

Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych
i cenach transakcyjnych nieruchomości

3 / 2022

Raport nr 53

Data publikacji: 29 listopada 2022 r.



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH



ROZDZIAŁ 1

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

ROZDZIAŁ 2

- 8 SYTUACJA NA RYNKU
KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH
- 8 CZYNNY KREDYTY MIESZKANIOWE
- 8 ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU KREDYTÓW
MIESZKANIOWYCH
- 9 NOWO UDZIELONE KREDYTY
MIESZKANIOWE
- 10 KREDYTY O STAŁEJ STOPIE
PROCENTOWEJ
- 11 WALUTA KREDYTU
- 11 JAKOŚĆ PORTFELA KREDYTOWEGO
- 12 ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU
- 13 STRUKTURA WYSOKOŚCI KREDYTU
- 14 STRUKTURA WSKAŹNIKA LTV
- 15 OKRES KREDYTOWANIA
- 16 INDEKS DOSTĘPNOŚCI MIESZKANIOWEJ
M3
- 17 ŚREDNIE MARŻE
ORAZ OPROCENTOWANIE
KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

ROZDZIAŁ 3

- 18 SYTUACJA NA RYNKU
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH
- 18 BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE
OGÓŁEM
- 19 WYNIKI DZIAŁALNOŚCI SEKTORA
DEWELOPERSKIEGO
- 20 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE
MIESZKAŃ
- 24 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE
MIESZKAŃ W MNIEJSZYCH MIASTACH
POLSKI
- 28 ŚREDNIE STAWKI CZYNSZU NAJMU
MIESZKAŃ

ROZDZIAŁ 4

- 31 KOMENTARZ EKSPERTA
- 33 SYSTEM ANALIZ I MONITOROWANIA
RYNKU OBROTU
NIERUCHOMOŚCIAMI
- 33 SYSTEM ANALIZ RYNKU
FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

RAPORT W LICZBACH

510,381 mld zł

ogólna kwota zadłużenia
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana
III kw. 2022/II kw. 2022

0,41 % 

2,438 mln	liczba czynnych umów kredytowych	1,83% 
21 218	liczba umów zawartych	44,74% 
7,007 mld zł	wartość umów zawartych	48,23% 
329 569 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	5,87% 
134,74 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	27,71 pkt. 
15,67%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	3,24 pkt. proc. 
97,52%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	1,12 pkt. proc. 
63,60%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	2,54 pkt. proc. 
11 400 zł	średnia cena transakcyjna 1 m ² mieszkania w Warszawie	1,34% 
2 187 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	4,79% 



WYRAŹNIE ZMIERZAMY W STRONĘ STABILIZACJI CEN TRANSAKCYJNYCH, KTÓRA MOŻE TRWAĆ PRZEZ CO NAJMNIEJ NAJBLIŻSZE DWA-TRZY LATA, CO PRZY WYSOKIEJ INFLACJI OZNACZAĆ BĘDZIE DE FACTO REALNY SPADEK CEN MIESZKAŃ.

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

Trzeci kwartał 2022 roku przyniósł dalszy spadek akcji kredytowej. Co prawda w wyniku decyzji Rady Polityki Pieniężnej w lipcu oraz we wrześniu 2022 roku stopa referencyjna NBP wzrosła zaledwie o 0,75 p.p., do poziomu 6,75% na koniec trzeciego kwartału, ale wskaźnik WIBOR pnie się do góry również w miesiącach, gdy RPP nie decyduje się na podwyższenie stóp procentowych. Na koniec trzeciego kwartału 2022 roku wskaźnik WIBOR 3M, stanowiący jeden ze składników ceny kredytu hipotecznego i średniego oprocentowania kredytu hipotecznego wynosił **7,16%**. Ponadto ocenę zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców skutecznie niweczy obowiązująca od kwietnia br. rekomendacja KNF stosowania w procesie analizy zdolności kredytowej podwyższonego buforu bezpieczeństwa w wysokości 5 p.p.

W efekcie w III kwartale br. nastąpił nie tylko kolejny spadek wolumenu nowej akcji kredytowej,

ale kontynuowany był, zaobserwowany po raz pierwszy w II kwartale 2022 roku, spadek poziomu portfela kredytowego. Zarówno liczba nowo udzielonych kredytów, jak i ich wartość była ponownie niższa od liczby i wartości kredytów spłaconych w tym samym okresie. Rosnące odsetki kredytowe skłaniają coraz liczniejszą grupę kredytobiorców do wcześniejszej, przynajmniej częściowej spłaty zaciągniętych kredytów.

Według stanu na dzień 30 września bieżącego roku, liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce zmalała do **2 438 136** sztuk. Oznacza to spadek o **45 403** kredytów w porównaniu do stanu na koniec II kwartału 2022 roku. Całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych według stanu na koniec III kwartału br. wyniósł **510,381 mld zł** wobec **508,277 mld zł** na koniec poprzedniego kwartału. W okresie od lipca do września bieżącego roku zarejestrowano wzrost łącznej wartości aktywnych kredytów hipotecznych przeznaczonych na cele mieszkaniowe o **0,41%**, czyli o **2,104 mld zł**.

Akcja kredytowa polskiego sektora bankowego w III kwartale br. była aż o 45% niższa niż w poprzednim kwartale, jeśli chodzi o liczbę udzielonych kredytów mieszkaniowych, i aż o 48% niższa, jeśli chodzi o wartość nowo udzielonych kredytów. W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, zawarto o **69%** umów kredytowych mniej, a ich wartość była niższa o **70%**.

Symptomatycznym sygnałem odwracania się trendu dostępności kredytu mieszkaniowego jest zanotowany po raz pierwszy od roku 2012 spadek średniej wartości kredytu mieszkaniowego, z rekordowego poziomu **353 tys. złotych** na koniec I kwartału do wysokości **329 569 zł** na koniec III kwartału br. Myślę, że warto przypomnieć, że w roku 2012 średnia wartość udzielanego kredytu mieszkaniowego wynosiła 195 tys. złotych.

Systematycznie od 10 lat spada udział kredytów o wskaźniku LtV przekraczającym 80% z poziomu prawie 53% w roku 2013 do poziomu **15,67% na koniec III kwartału br.**

Do spadającej liczby udzielanych kredytów dostosowuje się rynek mieszkaniowy. W stosunku do notowań z poprzedniego kwartału, o **32,17%** spadła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, oraz o **29,32%**, liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenie. Odpowiednio w relacji do wyników III kwartału 2021 roku zanotowano spadki o **37,31%** oraz o **20,92%**.

Co prawda deweloperzy odnotowali w analizowanym kwartale wzrost w kategorii mieszkań oddanych do użytkowania. Od lipca do września br. było ich **36 353**, a zatem o **9,22%** więcej niż w kwartale poprzednim. Należy jednak pamiętać, że te mieszkania zostały kupione i skredytowane przed co najmniej kilkunastoma miesiącami.

W porównaniu do wyników osiągniętych przez sektor deweloperski w analogicznym okresie roku poprzedniego, zanotowano spadki wszystkich trzech wskaźników. O **44,82%** spadła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, liczba mieszkań, na budowę których deweloperzy uzyskali pozwolenie była niższa o **10,50%** natomiast spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania wyniósł **0,62%**.

W trzecim kwartale roku 2022 ponownie notowaliśmy zróżnicowaną dynamikę zmian średnich cen mieszkań w największych miastach Polski. Wzrosty średniej ceny nominalnej zanotowano w **Warszawie, Wrocławiu i Poznaniu** – odpowiednio o **1,34%** i **1,72%** i **0,33%**. Spadki **średnich cen wystąpiły natomiast w Krakowie** (o **1,38%**), **Gdańsku** (o **1,47%**) i **Łodzi**, gdzie zanotowano największą dynamikę ceny średniej – **3,66%**.

W relacji do analogicznego okresu 2021 roku, dwucyfrowy wzrost przeciętnej ceny mieszkań

zarejestrowano jedynie we Wrocławiu – o **11,73%**. Najniższy wzrost wystąpił natomiast w Gdańsku – o **0,75%**.

Wzrost kosztów utrzymania i oprocentowania kredytów wywołał dalszy spadek dostępności mieszkań. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 osiągnął poziom zbliżony do 134 pkt., notowany ostatnio na przełomie 2011 i 2012 roku. Jednak po uwzględnieniu 5% bufora, wymaganego przez zapisy Rekomendacji S KNF, poziom indeksu wyniósł 94,02 punkty, co jest wynikiem porównywalnym z notowaniami z przełomu 2007 i 2008 roku – okresu o najniższej dostępności mieszkań w historii notowań IDM.

Wyraźnie zmierzamy w stronę stabilizacji cen transakcyjnych, która może trwać przez co najmniej najbliższe dwa-trzy lata, co przy wysokiej inflacji oznaczać będzie de facto realny spadek cen mieszkań. To z kolei, po oswojeniu się potencjalnych nabywców z wysokim poziomem oprocentowania kredytu hipotecznego, może skutkować utrzymaniem akcji kredytowej na poziomie obserwowanym w minionym kwartale. W skali roku przełoży się to na wynik ok. 80–85 tys. kredytów w roku 2023. Oczywiście wiele zależy od sytuacji za naszą wschodnią granicą oraz od rozstrzygnięć w polskim rządzie na temat skorzystania ze środków europejskich na realizację KPO.

Wywołane rosnącymi stopami procentowymi oraz coraz wyższymi kosztami utrzymania spadki dostępności cenowej mieszkań i zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców, spowodowały przesunięcie znacznej części popytu z rynku mieszkaniowego na rynek najmu. Kwartałne wzrosty stawek czynszu na poszczególnych rynkach były (z wyjątkiem Wrocławia) wyższe niż notowane wzrosty cen transakcyjnych. Najwyższy wzrost w stosunku do poziomu czynszu notowanego w poprzednim kwartale odnotowano w Krakowie – o **7,20%** a najniższy w Poznaniu – o **3,82%**. Średni czynsz najmu mieszkania w Warszawie w III kwartale 2022 roku wyniósł **2 187 zł** i był wyższy od notowanego kwartał wcześniej o **4,79%**.

W poprzednim Raporcie stwierdziłem, że **mieszkaniowy kredyt hipoteczny stał się instrumentem wysokiego ryzyka... politycznego**. Postanowienie Sąd Okręgowego w Katowicach o zabezpieczeniu, które czasowo reguluje, że oprocentowanie zobowiązania będącego przedmiotem

sporu na czas procesu będzie oparte wyłącznie na marży, bez uwzględnienia wskaźnika WIBOR, budzi kolejne wątpliwości. Największym zagrożeniem dla sektora bankowego jest nieograniczone, jak pokazują ostatnie wydarzenia, ryzyko zakwestionowania przez kredytobiorców dowolnego postanowienia wieloletnich umów kredytowych, i to czasem po kilku lub kilkunastu latach od daty ich zawarcia.

W tym kontekście narasta w sektorze kolejny problem. Rosnący udział kredytów o okresowo stałej stopie kredytowej jest kolejną tykającą bombą ze względu na nie uregulowany do dziś problem rekompensaty dla banków za wcześniejszą spłatę takiego kredytu, przed upływem okresu stałej stopy, zdefiniowanego w umowie kredytowej. Bez rozwiązania tej kwestii wszelkie próby zatrzymania kredytobiorców, którzy dziś decydują się na kredyt o stałej stopie, przy zachowaniu określonego w umowie okresu spłaty, będą bardzo trudne. To też jest przyczyną tego, że banki nie podejmują dziś ryzyka udzielania kredytów o stałej stopie na okres dłuższy niż 5–7 lat. A na razie wygląda na to, że wysokie stopy procentowe zostaną z nami na dłużej.

Przedstawiciele Związku Banków Polskich uczestniczą od kilku miesięcy w zorganizowanej przez

Klub Odpowiedzialnych Finansów przy Europejskim Kongresie Finansowym dyskusji nad nowym kształtem rynku kredytów mieszkaniowych. Proponujemy zweryfikowane przez lata rozwiązania i instrumenty finansowe zapewniające w sąsiednich krajach nieporównywalnie efektywniejsze zabezpieczanie potrzeb mieszkaniowych obywateli.

A pora dla podjęcia rozsądnych systemowych rozwiązań i włączenia się do ich wspierania polskiego rządu jest najwyższa. **Rok 2022 zakończymy bowiem liczbą zaledwie 125 tys. udzielonych kredytów, co będzie wynikiem najniższym od 20 lat.**

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

Trzeci kwartał 2022 roku przyniósł dalszy, dynamiczny spadek liczby udzielanych kredytów mieszkaniowych. Spadek skali finansowania hipotecznego wiąże się ze zmianami struktury rynków kredytowego i mieszkaniowego. Po raz pierwszy od 2012 roku mamy do czynienia z przełamaniem wzrostowego trendu średniej wysokości kredytu hipotecznego. Notujemy również wyraźną zmianę struktury rynku pod względem wysokości wskaźnika LtV – wzrosty udziału w rynku kredytów udzielonych z wkładem własnym powyżej 50%, a więc kredytów „wspierających” zakupy gotówkowe, często warunkowane wcześniejszą sprzedażą innych nieruchomości na rynku mieszkaniowym.

Po dobrym poprzednim kwartale (za sprawą wejścia w życie znowelizowanej ustawy deweloperskiej), w trzecim kwartale nastąpiło znaczne osłabienie aktywności deweloperów. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęli deweloperzy, spadła wobec wyniku z poprzedniego kwartału o 44,18%, osiągając poziom zbliżony do notowanego w drugim kwartale 2020, a więc po ogłoszeniu lockdownu w wyniku pandemii COVID-19.

Wzrost kosztów utrzymania i oprocentowania kredytów wywołał dalszy spadek dostępności mieszkań. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 osiągnął poziom zbliżony do 134 pkt., notowany ostatnio na przełomie 2011 i 2012 roku. Po uwzględnieniu 5% bufora, wymaganego przez zapisy Rekomendacji S KNF, poziom indeksu wyniósł 94,02 punkty, co jest wynikiem porównywalnym z notowaniami z przełomu 2007 i 2008 roku – okresu o najniższej dostępności mieszkań w historii notowań IDM.

Wywołane rosnącymi stopami procentowymi, zapisami rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego i coraz wyższymi kosztami utrzymania, spadki dostępności cenowej mieszkań i zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców,

spowodowały przesunięcie znacznej części popytu z rynku mieszkaniowego na rynek najmu. Obok utrzymującego się podwyższonego popytu na mieszkania do wynajęcia ze strony uchodźców z Ukrainy, był to najważniejszy czynnik wzrostu czynszów najmu mieszkań w III kwartale tego roku.

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

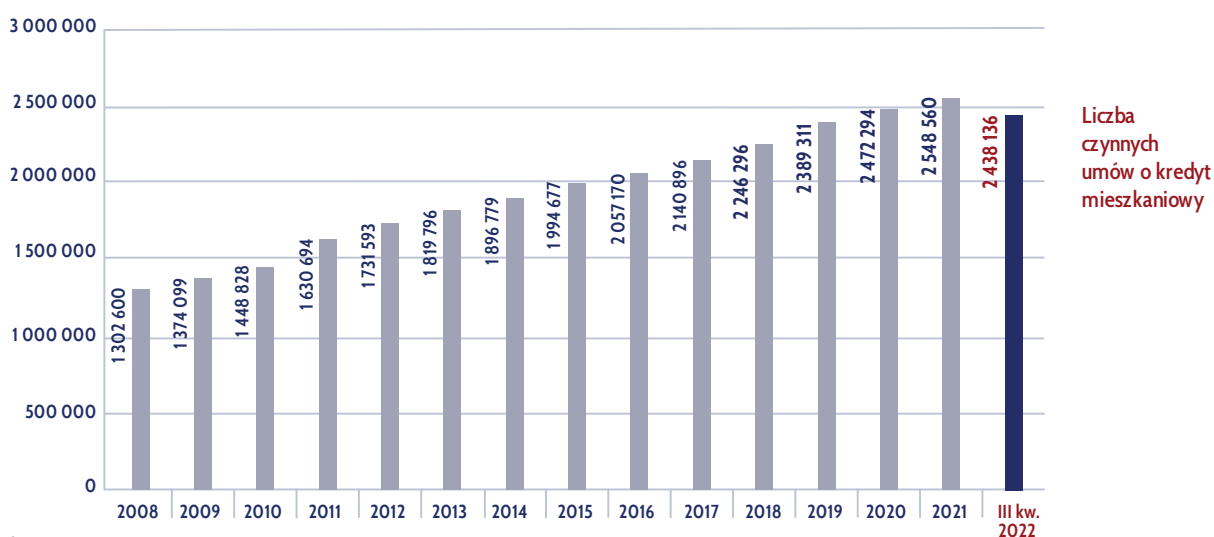
- dwukrotne podniesienie stóp procentowych NBP z poziomu 6,00% kolejno do 6,50% (8 lipca 2022 r.) i 6,75% (9 września 2022 r.);
- dalszy dynamiczny wzrost tempa inflacji – w III kwartale 2022 r. wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS wyniósł 13,3% w odniesieniu do analogicznego okresu roku poprzedniego (w poprzednim kwartale było to 13,9%);
- utrzymujący się niski poziom bezrobocia – na koniec września 2022 roku stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 5,1%, a więc nieznacznie spadła (o 0,1%) w stosunku do końca poprzedniego kwartału;
- kolejny wyraźny spadek optymizmu konsumentckiego, widoczny w notowaniach BWUK (wskaźnik ufności konsumenckiej notowany przez GUS);
- wyraźny spadek aktywności sektora deweloperskiego;
- utrzymujące się, wysokie ceny materiałów budowlanych, wyższe średnio o 27% 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 września bieżącego roku, liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce osiągnęła poziom **2 438 136** sztuk. Oznacza to spadek o **1,83%** w III kwartale 2022 roku, czyli nominalnie o **45 403** kredytów,

w porównaniu do stanu na koniec II kwartału 2022 roku. Wynika z tego, że liczba spłaconych w III kwartale kredytów mieszkaniowych prawie trzykrotnie przewyższyła liczbę kredytów nowo udzielonych.

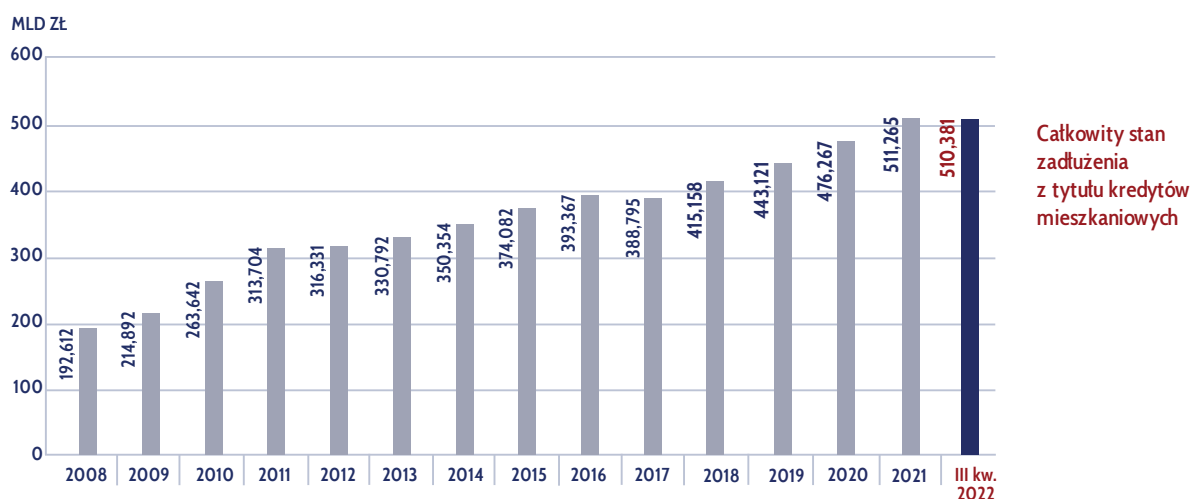


ŹRÓDŁO: SARFIN

Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych na koniec III kwartału br. wyniósł **510,381 mld zł** wobec **508,277 mld zł** na koniec poprzedniego kwartału. W okresie od

lipca do września bieżącego roku zarejestrowano wzrost łącznej wartości aktywnych kredytów hipotecznych przeznaczonych na cele mieszkaniowe o **0,41%**, czyli o **2,104 mld zł**.



ŹRÓDŁO: SARFIN

Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

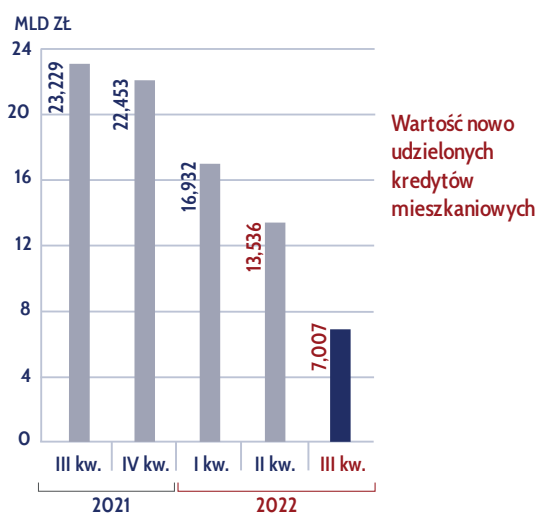
W III kwartale br. liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła **21 218**, czyli o **44,74%** mniej w porównaniu do poprzedniego kwartału (nominalnie mniej o **17 180** kredytów). Wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła **7,007 mld zł**, co oznacza spadek o **6 528 mln zł**, czyli **48,23%** w odniesieniu do II kwartału bieżącego roku.

W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, czyli III kwartału 2021 r., zawarto o **47 135** (czyli **68,96%**) mniej umów kredytowych, a ich wartość była niższa o **16,222 mld zł** (**69,83%**) niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

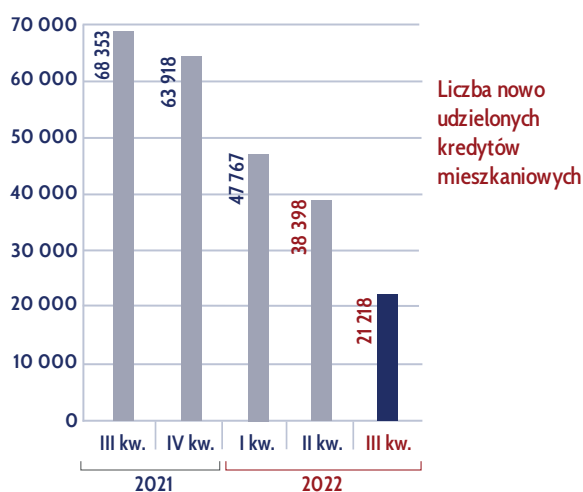
OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
III kw. 2021	23,229	4,94% ↗	68 353	2,00% ↗
IV kw. 2021	22,453	3,34% ↘	63 918	6,49% ↘
I kw. 2022	16,932	24,59% ↘	47 767	25,27% ↘
II kw. 2022	13,536	20,06% ↘	38 398	19,61% ↘
III kw. 2022	7,007	48,23% ↘	21 218	44,74% ↘

Wartość i liczba
nowo udzielonych
kredytów
mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN



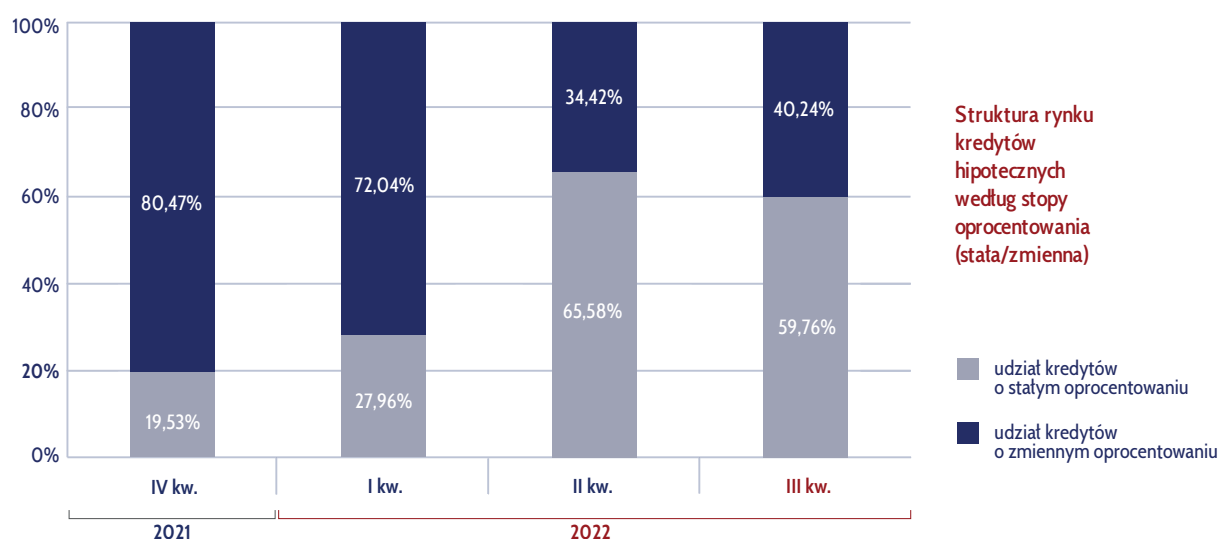
ŹRÓDŁO: SARFIN

Kredyty o stałej stopie procentowej

W trzecim kwartale 2022 r. liczba kredytów z okresowo stałą stopą procentową wzrosła o **25 576**. Przyrost ten uwzględnia zarówno nowo podpisane umowy kredytowe, jak i umowy aneksowane w III kwartale br. Udział kredytów, w przypadku których oprocentowanie zostało zmienione ze zmiennego na okresowo stałe na mocy aneksu podpisanego w III kwartale br., w łącznej liczbie kredytów o okresowo stałym oprocentowaniu udzielonych w III kwartale 2022 r. wyniósł **50,43%**, czyli o **5,82 p.p.** mniej niż w II kwartale

br. Liczba nowo udzielonych kredytów o okresowo stałym oprocentowaniu wyniosła **12 769**, co stanowiło **59,76%** łącznej sprzedaży kredytów hipotecznych w III kwartale 2022 r.

Łączna wartość kredytów o okresowo stałym oprocentowaniu udzielonych w III kwartale 2022 r. wyniosła **3,9 mld zł**, a średnia wartość takiego kredytu – **305 427 zł**, czyli wyraźnie mniej niż średnia wartość nowo udzielonego kredytu o zmiennej stopie oprocentowania (**367 736 zł**).



ŹRÓDŁO: ZBP

W zakresie kredytów o stałej stopie oprocentowania w ofercie banków znajdują się trzy typy produktów. Różnią się one przede wszystkim długością okresu obowiązywania stałej stopy oprocentowania – do 5 lat, między 5 a 10 lat i powyżej 10 lat. Na rynku zdecydowanie dominują kredyty o okresowo stałym oprocentowaniu do 5 lat. W trzecim kwartale 2022 r. udzielono ich **25 132**, co stanowiło **98,26%** wszystkich kredytów o okresowo stałej stopie. Kredytów o stałym oprocentowaniu w okresie od 5 do 10 lat udzielono znacząco mniej – **312**, natomiast kredytów o stałym oprocentowaniu na okres powyżej 10 lat zaledwie **132**. Stanowiły one odpowiednio

1,22% i **0,52%** wszystkich kredytów o okresowo stałym oprocentowaniu. Podobne proporcje występują w ujęciu wartościowym. Łączna wartość udzielonych kredytów o okresowo stałym oprocentowaniu (zarówno dla kredytów nowo zawartych, jak i aneksowanych) do 5 lat wyniosła około **6,9 mld** złotych. Kredytów z okresowo stałym oprocentowaniem na okres między 5 a 10 lat udzielono na kwotę około **93,8 mln** złotych, a na okres powyżej 10 lat – **34,8 mln** złotych. W tych ostatnich dwóch kategoriach stanowiły one odpowiednio **1,22%** i **0,52%** udziału łącznej kwoty wszystkich udzielonych kredytów o okresowo stałym oprocentowaniu.

Waluta kredytu

W III kwartale br. zanotowano nieco bardziej dynamiczne niż w poprzednich kwartałach zmiany struktury walutowej nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych. Złotowe kredyty mieszkaniowe stanowiły **97,52%** wartości wszystkich nowo udzielonych kredytów hipotecznych, czyli mniej o **1,12 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim w portfelu nowych kredytów wyniósł ponownie **0,01%** (udział utrzymał się na tym samym poziomie co kwartał wcześniej). Udział kredytów denominowanych w euro wzrósł do najwyższego w historii notowań

poziomu **2,33%**, a zatem o **1,07 p.p.** w porównaniu do ubiegłego kwartału. Kredyty udzielone w innych obcych walutach stanowiły **0,14%** rynku, czyli więcej o **0,05 p.p.** niż w II kwartale b.r.

W porównaniu do III kwartału 2022 roku, udział wartości nowo udzielonych kredytów w złotych spadł o **1,76 p.p.**, odsetek kredytów mieszkaniowych w euro wzrósł o **1,69 p.p.**, udział kredytów denominowanych w pozostałych walutach obcych wzrósł o **0,07 p.p.**, natomiast udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim nie zmienił się.

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
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%
III kw. 2022	97,52%	0,01%	2,33%	0,14%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów

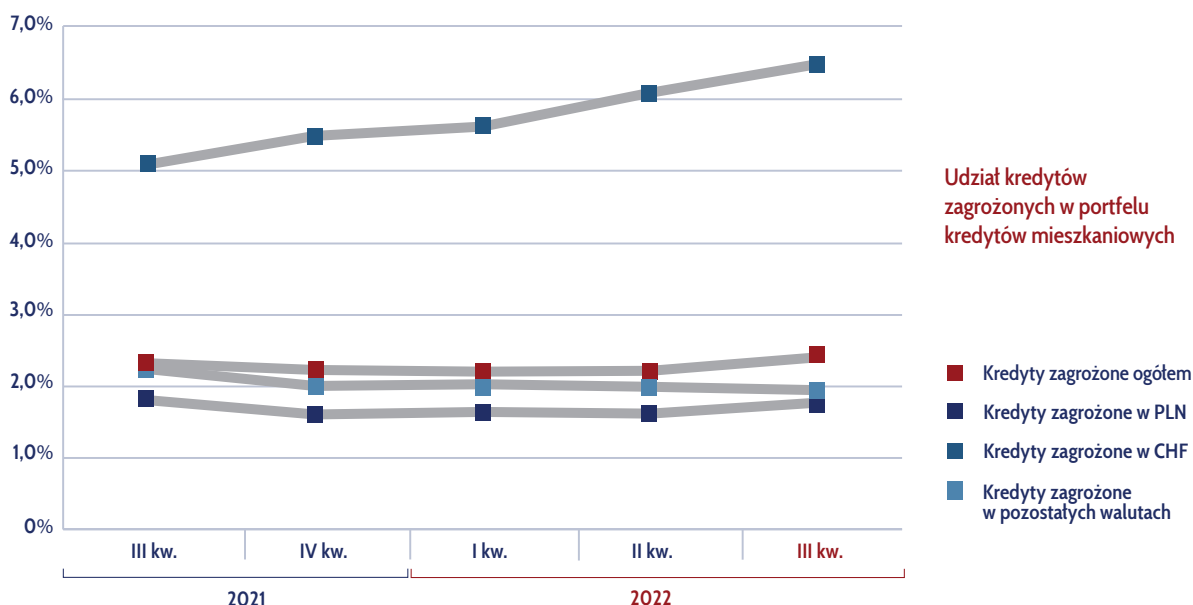
ŹRÓDŁO: SARFIN

Jakość portfela kredytowego

W III kwartale 2022 roku udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł **2,50%**, a zatem wzrósł o 0,16 p.p. wobec poziomu notowanego w poprzednim kwartale. Złotowe kredyty mieszkaniowe z zaległościami w spłacie na koniec września br. stanowiły **1,84%** portfela kredytów złotówkowych, co oznaczało wzrost o **0,13 p.p.** Ponownie utrzymała się wzrostowa tendencja udziału zagrożonych kredytów we franku szwajcarskim – na koniec kwartału wyniósł on **6,37%** portfela i był wyższy o **0,34 p.p.**

niż kwartał wcześniej. Udział kredytów zagrożonych w pozostałych walutach wzrósł do **2,08%** (mniej o **0,05 p.p.**).

W porównaniu do III kwartału 2021 roku wzrósł udział zagrożonych kredytów mieszkaniowych ogółem (o **0,07% p.p.**). Udział złotych kredytów z zaległościami w spłacie był niższy o **0,03 p.p.**, udział kredytów zagrożonych we franku szwajcarskim wzrósł o **1,19 p.p.**, natomiast w pozostałych obcych walutach spadł o **0,25 p.p.**



ŹRÓDŁO: NBP

OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
III kw. 2021	2,43%	1,87%	5,18%	2,33%
IV kw. 2021	2,35%	1,75%	5,52%	2,13%
I kw. 2022	2,33%	1,73%	5,63%	2,15%
II kw. 2022	2,34%	1,71%	6,03%	2,12%
III kw. 2022	2,50%	1,84%	6,37%	2,08%

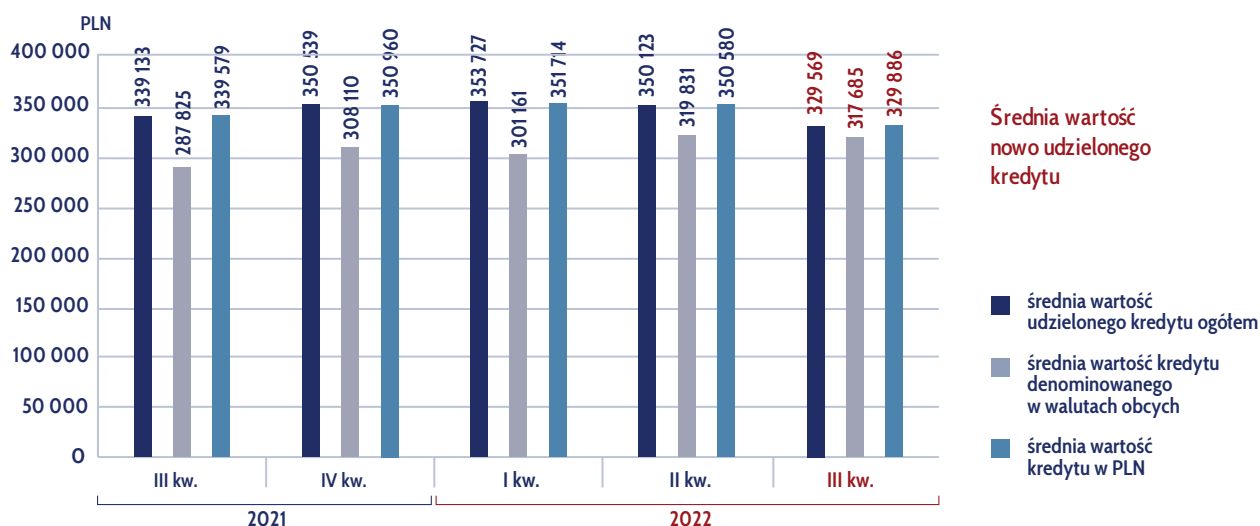
Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: NBP

Średnia wartość kredytu

Średnia wartość kredytu mieszkaniowego ogółem w III kwartale 2022 roku wyniosła **329 569 zł**, czyli mniej o **20 554 zł (5,87%)** w porównaniu z poprzednim kwartałem. W tym samym okresie przeciętna wartość kredytu walutowego spadła o **2 146 zł**, czyli o **0,67%**, i wyniosła **317 685 zł**, natomiast średnia kwota kredytu mieszkaniowego udzielonego w złotych wyniosła **329 886 zł**, co oznaczało spadek o **20 694 zł (5,90%)** w stosunku do wartości zanotowanej w II kwartale bieżącego roku.

W odniesieniu do III kwartału ubiegłego roku, przeciętna wartość nowego kredytu mieszkaniowego udzielonego w rodzimej walucie była niższa o **2,85%** (nominalnie o **9 693 zł**), a średnia wartość kredytu denominowanego w obcych walutach była wyższa o **10,37%** (czyli **29 860 zł**). Średnia wartość kredytu hipotecznego ogółem udzielonego w badanym kwartale spadła o **2,82%**, czyli nominalnie o **9 565 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
III kw. 2021	339 133	287 825	339 579
IV kw. 2021	350 539	308 110	350 960
I kw. 2022	353 727	301 161	351 714
II kw. 2022	350 123	319 831	350 580
III kw. 2022	329 569	317 685	329 886

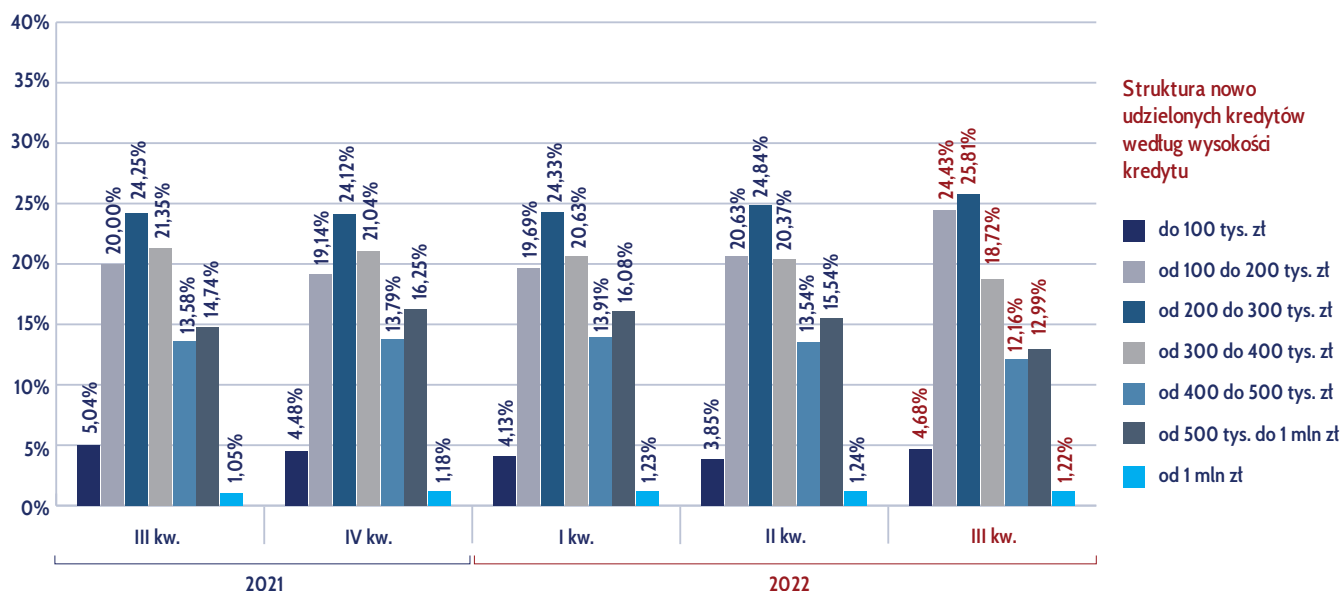
Średnia wartość nowego udzielonego kredytu

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wysokości kredytu

W III kwartale 2022 roku zanotowano istotne zmiany struktury nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych ze względu na wartość. Wzrosły udziały kredytów o wartości poniżej 100 tys. zł (o **0,83 p.p.**), między 100 a 200 tys. zł (o **3,81 p.p.**) oraz między 200 a 300 tys. zł (o **0,97 p.p.**). Spadły natomiast udziały wszystkich pozostałych kategorii kredytów. Najgłębszy spadek zanotowano w przypadku kredytów o kwotach od 500 tys. zł do 1 mln zł – o **2,56 p.p.** Zmiana ta wiąże się ze wzrostem udziału w rynku kredytów „wspierających” zakupy gotówkowe, często warunkowane wcześniejszą sprzedażą innych nieruchomości na rynku mieszkaniowym.

W porównaniu do III kwartału 2021 roku, w strukturze nowo udzielonych kredytów spadły udziały kredytów na kwoty do 100 tys. zł (o **0,36 p.p.**) oraz kredytów o kwotach od 300 tys. zł do 1 mln zł. Największy spadek zanotowano przy tym w kategorii kredytów na kwoty od 300 tys. do 400 tys. zł (o **2,63 p.p.**). W pozostałych kategoriach wartości zarejestrowano wzrosty – od **0,17 p.p.** w przypadku kredytów o wartości od 1 mln zł do **4,43 p.p.** w przypadku kredytów od 100 do 200 tys. zł.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	III kw. 2021	IV kw. 2021	I kw. 2022	II kw. 2022	III kw. 2022
do 100 tys. zł	5,04%	4,48%	4,13%	3,85%	4,68%
od 100 do 200 tys. zł	20,00%	19,14%	19,69%	20,63%	24,43%
od 200 do 300 tys. zł	24,25%	24,12%	24,33%	24,84%	25,81%
od 300 do 400 tys. zł	21,35%	21,04%	20,63%	20,37%	18,72%
od 400 do 500 tys. zł	13,58%	13,79%	13,91%	13,54%	12,16%
od 500 tys. do 1 mln zł	14,74%	16,25%	16,08%	15,54%	12,99%
od 1 mln zł	1,05%	1,18%	1,23%	1,24%	1,22%

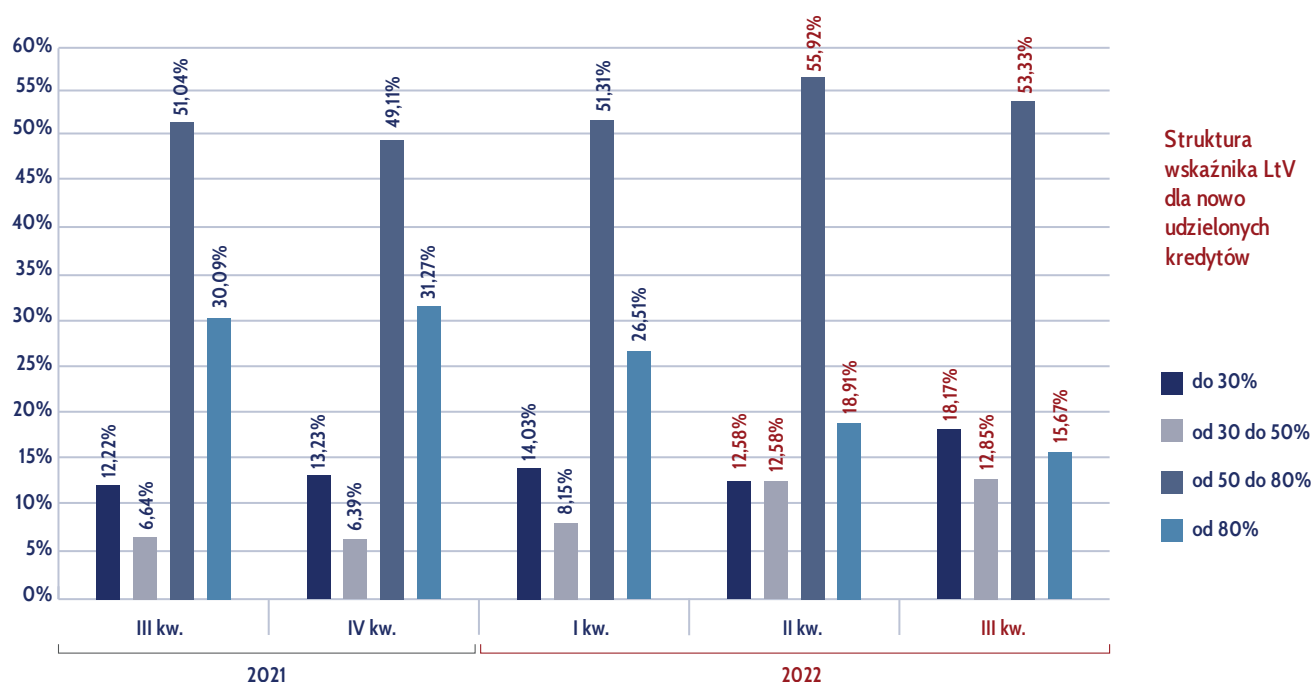
Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wg wskaźnika LtV

III 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% spadł o **2,59 p.p.** i wyniósł **53,33%**. Odsetek kredytów z kategorii LtV od 80% spadł o **3,24 p.p.** do poziomu **15,67%**, udział kredytów o wskaźniku LtV od 30 do 50% wzrósł nieznacznie o **0,27 p.p.** do **12,85%**, natomiast udział kredytów z LtV do 30% wzrósł aż o **5,65 p.p.**, do poziomu **18,15%**.

W odniesieniu do III kwartału 2021 roku, zanotowano dynamiczny spadek udziału kredytów o wskaźniku LtV od 80% – o **14,42 p.p.** We wszystkich pozostałych kategoriach wartości LtV zarejestrowano wzrosty – o **2,28 p.p.** w kategorii kredytów o wskaźniku LtV od 50 do 80%, o **6,22 p.p.** w przypadku kredytów o wskaźniku LtV od 30 do 50% oraz o **5,92 p.p.** w kategorii kredytów o wskaźniku LtV do 30%.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	III kw. 2021	IV kw. 2021	I kw. 2022	II kw. 2022	III kw. 2022
do 30%	12,22%	13,23%	14,03%	12,58%	18,15%
od 30 do 50%	6,64%	6,39%	8,15%	12,58%	12,85%
od 50 do 80%	51,04%	49,11%	51,31%	55,92%	53,33%
od 80%	30,09%	31,27%	26,51%	18,91%	15,67%

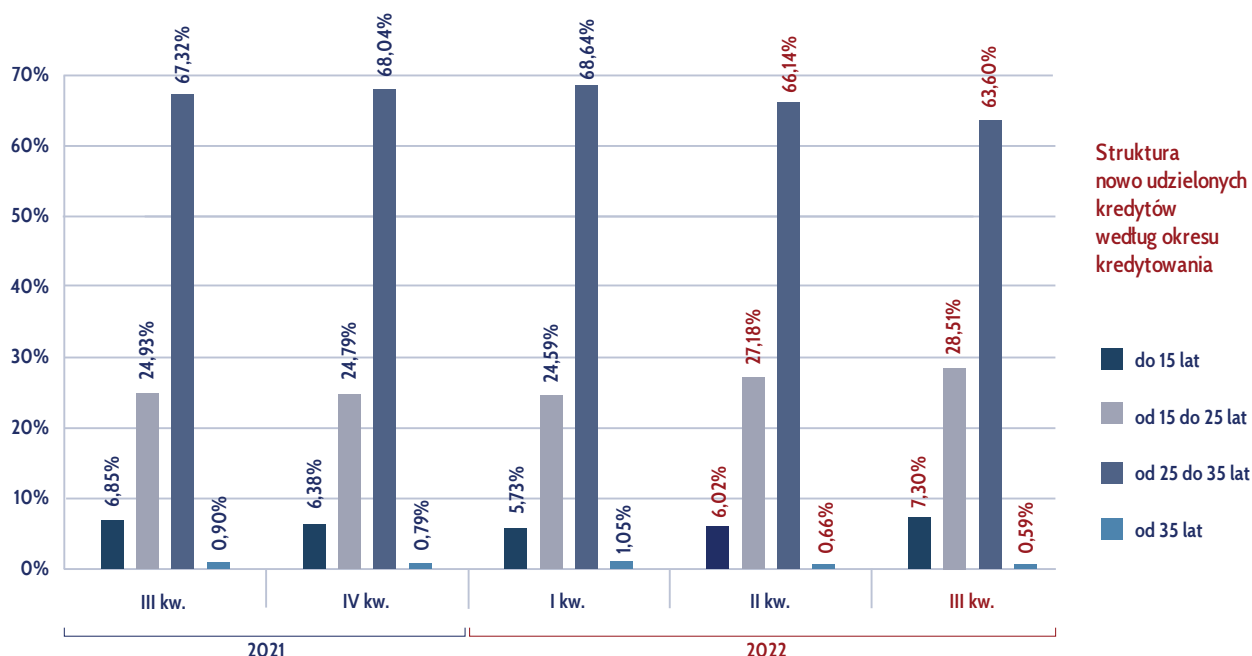
ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów

Okres kredytowania

W III 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 **7,30%** i **28,51%**, zatem wzrosty odpowiednio o **1,28 p.p.** i **1,33 p.p.** W dwóch pozostałych kategoriach zanotowano spadki: o **2,54 p.p.** w przypadku kredytów zaciągniętych na okres od 25 do 35 lat i o **0,07 p.p.** w przypadku kredytów o okresie zapadalności powyżej 35 lat.

W porównaniu do wyników notowanych w III kwartale 2021 roku, w strukturze portfela nowo udzielonych kredytów pod względem okresu zapadalności kredytów wzrosły udziały kredytów o okresie zapadalności do 15 lat (o **0,45 p.p.**) oraz od 15 do 25 lat (o **3,58 p.p.**), spadły natomiast udziały pozostałych kategorii – odpowiednio o **3,72 p.p.** w przypadku kredytów między 25 i 35 lat i o **0,31 p.p.**, w przypadku kredytów o okresie zapadalności powyżej 35 lat.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	III kw. 2021	IV kw. 2021	I kw. 2022	II kw. 2022	III kw. 2022	
do 15 lat	6,85%	6,38%	5,73%	6,02%	7,30%	Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania
od 15 do 25 lat	24,93%	24,79%	24,59%	27,18%	28,51%	
od 25 do 35 lat	67,32%	68,04%	68,64%	66,14%	63,60%	
od 35 lat	0,90%	0,79%	1,05%	0,66%	0,59%	

ŹRÓDŁO: SARFIN

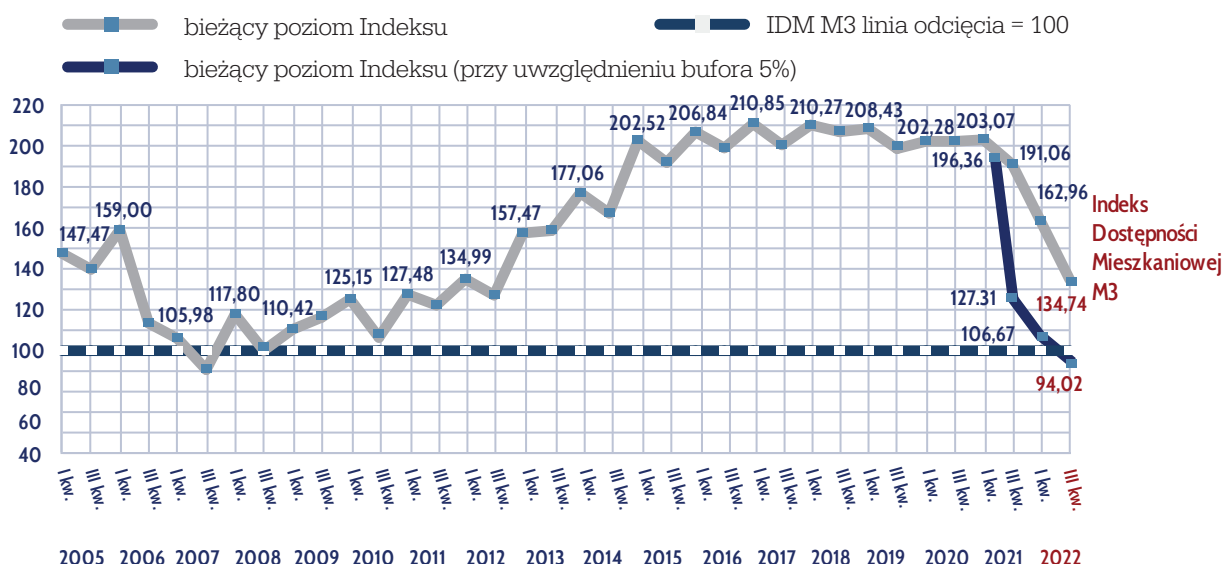
Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

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 III 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 **3,59%** w stosunku do II kwartału 2022 roku;
- wzrost oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w III kwartale 2022 roku wyniosło **9,05%** (w II kwartale 2022 roku oprocentowanie wyniosło **7,58%**); w badaniu po raz pierwszy uwzględniono również wartość indeksu przy uwzględnieniu 5% bufora, wymaganego przez zapisy Rekomendacji S KNF przy badaniu zdolności kredytowej;

- wzrost średnich dochodów rodziny brutto o **2,39%** w III kwartale 2022 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału;
- wzrost poziomu kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne na poziomie poprzedniego kwartału (liczone wskaźnikiem inflacji kwartał/kwartał z uwagi na przesunięcie w czasie ogłoszenia wartości minimum socjalnego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych dla kolejnego kwartału) – o **3,10%** w odniesieniu do II kwartału 2022.

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 2,24%. Po uwzględnieniu spadku cen mieszkań, notowania indeksu dostępności mieszkaniowej w III kwartale 2022 roku spadły o **27,71 pkt.**, tj. do poziomu **134,74 pkt.** Po uwzględnieniu 5% bufora, wymaganego przez zapisy Rekomendacji S KNF, poziom indeksu wynosi **94,02 punktów**.

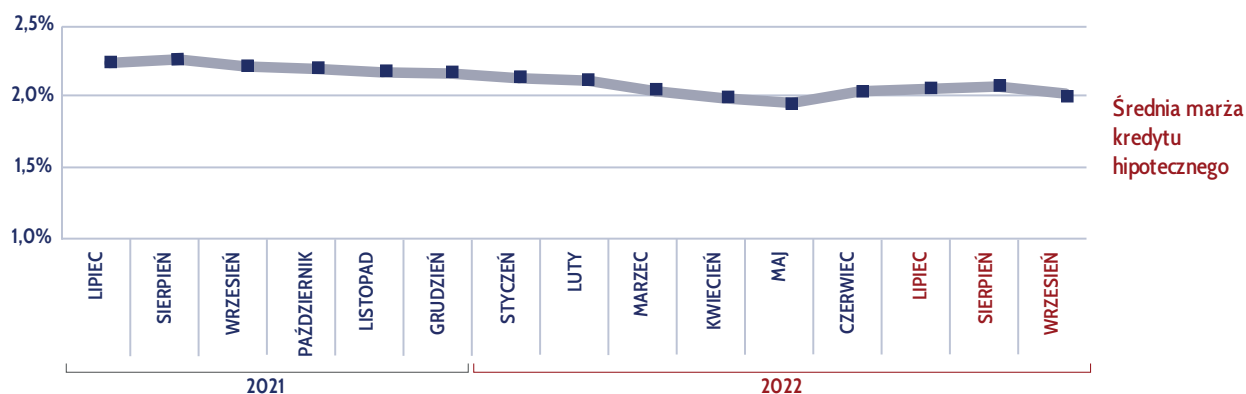


ŹRÓDŁO: ZBP, CENTRUM AMRON

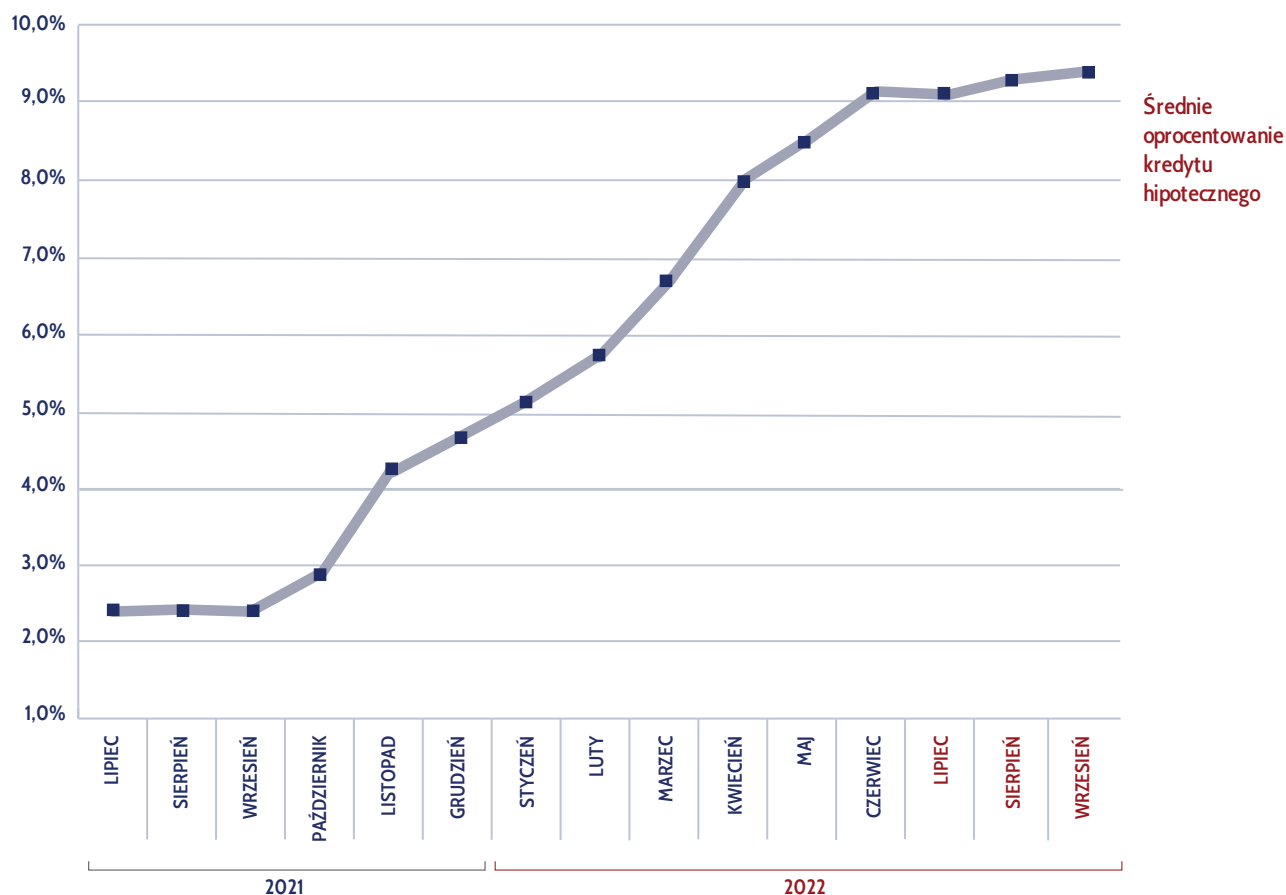
Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

Na koniec III kwartału 2022 r. średnia marża ofertowa kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) wyniosła **1,99%**, czyli mniej o **0,02 p.p.** w porównaniu do końca II kwartału 2022 roku. W odniesieniu do stanu na koniec analogicznego okresu 2021 roku, średnia marża kredytu hipotecznego była niższa o **0,23 p.p.**

Średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego na koniec III kwartału 2022 roku wyniosło **9,20%**, czyli o **0,05 p.p.** więcej w porównaniu z końcem poprzedniego kwartału. W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, przeciętne oprocentowanie było wyższe o **6,74 p.p.**



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW



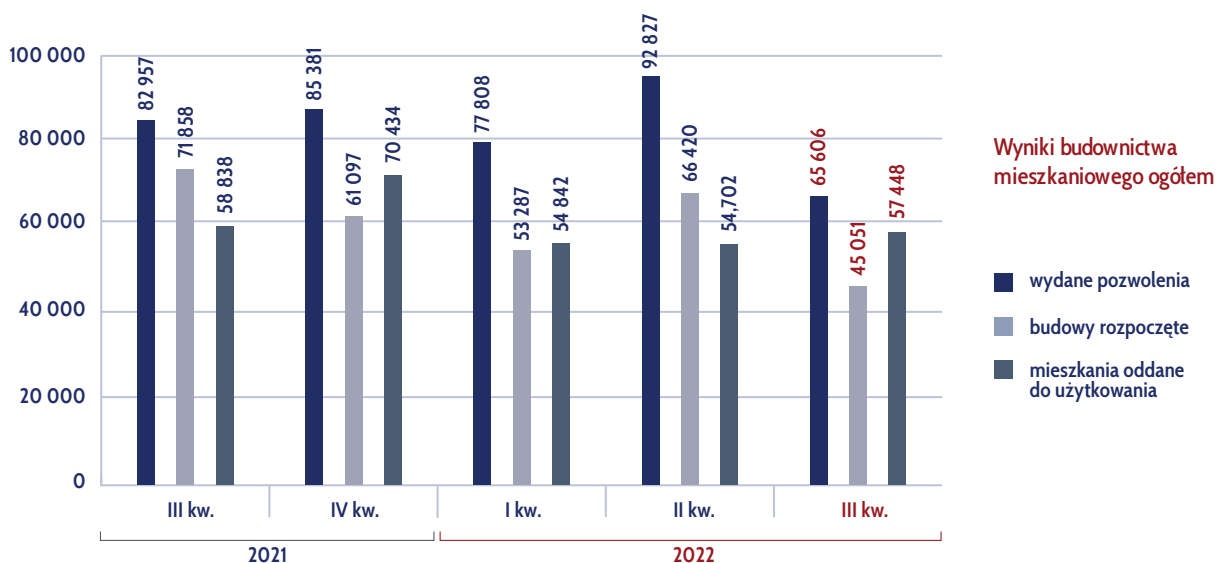
ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Budownictwo mieszkaniowe ogółem

W stosunku do notowań z poprzedniego kwartału, liczba mieszkań oddanych do użytkowania w III kwartale 2022 r. była wyższa o **5,02%** (oddano do użytkowania **57 448** mieszkań). O **32,17%** spadła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. Do **65 606**, czyli o **29,32%**, spadła również liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym.

W porównaniu do III kwartału 2021 roku zanotowano spadki wszystkich trzech wskaźników. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, była niższa o **37,31%** niż rok wcześniej, liczba mieszkań oddanych do użytkowania była niższa o **2,36%**, natomiast spadek liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, wyniósł **20,92%**.



ŹRÓDŁO: GUS

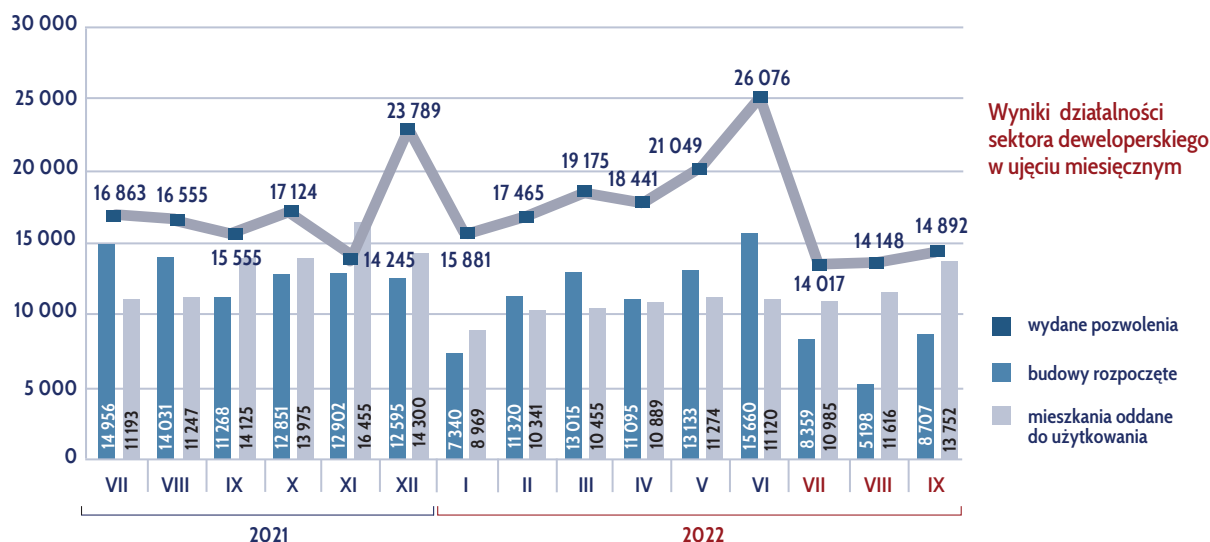
Wyniki działalności sektora deweloperskiego

W trzecim kwartale bieżącego roku deweloperzy rozpoczęli budowę **22 264** mieszkań, a więc o **44,18%** mniej niż kwartał wcześniej. Liczba mieszkań, na budowę których deweloperzy uzyskali w tym okresie pozwolenie, wyniosła **43 057**, co oznaczało spadek o **33,74%**. Wzrost odnotowano jedynie w kategorii mieszkań oddanych do użytkowania. Od lipca do września było ich **36 353**, a zatem o **9,22%** więcej niż w kwartale poprzednim. Tak głębokie spadki dwóch pierwszych wskaźników, poza pogarszającą się sytuacją na rynku mieszkaniowym, należy wiązać ze wzmożoną aktywnością deweloperów w poprzednim kwartale, związaną z wejściem 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

poprzedniego roku, zanotowano spadki wszystkich trzech wskaźników. O **44,82%** spadła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, liczba mieszkań, na budowę których deweloperzy uzyskali pozwolenie była niższa o **10,50%**, natomiast spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania wyniósł **0,62%**.

W III kwartale 2022 roku liczba pozwoleń na budowę mieszkań uzyskanych przez deweloperów stanowiła **65,63%** wszystkich pozwoleń na budowę uzyskanych w sektorze budownictwa mieszkaniowego (mniej o **4,38 p.p.** w stosunku do poprzedniego kwartału). Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęli deweloperzy, stanowiła **49,42%** wszystkich rozpoczętych inwestycji (mniej o **10,63 p.p.** niż kwartał wcześniej), a liczba mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów stanowiła **63,28%** wszystkich ukończonych mieszkań (więcej o **2,44 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału).

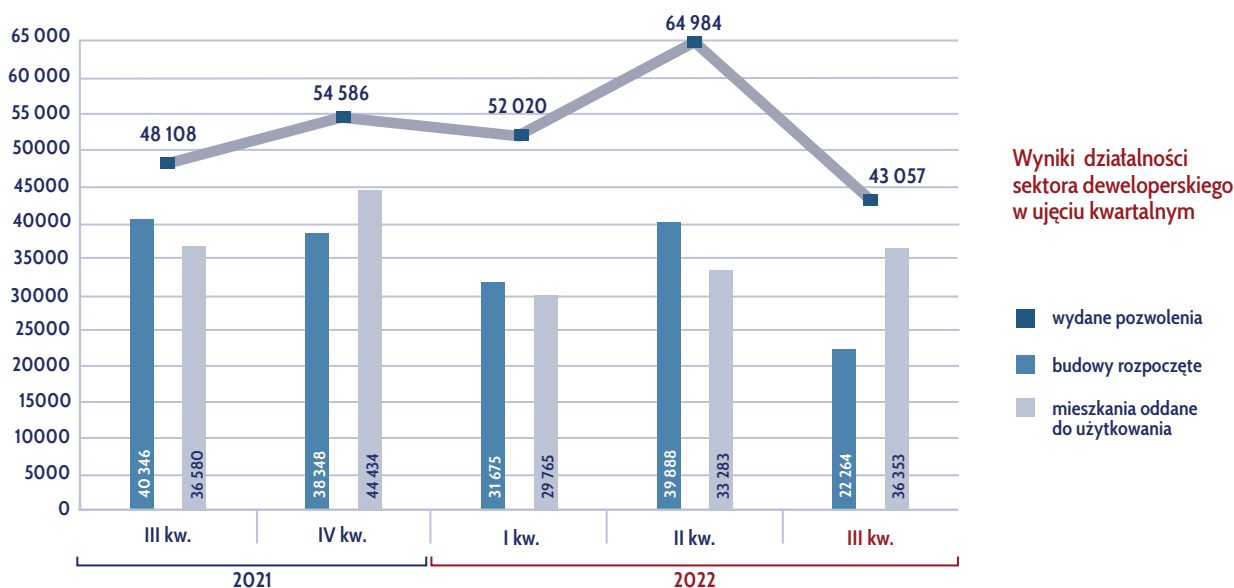


ŹRÓDŁO: GUS

	III kw. 2021	IV kw. 2021	I kw. 2022	II kw. 2022	III kw. 2022
wydane pozwolenia	48 108	54 586	52 020	64 984	43 057
budowy rozpoczęte	40 346	38 348	31 675	39 888	22 264
mieszkania oddane do użytkowania	36 580	44 434	29 765	33 283	36 353

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

ŹRÓDŁO: GUS

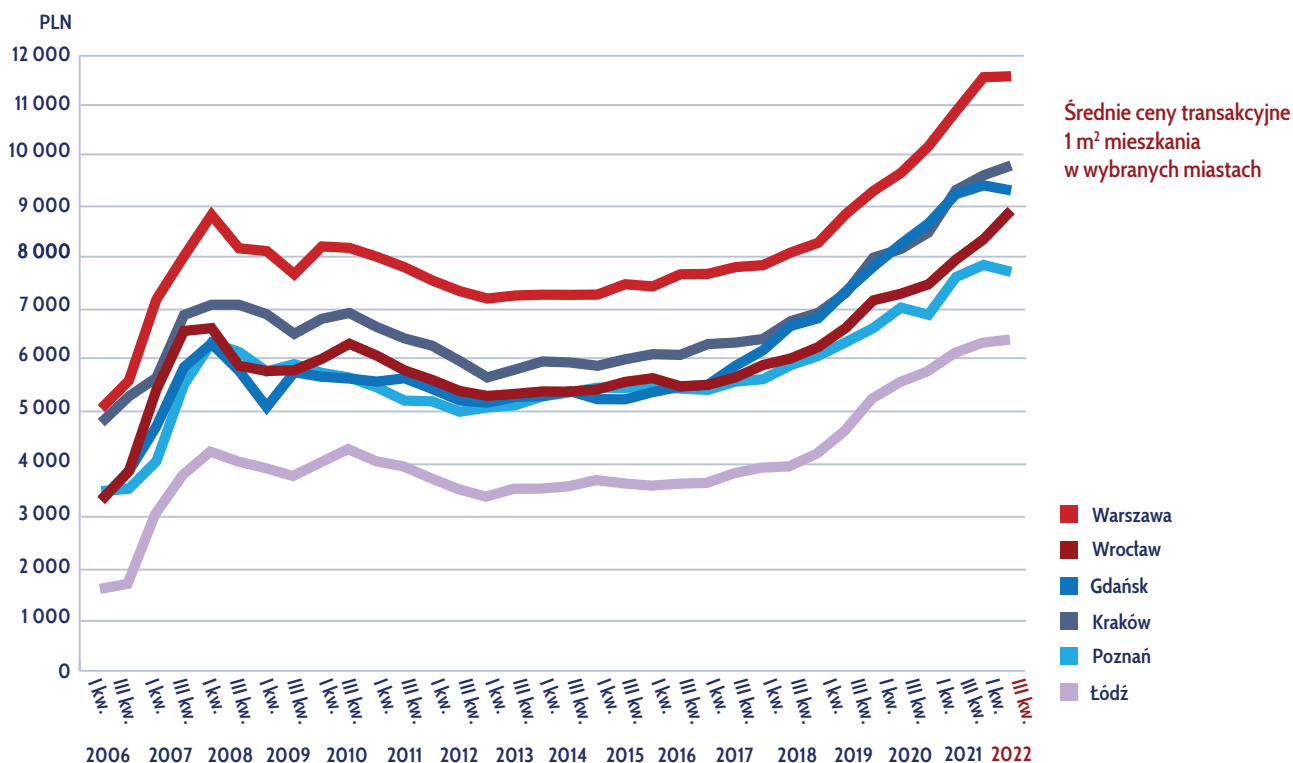


ŹRÓDŁO: GUS

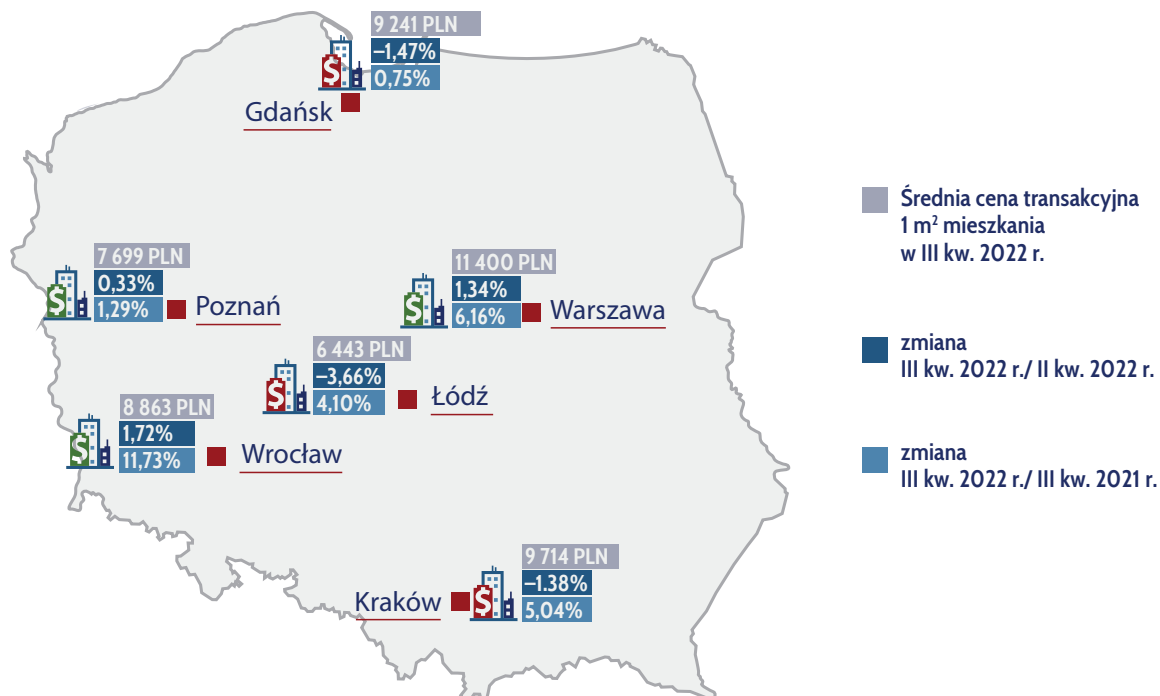
Średnie ceny transakcyjne mieszkań

W trzecim kwartale br. ponownie notowaliśmy zróżnicowaną dynamikę zmian średnich cen mieszkań w największych miastach Polski. Wzrosty średniej ceny nominalnej zanotowano w **Warszawie**, **Wrocławiu** i **Poznaniu** – odpowiednio o **1,34%**, **1,72%** i **0,33%**. Średnia cena transakcyjna w III kwartale 2022 roku wyniosła w tych miastach kolejno **11 400 zł/m²**, **8 863 zł/m²** i **7 699 zł/m²**. Spadki średnich cen wystąpiły natomiast w **Krakowie** (o **1,38%**), Gdańsku (o **1,47%**) i Łodzi, gdzie zanotowano największą dynamikę ceny średniej – **3,66%**.

W relacji do analogicznego okresu 2021 roku, największe wzrosty przeciętnej ceny mieszkań zarejestrowano we Wrocławiu (o **11,73%**), w Warszawie (**6,16%**) oraz w Krakowie (**5,04%**). Najniższy wzrost wystąpił natomiast w Gdańsku – **0,75%**. Średnia cena metra kwadratowego mieszkania w Poznaniu była wyższa od notowanej rok wcześniej o **1,29%**.



ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

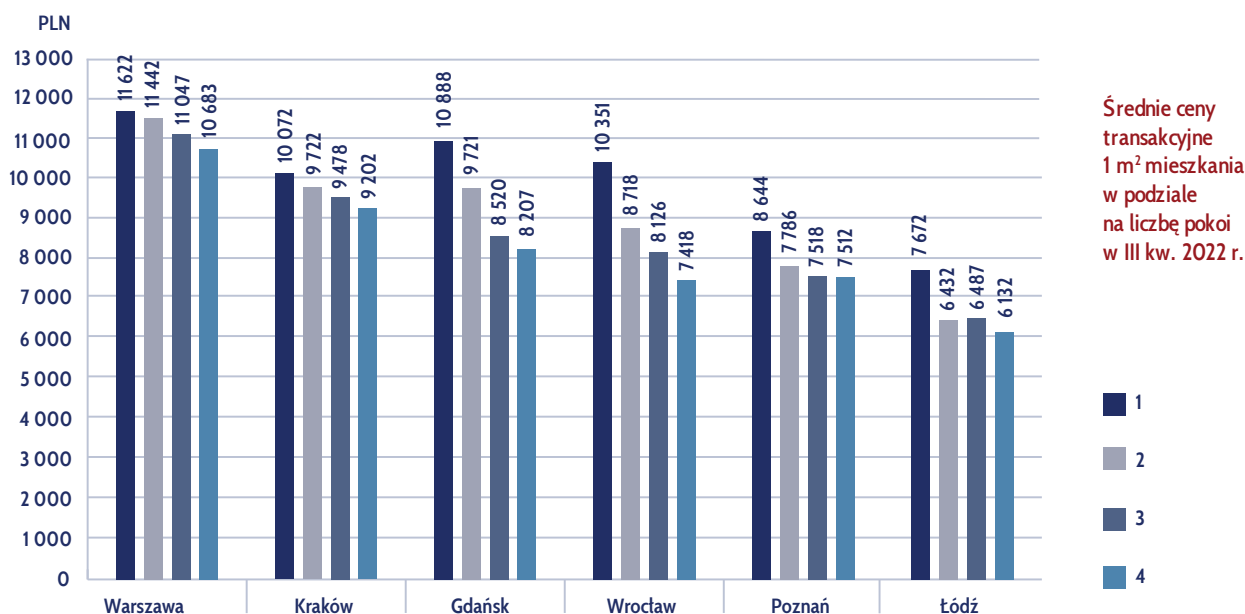
OKRES	WARSZAWA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2015	7 267	5 475	5 289	5 921	5 509	3 782
II kw. 2015	7 354	5 534	5 253	5 973	5 454	3 732
III kw. 2015	7 463	5 617	5 287	6 044	5 502	3 720
IV kw. 2015	7 339	5 563	5 343	6 013	5 426	3 742
I kw. 2016	7 422	5 687	5 423	6 141	5 564	3 677
II kw. 2016	7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

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 mieszkańców, która oczywiście nie zawsze jest dyktowana wielkością samego miasta lub zespołu miast. Im większy rynek, tym większa

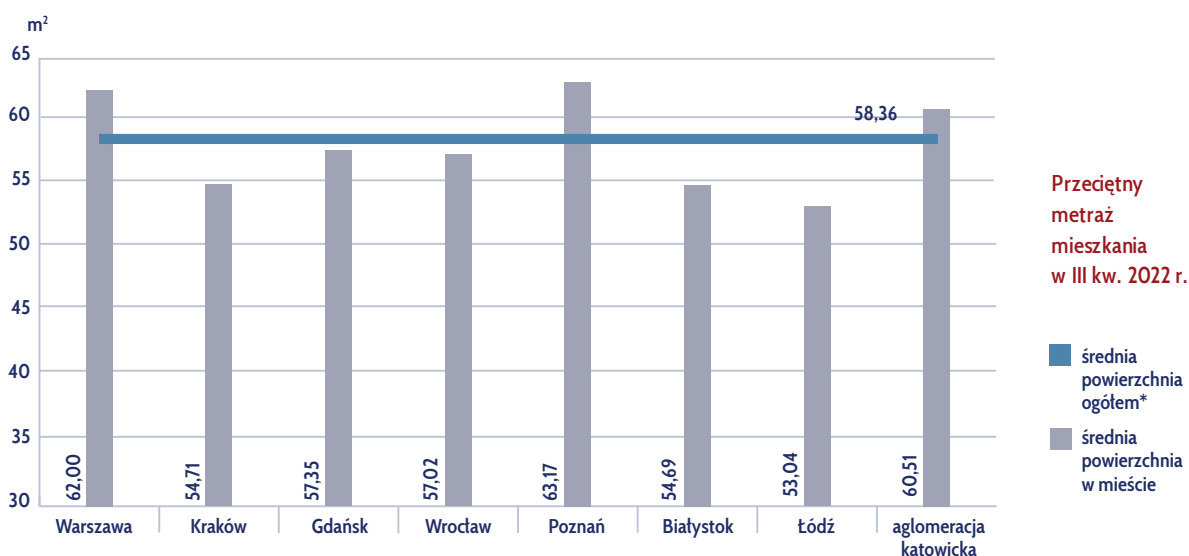
różnorodność cen i odwrotnie – im mniejszy, tym bardziej jednorodny pod względem wysokości cen. W III kwartale 2022 roku średnia cena 1 metra kwadratowego kawalerki w Warszawie wyniosła **11 622 zł/m²**, mieszkania dwupokojowego – **11 442 zł/m²**, lokalu trzypokojowego – **11 047 zł/m²**, natomiast mieszkania o czterech pokojach – **10 683 zł/m²**.



ŹRÓDŁO: AMRON

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań, które były przedmiotem obrotu w III kwartale 2022 roku w ośmiu największych aglomeracjach Polski, utrzymała się na poziomie zbliżonym do notowanej w poprzednim kwartale i wyniosła **58,36 m²**.

Najwyższą średnią powierzchnię sprzedanych mieszkań odnotowano w Poznaniu (**63,17 m²**) oraz Warszawie (**62,00 m²**), natomiast najmniejsze mieszkania były przedmiotem obrotu w Łodzi, gdzie przeciętny metraż wyniósł **53,04 m²**.



* w ośmiu badanych lokalizacjach

ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie ceny transakcyjne mieszkań w mniejszych miastach Polski

Poniżej prezentujemy zmiany średnich cen 1 metra kwadratowego mieszkań wraz z ich dynamiką we wszystkich miastach wojewódzkich oraz

największych miastach aglomeracji katowickiej, w podziale na regiony.

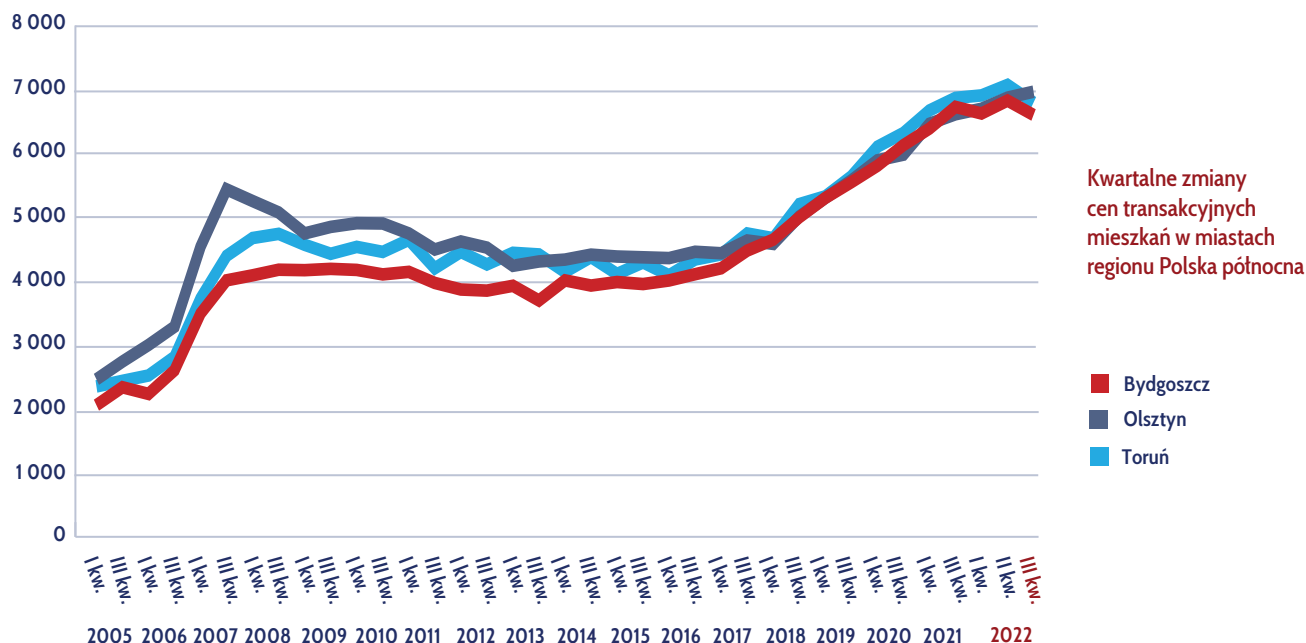
Region – Polska północna

W III kwartale 2022 roku, wśród miast regionu północnego najwyższą cenę średnią 1 metra kwadratowego mieszkania zanotowano w **Olsztynie** – **6 835 zł**. Najwyższą dynamikę średniej ceny w porównaniu z II kwartałem 2022 roku – spadek o **3,92%** – zanotowano w **Toruniu**. Spadek średniej

ceny o **3,29%** odnotowano również w **Bydgoszczy**. Średnia cena odnotowana w **Olsztynie** była wyższa o **1,34%** niż kwartał wcześniej. W relacji do III kwartału poprzedniego roku, najwyższy spadek zanotowano w **Bydgoszczy** – o **1,88%**. Średnia cena w **Olsztynie** była wyższa niż rok wcześniej o **5,35%**.

miasto	Cena w III kw. 2022	Zmiana III kw. 2022/ II kw. 2022	Zmiana III kw. 2022/ III kw. 2021
Bydgoszcz	6 475	-3,29%	-1,88%
Olsztyn	6 835	1,34%	5,35%
Toruń	6 668	-3,92%	-1,07%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

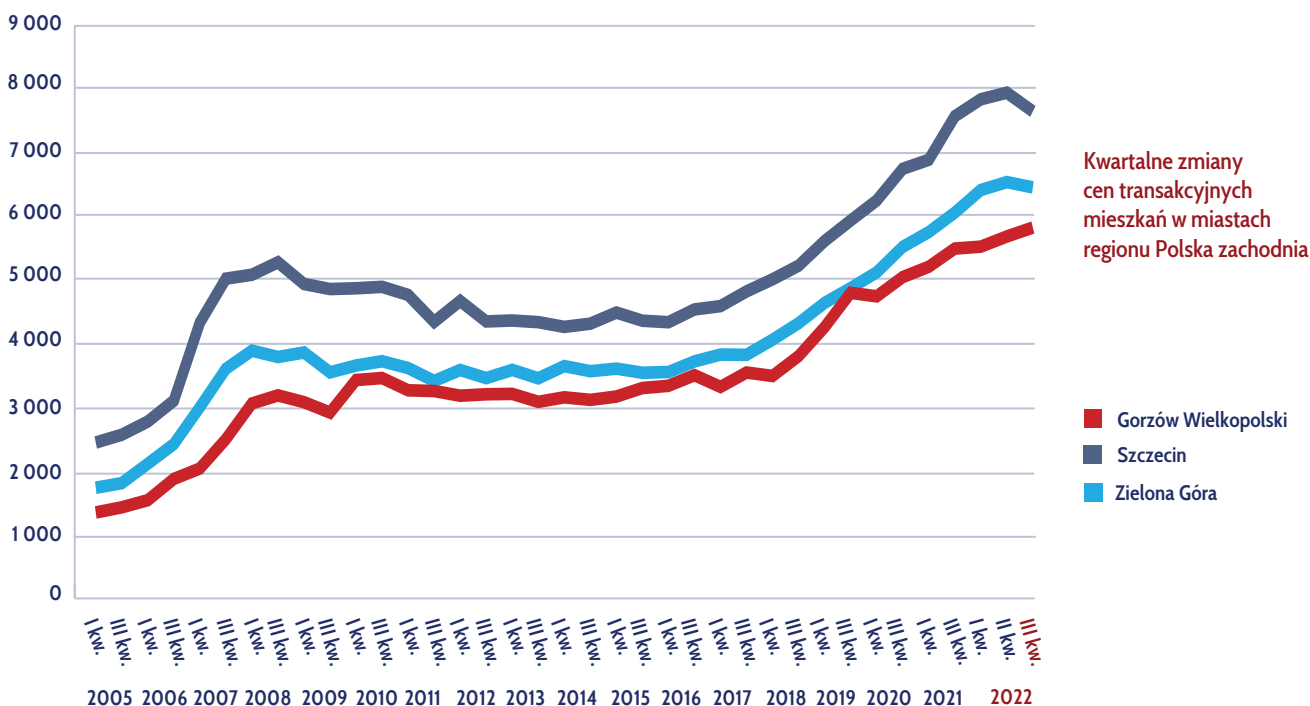
Region – Polska zachodnia

Wśród miast Polski zachodniej najwyższą cenę średnią zanotowano w **Szczecinie**. W III kwartale 2022 roku średnia cena metra kwadratowego mieszkania wynosiła tam przeciętnie **7 478 zł** i była niższa od notowanej kwartał wcześniej o **3,70%**. Również w **Szczecinie** zanotowano

w III kwartale 2022 najwyższą dynamikę średniej ceny (**-3,70%**). Najniższą cenę średnią notowano w **Gorzowie Wielkopolskim** – **5 692 zł**. W ujęciu rocznym najwyższą dynamikę cen zanotowano ponownie w **Zielonej Górze** – wzrost o **6,55%**.

miasto	Cena w III kw. 2022	Zmiana III kw. 2022/ II kw. 2022	Zmiana III kw. 2022/ III kw. 2021
Gorzów Wielkopolski	5 692	2,47%	6,01%
Szczecin	7 478	-3,70%	1,01%
Zielona Góra	6 311	-1,27%	6,55%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

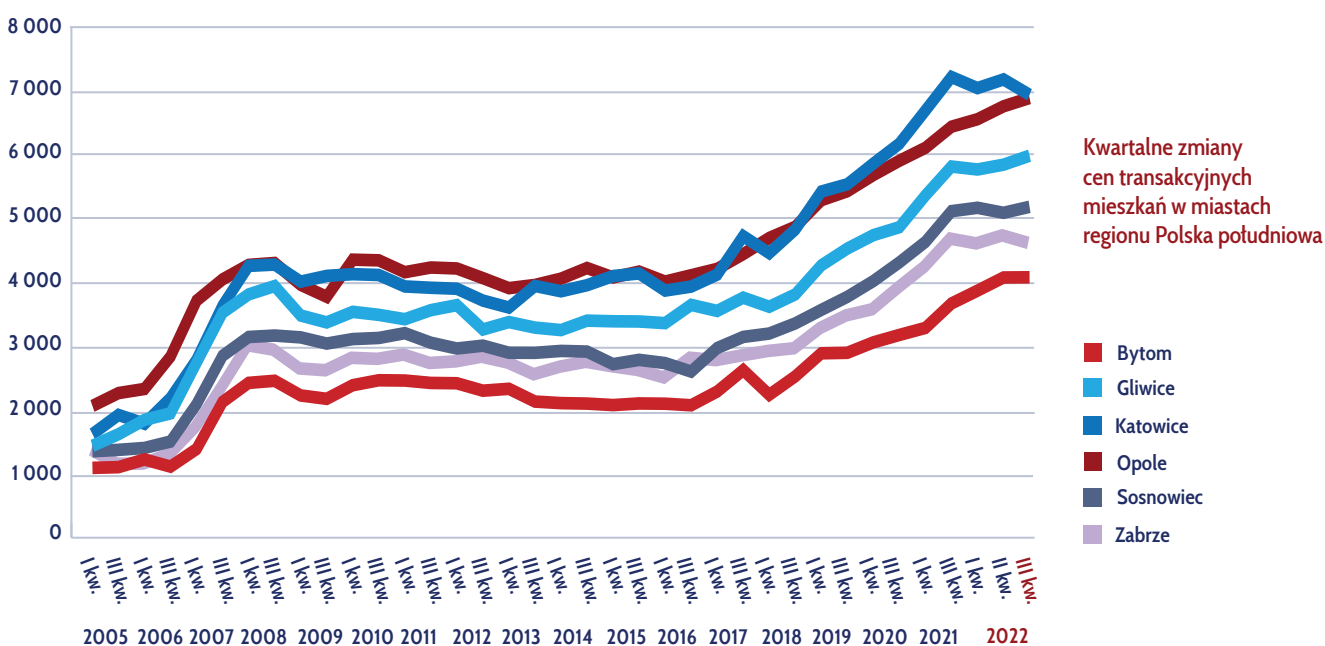
Region – Polska południowa

Najdroższym miastem regionu pozostają **Katowice**. Średnia cena metra kwadratowego mieszkania w III kwartale 2022 roku wynosiła tam **6 801 zł** i była niższa od notowanej kwartał wcześniej o **3,36%**. Była to najwyższa dynamika zmiany średniej ceny w regionie. Spadek średniej ceny zanotowano również w **Zabrzu** – o **2,49%**.

W pozostałych ośrodkach regionu zanotowano niewielkie wzrosty średnich cen – od **0,07%** w **Bytomiu** do **2,41%** w **Gliwicach**. W ujęciu rocznym miastem o najwyższej dynamice cen pozostaje **Bytom**, gdzie średnia cena notowana w trzecim kwartale 2022 r. była wyższa o **11,16%** od wartości notowanej rok wcześniej.

miasto	Cena w III kw. 2022	Zmiana III kw. 2022/ II kw. 2022	Zmiana III kw. 2022/ III kw. 2021
Bytom	3 996	0,07%	11,16%
Gliwice	5 866	2,41%	2,94%
Katowice	6 801	-3,36%	-3,86%
Opole	6 752	1,94%	7,00%
Sosnowiec	5 081	1,85%	1,34%
Zabrze	4 551	-2,49%	-1,42%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

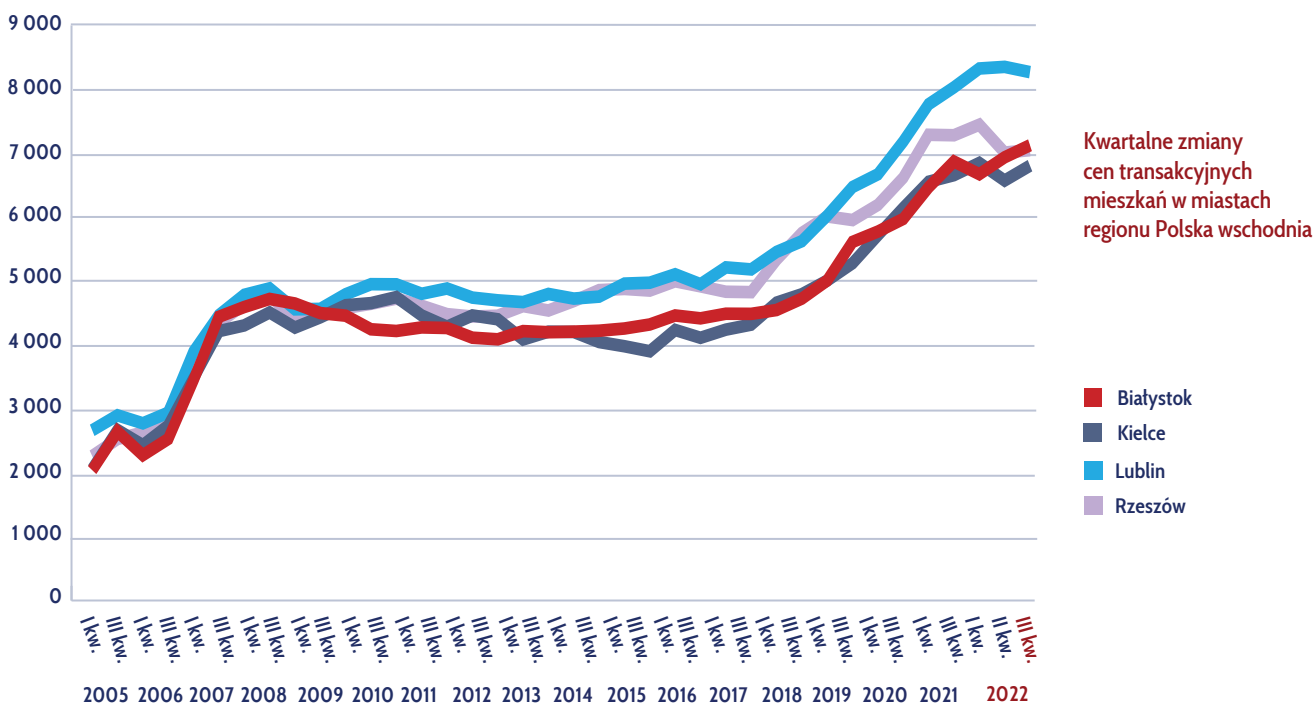
Region – Polska wschodnia

W III kwartale 2022 roku w grupie miast Polski wschodniej najwyższą cenę średnią zanotowano w **Lublinie** – **8 113 zł**. Również w **Lublinie** zanotowano największą dynamikę cen – wzrost o **3,53%** wobec wartości notowanej kwartał wcześniej. Najniższą cenę średnią zanotowano w tym samym

okresie w **Kielcach** – **6 677 zł**. W ujęciu rocznym największą zmianę cen mieszkań zanotowano również w **Białymstoku**, gdzie cena notowana w III kwartale 2022 roku była wyższa o **10,17%** od notowanej rok wcześniej.

miasto	Cena w III kw. 2022	Zmiana III kw. 2022/ II kw. 2022	Zmiana III kw. 2022/ III kw. 2021
Białystok	6 988	2,71%	10,17%
Kielce	6 677	3,53%	3,85%
Lublin	8 113	–0,98%	6,48%
Rzeszów	6 916	0,54%	–3,29%

ŹRÓDŁO: AMRON



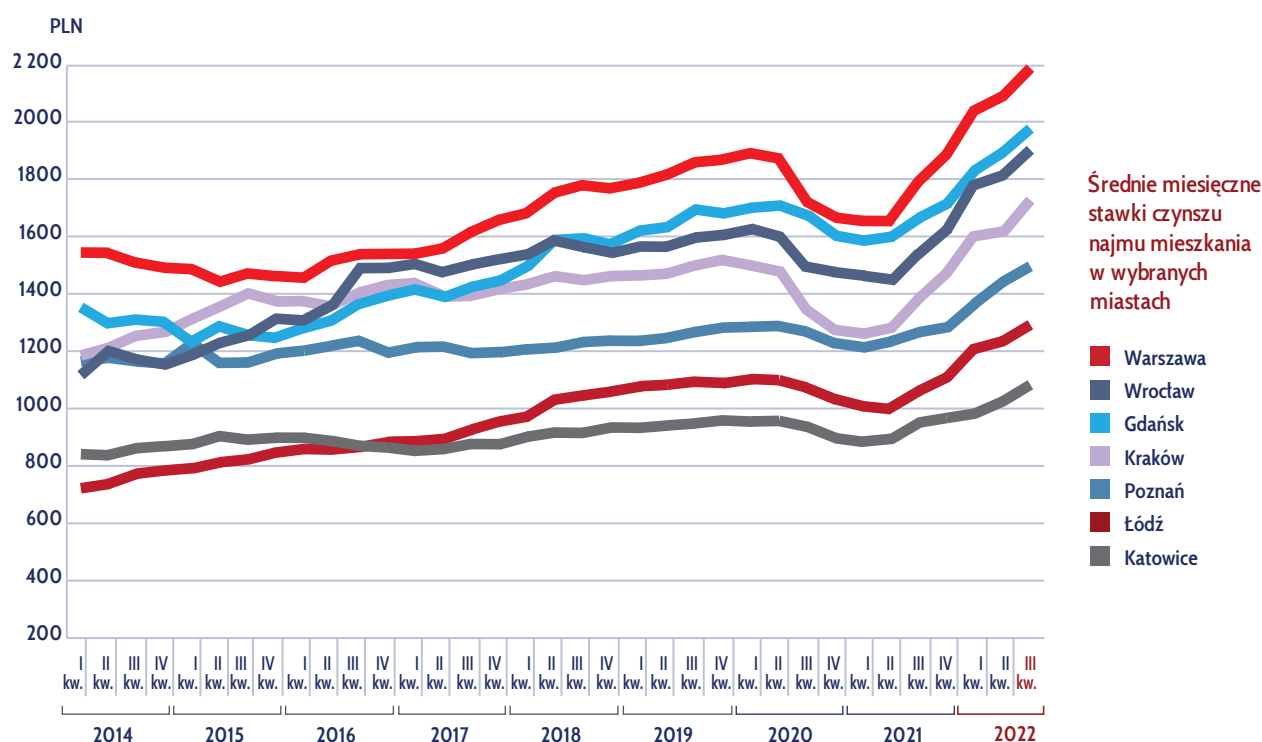
Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

Wywołane rosnącymi stopami procentowymi, wejściem w życie nowej Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego i coraz wyższymi kosztami utrzymania, spadki dostępności cenowej mieszkań i zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców, spowodowały przesunięcie znacznej części popytu z rynku mieszkaniowego na rynek najmu. Obok utrzymującego się podwyższonego popytu na mieszkania do wynajęcia ze strony uchodźców z Ukrainy, był to najważniejszy czynnik wzrostu czynszów najmu mieszkań w III kwartale tego roku.

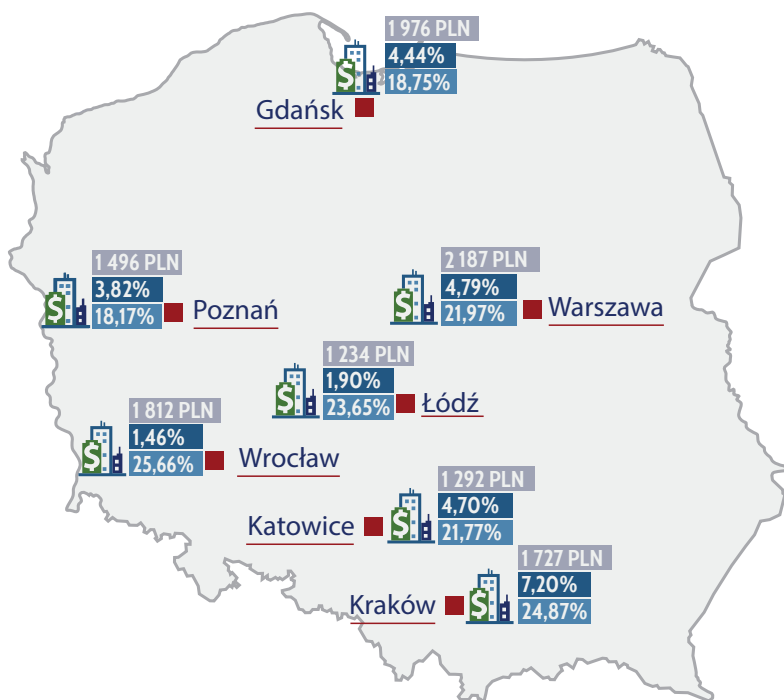
Najwyższy wzrost w stosunku do poziomu czynszu notowanego w poprzednim kwartale

odnotowano w Krakowie – **7,20%** (do **1 727 zł**). Nieco wolniej rosły stawki czynszu w Katowicach – o **5,76%** (**1 083 zł**). W pozostałych badanych miastach wzrosty czynszów były nieco niższe – o **4,97%** we **Wrocławiu** (**1 902 zł**), **4,70%** w **Łodzi** (**1 292 zł**) i **4,44%** w **Gdańsku** (**1 976 zł**). Najniższy wzrost średniej stawki czynszu zanotowano w Poznaniu – **3,82%** (**1 496 zł**).

Średni czynsz najmu mieszkania w Warszawie w III kwartale 2022 roku wyniósł **2 187 zł** i był wyższy od notowanego kwartał wcześniej o **4,79%** (**100 zł**).



ŹRÓDŁO: AMRON



- średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w III kw. 2022 r.
- zmiana III kw. 2022 r./II kw. 2022 r.
- zmiana III kw. 2022 r./III kw. 2021 r.

ŹRÓDŁO: AMRON

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

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

OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2018	1 682	902	1 537	1 495	1 433	1 196	972
II kw. 2018	1 755	917	1 589	1 592	1 462	1 211	1 033
III kw. 2018	1 780	915	1 563	1 594	1 447	1 232	1 046
IV kw. 2018	1 767	934	1 542	1 571	1 462	1 237	1 059
I kw. 2019	1 787	933	1 565	1 620	1 464	1 236	1 078
II kw. 2019	1 816	941	1 564	1 632	1 470	1 246	1 083
III kw. 2019	1 859	948	1 596	1 695	1 499	1 267	1 094
IV kw. 2019	1 868	959	1 604	1 680	1 519	1 282	1 088
I kw. 2020	1 891	955	1 627	1 700	1 499	1 285	1 103
II kw. 2020	1 872	957	1 603	1 709	1 484	1 288	1 099
III kw. 2020	1 714	937	1 492	1 676	1 342	1 268	1 073
IV kw. 2020	1 666	897	1 476	1 603	1 275	1 227	1 033
I kw. 2021	1 654	884	1 463	1 585	1 260	1 212	1 008
II kw. 2021	1 652	892	1 442	1 597	1 278	1 234	998
III kw. 2021	1 793	951	1 541	1 664	1 383	1 266	1 061
IV kw. 2021	1 886	967	1 621	1 712	1 472	1 282	1 107
I kw. 2022	2 042	982	1 786	1 833	1 606	1 365	1 211
II kw. 2022	2 087	1 024	1 812	1 892	1 611	1 441	1 234
III kw. 2022	2 187	1 083	1 902	1 976	1 727	1 496	1 292

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.



WYGLĄDA, ŻE ZAMYKAMY CYKL NA RYNKU
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH,
CHOCIAŻ NIE JEST TO NASZ GŁÓWNY
I JEDYNY PROBLEM W TYM MOMENCIE.

prof. Jacek Łaszek

Szkoła Główna Handlowa

Szok po szoku

Świat nie rozwija się liniowo, po okresach względnego spokoju często następuje kumulacja gwałtownych i wcześniej nieprzewidywalnych procesów i w konsekwencji zmiany, w tym gospodarcze przyspieszają. Wygląda, że zamykamy cykl na rynku nieruchomości mieszkaniowych, chociaż nie jest to nasz główny i jedyny problem w tym momencie. Wskazują na to wstępne odczyty wszystkich stosowanych w takiej sytuacji wskaźników, to jest spadki dostępności kredytu i kredytowej dostępności mieszkania, realne spadki cen sprzedawanych mieszkań deweloperskich, spadek cen ofertowych oraz reakcja dostosowawcza deweloperów (redukcja liczby rozpoczynanych mieszkań). Zamknięcie cyklu jest prawie klasyczne, podreęcznikowe. Małym odstępstwem jest epidemia i związane z nią przyspieszenie popytu mieszkaniowego w reakcji na interwencję monetarną (stopy) i fiskalną (tarcza antycovidowa), aby następnie gwałtownie hamować pod wpływem rosnących stóp (inflacja), zaostrzonych wymogów regulacyjnych (Rekomendacja S) oraz szoku podażowego spowodowanego wojną w Ukrainie. W zasadzie możemy mówić o stagflacyjnym hamowaniu sektora po długotrwałym, 7-letnim boomie budowlanym. Mamy więc wzrost kosztów produkcji i cen (szok podażowy i inflacja), spadek popytu (wzrosty stóp) i w perspektywie dostosowania rynku do niższego poziomu produkcji przy wyższych cenach. Jeżeli nie pojawią się kolejne, zewnętrzne szoki można się spodziewać wyhamowania wzrostu kosztów i cen produkcji budowlanej (spadek popytu budowlanego to spadek cen, szczególnie

realnych) i stabilizacji cen mieszkań, względnie ich niewielkie spadki. Doświadczenie pokazuje, że wyhamowanie będzie dotyczyło cen realnych, ale możliwe będą też pewne korekty cen nominalnych, tam gdzie dysproporcje popytu do podaży są najwyższe. Wpływ wojny na przyspieszenie korekty na rynku nie jest niczym nowym, jest wiele przypadków, gdy zdarzenia polityczne przyspieszały korektę na rynku nieruchomości. Warto pamiętać, że w 2008/2009, gdy mieliśmy boom kredytowy, korekta na polskim rynku też przyszła z zewnątrz (upadek Lehmann Brothers) i ograniczyła dalsze narastanie dysproporcji w sektorze. Podobnie było z wojną koreańską, która zmieniła cykl w USA.

Dobra wiadomość jest taka, że dobrze wykorzystaliśmy okres hossy i zasób mieszkaniowy przekroczył w Polsce 400 mieszkań na 1000 ludności, co znaczy, że nie jesteśmy już światowym biedakiem mieszkaniowym, ale jednak na tle bogatej Europy plasujemy się na końcowych miejscach. Druga dobra wiadomość jest taka, że nie pomimo powszechnej opinii, ceny nie rosną dramatycznie i nie wygenerowaliśmy nadmiernych napięć grożących natychmiastową i głęboką korektą cen nominalnych, co powoduje zawsze kłopoty banków. Sektor deweloperski, zwłaszcza duże firmy, jest dobrze skapitalizowany i doświadczony w zarządzaniu kryzysowym, toteż powinien dać sobie radę z wysoką produkcją w toku – efektu rekordów produkcyjnych. Jednak straty wydają się nieuniknione.

Spadek popytu dotyczy, jak widać (popyt kredytowy, struktura popytu), mieszkań nabywanych

w celach rodzinnych i tutaj do czasu pokonania inflacji i problemów wiele się nie zmieni. W tej sytuacji należałoby więc popierać popyt inwestycyjny, zwłaszcza gospodarstw domowych, gdyż to on będzie podstawą „przeżycia” sektora budowlanego. To się jednak już dzieje, spadek popytu na własność zwiększył popyt na mieszkania na wynajem, dochodzi dodatkowo nowa fala popytu ze strony uchodźców z Ukrainy i czynsze rosną. To wbrew pozorom dobra wiadomość, gdyż inwestycja mieszkaniowa jest nisko marżowa

i w trudnych czasach, jak obecnie, nie tak łatwo znaleźć inwestorów.

No cóż, na czasy łatwych mieszkań musimy jednak poczekać, a tymczasem praktycznie poznajemy cykl mieszkaniowy.

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 3,91 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 Łaszką, 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