

Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych
i cenach transakcyjnych nieruchomości

4 / 2022



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Raport nr 54

Data publikacji: 27 lutego 2023 r.



ROZDZIAŁ 1

- 3 RAPORT
W LICZBACH
- 5 WSTĘP
- 8 ANALIZA OTOCZENIA
RYNKOWEGO

ROZDZIAŁ 2

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

ROZDZIAŁ 3

- 23 SYTUACJA NA RYNKU
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH
- 23 BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE
OGÓŁEM
- 24 WYNIKI DZIAŁALNOŚCI SEKTORA
DEWELOPERSKIEGO
- 25 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE
MIESZKAŃ
- 29 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE
MIESZKAŃ W MNIEJSZYCH MIASTACH
POLSKI
- 33 ŚREDNIE STAWKI CZYNSZU NAJMU
MIESZKAŃ

ROZDZIAŁ 4

- 36 KOMENTARZ EKSPERTA
- 38 SYSTEM ANALIZ I MONITOROWANIA
RYNKU OBROTU
NIERUCHOMOŚCIAMI
- 38 SYSTEM ANALIZ RYNKU
FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

RAPORT W LICZBACH

2022/2021

496,004 mld zł

ogólna kwota zadłużenia
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana
2022/2021

2,98 %

2,366 mln	liczba czynnych umów kredytowych	7,15%	↓
126 315	liczba umów zawartych	50,75%	↓
43,644 mld zł	wartość umów zawartych	49,11%	↓
339 643 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	1,96%	↑
137,53 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	58,85 pkt.	↓
19,55%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	11,04 pkt. proc.	↓
98,25%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,95 pkt. proc.	↓
64,49%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	2,86 pkt. proc.	↓
11 213 zł	średnia cena transakcyjna 1 m ² mieszkania w Warszawie	1,18%	↑
2 226 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	18,03%	↑

RAPORT W LICZBACH

IV KW. 2022/III KW. 2022

496,004 mld zł

ogólna kwota zadłużenia
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana
IV kw. 2022/III kw. 2022

2,82 %

2,366 mln	liczba czynnych umów kredytowych	2,95%	↓
18 932	liczba umów zawartych	10,77%	↓
6,169 mld zł	wartość umów zawartych	11,97%	↓
325 153 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	1,34%	↓
137,53 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	2,07 pkt.	↑
17,10%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	1,42 pkt. proc.	↑
97,76%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,24 pkt. proc.	↑
59,59%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	4,02 pkt. proc.	↓
11 213 zł	średnia cena transakcyjna 1 m ² mieszkania w Warszawie	1,64%	↓
2 226 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	1,78%	↑



ROK 2022 BYŁ DLA SEKTORA KREDYTOWEGO OKRESEM ZJAZDU PO RÓWNI POCHYLEJ, NA KTÓRĄ WSPINAŁ SIĘ OD ROKU 2014. (...) SYMPTOMATYCZNYM SYGNAŁEM ZMIANY TRENDU NA RYNKU KREDYTOWYM BYŁ ZANOTOWANY PO RAZ PIERWSZY OD ROKU 2012 SPADEK ŚREDNIEJ WARTOŚCI NOWO UDZIELONEGO KREDYTU MIESZKANIOWEGO.

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 czwarta edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich. Przez 14 lat systematycznie, co kwartał, dostarczamy Państwu aktualne informacje o akcji kredytowej polskich banków w obszarze finansowania nieruchomości mieszkaniowych oraz o trendach i cenach transakcyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W najnowszej edycji Raportu prezentujemy niezwykle interesujące wyniki nie tylko czwartego kwartału 2022 roku w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów, lecz podsumowujemy zaskakujące wyniki całego roku 2022.

Rok 2022 był dla sektora kredytowego okresem zjazdu po równi pochytej, na którą wspinał się od roku 2014. Fala kolejnych podwyżek podstawowych stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej, zapoczątkowanych jeszcze w październiku 2021 roku, skutkowałą jeszcze wyższymi wzrostami wskaźnika WIBOR, a to przekładało się na coraz droższy kredyt hipoteczny. **W rok 2022 wchodziliśmy ze stopą referencyjną NBP na poziomie 1,75%, a zamykaliśmy go ze stopą referencyjną w wysokości 6,75%.**

Wzrost kosztów utrzymania oraz wysokie oprocentowanie kredytów skutkowały spadkiem dostępności mieszkań. Monitorowany od 14 lat przez Centrum AMRON Indeks Dostępności Mieszkania M3 spadł z utrzymującego się przez ostatnich 5 lat poziomu powyżej 200 pkt. do poziomu zbliżonego do notowanego w roku 2012.

Symptomatycznym sygnałem zmiany trendu na rynku kredytowym był **zanotowany po raz pierwszy od roku 2012 spadek średniej wartości nowo udzielonego kredytu mieszkaniowego, z rekordowego poziomu 353 tys. złotych na koniec I kwartału 2022 roku do 325 tys. zł na koniec roku 2022.**

Liczba kredytów mieszkaniowych udzielonych w IV kwartale 2022 roku wyniosła **18 932** sztuki, a więc o **10,77%** mniej w porównaniu do poprzedniego kwartału, a ich wartość wyniosła **6,2 mld zł**, czyli o **11,97%** mniej niż w III kwartale ubiegłego roku. W całym 2022 roku banki udzieliły **126 tys.** nowych kredytów mieszkaniowych, co oznacza spadek o **50,75%** w stosunku do wyników rekordowego roku 2021. W ujęciu wartościowym wynik **43,6 mld zł** osiągnięty w 2022 roku był niższy o **49,11%** niż przed rokiem.

Od początku roku 2022 obserwowany był nie tylko systematyczny spadek wolumenu nowej akcji kredytowej, ale również systematyczny – z kwartału na kwartał – spadek liczby i wartości portfela czynnych umów kredytowych. Liczba nowo udzielonych kredytów, jak i ich wartość w kolejnych kwartałach była każdorazowo niższa od liczby i wartości kredytów spłaconych w tym samym okresie. Rosnące odsetki kredytowe skłaniają bowiem coraz liczniejszą grupę kredytobiorców do wcześniejszej, przynajmniej częściowej spłaty zaciągniętych kredytów. **Liczba czynnych umów kredytu mieszkaniowego zmalała w ciągu minionego roku o ponad 182 tys. kredytów, do poziomu**

2 366 tys. sztuk, a wartość portfela hipotecznego zmalała o 15,2 mld złotych, do kwoty 496 mld zł.

Na tym tle wyniki sektora mieszkaniowego wyglądają bardzo dobrze. **W 2022 roku oddano do użytkowania 238,6 tys. mieszkań i domów**, a więc o kilka tysięcy więcej niż w rekordowym roku 2021. To najlepszy wynik od roku 1979. Trudno jednak świętować to osiągnięcie, jeśli w tym samym czasie sektor budownictwa mieszkaniowego dotknęło najpoważniejsze hamowanie koniunktury od kilkunastu lat. **Deweloperzy sprzedali w 2022 r. o 38% mniej mieszkań niż rok wcześniej**, a pod względem liczby transakcji wrócili do poziomu z lat 2013–2014. Ograniczony dostęp do kredytów, spadek sprzedaży mieszkań i skokowy wzrost kosztów budowy spowodowały, że liczba rozpoczynanych inwestycji oraz wydawanych pozwoleń na budowę wyraźnie spadła. Jego efektem jest **spadek liczby rozpoczynanych inwestycji o ponad 30%. W 2022 roku zaczęto budować aż o 77 tysięcy mniej mieszkań niż rok wcześniej**. Tych mieszkań zacznie nam brakować za dwa czy trzy lata, gdy wzrośnie akcja kredytowa i obudowany zostanie popyt na mieszkania.

Wobec spadku liczby transakcji i drastycznego ograniczenia liczby udzielanych kredytów hipotecznych, rok 2022 upłynął pod hamowania wzrostu cen transakcyjnych, który na koniec roku sięgał średnio dla największych aglomeracji około 3%. Najwyższy wzrost cen odnotowano we Wrocławiu na poziomie 6,8%. Ostatecznie ceny wyhamowały i znalazły się, jak określa to Prezes NBP, „na płaskowyzu” i mogą tu pozostać przez najbliższe dwa lata, co przy wysokiej inflacji oznaczać będzie de facto realny spadek cen mieszkań.

Spadek dostępności cenowej mieszkań i spadek 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 istotnego wzrostu czynszów najmu mieszkań w roku 2022. Lecz i na tym rynku wzrost stawek czynszu pod koniec roku wyhamował, choć w skali roku wzrosty miały nadal wymiar dwucyfrowy. W ujęciu rocznym najwyższą dynamikę czynszu odnotowano w Krakowie, w wysokości 19,16%.

Analizując podejmowane w minionych dwóch – trzech latach kolejne decyzje polityczne

w odniesieniu do sektora bankowego oraz postanowienia sądów rozstrzygających spory pomiędzy bankami i kredytobiorcami można stwierdzić, że **mieszkaniowy kredyt hipoteczny stał się instrumentem wysokiego ryzyka... politycznego**. Największym zagrożeniem dla sektora bankowego jest nieograniczone, jak pokazują ostatnie wydarzenia, ryzyko zakwestionowania przez kredytobiorców, przy aplauzie polityków, dowolnego postanowienia umów kredytowych podpisanych czasem przed kilkunastu laty i dotychczas obsługiwanych.

Pojawiają się jednak na tym ciemnym obrazie pewne jaśniejsze punkty. Wskutek wystąpień Polskiego Związku Firm Deweloperskich, Związku Firm Doradztwa Finansowego oraz Związku Banków Polskich, Komisja Nadzoru Finansowego częściowo wycofała się z rygorystycznie wprowadzonego w kwietniu 2022 roku buforu bezpieczeństwa. Kredytobiorcy wiążą też nadzieje na niższą cenę kredytu w związku z zamianą wskaźnika WIBOR na WIRON. To może przełożyć się na **wynik ok. 85–90 tys. kredytów o wartości ok. 30 mld zł 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.

Weszliśmy w roku wyborczy, więc już pojawiają się rządowe prezenty mające pomagać w dojściu do własnego mieszkania. **„Bezpieczny Kredyt 2%” zapowiada się być bardzo atrakcyjnym rozwiązaniem**. Pytanie tylko, ile osób finalnie z niego skorzysta? Zwłaszcza, że będzie to najkosztowniejszy jednostkowo (w przeliczeniu na beneficjenta) instrument wsparcia mieszkaniowego w historii. A jak pokazują doświadczenia z innymi rządowymi instrumentami wsparcia, grono beneficjentów może okazać się bardzo ograniczone. Przypomnę, że oceniając przed rokiem skuteczność pomysłów rządowych zawartych w Polskim Ładzie szacowałem, że w roku 2022 po **kredyt mieszkaniowy bez wkładu własnego** może sięgnąć maksymalnie 1 000 kredytobiorców. Realia okazały się bardziej brutalne – z tego kredytu **skorzystało zaledwie 329 kredytobiorców**. Sceptycznie oceniałem również atrakcyjność oferty budowy domów do 70 mkw. bez pozwolenia. Według danych Ministerstwa Rozwoju i Technologii, do grudnia 2022 roku **w całym kraju zgłoszono budowę 1 058 domów do 70 mkw.**

O braku spójności podejścia do problemu mieszkaniowego w naszym kraju i niezrozumienia

mechanizmów działających na tym rynku świadczy najnowszy pomysł rządu ogłoszony pod hasłem zapobiegania spekulacyjnym zakupom mieszkań. **Zakup kolejnego (dyskusja jeszcze trwa, którego) mieszkania na wynajem ma być „karany” dodatkowym, wyższym podatkiem PCC.** Tak jakbyśmy mieli z jednej strony nadmiar na rynku mieszkań na wynajem, a z drugiej strony po mieszkania od deweloperów ustawiały się kolejki rodzin.

Czy na rynku kredytów hipotecznych najgorsze już za nami? Jeśli kontynuowany będzie wzrost wynagrodzeń i sprawdzą się prognozy taniejących kredytów, możemy zaobserwować stopniowe odbudowywanie się zdolności kredytowej Polaków. Pamiętajmy o skali wciąż niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych naszych rodaków i dodatkowym popycie na mieszkania generowanym przez naszych gości z Ukrainy. Wysoki deficyt mieszkań oznacza, że nowe lokale będą znajdować nabywców, gdy tylko poprawi się ich dostępność. Czekamy na napływ środków europejskich m.in. z funduszu odbudowy, które zapewnią poczucie stabilności zatrudnienia, co jest kluczowe dla podejmowania przez konsumentów decyzji o dużych wydatkach czy zaciąganiu długoterminowych zobowiązań.

Budownictwo mieszkaniowe może i powinno być wykorzystane, wzorem innych krajów, jako jedno z najbardziej efektywnych kół zamachowych gospodarki. W interesie państwa powinno więc leżeć wspieranie zarówno popytu, jak również podaży na rynku mieszkaniowym. Zdecydowanie stać nas na wyższą niż dotychczas skalę wydatków budżetowych na ten cel. To się nam wszystkim po prostu opłaca. Najnowsze analizy wykazują, że **z ceny płaconej deweloperowi przy zakupie mieszkania na rynku pierwotnym, aż 37% trafia do budżetu państwa w postaci równego rodzaju opłat i podatków!** Mamy dziś niepowtarzalną okazję uporządkowania rynku kredytowania hipotecznego

i przekonania kredytobiorców do kredytów o stałej stopie, jak również mamy warunki sprzyjające uruchomieniu kredytu kontraktowego o stałej stopie w formule kas budowlanych, czy wreszcie na ostateczne udrożnienie kulejącego od 25 lat procesu emisji i obrotu listami zastawnymi. Sprawdzonych sposobów i mechanizmów na rozpędzenie tego koła zamachowego gospodarki, jakim może i powinno być budownictwo mieszkaniowe, jest wiele. Wystarczyłoby, żeby osobom odpowiedzialnym za Polskę chciało się chcieć je wdrożyć.

Związek Banków Polskich od lat niezmiennie rekomenduje realizację w Polsce rozwiązań i instrumentów finansowych zapewniających w sąsiednich krajach nieporównywalnie efektywniejsze zabezpieczanie potrzeb mieszkaniowych obywateli. Potrzebujemy rozwiązań systemowych, efektywnych, powszechnych i wieloletnich. O takich rozwiązaniach przedstawiciele sektora bankowego, deweloperskiego, ubezpieczeniowego i akademickiego będą dyskutować na XIX Kongresie Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych, który odbędzie się w dniach 8-9 marca 2023 roku w Hotelu Holiday Inn w Józefowie pod Warszawą. Zapraszam do udziału w Kongresie oraz do śledzenia relacji z tego wydarzenia, które publikowane będą na portalu finansowym Bank.pl.

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

dr Jacek Furga

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

ANALIZA OTOCZENIA RYNKOWEGO

Po dynamicznych zmianach notowanych w poprzednich kwartałach, czwarty kwartał 2022 roku przyniósł pewne symptomy stabilizacji, zarówno na rynku kredytów hipotecznych, jak i rynku mieszkaniowym. Co prawda nadal notowane były spadki liczby i wartości udzielanych kredytów mieszkaniowych, jednak dynamika tych spadków była wyraźnie niższa niż w poprzednich okresach. Spowolniły przy tym nie tylko zmiany samej skali akcji kredytowej, ale również zmiany strukturalne rynku kredytowego.

Po kilku kwartałach dynamicznych zmian, w sytuacji obniżonego zarówno popytu, jak i podaży (niższa liczba ofert na rynku pierwotnym oraz wtórnym), rynek mieszkaniowy powoli osiąga stan równowagi. Należy jednak przy tym podkreślić, że równowaga ta oznacza nie tylko stabilizację cen (na poziomie osiągniętym na przełomie 2021 i 2022 roku), ale również spadek liczby zawieranych transakcji. IV kwartał 2022 roku przyniósł również wyraźne spowolnienie wzrostów stawek czynszów najmu mieszkań w największych miastach Polski. W sytuacji znaczącego wzrostu kosztów utrzymania i jednocześnie wyraźnego spadku realnych wynagrodzeń wydaje się, że najemcy przestali akceptować obecne, wysokie stawki czynszów.

Na stabilnym, niskim poziomie utrzymuje się również aktywność inwestorów, zarówno deweloperów, jak i inwestorów indywidualnych. Liczba uzyskiwanych pozwoleń na budowę i rozpoczynanych budów zbliżona była w IV kwartale 2022 roku do poziomu notowanego w „pandemicznym” roku 2020.

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

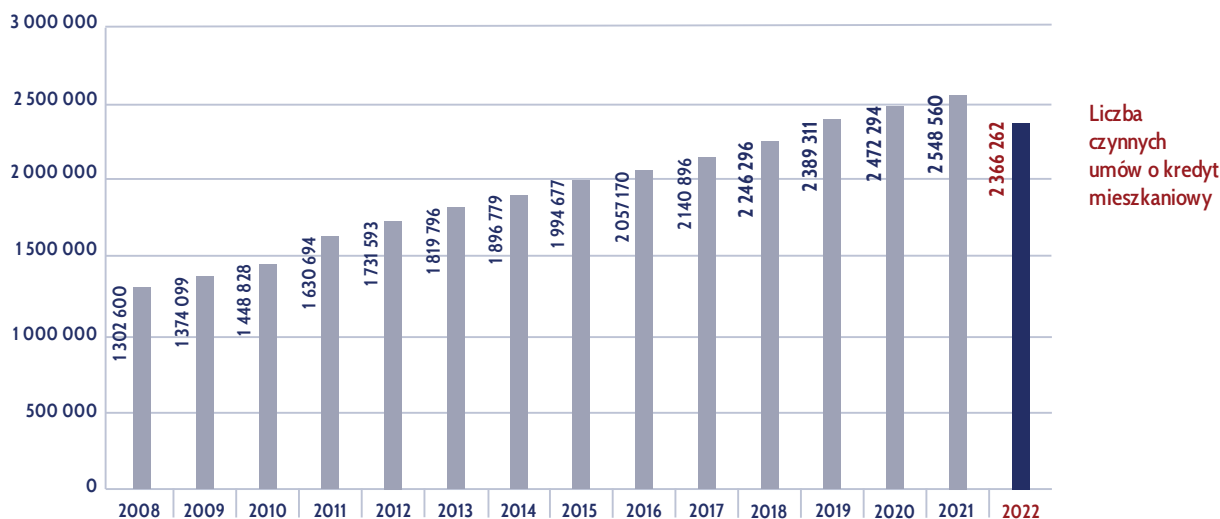
- utrzymujący się wysoki poziom inflacji – w grudniu 2022 r. wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS wyniósł 16,6% w odniesieniu do analogicznego okresu roku poprzedniego (w poprzednim kwartale było to 17,2%);
- utrzymanie przez Radę Polityki Pieniężnej stóp procentowych na poziomie 6,75%, wyznaczonym 9 września 2022 r. – pomimo rosnącej inflacji;
- utrzymujący się niski poziom bezrobocia – na koniec grudnia 2022 roku stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 5,2%, a więc nieznacznie wzrosła (o 0,1 p.p.) w stosunku do końca poprzedniego kwartału;
- utrzymujący się niski poziom optymizmu konsumenckiego, widoczny w notowaniach BWUK (wskaźnik ufności konsumenckiej notowany przez GUS);
- utrzymujący się niski poziom aktywności sektora deweloperskiego;
- dalszy wzrost cen materiałów budowlanych, wyższy średnio o 20% w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Wzrost cen ponownie odnotowano we wszystkich 20 grupach towarowych (dane PSB Handel S.A.).

SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Czynne kredyty mieszkaniowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce wyniosła **2 366 262** sztuk. Oznacza to spadek

o **2,95%** w IV kwartale 2022 roku, czyli nominalnie o **71 875** kredytów w porównaniu do stanu na koniec poprzedniego kwartału. W stosunku do liczby czynnych kredytów notowanej w końcu 2021 roku oznacza to spadek o **182 298** umów (**7,15%**).

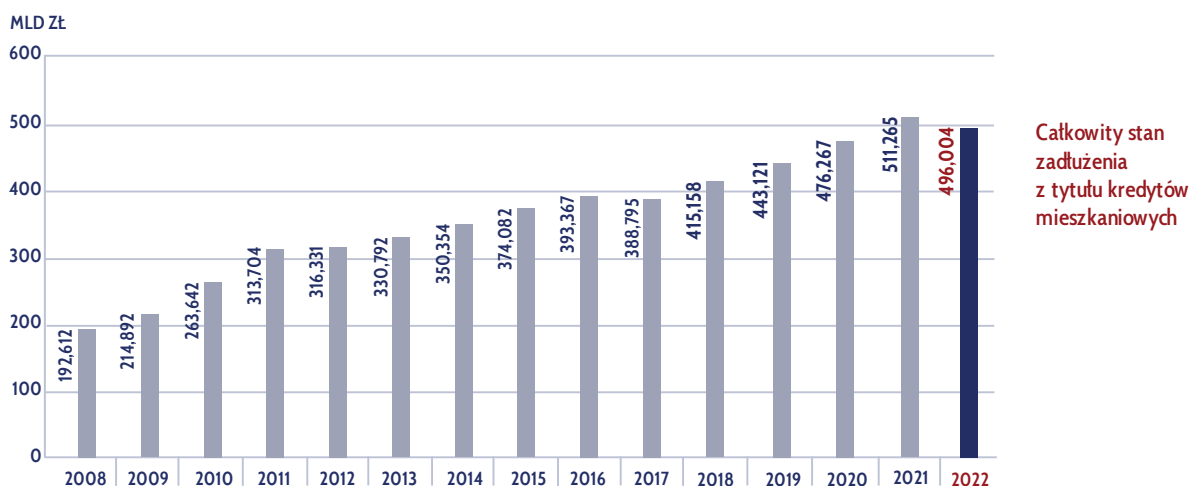


ŹRÓDŁO: SARFIN

Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych według stanu na koniec IV kwartału 2022 roku wyniósł **496,004 mld zł** wobec 510,381 mld zł na koniec kwartału

poprzedniego. W okresie od października do grudnia ubiegłego roku zarejestrowano spadek łącznej wartości aktywnych kredytów hipotecznych przeznaczonych na cele mieszkaniowe o **2,82%**, czyli o **14,376 mld zł**. W porównaniu do wartości notowanej na koniec roku 2021 oznacza to spadek o 15,261 mld złotych (2,98%).



ŹRÓDŁO: SARFIN

Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

Liczba kredytów mieszkaniowych udzielonych w IV kwartale 2022 roku wyniosła **18 932**, a więc o **10,77%** mniej w porównaniu do poprzedniego kwartału (nominalnie mniej o **2 286 kredytów**). Wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła **6,169 mld zł**, co oznacza spadek o **839 mln zł**, czyli **11,97%** w odniesieniu do III kwartału ubiegłego roku.

W porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku, w IV kwartale 2022 roku podpisano o **44 986** (czyli o **70,38%**) mniej

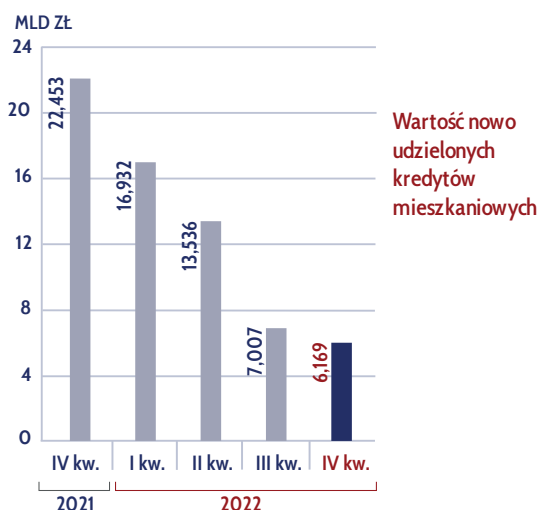
umów kredytowych, a ich wartość była niższa o **16,284 mld zł (72,53%)**.

W całym 2022 roku banki udzieliły **126 315** nowych kredytów mieszkaniowych. W proporcji do wyników osiągniętych przez sektor rok wcześniej był to wynik niższy o 130 141 kredyty (**spadek o 50,75%**). W ujęciu wartościowym wynik osiągnięty w 2022 roku był niższy o 42,117 mld złotych od sumy kredytów udzielonych przez banki w 2021 roku (**spadek o 49,11%**).

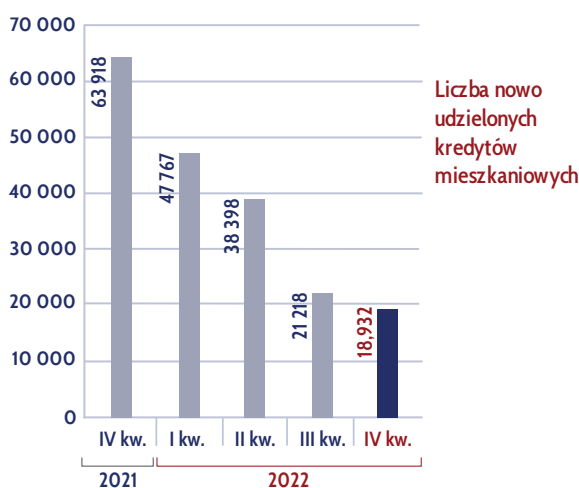
OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
IV kw. 2021	22,453	3,34% ↘	63 918	6,49% ↘
I kw. 2022	16,932	24,59% ↘	47 767	25,27% ↘
II kw. 2022	13,536	20,06% ↘	38 398	19,61% ↘
III kw. 2022	7,007	48,23% ↘	21 218	44,74% ↘
IV kw. 2022	6,169	11,97% ↘	18 932	10,77% ↘

Wartość i liczba
nowo udzielonych
kredytów
mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN

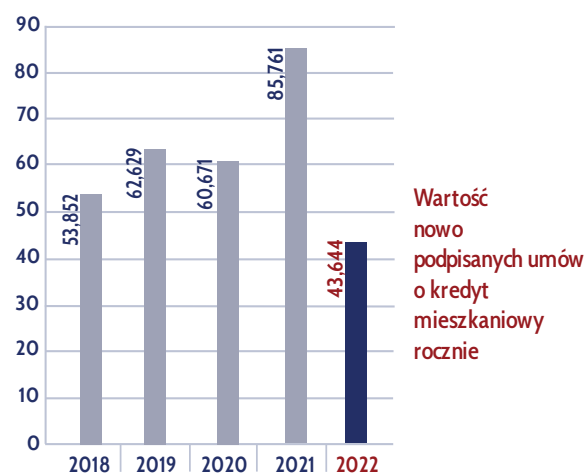


ŹRÓDŁO: SARFIN

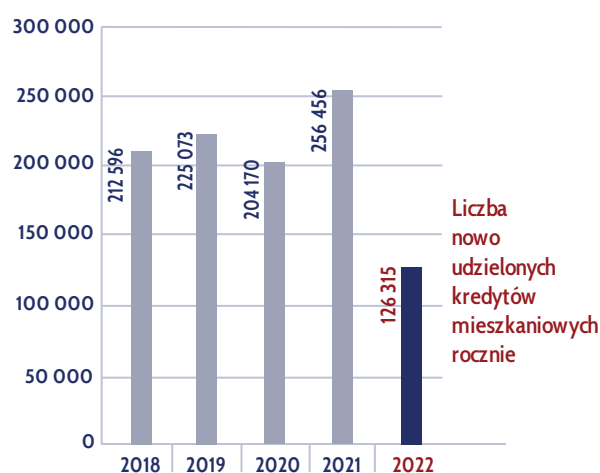


ŹRÓDŁO: SARFIN

MLD ZŁ



ŹRÓDŁO: SARFIN

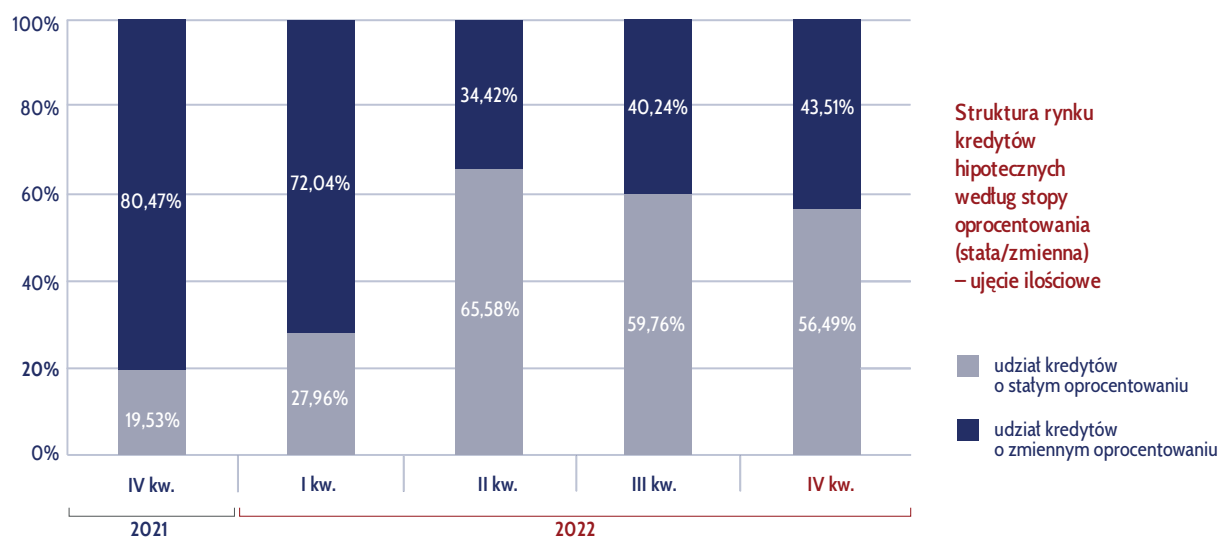


ŹRÓDŁO: SARFIN

Kredyty o stałej stopie procentowej

Liczba kredytów z okresowo stałą stopą procentową, udzielonych w czwartym kwartale 2022 r. wyniosła **19 765**. Liczba ta obejmuje zarówno umowy nowo podpisane, jak i aneksowane. Udział kredytów, w przypadku których oprocentowanie zostało zmienione ze zmiennego na okresowo stałe na mocy aneksu podpisanego w IV kwartale ubiegłego roku wyniósł **39,35%**, a zatem o **11,08 p.p.** mniej niż w poprzednim kwartale.

Liczba nowo udzielonych kredytów o okresowo stałym oprocentowaniu wyniosła **11 987**, a więc o **5,46%** mniej w porównaniu z wynikiem notowanym w poprzednim kwartale. W ujęciu ilościowym stanowiło to **63,32%** łącznej sprzedaży kredytów hipotecznych w IV kwartale 2022 r.



ŹRÓDŁO: ZBP

Waluta kredytu

W IV kwartale 2022 odnotowano niewielkie zmiany w strukturze walutowej wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych. Złotowe kredyty mieszkaniowe stanowiły **97,76%** wartości wszystkich nowo udzielonych kredytów hipotecznych, czyli mniej o **0,24 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim w portfolio nowych kredytów pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału i wyniósł zaledwie **0,01%**. Udział kredytów denominowanych w euro spadł do **2,11%**,

czyli o **0,22 p.p.** w porównaniu do ubiegłego kwartału, a udział kredytów udzielonych w innych obcych walutach wyniósł **0,12%**, czyli mniej o **0,02 p.p.**

W porównaniu do IV kwartału 2021 roku udział nowo udzielonych kredytów w złotówkach spadł o **1,39 p.p.** Odsetek kredytów mieszkaniowych w euro wzrósł o **1,36 p.p.**, udział kredytów denominowanych w pozostałych walutach obcych – o **0,04 p.p.**, natomiast udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim nie zmienił się.

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
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%
IV kw. 2022	97,76%	0,01%	2,11%	0,12%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów

ŹRÓDŁO: SARFIN

W całym 2022 roku kredyty udzielone w złotówkach stanowiły **98,25%** wszystkich nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych, czyli o **0,95 p.p.** mniej w porównaniu do poprzedniego roku. Udział kredytów denominowanych w walutach obcych wyniósł **1,75%**, w tym **1,63%** to kredyty udzielone

w euro (o 0,94 p.p. mniej niż przed rokiem), **0,01%** to kredyty we franku szwajcarskim (tyle samo co w roku 2021 i latach poprzednich), a kredyty w innych obcych walutach stanowiły **0,11%** (tyle samo co w roku 2021).

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
2018	98,36%	0,01%	1,12%	0,52%
2019	98,49%	0,01%	1,03%	0,47%
2020	98,79%	0,01%	0,90%	0,30%
2021	99,20%	0,01%	0,68%	0,11%
2022	98,25	0,01%	1,63%	0,11%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów rocznie

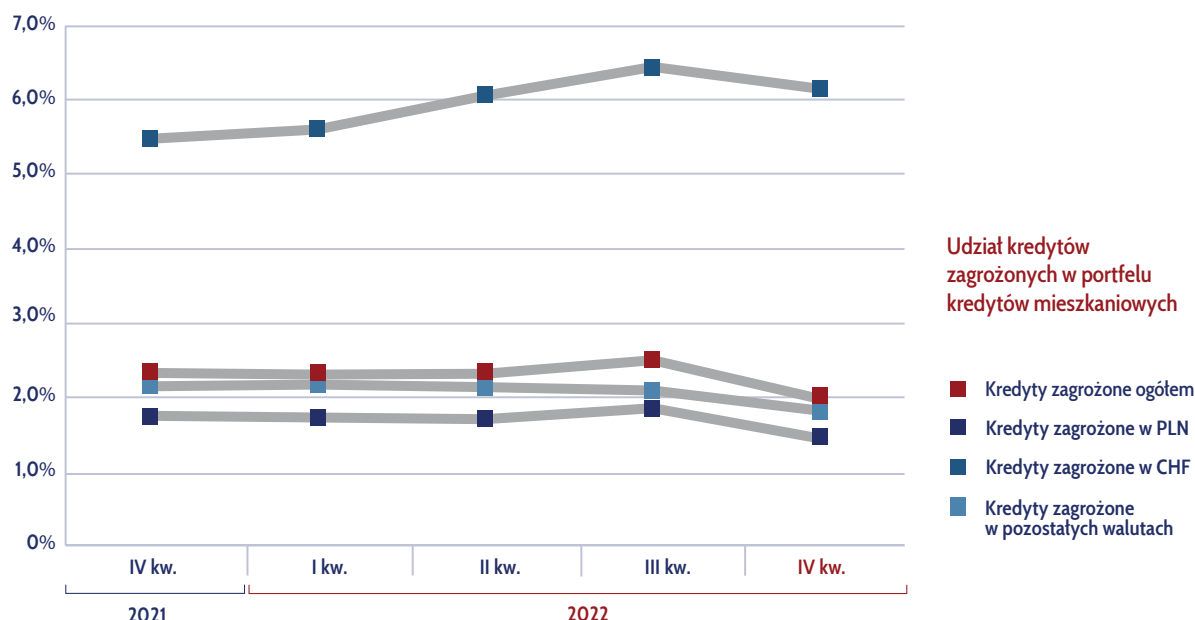
ŹRÓDŁO: SARFIN

Jakość portfela kredytowego

IV kwartał 2022 przyniósł nieznaczne zmiany w strukturze jakości portfela kredytów hipotecznych. Udział kredytów zagrożonych w portfolio kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł **2,04%**, co oznaczało spadek o **0,46 p.p.** w stosunku do poziomu notowanego w poprzednim kwartale. Złotowe kredyty mieszkaniowe z zaległościami w spłacie na koniec grudnia ub. roku stanowiły **1,48%** portfela kredytów złotówkowych, co oznaczało spadek o **0,36 p.p.** Odsetek zagrożonych kredytów we franku szwajcarskim wyniósł **6,11%**

portfela (mniej o **0,26 p.p.**). Spadł również udział kredytów zagrożonych w pozostałych walutach – na koniec IV kwartału 2022 r. wyniósł on **1,84%** (mniej o **0,24 p.p.**).

W porównaniu do IV kwartału 2021 roku, o **0,31 p.p.** zmniejszył się udział zagrożonych kredytów mieszkaniowych ogółem. Udział złotych kredytów z zaległościami w spłacie spadł o **0,27 p.p.**, a udział kredytów nieregularnych w pozostałych walutach obcych spadł o **0,29 p.p.** O **0,59 p.p.** wzrósł jedynie udział kredytów zagrożonych we franku szwajcarskim.



ŹRÓDŁO: NBP

OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
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%
IV kw. 2022	2,04%	1,48%	6,11%	1,84%

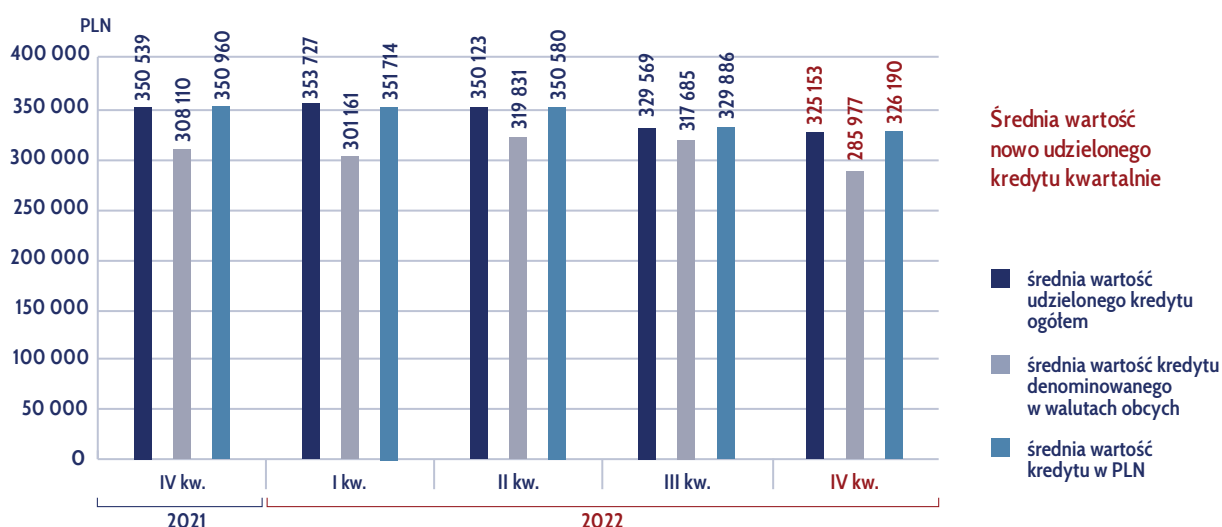
Udział kredytów zagrożonych w portfolio kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: NBP

Średnia wartość kredytu

Średnia wartość kredytu mieszkaniowego ogółem w IV kwartale 2022 roku osiągnęła poziom **325 153 zł**, czyli mniej o **4 416 zł (1,34%)** w porównaniu z poprzednim kwartałem. W tym samym okresie przeciętna wartość kredytu walutowego spadła o **31 708 zł**, czyli **9,98%** i wyniosła **285 977 zł**, natomiast średnia kwota kredytu mieszkaniowego udzielonego w złotych wyniosła **326 190 zł**, co oznaczało spadek o **3 696 zł (1,12%)** w stosunku do wartości zanotowanej w poprzednim kwartale.

W odniesieniu do IV kwartału 2021 roku, przeciętna wartość nowych kredytów mieszkaniowych udzielonych w rodzimej walucie była niższa o **7,06%** (nominalnie o **24 769 zł**), a średnia wartość kredytów denominowanych w obcych walutach – o **7,18%** (czyli **22 133 zł**). Średnia wartość kredytu hipotecznego ogółem udzielonego w badanym kwartale była niższa od notowanej rok wcześniej o **7,24%**, czyli nominalnie o **25 387 zł**.



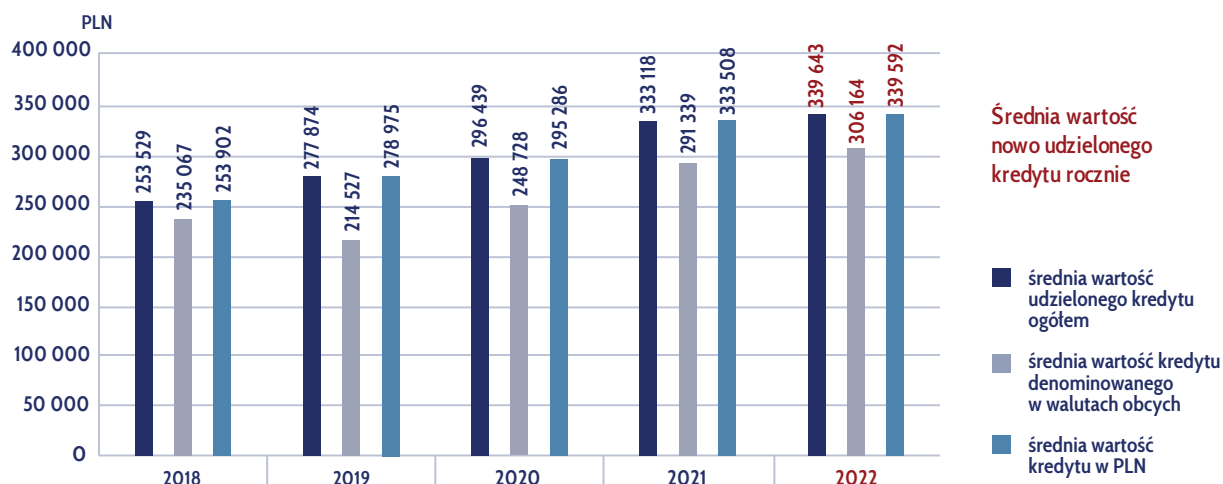
ŹRÓDŁO: SARFIN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
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
IV kw. 2022	325 153	285 977	326 190

ŹRÓDŁO: SARFIN

Przeciętna wartość nowego kredytu złotówkowego w całym roku 2022 była wyższa od notowanej rok wcześniej o **1,82%** (nominalnie o **6 085 zł**), natomiast kredytu w obcych walutach

o **5,09%** (**14 825 zł**). Tym samym przeciętna wartość wszystkich kredytów mieszkaniowych udzielonych wzrosła w 2022 roku o **1,96%**, czyli o **6 524 zł** i wyniosła **339 643 zł**.



ŹRÓDŁO: SARFIN

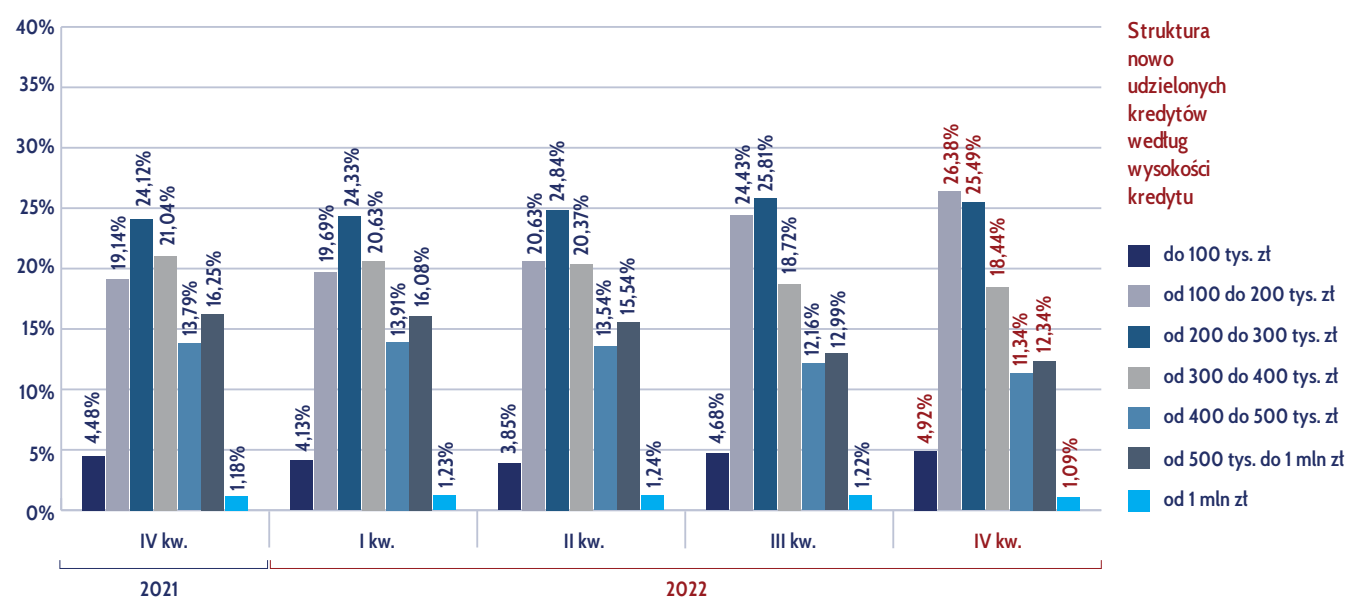
OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
2018	253 529	235 067	253 902
2019	277 874	214 527	278 975
2020	296 439	248 728	295 286
2021	333 118	291 339	333 508
2022	339 643	306 164	339 592

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wysokości kredytu

W IV kwartale 2022 roku największą zmianę w strukturze nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych ze względu na wartość zanotowano w kategorii od 100 do 200 tys. zł. Udział kredytów tej wysokości wzrósł w porównaniu do wysokości notowanej w poprzednim kwartale o **1,95 p.p.** Wzrost zanotowano również w przypadku udziału w rynku kredytów o wartości do 100 tys. zł – o **0,24 p.p.** Udziały pozostałych kategorii kredytów spadły, przy czym najgłębszy spadek zanotowano w przypadku kredytów o wartości od 400 do 500 tys. zł – o **0,81 p.p.**

W porównaniu do IV kwartału 2021 roku spadł udział kredytów o wartościach powyżej 300 tys. zł. Najgłębszy spadek zanotowano przy tym w kategorii kredytów o wartościach z przedziału od 500 tys. do 1 miliona zł – o **3,91 p.p.** Wzrosty wysokości udziałów w rynku zarejestrowano w kategoriach kredytów o wartościach do 300 tys. zł. Najwyższą zanotowaną zmianą był wzrost udziału kredytów o wartościach między 100 i 200 tys. zł do wysokości **26,38%**, a więc o **7,24 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

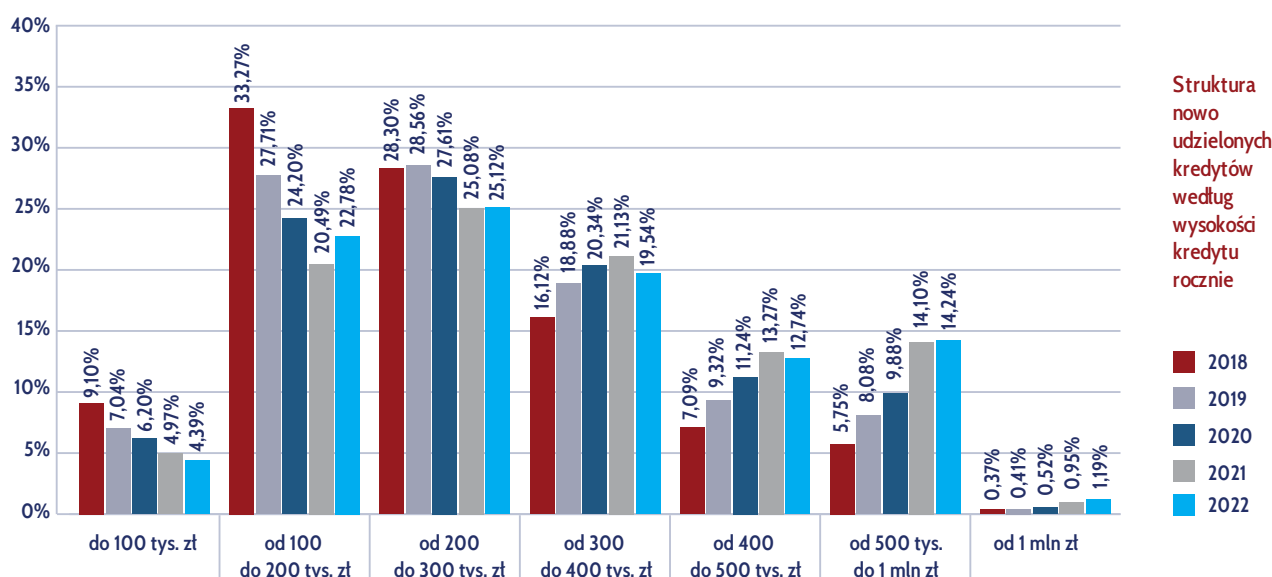
	IV kw. 2021	I kw. 2022	II kw. 2022	III kw. 2022	IV kw. 2022
do 100 tys. zł	4,48%	4,13%	3,85%	4,68%	4,92%
od 100 do 200 tys. zł	19,14%	19,69%	20,63%	24,43%	26,38%
od 200 do 300 tys. zł	24,12%	24,33%	24,84%	25,81%	25,49%
od 300 do 400 tys. zł	21,04%	20,63%	20,37%	18,72%	18,44%
od 400 do 500 tys. zł	13,79%	13,91%	13,54%	12,16%	11,34%
od 500 tys. do 1 mln zł	16,25%	16,08%	15,54%	12,99%	12,34%
od 1 mln zł	1,18%	1,23%	1,24%	1,22%	1,09%

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

ŹRÓDŁO: SARFIN

W ujęciu rocznym (2022/2021) wyraźnie widoczne jest zarówno wyhamowanie spadkowego trendu popularności kredytów o niższych wartościach, jak i spowolnienie dynamiki zmian struktury rynku. Najwyższy wzrost udziału w rynku kredytowym, o **2,29 p.p.**, odnotowano w przypadku kredytów o wartościach między 100 i 200 tys. zł

(do **22,78%**). Spadł natomiast udział kredytów o wartościach od 100 do 200 tys. zł (o **0,58 p.p.** do **4,39%**), od 300 do 400 tys. zł (o **1,59 p.p.** do **19,54%**) oraz tych z przedziału między 400 i 500 tys. zł (o **0,54 p.p.** do **12,74%**). Zmiany wysokości udziałów pozostałych kategorii kredytów nie przekroczyły poziomu 0,25 p.p.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	2018	2019	2020	2021	2022
do 100 tys. zł	9,10%	7,04%	6,20%	4,97%	4,39%
od 100 do 200 tys. zł	33,27%	27,71%	24,20%	20,49%	22,78%
od 200 do 300 tys. zł	28,30%	28,56%	27,61%	25,08%	25,12%
od 300 do 400 tys. zł	16,12%	18,88%	20,34%	21,13%	19,54%
od 400 do 500 tys. zł	7,09%	9,32%	11,24%	13,27%	12,74%
od 500 tys. do 1 mln zł	5,75%	8,08%	9,88%	14,10%	14,24%
od 1 mln zł	0,37%	0,41%	0,52%	0,95%	1,19%

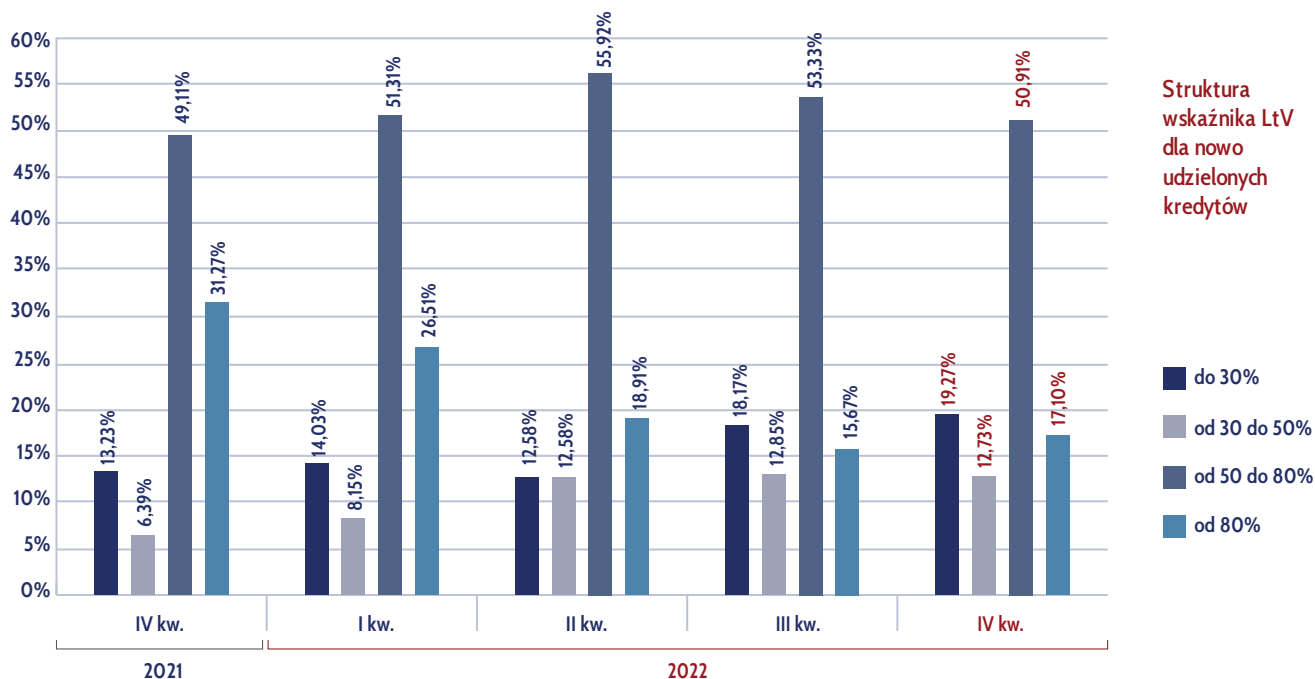
Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu rocznie

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wskaźnika LtV

Po dynamicznych zmianach w strukturze rynku kredytów hipotecznych pod względem wysokości wskaźnika LtV, zanotowanych w III kwartale 2022 r., IV kwartał przyniósł wyraźny spadek dynamiki zmian. Udział kredytów o LtV na poziomie od 50 do 80% spadł o **2,42 p.p.** i wyniósł **50,91%**. Nieznacznie spadł również udział kredytów o poziomie LtV od 30 do 50%. W IV kwartale wyniósł on **12,73%** i był niższy niż kwartał wcześniej o **0,13 p.p.** Wzrosły natomiast udziały kredytów w kategoriach LtV do 30% (o **1,13 p.p.** do poziomu **19,27%**) oraz powyżej 80% – o **1,42 p.p.**, tj. do poziomu **17,10%**.

W odniesieniu do IV kwartału 2021 roku, zanotowano dynamiczny spadek udziału kredytów o wskaźniku LtV powyżej 80% – o **14,17 p.p.** W pozostałych kategoriach LtV zarejestrowano wzrosty. Udział kredytów z kategorii LtV 50 – 80% wzrósł o **1,79 p.p.** Bardziej wyraźne wzrosty zanotowano natomiast w kategoriach kredytów o poziomie LtV od 30 do 50% – o **6,34 p.p.**, a także do 30% – o **6,04 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

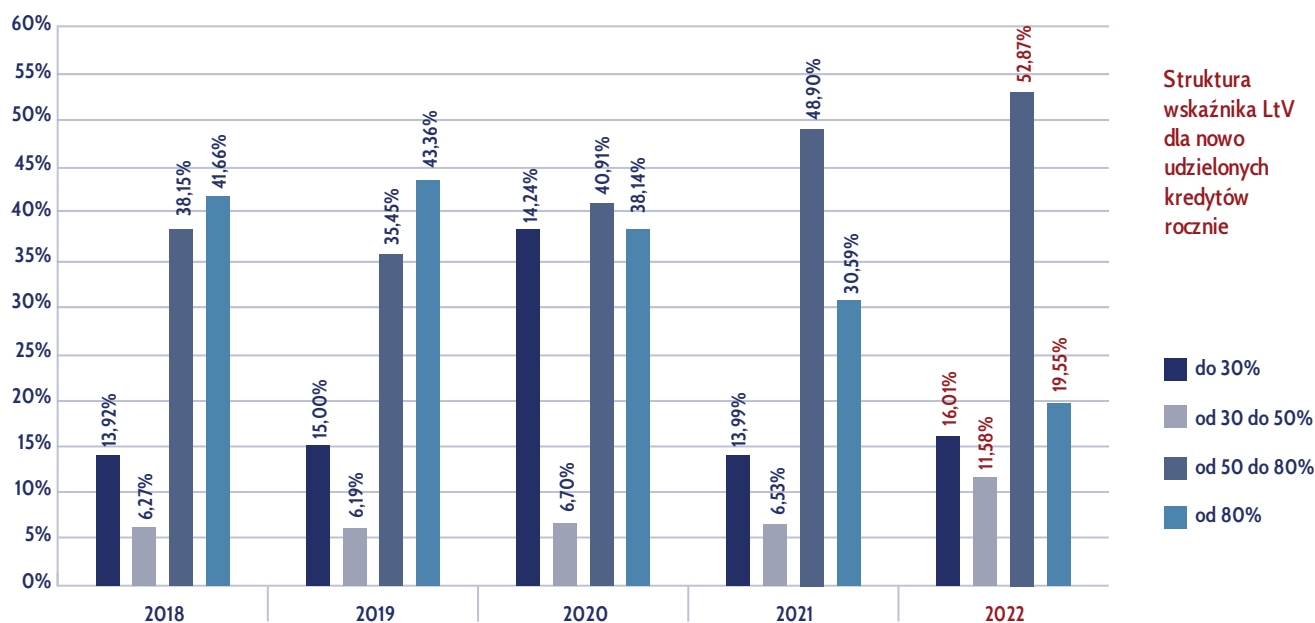
	IV kw. 2021	I kw. 2022	II kw. 2022	III kw. 2022	IV kw. 2022
do 30%	13,23%	14,03%	12,58%	18,15%	19,27%
od 30 do 50%	6,39%	8,15%	12,58%	12,85%	12,73%
od 50 do 80%	49,11%	51,31%	55,92%	53,33%	50,91%
od 80%	31,27%	26,51%	18,91%	15,67%	17,10%

Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów

ŹRÓDŁO: SARFIN

W ujęciu rocznym widać zdecydowany spadek udziału kredytów o wskaźniku LtV powyżej 80%. W roku 2022 był on niższy niż rok wcześniej o **11,04 p.p.** Wzrosły natomiast udziały

pozostałych kategorii kredytów hipotecznych, przy czym największy wzrost, o **5,05 p.p.**, zanotowano w przypadku kredytów o LtV od 30 do 50%.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	2018	2019	2020	2021	2022
do 30%	13,92%	15,00%	14,24%	13,99%	16,01%
od 30 do 50%	6,27%	6,19%	6,70%	6,53%	11,58%
od 50 do 80%	38,15%	35,45%	40,91%	48,90%	52,87%
od 80%	41,66%	43,36%	38,14%	30,59%	19,55%

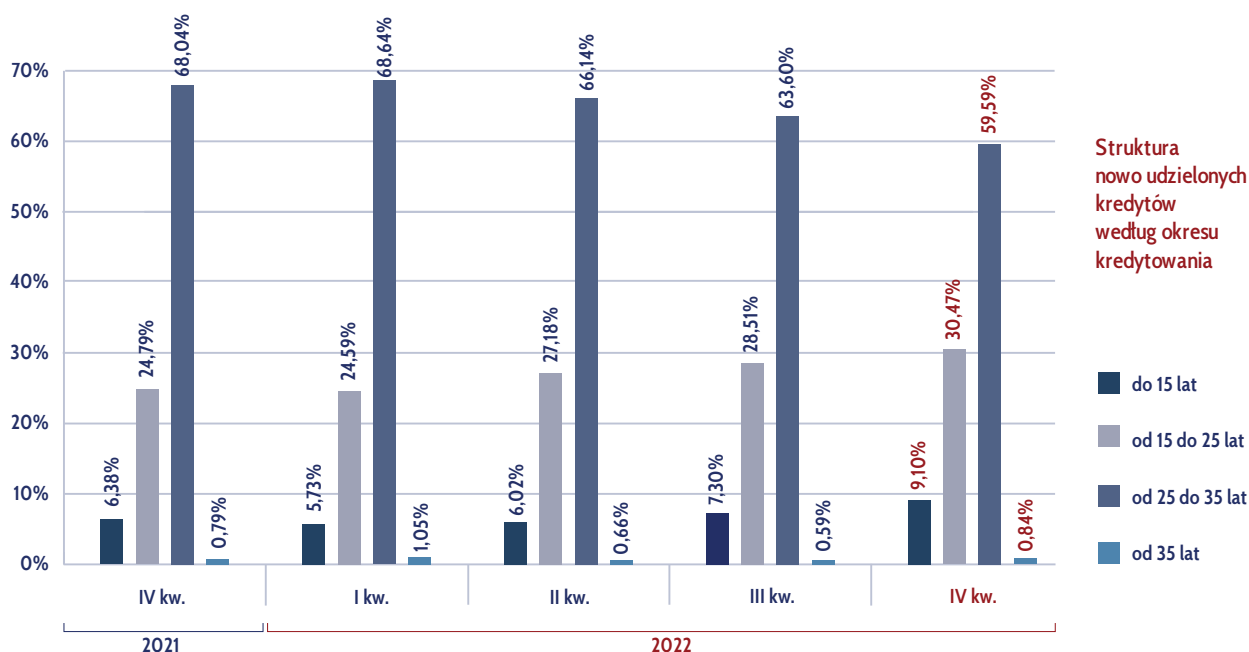
Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów

ŹRÓDŁO: SARFIN

Okres kredytowania

W IV kwartale 2022 roku w strukturze nowych kredytów mieszkaniowych ze względu na okres kredytowania zanotowano wzrosty w przypadku kategorii kredytów o okresie zapadalności do 15 lat (o **1,79 p.p.**) oraz od 15 do 25 lat (o **1,97 p.p.**). Ich udziały w rynku wyniosły odpowiednio **9,10%** i **30,47%**. W dwóch pozostałych kategoriach zanotowano spadki: o **4,02 p.p.** w przypadku kredytów zaciągniętych na okres od 25 do 35 lat i o **0,26 p.p.** w przypadku kredytów o okresie zapadalności powyżej 35 lat.

W porównaniu do wyników notowanych w IV kwartale 2021 roku, w strukturze portfela nowo udzielonych kredytów pod względem okresu zapadalności kredytów wzrosły udziały kredytów udzielonych na okres do 15 lat (o **2,72 p.p.**), od 15 do 25 lat (o **5,69 p.p.**) oraz nieznacznie, o **0,05 p.p.**, w przypadku kredytów o okresie zapadalności powyżej 35 lat. Znaczący spadek, o **8,46 p.p.** zanotowano natomiast w kategorii kredytów o okresie zapadalności od 25 do 35 lat.



ŹRÓDŁO: SARFIN

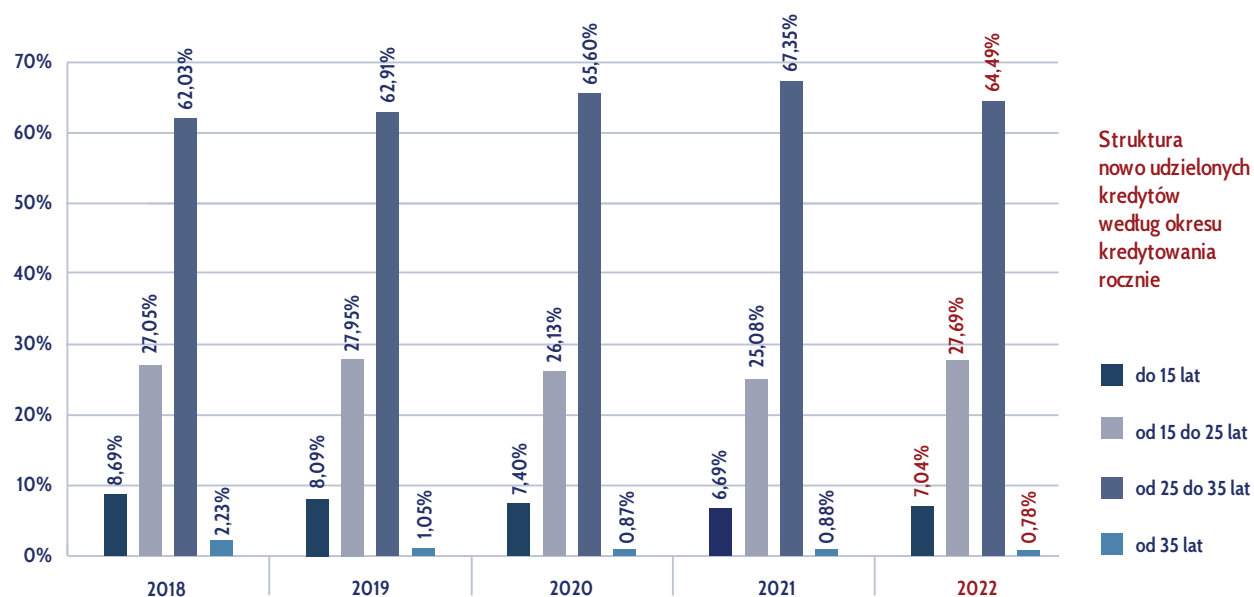
	IV kw. 2021	I kw. 2022	II kw. 2022	III kw. 2022	IV kw. 2022
do 15 lat	6,38%	5,73%	6,02%	7,30%	9,10%
od 15 do 25 lat	24,79%	24,59%	27,18%	28,51%	30,47%
od 25 do 35 lat	68,04%	68,64%	66,14%	63,60%	59,59%
od 35 lat	0,79%	1,05%	0,66%	0,59%	0,84%

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania

W ujęciu rocznym zanotowano wzrost udziałów kredytów o okresie zapadalności do 25 lat – odpowiednio o **0,35 p.p.** w przypadku kredytów udzielonych na okres do 15 lat oraz o **2,61 p.p.** (do poziomu **27,69%**) w przypadku kredytów udzielonych na okres od 15 do 25 lat. W pozostałych

segmentach rynku zarejestrowano niewielkie spadki. Udział kredytów udzielonych na okres od 25 do 35 lat spadł o **2,86 p.p.**, natomiast udział kredytów o okresie zapadalności dłuższym niż 35 lat – o **0,10 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

	2018	2019	2020	2021	2022
do 15 lat	8,69%	8,09%	7,40%	6,69%	7,04%
od 15 do 25 lat	27,05%	27,95%	26,13%	25,08%	27,69%
od 25 do 35 lat	62,03%	62,91%	65,60%	67,35%	64,49%
od 35 lat	2,23%	1,05%	0,87%	0,88%	0,78%

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania rocznie

ŹRÓDŁO: SARFIN

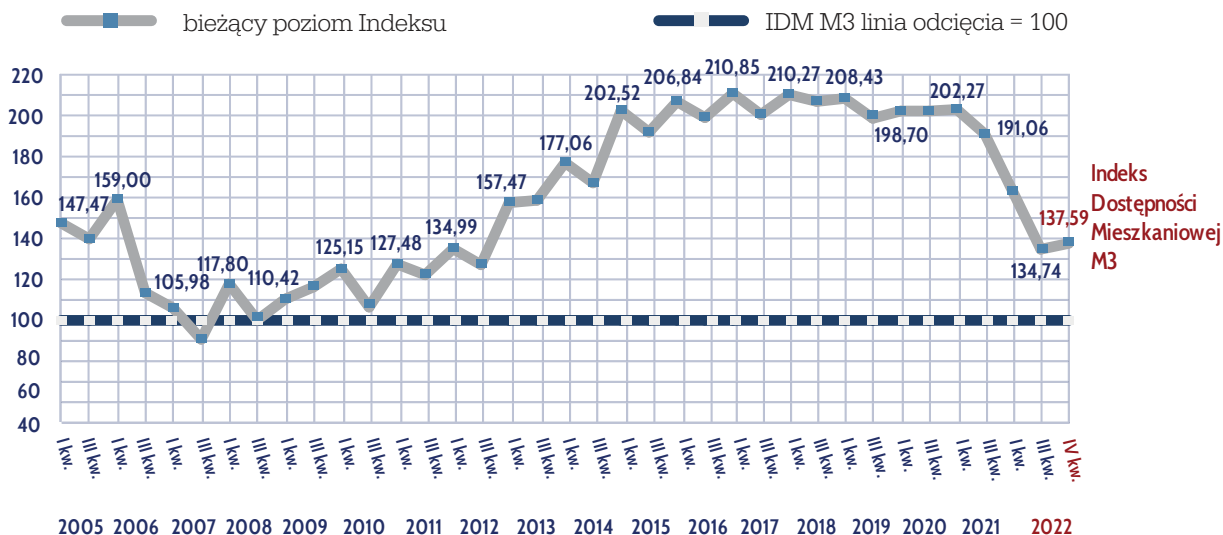
Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

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 IV kwartale 2022 roku miały:

- niewielki 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 **2,16%** w stosunku do III kwartału 2022 roku;
- niewielki wzrost oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w IV kwartale 2022 roku wyniosło **9,29%** (w III kwartale 2022 roku oprocentowanie wyniosło **9,05%**);

- wzrost średnich dochodów rodziny brutto o **3,9%** w IV 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 **3,6%** w odniesieniu do III kwartału 2022.

Dochód rozporządzalny dla IDM3 (stanowiący różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej albo wartością minimum socjalnego – brana jest do wyliczenia Indeksu Dostępności Mieszkaniowej kwota niższa) wzrósł o **4,28%**. Po uwzględnieniu wzrostu cen mieszkań, notowania indeksu dostępności mieszkaniowej w IV kwartale 2022 roku wzrosły o **2,07 pkt.**, tj. do poziomu **137,53 pkt.**

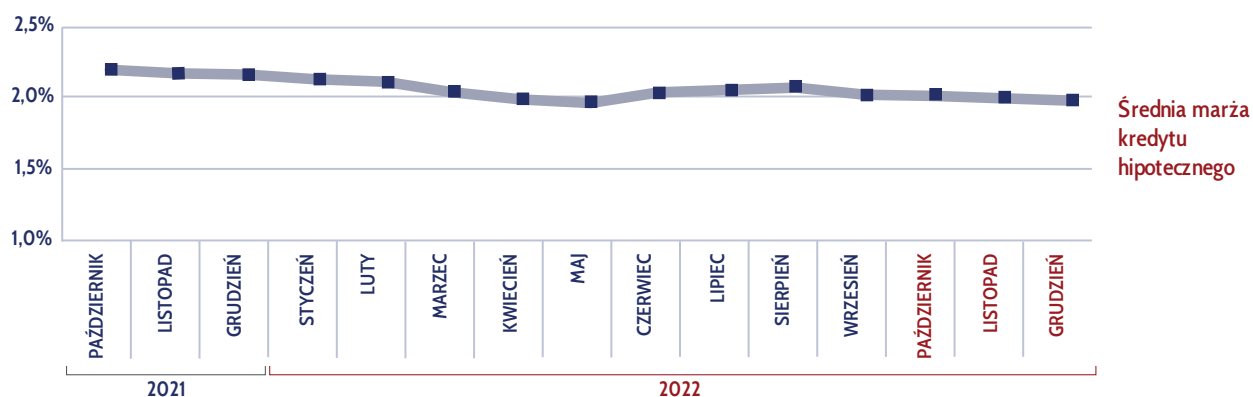


ŹRÓDŁO: CENTRUM AMRON

Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

Na koniec IV kwartału 2022 średnia marża ofertowa przykładowego kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) wyniosła **1,94%**, czyli była niższa od notowanej w końcu III kwartału 2022 roku o **0,05 p.p.** W odniesieniu do stanu na koniec analogicznego okresu 2021 roku, średnia marża kredytu hipotecznego była wyższa o **0,22 p.p.**

Średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego na koniec IV kwartału 2022 roku wyniosło **8,96%**, czyli o **0,28 p.p.** mniej w porównaniu z końcem III kwartału. W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego przeciętne oprocentowanie było wyższe o **4,26 p.p.**



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Budownictwo mieszkaniowe ogółem

Dane Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące wyników budownictwa mieszkaniowego jednoznacznie wskazują na wyraźne ograniczenie aktywności inwestorów, przy czym dotyczy to nie tylko deweloperów, ale również inwestorów indywidualnych. Co prawda w stosunku do wyników notowanych w trzecim kwartale roku 2022 liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła o **24,06%**, jednak trzeba pamiętać, że prawdziwymi barometrami

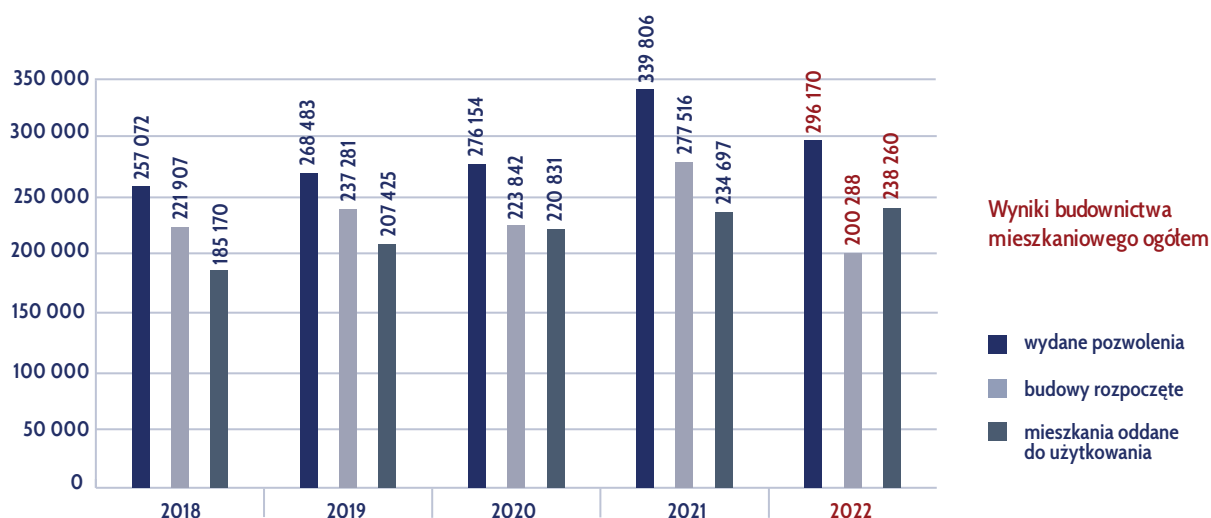
sytuacji na rynku budowlanym są pozostałe dwa wskaźniki. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym spadła w stosunku do poprzedniego kwartału o **8,65%** i wyniosła **59 929**, natomiast liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, spadła o **21,13%** do poziomu **35 530**. Dodać należy, że w przypadku obu wskaźników był to kolejny kwartał spadków.



ŹRÓDŁO: GUS

W porównaniu do wyników notowanych w roku 2021 zwracają uwagę dynamiczne spadki: liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto – o **27,83%** oraz liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem

budowlanym o **12,84%**. Na zbliżonym do notowanego w poprzednim roku poziomie (wzrost o **1,52%**) utrzymała się natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania.



ŹRÓDŁO: GUS

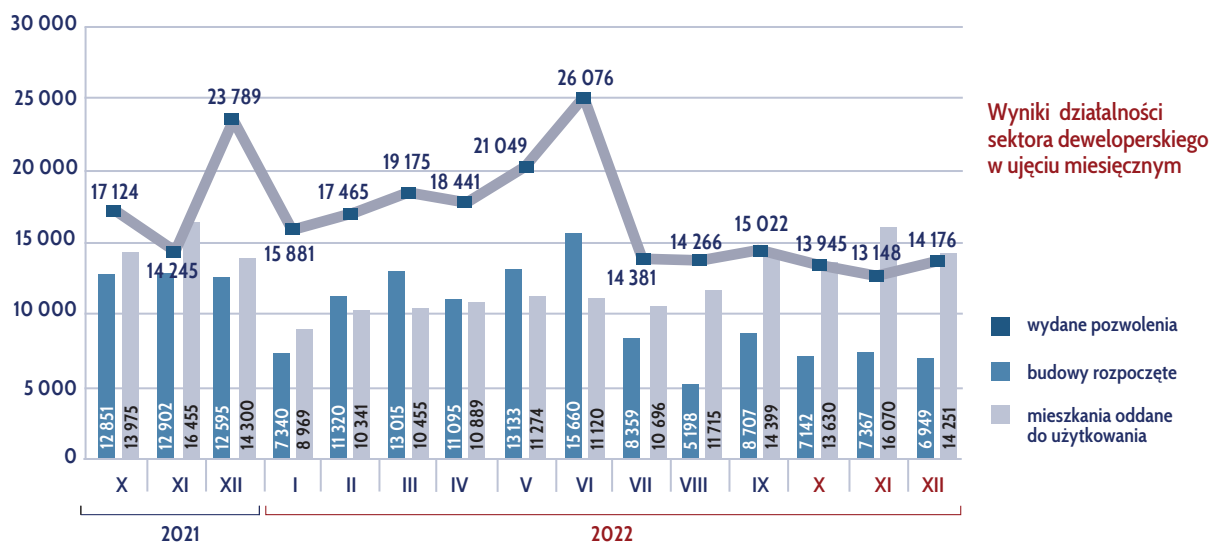
Wyniki działalności sektora deweloperskiego

W IV kwartale 2022 roku deweloperzy rozpoczęli budowę **21 458** mieszkań, a więc o **3,62%** mniej niż w poprzednim kwartale. Liczba mieszkań, na których budowę deweloperzy uzyskali w tym okresie pozwolenie, wyniosła **41 269**, co oznaczało spadek o **4,15%**. Dynamiczny wzrost zanotowano natomiast w przypadku liczby mieszkań oddanych do użytkowania – w czwartym kwartale było ich **43 951**, a zatem o **20,90%** więcej niż w okresie poprzednim.

W porównaniu do wyników osiągniętych przez sektor deweloperski w czwartym kwartale poprzedniego roku, zanotowano spadki wszystkich trzech wskaźników. W IV kwartale ubiegłego roku oddano do użytkowania o **1,09%** mieszkań więcej niż rok wcześniej. W przypadku mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia, spadek wyniósł **24,40%**, natomiast liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, była niższa w porównaniu z wynikami z analogicznego okresu 2021 roku o **44,04%**.

Utrzymujący się obniżony w stosunku do poprzednich okresów poziom wyników aktywności inwestorów, przede wszystkim tych związanych z przygotowywanymi i rozpoczynanymi inwestycjami, to efekt dostosowywania się deweloperów do bieżącej sytuacji na rynku mieszkaniowym, w tym przede wszystkim spadku popytu na mieszkania, związanego z wywołaną wzrostem stóp procentowych zapaścią na rynku kredytów hipotecznych.

Liczba pozwoleń na budowę mieszkań uzyskanych przez deweloperów w IV kwartale 2022 roku stanowiła **68,86%** wszystkich pozwoleń na budowę uzyskanych w sektorze budownictwa mieszkaniowego. Był to wynik o **3,23 p.p.** wyższy od zanotowanego w poprzednim kwartale. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęli deweloperzy, wyniosła **60,39%** wszystkich rozpoczętych inwestycji (więcej o **10,97 p.p.**), a liczba mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów stanowiła **61,67%** wszystkich ukończonych mieszkań (mniej o **1,61 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału).

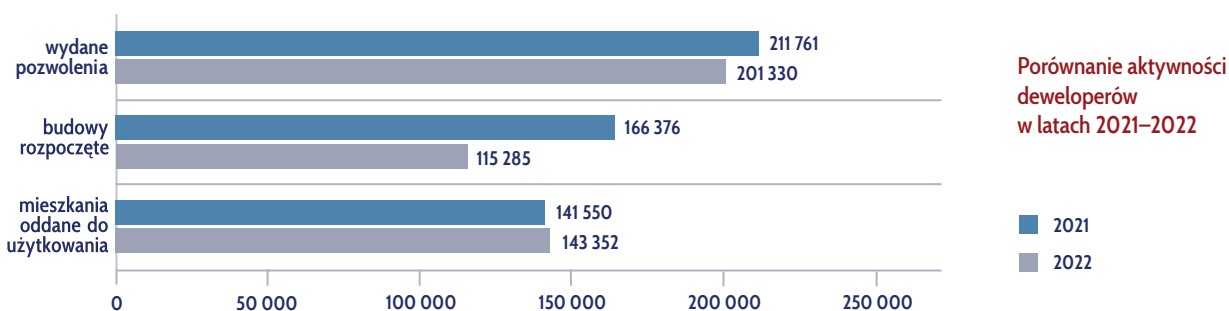


ŹRÓDŁO: GUS

	IV kw. 2021	I kw. 2022	II kw. 2022	III kw. 2022	IV kw. 2022
wydane pozwolenia	54 586	52 020	64 984	43 057	41 269
budowy rozpoczęte	38 348	31 675	39 888	22 264	21 458
mieszkania oddane do użytkowania	44 434	29 765	33 283	36 353	43 951

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

ŹRÓDŁO: GUS



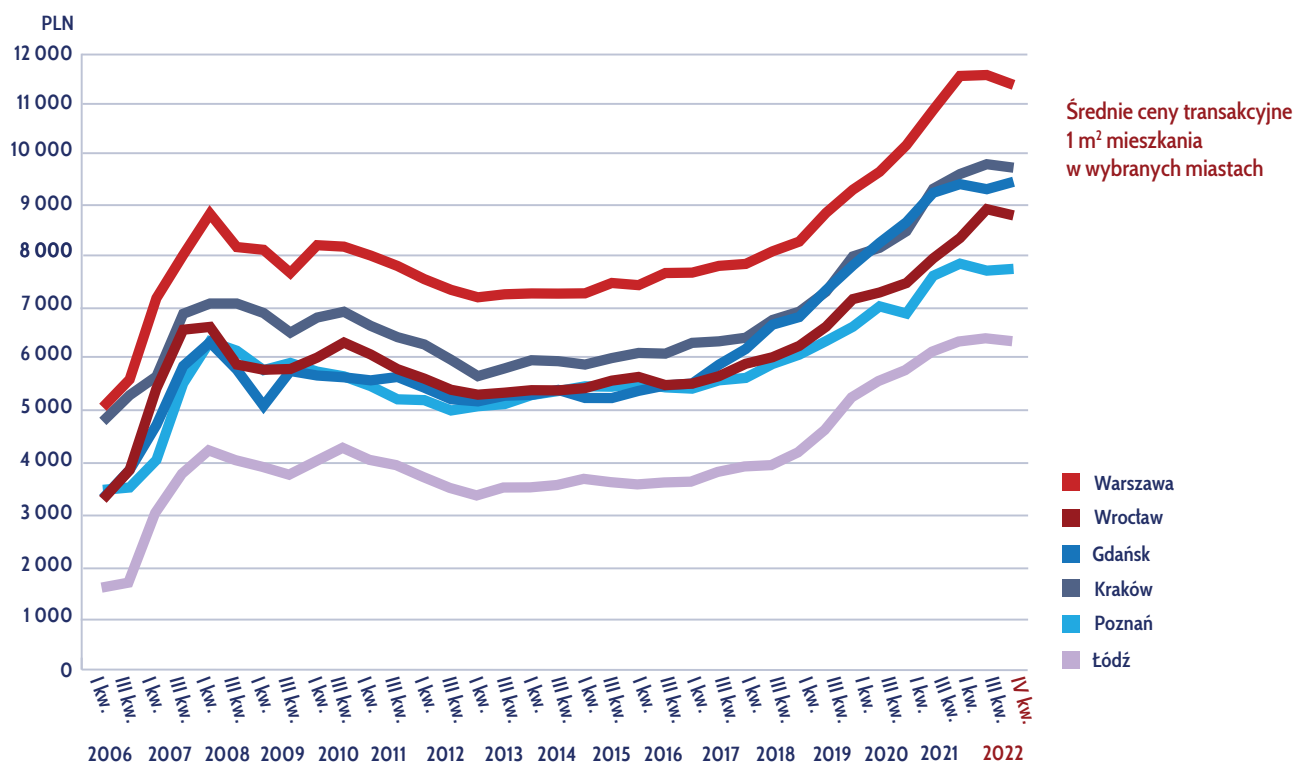
ŹRÓDŁO: GUS

Średnie ceny transakcyjne mieszkań

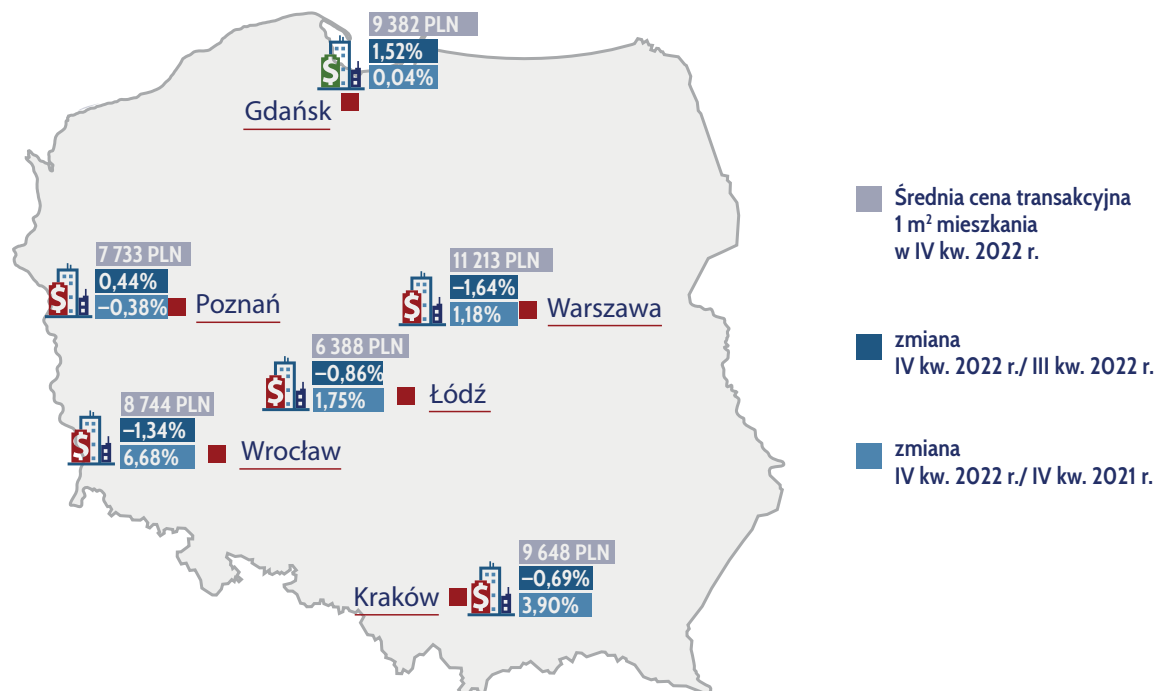
Czwarty kwartał 2022 roku przyniósł spadek dynamiki zmian cen na większości badanych rynków. Wydaje się, że po kilku kwartałach zmian rynek mieszkaniowy, w nowej sytuacji obniżonego zarówno popytu, jak i podaży (obniżona liczba ofert na rynku pierwotnym i wtórnym) osiąga stan równowagi. Należy przy tym podkreślić, że mamy na nim do czynienia nie tylko ze stabilizacją cen na poziomie osiągniętym na przełomie 2021 i 2022 roku, ale również ze spadkiem liczby zawieranych transakcji. Notowane zmiany średnich cen w żadnym z największych polskich miast nie przekroczyły poziomu 2%. Najwyższe

spadki średniej ceny nominalnej zanotowano w Warszawie i Wrocławiu – odpowiednio o **1,64%** i **1,34%**. Średnia cena transakcyjna w IV kwartale 2022 roku wyniosła w tych miastach kolejno **11 213 zł/m²** i **8 744 zł/m²**. Wzrosty średnich cen notowaliśmy natomiast w Gdańsku, o **1,52%** i Poznaniu – o zaledwie **0,44%**.

W relacji do analogicznego okresu 2021 roku, największe wzrosty przeciętnej ceny mieszkań zarejestrowano we Wrocławiu i Krakowie – odpowiednio o **6,68%** (**547 zł/m²**) i **3,90%** (**362 zł/m²**). W Warszawie różnica ta wyniosła **1,18%** (**131 zł/m²**).



ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

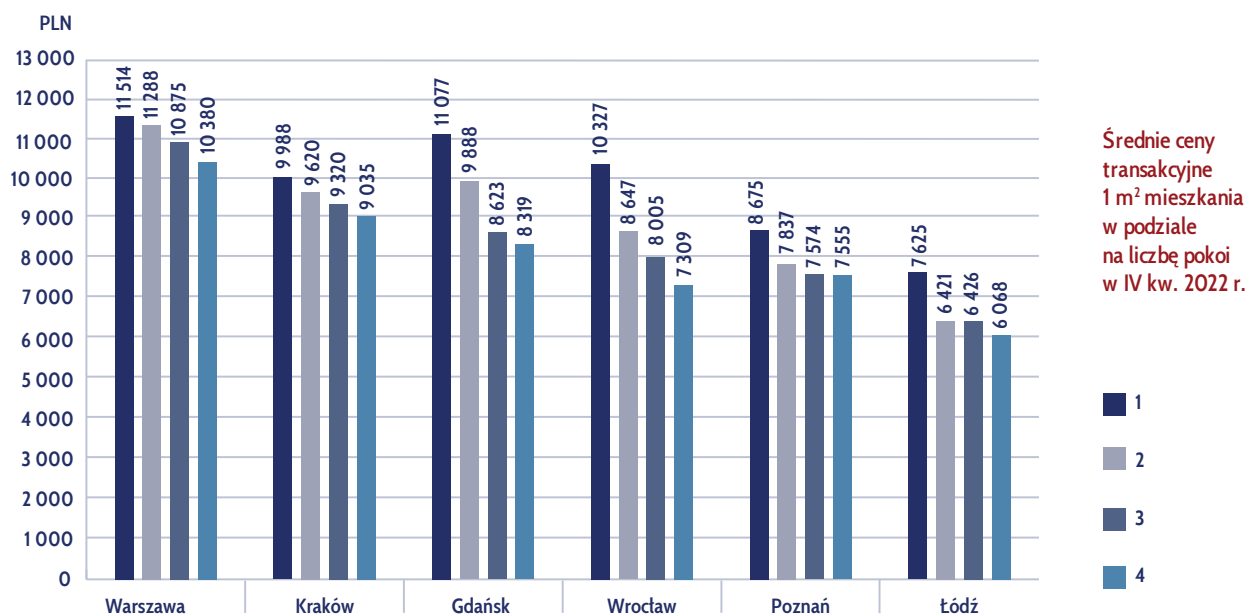
OKRES	WARSZAWA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2016	7 422	5 687	5 423	6 141	5 564	3 677
II kw. 2016	7 503	5 554	5 388	6 279	5 429	3 621
III kw. 2016	7 651	5 533	5 525	6 128	5 489	3 714
IV kw. 2016	7 527	5 540	5 687	6 310	5 530	3 898
I kw. 2017	7 659	5 560	5 562	6 332	5 465	3 729
II kw. 2017	7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

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

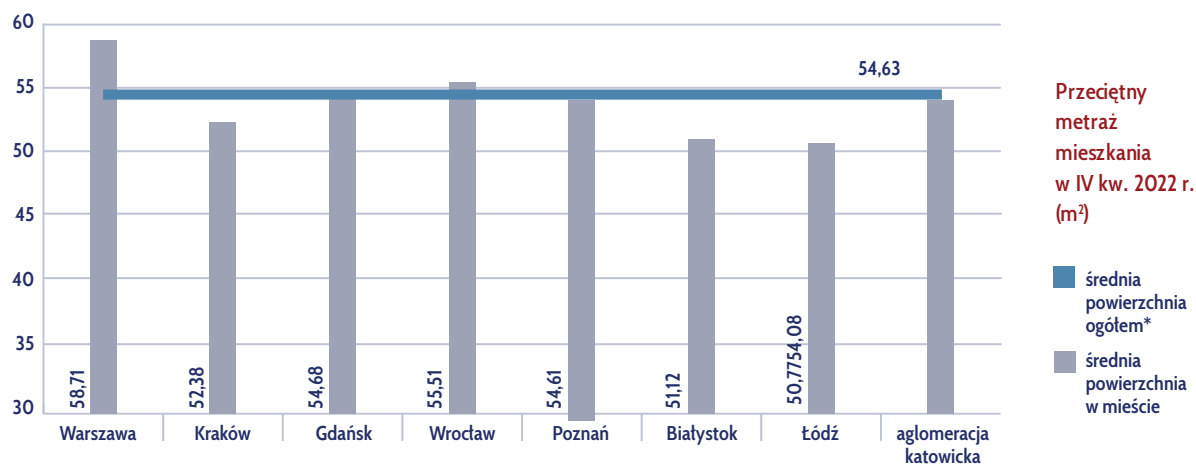
różnorodność cen i odwrotnie – im mniejszy, tym bardziej jednorodny pod względem wysokości cen. W IV kwartale 2022 roku średnia cena 1 metra kwadratowego kawalerki w Warszawie wyniosła **11 514 zł/m²**, mieszkania dwupokojowego – **11 288 zł/m²**, lokalu trzypokojowego – **10 875 zł/m²**, natomiast mieszkania o czterech pokojach – **10 380 zł/m²**.



ŹRÓDŁO: AMRON

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań, które były przedmiotem obrotu w IV kwartale 2022 roku w ośmiu największych aglomeracjach Polski spadła w stosunku do wartości z poprzedniego kwartału i wyniosła **54,63 m²**. Najwyższą średnią

powierzchnię sprzedanych mieszkań odnotowano w Warszawie (**58,71 m²**) oraz we Wrocławiu (**55,51 m²**), natomiast najmniejsze mieszkania były przedmiotem obrotu w Łodzi, gdzie przeciętny metraż wyniósł **50,77 m²**.



* w ośmiu badanych lokalizacjach

ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie ceny transakcyjne mieszkań w mniejszych miastach Polski

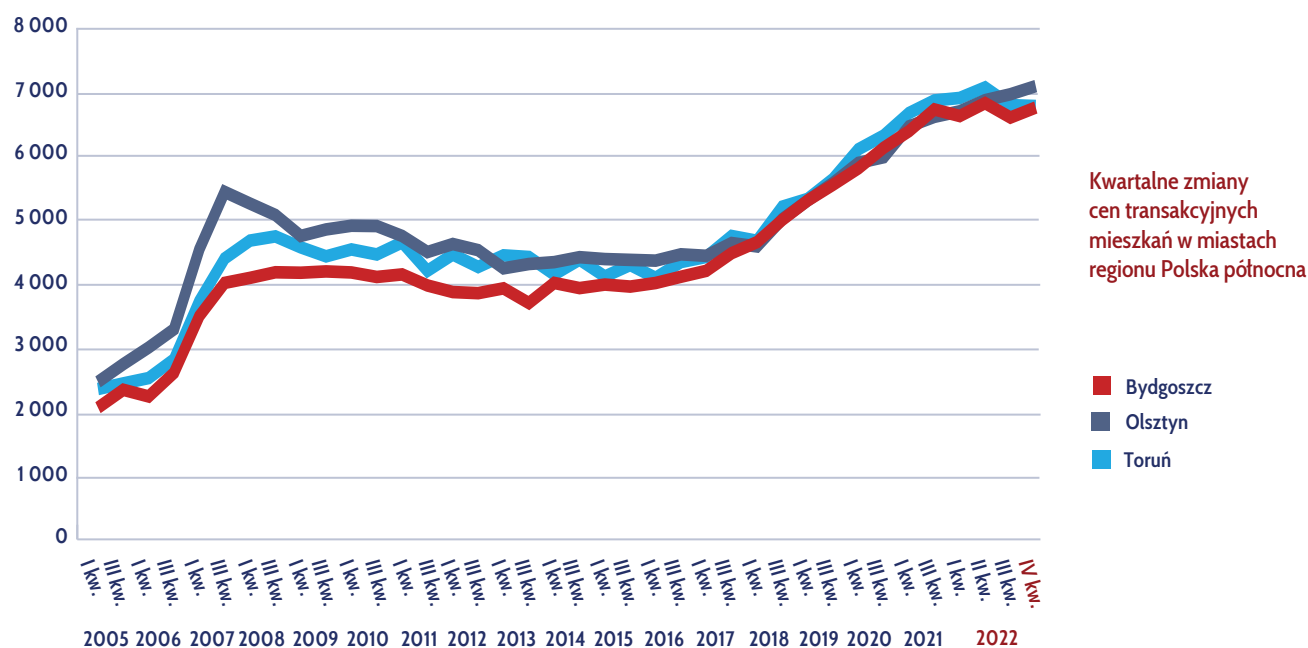
Poniżej prezentujemy zmiany średnich cen 1 metra kwadratowego mieszkań wraz z ich dynamiką we wszystkich miastach wojewódzkich oraz największych miastach aglomeracji katowickiej, w podziale na regiony.

Region – Polska północna

W IV kwartale 2022 roku, wśród miast regionu północnego najwyższą cenę średnią 1 metra kwadratowego mieszkania zanotowano w **Olsztynie** – **6 960 zł**. Najwyższą dynamikę średniej ceny w porównaniu z III kwartałem 2022 roku – spadek o **2,20%** – zanotowano w **Toruniu**. Średnia cena odnotowana w **Bydgoszczy** była wyższa o **2,38%** niż kwartał wcześniej. W relacji do IV kwartału poprzedniego roku, najwyższy spadek zanotowano w **Toruniu** – o **6,85%**. Średnia cena w **Olsztynie** była wyższa niż rok wcześniej o **1,68%**.

miasto	Cena w IV kw. 2022	Zmiana IV kw.2022/III kw. 2022	Zmiana IV kw. 2022/IV kw. 2021
Bydgoszcz	6629	2,38%	-1,10%
Olsztyn	6 960	1,83%	1,68%
Toruń	6 654	-0,20%	-6,85%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

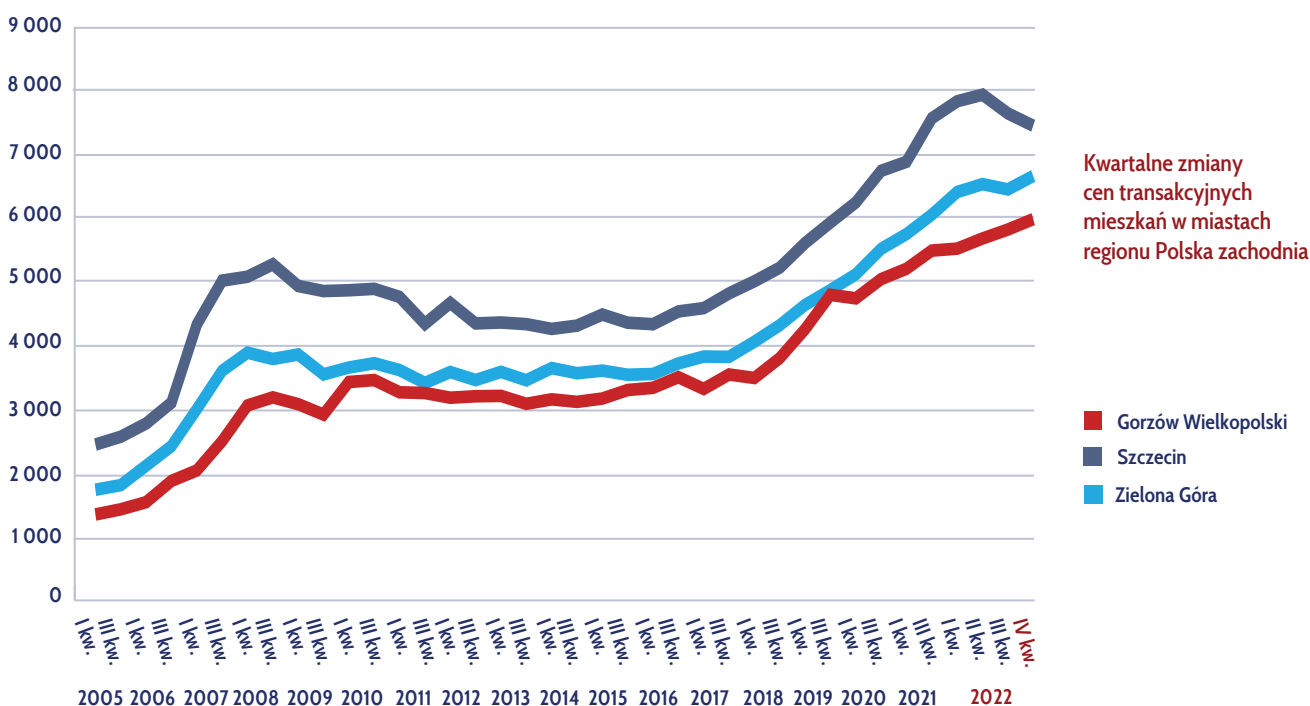
Region – Polska zachodnia

Wśród miast Polski zachodniej najwyższą cenę średnią zanotowano w **Szczecinie**. W IV kwartale 2022 roku średnia cena metra kwadratowego mieszkania wynosiła tam przeciętnie **7 288 zł** i była niższa od notowanej kwartał wcześniej o **2,55%**. Najwyższą dynamikę średniej ceny notowano

w tym okresie w **Zielonej Górze (3,27%)**. Najniższą cenę średnią notowano w **Gorzowie Wielkopolskim – 5 852 zł**. W ujęciu rocznym najwyższą dynamikę cen zanotowano również w **Gorzowie Wielkopolskim – wzrost o 7,61%**.

miasto	Cena w IV kw. 2022	Zmiana IV kw.2022/III kw. 2022	Zmiana IV kw. 2022/IV kw. 2021
Gorzów Wielkopolski	5 852	2,81%	7,61%
Szczecin	7 288	-2,55%	-6,69%
Zielona Góra	6 517	3,27%	3,32%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

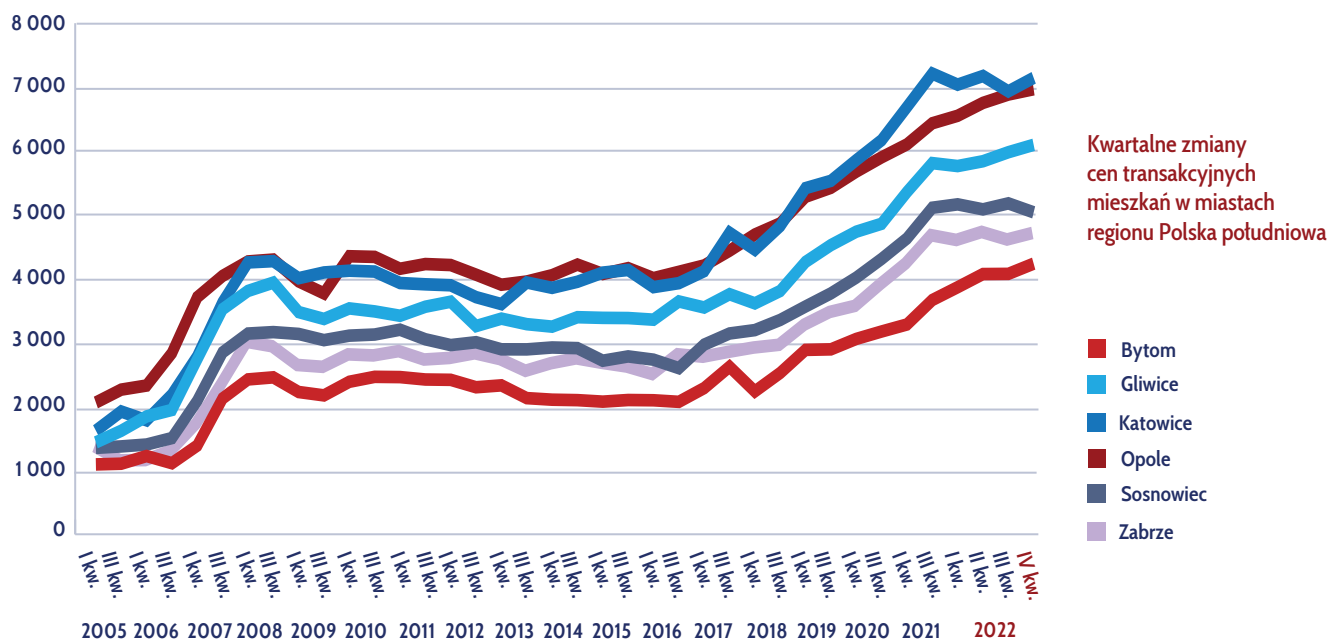
Region – Polska południowa

Najdroższym miastem regionu pozostają **Katowice**. Średnia cena metra kwadratowego mieszkania w IV kwartale 2022 roku wynosiła tam **7 009 zł** i była wyższa od notowanej kwartał wcześniej o **3,06%**. Jedynym ośrodkiem, w którym zanotowano w tym okresie spadek średniej ceny był **Sosnowiec** (**-2,71%**). Najwyższy wzrost średniej

ceny zanotowano w **Bytomiu** – o **3,94%**. W pozostałych ośrodkach regionu zanotowano niewielkie wzrosty cen. W ujęciu rocznym miastem o najwyższej dynamice cen były **Gliwice**, gdzie średnia cena notowana w czwartym kwartale 2022 r. była wyższa o **5,24%** od wartości notowanej rok wcześniej.

miasto	Cena w IV kw. 2022	Zmiana IV kw.2022/III kw. 2022	Zmiana IV kw. 2022/IV kw. 2021
Bytom	4 153	3,94%	4,19%
Gliwice	5 980	1,94%	5,24%
Katowice	7 009	3,06%	1,47%
Opole	6 834	1,22%	3,39%
Sosnowiec	4 943	-2,71%	-2,44%
Zabrze	4 651	2,18%	-0,94%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

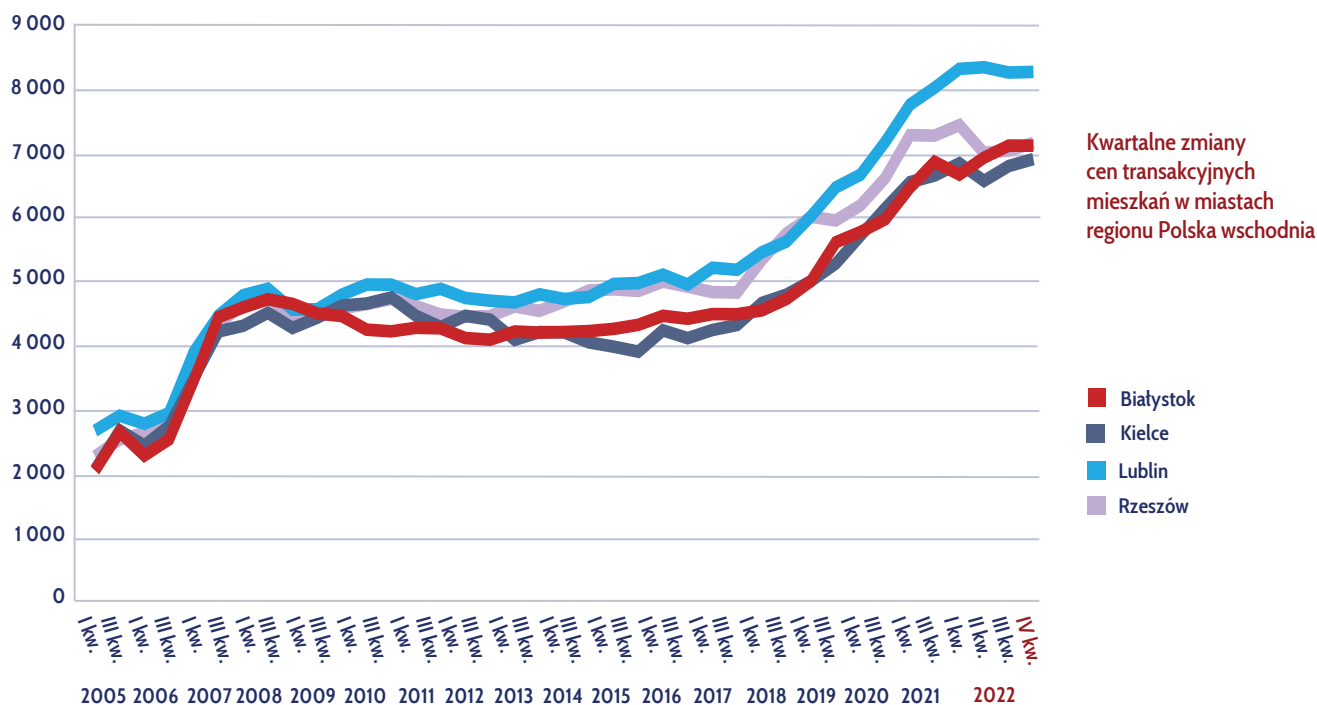
Region – Polska wschodnia

W IV kwartale 2022 roku w grupie miast Polski wschodniej najwyższą cenę średnią zanotowano w **Lublinie** – **8 122 zł**. Największą dynamikę cen – wzrost o **1,66%** wobec wartości notowanej kwartał wcześniej zanotowano w **Rzeszowie**. Najniższą cenę średnią zanotowano w tym samym okresie

w **Kielcach** – **6 684 zł**. W ujęciu rocznym największą zmianę cen mieszkań zanotowano ponownie w **Białymstoku**, gdzie cena notowana w IV kwartale 2022 roku była wyższa o **6,76%** od notowanej rok wcześniej.

miasto	Cena w IV kw. 2022	Zmiana IV kw.2022/III kw. 2022	Zmiana IV kw. 2022/IV kw. 2021
Białystok	6 987	–0,01%	6,76%
Kielce	6 784	1,61%	0,97%
Lublin	8 122	0,11%	–0,57%
Rzeszów	7 030	1,66%	–3,77%

ŹRÓDŁO: AMRON

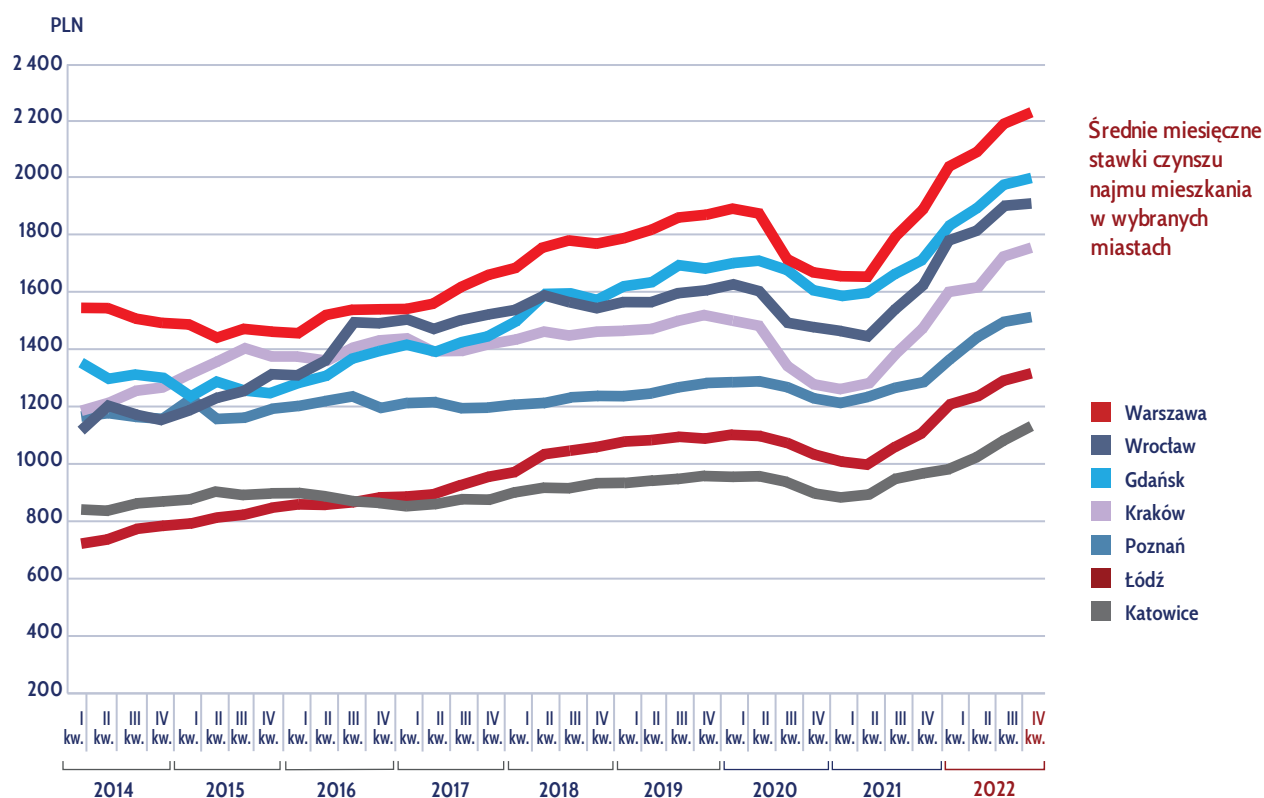


ŹRÓDŁO: AMRON

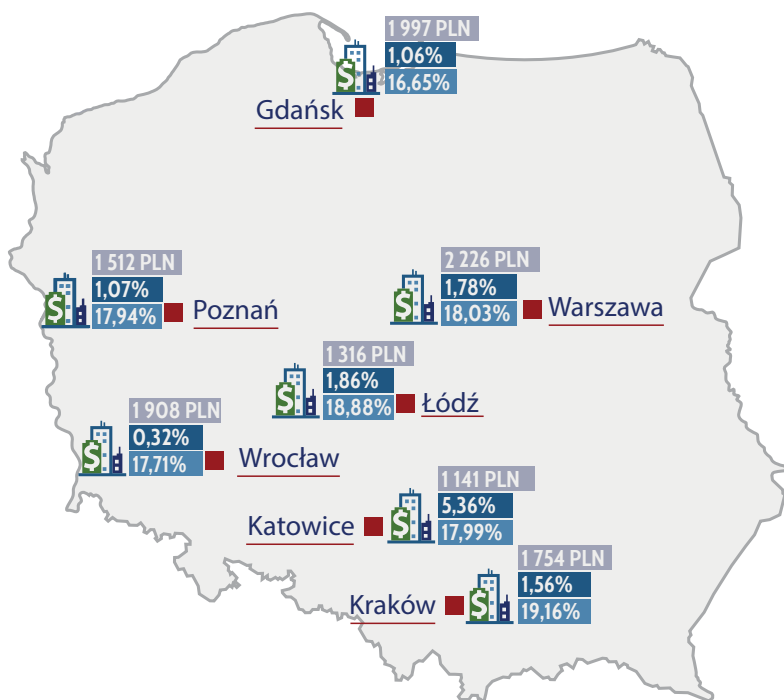
Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

IV kwartał 2022 roku przyniósł wyraźne spowolnienie wzrostów stawek czynszów najmu mieszkań w największych miastach Polski. W okresie tym mieliśmy do czynienia ze stopniowym obniżaniem presji popytowej, zarówno ze strony przebywających w Polsce uchodźców z Ukrainy, jak i tych osób, dla których po podwyżkach stóp procentowych najem pozostał jedyną dostępną metodą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. W sytuacji znaczącego wzrostu kosztów utrzymania i jednocześnie spadków realnych wynagrodzeń wydaje się, że najemcy przestali akceptować obecne, wysokie stawki czynszów.

Średni czynsz najmu mieszkania w **Warszawie** w IV kwartale 2022 roku wyniósł **2 226 zł** i był wyższy od notowanego kwartał wcześniej o **39 zł (1,78%)**. Najwyższy wzrost średniej stawki czynszu odnotowano w **Katowicach** – o **4,52%**. W pozostałych miastach odnotowano niewielkie wzrosty, nie przekraczające poziomu 2%. W **Łodzi** wzrost średniego czynszu wyniósł **1,86% (24 zł)**. Przeciętny czynsz w Gdańsku wyniósł **1 997 zł**, a więc o **1,06%** więcej wobec wartości notowanych kwartał wcześniej. Najniższy wzrost stawki czynszu, zaledwie o **0,32%** zanotowano we **Wrocławiu**. W ujęciu rocznym największą dynamikę wysokości czynszów zanotowano w **Krakowie** – **19,16%** i w **Łodzi** – **18,88%**. W tym samym okresie najwolniej rosły czynsze w **Gdańsku** – o **16,65%**.



ŹRÓDŁO: AMRON



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

ŹRÓDŁO: AMRON

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

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

OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2018	1 682	902	1 537	1 495	1 433	1 196	972
II kw. 2018	1 755	917	1 589	1 592	1 462	1 211	1 033
III kw. 2018	1 780	915	1 563	1 594	1 447	1 232	1 046
IV kw. 2018	1 767	934	1 542	1 571	1 462	1 237	1 059
I kw. 2019	1 787	933	1 565	1 620	1 464	1 236	1 078
II kw. 2019	1 816	941	1 564	1 632	1 470	1 246	1 083
III kw. 2019	1 859	948	1 596	1 695	1 499	1 267	1 094
IV kw. 2019	1 868	959	1 604	1 680	1 519	1 282	1 088
I kw. 2020	1 891	955	1 627	1 700	1 499	1 285	1 103
II kw. 2020	1 872	957	1 603	1 709	1 484	1 288	1 099
III kw. 2020	1 714	937	1 492	1 676	1 342	1 268	1 073
IV kw. 2020	1 666	897	1 476	1 603	1 275	1 227	1 033
I kw. 2021	1 654	884	1 463	1 585	1 260	1 212	1 008
II kw. 2021	1 652	892	1 442	1 597	1 278	1 234	998
III kw. 2021	1 793	951	1 541	1 664	1 383	1 266	1 061
IV kw. 2021	1 886	967	1 621	1 712	1 472	1 282	1 107
I kw. 2022	2 042	982	1 786	1 833	1 606	1 365	1 211
II kw. 2022	2 087	1 024	1 812	1 892	1 611	1 441	1 234
III kw. 2022	2 187	1 083	1 902	1 976	1 727	1 496	1 292
IV kw. 2022	2 226	1 141	1 908	1 997	1 754	1 512	1 316

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.



PORÓWNUJĄC SYTUACJĘ Z LAT 2006–2010 Z AKTUALNĄ W STREFIE EURO ORAZ W POLSCE, WYDAJE SIĘ, ŻE PEWNE LEKCJE ZOSTAŁY JEDNAK ODRÓBIONE, CO ZNAJDUJE ODBICIE W ZNACZĄCO MNIEJSZEJ, JAK DOTĄD, SKALI PROBLEMÓW ZWIĄZANYCH BEZPOŚREDNIO Z CYKLICZNOŚCIĄ.

prof. Jacek Łaszek

Szkoła Główna Handlowa

Nieruchomości to sektor cykliczny

Wreszcie mamy sytuację jak z podręcznika ekonomii – praktycznie w całej Europie zamykamy cykl na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Patrząc historycznie, zwłaszcza w skali globalnej, wiodących przyczyn cykli i kryzysów nieruchomościowych było wiele. Obecny można określić jako klasyczny – podręcznikowo wpisany w cykl finansowy, z którym powiązany jest współczesny, rozwinięty sektor nieruchomości. Mimo to w poszczególnych krajach przebiega on z różną dynamiką.

Ciekawe wydają się być trzy kwestie:

Synchronizacja cykli narodowych, która nie powinna dziwić wobec dominacji wspólnej waluty, ale która kiedyś nie występowała na taką skalę. Również pozostałe, globalne czynniki, takie jak COVID-19 czy wojna w Ukrainie oddziaływały w tym samym okresie, chociaż z różnym natężeniem na całą grupę państw, co wzmacniało ten efekt.

Duże zróżnicowanie dynamiki zjawisk i skutków w poszczególnych krajach, co pokazuje nadal istotną „lokalność” tego sektora, pomimo wielu lat procesów konwergencyjnych. Jest to też ważne doświadczenie na przyszłość, aby mniej zwracać uwagę na doświadczenia zewnętrzne, a bardziej analizować wewnętrzne uwarunkowania.

Pierwsze praktyczne doświadczenia sektorowej polityki makroostrożnościowej, wprowadzonej

przez ECB/ESRB po złych doświadczeniach GFC oraz lokalnych problemach Hiszpanii, Irlandii oraz innych krajów. Miał to być środek zaradczy na skłonności i konsekwencje nadmiernie liberalnej polityki monetarnej i fiskalnej, ale okazał się mało skuteczny wobec presji wzrostowej cen. Teraz testujemy pozostałe obszary jej oddziaływania.

Sam mechanizm zjawiska jest podobny i powtarzalny poczynając od XIX wieku, a ewidencjonowany od wielkiego kryzysu w 1929, czyli okresu, kiedy dysponujemy już statystyką gospodarczą. Lata liberalnej polityki ultra niskich stóp procentowych oraz luzowania ilościowego w strefie euro przekonały konsumentów oraz biznes o trwałości takiego stanu rzeczy oraz zachęciły do dużych inwestycji nieruchomościowych zarówno w mieszkania własne (sektor OOH), mieszkania na wynajem, jak też w sektor nieruchomości komercyjnych (głównie biura i powierzchnia handlowo-usługowa). W konsekwencji oddziaływania kredytowego kanału transmisji monetarnej (wzrost popytu) ceny mieszkań OOH rozpoczęły wzrost praktycznie we wszystkich krajach UE, w niektórych osiągając nawet poziomy uznawane na podstawie danych historycznych za grożące załamaniem rynku. Oddziaływał też kanał inwestycyjny – rosła wartość instrumentów finansowych przynoszących dochody wobec niskich stóp dyskontowych, co generowało dodatkową nierównowagę na rynku finansowym. W nieruchomościach komercyjnych podstawowe znaczenie miał mechanizm tarczy podatkowej i dźwigni finansowej, który zapewniał w miarę przyzwoite zwroty (5–7%) pomimo niskich, operacyjnych

stóp zwrotu, gdyż dźwignia finansowa redukowala kapitał własny, a odsetki można było odpisać od podatku. Na rynku narastały w międzyczasie dysproporcje, gdyż czynsze powoli spadały, rosły też stopy pustostanów. Ostatecznie jednak to nie spadki stawek czynszu i pustostany doprowadziły do załamania, tylko narastająca inflacja, która spowodowała konieczność wzrostu stóp procentowych. Pomimo że bezwzględnie wzrosty były umiarkowane, punkt wyjścia był bardzo niski, co skutkowało dużym spadkiem zdolności kredytowej i znaczącym spadkiem popytu na kredyt mieszkaniowy. Większe problemy pojawiły się na rynkach komercyjnych, gdzie część nieruchomości zaczęła przynosić straty. Relatywnie łagodną reakcję rynków mieszkaniowych można, jak się wydaje, tłumaczyć dwoma czynnikami: dosyć wysokim, przynajmniej w części krajów, udziałem kredytów o stałej stopie procentowej, co ograniczyło szok związany z podwyżką stóp, a także stosowanie instrumentów ograniczających ryzyko kredytowe, takich jak limity skierowane na kredytobiorcę (LTV, DTI czy DSTI) czy bufor kapitałowe wzmacniające kapitały banków. Czy te przedsięwzięte środki okażą się skuteczne w zapobieganiu większym załamaniom rynku, zweryfikuje czas.

Na tym tle dosyć interesująco wygląda przypadek Polski, która w niektórych aspektach nie pasuje do tego schematu. Podobnie jak w krajach UE, polityka monetarna w ostatnich latach też była bardziej liberalna niż we wcześniejszych okresach, ale poziom stóp procentowych był znacząco wyższy niż w strefie euro. Uniknięto więc sytuacji ultra niskich stóp procentowych w warunkach narastającej ogólnej inflacji i szybkim wzroście cen mieszkań, co skutkowałoby boorem kredytowym i przyspieszeniem na rynku mieszkaniowym, co wystąpiło w niektórych krajach. Podobnie jak w krajach UE, obserwowaliśmy boom budowlany w sektorze mieszkaniowym oraz komercyjnym, były jednak istotne różnice. Boom na rynkach komercyjnych był konsekwencją niskich stóp w sferze euro, skąd pochodziła większość inwestorów. Boom na rynkach mieszkaniowych był konsekwencją booru inwestycyjnego (nie kredytowego), gdyż ponad połowa środków finansujących zakup mieszkania pochodziła ze środków własnych gospodarstw

domowych poszukujących korzystnych lokat dla swoich oszczędności. Ograniczało to ryzyko dla sektora bankowego. Dosyć elastyczna okazała się też podaż mieszkań i w konsekwencji, pomimo wzrostów cen nominalnych, napięcia w sektorze długo pozostawały na bezpiecznym poziomie. Ta sytuacja zmieniła się w związku z epidemią COVID-19 oraz wojną w Ukrainie. Interwencja fiskalna i monetarna skutkowały dużym wzrostem popytu mieszkaniowego i w efekcie szybkimi wzrostami cen czynników produkcji, zwłaszcza terenów budowlanych, a w konsekwencji – cen mieszkań. Przyspieszająca inflacja spowodowała konieczność relatywnie wysokich podwyżek stóp procentowych, co załamało popyt kredytowy i ograniczyło popyt inwestycyjny, pomimo wzrostu wysokości czynszów. Istotnym czynnikiem ograniczającym popyt był też znaczący wzrost buforów dochodowych gospodarstw domowych wprowadzony przez nadzór finansowy, który obawiał się dalszych podwyżek stóp procentowych. W rezultacie znacząco spadł popyt na mieszkania deweloperskie i po raz pierwszy od 2013 roku pojawił się problem nadwyżek podaży, a nie braku popytu. Można więc ocenić, że problem odwrócenia cyklu na rynku mieszkaniowym dotyczy w tym momencie bardziej sektora deweloperskiego i budowlanego niż bankowego, co jest bezpieczniejsze dla gospodarki.

Tak więc porównując sytuację z lat 2006–2010 z aktualną w strefie euro oraz w Polsce, pomimo podobieństwa przyczyn nadmiernej ekspansji i załamania (sektor finansowy, polityka monetarna, wpływ polityki), wydaje się, że pewne lekcje zostały jednak odrobione, co znajduje odbicie w znacząco mniejszej, jak dotąd, skali problemów związanych bezpośrednio z cyklicznością. Nie formułujemy jednak za wcześnie za twardych wniosków, to jednak dopiero początek kłopotów, a rzeczywistość stale nas zaskakuje.

dr hab. Jacek Łaszek, profesor SGH

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



System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami

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

W tym okresie pozyskaliśmy ponad 4 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 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