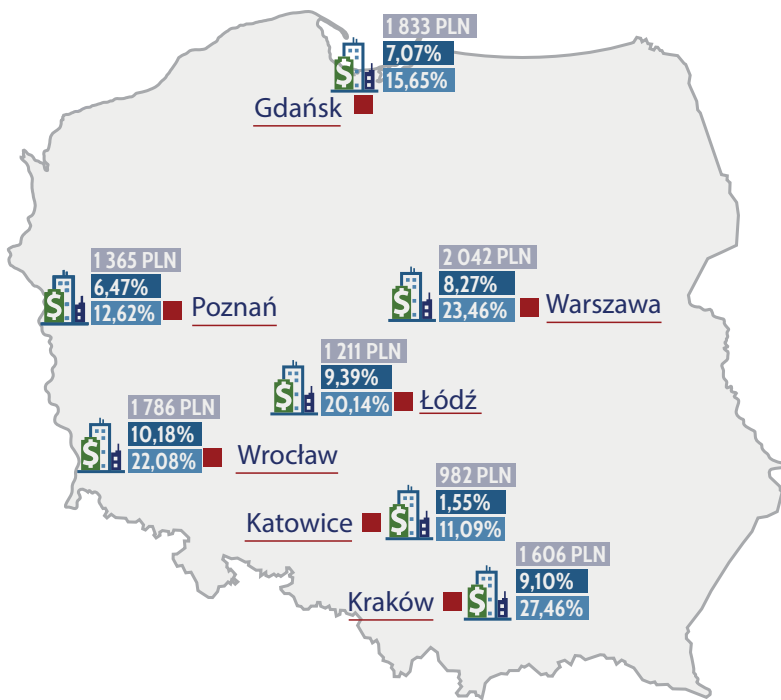
do powrotu do domu, jak i możliwości wchłonięcia przez polski rynek pracy znaczącej liczby pracowników z Ukrainy.

Wzrosty średnich czynszów najmu mieszkań były obserwowane we wszystkich badanych lokalizacjach. Najwyższy wzrost w stosunku do poziomu czynszu notowanego w poprzednim kwartale odnotowano we Wrocławiu – **10,18%**. Wzrosty przekraczające poziom 9% odnotowano również w Łodzi (o **9,39%**) oraz Krakowie (**9,10%**). Średni czynsz najmu mieszkania w Warszawie w I kwartale 2022 roku wyniósł **2 042 zł** i był wyższy od notowanego kwartał wcześniej o **8,27%** (**156 zł**).

W Poznaniu i Gdańsku wzrosty czynszów były nieco niższe – odpowiednio o **6,47%** i **7,07%**. Przeciętne stawki czynszu w I kwartale bieżącego roku wyniosły tam **1 365 zł** (Poznań) i **1 833 zł** (Gdańsk). Spośród badanych lokalizacji, najniższy wzrost średniej stawki czynszu odnotowano w Katowicach – o **1,55%**.



ŹRÓDŁO: AMRON



■ średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w I kw. 2022 r.

■ zmiana I kw. 2022 r./ IV kw. 2021 r.

■ zmiana I kw. 2022 r./ I kw. 2021 r.

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	1 456	899	1 307	1 282	1 375	1 202	859
II kw. 2016	1 518	887	1 358	1 305	1 357	1 219	857
III kw. 2016	1 538	870	1 494	1 368	1 405	1 237	867
IV kw. 2016	1 539	864	1 490	1 394	1 431	1 194	884
I kw. 2017	1 540	852	1 505	1 416	1 438	1 214	886
II kw. 2017	1 559	859	1 470	1 389	1 390	1 216	894
III kw. 2017	1 617	877	1 502	1 424	1 393	1 193	927
IV kw. 2017	1 659	874	1 521	1 445	1 417	1 196	955
I kw. 2018	1 682	902	1 537	1 495	1 433	1 196	972
II kw. 2018	1 755	917	1 589	1 592	1 462	1 211	1 033
III kw. 2018	1 780	915	1 563	1 594	1 447	1 232	1 046
IV kw. 2018	1 767	934	1 542	1 571	1 462	1 237	1 059
I kw. 2019	1 787	933	1 565	1 620	1 464	1 236	1 078
II kw. 2019	1 816	941	1 564	1 632	1 470	1 246	1 083
III kw. 2019	1 859	948	1 596	1 695	1 499	1 267	1 094
IV kw. 2019	1 868	959	1 604	1 680	1 519	1 282	1 088
I kw. 2020	1 891	955	1 627	1 700	1 499	1 285	1 103
II kw. 2020	1 872	957	1 603	1 709	1 484	1 288	1 099
III kw. 2020	1 714	937	1 492	1 676	1 342	1 268	1 073
IV kw. 2020	1 666	897	1 476	1 603	1 275	1 227	1 033
I kw. 2021	1 654	884	1 463	1 585	1 260	1 212	1 008
II kw. 2021	1 652	892	1 442	1 597	1 278	1 234	998
III kw. 2021	1 793	951	1 541	1 664	1 383	1 266	1 061
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

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

ŹRÓDŁO: AMRON

Badanie wysokości czynszów najmu oparte zostało na informacjach pochodzących z umów najmu trwających (aktywnych na dzień badania) w dniu przygotowywania zestawienia. Pod uwagę wzięto miesięczne kwoty należne wynajmującym przed

opodatkowaniem, bez uwzględniania czynszu dla administracji, wynagrodzenia podmiotów zarządzających najmem, bez prognozowanych i bieżących opłat za media i tym podobnych kosztów dodatkowych najmu.



System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami

System AMRON to działająca od 18 lat, wystandaryzowana, ogólnopolska baza danych o cenach i wartościach nieruchomości wyposażona w zaawansowane funkcjonalności raportujące i analityczne umożliwiające badanie i monitorowanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości. System powstał w roku 2004 jako odpowiedź sektora bankowego na wymogi nadzorcze związane z zarządzaniem ryzykiem kredytowym, a od roku 2010 dostępny jest dla wszystkich uczestników rynku obrotu nieruchomościami.

W tym okresie pozyskaliśmy ponad 3,86 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