

Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych
i cenach transakcyjnych nieruchomości

2 / 2022



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Raport nr 52

Data publikacji: 31 sierpnia 2022 r.



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
- 27 ŚREDNIE STAWKI CZYNZU NAJMU MIESZKAŃ

ROZDZIAŁ 4

- 30 KOMENTARZ EKSPERTA
- 32 SYSTEM ANALIZ I MONITOROWANIA RYNKU OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI
- 32 SYSTEM ANALIZ RYNKU FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

RAPORT W LICZBACH

508,277 mld zł

ogólna kwota zadłużenia
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana
II kw. 2022/I kw. 2022

0,66% ↓

2,484 mln	liczba czynnych umów kredytowych	2,55%	↓
38 398	liczba umów zawartych	19,61%	↓
13,536 mld zł	wartość umów zawartych	20,06%	↓
350 123 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	0,32%	↓
162,45 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	3,82 pkt.	↓
18,91%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	7,60 pkt. proc.	↓
98,64%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,44 pkt. proc.	↓
66,14%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	2,49 pkt. proc.	↓
11 249 zł	średnia cena transakcyjna 1 m ² mieszkania w Warszawie	1,17%	↓
2 087 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	2,20%	↑



KREDYT HIPOTECZNY NA ZAKUP MIESZKANIA, KTÓRY PRZEZ DZIESIĘCIOLECIA TRAKTOWANY BYŁ JAKO BEZPIECZNY, DŁUGOTERMINOWY INSTRUMENT FINANSOWY, STAŁ SIĘ DLA BANKÓW, ZA SPRAWĄ KOLEJNYCH NIEPRZEMYŚLANYCH DECYZJI POLITYCZNYCH, INSTRUMENTEM WYSOKIEGO RYZYKA.

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 druga 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 drugiego kwartału 2022 roku w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów. Rynek kredytów mieszkaniowych ostro hamuje.

Drugi kwartał 2022 roku przyniósł dalsze zaostrzenie polityki kredytowej banków w zakresie kredytów mieszkaniowych. Jest to efekt kolejnych, comiesięcznych – łącznie już 9-ciu- podwyżek stóp procentowych NBP oraz wdrożenia rekomendacji KNF w zakresie stosowania w procesie analizy zdolności kredytowej podwyższonego buforu bezpieczeństwa aż do 5 p.p. Nieporozumieniem jest przy tym objęcie tą rekomendacją również kredytów o stałej stopie.

W wyniku kolejnych decyzji Rady Polityki Pieniężnej stopa referencyjna NBP wzrosła z 3,50% na koniec pierwszego kwartału do 6,00% na koniec drugiego kwartału, co skutkowało wzrostem wskaźnika WIBOR 3M stanowiącego jeden ze składników ceny kredytu hipotecznego i średniego oprocentowania kredytu hipotecznego do poziomu **9,03%**.

W efekcie w II kwartale br. nastąpił nie tylko kolejny spadek wolumenu nowej akcji kredytowej ale również, po raz pierwszy w okresie monitorowania rynku przez Centrum AMRON liczba nowo udzielonych kredytów okazała się niższa od liczby kredytów spłaconych w tym samym okresie. Rosnące dramatycznie odsetki kredytowe skłaniają coraz liczniejszą grupę kredytobiorców do wcześniejszej spłaty zaciągniętych kredytów. Według stanu na dzień 30 czerwca bieżącego roku, liczba czynnych kredytów mieszkaniowych spadła do poziomu **2 483 539** sztuk. Oznacza to spadek o **2,55%** w II kwartale 2022 roku, czyli nominalnie o **65 021** kredytów w porównaniu do stanu na koniec I kwartału 2022 roku. Spadł również całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych.

W II kwartale 2022 roku liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła **38 398**, czyli aż o 43,70% mniej niż przed rokiem. Wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła **13,536 mld zł**, a tym samym była niższa o **38,85%** niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Średnia wartość kredytu mieszkaniowego ogółem ustabilizowała się na poziomie ok. **350 tys. zł**.

W kontekście spadającej akcji kredytowej w pierwszym półroczu 2022 roku niezrozumiałym mógłby się wydawać wzmożony ruch budowlany. Mimo to w II kwartale, w porównaniu do poprzedniego kwartału, wyraźnie widoczne

było ożywienie. Liczba rozpoczętych budów była wyższa o **24,65%** a liczba uzyskanych pozwoleń budowlanych o **19,30%**. Na niezmiennym poziomie pozostała praktycznie liczba mieszkań oddanych do użytkowania. Jeszcze lepszymi wskaźnikami może się w tym samym okresie pochwalić sektor deweloperski, w istotnej mierze za sprawą nowelizacji tzw. Ustawy deweloperskiej, które z początkiem lipca nakłada na deweloperów dodatkowe koszty – obowiązek odprowadzania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

Niestety w porównaniu do II kwartału 2021 roku, zanotowano spadek liczby rozpoczynanych budów mieszkań o **17,88%**. Co prawda w przypadku pozostałych dwóch wskaźników zanotowano wzrosty, ale ich skala potwierdza fakt przyczajenia się deweloperów i wyczekiwania na dalszy rozwój na rynku kredytów hipotecznych. Efektem będzie niższy wzrost podaży nowych mieszkań w kolejnych kwartałach.

II kwartał br. przyniósł dalsze obniżenie liczby zawieranych transakcji – zarówno na pierwotnym, jak na wtórnym rynku – Towarzystwo temu istotne zróżnicowanie dynamiki średnich cen mieszkań w poszczególnych lokalizacjach. Notowane w niektórych lokalizacjach dalsze wzrosty cen były efektem wzrostu udziału w malejącej liczbie transakcji liczby lokali o cenach wyższych. Jednak dynamika wzrostu cen nigdzie nie przekroczyła poziomu wzrostu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych notowanego przez GUS, który dla II kwartału 2022 roku wyniósł 5,8%. W ujęciu realnym oznacza to zatem dalsze spadki średnich cen mieszkań. Najwyższe wzrosty średniej ceny nominalnej zanotowano w Łodzi i Wrocławiu – odpowiednio o **4,78%** i **4,77%**. Natomiast w Warszawie i Poznaniu odnotowano spadki cen, odpowiednio o **1,17%** i o **2,01%**. Nadal w relacji do analogicznego okresu 2021 roku wzrosty cen są dwucyfrowe. Największe wzrosty przeciętnej ceny mieszkań zarejestrowano we Wrocławiu (o **14,67%**), Łodzi (**14,25%**) a najniższy w Poznaniu (**6,24%**).

Trudno w chwili obecnej stwierdzić, czy mamy do czynienia ze zmianą trendu cen na niektórych rynkach największych miast Polski, czy notowane spadki w części lokalizacji wynikają ze zmieniającej się struktury obrotu na rynku. Oczekiwania spadku cen wynikają ze znacznie obniżonego popytu wskutek wzrostu stóp procentowych i zaostrzenia polityki kredytowej w efekcie rekomendacji KNF

dla banków. Jednocześnie boom mieszkaniowy ostatnich lat uruchomił wiele nowych projektów inwestycyjnych i wzmocnił mocno osłabioną stronę podaży rynku, zwłaszcza poza największymi miastami, co w obecnej fazie cyklu koniunkturalnego nie sprzyja utrzymaniu wzrostów cen. Możliwa jest korekta cenowa do poziomu cen sprzed 2–3 kwartałów, do poziomu z połowy roku 2021. Z drugiej strony silny wzrost kosztów budowy mieszkań przy braku możliwości przeniesienia tego wzrostu na ceny mieszkań w warunkach osłabienia popytu, powoduje spadek rentowności nowych projektów dla deweloperów, czego skutkiem będzie wstrzymywanie nowych inwestycji i obniżenie podaży w perspektywie 2–3 lat. To może wyhamować skalę spodziewanej korekty cen.

II kwartał roku przyniósł także spowolnienie wzrostów czynszów najmu mieszkań w największych miastach Polski. Znaczna część uchodźców, którzy po wybuchu wojny w Ukrainie trafiła do Polski powróciła do kraju bądź wyjechała do innych krajów UE co przyczyniło się do obniżenia presji popytu na wysokość stawek czynszu najmu mieszkań w największych polskich miastach. Mimo to wzrosty średnich czynszów najmu mieszkań były ponownie obserwowane we wszystkich badanych lokalizacjach. Były to jednak wzrosty o dynamice znacznie niższej niż miało to miejsce w I kwartale bieżącego roku.

Najwyższy wzrost w stosunku do poziomu czynszu notowanego w poprzednim kwartale odnotowano w Poznaniu – **5,57%**. Średni czynsz najmu mieszkania w Warszawie w II kwartale 2022 roku wyniósł **2 087 zł** i był wyższy od notowanego kwartał wcześniej o **2,20% (45 zł)**.

Sektor bankowy pozostaje między młotem a kowadłem. Z jednej strony Rada Polityki Pieniężnej przez kolejne miesiące 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.

Koszty generowane przez wakacje kredytowe dla sektora bankowego mogą zdecydowanie osłabić

ofertę banków w zakresie udzielania nowych kredytów hipotecznych. Tym bardziej, że **kredyt hipoteczny na zakup mieszkania, który przez dziesięciolecia traktowany był jako bezpieczny, długoterminowy instrument finansowy, stanowiący podstawę budowania wieloletniej, pozytywnej relacji banku z klientem, stał się dla banków, za sprawą kolejnych nieprzemyślanych decyzji politycznych, instrumentem wysokiego ryzyka.**

W roku 2023 szykują się nam zarówno samorządowe jak parlamentarne wybory. Już pojawiły się wstępne propozycje poszczególnych partii politycznych dotyczące rozwiązywania problemów mieszkaniowych. Niestety szata nie ma, a problemy mieszkaniowe narastają.

Oczywiście Związek Banków Polskich włączy się do dyskusji o przyszłości rynku mieszkaniowego

proponując zweryfikowane przez lata rozwiązania i instrumenty finansowe zapewniające w sąsiednich krajach nieporównywalnie efektywniejsze zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych obywateli.

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

Drugi kwartał 2022 roku przyniósł ponownie zaostrenie polityki kredytowej banków w zakresie kredytów mieszkaniowych. Podobnie jak kwartał wcześniej banki tłumaczą je pogorszeniem prognoz rozwoju sytuacji gospodarczej kraju, a także wzrostami stóp procentowych NBP i wdrożeniem rekomendacji KNF. Utrzymała się również tendencja spadkowa popytu na kredyty hipoteczne. W efekcie nastąpił kolejny spadek wolumenu akcji kredytowej. Na rynku mieszkaniowym w II kwartale br. mieliśmy natomiast do czynienia z wyraźnym obniżeniem liczby zawieranych transakcji, zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym, a także związanym z nim zdecydowanym zróżnicowaniem dynamiki średnich cen mieszkań w badanych lokalizacjach.

Należy podkreślić, że mimo notowanych w niektórych lokalizacjach wzrostów cen, ich dynamika nigdzie nie przekroczyła poziomu wzrostu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych notowanego przez GUS, który dla II kwartału 2022 roku wyniósł 5,8%. W ujęciu realnym oznacza to zatem dalsze spadki średnich cen mieszkań.

II kwartał roku przyniósł także spowolnienie wzrostów czynszów najmu mieszkań w największych miastach Polski. Wzrosty średnich czynszów najmu mieszkań były jednak obserwowane we wszystkich badanych lokalizacjach.

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

- Odptyw dużej liczby uchodźców z Ukrainy (obecnie szacuje się, że w Polsce pozostało około 1,3 miliona osób);
- trzykrotne podniesienie stóp procentowych NBP z poziomu 3,50% kolejno do 4,50%

(7 kwietnia 2022 r.), 5,25% (6 maja 2022 r.) i 6,00% (9 czerwca 2022 r.);

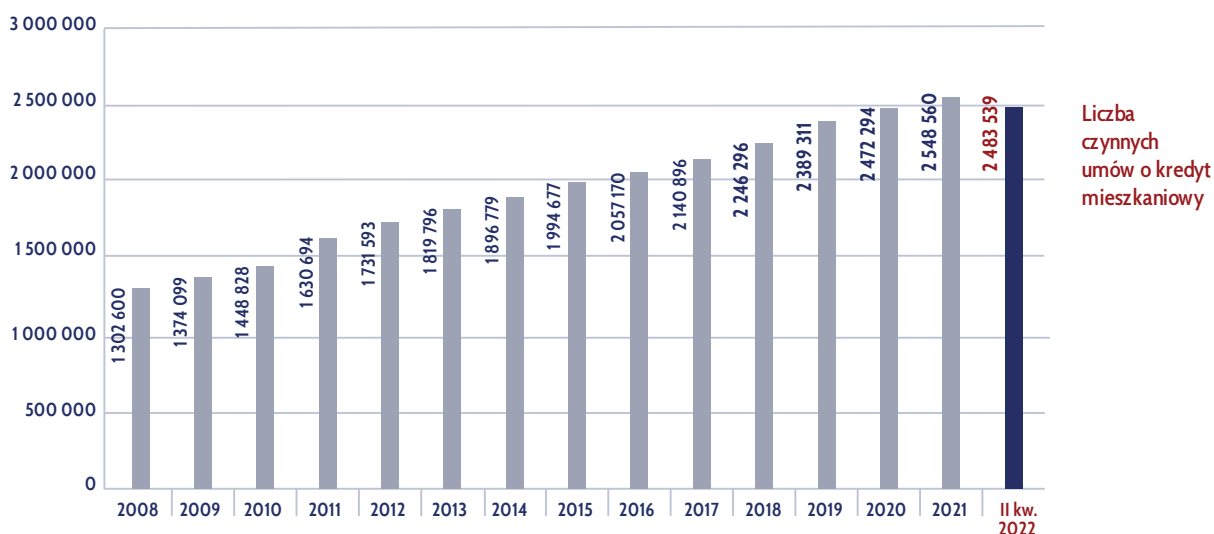
- dalszy dynamiczny wzrost tempa inflacji – w II kwartale 2022 r. wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS wyniósł 13,9% w odniesieniu do analogicznego okresu roku poprzedniego (w poprzednim kwartale było to 9,7%);
- utrzymujący się niski poziom bezrobocia – na koniec marca 2022 roku stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 5,2%, a więc nieznacznie spadła (o 0,2%) w stosunku do końca poprzedniego kwartału;
- wyraźny spadek wolumenu obrotu na rynku mieszkaniowym, zmienna dynamika cen w zdecydowanej większości miast wojewódzkich i regionalnych;
- spowolnienie dynamiki wzrostów czynszów najmu mieszkań we wszystkich badanych miastach, ;
- dalszy spadek dostępności mieszkań w największych miastach Polski;
- kolejny wyraźny spadek optymizmu konsumentckiego, widoczny w notowaniach BWUK (wskaźnik ufności konsumentckiej notowany przez GUS);
- wysokie wyniki osiągnięte przez sektor deweloperski, które należy przypisać przede wszystkim wejściu w życie nowej ustawy deweloperskiej;
- znaczny wzrost cen materiałów budowlanych, średnio o ponad 30% 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 30 czerwca bieżącego roku, liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce osiągnęła poziom **2 483 539** sztuk.

Oznacza to spadek o **2,55%** w II kwartale 2022 roku, czyli nominalnie o **65 021** kredytów w porównaniu do stanu na koniec I kwartału 2022 roku.

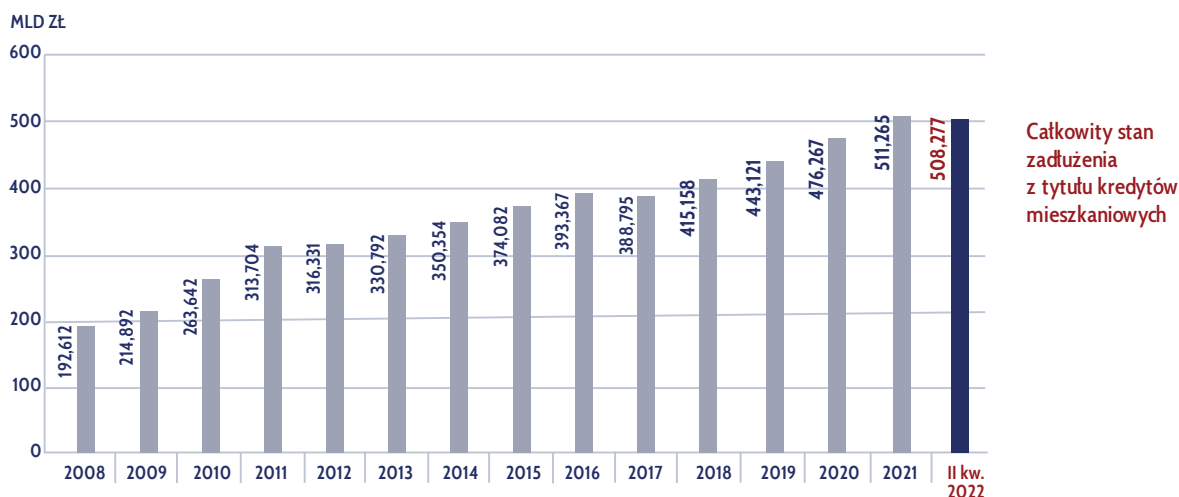


ŹRÓDŁO: SARFIN

Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych według stanu na koniec II kwartału br. wyniósł **508,277 mld zł** wobec **511,655 mld zł** na koniec poprzedniego

kwartału. W okresie od stycznia do marca bieżącego roku zarejestrowano spadek łącznej wartości aktywnych kredytów hipotecznych przeznaczonych na cele mieszkaniowe o **0,66%**, czyli o **3,379 mld zł**.



ŹRÓDŁO: SARFIN

Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

Drugi kwartał 2022 roku przyniósł dalsze, znaczne zaostrenie polityki kredytowej banków w zakresie kredytów mieszkaniowych. Jego zasadniczymi powodami było pogorszenie prognoz rozwoju sytuacji gospodarczej kraju, wzrosty stóp procentowych NBP, a także wdrożenie rekomendacji KNF. Odnotowano również dalszy spadek popytu na kredyty hipoteczne.

W II kwartale br. liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła **38 398**, czyli o **19,61%** mniej w porównaniu do poprzedniego

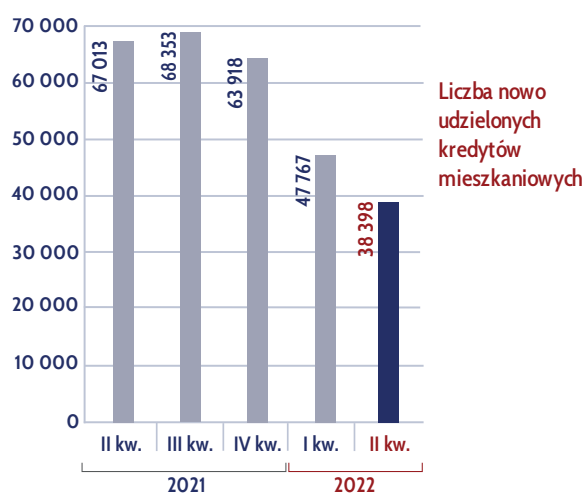
kwartału (nominalnie mniej o **9 369** kredytów). Wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła **13,536 mld zł**, co oznacza spadek o **3 396 mln zł**, czyli **20,06%** w odniesieniu do I kwartału bieżącego roku.

W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, czyli II kwartału 2021 r., zawarto o **28 615** (czyli **43,70%**) umów kredytowych mniej, a ich wartość była niższa o **8,601 mld zł** (**38,85%**) niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

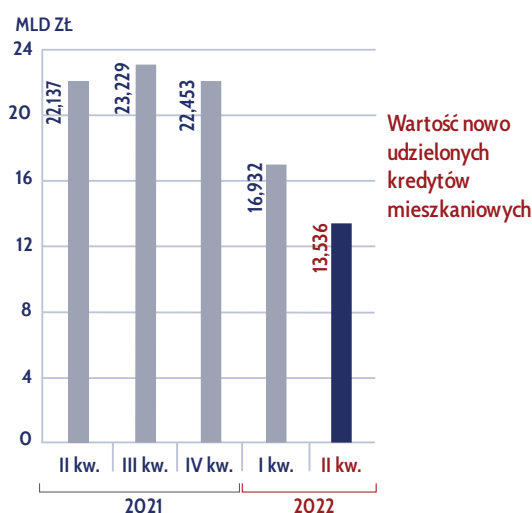
OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
II kw. 2021	22,137	23,38 ↗	67 013	17,21% ↗
III kw. 2021	23,229	4,94% ↗	68 353	2,00% ↗
IV kw. 2021	22,453	3,34% ↘	63 918	6,49% ↘
I kw. 2022	16,932	24,59% ↘	47 767	25,27% ↘
II kw. 2022	13,536	20,06% ↘	38 398	19,61% ↘

Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

Waluta kredytu

Zanotowane w II kwartale br. zmiany struktury walutowej nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych były minimalne. Złotowe kredyty mieszkaniowe stanowiły **98,64%** wartości wszystkich nowo udzielonych kredytów hipotecznych, czyli mniej o **0,44 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim w portfolio nowych kredytów wyniósł zaledwie **0,01%** (udział utrzymał się na tym samym poziomie co kwartał wcześniej). Udział kredytów denominowanych w euro wzrósł do **1,26%**, czyli wzrósł o **0,46 p.p.** w porównaniu

do ubiegłego kwartału, a kredyty udzielone w innych obcych walutach stanowiły **0,09%** rynku, czyli mniej o **0,01 p.p.** niż w II kwartale b.r.

W porównaniu do II kwartału 2022 roku, udział wartości nowo udzielonych kredytów w złotych spadł o **0,57 p.p.**, odsetek kredytów mieszkaniowych w euro wzrósł o **0,62 p.p.**, udział kredytów denominowanych w pozostałych walutach obcych obniżył się o **0,05 p.p.**, natomiast udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim nie zmienił się.

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
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%
II kw. 2022	98,64%	0,01%	1,26%	0,09%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów

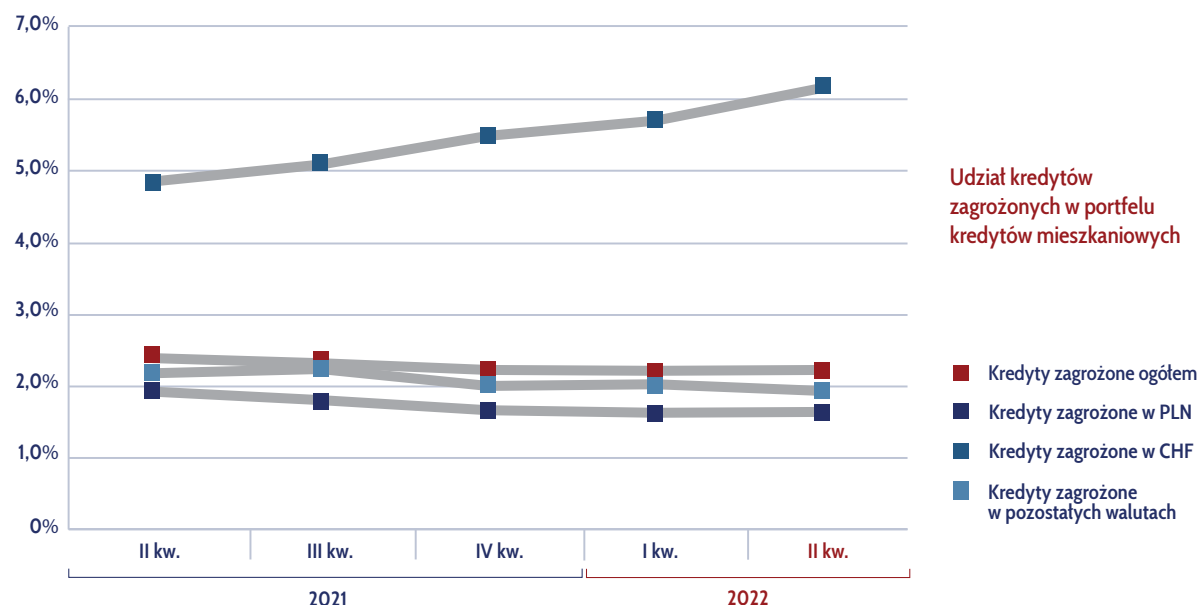
ŹRÓDŁO: SARFIN

Jakość portfela kredytowego

W II kwartale 2022 udział kredytów zagrożonych w portfolio kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł **2,35%**, a zatem utrzymał się na poziomie notowanym w poprzednim kwartale. Złotowe kredyty mieszkaniowe z zaległościami w spłacie na koniec marca br. stanowiły **1,73%** portfela kredytów złotówkowych, co oznaczało spadek o **0,01 p.p.** Utrzymała się wzrostowa tendencja udziału zagrożonych kredytów we franku szwajcarskim – na koniec kwartału wyniósł on **6,09%** portfela i był wyższy o **0,39 p.p.** niż

kwartał wcześniej. Udział kredytów zagrożonych w pozostałych walutach wzrósł do **2,07%** (więcej o **0,07 p.p.**).

W porównaniu do II kwartału 2021 roku spadł udział zagrożonych kredytów mieszkaniowych ogółem (o **0,14% p.p.**). Udział złotych kredytów z zaległościami w spłacie spadł o **0,24 p.p.**, udział kredytów zagrożonych we franku szwajcarskim wzrósł o **1,11 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
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	2,35%	1,75%	5,52%	2,12%
I kw. 2022	2,34%	1,74%	5,70%	2,14%
II kw. 2022	2,35%	1,73%	6,09%	2,07%

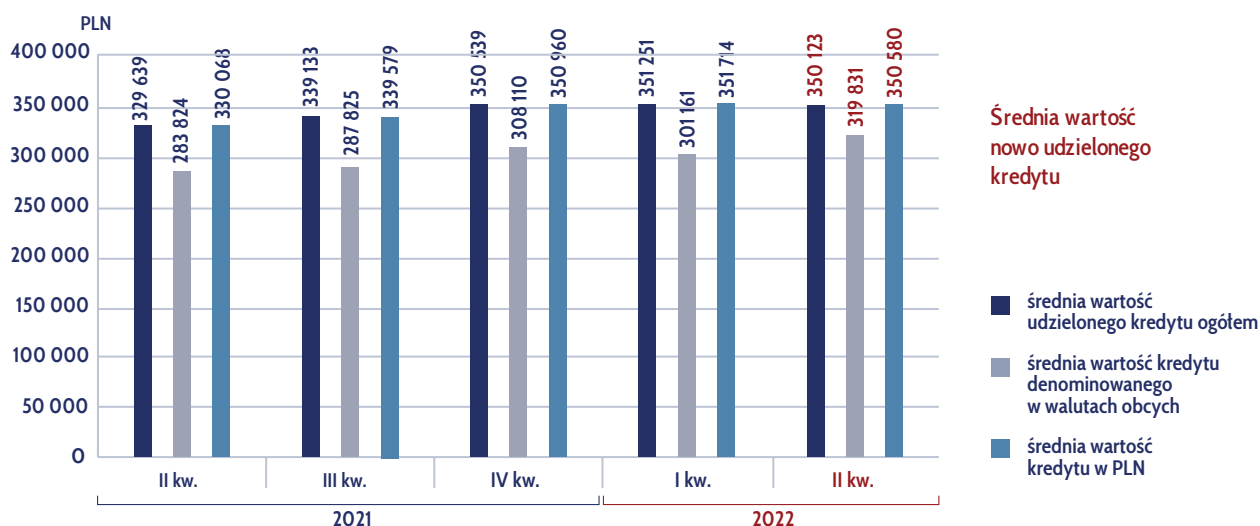
Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: NBP

Średnia wartość kredytu

Średnia wartość kredytu mieszkaniowego ogółem w II kwartale 2022 roku wyniosła **350 123 zł**, czyli mniej o **1 128 zł (0,32%)** w porównaniu z poprzednim kwartałem. W tym samym okresie przeciętna wartość kredytu walutowego spadła o **18 670 zł**, czyli o **6,20%**, i wyniosła **319 831 zł**, natomiast średnia kwota kredytu mieszkaniowego udzielonego w złotówkach wyniosła **350 580 zł**, co oznaczało spadek o **1 134 zł (0,32%)** w stosunku do wartości zanotowanej w I kwartale bieżącego roku.

W odniesieniu do II kwartału ubiegłego roku, przeciętna wartość nowego kredytu mieszkaniowego udzielonego w rodzimej walucie była wyższa o **6,21%** (nominalnie o **20 512 zł**), a średnia wartość kredytu denominowanego w obcych walutach – o **12,69%** (czyli **36 007 zł**). Średnia wartość kredytu hipotecznego ogółem udzielonego w badanym kwartale wzrosła o **6,12%**, czyli nominalnie o **20 484 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
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
II kw. 2022	350 123	319 831	350 580

Średnia wartość nowego udzielonego kredytu

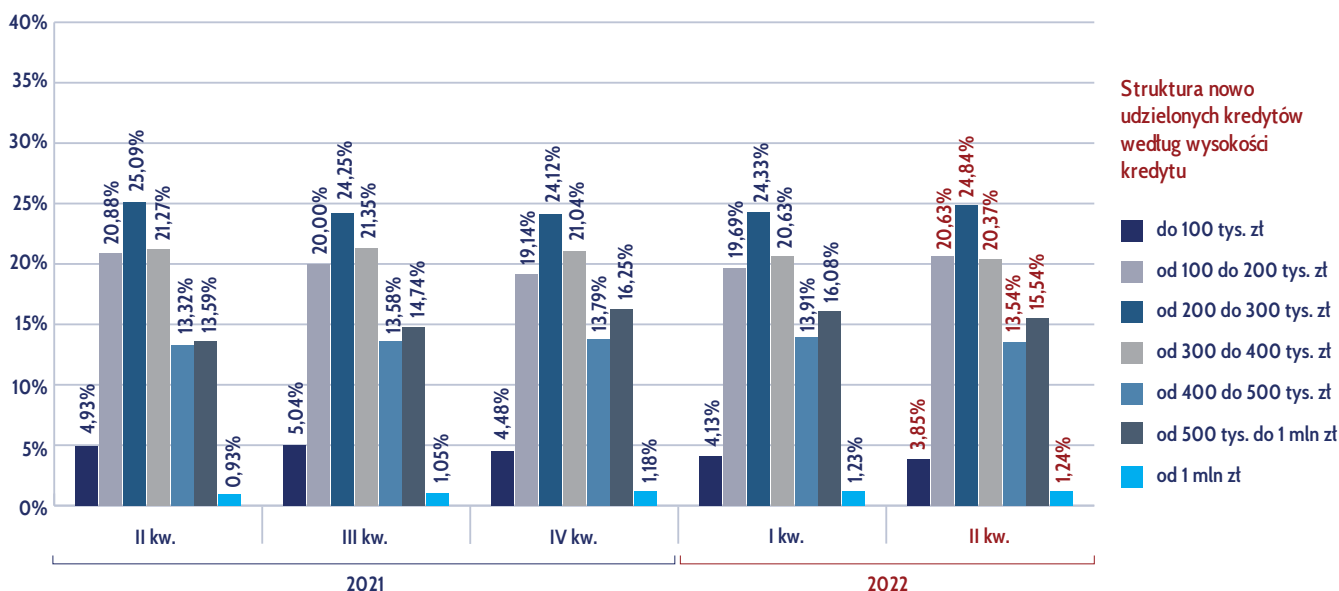
ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wysokości kredytu

W II 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 **0,28 p.p.**), między 300 a 400 tys. zł (o **0,26 p.p.**), między 400 a 500 tys. zł (o **0,37 p.p.**) oraz o wartości od 500 tys. do 1 mln zł – o **0,54 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 **0,93 p.p.** Zmiany udziałów poszczególnych kategorii kredytów hipotecyjnych 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 II kwartału 2021 roku, w strukturze nowo udzielonych kredytów spadł udział tych o wartościach do 400 tys. zł, odpowiednio o **1,08 p.p.** dla kredytów do 100 tys. zł, **0,25 p.p.** dla kredytów od 100 do 200 tys. zł, o **0,25 p.p.** dla kredytów od 200 do 300 tys. zł i o 0,90 p.p. dla kredytów od 300 do 400 tys. zł. W pozostałych kategoriach wartości (od kwoty 400 tys. zł) zarejestrowano wzrosty od **0,22 p.p.** w przypadku kredytów o wartości od 400 do 500 tys. zł do **1,96 p.p.** w przypadku kredytów od 500 do 1 mln zł.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	II kw. 2021	III kw. 2021	IV kw. 2021	I kw. 2022	II kw. 2022
do 100 tys. zł	4,93%	5,04%	4,48%	4,13%	3,85%
od 100 do 200 tys. zł	20,88%	20,00%	19,14%	19,69%	20,63%
od 200 do 300 tys. zł	25,09%	24,25%	24,12%	24,33%	24,84%
od 300 do 400 tys. zł	21,27%	21,35%	21,04%	20,63%	20,37%
od 400 do 500 tys. zł	13,32%	13,58%	13,79%	13,91%	13,54%
od 500 tys. do 1 mln zł	13,59%	14,74%	16,25%	16,08%	15,54%
od 1 mln zł	0,93%	1,05%	1,18%	1,23%	1,24%

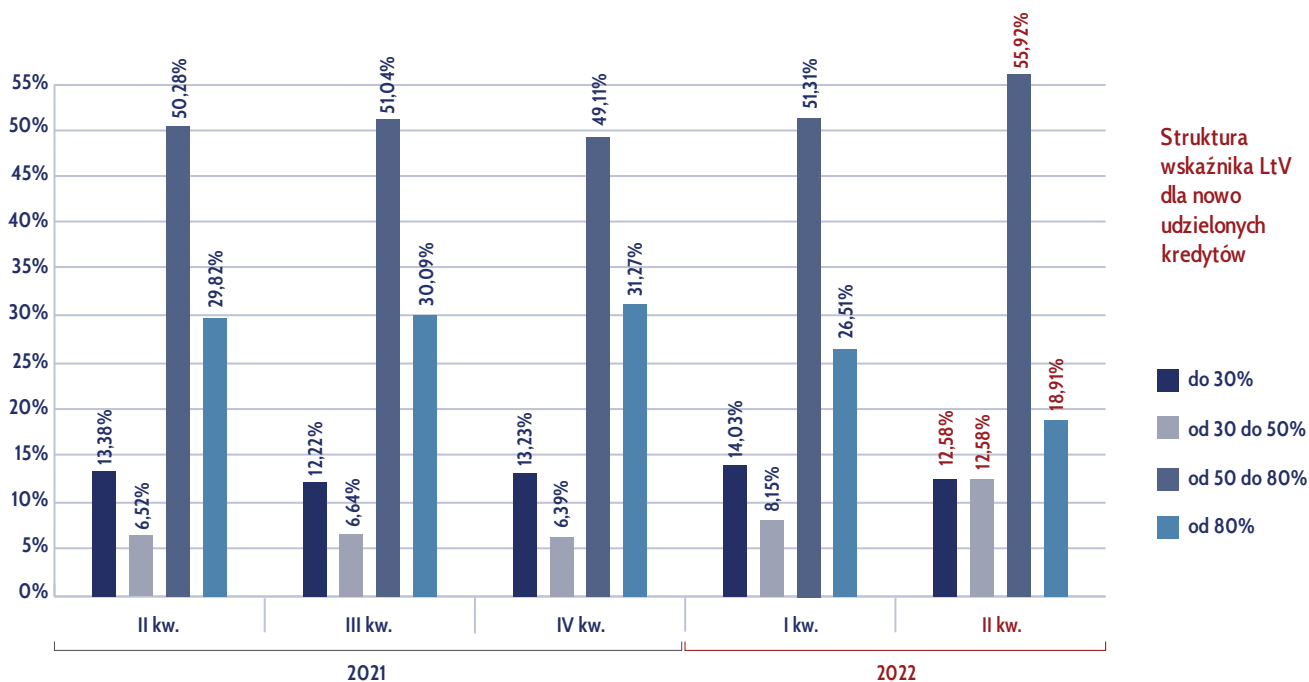
ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

Struktura wg wskaźnika LtV

II kwartał 2022 roku przyniósł dynamiczne zmiany w strukturze rynku kredytów mieszkaniowych pod względem wysokości wskaźnika LtV. Udział kredytów o LtV na poziomie od 50 do 80% wzrósł o **4,61 p.p.** i wyniósł **55,92%**. Odsetek kredytów z kategorii LtV od 80% spadł o **7,60 p.p.** do poziomu **18,91%**, udział kredytów o wskaźniku LtV od 30 do 50% wzrósł o **4,43 p.p.** do **12,58%**, natomiast udział kredytów z LtV do 30% nieznacznie spadł o **1,44 p.p.**, do poziomu **12,58%**.

W odniesieniu do II kwartału 2021 roku, zanotowano dynamiczny spadek udziału kredytów o wskaźniku LtV od 80% – o **10,90 p.p.** O **0,80 p.p.** spadł również odsetek kredytów z LtV do 30%. W pozostałych kategoriach wartości LtV zarejestrowano wzrosty – o **6,06 p.p.** w przypadku kredytów o wskaźniku LtV od 30 do 50% oraz o **5,64 p.p.** w kategorii kredytów o wskaźniku LtV od 50 do 80%.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	II kw. 2021	III kw. 2021	IV kw. 2021	I kw. 2022	II kw. 2022
do 30%	13,38%	12,22%	13,23%	14,03%	12,58%
od 30 do 50%	6,52%	6,64%	6,39%	8,15%	12,58%
od 50 do 80%	50,28%	51,04%	49,11%	51,31%	55,92%
od 80%	29,82%	30,09%	31,27%	26,51%	18,91%

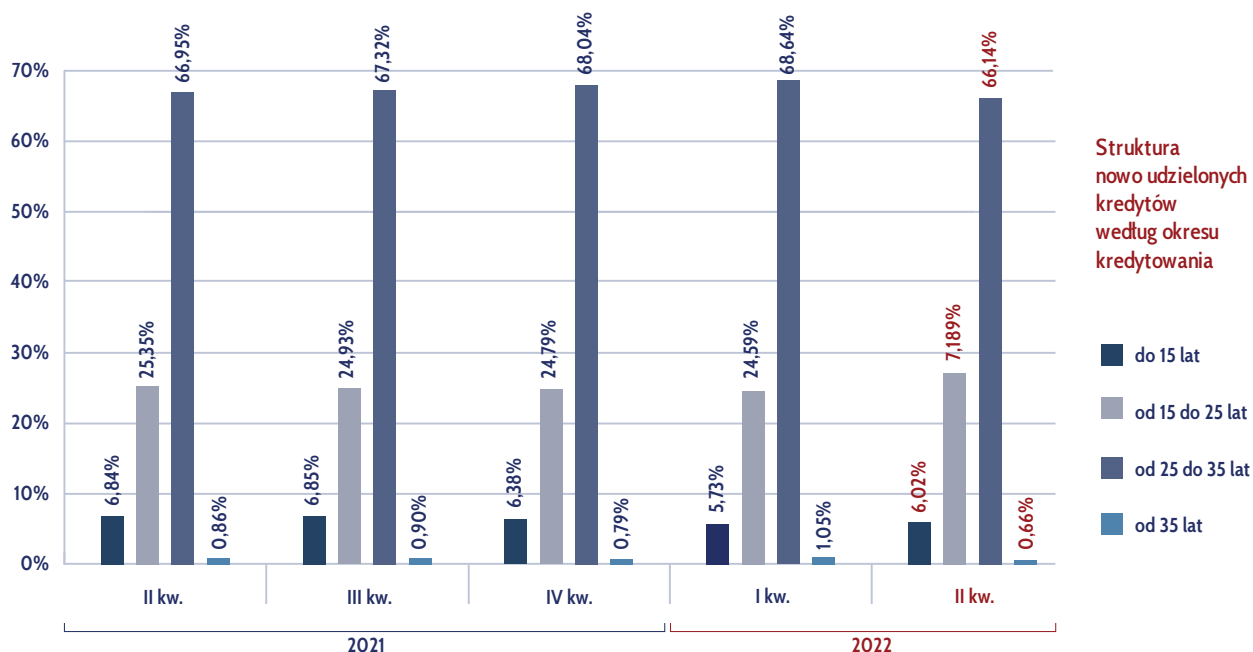
Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów

ŹRÓDŁO: SARFIN

Okres kredytowania

W II kwartale 2022 roku w strukturze nowych kredytów mieszkaniowych ze względu na okres kredytowania zanotowano wzrosty w przypadku kategorii kredytów o okresie zapadalności do 15 oraz od 15 do 25 lat. Ich udziały w rynku wyniosły odpowiednio **6,02%** i **27,18%**, zatem wzrosły odpowiednio o **0,29 p.p.** i **2,59 p.p.** W dwóch pozostałych kategoriach zanotowano spadki: o **2,49 p.p.** w przypadku kredytów zaciągniętych na okres od 25 do 35 lat i o **0,39 p.p.** w przypadku kredytów o okresie zapadalności od 35 lat.

W porównaniu do wyników notowanych w II kwartale 2021 roku, w strukturze portfela nowo udzielonych kredytów pod względem okresu zapadalności kredytów zaszły niewielkie zmiany. Wzrósł udział kredytów o okresie zapadalności od 15 do 25 lat (o **1,82 p.p.**), spadły natomiast udziały pozostałych kategorii – odpowiednio o **0,82 p.p.** w przypadku kredytów udzielonych na okres do 15 lat, o **0,81 p.p.** w przypadku kredytów między 25 i 35 lat i o **0,20 p.p.**, w przypadku kredytów o okresie zapadalności powyżej 35 lat.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	II kw. 2021	III kw. 2021	IV kw. 2021	I kw. 2022	II kw. 2022
do 15 lat	6,84%	6,85%	6,38%	5,73%	6,02%
od 15 do 25 lat	25,35%	24,93%	24,79%	24,59%	27,18%
od 25 do 35 lat	66,95%	67,32%	68,04%	68,64%	66,14%
od 35 lat	0,86%	0,90%	0,79%	1,05%	0,66%

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania

ŹRÓDŁO: SARFIN

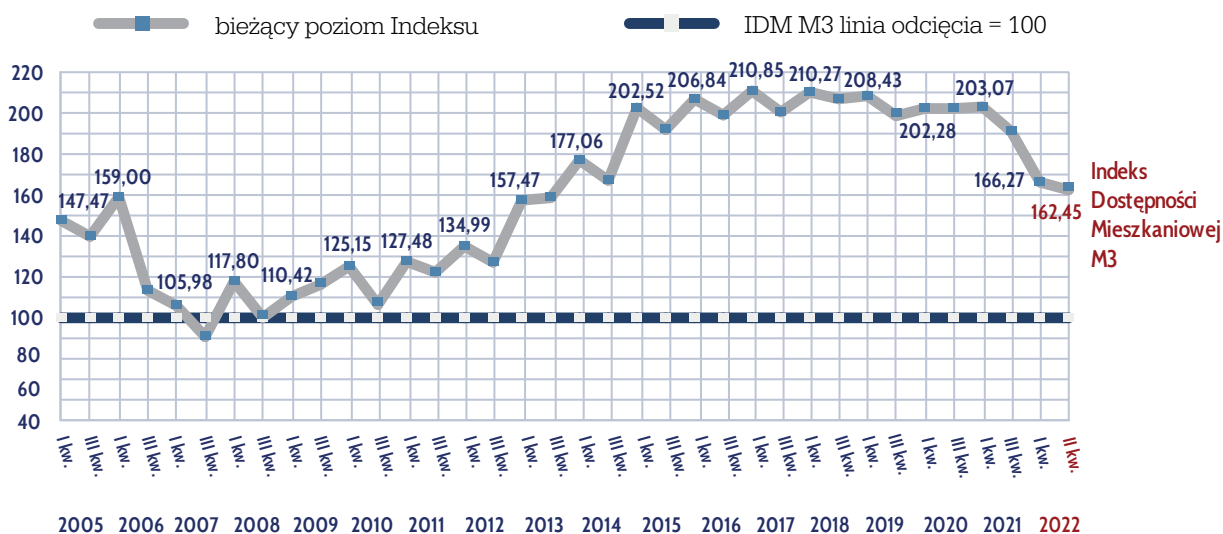
Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

Prezentowany w Raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM) M3** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Wpływ na spadek dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w 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 **0,95%** w stosunku do I kwartału 2022 roku;
- wzrost oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w II kwartale 2022 roku wyniosło **7,26%** (w I kwartale 2022 roku oprocentowanie wyniosło **5,80%**);

- spadek średnich dochodów rodziny brutto o **1,27%** w II 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 **5,80%** w odniesieniu do I kwartału 2022.

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) spadł o **1,27%**. Po uwzględnieniu wzrostu cen mieszkań, notowania indeksu dostępności mieszkaniowej w II kwartale 2022 roku spadły o **3,82 pkt.**, tj. do poziomu **162,45 pkt.**



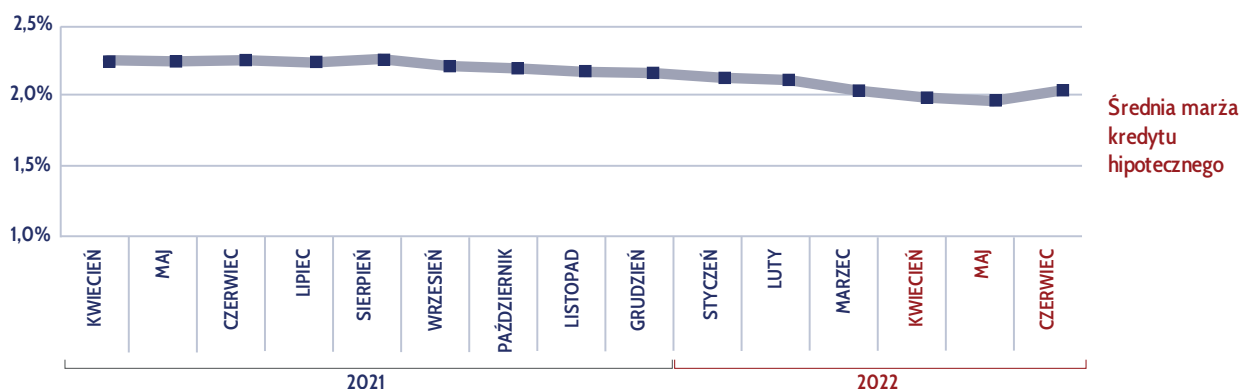
ŹRÓDŁO: ZBP, CENTRUM AMRON

Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

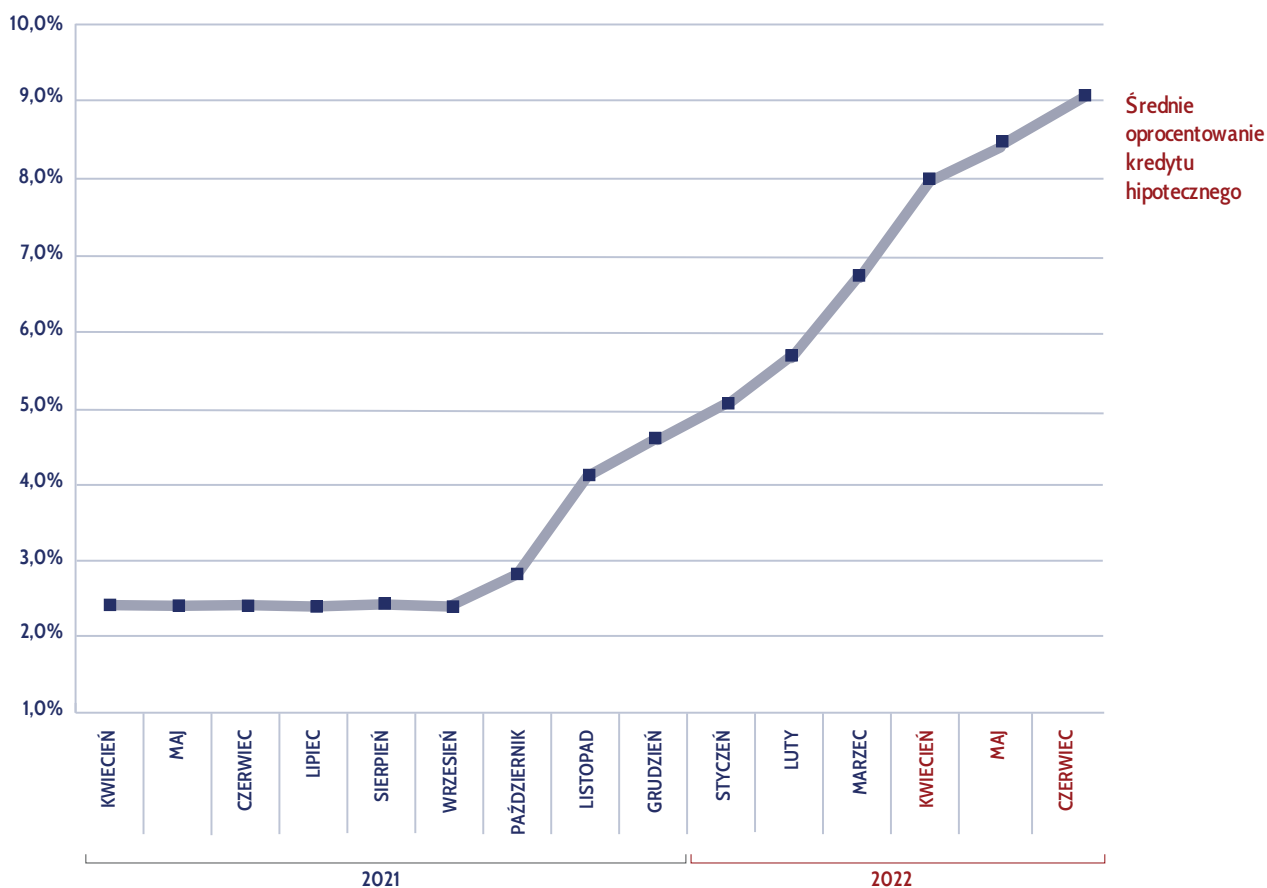
Na koniec II kwartału 2022 r. średnia marża ofertowa kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) wyniosła **1,98%**, czyli mniej o **0,03 p.p.** w porównaniu do końca I kwartału 2022 roku. Przyczyną obniżenia marży kredytowej był ponownie znaczący spadek popytu na kredyty hipoteczne i rosnąca konkurencja między bankami. W odniesieniu do stanu na koniec

analogicznego okresu 2021 roku, średnia marża kredytu hipotecznego była niższa o **0,29 p.p.**

Średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego na koniec II kwartału 2022 roku wyniosło **9,03%**, czyli o **2,25 p.p.** więcej w porównaniu z końcem poprzedniego kwartału. W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, przeciętne oprocentowanie było wyższe o **6,55 p.p.**



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW



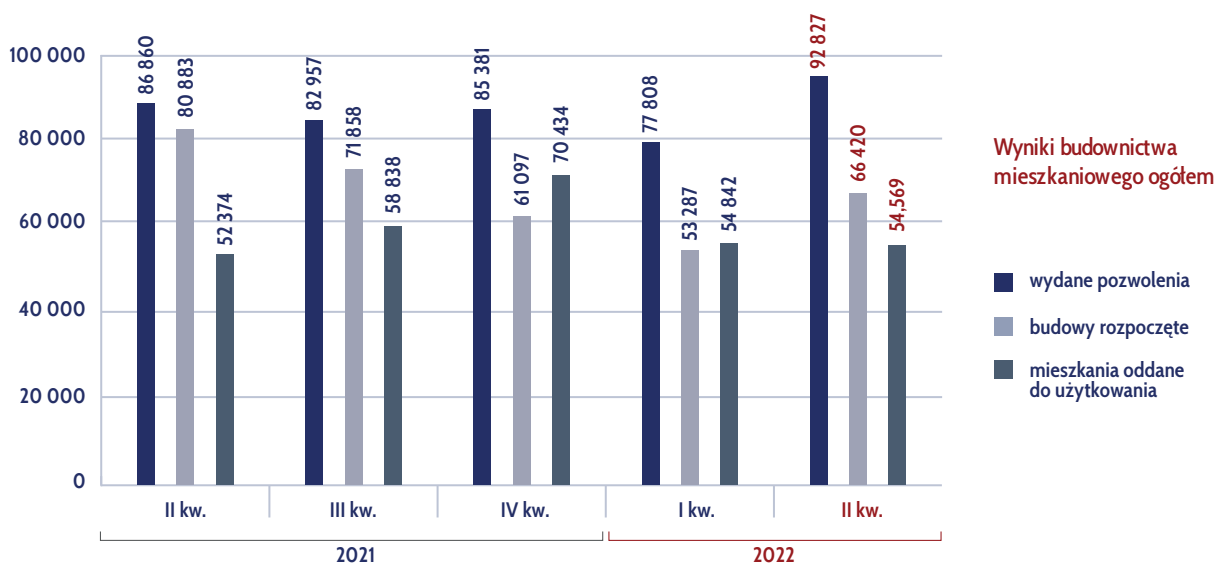
ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Budownictwo mieszkaniowe ogółem

W stosunku do notowań z poprzedniego kwartału, liczba mieszkań oddanych do użytkowania w II kwartale 2022 r. była niższa o **0,50%** (oddano do użytkowania **54 569** mieszkań). O **24,65%** wzrosła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. Wzrosła również do **92 827**, czyli o **19,30%**, liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym.

W porównaniu do II kwartału 2021 roku, zanotowano spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto – w II kwartale br. było ich mniej o **17,88%** niż rok wcześniej. W przypadku pozostałych dwóch wskaźników zanotowano wzrosty. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania była wyższa o **4,19%**, natomiast wzrost liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, wyniósł **6,87%**.



ŹRÓDŁO: GUS

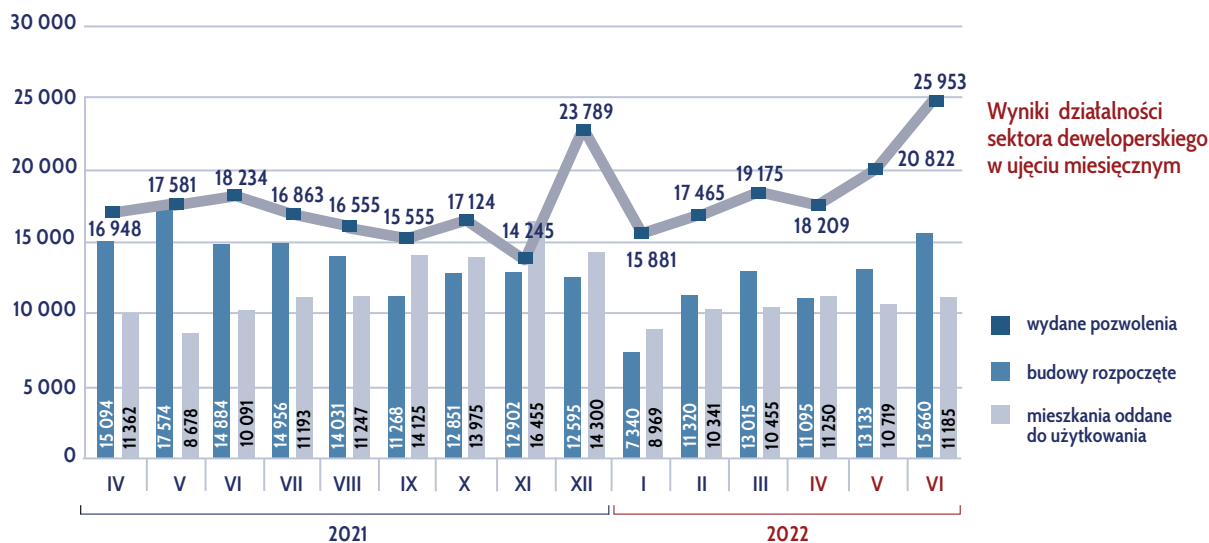
Wyniki działalności sektora deweloperskiego

W drugim kwartale bieżącego roku deweloperzy rozpoczęli budowę **39 888** mieszkań, a więc o **25,93%** więcej niż kwartał wcześniej. Liczba mieszkań, na których budowę deweloperzy uzyskali w tym okresie pozwolenie, wyniosła **64 984**, co oznaczało wzrost o **24,92%**. Wzrost odnotowano również w kategorii mieszkań oddanych do użytkowania. W okresie kwiecień-czerwiec br. było ich **33 154**, a zatem o **12,96%** więcej niż w kwartale poprzednim. Widoczną poprawę wyników osiągniętych przez sektor deweloperski, poza czynnikami sezonowymi należy przypisać wejściu w życie, z początkiem lipca b.r., znowelizowanej ustawy deweloperskiej nakładającej na deweloperów obowiązek odprowadzania składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

W porównaniu do wyników osiągniętych przez sektor deweloperski w analogicznym okresie roku poprzedniego, zanotowano spadek, o **16,12%** liczby

mieszkań, których budowę rozpoczęto. W przypadku pozostałych wskaźników notowano wzrosty – o **24,01%** w przypadku liczby mieszkań, na budowę których deweloperzy uzyskali pozwolenie lub dokonali zgłoszenia oraz o **10,19%** w przypadku liczby mieszkań oddanych do użytkowania.

W II kwartale 2022 roku liczba pozwoleń na budowę mieszkań uzyskanych przez deweloperów stanowiła **70,01%** wszystkich pozwoleń na budowę uzyskanych w sektorze budownictwa mieszkaniowego (więcej o **3,15 p.p.** w stosunku do poprzedniego kwartału). Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęli deweloperzy, wyniosła **60,05%** wszystkich rozpoczętych inwestycji (więcej o **0,61 p.p.** niż kwartał wcześniej), a liczba mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów stanowiła **60,76%** wszystkich ukończonych mieszkań (więcej o **7,24 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału).

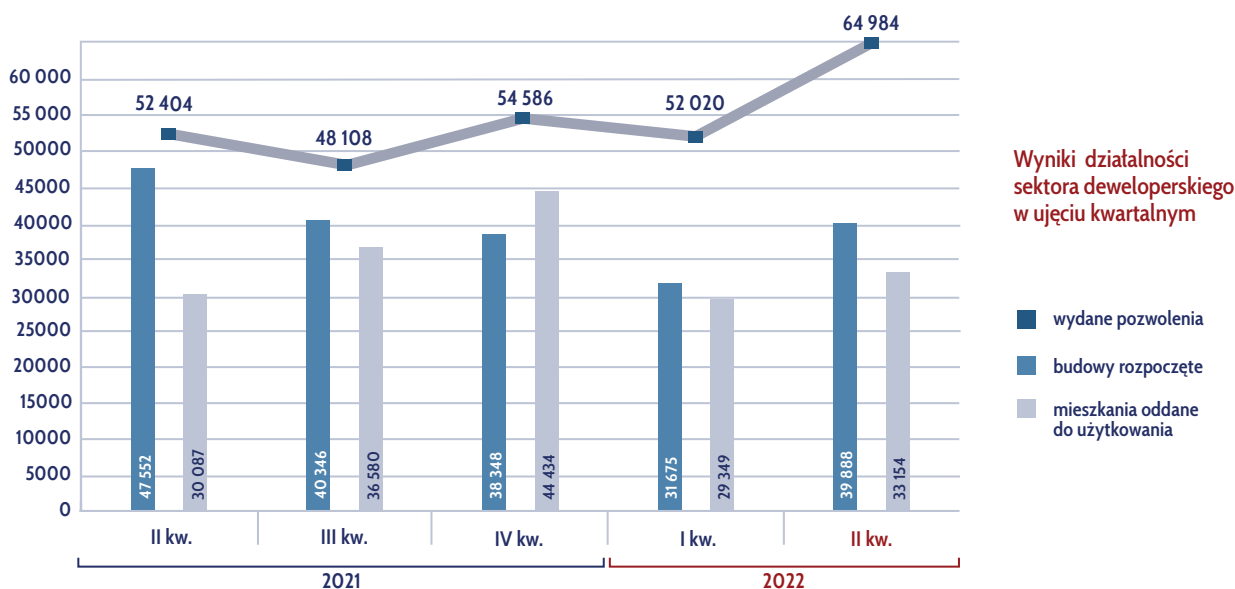


ŹRÓDŁO: GUS

	II kw. 2021	III kw. 2021	IV kw. 2021	I kw. 2022	II kw. 2022
wydane pozwolenia	52 404	48 108	54 586	52 020	64 984
budowy rozpoczęte	47 552	40 346	38 348	31 675	39 888
mieszkania oddane do użytkowania	30 087	36 580	44 434	29 349	33 154

ŹRÓDŁO: GUS

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



ŹRÓDŁO: GUS

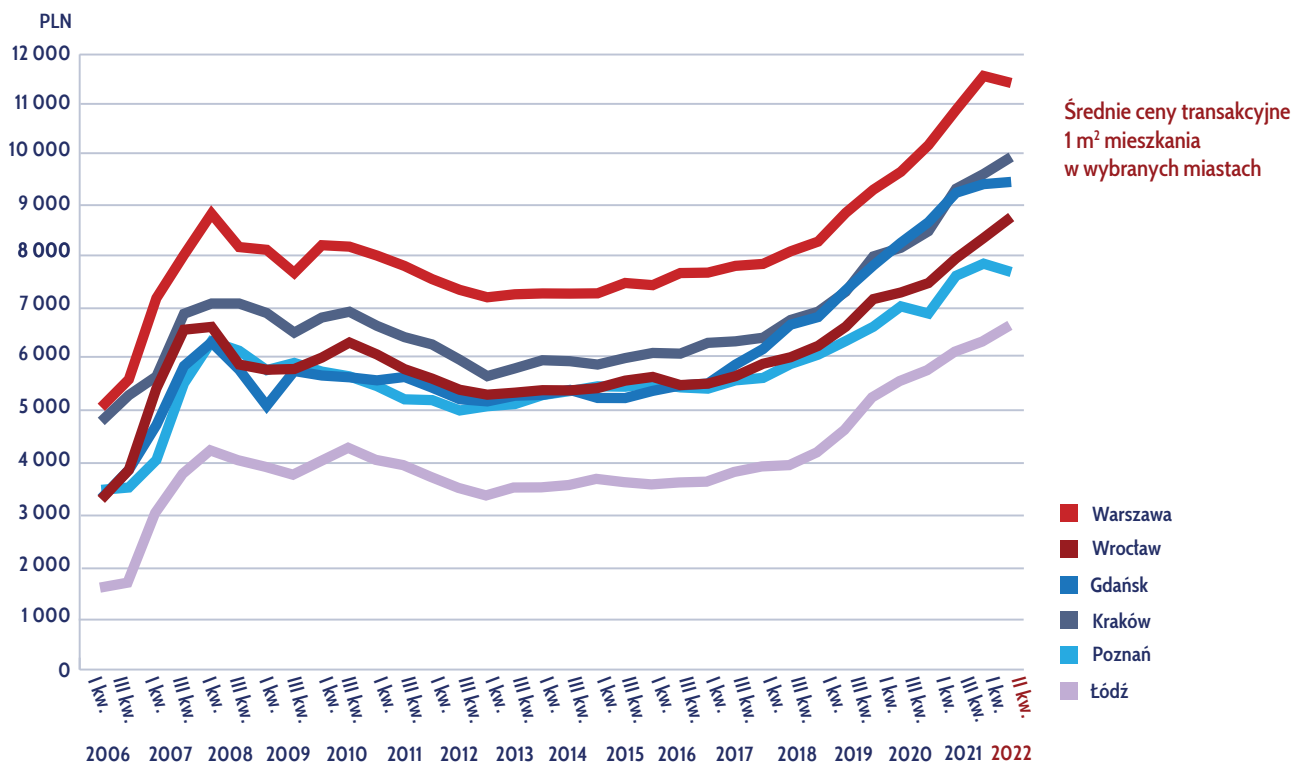
Średnie ceny transakcyjne mieszkań

Drugi kwartał 2022 roku przyniósł zdecydowane zróżnicowanie dynamiki średnich cen mieszkań w badanych lokalizacjach. Jednym z najważniejszych skutków zmian zachodzących obecnie w otoczeniu rynku mieszkaniowego jest wyraźne obniżenie liczby zawieranych transakcji, zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym. To w naturalny sposób skutkuje większą zmiennością średnich cen mieszkań w największych polskich miastach. Trudno jest zatem w chwili obecnej jednoznacznie określić, czy mamy już do czynienia ze zmianą trendu cen na niektórych rynkach największych miast Polski, czy notowane spadki wynikają ze zmieniającej się struktury obrotu na rynku. Wskazywałyby na to znaczny wzrost przeciętnej powierzchni sprzedanego mieszkania we wszystkich badanych lokalizacjach. Ponownie należy jednak podkreślić, że mimo notowanych w niektórych lokalizacjach wzrostów cen, ich dynamika nigdzie nie przekroczyła poziomu

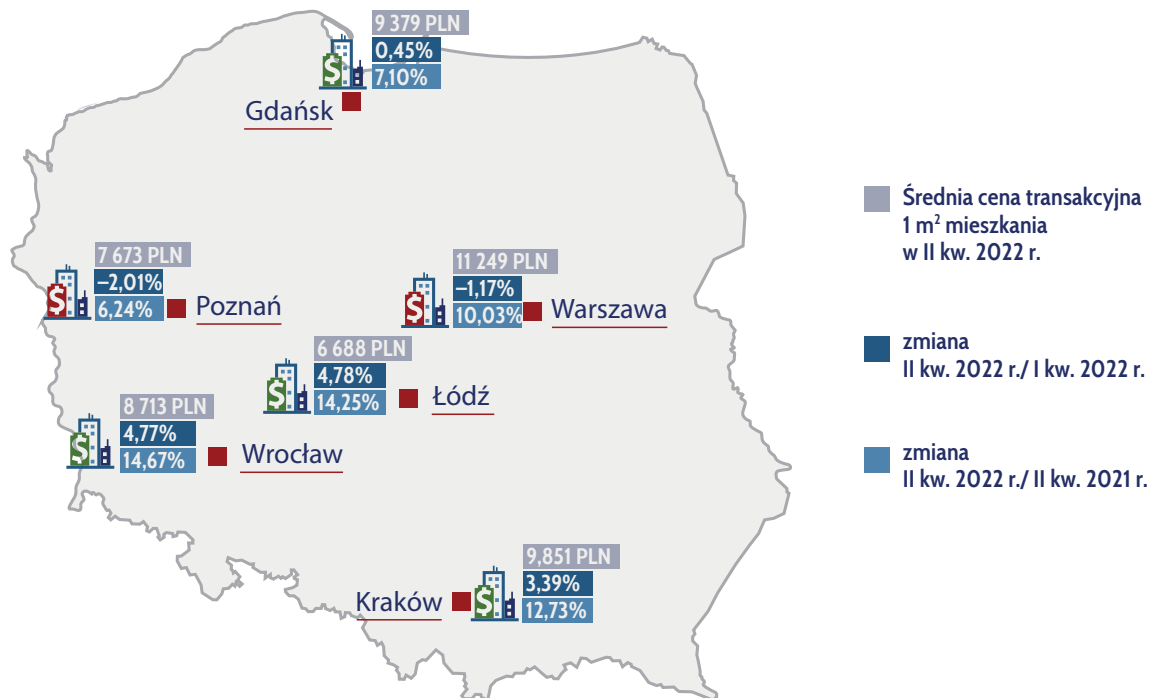
wzrostu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych notowanego przez GUS, który dla II kwartału 2022 roku wyniósł 5,8%.

Najwyższe wzrosty średniej ceny nominalnej, zanotowano w **Łodzi i Wrocławiu – odpowiednio o 4,78% i 4,77%**. Średnia cena transakcyjna w II kwartale 2022 roku wyniosła w tych miastach kolejno **6 688 zł/m² i 8 713 zł/m²**. Niższe wzrosty **średnich cen** wystąpiły w Krakowie (o **3,39%**) i Gdańsku (o **0,45%**). Spadki średnich cen zanotowano natomiast w Warszawie (o **1,17%**) i Poznaniu (o **2,01%**).

W relacji do analogicznego okresu 2021 roku, największe wzrosty przeciętnej ceny mieszkań zarejestrowano we Wrocławiu (o **14,67%**), Łodzi (**14,25%**) oraz Krakowie (**12,73%**). Najniższy wzrost wystąpił natomiast w Poznaniu – **6,24%**.



ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

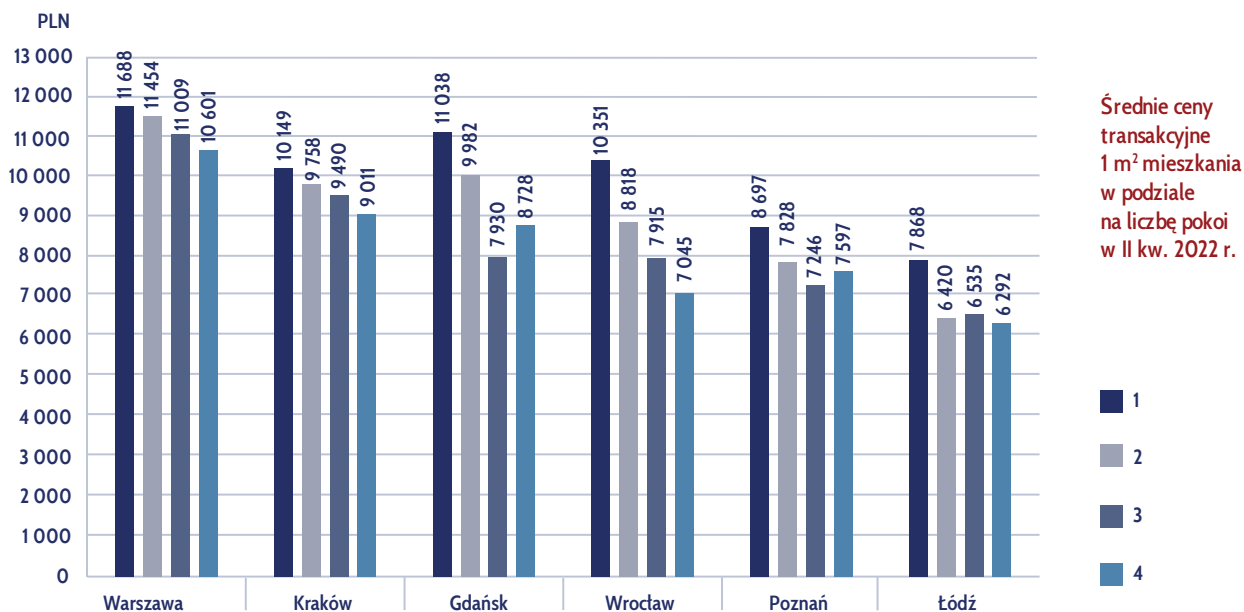
OKRES	WARSZAWA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2015	7 267	5 475	5 289	5 921	5 509	3 782
II kw. 2015	7 354	5 534	5 253	5 973	5 454	3 732
III kw. 2015	7 463	5 617	5 287	6 044	5 502	3 720
IV kw. 2015	7 339	5 563	5 343	6 013	5 426	3 742
I kw. 2016	7 422	5 687	5 423	6 141	5 564	3 677
II kw. 2016	7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

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

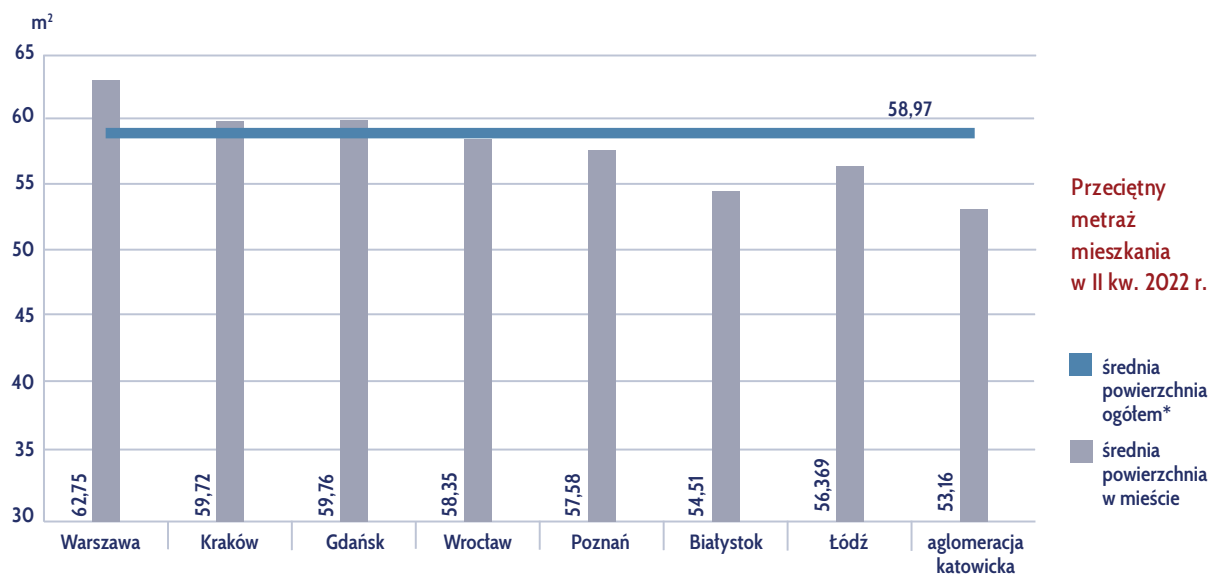
różnorodność cen i odwrotnie – im mniejszy, tym bardziej jednorodny pod względem wysokości cen. W II kwartale 2022 roku średnia cena 1 metra kwadratowego kawalerki w Warszawie wyniosła **11 688 zł/m²**, mieszkania dwupokojowego – **11 454 zł/m²**, lokalu trzypokojowego – **11 009 zł/m²**, natomiast mieszkania o czterech pokojach – **10 601 zł/m²**.



ŹRÓDŁO: AMRON

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań, które były przedmiotem obrotu w II kwartale 2022 roku w ośmiu największych aglomeracjach Polski, wzrosła w stosunku do wartości z poprzedniego kwartału i wyniosła **58,97 m²**. Najwyższą średnią

powierzchnię sprzedanych mieszkań odnotowano w Warszawie (**62,75 m²**) oraz Gdańsku (**59,76 m²**), natomiast najmniejsze mieszkania były przedmiotem obrotu w aglomeracji katowickiej, gdzie przeciętny metraż wyniósł **53,13 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.

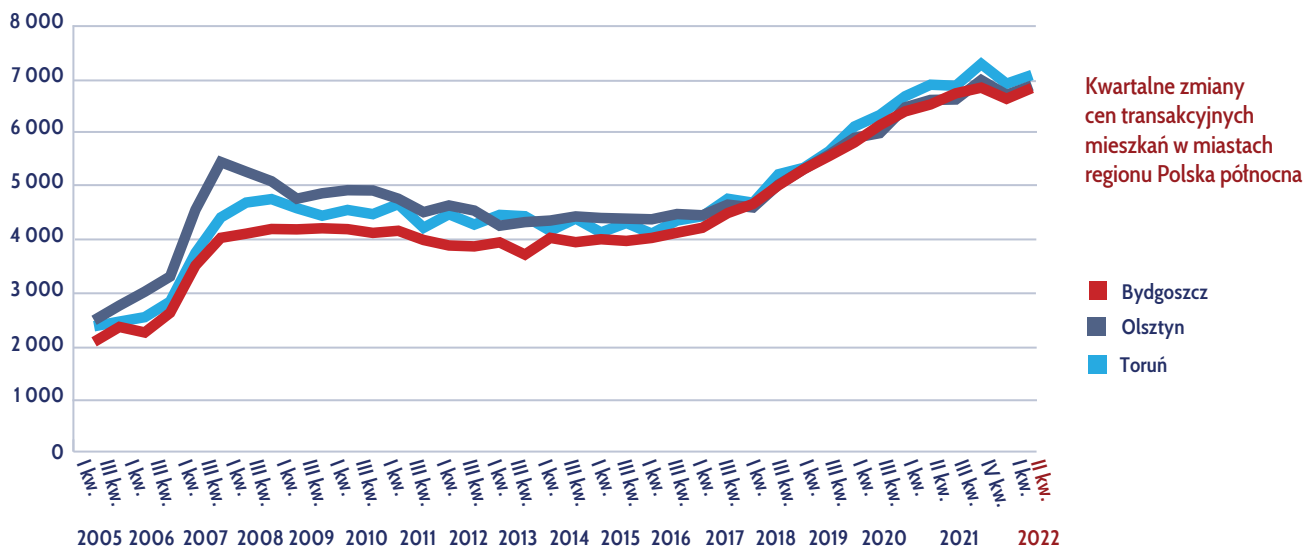
Region – Polska północna

W II kwartale 2022 roku, wśród miast regionu północnego najwyższą cenę średnią 1 metra kwadratowego mieszkania zanotowano w **Toruniu** – **6 939 zł**. Najwyższą dynamikę cen w porównaniu z I kwartałem 2022 roku – wzrost o **3,05%** zanotowano natomiast w **Bydgoszczy**. Wzrosty średnich

cen odnotowano również w **Toruniu** i **Olsztynie** (o odpowiednio **2,37%** i **2,61%**). W relacji do II kwartału poprzedniego roku najniższy wzrost zanotowano w Toruniu – **0,266%**, w pozostałych miastach wzrosty przekroczyły poziom 4% i wyniosły – **4,72%** w **Bydgoszczy** i **4,09%** w **Olsztynie**.

miasto	Cena w II kw. 2022	Zmiana II kw. 2022/ I kw. 2022	Zmiana II kw. 2022/ II kw. 2021
Bydgoszcz	6 696	3,05%	4,72%
Olsztyn	6 744	2,61%	4,09%
Toruń	6 939	2,37%	2,66%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

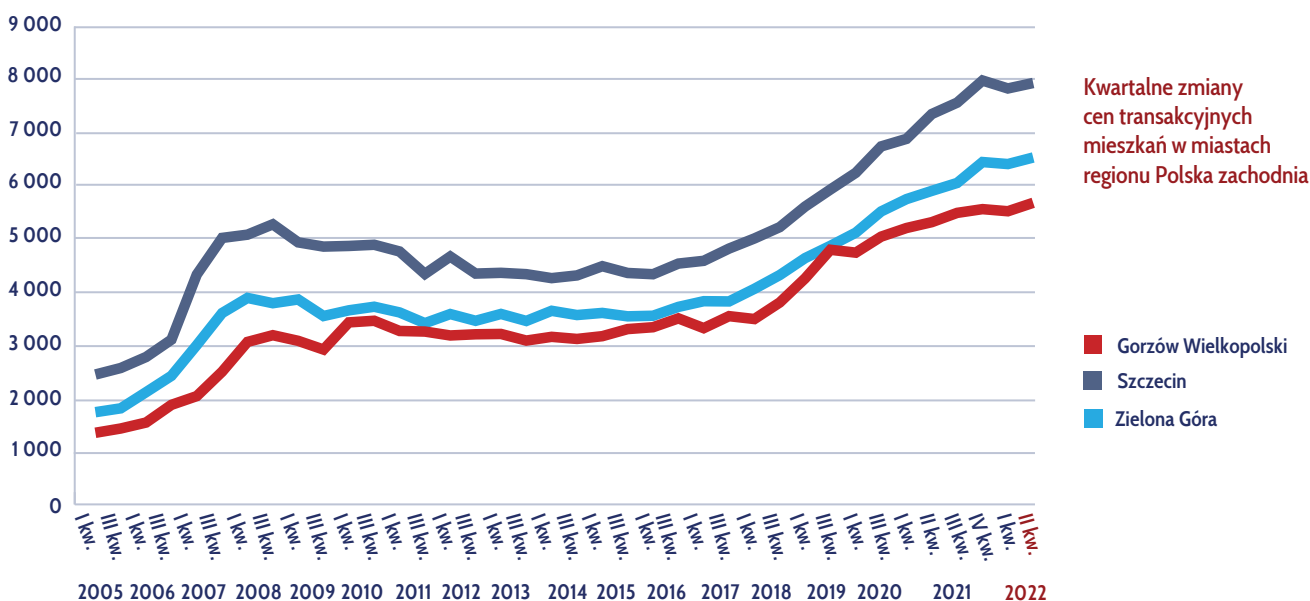
Region – Polska zachodnia

Wśród miast Polski zachodniej zdecydowanie najwyższe ceny notowano w **Szczecinie**. W II kwartale 2022 roku cena metra kwadratowego mieszkania wynosiła tam przeciętnie **7 765 zł** i była wyższa od notowanej kwartał wcześniej o **1,33%**. Najniższą cenę średnią notowano w **Gorzowie**

Wielkopolskim – 5 555 zł. Również w **Gorzowie Wielkopolskim** zanotowano w II kwartale 2022 najwyższą dynamikę średniej ceny – wzrost o **2,88%**. W ujęciu rocznym najwyższą dynamikę cen zanotowano natomiast w **Zielonej Górze** – wzrost o **10,66%**.

miasto	Cena w II kw. 2022	Zmiana II kw. 2022/ I kw. 2022	Zmiana II kw. 2022/ II kw. 2021
Gorzów Wielkopolski	5 555	2,88%	6,86%
Szczecin	7 765	1,33%	7,96%
Zielona Góra	6 392	1,93%	10,66%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

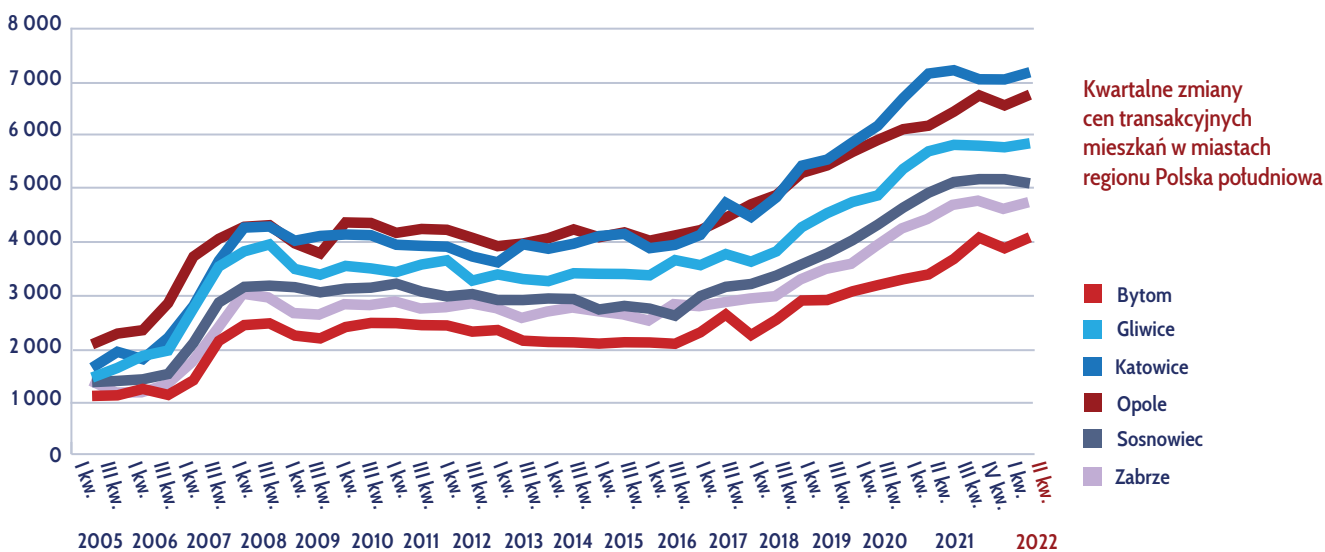
Region – Polska zachodnia

Wśród miast Polski zachodniej zdecydowanie najwyższe ceny notowano w **Szczecinie**. W II kwartale 2022 roku cena metra kwadratowego mieszkania wynosiła tam przeciętnie **7 765 zł** i była wyższa od notowanej kwartał wcześniej o **1,33%**. Najniższą cenę średnią notowano w **Gorzowie**

Wielkopolskim – **5 555 zł**. Również w **Gorzowie Wielkopolskim** zanotowano w II kwartale 2022 najwyższą dynamikę średniej ceny – wzrost o **2,88%**. W ujęciu rocznym najwyższą dynamikę cen zanotowano natomiast w **Zielonej Górze** – wzrost o **10,66%**.

miasto	Cena w II kw. 2022	Zmiana II kw. 2022/ I kw. 2022	Zmiana II kw. 2022/ II kw. 2021
Bytom	3 993	5,33%	20,66%
Gliwice	5 728	1,31%	2,65%
Katowice	7 037	1,92%	0,35%
Opole	6 624	3,08%	9,46%
Sosnowiec	4 989	-1,52%	3,60%
Zabrze	4 667	2,72%	7,16%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

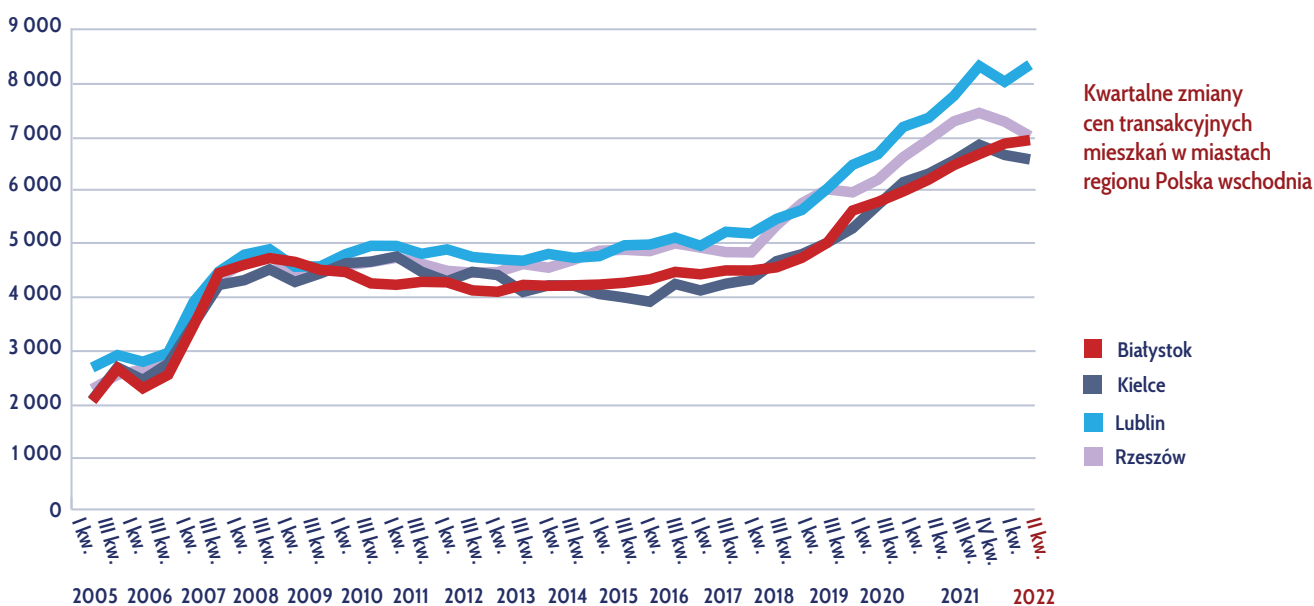
Region – Polska wschodnia

W II kwartale 2022 roku w grupie miast Polski wschodniej najwyższą cenę średnią zanotowano w **Lublinie** – **8 194 zł**. Również w Lublinie zanotowano w tym okresie największą dynamikę cen – wzrost o 3,98% wobec wartości notowanej kwartał wcześniej. Najniższą cenę średnią

zanotowano w tym samym okresie w **Kielcach** – **6 449 zł**. W ujęciu rocznym największą zmianę cen mieszkań zanotowano również w **Lublinie**, gdzie cena notowana w II kwartale 2022 roku była wyższa o **13,57%** od notowanej rok wcześniej.

miasto	Cena w II kw. 2022	Zmiana II kw. 2022/ I kw. 2022	Zmiana II kw. 2022/ II kw. 2021
Białystok	6 803	0,97%	12,00%
Kielce	6 449	-1,24%	4,26%
Lublin	8 194	3,98%	13,57%
Rzeszów	6 878	-3,72%	0,98%

ŹRÓDŁO: AMRON



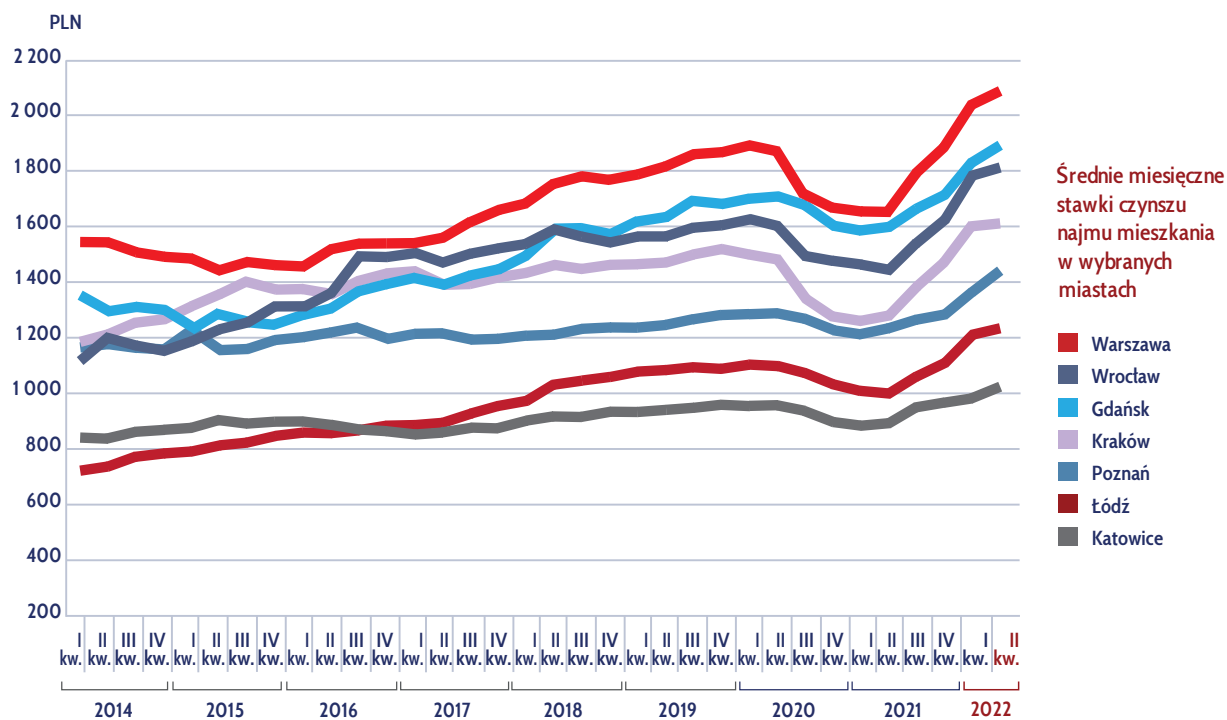
ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

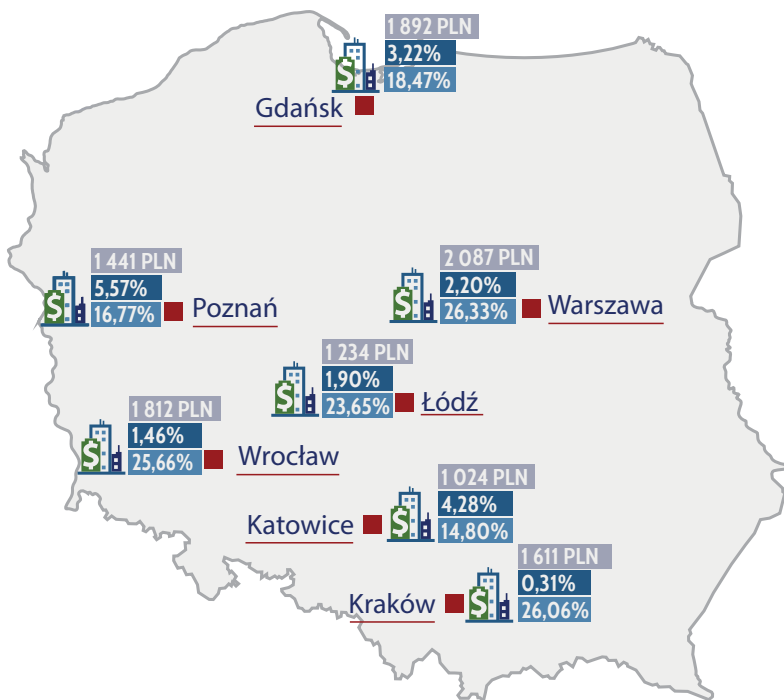
Rynek najmu mieszkań, po dynamicznych zmianach notowanych w I kwartale bieżącego roku, nieco się ustabilizował. Znaczna część uchodźców, którzy po wybuchu wojny w Ukrainie trafiła do Polski powróciła do kraju bądź wyjechała do innych krajów UE. Obecnie szacuje się, że w Polsce wciąż przebywa około 1,3 miliona uchodźców wojennych. Odpływ znacznej liczby uchodźców przyczynił się do obniżenia presji popytu na wysokość stawek czynszu najmu mieszkań w największych polskich miastach. Mimo to wzrosty średnich czynszów najmu mieszkań były ponownie obserwowane we wszystkich badanych lokalizacjach. Były to jednak wzrosty o dynamice znacznie niższej niż miało to miejsce w I kwartale bieżącego roku.

Najwyższy wzrost w stosunku do poziomu czynszu notowanego w poprzednim kwartale odnotowano w Poznaniu – **5,57%**. Nieco wolniej rosły stawki czynszu w Katowicach – o **4,28%**, Katowice pozostały jednak rynkiem o najniższej spośród badanych lokalizacji średniej stawce czynszu – **1 024 zł**. We Wrocławiu i Gdańsku wzrosty czynszów były nieco niższe – odpowiednio o **1,46%** i **3,22%**. Przeciętne stawki czynszu w II kwartale bieżącego roku wyniosły tam **1 812 zł** (Wrocław) i **1 892 zł** (Gdańsk). Najniższy wzrost średniej stawki czynszu zanotowano w Krakowie – **0,31%**.

Średni czynsz najmu mieszkania w Warszawie w II kwartale 2022 roku wyniósł **2 087 zł** i był wyższy od notowanego kwartał wcześniej o **2,20%** (45 zł).



ŹRÓDŁO: AMRON



- średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w II kw. 2022 r.
- zmiana II kw. 2022 r./ I kw. 2022 r.
- zmiana II kw. 2022 r./ II 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

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

OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCLAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2018	1 682	902	1 537	1 495	1 433	1 196	972
II kw. 2018	1 755	917	1 589	1 592	1 462	1 211	1 033
III kw. 2018	1 780	915	1 563	1 594	1 447	1 232	1 046
IV kw. 2018	1 767	934	1 542	1 571	1 462	1 237	1 059
I kw. 2019	1 787	933	1 565	1 620	1 464	1 236	1 078
II kw. 2019	1 816	941	1 564	1 632	1 470	1 246	1 083
III kw. 2019	1 859	948	1 596	1 695	1 499	1 267	1 094
IV kw. 2019	1 868	959	1 604	1 680	1 519	1 282	1 088
I kw. 2020	1 891	955	1 627	1 700	1 499	1 285	1 103
II kw. 2020	1 872	957	1 603	1 709	1 484	1 288	1 099
III kw. 2020	1 714	937	1 492	1 676	1 342	1 268	1 073
IV kw. 2020	1 666	897	1 476	1 603	1 275	1 227	1 033
I kw. 2021	1 654	884	1 463	1 585	1 260	1 212	1 008
II kw. 2021	1 652	892	1 442	1 597	1 278	1 234	998
III kw. 2021	1 793	951	1 541	1 664	1 383	1 266	1 061
IV kw. 2021	1 886	967	1 621	1 712	1 472	1 282	1 107
I kw. 2022	2 042	982	1 786	1 833	1 606	1 365	1 211
II kw. 2022	2 087	1 024	1 812	1 892	1 611	1 441	1 234

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.



POMIMO WIDOCZNYCH PROBLEMÓW GOSPODARCZYCH, NIE WYDAJE SIĘ, ŻEBY SEKTOROWI (DEWELOPERSKIEMU) GROZIŁO GWAŁTOWNE ZAŁAMANIE. WYSOCE PRAWDOPODOBNE MOŻE BYĆ NATOMIAST PEWNE SPOWOLNIENIE, KTÓRE LEPIEJ DOPASUJE SKALĘ POPYTU DO OGRANICZEŃ PODAŻOWYCH. (OD REDAKCJI)

prof. Jacek Łaszek

Szkoła Główna Handlowa

Szok po szoku

Obserwacja cykli i kryzysów na rynkach nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych to fascynujące zagadnienie, jakkolwiek raczej dla ludzi cierpliwych, biorąc pod uwagę długość cykli. O ile mechanizm w przypadku nieruchomości komercyjnych jest zazwyczaj bardzo podobny (wysoki lewar, nadprodukcja, wzrost stóp), o tyle te mieszkaniowe są znacznie ciekawsze. Mechanizmy cykli i załamania kryzysowych są na ogół niepowtarzalne, pomimo że najczęściej są związane z cyklem finansowym. Zazwyczaj występuje też więcej przyczyn (napięcia w bilansach podmiotów, napięcia na rynkach, polityka gospodarcza, instrumenty finansowe, powiązania z resztą gospodarki etc.) . Niewątpliwie występuje też coś takiego jak współczynnik szczęścia, który powoduje, że często załamania nie ma, pomimo że powinno nastąpić i odwrotnie. Dlatego trudno jest a priori ocenić, czy załamanie rzeczywiście nastąpi. Cechą szczególną jest też dezinformacja gospodarcza, prorokująca szybkie załamanie oraz z drugiej strony nadmierny optymizm. Jest to wynik gry interesów – na załamaniu, jak i na kontynuacji status quo można zarobić, tylko zarabiają inne grupy interesu.

Właśnie taką mieszankę częściowo sprzecznych sygnałów prezentuje polski sektor nieruchomości mieszkaniowych. Do roku 2019 rozwijał się bardzo dynamicznie, stymulowany monetarnie i fiskalnie, jednak napięcia, pomimo że znaczne, nie zagrażały odwróceniem cyklu. Epidemia covid po krótkim szoku i silnej stymulacji szybko przywróciła nie tylko stan poprzedni, a nawet przyspieszyła

jego rozwój. Czy to pomoże? W ekonomii dobrze sprawdzają się porównania medyczne i tzw. „z życia”. Jeżeli jedziemy na dużej szybkości po drodze z zaspami to szybkość i pęd (momentum) mogą pomóc ale gdy na drodze są ostre dziury i zakręty to raczej nie pomoże a zaszkodzi. Trudno więc powiedzieć. Tym, co może odwrócić cykl jest kombinacja rosnącej inflacji, wojny na Ukrainie i związanych z nią perturbacji gospodarczych dla EU i Polski. Inflacja oddziałuje na popyt poprzez wysokie stopy kredytów, wojna na Ukrainie – poprzez rosnące koszty, a otoczenie gospodarcze – poprzez obniżenie dynamiki rozwoju (w konsekwencji i dochodów oraz nastrojów konsumenckich). Jednak w Polsce popyt kredytowy to około 40–50% ogólnego popytu, a popyt gotówkowy może przyspieszyć, jako konsekwencja ucieczki oszczędności od inflacji. Wprawdzie nieruchomości to dobra mało płynne oraz mające wysokie koszty stałe, ale dobre inwestycje mieszkaniowe długookresowo przechowują wartość i tak sądzi większość polskich konsumentów, co widać w licznych postach i na forach dyskusyjnych. Sektor budowlany i deweloperski jest bardzo wysoko skapitalizowany i w niewielkim stopniu związany z kredytami bankowymi i sektorem finansowym. Deweloperzy są wysoce rentowni w swojej działalności i mają też wieloletnie doświadczenie z zarządzaniem popytem, w tym w sytuacjach kryzysowych. Dlatego nawet wysoka produkcja w toku nie wydaje się być dla nich wielkim problemem. Dodatkowo na rynku jest bardzo dużo wolnego pieniądza tak krajowego, jak też zagranicznego szukającego spekulacyjnych okazji, a spadające ceny mieszkań to nie lada gratka dla wszystkich. Wszyscy więc czekają

na spadek cen żeby kupować, a to oznacza słabe na razie perspektywy tego spadku. Również potężne, zapewne zbyt potężne transfery socjalne dla kredytobiorców spłacających już kredyty hipoteczne pokazują, że nie będzie wyprzedży mieszkań związanych z bankrutem kredytobiorców. Pewnym zagrożeniem dla popytu mogą być nieprzewidywalnie rosnące koszty, ale wydaje się, że redukcja podaży przez deweloperów, spadek popytu na czynniki produkcji i dalsze podwyżki cen rozwiążą i ten problem. Reasumując, pomimo widocznych problemów gospodarczych, nie wydaje

się, żeby sektorowi groziło gwałtowne załamanie. Wysoce prawdopodobne może być natomiast pewne spowolnienie, które lepiej dopasuje skalę popytu do ograniczeń podaży. Chyba że czeka nas kolejny solidny szok, a nieszczęścia chodzą podobno parami.

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 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