

Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych
i cenach transakcyjnych nieruchomości

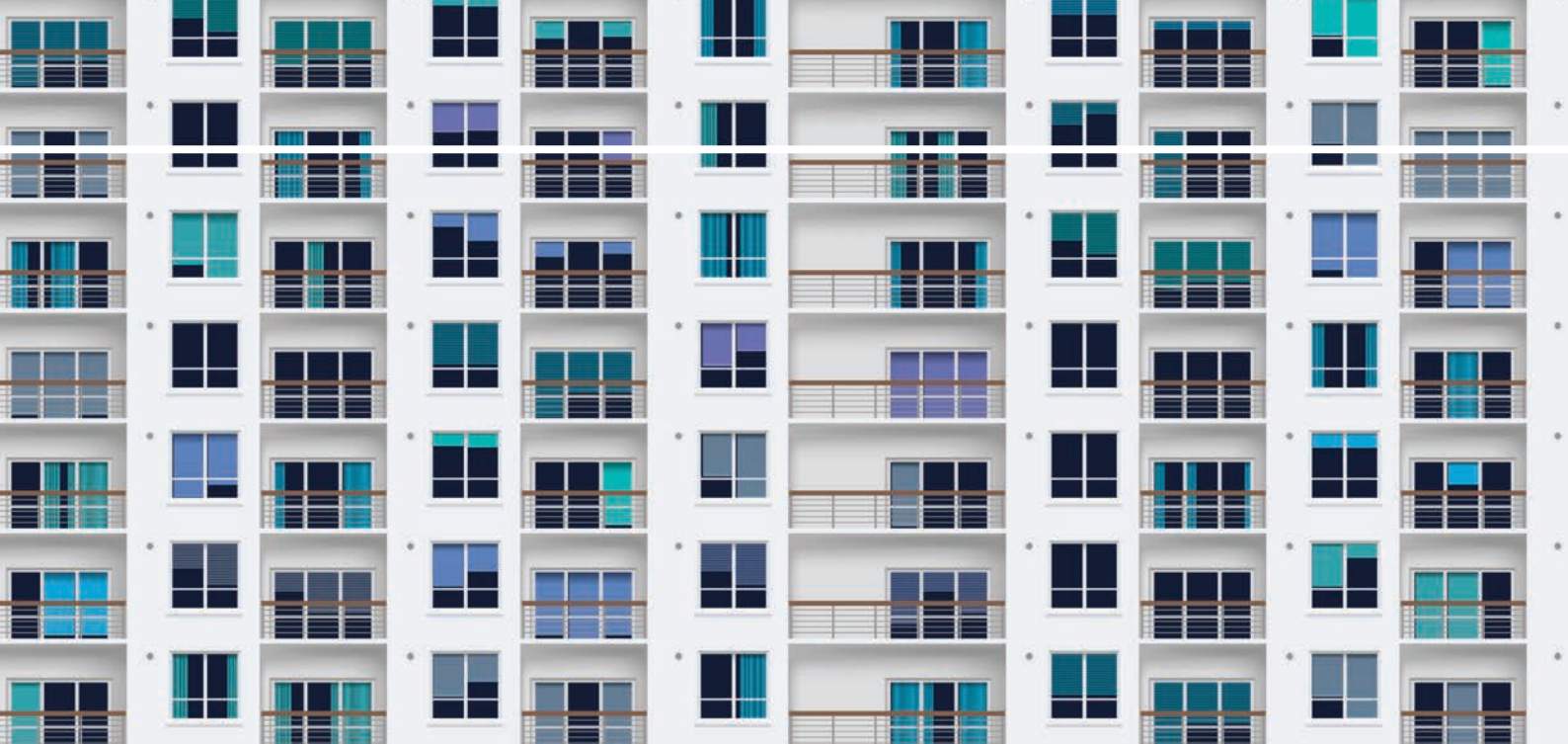
2 / 2021

Raport nr 48

Data publikacji: 25 sierpnia 2021 r.



30 ZWIĄZEK
1991-2021 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 KREDYTY MIESZKANIOWE W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH POLSKI
- 15 OKRES KREDYTOWANIA
- 16 INDEKS DOSTĘPNOŚCI MIESZKANIOWEJ M3
- 17 ŚREDNIE MARŻE ORAZ OPROCENTOWANIE KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

ROZDZIAŁ 3

- 18 SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH
- 18 BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE OGÓŁEM
- 19 WYNIKI DZIAŁALNOŚCI SEKTORA DEWELOPERSKIEGO
- 20 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ
- 24 ZMIANA WARTOŚCI ZABEZPIECZEŃ HIPOTECZNYCH
- 25 ŚREDNIE STAWKI CZYNZU NAJMU MIESZKAŃ

ROZDZIAŁ 4

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

RAPORT W LICZBACH

486,092 mld zł

ogólna kwota zadłużenia
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana
II kw. 2021 / I kw. 2021

1,23 %

2,511 mln	liczba czynnych umów kredytowych	0,91%	↗
67 013	liczba umów zawartych	17,21%	↗
22,137 mld zł	wartość umów zawartych	23,38%	↗
329 639 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	5,62%	↗
196,36 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	6,71 pkt.	↘
29,82%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	1,35 pkt. proc.	↘
99,21%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,06 pkt. proc.	↗
66,95%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	0,13 pkt. proc.	↗
10 224 zł	średnia cena transakcyjna 1 m ² mieszkania w Warszawie	1,50%	↗
1 652 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	0,12%	↘



UWZGLĘDNIAJĄC WYNIKI PIERWSZEGO PÓŁROCZA, W TYM ZWŁASZCZA DYNAMIKĘ WZROSTU AKCJI KREDYTOWEJ W II KWARTALE 2021 ROKU, MOŻNA BEZ RYZYKA ZAPOWIEDZIEĆ REKORDOWY WYNIK SEKTORA BANKOWEGO W FINANSOWANIU MIESZKALNICTWA W ROKU 2021 W WYSOKOŚCI SIĘGAJĄCEJ 80 MLD ZŁOTYCH”.

dr Jacek Furga

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

Szanowni Państwo,

to już czterdziesta ósma edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich. Przez 12 lat systematycznie, co kwartał, dostarczamy Państwu aktualne informacje o akcji kredytowej polskich banków w obszarze finansowania nieruchomości mieszkaniowych oraz o trendach i cenach transakcyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W najnowszej edycji Raportu prezentujemy wyniki drugiego kwartału 2021 roku w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów.

II kwartał 2021 roku minął pod znakiem kontynuacji trendu wzrostowego zarówno na rynku mieszkaniowym, jak i kredytowym. Kontynuowany był również wzrost średniej wartości udzielanego kredytu mieszkaniowego, która w drugim kwartale osiągnęła poziom prawie 330 tys. złotych. Jest to wynikiem stale powiększającej się dysproporcji udzielanych kredytów – obserwowanego od kilku kwartałów konsekwentnego trendu „przesuwania” się rynku w kierunku kredytów o wyższych kwotach. Maleje udział kredytów o wartości do 300 tys. złotych, a rośnie udział kredytów o wartości przekraczającej 500 tys. złotych. Wzrost średniej kwoty kredytu mieszkaniowego jest skorelowany ze wzrostem średnich cen nieruchomości mieszkaniowych.

Obserwowanym wzrostom sprzyjały te same czynniki, które zdefiniowaliśmy po krótkim szoku „covidowym” w połowie roku 2020 – z jednej strony historycznie tani kredyt hipoteczny, a z drugiej strony brak alternatywy dla lokowania kapitału.

Mieszkania kupują więc zarówno ci, których stać na kredyt, jak również ci, którzy dysponują własnymi oszczędnościami. Co prawda obserwujemy wywołane wzrostem inflacji narastające oczekiwanie na podwyższenie stóp procentowych NBP, ale na razie nie widać wpływu tego nowego zjawiska na obniżenie zainteresowania kredytami hipotecznymi.

Wyniki akcji kredytowej w II kwartale 2021 roku były kolejne rekordy. Liczba ponad 67 tys. nowo udzielonych kredytów była rekordowym wynikiem od kryzysu *subprime* i była wyższa o ponad 17% w relacji do I kwartału br. Natomiast **pod względem wartości udzielonych kredytów, sektor bankowy osiągnął wynik wszechczasów z kwotą ponad 22 mld złotych**, przekraczając rekordowy wynik ubiegłego kwartału o ponad 23%, a wynik sprzed roku o ponad 64%. Niewątpliwie źródłem tak dobrej koniunktury jest zarówno ogromny wzrost popytu, jak i większa skłonność banków do udzielania kredytów, zwłaszcza wysokokwotowych, widoczna w poluzowaniu wymagań między innymi w zakresie wkładu własnego. Z drugiej strony nowo zaciągane kredyty charakteryzuje systematycznie coraz niższy wskaźnik LtV, czyli coraz wyższy udział wkładu własnego. W odniesieniu do II kwartału 2020 roku, w II kwartale br. udział kredytów o wskaźniku LtV wyższym od 80% spadł o prawie 9 p.p., do poziomu poniżej 30%.

Łączna kwota zadłużenia z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych osiągnęła kolejne

maksimum w wysokości 486 mld złotych. Przekroczyliśmy również poziom 2,5 mln czynnych kredytów mieszkaniowych.

Uwzględniając wyniki pierwszego półrocza, w tym zwłaszcza dynamikę wzrostu akcji kredytowej w II kwartale 2021 roku, można bez ryzyka zapowiedzieć **rekordowy wynik sektora bankowego w finansowaniu mieszkalnictwa w roku 2021 w wysokości sięgającej 80 mld złotych.** Osiągnięcie takiego wyniku oznaczałoby **udzielenie co najmniej 240 tys. nowych kredytów hipotecznych.**

Pomimo wcześniejszych obaw, szczególnie w samych początkach pandemii, pandemia nie tylko nie pogorszyła, lecz wręcz polepszyła jakość portfela kredytów mieszkaniowych. Jest to efektem przede wszystkim trzykrotnej obniżki stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej w roku 2020 do poziomu 0,1% (wysokość stopy referencyjnej NBP) oraz ogłoszonego przez banki moratorium kredytowego, z którego skorzystał co dziesiąty kredytobiorca. Niestety tak dynamiczny wzrost portfela kredytowego, będący w znacznej mierze efektem tych niskich stóp procentowych, niesie za sobą ogromne ryzyko, które może się zmaterializować wraz ze wzrostem stóp procentowych, przekładającym się na znaczący wzrost miesięcznej raty odsetkowej.

Nie jest moim celem odstraszenie potencjalnych kredytobiorców od zaciągania kredytu na zakup własnego mieszkania, namawiam jednak do uważnego zweryfikowania swoich możliwości jego obsługi na rok, dwa, pięć lat, gdy miesięczna rata kredytowa z obecnego poziomu ok 1 400 złotych (dla średniej wartości zaciąganego kredytu) może wzrosnąć do kwoty 2 000 złotych, a być może nawet wyższej. W tym kontekście co najmniej niezrozumiałym jest zaproponowany w Polskim Ładzie pomysł gwarancji państwowych dla osób nie posiadających wkładu własnego i namawianie ich do zaciągania kredytu na 100% wartości nabywanej nieruchomości. Po rządzie premiera Kazimierza Marcinkiewicza, który zachęcał Polaków do zaciągania kredytów we franku szwajcarskim w latach 2005 - 2006, rząd premiera Mateusza Morawieckiego zachęca do zaciągania kredytów o zmiennej stopie bez udziału wkładu własnego. To droga wprost do kolejnej pułapki kredytowej. Dlatego w tym miejscu, z ostrożności procesowej – relacjonując te rekordowe wyniki sektora bankowego w kredytowaniu hipotecznym – należy podkreślić, że nie są one efektem kampanii pro-

mocyjnej czy marketingowej banków. To nie banki namawiają kredytobiorców do zaciągania kredytów mieszkaniowych.

Wysoki popyt na rynku mieszkaniowym nadal skłania inwestorów do coraz bardziej wzmożonej aktywności. II kwartał przyniósł kolejne historyczne rekordy również w tej części rynku. W stosunku do notowań z pierwszego kwartału bieżącego roku, o ponad **27%** wzrosła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. Osiągnięta **liczba 80 883 mieszkań jest najwyższą w historii rynku mieszkaniowego w Polsce.** O prawie 3%, do 88 860, wzrosła również liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, co również jest historycznym rekordem.

W porównaniu do II kwartału 2020 roku (czyli okresu szoku pandemicznego w sektorze mieszkaniowym) zanotowano wzrosty we wszystkich kategoriach rynku mieszkaniowego. Do użytkowania oddano o **10%** więcej mieszkań, wzrost liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, przekroczył **70%**, natomiast wzrost liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie, przekroczył **38%**.

W II kwartale 2021 roku odnotowano dalsze wzrosty średniej ceny transakcyjnej 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania we wszystkich badanych lokalizacjach. Najwyższe wzrosty odnotowano w Poznaniu, Białymstoku i Krakowie – odpowiednio **4,87%, 3,71% i 3,46%.** Średnia cena transakcyjna w Warszawie w II kwartale 2021 roku wyniosła **10 224 zł/m²** i była wyższa o **1,50%** w odniesieniu do wartości notowanej w poprzednim kwartale. Wzrosty średnich cen przekraczające 1 procent zanotowano we Wrocławiu i Gdańsku (**1,80% i 1,63%**). Najniższy wzrost cen zarejestrowano w Łodzi, zaledwie o **0,25%.**

W relacji do analogicznego okresu 2020 roku, największe wzrosty przeciętnej ceny mieszkań zarejestrowano w Krakowie, Warszawie i Gdańsku – odpowiednio o **10,99%, 9,57% i 9,37%.** W tym samym okresie ceny w Poznaniu wzrosły o **5,79%.** Ceny mieszkań rosną, jednak nadal nie ma podstaw, aby mówić o bańce spekulacyjnej. Zmiany cen mieszkań są możliwe dzięki wzrostowi wynagrodzeń oraz posiadanym przez nabywców oszczędnościom, a uzasadnione rosnącymi kosztami materiałów budowlanych, gruntów pod zabudowę oraz wynagrodzeń w sektorze budowlanym.

Nie obserwujemy zjawiska „pompowania wzrostu cen”, co jednak nie wyklucza możliwości wystąpienia korekty cen transakcyjnych, np. w wyniku coraz dziwniejszych pomysłów pojawiających się w ujawnianych przez rząd kolejnych rozwiązaniach, składających się na Polski Ład.

Analiza stawek czynszów najmu określonych w trwających (aktywnych na dzień badania) umowach najmu potwierdza **stabilizację poziomu czynszów na poziomie wyraźnie obniżonym wobec okresu sprzed wybuchu pandemii COVID-19**. Poszczególne rynki szukają optymalnego poziomu czynszu. Stąd odnotowane w ubiegłym kwartale drobne korekty stawek czynszu w zakresie –1,44% w Łodzi do +1,82% w Poznaniu, przy praktycznie niezmiennym poziomie w Warszawie. Na przekór intencjom autorów Polskiego Ładu, odstąpienie kolejne elementy tego programu, dyskryminujące dodatkowo podmioty oferujące mieszkania na wynajem, mogą skutkować wzrostem stawek czynszu. Tym bardziej, że rząd w założeniach Polskiego Ładu praktycznie wycofuje się z lansowanego przez ostatnich sześć lat w ramach Programu Mieszkanie Plus budowania mieszkań na wynajem. Wyraźnie dostrzec można brak konsekwencji w proponowanych przez ten rząd rozwiązaniach mieszkaniowych. Przecież jeszcze w styczniu 2018 roku premier Mateusz Morawiecki stanął na czele nowo powołanej Rady Mieszkalnictwa, której celem było przyspieszenie realizacji Programu Mieszkania Plus promującego mieszkania na wynajem. Dziś namawia młode rodziny do zakupu mieszkań na własność lub budowę domu do 70 m kw. z płaskim dachem.

Na pozytywną ocenę zasługuje fakt, że rząd wyciągnął wnioski z niepowodzeń swoich poprzednich strategii. Kiedyś obiecywał wybudowanie 3 mln mieszkań, potem 1 mln, następnie 100 tys., a w Polskim Ładzie nie padła już żadna liczba. Pozytywnie należy ocenić zmianę narracji rządu w kwestii rozwiązywania problemu mieszkalnictwa. Po niepowodzeniu Programu Mieszkanie Plus, w ramach którego to państwo miało zapewnić

obywatelom budowę tanich mieszkań na wynajem, nowa koncepcja zakłada przerzucenie zadania rozwiązywania problemów mieszkaniowych na samych zainteresowanych. Zabrakło jednak propozycji rozsądnych, systemowych rozwiązań finansowych. Związek Banków Polskich od lat niezmienne rekomenduje realizację w Polsce rozwiązań i instrumentów finansowych zapewniających w sąsiednich krajach skuteczne zabezpieczanie potrzeb mieszkaniowych obywateli. Niezbędne są rozwiązania systemowe, długoterminowe i powszechne, w tym promujące kredyty o stałej stopie (poprzez wspieranie emisji listów zastawnych o stałej stopie) lub/ oraz wspierające oszczędzanie na cele mieszkaniowe, które pozwalałoby m.in. gromadzić wkład własny potencjalnych kredytobiorców.

Jesteśmy gotowi jako Związek Banków Polskich wspierać każdą konstruktywną propozycję i pomysł na rozwiązanie problemu mieszkaniowego w naszym kraju. Mamy również własne propozycje i rekomendacje instrumentów pozytywnie zwerifikowanych w krajach ościennych i ponownie je do rządu zgłosimy. Sprawdzonych sposobów i mechanizmów na rozpędzenie tego koła zamachowego gospodarki, jakim może być i powinno być budownictwo mieszkaniowe, jest wiele. Polski Ład nie musi oznaczać wymyślania nowych pomysłów. Zdecydowanie praktyczniej jest oprzeć się na doświadczeniach innych. To w naszych warunkach też byłoby czymś nowym.

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 (odpłatnie) anglojęzyczną wersję Raportu.

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

Na rynkach mieszkaniowym i kredytowym kontynuowane były dotychczasowe trendy, a więc przede wszystkim wzrost popytu na kredyty hipoteczne i wzrost akcji kredytowej, a także wysoki popyt na mieszkania i rekordowe wyniki budownictwa mieszkaniowego, zarówno w sektorze deweloperskim, jak i sektorze inwestorów indywidualnych. Jednocześnie mamy do czynienia ze zmianami w otoczeniu rynku, z których najważniejszymi wydają się: wywołane wzrostem inflacji narastające oczekiwanie na podwyższenie stóp procentowych NBP, spadek dostępności cenowej mieszkań wynikający ze wzrostów cen mieszkań i podwyższonego poziomu inflacji i dalsze luzowanie polityki kredytowej przez banki. W średnim okresie duże znaczenie dla rynku może mieć planowana przez rząd zmiana sposobu opodatkowania najmu mieszkań, potencjalnie prowadząca do obniżenia zainteresowania nabywaniem mieszkań na wynajem.

Najważniejsze czynniki kształtujące sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz na rynku kredytów hipotecznych w II kwartale 2021 roku to:

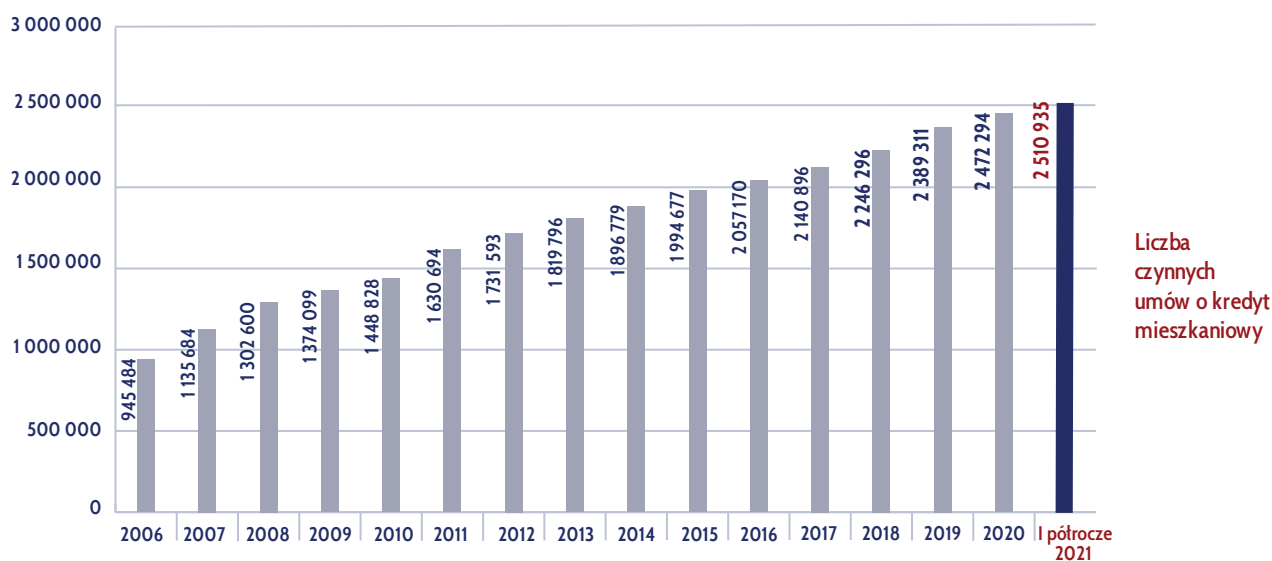
- zniesienie większości ograniczeń wprowadzonych w związku z trzecią falą pandemii COVID-19;
- wzrost PKB w drugim kwartale 2021 r. – PKB niewyrównany sezonowo wzrósł realnie o 10,9% rok do roku (wobec spadku o 8,3% w analogicznym okresie 2020r.);
- znaczne przyspieszenie tempa inflacji – w II kwartale 2021 r. wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez GUS wyniósł 1,9% w odniesieniu do poprzedniego kwartału i aż 4,5% w odniesieniu do analogicznego okresu roku poprzedniego;
- sezonowy spadek poziomu bezrobocia – na koniec czerwca 2021 roku stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 5,9%, a więc była niższa o 0,5 p.p. w stosunku do końca poprzedniego kwartału (stopa bezrobocia na koniec marca 2021 r. wyniosła 6,4%);
- utrzymujący się niski poziom stóp procentowych NBP – na koniec II kwartału stopa referencyjna wynosiła 0,10% w skali rocznej;
- łagodzenie przez banki polityki kredytowej, zmiana warunków udzielania kredytów, m.in. obniżenie wymogu udziału własnego i marży kredytowej, przy podniesieniu marży dla kredytów obarczonych wyższym ryzykiem;
- znaczny wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe, wywołany m.in. poprawą sytuacji w gospodarce i łagodzeniem polityki kredytowej przez banki;
- dalsze wzrosty cen mieszkań;
- stabilizacja poziomu czynszów najmu mieszkań we wszystkich badanych w Raporcie miastach;
- wyraźny spadek dostępności cenowej mieszkań w największych miastach Polski;
- niski poziom optymizmu konsumenckiego – notowania gusowskich wskaźników koniunktury konsumenckiej (BWUK, WWUK) nadal utrzymują się znacznie poniżej poziomu sprzed pandemii;
- utrzymujący się optymizm deweloperów widoczny w wynikach osiąganych przez sektor, wyrażanych liczbami uzyskiwanych pozwoleń budowlanych, rozpoczynanych budów i mieszkań oddawanych do użytkowania.

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 **2 510 935** sztuk.

Oznacza to przyrost o **0,91%** w II kwartale 2021 roku, czyli nominalnie o **22 688** kredytów w porównaniu do stanu na koniec I kwartału 2021 roku.

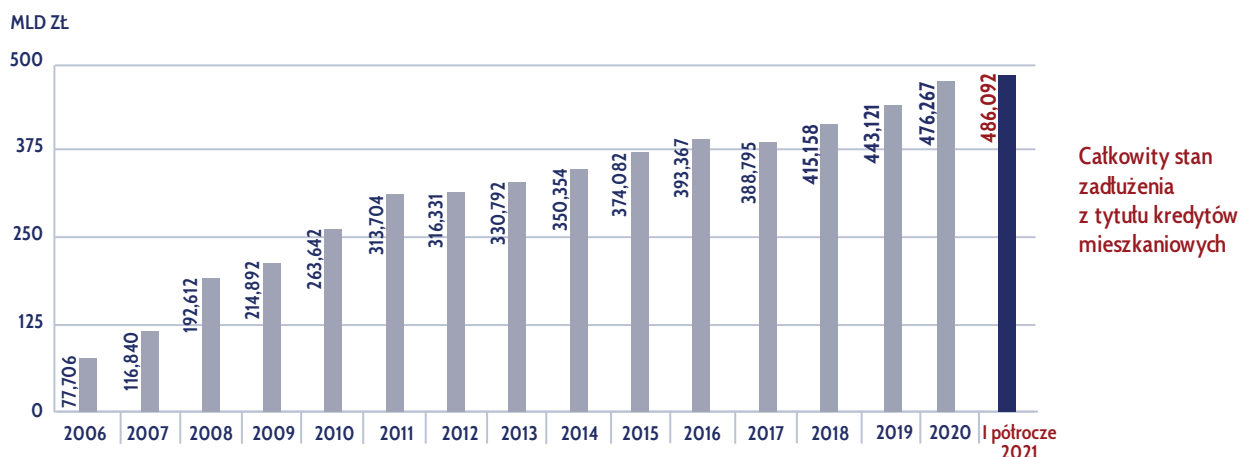


ŹRÓDŁO: SARFIN

Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych według stanu na koniec II kwartału br. wyniósł **486,092 mld zł** wobec 480,170 mld zł

na koniec kwartału poprzedniego. W okresie od kwietnia do czerwca bieżącego roku zarejestrowano wzrost łącznej wartości aktywnych kredytów hipotecznych przeznaczonych na cele mieszkaniowe o **1,23%**, czyli o **5,923 mld zł**.



ŹRÓDŁO: SARFIN

Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

Drugi kwartał 2021 roku przyniósł dalsze łagodzenie polityki kredytowej banków w zakresie kredytów mieszkaniowych, wynikające przede wszystkim z optymistycznej oceny rozwoju sytuacji na rynku mieszkaniowym. Zmiany dotyczyły przede wszystkim wysokości wkładu własnego przy jednoczesnym podniesieniu marży dla kredytów obarczonych wyższym ryzykiem.

W całym II kwartale br. liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła **67 013**, czyli aż o **17,21%** więcej w porównaniu do poprzedniego

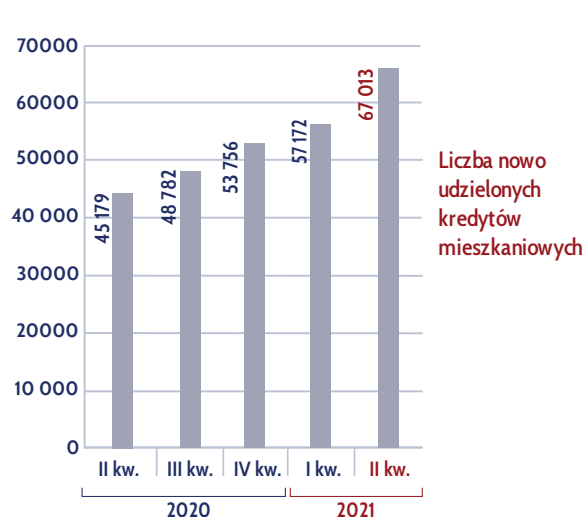
kwartału (nominalnie więcej o **9 841** kredytów). Wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła **22,137 mld zł**, co oznacza wzrost o **4 195 mln zł**, czyli **23,38%** w odniesieniu do I kwartału bieżącego roku.

W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, wyniki akcji kredytowej w II kwartale bieżącego roku były znacząco lepsze. Zawarto o **21 834** (czyli aż o **48,33%**) więcej umów kredytowych, a ich wartość była wyższa o **8,665 mld zł (64,32%)**.

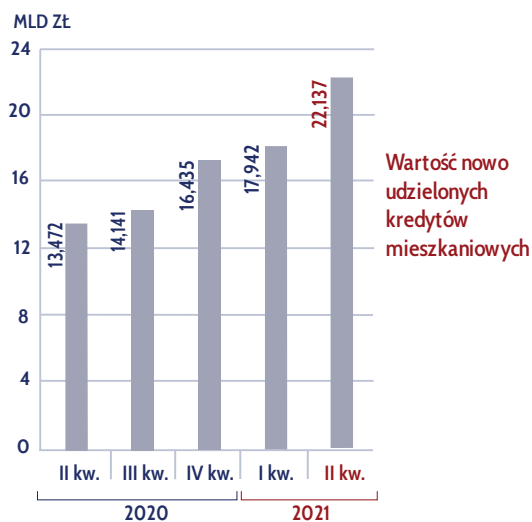
OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
II kw. 2020	13,472	18,96% ↘	45 179	19,97% ↘
III kw. 2020	14,141	4,96% ↗	48 782	7,97% ↗
IV kw. 2020	16,435	16,22% ↗	53 756	10,20% ↗
I kw. 2021	17 942	9,17% ↗	57 172	6,35% ↗
II kw. 2021	22,137	23,38% ↗	67 013	17,21% ↗

Wartość i liczba
nowo udzielonych
kredytów
mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

Waluta kredytu

W II kwartale br. zanotowano niewielkie zmiany struktury walutowej nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych. Złotowe kredyty mieszkaniowe stanowiły **99,21%** wartości wszystkich nowo udzielonych kredytów hipotecznych, czyli więcej o **0,06 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim w portfelu nowych kredytów pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału i wyniósł zaledwie **0,01%**. Udział kredytów denominowanych w euro spadł do

0,64%, czyli mniej o **0,06 p.p.** w porównaniu do ubiegłego kwartału, a udział kredytów udzielonych w innych obcych walutach nie zmienił się i wyniósł **0,14%**.

W porównaniu do II kwartału 2020 roku udział wartości nowo udzielonych kredytów w złotych wzrósł o **0,56 p.p.**, odsetek kredytów mieszkaniowych w euro spadł o **0,33 p.p.**, udział kredytów denominowanych w pozostałych walutach obcych obniżył się o **0,23 p.p.**, natomiast udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim nie zmienił się.

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
II kw. 2020	98,65%	0,01%	0,97%	0,37%
III kw. 2020	99,08%	0,01%	0,71%	0,20%
IV kw. 2020	98,85%	0,01%	0,95%	0,19%
I kw. 2021	99,15%	0,01%	0,70%	0,14%
II kw. 2021	99,21%	0,01%	0,64%	0,14%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów

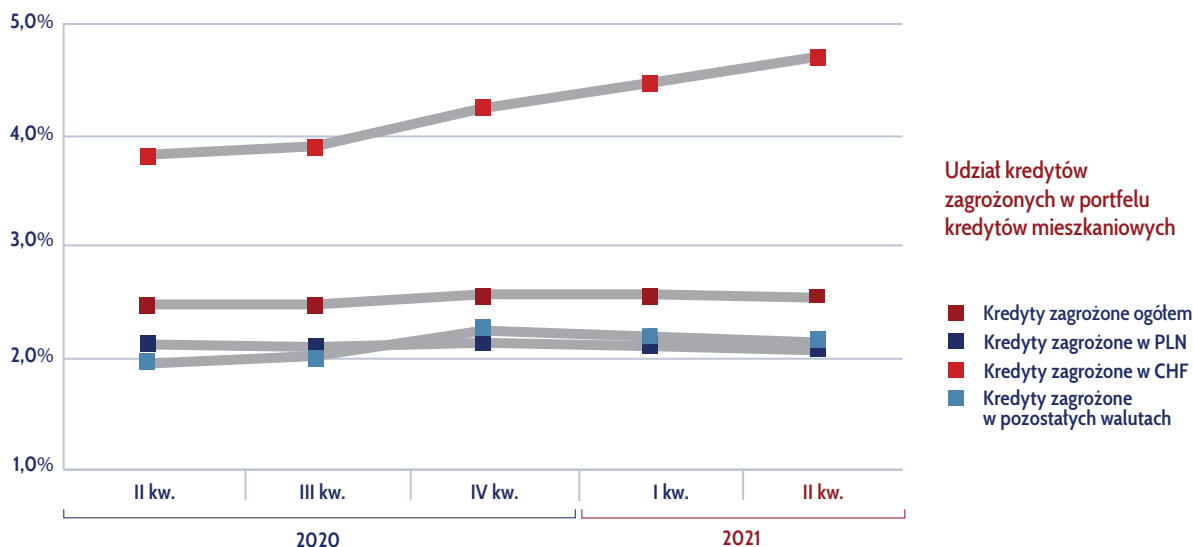
ŹRÓDŁO: SARFIN

Jakość portfela kredytowego

Wg danych publikowanych przez NBP, na koniec II kwartału 2021 roku udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł **2,50%**, a zatem nieznacznie (o **0,04 p.p.**) obniżył się wobec poziomu notowanego w poprzednim kwartale. Złotowe kredyty mieszkaniowe z zaległościami w spłacie na koniec czerwca br. stanowiły **1,97%** portfela kredytów złotówkowych, co oznaczało spadek o **0,05 p.p.** Utrzymała się wzrostowa tendencja udziału zagrożonych kredytów we franku

szwajcarskim – na koniec czerwca 2021 wyniósł on **4,98%** portfela i był wyższy o **0,31 p.p.** niż pod koniec I kwartału. Udział kredytów zagrożonych w pozostałych walutach spadł do **2,28%** (o **0,07 p.p.**).

W porównaniu do II kwartału 2020 roku, nieznacznie wzrósł udział zagrożonych kredytów mieszkaniowych ogółem (o **0,08 p.p.**). Udział złotych kredytów z zaległościami w spłacie spadł o **0,07 p.p.**, natomiast udziały kredytów zagrożonych w walutach obcych wzrosły – we franku szwajcarskim o **1,16 p.p.**, a w pozostałych obcych walutach – o **0,25 p.p.**



ŹRÓDŁO: NBP

OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
II kw. 2020	2,42%	2,04%	3,82%	2,03%
III kw. 2020	2,42%	2,01%	3,92%	2,12%
IV kw. 2020	2,54%	2,06%	4,37%	2,42%
I kw. 2021	2,54%	2,02%	4,67%	2,35%
II kw. 2021	2,50%	1,97%	4,98%	2,28%

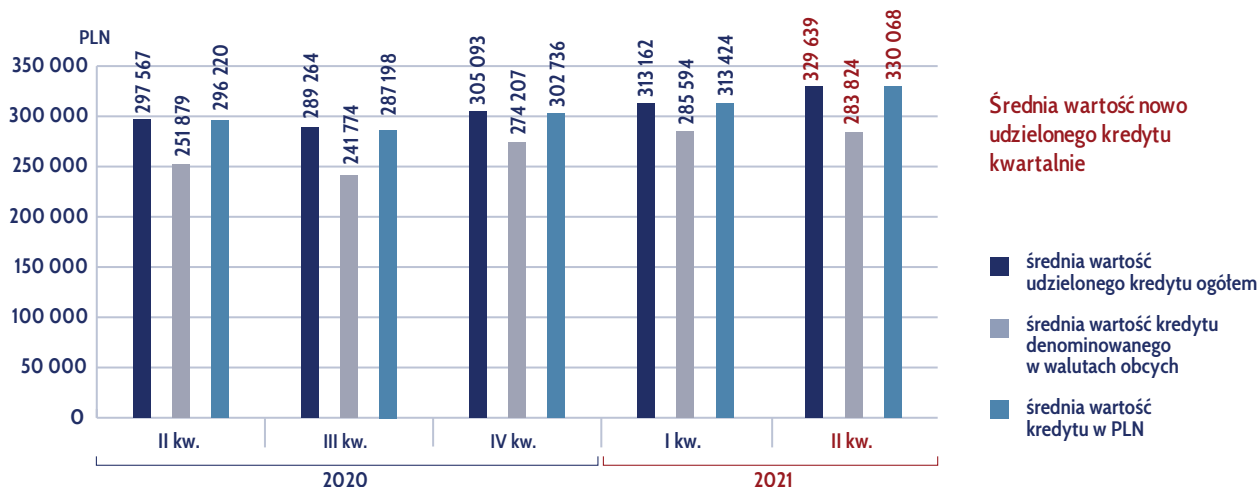
Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: NBP

Średnia wartość kredytu

Średnia wartość kredytu mieszkaniowego ogółem w II kwartale 2021 roku wyniosła **329 639 zł**, czyli więcej o **16 477 zł (5,62%)** w porównaniu z poprzednim kwartałem. W tym samym okresie przeciętna wartość kredytu walutowego spadła o **1 770 zł**, czyli o **0,62%**, i wyniosła **283 824 zł**, natomiast średnia kwota kredytu mieszkaniowego udzielonego w złotówkach wyniosła **330 068 zł**, co oznaczało wzrost o **16 644 zł (5,31%)** w stosunku do wartości zanotowanej w I kwartale 2021 roku.

W odniesieniu do II kwartału ubiegłego roku, przeciętna wartość nowych kredytów mieszkaniowych udzielonych w rodzimej walucie była wyższa o **11,43%** (nominalnie o **33 848 zł**) a średnia wartość kredytów denominowanych w obcych walutach – o **12,68%** (czyli **31 945 zł**). Średnia wartość kredytu hipotecznego ogółem udzielonego w badanym kwartale wzrosła o **10,78%**, czyli nominalnie o **32 072 zł**.



ŹRÓDŁO: SARFiN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
II kw. 2020	297 567	251 879	296 220
III kw. 2020	289 264	241 774	287 198
IV kw. 2020	305 093	274 207	302 736
I kw. 2021	313 162	285 594	313 424
II kw. 2021	329 639	283 824	330 068

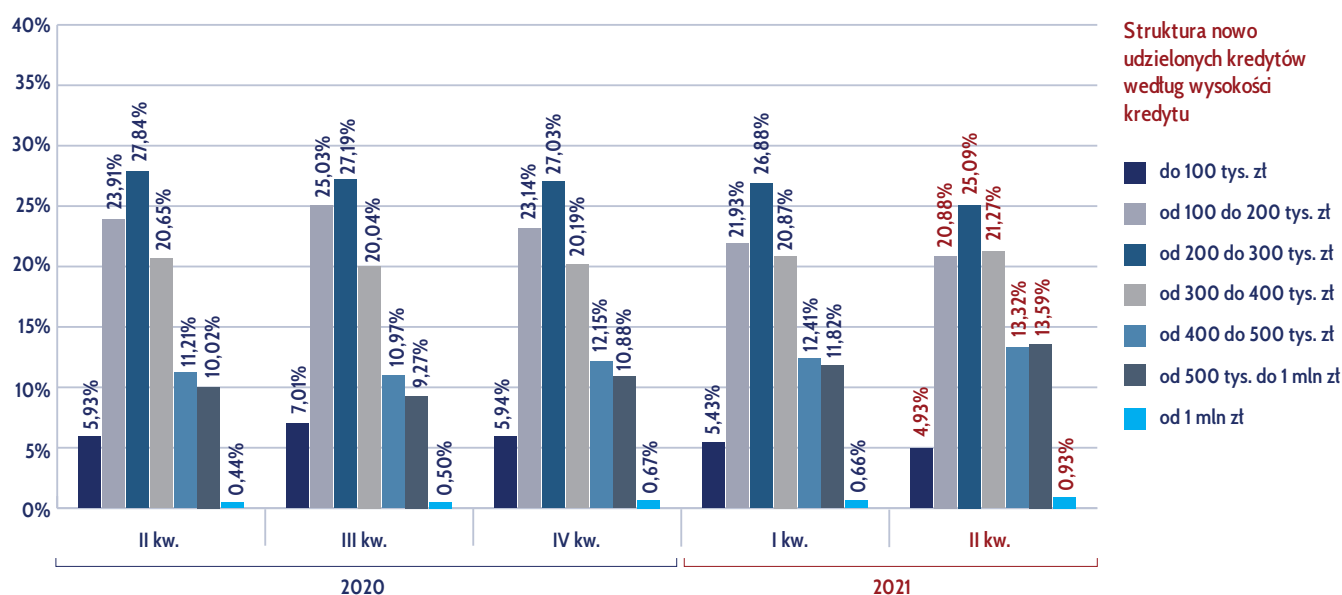
Średnia wartość nowo udzielonego kredytu kwartalnie

Źródło: SARFiN

Struktura wysokości kredytu

W II kwartale 2021 roku ponownie spadły udziały kredytów o wartości poniżej 300 tys. zł, przy czym największy spadek, o **-1,79%**, zanotowano w kategorii od 200 do 300 tys. zł. Wzrosły udziały pozostałych kategorii kredytów. Największy wzrost zanotowano w przypadku kredytów o kwotach od 500 tys. zł do 1 mln zł – o **1,77 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 kwotach.

W porównaniu do II kwartału 2020 roku, w strukturze nowo udzielonych kredytów ponownie 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 **1,00 p.p.**, **3,03 p.p.** i **2,75 p.p.** W pozostałych kategoriach wartości (od kwoty 300 tys. zł) zarejestrowano wzrosty od **0,48 p.p.** w przypadku kredytów o wartości przekraczającej 1 mln zł do **3,57 p.p.** w przypadku kredytów od 500 do 1 mln zł.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	II kw. 2020	III kw. 2020	IV kw. 2020	I kw. 2021	II kw. 2021
do 100 tys. zł	5,93%	7,01%	5,94%	5,43%	4,93%
od 100 do 200 tys. zł	23,91%	25,03%	23,14%	21,93%	20,88%
od 200 do 300 tys. zł	27,84%	27,19%	27,03%	26,88%	25,09%
od 300 do 400 tys. zł	20,65%	20,04%	20,19%	20,87%	21,27%
od 400 do 500 tys. zł	11,21%	10,97%	12,15%	12,41%	13,32%
od 500 tys. do 1 mln zł	10,02%	9,27%	10,88%	11,82%	13,59%
od 1 mln zł	0,45%	0,50%	0,67%	0,66%	0,93%

ŹRÓDŁO: SARFIN

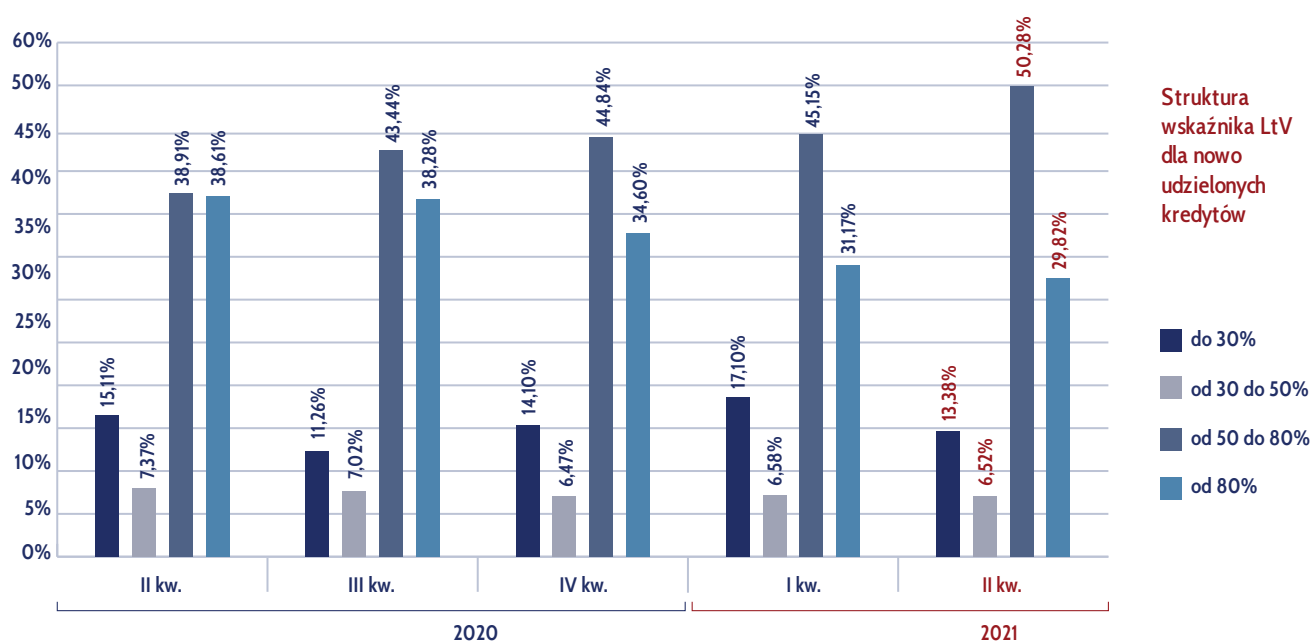
Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

Struktura wskaźnika LtV

II kwartał 2021 roku po raz kolejny 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 **5,14 p.p.** i wyniósł **50,28%**. Odsetek kredytów z kategorii LtV powyżej 80% spadł o **1,35 p.p.** do poziomu **29,82%**, kredyty o wskaźniku LtV od 30 do 50% stanowiły **6,52%** wszystkich udzielonych kredytów, co oznaczało nieznaczny spadek (o **0,06 p.p.**), natomiast udział

kredytów z LtV do 30% – spadek o **3,72 p.p.** do poziomu **13,38%**.

W odniesieniu do II kwartału 2020 roku, zanotowano spadek udziału kredytów o wskaźniku LtV powyżej 80% – o **8,79 p.p.** O **11,37 p.p.** wzrósł tymczasem odsetek kredytów mieszkaniowych o LtV od 50 do 80%. W pozostałych kategoriach LtV zarejestrowano niewielkie spadki – o **1,72 p.p.** w przypadku kredytów z LtV do 30% oraz o **0,85 p.p.** w kategorii kredytów o wskaźniku LtV od 30 do 50%.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	II kw. 2020	III kw. 2020	IV kw. 2020	I kw. 2021	II kw. 2021
do 30%	15,11%	11,26%	14,10%	17,10%	13,38%
od 30 do 50%	7,37%	7,02%	6,47%	6,58%	6,52%
od 50 do 80%	38,91%	43,44%	44,84%	45,15%	50,28%
od 80%	38,61%	38,28%	34,60%	31,17%	29,82%

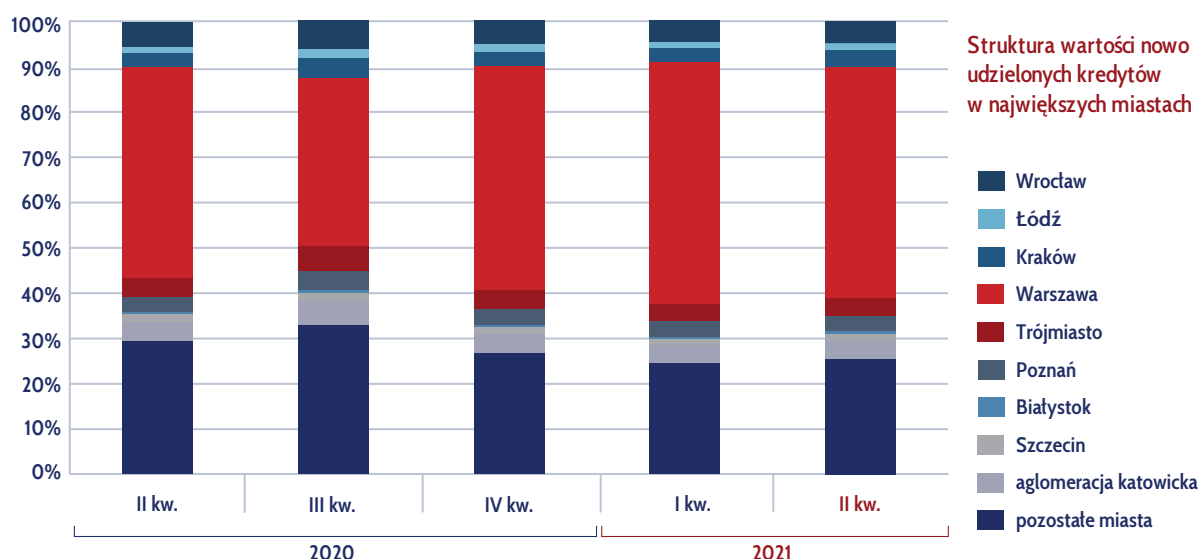
Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów

ŹRÓDŁO: SARFIN

Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W II kwartale 2021 roku odsetek kredytów mieszkaniowych udzielonych w wybranych miastach wyniósł 74,62% i był niższy od notowanego kwartału wcześniej o **1,00 p.p.** Udział Warszawy w strukturze wszystkich nowo udzielonych kredytów w Polsce wyniósł **50,99%**, czyli o **2,30 p.p.** mniej niż notowano w poprzednim kwartale. Udziały pozostałych notowanych miast uległy nieznacznym zmianom, nie przekraczającym w przypadku żadnej lokalizacji poziomu 1 p.p. Udział miejscowości spoza badanej grupy w rynku kredytów mieszkaniowych wzrósł o **1,00 p.p.**

W odniesieniu do analogicznego okresu 2020 roku, zanotowano wzrost udziału nowych kredytów udzielonych w Warszawie – o **4,43 p.p.** W pozostałych badanych lokalizacjach zanotowano niewielkie zmiany. Największy spadek zanotowano w przypadku aglomeracji katowickiej – o **-0,31 p.p.** Udział w rynku miejscowości spoza wybranej grupy był natomiast o **3,81 p.p.** niższy niż przed rokiem.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	II kw. 2020	III kw. 2020	IV kw. 2020	I kw. 2021	II kw. 2021
pozostałe miasta	29,19%	32,85%	26,54%	24,39%	25,38%
aglomeracja katowicka	4,35%	5,42%	4,22%	3,97%	4,04%
Szczecin	1,56%	1,72%	1,55%	1,33%	1,47%
Białystok	0,50%	0,48%	0,48%	0,47%	0,54%
Poznań	3,35%	4,32%	3,63%	3,45%	3,38%
Trójmiasto	4,25%	5,32%	4,03%	3,95%	3,99%
Warszawa	46,55%	37,28%	49,44%	53,29%	50,99%
Kraków	3,29%	4,29%	3,20%	2,96%	3,56%
Łódź	1,61%	2,09%	1,74%	1,53%	1,59%
Wrocław	5,34%	6,24%	5,18%	4,67%	5,06%

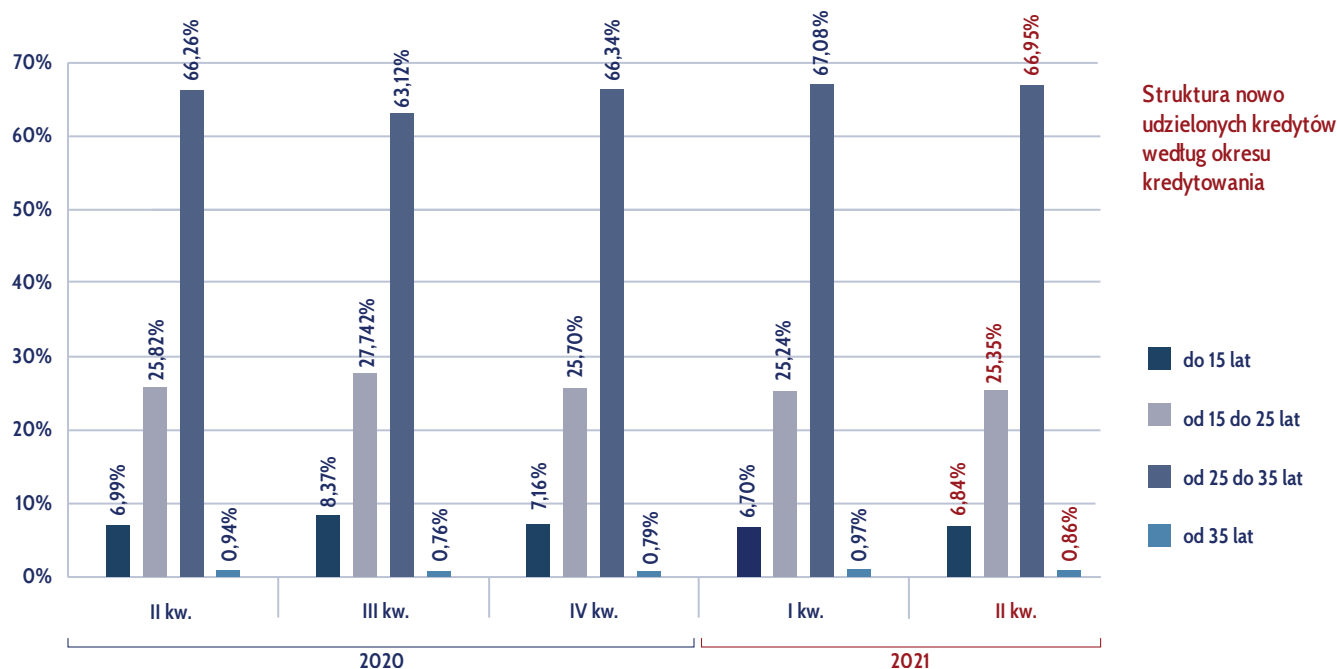
Struktura wartości nowo udzielonych kredytów w największych miastach

ŹRÓDŁO: SARFIN

Okres kredytowania

W II kwartale 2021 roku w strukturze nowych kredytów mieszkaniowych ze względu na okres kredytowania nastąpiły niewielkie zmiany. Wzrost zanotowano w przypadku kategorii kredytów o okresie zapadalności do 15 lat oraz od 15 do 25 lat. Ich udziały w rynku wyniosły odpowiednio **6,84%** i **25,35%**, wzrosły zatem odpowiednio o **0,14 p.p.** i **0,11 p.p.** W dwóch pozostałych kategoriach zanotowano spadki: o **0,13 p.p.** w przypadku kredytów zaciągniętych na okres od 25 do 35 lat i o **0,12 p.p.** w przypadku kredytów o okresie zapadalności powyżej 35 lat.

W porównaniu do wyników notowanych w II kwartale 2020 roku, w strukturze rynku pod względem okresu zapadalności kredytów również nie zaszły istotne zmiany. Nieznacznie wzrósł udział kredytów o okresie zapadalności od 25 do 35 lat (o **0,70 p.p.**), spadły natomiast udziały kredytów mieszkaniowych udzielonych na okres do 15 lat, od 15 do 25 lat i powyżej 35 lat (odpowiednio o **0,15 p.p.**, **0,46 p.p.** i **0,08 p.p.**).



ŹRÓDŁO: SARFIN

	II kw. 2020	III kw. 2020	IV kw. 2020	I kw. 2021	II kw. 2021
do 15 lat	6,99%	8,37%	7,16%	6,70%	6,84%
od 15 do 25 lat	25,82%	27,74%	25,70%	25,24%	25,35%
od 25 do 35 lat	66,26%	63,12%	66,34%	67,08%	66,95%
od 35 lat	0,94%	0,76%	0,79%	0,97%	0,86%

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania

ŹRÓDŁO: SARFIN

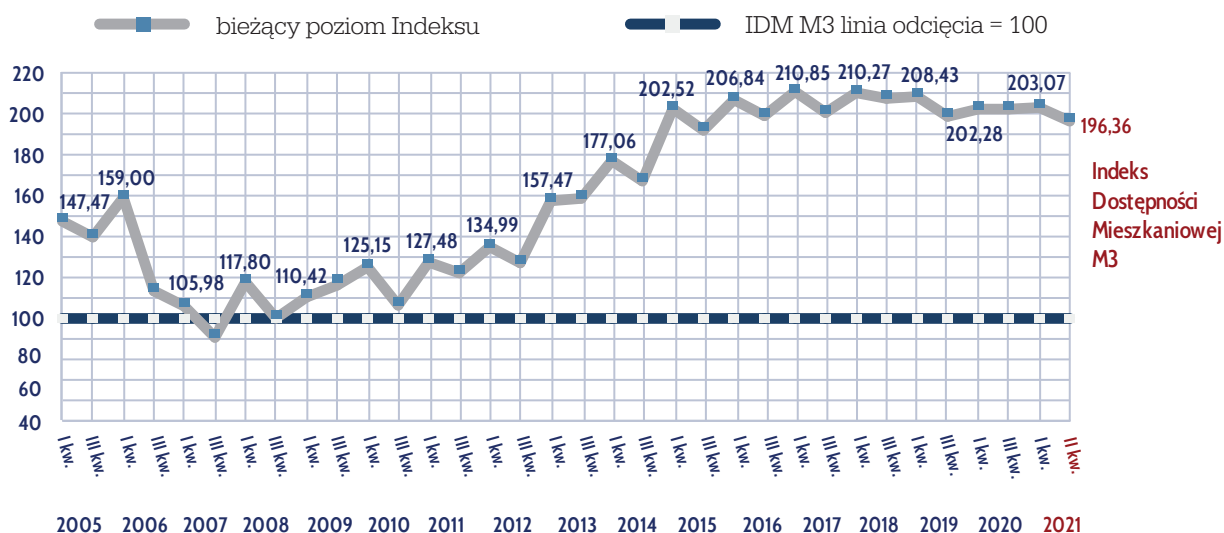
Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

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 II kwartale 2021 roku miały:

- wzrost 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 **5,58%** w stosunku do I kwartału 2021 roku;
- wzrost oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w II kwartale 2021 roku wyniosło **2,91%** (w I kwartale 2021 roku oprocentowanie wyniosło **2,86%**);

- wzrost średnich dochodów rodziny brutto o **2,13%** w II kwartale 2021 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału;
- wzrost poziomu kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne na poziomie poprzedniego kwartału (liczone wskaźnikiem inflacji kwartał/kwartał z uwagi na przesunięcie w czasie ogłoszenia wartości minimum socjalnego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych dla kolejnego kwartału) – o **1,09%** w odniesieniu do I kwartału 2021.

Dochód rozporządzalny dla IDM M3 (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 **2,10%**. Po uwzględnieniu wzrostu cen mieszkań, notowania indeksu dostępności mieszkaniowej w II kwartale 2021 roku spadły o **6,71 pkt.**, tj. do poziomu **196,36 pkt.**

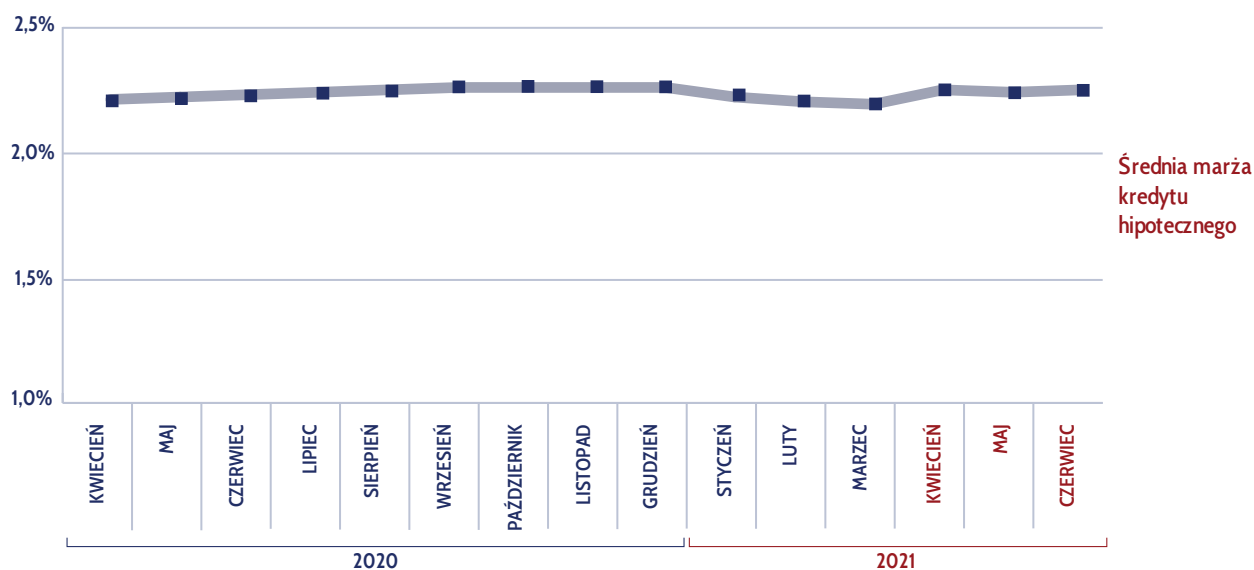


ŹRÓDŁO: ZBP, CENTRUM AMRON

Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

Na koniec II kwartału 2021 średnia marża ofertowa kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) wyniosła **2,27%**, czyli więcej o **0,06 p.p.** w porównaniu do końca I kwartału 2021 roku. W odniesieniu do stanu na koniec analogicznego okresu 2020 roku, średnia marża kredytu hipotecznego była wyższa o **0,2 p.p.**

Średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego na koniec II kwartału 2021 roku wyniosło **2,48%**, a zatem było wyższe o **0,06 p.p.** w porównaniu z końcem I kwartału br. W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, przeciętne oprocentowanie było niższe o **0,06 p.p.**



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

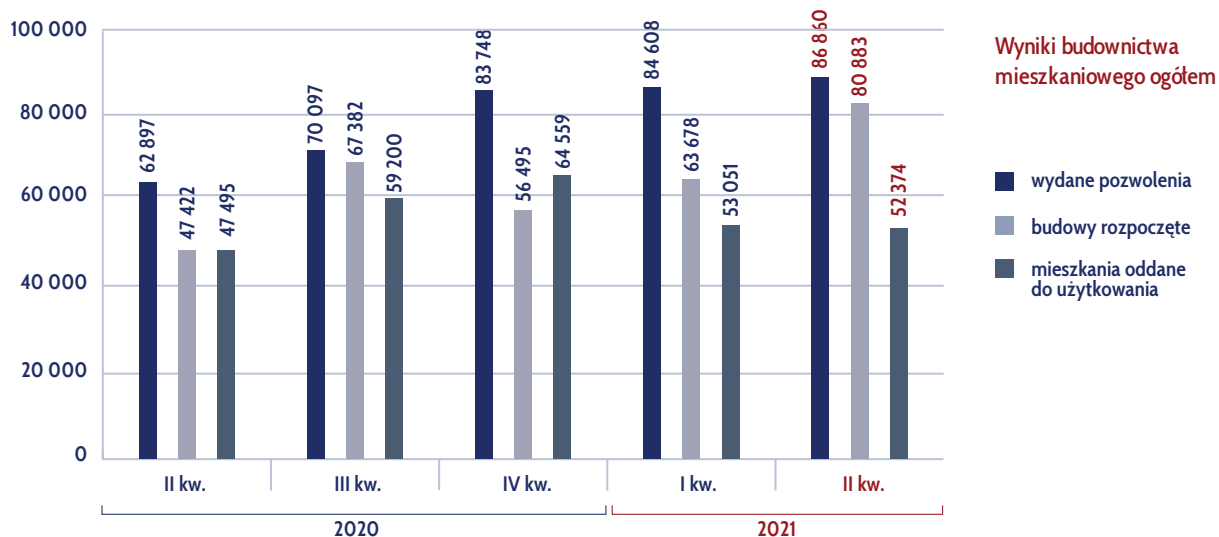
SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Budownictwo mieszkaniowe ogółem

Wysoki popyt na rynku mieszkaniowym nadal skłania inwestorów do aktywności. II kwartał przyniósł kolejne historyczne rekordy. W stosunku do notowań z pierwszego kwartału bieżącego roku, o **27,02%** wzrosła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. Liczba ta wyniosła **80 883** i jest najwyższą w historii rynku mieszkaniowego w Polsce. O 2,66%, do 88 860, wzrosła również liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, co również jest historycznym rekordem. Należy podkreślić znaczny udział inwestorów indywidualnych w tym wyniku. W drugim kwartale 2021 roku rozpoczęli oni budowę **32 143** mieszkań, a więc **najwięcej od drugiego kwartału 2008 roku**. Liczba miesz-

kań oddanych do użytkowania wyniosła 52 374 i była nieznacznie niższa (o **1,28%**) od notowanej w poprzednim kwartale.

W porównaniu do II kwartału 2020 roku, w II kwartale br. zanotowano wzrosty we wszystkich kategoriach. Do użytkowania oddano o **10,27%** więcej mieszkań, wzrost liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, wyniósł **70,56%**, natomiast wzrost liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, wyniósł **38,10%**. Liczby te oczywiście robią duże wrażenie, jednak trzeba pamiętać, że II kwartał 2020 roku był okresem specyficznym ze względu na początek pandemii COVID-19.



ŹRÓDŁO: GUS

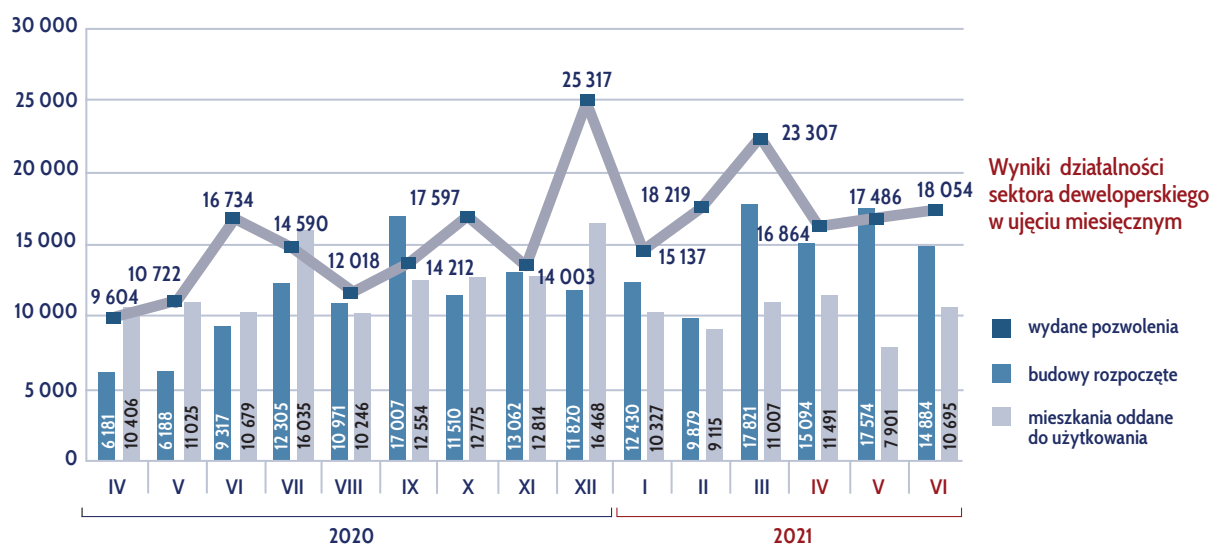
Wyniki działalności sektora deweloperskiego

W drugim kwartale bieżącego roku deweloperzy rozpoczęli budowę **47 552** mieszkań, a więc o **18,49%** więcej niż w kwartał wcześniej. Liczba mieszkań, na których budowę deweloperzy uzyskali w tym okresie pozwolenie, wyniosła **52 404**, co oznaczało spadek o **7,52%** wobec liczby notowanej kwartał wcześniej. Niewielki spadek odnotowano również w kategorii mieszkań oddanych do użytkowania. W okresie kwiecień – czerwiec było ich **30 087**, a zatem o **1,19%** mniej niż w kwartale poprzednim.

W porównaniu do wyników osiągniętych przez sektor deweloperski w analogicznym okresie roku poprzedniego, wzrosty zanotowano w kategoriach mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia oraz mieszkań, których budowę rozpoczęto. W przypadku mieszkań, których budowę rozpoczęto, wzrost ten wyniósł **119,28%**, natomiast liczba mieszkań,

na budowę których deweloperzy uzyskali pozwolenie lub dokonali zgłoszenia, była wyższa niż rok wcześniej o rekordowe **41,40%**. O **5,67%** niższa w porównaniu z wynikami z drugiego kwartału zeszłego roku była natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania.

W II kwartale 2021 roku liczba pozwoleń na budowę mieszkań uzyskanych przez deweloperów stanowiła **60,33%** wszystkich pozwoleń na budowę uzyskanych w sektorze budownictwa mieszkaniowego (mniej o **6,64 p.p.** w stosunku do poprzedniego kwartału). Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęli deweloperzy, stanowiła **58,79%** wszystkich rozpoczętych inwestycji (mniej o **4,23 p.p.** niż kwartał wcześniej), a liczba mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów stanowiła **57,45%** wszystkich ukończonych mieszkań (więcej o **0,05 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału).

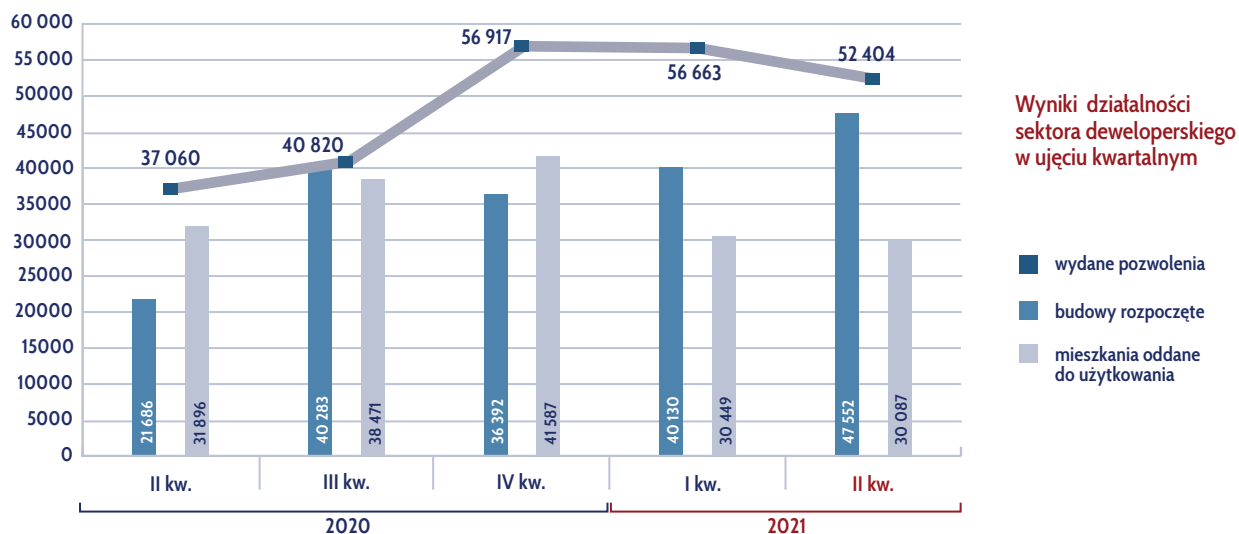


ŹRÓDŁO: GUS

	II kw. 2020	III kw. 2020	IV kw. 2020	I kw. 2021	II kw. 2021
wydane pozwolenia	37 060	40 820	56 538	56 334	52, 404
budowy rozpoczęte	21 686	40 283	36 392	40 130	47 552
mieszkania oddane do użytkowania	32 110	38 835	42 057	30 404	30 087

ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności sektora deweloperskiego w okresie II kw. 2020 – II kw. 2021 r.



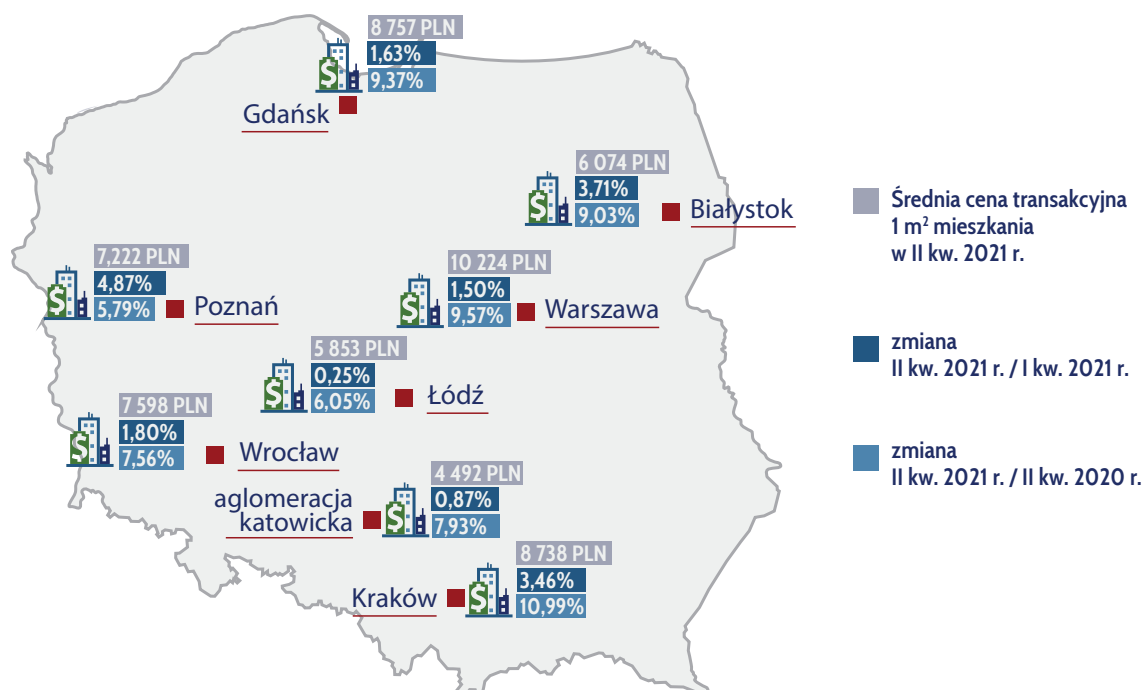
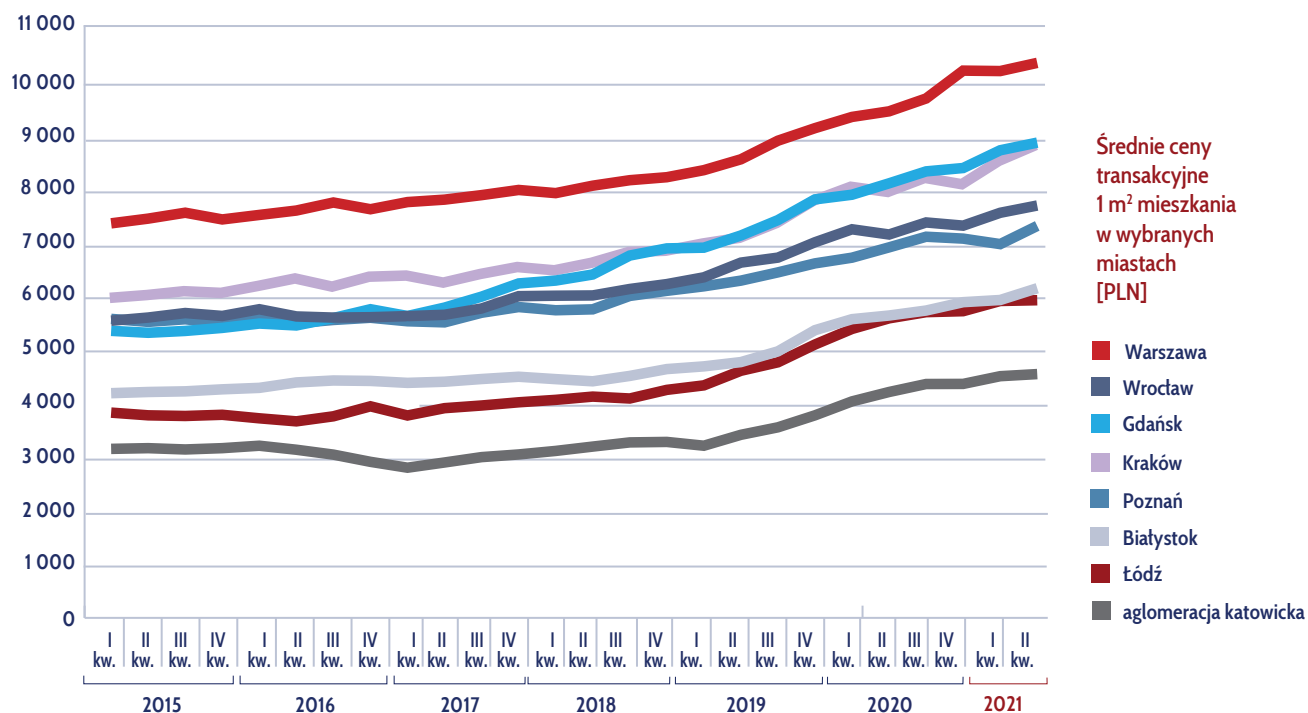
ŹRÓDŁO: GUS

Średnie ceny transakcyjne mieszkań

W II kwartale 2021 roku odnotowano dalsze wzrosty średniej ceny transakcyjnej 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania we wszystkich badanych lokalizacjach. Najwyższe wzrosty odnotowano w Poznaniu, Białymstoku i Krakowie – odpowiednio o **4,87%**, **3,71%** i **3,46%**. Średnia cena transakcyjna w Warszawie w II kwartale 2021 roku wyniosła **10 224 zł/m²** i była wyższa o **1,50%** w odniesieniu do wartości notowanej w poprzednim kwartale. Wzrosty średnich cen prze-

kracające 1 procent zanotowano we Wrocławiu i Gdańsku (**1,80%** i **1,63%**). Najniższy wzrost cen zarejestrowano w Łodzi, zaledwie o **0,25%**.

W relacji do analogicznego okresu 2020 roku, największe wzrosty przeciętnej ceny mieszkań zarejestrowano w Krakowie, Warszawie i Gdańsku – odpowiednio o **10,99%**, **9,57%** i **9,37%**. W tym samym okresie ceny w Poznaniu wzrosły o **5,79%**.



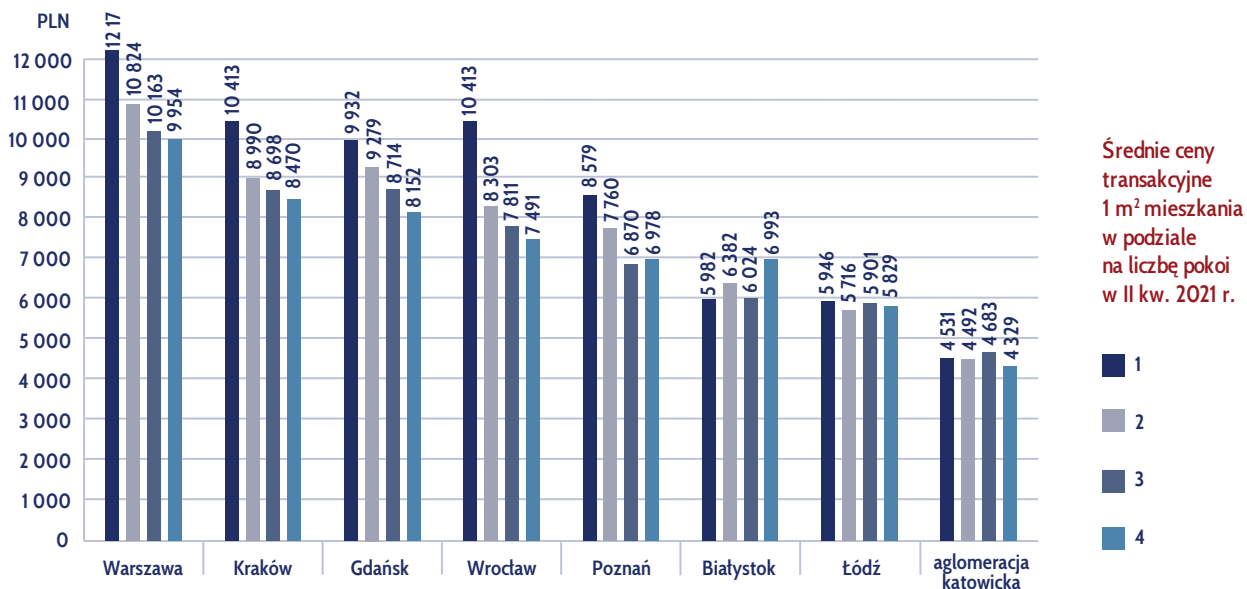
OKRES	WARSZAWA	BIAŁYSTOK	AGLOMERACJA KATOWICKA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2015	7 267,36	4 140,44	3 114,08	5 475,39	5 289,49	5 921,32	5 508,71	3 782,50
II kw. 2015	7 353,75	4 161,55	3 127,00	5 533,55	5 253,00	5 973,20	5 454,27	3 731,88
III kw. 2015	7 463,00	4 174,00	3 103,00	5 617,00	5 287,00	6 044,00	5 502,00	3 720,00
IV kw. 2015	7 338,86	4 210,53	3 126,64	5 562,91	5 342,74	6 012,57	5 426,07	3 742,00
I kw. 2016	7 421,56	4 237,56	3 172,17	5 686,65	5 422,83	6 140,95	5 563,70	3 676,58
II kw. 2016	7 503,00	4 338,37	3 097,83	5 553,65	5 387,68	6 279,41	5 429,34	3 621,02
III kw. 2016	7 650,90	4 373,74	3 007,93	5 532,89	5 524,51	6 128,24	5 488,95	3 714,01
IV kw. 2016	7 527,30	4 366,06	2 875,14	5 540,30	5 687,46	6 310,63	5 530,36	3 897,74
I kw. 2017	7 659,44	4 329,62	2 767,32	5 560,39	5 561,84	6 331,71	5 464,78	3 728,89
II kw. 2017	7 703,60	4 350,73	2 862,97	5 584,81	5 717,47	6 202,00	5 445,13	3 863,97
III kw. 2017	7 786,90	4 400,69	2 961,54	5 700,52	5 919,34	6 360,90	5 622,17	3 912,81
IV kw. 2017	7 882,00	4 443,00	3 011,00	5 928,00	6 162,00	6 489,00	5 727,00	3 972,00
I kw. 2018	7 824,02	4 399,00	3 076,23	5 936,00	6 215,00	6 429,00	5 668,00	4 017,00
II kw. 2018	7 961,00	4 359,00	3 156,00	5 941,00	6 327,00	6 567,00	5 685,00	4 077,00
III kw. 2018	8 062,00	4 458,00	3 233,00	6 060,00	6 676,00	6 765,00	5 932,00	4 042,00
IV kw. 2018	8 117,00	4 583,66	3 242,06	6 149,59	6 808,30	6 789,17	6 025,60	4 200,70
I kw. 2019	8 247,06	4 633,54	3 172,21	6 274,79	6 821,08	6 922,00	6 108,72	4 283,65
II kw. 2019	8 447,34	4 713,38	3 373,17	6 545,71	7 045,87	7 028,48	6 213,74	4 552,91
III kw. 2019	8 789,71	4 911,27	3 510,92	6 638,39	7 329,35	7 300,51	6 366,30	4 708,94
IV kw. 2019	9 021,13	5 301,03	3 731,52	6 921,32	7 711,41	7 714,20	6 532,36	5 036,50
I kw. 2020	9 228,00	5 504,00	3 989,00	7 160,00	7 797,00	7 968,00	6 637,00	5 324,00
II kw. 2020	9 331,00	5 570,94	4 162,00	7 064,00	8 007,04	7 873,00	6 827,00	5 519,45
III kw. 2020	9 568,17	5 663,12	4 308,89	7 285,63	8 226,73	8 132,06	7 023,10	5 632,84
IV kw. 2020	10 080,89	5 816,67	4 310,76	7 226,54	8 288,57	8 015,09	6 988,23	5 650,57
I kw. 2021	10 073,09	5 856,80	4 453,29	7 463,94	8 616,29	8 445,87	6 886,86	5 838,77
II kw. 2021	10 224,21	6 074,23	4 492,03	7 598,23	8 757,08	8 738,39	7 222,09	5 853,47

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

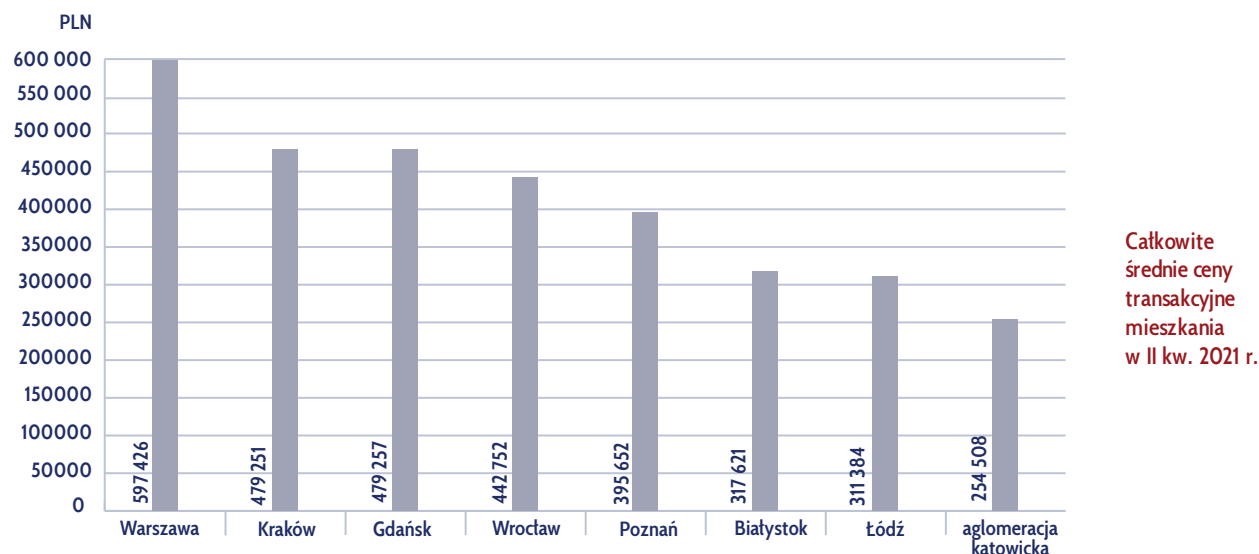
ŹRÓDŁO: AMRON

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 2021 roku średnia cena 1 metra kwadratowego kawalerki w Warszawie wyniosła **12 170 zł/m²**, mieszkania dwupokojowego – **10 824 zł/m²**, lokalu trzypokojowego – **10 163 zł/m²**, natomiast mieszkania o czterech pokojach – **9 954 zł/m²**.



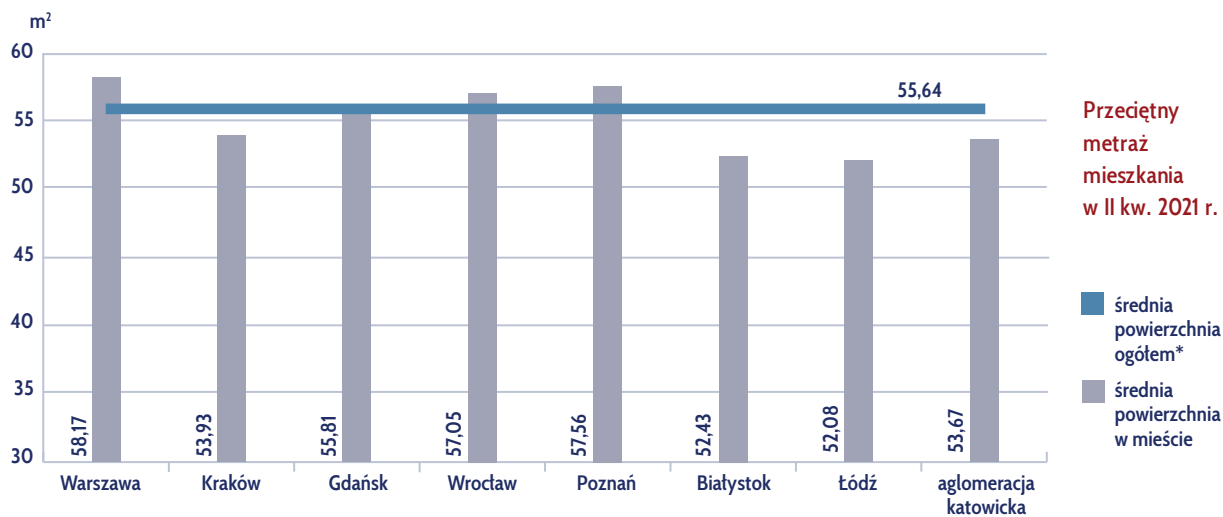
ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań, które były przedmiotem obrotu w II kwartale 2021 roku w ośmiu wybranych miastach Polski, wzrosła w stosunku do wartości z poprzedniego kwartału i wyniosła **55,64 m²**. Najwyższą śred-

nią powierzchnię sprzedanych mieszkań odnotowano w Warszawie (**58,17 m²**) oraz Poznaniu w (**57,56 m²**). Najmniejsze mieszkania były przedmiotem obrotu w Białymstoku i Łodzi, odpowiednio **52,43** i **52,08 m²**.



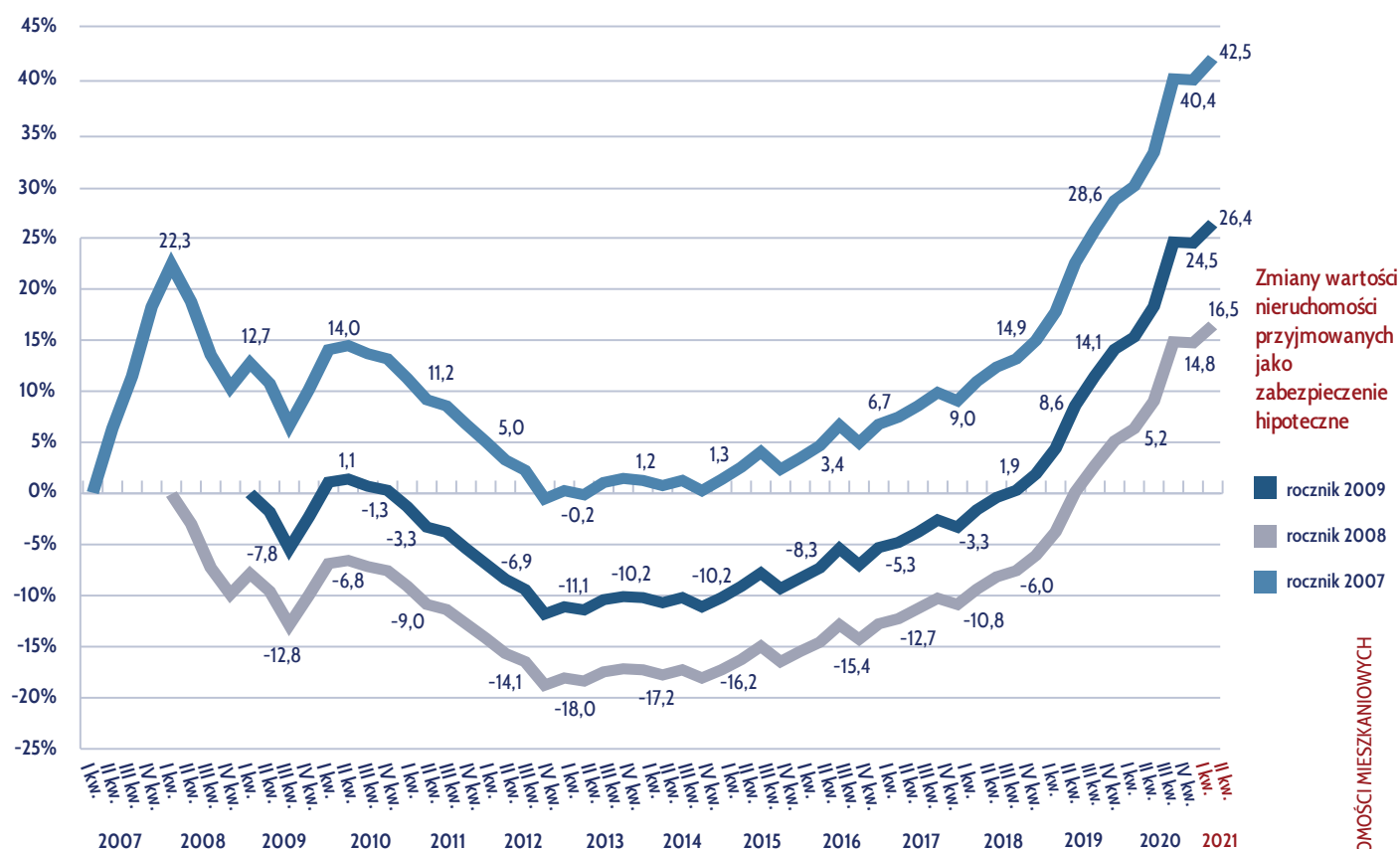
* w ośmiu badanych lokalizacjach

ŹRÓDŁO: AMRON

Zmiana wartości zabezpieczeń hipotecznych

Zadłużenie kredytobiorców z lat 2007–2009 systematycznie spada, jednak wskaźnik LtV prawie 20% kredytów walutowych (niecałe **5% ogólnej liczby kredytów**) nadal przekracza 100%, co oznacza, że sprzedaż nieruchomości stanowiących zabezpieczenie tych kredytów po obecnych cenach rynkowych nie umożliwi spłaty pozostałej kwoty do spłaty. W celu weryfikacji wpływu notowanych w międzyczasie zmian cen transakcyjnych na obecną sytuację kredytobiorców, wykonano symulację zmian wartości nieruchomości zakupionych w I kwartale roku 2007, 2008 i 2009. Z uwagi na wysokie ceny transakcyjne nieruchomości oraz ich znaczne wahania, do analizy przyjęto średnie ceny na rynku warszawskim.

W II kwartale 2021 roku nastąpił wzrost średniej ceny metra kwadratowego 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w Warszawie. Obecnie wartość tych nieruchomości, które stanowią zabezpieczenie hipoteczne kredytów zaciągniętych w I kwartale 2007 roku, jest wyższa o **42,45%**, co oznacza wzrost o **2,1 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Wartość mieszkań będących zabezpieczeniem kredytów mieszkaniowych udzielonych w I kwartale 2008 roku w badanym kwartale przewyższyła cenę zakupu o **16,5%** (również o **1,7 p.p.** mniej niż w poprzednim kwartale), natomiast wartość mieszkań kupionych w I kwartale 2009 roku była wyższa od ceny zakupu o **26,4%** (więcej o **1,9 p.p.** w stosunku do I kwartału 2021 roku).



ŹRÓDŁO: AMRON

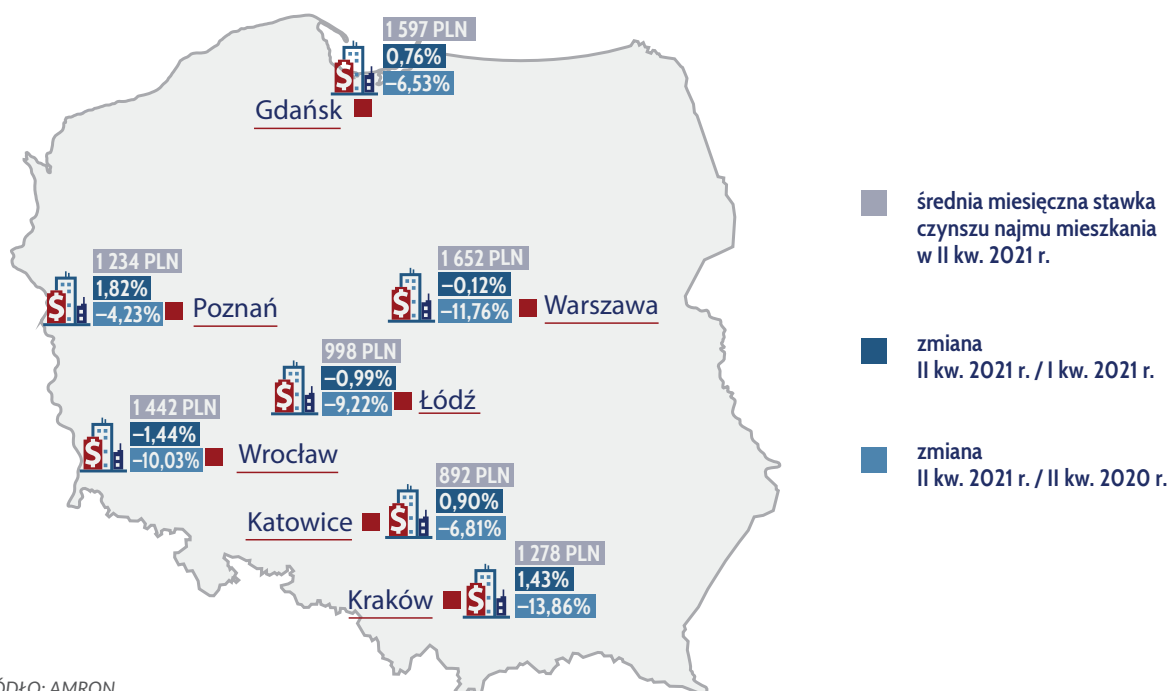
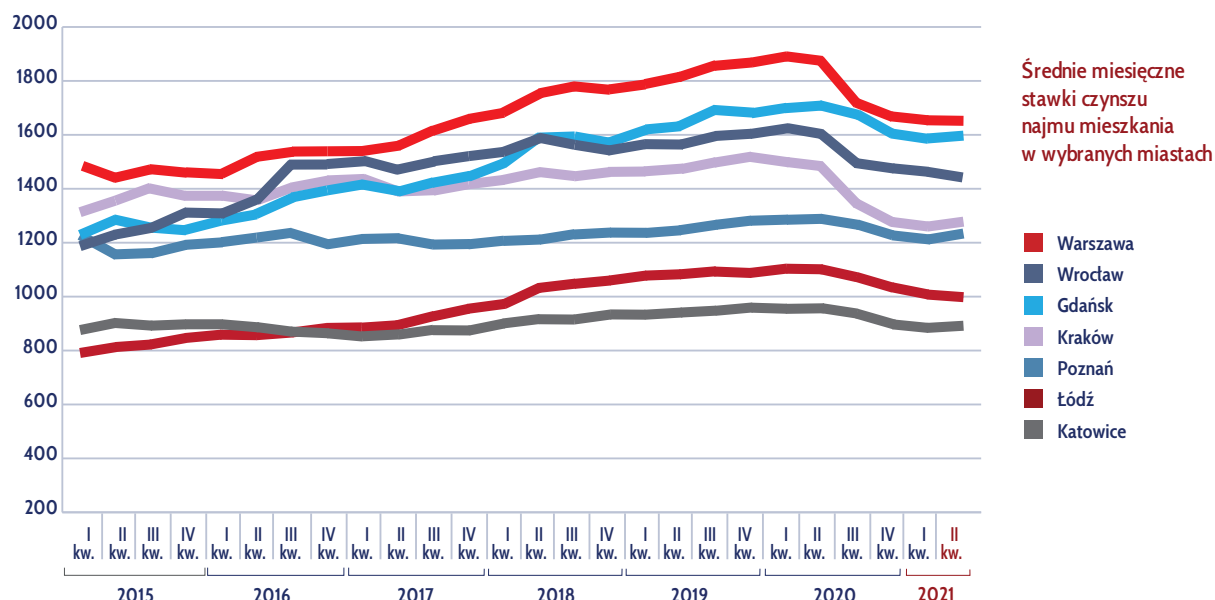
Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

Sytuacja na rynku najmu powoli stabilizuje się. Wyraźnie wyhamowała dynamika spadków czynszów. Trudno jest jednak jednoznacznie przesądzać o perspektywach rozwoju sytuacji. Decydujące dla rynku będą kolejne kwartały – poziom popytu na najem krótkoterminowy w miesiącach wakacyjnych, decyzje dotyczące powrotu studentów do zajęć w trybie stacjonarnym i, co stanowi nowy czynnik mogący w średnim okresie ograniczać podaż mieszkań, a tym samym wywoływać presję na wzrost czynszów, nowe koncepcje podatkowe rządu, w tym przede wszystkim planowane niekorzystne dla właścicieli wynajmowanych nieruchomości zmiany w obszarze opodatkowania najmu.

Drugi kwartał bieżącego roku przyniósł stabilizację poziomu czynszów na poziomie wyraż-

nie obniżonym wobec okresu sprzed wybuchu pandemii COVID-19. Dalsze, niewielkie spadki w stosunku do wysokości średniego czynszu notowanego kwartał wcześniej zanotowaliśmy we Wrocławiu – o **1,44%**, Łodzi – o **0,99%** i Warszawie – o **0,12%**. W pozostałych badanych lokalizacjach średni czynsz wzrósł, przy czym najwyższe wzrosty notowano w Poznaniu – o **1,82%** i Krakowie – o **1,43%**. Średni czynsz najmu mieszkania w Warszawie w II kwartale 2021 roku wyniósł **1 652 zł** i był niższy od notowanego kwartał wcześniej o **2 zł**.

W ciągu całego okresu pandemii COVID-19 największe spadki średniego czynszu zanotowano w Krakowie – o **13,86%** i Warszawie – **11,76%**. Najbardziej odporny na spadki czynszów okazał się natomiast rynek poznański, gdzie średni czynsz notowany w II kwartale bieżącego roku był niższy o zaledwie **4,23%** niż rok wcześniej.



OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2015	1 486,23	875,84	1 187,12	1 229,35	1 312,75	1 228,04	790,59
II kw. 2015	1 439,68	904,96	1 229,82	1 289,76	1 355,61	1 155,75	813,48
III kw. 2015	1 471,76	891,00	1 253,64	1 255,74	1 403,95	1 159,90	823,45
IV kw. 2015	1 461,10	898,96	1 313,98	1 246,35	1 373,29	1 191,92	846,51
I kw. 2016	1 455,50	899,45	1 307,44	1 281,52	1 374,87	1 202,23	859,00
II kw. 2016	1 517,83	887,02	1 358,33	1 304,81	1 357,41	1 218,83	856,63
III kw. 2016	1 537,70	870,33	1 494,22	1 367,91	1 405,22	1 236,56	867,15
IV kw. 2016	1 539,11	864,04	1 490,00	1 394,17	1 430,62	1 193,82	884,12
I kw. 2017	1 540,23	852,41	1 505,18	1 416,12	1 438,22	1 213,79	886,16
II kw. 2017	1 559,00	859,00	1 470,00	1 389,00	1 390,00	1 216,00	894,00
III kw. 2017	1 617,15	876,69	1 501,81	1 424,47	1 392,96	1 193,24	927,41
IV kw. 2017	1 659,00	874,00	1 521,00	1 445,00	1 417,00	1 196,00	955,00
I kw. 2018	1 682,00	902,00	1 537,00	1 495,00	1 433,00	1 196,00	972,00
II kw. 2018	1 755,00	917,00	1 589,00	1 592,00	1 462,00	1 211,00	1 033,00
III kw. 2018	1 780,00	915,00	1 563,00	1 594,00	1 447,00	1 232,00	1 046,00
IV kw. 2018	1 767,00	933,88	1 542,00	1 570,64	1 462,03	1 237,47	1 058,80
I kw. 2019	1 787,00	933,00	1 565,00	1 620,00	1 464,00	1 236,00	1 078,00
II kw. 2019	1 816,00	941,00	1 564,00	1 632,00	1 470,00	1 246,00	1 083,00
III kw. 2019	1 858,81	947,79	1 595,72	1 694,69	1 498,77	1 266,50	1 094,08
IV kw. 2019	1 867,86	958,82	1 604,06	1 679,91	1 519,25	1 282,07	1 087,60
I kw. 2020	1 891,04	955,45	1 627,15	1 700,37	1 499,22	1 285,00	1 102,77
II kw. 2020	1 872,13	957,16	1 602,78	1 708,64	1 483,58	1 288,49	1 099,41
III kw. 2020	1 714,23	937,30	1 492,47	1 675,95	1 341,72	1 267,50	1 072,57
IV kw. 2020	1 665,65	897,09	1 475,75	1 603,21	1 275,36	1 227,42	1 033,32
I kw. 2021	1 654,00	884,00	1 463,00	1 585,00	1 260,00	1 212,00	1 008,00
II kw. 2021	1 652,00	892,00	1 442,00	1 597,00	1 278,00	1 234,00	998,00

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 3,6 mln danych o cenach i wartościach nieruchomości i zdobyliśmy zarówno ogromne doświadczenie, jak również zaufanie naszych partnerów biznesowych. Oferta Centrum AMRON to zarówno cykliczne, standardowe raporty o rynku nieruchomości i publikacje analityczne, jak i specjalistyczne raporty opracowywane na indywidualne zamówienie, dotyczące ściśle określonego segmentu rynku, lokalizacji i przedziału czasowego. Od początku roku 2014 oferujemy również usługi w zakresie obsługi wycen nieruchomości. W tym czasie współpracujący z Centrum AMRON rzeczoznawcy majątkowi wykonali ponad 65 tysięcy wycen nieruchomości. Prowadzona przez Centrum AMRON Platforma Wsparcia Kredytobiorcy oferuje bankom i ich klientom profesjonalne wsparcie w procesie dobrowolnej sprzedaży nieruchomości dla spłaty nieregularnych kredytów hipotecznych



System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości

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

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



Jerzy Ptaszyński

*Dyrektor Działu Badań
i Obsługi Rynku Nieruchomości
Centrum AMRON*

O Raporcie AMRON-SARFiN

Raport został opracowany przez Centrum AMRON we współpracy z Komitetem ds. Finansowania Nieruchomości ZBP oraz prof. SGH Jackiem Łaszkiem. Dane oraz komentarze zostały przygotowane przez zespoły AMRON i SARFiN: Jerzego Ptaszyńskiego (jerzy.ptaszynski@amron.pl) oraz Martę Polkowską (marta.polkowska@amron.pl).

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

Centrum AMRON

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