

# Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych  
i cenach transakcyjnych nieruchomości

# 1 / 2024



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

**Raport nr 59**

Data publikacji: 28 maja 2024 r.



## ROZDZIAŁ 1

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

## ROZDZIAŁ 2

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

## ROZDZIAŁ 3

- 19 SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH
- 20 WYNIKI DZIAŁALNOŚCI SEKTORA DEWELOPERSKIEGO
- 21 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ
- 24 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ W MNIEJSZYCH MIASTACH POLSKI
- 28 ŚREDNIE STAWKI CZYNISZU NAJMU MIESZKAŃ

## ROZDZIAŁ 4

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













# RAPORT W LICZBACH

## 483,981 mld zł

ogólna kwota zadłużenia  
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana  
I kw. 2024/IV kw. 2023

0,98% 

2,291 mln	liczba czynnych umów kredytowych	0,06%	
64 504	liczba umów zawartych	6,33%	
26,876 mld zł	wartość umów zawartych	4,52%	
417 385 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	2,32%	
131,07 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	2,38 pkt.	
38,30%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	5,33%	
99,46%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,23 pkt. proc.	
61,15%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	3,62 pkt. proc.	
13 986 zł	średnia cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> mieszkania w Warszawie	5,54%	
2 226 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	0,98%	



W I KW. BR. JUŻ PO RAZ SZÓSTY Z RZĘDU NOTUJEMY WZROST UDZIAŁU KREDYTÓW O WSKAŹNIKU LTV POWYŻEJ 80%. TO JEDEN Z SYGNAŁÓW PSUCIA RYNKU KREDYTÓW HIPOTECZNYCH. (...) KOLEJNYM NIEPOKOJĄCYM SYGNAŁEM, BO OZNAKĄ SŁABSZEJ KONDYCJI FINANSOWEJ KREDYTOBIORCÓW, JEST WYDŁUŻANIE OKRESU ZAPADALNOŚCI NOWYCH KREDYTÓW.

*dr Jacek Furga*

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

## *Szanowni Państwo,*

to już pięćdziesiąta dziewiąta edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich. Już od 15 lat systematycznie, co kwartał, dostarczamy Państwu aktualne informacje o akcji kredytowej polskich banków w obszarze finansowania nieruchomości mieszkaniowych oraz o trendach i cenach transakcyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W najnowszej edycji Raportu prezentujemy wyniki pierwszego kwartału 2024 roku w odniesieniu do wyników z poprzednich kwartałów.

Oczywiście po dwóch ostatnich kwartałach roku 2023, gdy akcja kredytowa oraz rynek transakcji mieszkaniowych napędzane były wyborczym hitem pod nazwą „Bezpieczny Kredyt 2%”, trudno było oczekiwać, że wyniki I kwartału 2024 podtrzymają ten wzrostowy trend. W I kwartale br. zanotowano spadek sprzedaży nowych kredytów mieszkaniowych w porównaniu do wyników poprzedniego kwartału zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym. W okresie od stycznia do marca bieżącego roku banki w Polsce zawarły **64 504** umowy kredytowe z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, czyli o **6,33%** mniej w odniesieniu do IV kwartału 2023 roku. Spadek niewielki, bowiem w tej liczbie nowo udzielonych kredytów zawiera się liczba ponad 32 tys. kredytów właśnie z programu BK2%. Tych, które nie zostały zrealizowane w roku minionym. Łączna wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła **26,876 mld zł**, co oznacza spadek o **4,52%** w relacji do kwartału poprzedniego.

Oczywiście w porównaniu do analogicznego okresu 2023 roku, wyniki pierwszego kwartału osiągnęły imponujący wzrost o **193,63%** w przypadku liczby udzielonych kredytów oraz o prawie **260%** jeśli chodzi o wartość nowo udzielonych kredytów.

Podejmowaniu decyzji o zaciągnięciu kredytu mieszkaniowego sprzyja psychologiczne oswojenie się z co prawda wysokim, lecz stabilnym poziomem inflacji i stóp procentowych, zwłaszcza w kontekście pojawiających się w przestrzeni publicznej opinii ekspertów o spodziewanych obniżkach stóp procentowych NBP. Nawet jeśli perspektywa czasowa tej obniżki liczona jest w kwartałach, a nie miesiącach. Nie bez znaczenia jest również wzrost wynagrodzeń. To wszystko składa się na wzrost zdolności kredytowej, co widać również na wykresie monitorowanego przez Centrum AMRON Indeksu Dostępności Mieszkaniowej.

Portfel aktywnych umów kredytowych wciąż się kurczy, co oznacza, że wciąż liczba spłacanych w całości kredytów przewyższa liczbę kredytów nowo udzielonych. W okresie od 1 stycznia 2022 roku liczba czynnych umów kredytu mieszkaniowego w polskich bankach zmalała o ponad 257 tys. sztuk, do poziomu 2 291 tys. sztuk, a wartość portfela hipotecznego zmalała o ponad 27 mld złotych, do kwoty 484 mld zł. Jednak w tym samym czasie **przeciętna wartość kredytu mieszkaniowego** w I kwartale 2024 roku osiągnęła poziom **417 385 zł**, co oznacza wzrost w skali jednego roku o **23%** (nominalnie o prawie

**78 tys. zł).** To efekt rosnących cen, ale również wyższej zdolności kredytowej kredytobiorców.

Niepokojącym zjawiskiem jest to, że w I kwartale 2024 roku już po raz szósty z rzędu notujemy wzrost udziału kredytów o wskaźniku LtV **powyżej 80%**. Ich odsetek wzrósł ponad dwukrotnie z poziomu 17% w roku 2022 do poziomu **38,30%**. To oczywisty skutek kolejnego produktu poprzedniego rządu – gwarancji rządowej dla brakującego wkładu własnego kredytobiorcy. Ale to jednocześnie jeden z sygnałów psucia rynku kredytów hipotecznych. Wkład własny kredytobiorcy pełnił i **powinien pełnić nadal istotną rolę dotyczącą oceny zdolności kredytowej potencjalnego kredytobiorcy.**

Kolejnym niepokojącym sygnałem, bo oznaką słabszej kondycji finansowej nowych kredytobiorców, jest wydłużanie okresu zapadalności nowo udzielanych kredytów. W porównaniu do wyników notowanych w IV kwartale 2023 roku, spadły udziały kredytów o okresie zapadalności do 15 lat o **4,16 p.p.** Jednocześnie o **4,17 p.p.** wzrosła wysokość udziału kredytów o okresie zapadalności między 25 i 35 lat.

Należy na to zwracać uwagę zwłaszcza w kontekście bardzo wysokiej jakości obecnego portfela kredytów złotówkowych. Według stanu na koniec marca 2024 roku, udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł **2,14%**, a zatem spadł o **0,07 p.p.** wobec poziomu notowanego w poprzednim kwartale i o **0,15 p.p.**, w relacji do wyników sprzed roku. Inaczej wygląda sytuacja z portfelem kredytów walutowych, zwłaszcza tych w CHF. Udział kredytów zagrożonych we franku szwajcarskim na koniec badanego kwartału wyniósł aż **16,02%** portfela i był wyższy o **3,65 p.p.** niż kwartał wcześniej oraz o **7,44 p.p.** niż rok wcześniej. To nie jest rezultat słabej kondycji kredytobiorców frankowych, lecz ich świadomego zaprzestawania obsługi spłaty kredytów frankowych w związku w wejściem w spór sądowy z bankiem. Łącznie liczba pozwów w sprawach frankowych przekroczyła już 160 tys.

Sektor mieszkaniowy cechuje dalszy wzrost aktywności inwestorów. Co prawda liczba mieszkań oddanych do użytkowania spadła o **17,68%**, jednak spadek ten przypisać należy przede wszystkim czynnikiem sezonowym. Liczba rozpoczętych budów wzrosła o **19,66%**, do poziomu **60 078**, natomiast pula mieszkań, na budowę których

wydano pozwolenia, była wyższa o **3,27%** w porównaniu do IV kwartału 2023 roku. W odniesieniu poprzedniego roku te wzrosty były znacznie wyższe i wyniosły **55,75%** dla liczby rozpoczętych budów oraz **32,83%** dla liczby wydanych pozwoleń na budowę.

I kwartał 2024 roku przyniósł kolejne podwyżki cen mieszkań we wszystkich analizowanych miastach. W pierwszych trzech miesiącach bieżącego roku największy wzrost średniej transakcyjnej ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zanotowano w **Warszawie** – do poziomu **13 986 zł/m<sup>2</sup>**, czyli o **5,54%** w porównaniu do wartości zanotowanej w IV kwartale 2023 roku. Najniższą dynamikę cen zanotowano we **Wrocławiu** – wzrost o **3,48%**, do poziomu **10 943 zł/m<sup>2</sup>**.

W odniesieniu do analogicznego kwartału 2023 roku najbardziej podrożały lokale mieszkalne w **Poznaniu** (o **21,76%**), we **Wrocławiu** (o **20,57%**), w **Krakowie** (o **20,49%**), a w **Warszawie** „tylko” **19,50%**. Najniższy wzrost wystąpił jednak w **Gdańsku** – **14,84%**. To te wskaźniki są najlepszym podsumowaniem efektów programu BK2%.

Stabilizacja zapanowała natomiast na rynku najmu mieszkań. Wzrost stawek czynszu był najwyższy w Warszawie, jednak wzrost nie przekroczył 1%. Z drugiej strony zarówno we Wrocławiu, jak i w Krakowie, doszło do prawie 2% spadku miesięcznych kosztów najmu mieszkania.

W odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku zaskakujący był wzrost czynszu w Katowicach – aż 4,24%, zwłaszcza że w pozostałych badanych lokalizacjach, poza Krakowem, doszło do spadków stawek czynszu. Do najgłębszego spadku doszło w Łodzi – o 3,29%. Testem dla stabilności rynku najmu komercyjnego mieszkań będzie „kampania wrześniowa”, gdy studenci zaczną szukać dla siebie odpowiedniego lokum na kolejny rok akademicki.

To, jak zachowa się rynek kredytów hipotecznych w roku 2024, zależy w dużej mierze od tego, czy rządowi uda się uruchomić program „Kredyt na Start”. Po skonstrowaniu nowego rządu oczekiwałbym, że pojawi się szansa na wypracowanie nowych, długoletnich programów rozwiązujących problem mieszkaniowy w Polsce. Jako sektor bankowy rekomendujemy od wielu lat sprawdzone, zweryfikowane pozytywnie w innych krajach rozwiązania. Tymczasem nowy rząd, pomimo totalnej

krytyki wyborczego hitu poprzedniego rządu, jakim był „Bezpieczny Kredyt 2%”, postanowił powielić ten produkt w nieco zmienionej formie. Użyłem sformułowania „produkt”, a nie „program” celowo. Początkowy powszechny zachwyt zaproponowanym przez nowy rząd produktem na szczęście stopniowo stygnie. Pojawiają się wręcz sygnały, że nie doczeka się realizacji. Niezależnie od losów tego produktu, liczę na możliwość dyskusji o rozwiązaniach systemowych przekraczających czas trwania jednej kadencji rządu, bo polski rynek mieszkaniowy potrzebuje spójnego, kompleksowego i – co najważniejsze – wieloletniego programu mieszkaniowego.

Zasoby finansowe polskich gospodarstw domowych przekroczyły już poziom 2,8 bln złotych. Szukamy atrakcyjnych form lokowania posiadanych nadwyżek finansowych. Tylko w I kwartale 2024 roku Polacy kupili obligacje skarbowe za łączną kwotę 15,5 mld złotych. Przeciwnie z pozytywnym skutkiem dla nas wszystkich można i należy skierować te nadwyżki chociażby na inwestowanie w mieszkania na wynajem. Wystarczy sprawdzona przed laty ulga podatkowa dla inwestora, przywrócenie możliwości rozliczenia amortyzacji wartości nabywanych mieszkań na wynajem oraz wreszcie wprowadzenie równouprawnienia praw najemców i wynajmujących, aby poprzez dynamiczny przyrost liczby mieszkań na wynajem ostatecznie rozwiązać problem mieszkaniowy w Polsce. Tym, którzy samodzielnie nie chcą lub nie umieją zająć się inwestowaniem w mieszkania na wynajem, powinniśmy stworzyć możliwość inwestowania na tym rynku poprzez fundusze REIT. Tylko dynamiczny przyrost budowanych mieszkań na wynajem może wypełnić istniejącą lukę mieszkaniową.

Z satysfakcją przeczytałem wypowiedź nowego, choć byłego już wiceministra Rozwoju

i Technologii Krzysztofa Kukuckiego (byłego, gdyż w wyborach samorządowych został wybrany na prezydenta Włocławka), który stwierdził, że jeśli ktoś chce kupić mieszkanie i stać go na to, może to zrobić, natomiast jeżeli ktoś nie chce kupować mieszkania lub gdy go na to nie stać, a potrzebuje swojego kąta, państwo i samorząd są od tego, żeby zapewnić zaspokojenie tej potrzeby. Uzupełniłbym tylko listę oferentów mieszkań na wynajem o prywatnych „mieszkaniczników” oraz firmy najmu instytucjonalnego PRS.

Jeśli do tego aktywujemy skłonność do długoterminowego, systematycznego oszczędzania na cele (nie tylko) mieszkaniowe, optymalnie poprzez umowę kredytu kontraktowego o stałej stopie w formule kas budowlanych, czy wreszcie ostateczne udroźnimy kulejący od 25 lat proces emisji i obrotu listami zastawnymi, to mamy wieloletni, spójny i skuteczny program mieszkaniowy. Oczywiście do tej układanki należałoby jeszcze dodać działania samorządów w obszarze budownictwa komunalnego i socjalnego.

Czekamy na możliwość rzetelnej dyskusji.

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 okresie dynamicznych wzrostów skali finansowania hipotecznego w ostatnich miesiącach ubiegłego roku, pierwszy kwartał roku 2024 przyniósł niewielkie spadki zarówno liczby, jak i wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych. W sytuacji oczekiwanego przez banki znacznego osłabienia popytu na kredyt należy jednak osiągnięte wyniki uznać za bardzo dobre.

Pierwszy kwartał 2024 roku był także kolejnym okresem utrzymywania się tendencji wzrostowej aktywności inwestorów na rynku mieszkaniowym. Deweloperzy rozpoczęli budowę 41 994 mieszkań, a więc o 22,33% więcej niż w poprzednim kwartale i aż o 79,34% więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Wzrost zanotowano również w przypadku liczby mieszkań z pozwoleniami na budowę. W pierwszym kwartale było ich 50 028, a więc o 6,63% więcej niż w poprzednim kwartale i o 44,59% więcej niż rok wcześniej.

Na rynkach największych polskich miast, w I kwartale tego roku nadal kontynuowane były wzrosty średnich cen. Największy wzrost zanotowano przy tym w Warszawie – o 5,54%, do poziomu 13 986 zł/mkw., najniższy natomiast we Wrocławiu – o 3,48%, do 10 943 zł/mkw.

Łódź była jedynym rynkiem, na którym w I kwartale br. zanotowano niewielki (o 0,46%) wzrost czynszu najmu, na wszystkich pozostałych rynkach obserwowano spadki.

Najważniejsze czynniki kształtujące sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz na rynku kredytów hipotecznych w I kwartale 2024 roku to:

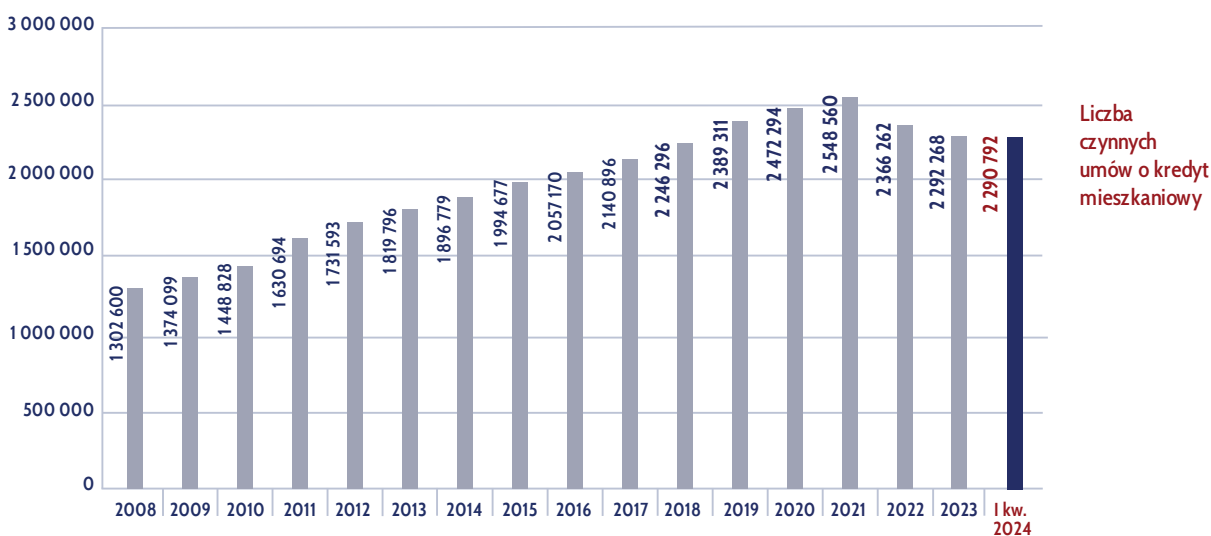
- utrzymanie przez RPP kolejnych posiedzeniach stóp procentowych NBP na dotychczasowym poziomie
- (stopa referencyjna 5,75%);
- poziom inflacji – w I kwartale 2024 r. wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS wyniósł 100,9 (poziom inflacji: 0,9%) w odniesieniu do IV kwartału ubiegłego roku;
- wzrost PKB – w pierwszym kwartale br. PKB (niewyrównany sezonowo) zwiększył się realnie o 1,9% r/r;
- kontynuacja wzrostu aktywności sektora deweloperskiego;
- utrzymujące się spadki cen materiałów budowlanych: ceny w marcu 2024 r. były niższe w stosunku do notowanych w grudniu 2023 r. średnio o 3%. W ujęciu rocznym wzrost cen odnotowano przy tym w 4 grupach towarowych natomiast spadek – w 16 (dane PSB Handel S.A.).

# SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

## Czynne kredyty mieszkaniowe

W okresie od stycznia do marca 2024 roku liczba czynnych umów o kredyt hipoteczny z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe spadła o **0,06%** w porównaniu do stanu na koniec poprzedniego

kwartału, czyli nominalnie o **1 476** sztuk. Według stanu na dzień 31 marca bieżącego roku w trakcie spłaty pozostawało **2 290 792** kredytów mieszkaniowych.

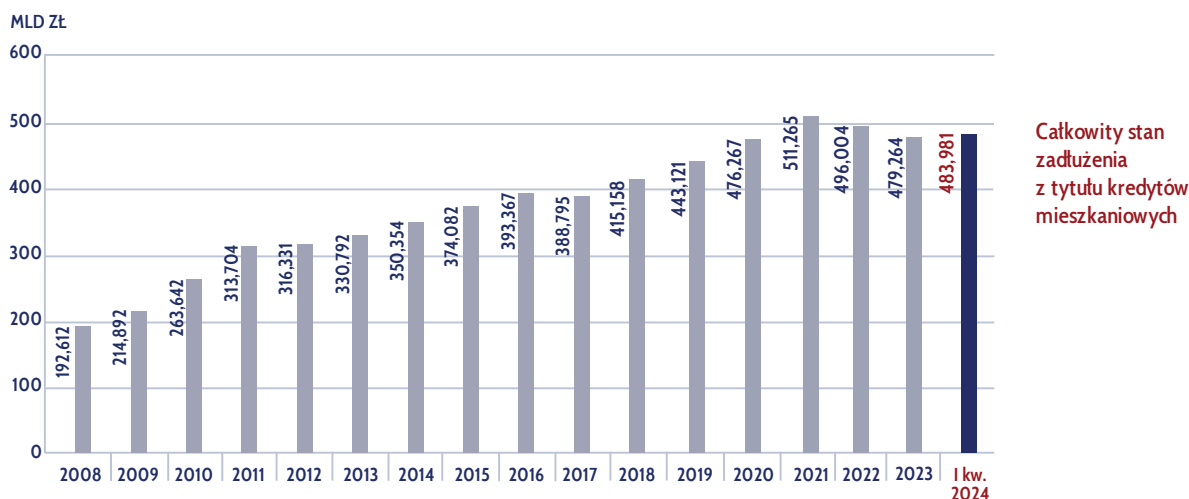


ŹRÓDŁO: SARFIN

## Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych na koniec I kwartału 2024 roku wyniósł **483,981 mld zł** wobec **479,264 mld zł** na koniec poprzedniego kwartału. Oznacza to,

że w okresie od stycznia do marca bieżącego roku zarejestrowano niewielki wzrost łącznej wartości aktywnych kredytów hipotecznych przeznaczonych na cele mieszkaniowe – o **0,98%**, czyli o **4,717 mld zł**.



ŹRÓDŁO: SARFIN



## Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

W I kwartale 2024 roku zanotowano niewielki spadek sprzedaży nowych kredytów mieszkaniowych w porównaniu do wyników poprzedniego kwartału zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym. W okresie od stycznia do marca bieżącego roku banki w Polsce zawarły **64 504** umowy kredytowe z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, czyli o **6,33%** (**4 356** kredytów) mniej w odniesieniu do IV kwartału 2023 roku. Łączna wartość

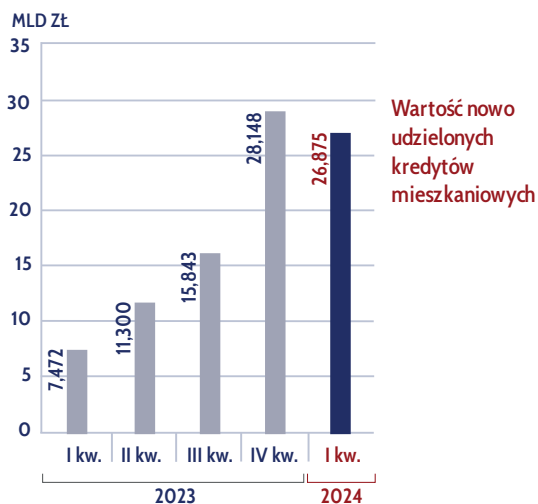
udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła **26,876 mld zł**, co oznacza spadek o **4,52%** (nominalnie o **1,272 mld zł**).

W porównaniu do analogicznego okresu 2023 roku, w I kwartale 2024 roku zarejestrowano wzrost liczby udzielonych kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe o **42 536** sztuk, czyli **193,63%**, przy jednoczesnym wzroście ich łącznej wartości o **19,403 mld zł** (czyli aż **259,67%**).

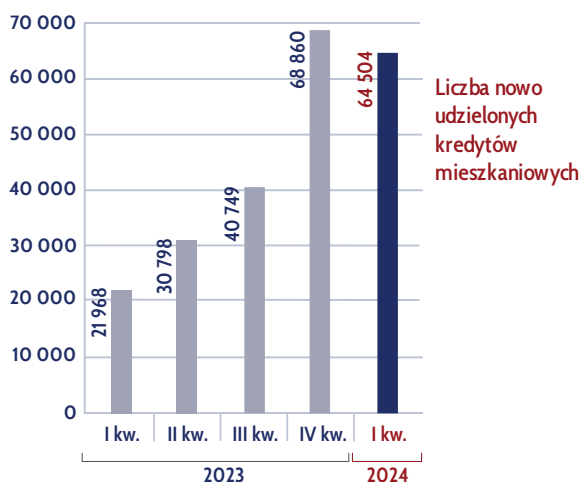
OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
I kw. 2023	7,472	21,14% ↗	21 968	16,04% ↗
II kw. 2023	11,300	51,22% ↗	30 798	40,19% ↗
III kw. 2023	15,843	40,20% ↗	40 749	32,31% ↗
IV kw. 2023	28,148	77,67% ↗	68 860	68,99% ↗
I kw. 2024	26,875	4,52% ↘	64 504	6,33% ↘

Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN



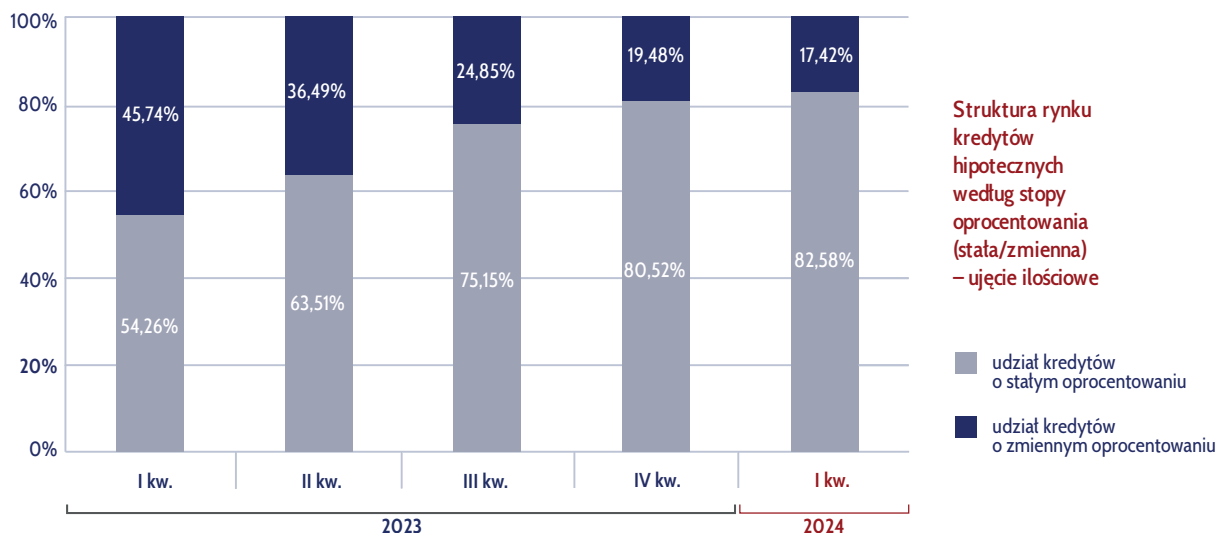
ŹRÓDŁO: SARFIN

## Kredyty o okresowo stałej stopie procentowej

W pierwszym kwartale 2024 roku banki udzieliły **55 364** kredytów na stałą stopę procentową (łącznie, tj. zarówno nowo zawartych, jak i aneksowanych umów o kredyt). Liczba nowo podpisanych umów kredytowych o okresowo stałym oprocentowaniu wyniosła w tym okresie **53 340**, co stanowiło **82,58%** łącznej liczby nowo udzielonych kredytów hipotecznych. Wobec odsetka notowanego w poprzednim kwartale oznaczało to wzrost o **2,06 p.p.**

Łączna wartość kredytów o okresowo stałym oprocentowaniu udzielonych w I kwartale 2024 roku

wyniosła **22,492 mld zł**. Wartość nowych kredytów o okresowo stałym oprocentowaniu wyniosła **22,195 mld zł**, co stanowiło **82,58%** łącznej kwoty nowo udzielonych kredytów hipotecznych. Odsetek ten był wyższy od notowanego kwartał wcześniej o **2,52 p.p.** Czynne umowy o okresowo stałym oprocentowaniu stanowiły ok. 16,63% wszystkich czynnych umów kredytowych. W porównaniu do IV kw. 2023 nastąpił wzrost o udziału o 2,30%. Stan zadłużenia o okresowo stałym oprocentowaniu stanowił ok. 22,59% stanu zadłużenia ogółem. W porównaniu do IV kw. 2023 nastąpił wzrost udziału o 3,59%.



ŹRÓDŁO: DANE KOMITETU FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI ZBP

## Waluta kredytu

W I kwartale 2024 roku zanotowano niewielki spadek udziału kredytów złotych w strukturze wartości wszystkich nowych kredytów mieszkaniowych – o **0,23 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału, do poziomu **99,46%**. Jednocześnie udział kredytów denominowanych w euro wzrósł o **0,23 p.p.** i wyniósł **0,52%**. Zarówno kredyty udzielone we franku szwajcarskim, jak i te w innych obcych walutach stanowiły **0,01%** rynku, czyli tyle samo, co w IV kwartale ubiegłego roku.

W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, udział wartości nowo udzielonych kredytów w złotych był wyższy o **1,15 p.p.**, odsetek kredytów mieszkaniowych w euro spadł o **1,05 p.p.**, udział kredytów denominowanych w pozostałych walutach obcych spadł o **0,01 p.p.**, natomiast udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim nie zmienił się.

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
I kw. 2023	98,31%	0,01%	1,57%	0,11%
II kw. 2023	98,53%	0,01%	1,38%	0,08%
III kw. 2023	99,31%	0,01%	0,65%	0,03%
IV kw. 2023	99,69%	0,01%	0,29%	0,01%
<b>I kw. 2024</b>	<b>99,46%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,52%</b>	<b>0,01%</b>

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów kwartalnie

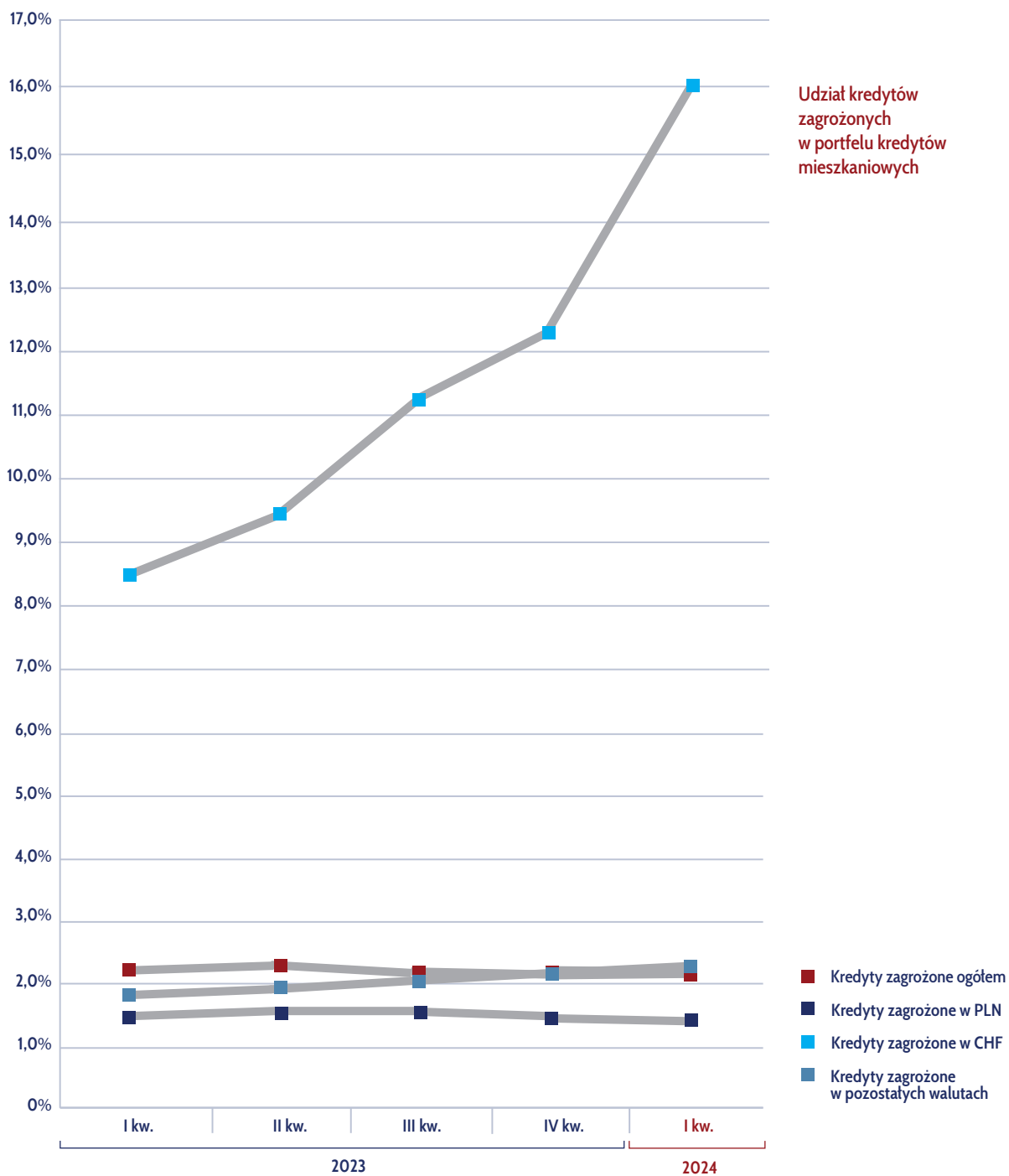
ŹRÓDŁO: SARFIN

## Jakość portfela kredytowego

Według stanu na koniec marca 2024 roku, udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł **2,14%**, a zatem spadł o **0,07 p.p.** wobec poziomu notowanego w poprzednim kwartale. Złotowe kredyty mieszkaniowe z zaległościami w spłacie na koniec marca br. stanowiły **1,47%** portfela kredytów złotówkowych, czyli mniej o **0,05 p.p.** Udział kredytów zagrożonych we franku szwajcarskim na koniec badanego kwartału wyniósł **16,02%** portfela i był wyższy o **3,65 p.p.** niż

kwartał wcześniej. Udział kredytów zagrożonych w pozostałych walutach wzrósł do **2,25%** (więcej o **0,10 p.p.**).

W odniesieniu do I kwartału 2023 roku udział mieszkaniowych kredytów zagrożonych ogółem spadł o **0,15 p.p.**, udział złotych kredytów z zaległościami w spłacie był niższy o **0,06 p.p.**, udział kredytów zagrożonych we franku szwajcarskim wzrósł o **7,44 p.p.**, natomiast w pozostałych obcych walutach wzrósł o **0,41 p.p.**



ŹRÓDŁO: NBP

OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
I kw. 2023	2,29%	1,53%	8,58%	1,84%
II kw. 2023	2,31%	1,57%	9,41%	1,92%
III kw. 2023	2,27%	1,57%	11,24%	2,04%
IV kw. 2023	2,22%	1,53%	12,37%	2,15%
I kw. 2024	2,14%	1,47%	16,02%	2,25%

ŹRÓDŁO: NBP

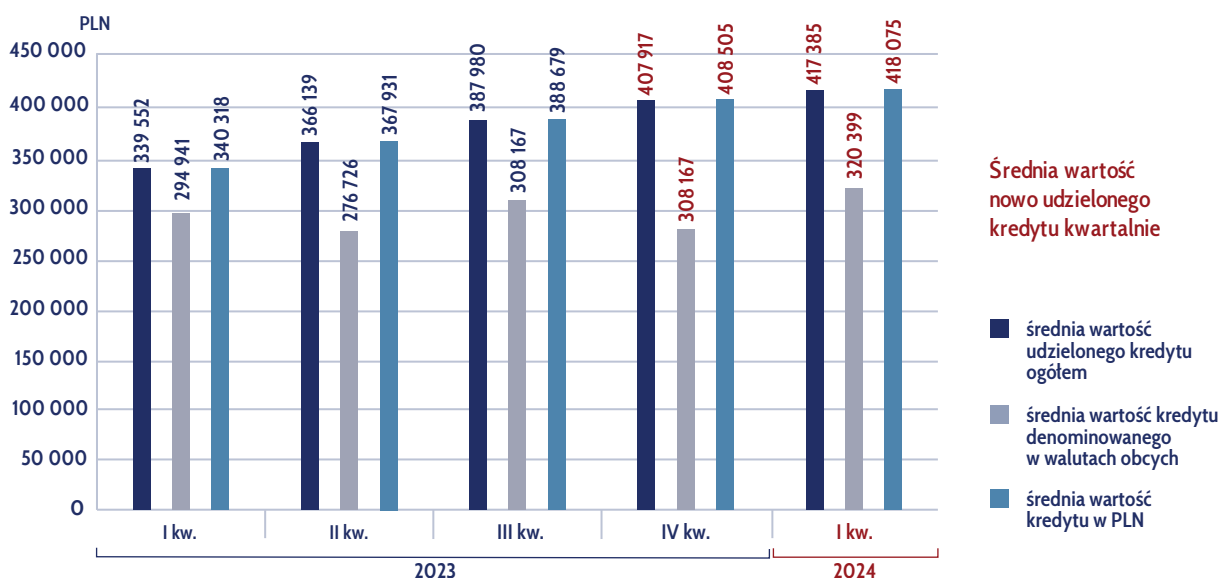
Udział kredytów zagrożonych w portfolio kredytów mieszkaniowych



## Średnia wartość kredytu

Przeciętna wartość kredytu mieszkaniowego ogółem w I kwartale 2024 roku osiągnęła poziom **417 385 zł**, co oznacza wzrost o **9 468 zł (2,32%)** w porównaniu z IV kwartałem 2023 roku. Średnia wartość kredytu walutowego wzrosła o **41 328 zł**, czyli o **14,81%**, i wyniosła **320 399 zł**, natomiast średnia kwota kredytu mieszkaniowego udzielonego w złotych wyniosła **418 075 zł**, co oznacza wzrost o **9 570 zł (2,34%)** w stosunku do wartości zanotowanej w IV kwartale bieżącego roku.

W porównaniu do I kwartału ubiegłego roku, przeciętna wartość nowego kredytu mieszkaniowego udzielonego w rodzimej walucie była wyższa o **22,85%** (nominalnie o **77 757 zł**), a średnia wartość kredytu denominowanego w obcych walutach była wyższa o **8,63%** (czyli o **25 458 zł**). Średnia wartość kredytu hipotecznego ogółem udzielonego w badanym kwartale była wyższa o **22,97%**, czyli nominalnie o **77 952 zł**.



ŹRÓDŁO: SARFIN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
I kw. 2023	339 433	294 941	340 318
II kw. 2023	366 139	276 726	367 931
III kw. 2023	387 980	308 167	388 679
IV kw. 2023	407 917	279 071	408 505
I kw. 2024	417 385	320 399	418 075

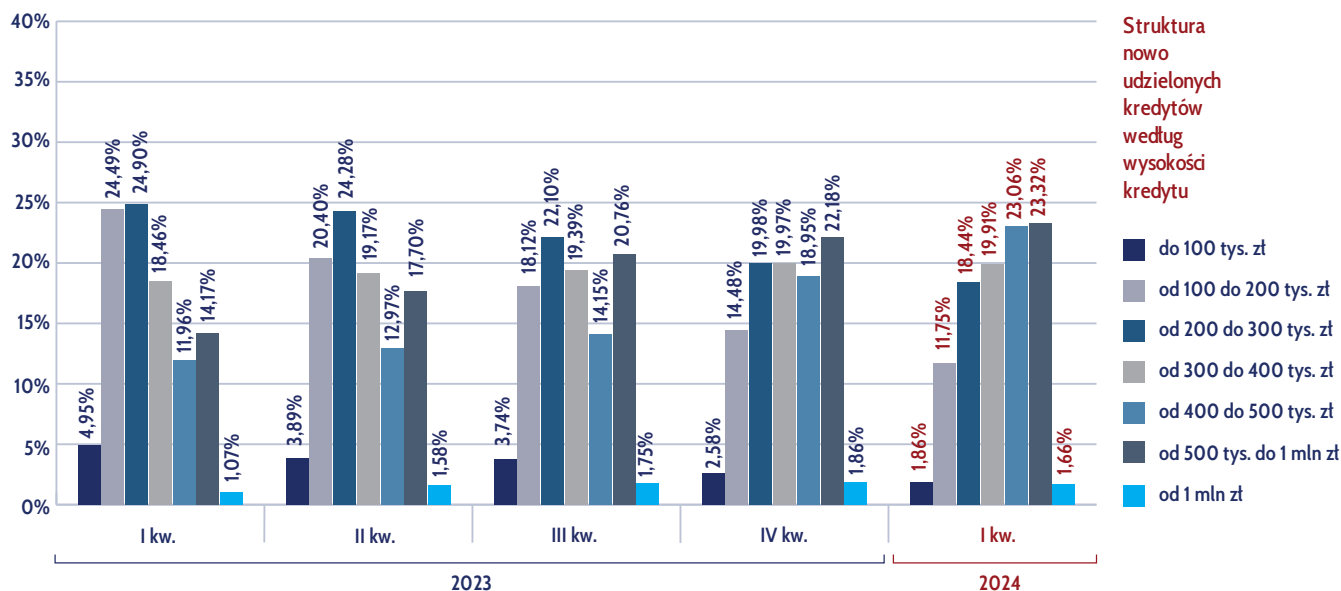
ŹRÓDŁO: SARFIN

Średnia wartość nowego udzielonego kredytu kwartalnie

## Struktura wysokości kredytu

W okresie od stycznia do marca 2024 roku największą popularnością cieszyły się kredyty mieszkaniowe o wartości między 400 i 500 tys. zł oraz od 500 tys. do 1 mln zł. Ich udziały w strukturze nowo udzielonych kredytów wzrosły odpowiednio o **4,11 p.p.** i **1,14 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału i wyniosły **23,06%** oraz **23,32%**. Jednocześnie spadły udziały wszystkich pozostałych kategorii kredytów. Najgłębszy spadek – o **2,74 p.p.** w odniesieniu do IV kw. 2023 roku – zarejestrowano w kategorii wartości od 100 do 200 tys. zł.

W porównaniu do I kwartału 2023 roku zanotowano istotny spadek udziału kredytów we wszystkich kategoriach wartości do 300 tys. zł. Największy spadek zaobserwowano w przypadku udziału kredytów o kwotach od 100 do 200 tys. zł – o **12,75 p.p.** W pozostałych kategoriach wartości zanotowano wzrosty, największy w przypadku kredytów z przedziału od 400 do 500 tys. zł – o **11,10 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

	I kw. 2023	II kw. 2023	III kw. 2023	IV kw. 2023	I kw. 2024
do 100 tys. zł	4,95%	3,89%	3,74%	2,58%	1,86%
od 100 do 200 tys. zł	24,49%	20,40%	18,12%	14,48%	11,75%
od 200 do 300 tys. zł	24,90%	24,28%	22,10%	19,98%	18,44%
od 300 do 400 tys. zł	18,46%	19,17%	19,39%	19,97%	19,91%
od 400 do 500 tys. zł	11,96%	12,97%	14,15%	18,95%	23,06%
od 500 tys. do 1 mln zł	14,17%	17,70%	20,76%	22,18%	23,32%
od 1 mln zł	1,07%	1,58%	1,75%	1,86%	1,66%

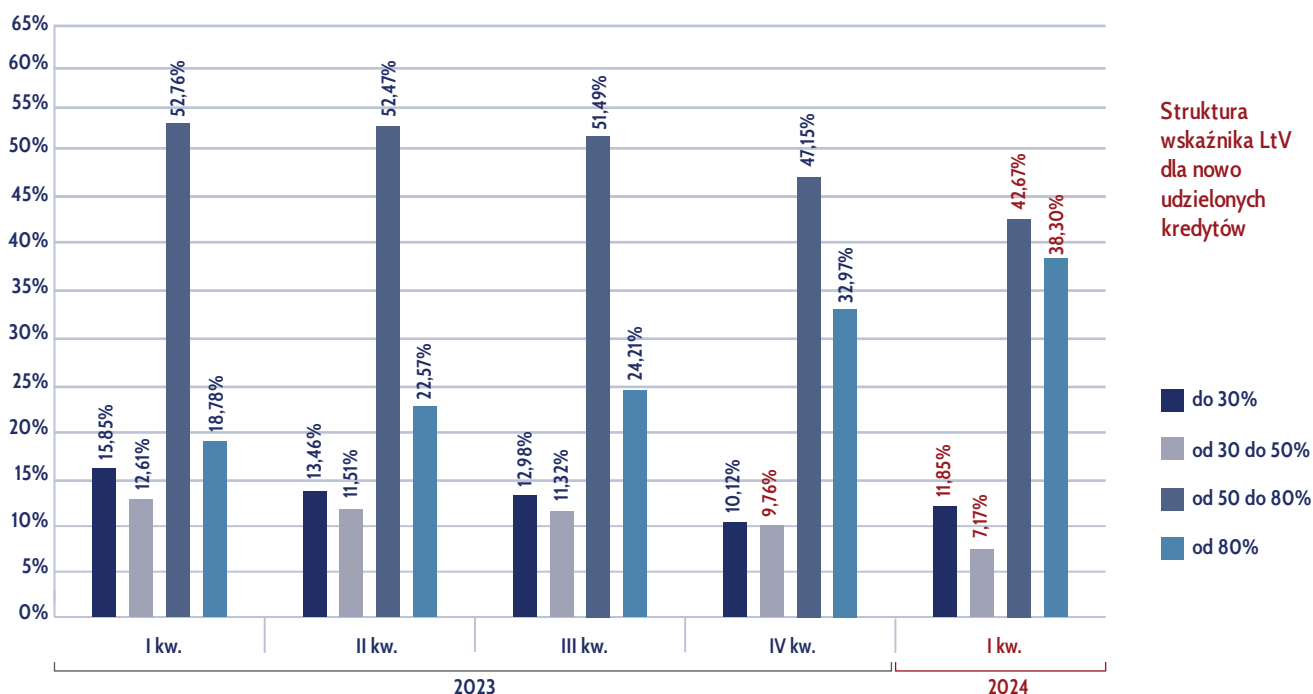
ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

## Struktura wg wskaźnika LtV

W I kwartale 2024 roku już po raz szósty z rzędu zanotowano kwartalny wzrost udziału kredytów o wskaźniku LtV powyżej 80%. Ich odsetek wzrósł o **5,33 p.p.** i wyniósł **38,30%**. W badanym okresie wzrósł również odsetek kredytów z LtV do 30% – o **1,73 p.p.** do poziomu **11,85%**. Udział kredytów o wskaźniku LtV od 30 do 50% spadł o **2,59 p.p.** do **7,17%**, natomiast w przypadku kredytów z LtV od 50 do 80% zanotowano spadek o **4,48 p.p.** do poziomu **42,67%**.

W odniesieniu do I kwartału 2023 roku, niższe wartości zanotowano w przypadku wszystkich kategorii kredytów o wskaźniku LtV do 80% - o **4,00 p.p.** w przypadku kredytów o LtV do 30%, o **5,43 p.p.** dla kredytów o wskaźniku LtV od 30 do 50% i o **10,09 p.p.** dla kredytów o LtV na poziomie od 50 do 80%. Wzrost zanotowano wyłącznie w kategorii kredytów o wysokości wskaźnika LtV powyżej 80% – o **19,52 p.p.** Tak wysoki udział kredytów o wskaźniku LTV przekraczającym 80% notowano ostatnio w III kwartale 2020 roku.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	I kw. 2022	II kw. 2023	III kw. 2023	IV kw. 2023	I kw. 2024
do 30%	15,85%	13,46%	12,98%	10,12%	11,85%
od 30 do 50%	12,61%	11,51%	11,32%	9,76%	7,17%
od 50 do 80%	52,76%	52,47%	51,49%	47,15%	42,67%
od 80%	18,78%	22,57%	24,21%	32,97%	38,30%

ŹRÓDŁO: SARFIN

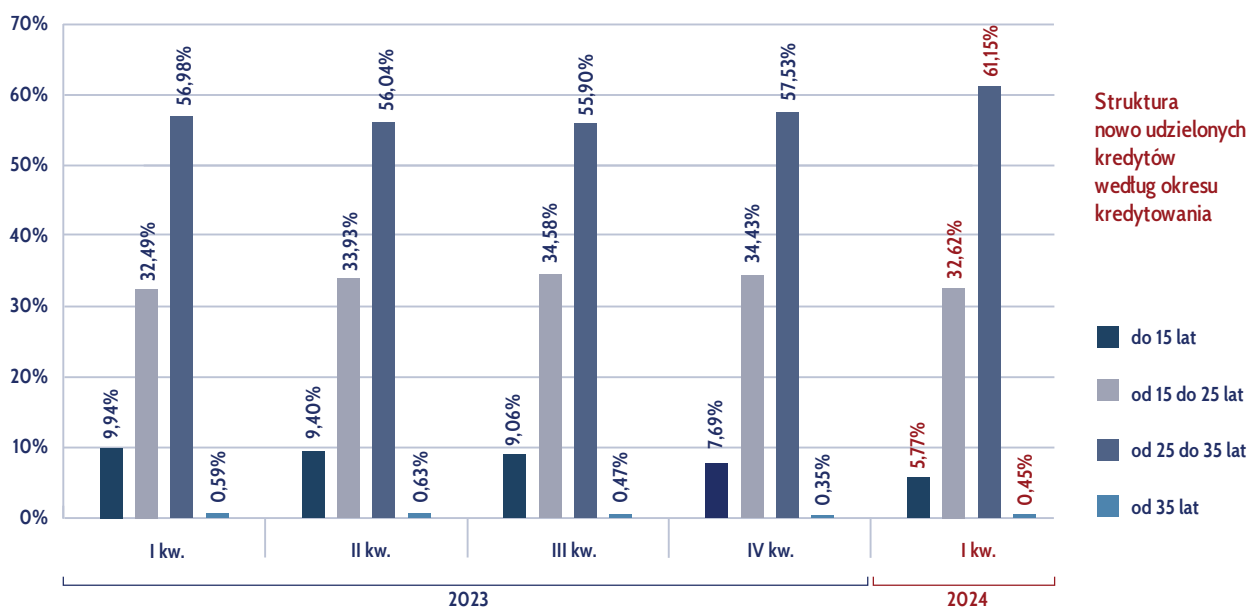
Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów

## Okres kredytowania

I kwartał 2024 roku przyniósł wzrost popularności kredytów mieszkaniowych o okresie zapadalności od 25 do 35 lat – ich udział w strukturze nowo udzielonych kredytów wyniósł **61,15%**, czyli o **3,62 p.p.** więcej w porównaniu do IV kwartału 2023 roku. Udział kredytów udzielonych na co najmniej 35 lat praktycznie nie zmienił się (wzrost zaledwie o **0,10 p.p.** do poziomu **0,45%**), natomiast w pozostałych kategoriach zanotowano niewielkie spadki. Kredyty udzielone na okres do 15 lat stanowią **5,77%** wszystkich nowych umów kredytowych, a kredyty o okresie zapadalności od

15 do 25 lat stanowią **32,62%**, co oznacza spadki odpowiednio o **1,92 p.p.** i **1,81 p.p.** w porównaniu do IV kwartału 2023 roku.

W porównaniu do wyników notowanych w IV kwartale 2023 roku, spadły udziały kredytów o okresie zapadalności do 15 lat oraz powyżej 35 lat, odpowiednio o **4,16 p.p.** i zaledwie o **0,14 p.p.** Jednocześnie wzrosła wysokość udziału kredytów o okresie zapadalności między 25 i 35 lat o **4,17 p.p.** oraz tych udzielonych na okres od 15 do 25 lat - o **0,14 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

	I kw. 2023	II kw. 2023	III kw. 2023	IV kw. 2023	I kw. 2024
do 15 lat	9,94%	9,40%	9,06%	7,69%	5,77%
od 15 do 25 lat	32,49%	33,93%	34,58%	34,43%	32,62%
od 25 do 35 lat	56,98%	56,04%	55,90%	57,53%	61,15%
od 35 lat	0,59%	0,63%	0,47%	0,35%	0,45%

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania



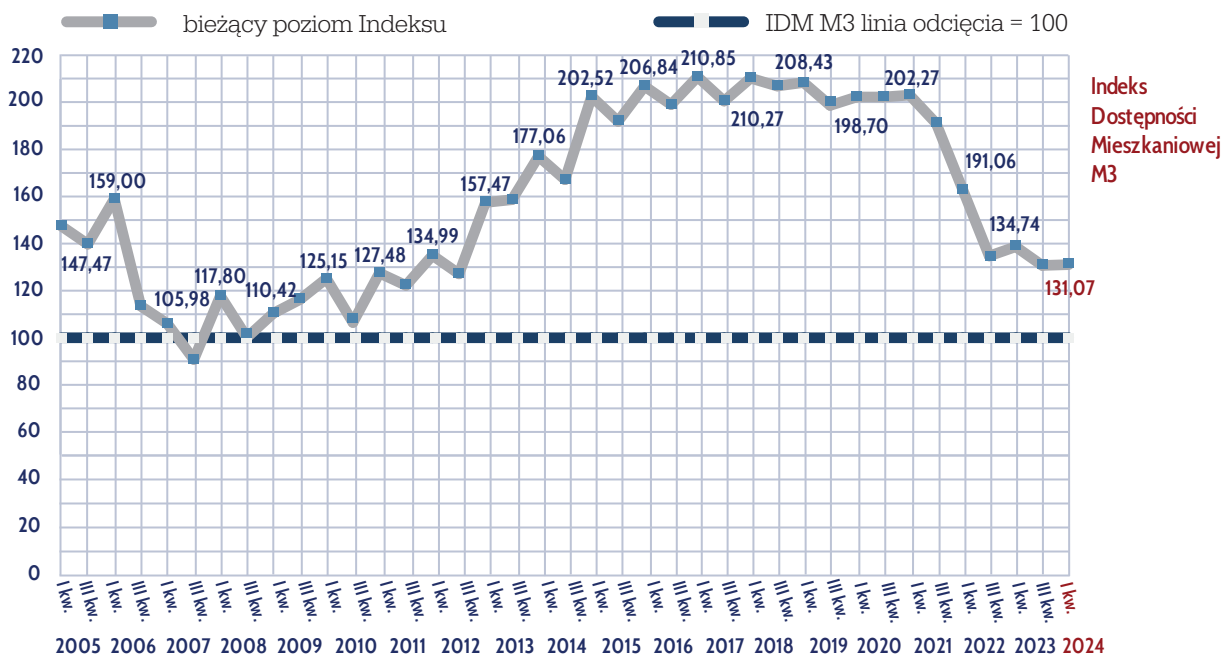
## Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

Prezentowany w Raporcie AMRON-SARFIN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce - **Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM) M3** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Wpływ na spadek dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w I kwartale 2024 roku miały:

- wzrost średnich cen transakcyjnych w badanym segmencie lokali mieszkalnych (o powierzchni użytkowej od 45 do 55 mkw.) w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – o **5,21%** w stosunku do IV kwartału 2023 roku;
- niewielki spadek oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w I kwartale 2024 roku wyniosło **7,63%** (w IV kwartale 2023 roku oprocentowanie wyniosło **7,70%**);

- spadek średnich dochodów rodziny brutto o **7,62%** w I kwartale 2024 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału;
- nieznaczny wzrost 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 **0,90%** w odniesieniu do IV kwartału 2023.

Dochód rozporządzalny dla IDM M3 (stanowiący różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej albo wartością minimum socjalnego – do wyliczenia Indeksu Dostępności Mieszkaniowej brana jest kwota niższa) wzrósł o 7,15%. Po uwzględnieniu wzrostu cen mieszkań, wysokość indeksu dostępności mieszkaniowej w I kwartale 2024 roku wzrósł o **2,38 pkt.**, do poziomu **131,07 pkt.**

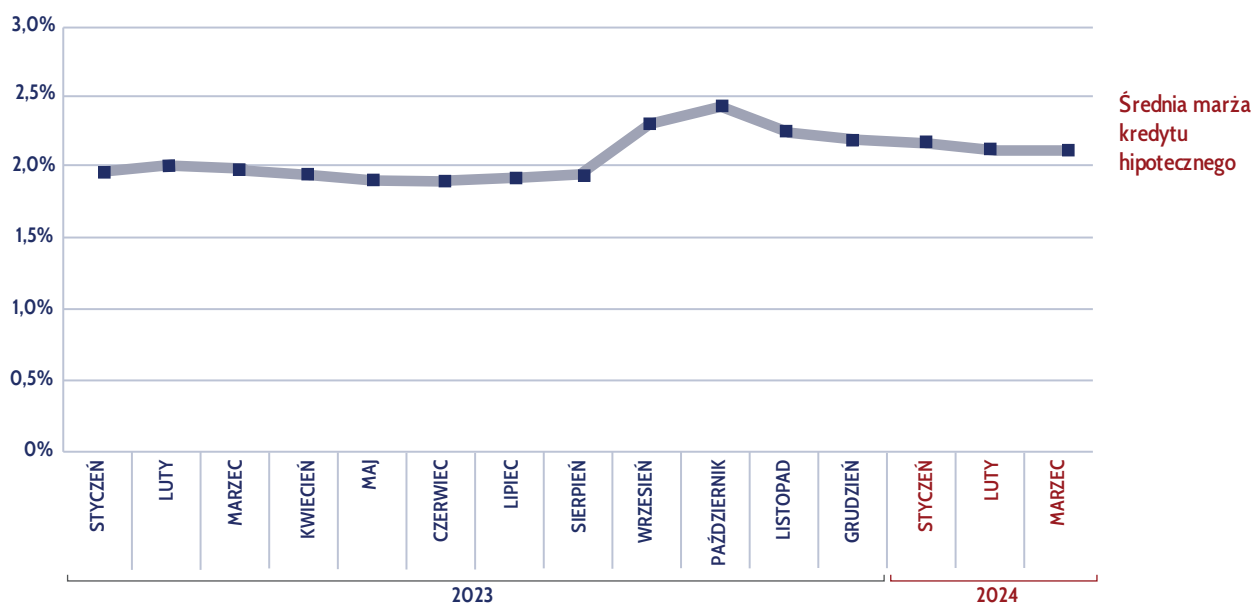


ŹRÓDŁO: ZBP, CENTRUM AMRON

## Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

Na koniec I kwartału 2024 roku średnia marża ofertowa modelowego kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) wyniosła **2,09%**, co oznacza spadek o **0,09 p.p.** w porównaniu do końca IV kwartału 2023 roku. W odniesieniu do stanu na koniec analogicznego okresu 2023 roku, średnia marża kredytu hipotecznego była wyższa o **0,08 p.p.**

Średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego na koniec I kwartału 2023 roku wyniosło **7,96%**, czyli o **0,10 p.p.** mniej w porównaniu z końcem IV kwartału ubiegłego roku, a w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego mniej o **0,94 p.p.**



ŹRÓDŁO: OPRAWOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW



ŹRÓDŁO: OPRAWOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

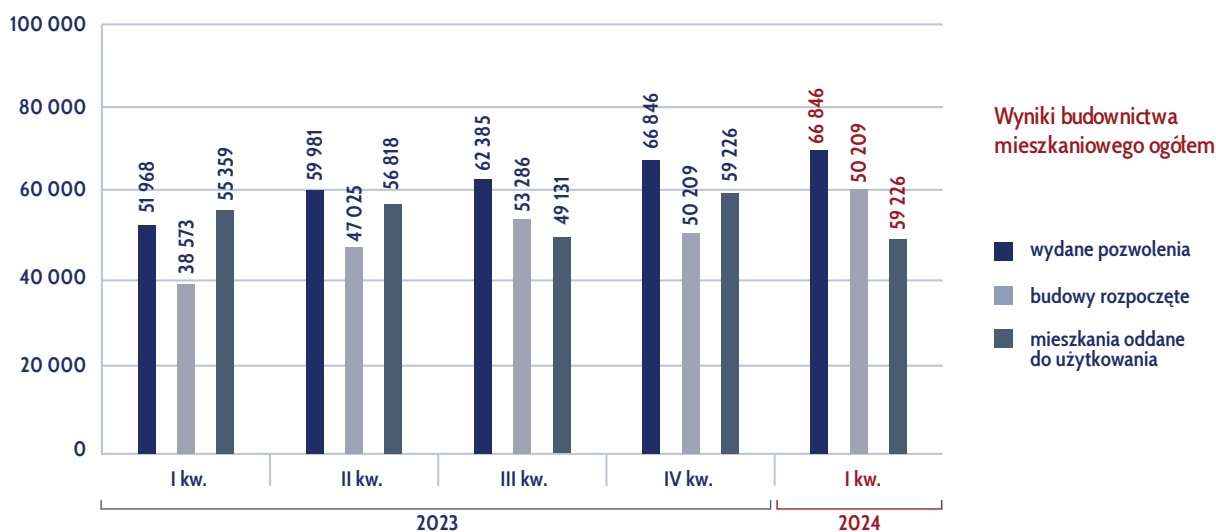
# SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

## Budownictwo mieszkaniowe ogółem

Najnowsze dane GUS, prezentujące wstępne wyniki sektora budownictwa mieszkaniowego w okresie od stycznia do marca 2024 roku, wskazują na dalszy wzrost aktywności inwestorów. Co prawda liczba mieszkań oddanych do użytkowania spadła o **17,68%** (do użytkownika oddano **44 757** lokali mieszkalnych), jednak spadek ten przypisać należy przede wszystkim czynnikom sezonowym. Liczba rozpoczętych budów wzrosła o **19,66%** do poziomu **60 078**, natomiast pula mieszkań, na budowę których

wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, była wyższa o **3,27%** w porównaniu do IV kwartału 2023 roku i wyniosła **69 030** lokali.

W odniesieniu do I kwartału 2023 roku, o **11,93%** spadła liczba mieszkań oddanych do użytkowania, natomiast w przypadku liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, a także liczby wydanych pozwoleń na budowę zanotowano znaczne wzrosty, odpowiednio o **55,75%** i **32,83%**.



ŹRÓDŁO: GUS

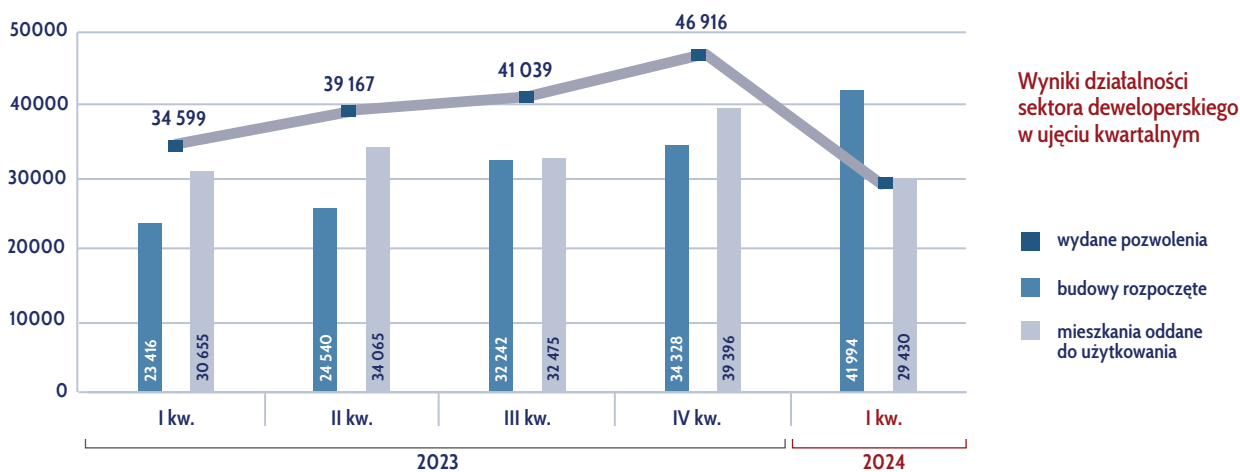
## Wyniki działalności sektora deweloperskiego

W okresie od stycznia do marca 2024 roku deweloperzy oddali do użytkowania **29 430** mieszkań, czyli o **25,30%** mniej w porównaniu do IV kwartału ubiegłego roku, co jest zjawiskiem naturalnym i wynika z cykliczności rynku. W tym samym okresie sektor deweloperski rozpoczął budowę **41 994** lokali, co oznacza kwartalny wzrost o **22,33%**. Natomiast liczba wydanych pozwoleń na budowę wyniosła w I kwartale 2024 roku **50 028**, czyli więcej o **6,63%** w odniesieniu do poprzedniego kwartału.

W porównaniu do IV kwartału 2023 roku niewielki spadek zanotowano tylko w przypadku liczby mieszkań oddanych do użytkowania – o **4,00%**. Natomiast w przypadku liczby wydanych pozwoleń na budowę oraz liczby rozpoczętych budów

zanotowano dynamiczny wzrost, odpowiednio o **44,59%** i **79,34%**.

W I kwartale 2024 roku liczba pozwoleń na budowę mieszkań uzyskanych przez deweloperów stanowiła **72,47%** wszystkich pozwoleń na budowę uzyskanych w sektorze budownictwa mieszkaniowego (więcej o **2,29 p.p.** w stosunku do poprzedniego kwartału). Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęli deweloperzy, stanowiła **69,90%** wszystkich rozpoczętych inwestycji (więcej o **1,53 p.p.** niż kwartał wcześniej), a liczba mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów stanowiła **66,36%** wszystkich ukończonych mieszkań (mniej o **6,16 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału).



ŹRÓDŁO: GUS

	I kw. 2023	II kw. 2023	III kw. 2023	IV kw. 2023	I kw. 2024
wydane pozwolenia	34 599	39 167	41 039	46 916	50 028
budowy rozpoczęte	23 416	24 540	32 242	34 328	41 994
mieszkania oddane do użytkowania	30 655	34 065	32 475	39 396	29 430

ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności sektora deweloperskiego w ujęciu kwartalnym

- wydane pozwolenia
- budowy rozpoczęte
- mieszkania oddane do użytkowania

Wyniki działalności sektora deweloperskiego w ujęciu kwartalnym

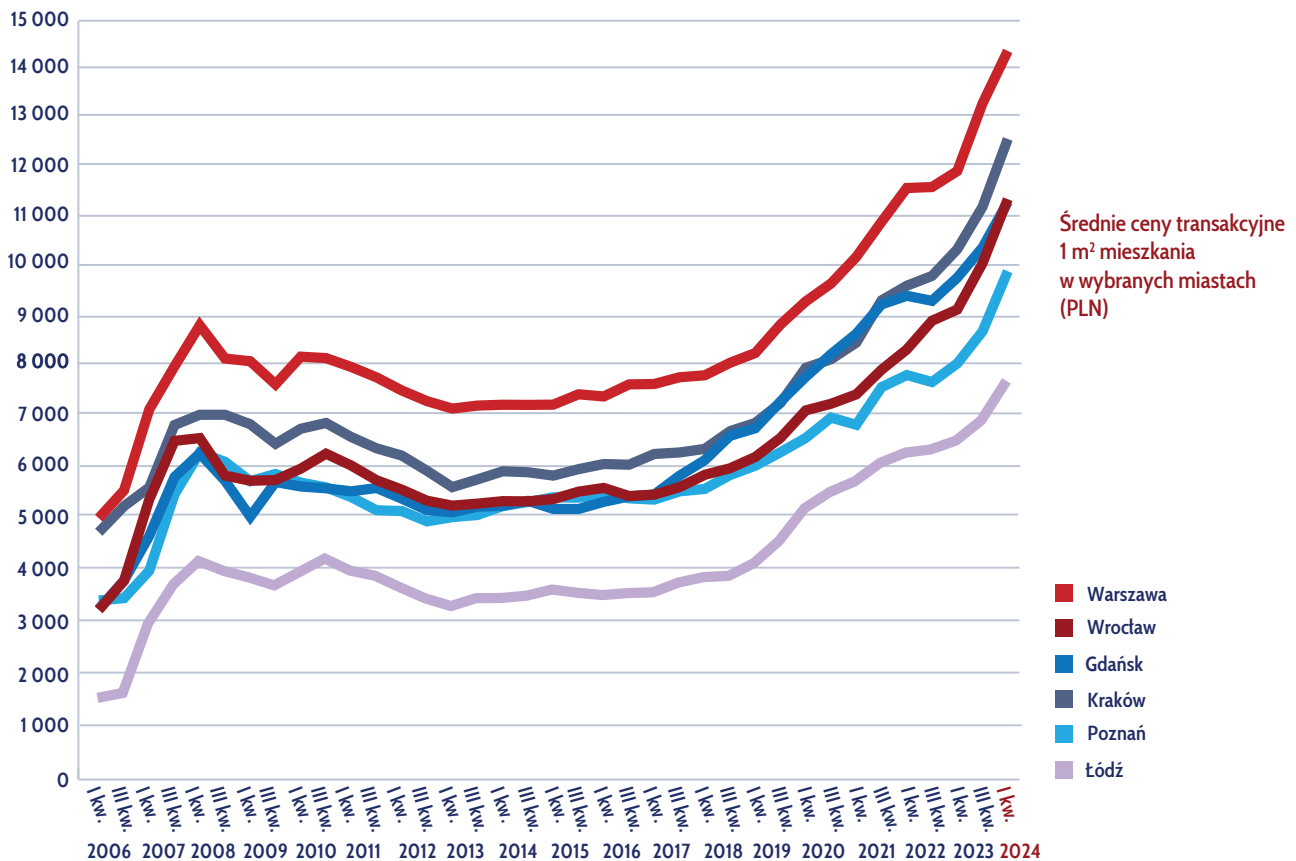


## Średnie ceny transakcyjne mieszkań

Pierwszy kwartał 2024 roku przyniósł kolejne podwyżki cen mieszkań we wszystkich analizowanych miastach. W pierwszych trzech miesiącach bieżącego roku największy wzrost średniej transakcyjnej ceny 1 mkw. powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zanotowano w **Warszawie** – do poziomu **13 986 zł/mkw.**, czyli o **5,54%** w porównaniu do wartości zanotowanej w IV kwartale 2023 roku. W **Poznaniu** i **Łodzi** zarejestrowano nieznacznie niższe wzrosty, odpowiednio o **5,38%** (do poziomu **9 804 zł/mkw.**) i **5,27%** (do poziomu **7 745 zł/mkw.**). W **Krakowie** za 1 metr kwadratowy mieszkania płacono średnio **12 316 zł**, czyli

o **4,67%** więcej niż kwartał wcześniej, a w **Gdańsku** – **11 118 zł**, czyli więcej o **4,37%**. Najniższą dynamikę cen zanotowano we **Wrocławiu** – wzrost o **3,48%**, do poziomu **10 943 zł/mkw.**

W odniesieniu do analogicznego kwartału 2023 roku, we wszystkich badanych lokalizacjach zanotowano wzrost średniej ceny zakupu 1 mkw. powierzchni mieszkania. Najbardziej podrożały lokale mieszkalne w **Poznaniu** (o **21,76%**), we **Wrocławiu** (o **20,57%**) oraz w **Krakowie** (o **20,49%**). Najniższy wzrost wystąpił natomiast w **Gdańsku** – **14,84%**.



ŹRÓDŁO: AMRON



- Średnia cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> mieszkania w I kw. 2024 r.
- zmiana I kw. 2024 r./ IV kw. 2023 r.
- zmiana I kw. 2024 r./ I kw. 2023 r.

ŹRÓDŁO: AMRON

OKRES	WARSZAWA	WROCLAW	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

Średnie ceny transakcyjne 1 m<sup>2</sup> mieszkania w wybranych miastach [PLN]

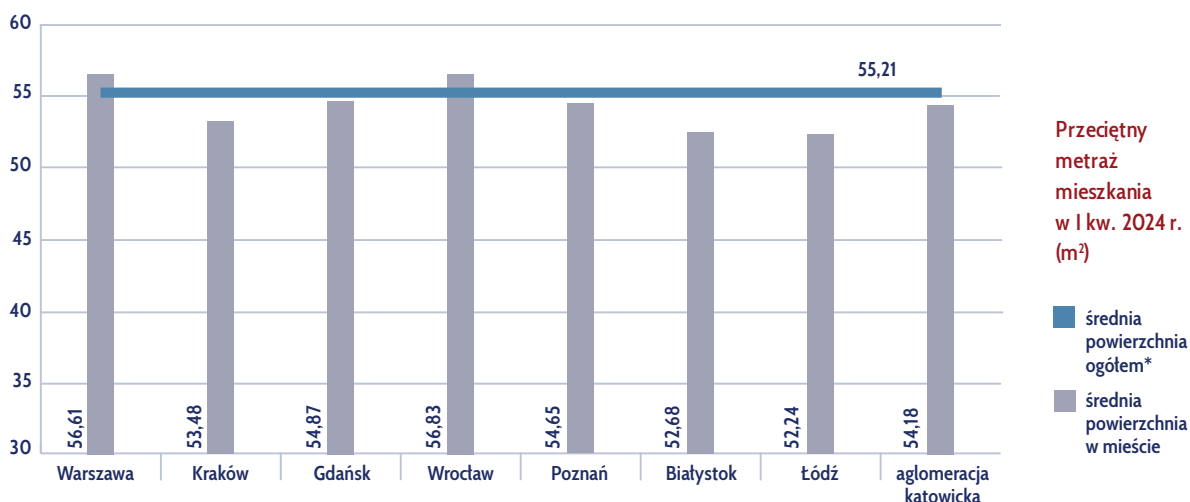
OKRES	WARSZAWA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2020	9 228	7 160	7 797	7 968	6 637	5 324
II kw. 2020	9 331	7 064	8 007	7 873	6 827	5 519
III kw. 2020	9 568	7 286	8 227	8 132	7 023	5 633
IV kw. 2020	10 081	7 227	8 289	8 015	6 988	5 651
I kw. 2021	10 073	7 464	8 616	8 446	6 887	5 839
II kw. 2021	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
I kw. 2023	11 704	9 076	9 681	10 221	8 052	6 611
II kw. 2023	12 036	9 142	9 504	10 197	7 922	6 678
III kw. 2023	12 988	9 955	10 254	11 027	8 660	6 995
IV kw. 2023	13 252	10 575	10 652	11 767	9 303	7 358
<b>I kw. 2024</b>	<b>13 986</b>	<b>11 173</b>	<b>11 118</b>	<b>12 316</b>	<b>9 804</b>	<b>7 745</b>

Średnie ceny transakcyjne 1 m<sup>2</sup> mieszkania w wybranych miastach [PLN]

ŹRÓDŁO: AMRON

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań, które były przedmiotem obrotu w I kwartale 2024 roku w ośmiu największych aglomeracjach Polski, wzrosła o **1,01 mkw.** w porównaniu do notowanej w poprzednim kwartale i wyniosła **55,21 mkw.**

Najwyższą średnią powierzchnię sprzedanych mieszkań odnotowano we **Wrocławiu (56,83 mkw.)** oraz **Warszawie (56,61 mkw.)**. Najmniejsze mieszkania były przedmiotem obrotu w **Łodzi**, gdzie przeciętny metraż wyniósł **52,24 mkw.**



\* 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.

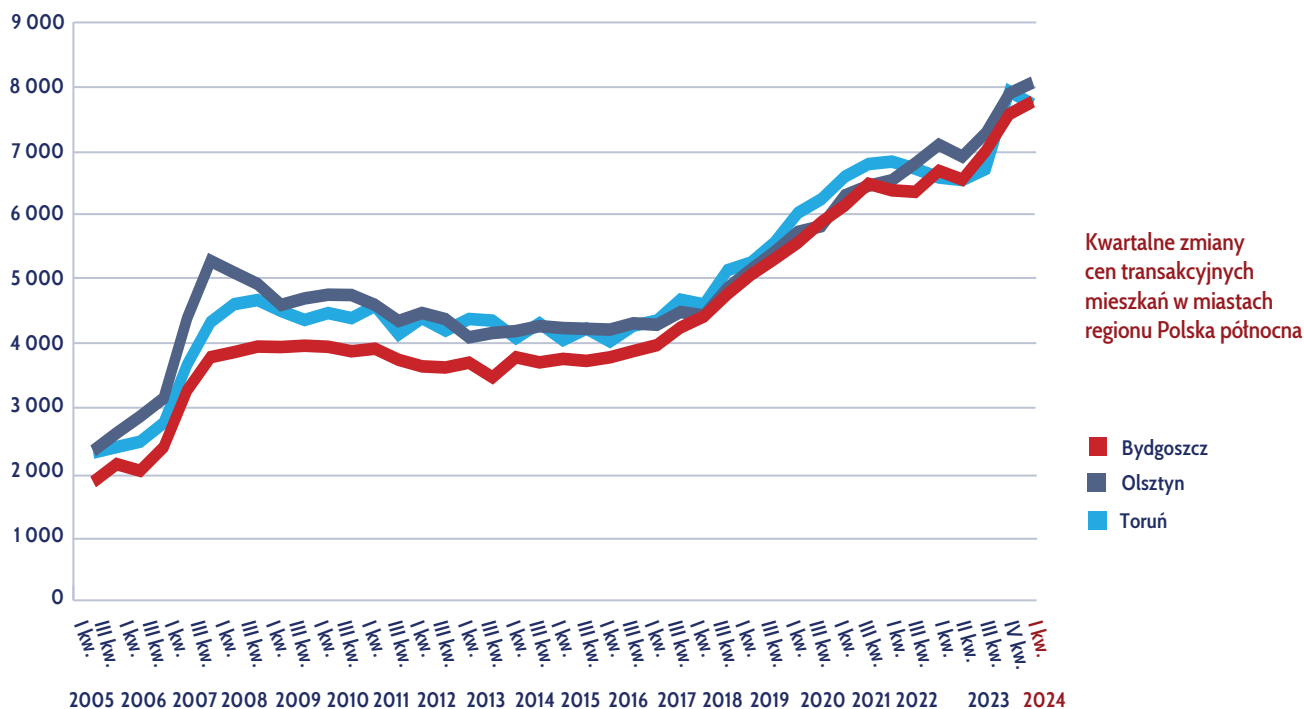
### Region – Polska północna

W I kwartale 2024 roku, wśród miast regionu północnego najwyższą cenę średnią 1 metra kwadratowego mieszkania zanotowano w **Olsztynie** – **8 076 zł**, co oznacza wzrost o **2,15%** wobec wartości notowanej kwartał wcześniej. Najwyższą dynamikę średniej ceny w porównaniu z IV kwartałem 2023 roku zanotowano w **Toruniu** – wzrost

o **4,50%**, natomiast średnia cena odnotowana w **Bydgoszczy** była wyższa o **3,88%** niż kwartał wcześniej. W relacji do I kwartału 2023 roku, najwyższy wzrost zanotowano w **Toruniu** – o **17,17%**. Wzrosty średnich cen, odpowiednio o **15,67%** i **13,44%**, zanotowano również w pozostałych miastach – **Bydgoszczy** i **Olsztynie**.

miasto	Cena w I kw. 2024	Zmiana I kw.2024/IV kw. 2023	Zmiana I kw. 2024/I kw. 2023
Bydgoszcz	7 862	3,88%	15,67%
Olsztyn	8 076	2,15%	13,44%
Toruń	7 656	4,50%	17,17%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

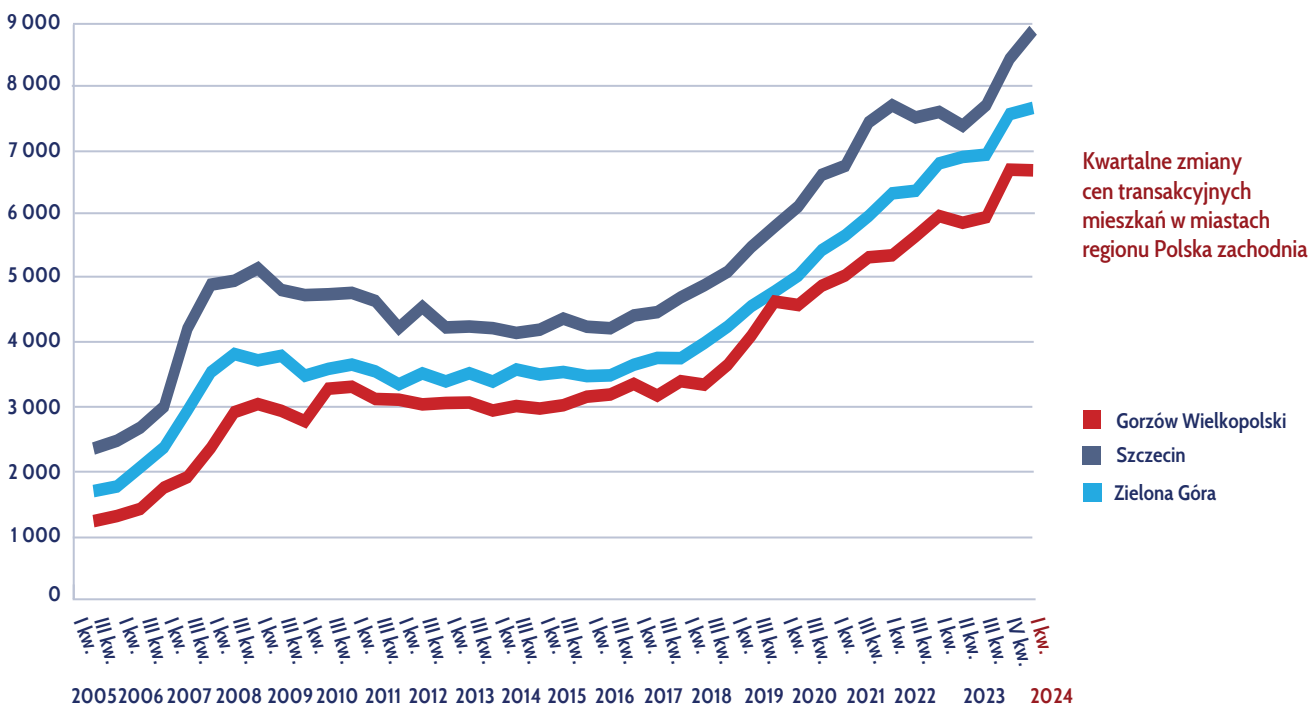
## Region – Polska zachodnia

Wśród miast Polski zachodniej najwyższą cenę średnią metra kwadratowego mieszkania zanotowano w **Szczecinie – 8 817 zł**. Oznacza to wzrost wobec wartości notowanej kwartał wcześniej o **5,25%** co stanowi najwyższą, kwartalną dynamikę średniej ceny wśród miast regionu. Najniższą cenę średnią zanotowano w **Gorzowie**

**Wielkopolskim – 6 704 zł**. W odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku najwyższą dynamikę cen zanotowano w **Szczecinie – wzrost o 16,60%**. W **Zielonej Górze** średnia cena była wyższa o **12,66%** w porównaniu do I kwartału 2023 roku, a w **Gorzowie Wielkopolskim – o 11,70%**.

miasto	Cena w I kw. 2024	Zmiana I kw.2024/IV kw. 2023	Zmiana I kw. 2024/I kw. 2023
Gorzów Wielkopolski	6 704	4,19%	11,70%
Szczecin	8 817	5,25%	16,60%
Zielona Góra	7 584	1,29%	12,66%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

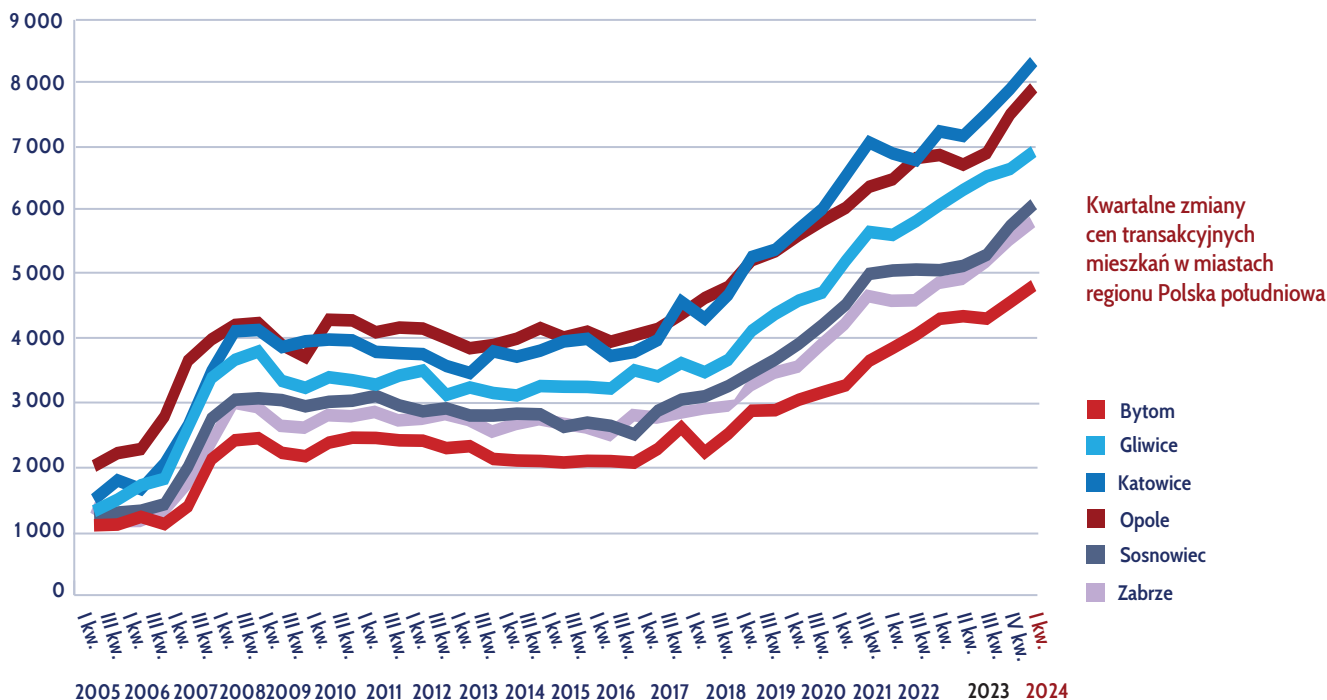
## Region – Polska południowa

Najdroższym miastem regionu pozostają **Katowice**. Średnia cena metra kwadratowego mieszkania w I kwartale 2024 roku wynosiła tam **8 316 zł** i była wyższa od notowanej kwartał wcześniej o **5,35%**. Wzrosty średnich cen zanotowano we wszystkich miastach regionu. Najwyższą dynamikę wzrostu średniej ceny w badanym okresie

zanotowano w **Sosnowcu** – wzrost o **5,79%** oraz w **Bytomiu** – o **5,70%**. W ujęciu rocznym miastami o najwyższej dynamice cen były: **Sosnowiec** i **Zabrze**, gdzie średnie ceny notowane w I kwartale 2024 roku były wyższe odpowiednio o **19,98%** i **19,47%** od wartości notowanych rok wcześniej.

miasto	Cena w I kw. 2024	Zmiana I kw.2024/IV kw. 2023	Zmiana I kw. 2024/I kw. 2023
Bytom	4 751	5,70%	12,06%
Gliwice	6 934	4,00%	13,43%
Katowice	8 316	5,35%	14,82%
Opole	7 831	5,52%	15,18%
Sosnowiec	6 084	5,79%	19,98%
Zabrze	5 756	5,15%	19,47%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON



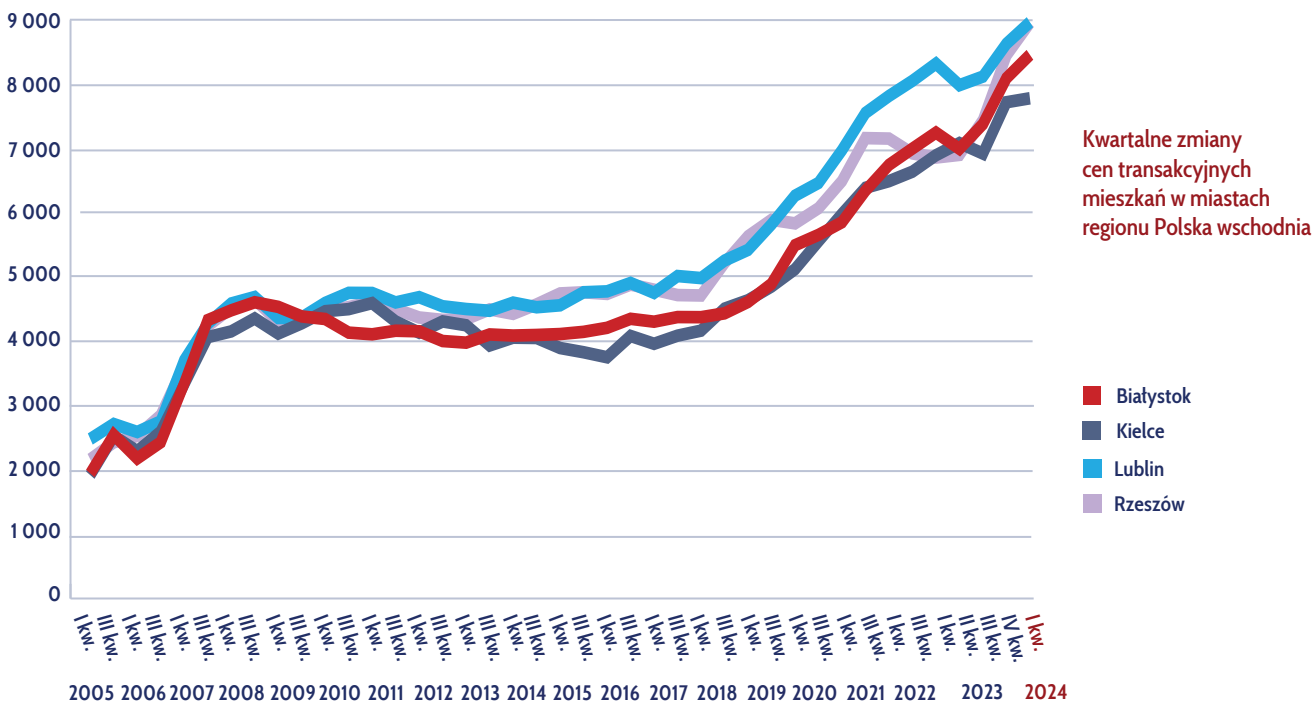
## Region – Polska wschodnia

W I kwartale 2024 roku w grupie miast Polski wschodniej najwyższą cenę średnią zanotowano w **Lublinie** – **9 013 zł**. Największą dynamikę średniej ceny – wzrost o **5,95%** wobec wartości notowanej kwartał wcześniej odnotowano w **Rzeszowie**. Najniższą cenę średnią zarejestrowano w **Kielcach** – **7 804 zł**, co oznacza wzrost

jedynie o **0,79%** w porównaniu do IV kwartału 2023 roku (najniższa dynamika w regionie). W ujęciu rocznym największą zmianę średniej ceny mieszkań zanotowano w **Rzeszowie**, gdzie cena notowana w I kwartale 2024 roku była wyższa aż o **30,19%** od notowanej rok wcześniej.

miasto	Cena w I kw. 2024	Zmiana I kw.2024/IV kw. 2023	Zmiana I kw. 2024/I kw. 2023
Białystok	8 428	4,45%	16,52%
Kielce	7 804	0,79%	12,63%
Lublin	9 013	3,81%	7,59%
Rzeszów	8 922	5,95%	30,19%

ŹRÓDŁO: AMRON



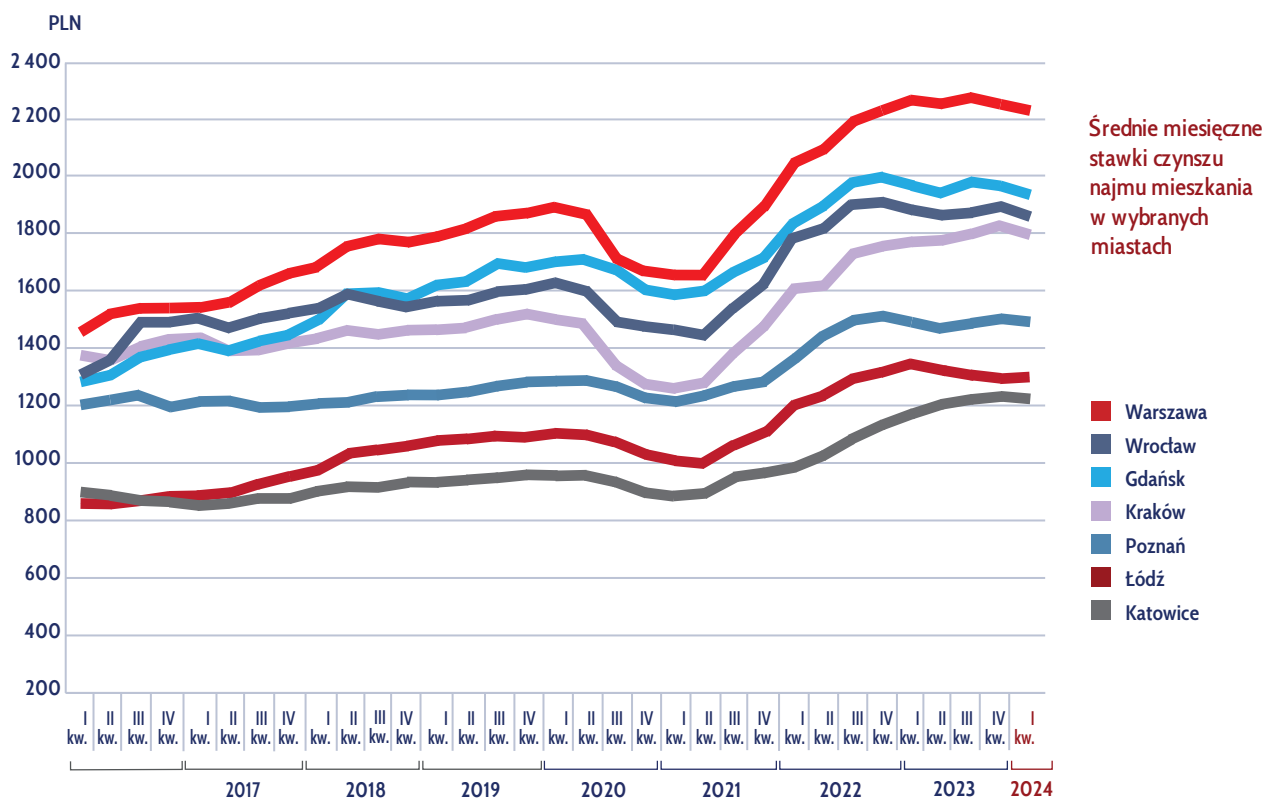
ŹRÓDŁO: AMRON

## Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

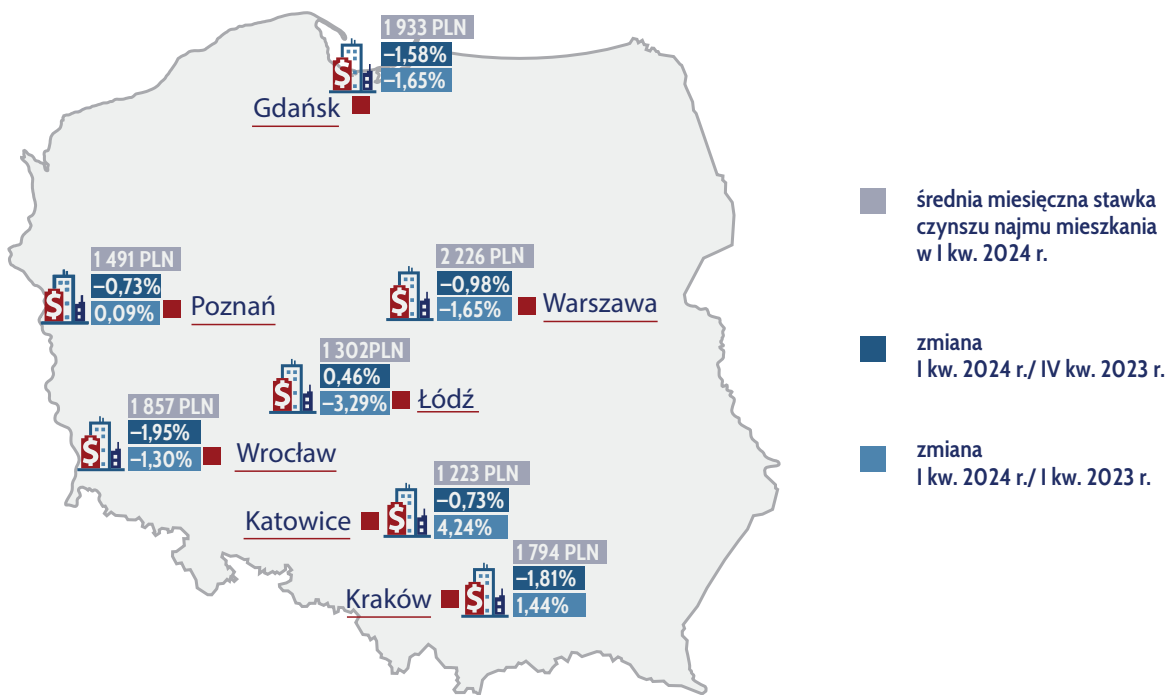
mieszkania w odniesieniu do poprzedniego kwartału zanotowano jedynie w **Łodzi** – zaledwie o **6 zł**, czyli **0,46%**. Tym samym w I kwartale 2024 roku za wynajem lokalu mieszkalnego w tym mieście przeciętnie płacono **1 302 zł** miesięcznie. W pozostałych miastach doszło do niewielkich spadków miesięcznego kosztu najmu mieszkania. Najbardziej spadły przeciętne czynsze we **Wrocławiu** i w **Krakowie**, odpowiednio o **1,95%** (czyli **37 zł**) i **1,81%** (**33 zł**). Średni czynsz najmu mieszkania w **Warszawie** wyniósł **2 226 zł** i był

niższy od notowanego kwartał wcześniej o **22 zł (0,98%)**.

W odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku wzrosty przeciętnej stawki czynszu najmu mieszkania zanotowano tylko w **Katowicach** (o **4,24%**, czyli **100 zł**) i w **Krakowie** (o **1,44%**, czyli **73 zł**). W Poznaniu przeciętna stawka czynszu pozostała na poziomie sprzed roku. W pozostałych lokalizacjach doszło do niewielkich spadków, a najgłębszy zanotowano w **Łodzi** – o **3,29%** (**20 zł**).



ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCLAW	GDANSK	KRAKOW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2016	1 456	899	1 307	1 282	1 375	1 202	859
II kw. 2016	1 518	887	1 358	1 305	1 357	1 219	857
III kw. 2016	1 538	870	1 494	1 368	1 405	1 237	867
IV kw. 2016	1 539	864	1 490	1 394	1 431	1 194	884
I kw. 2017	1 540	852	1 505	1 416	1 438	1 214	886
II kw. 2017	1 559	859	1 470	1 389	1 390	1 216	894
III kw. 2017	1 617	877	1 502	1 424	1 393	1 193	927
IV kw. 2017	1 659	874	1 521	1 445	1 417	1 196	955
I kw. 2018	1 682	902	1 537	1 495	1 433	1 196	972
II kw. 2018	1 755	917	1 589	1 592	1 462	1 211	1 033
III kw. 2018	1 780	915	1 563	1 594	1 447	1 232	1 046
IV kw. 2018	1 767	934	1 542	1 571	1 462	1 237	1 059
I kw. 2019	1 787	933	1 565	1 620	1 464	1 236	1 078
II kw. 2019	1 816	941	1 564	1 632	1 470	1 246	1 083
III kw. 2019	1 859	948	1 596	1 695	1 499	1 267	1 094
IV kw. 2019	1 868	959	1 604	1 680	1 519	1 282	1 088

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

OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCLAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
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
I kw. 2023	2 273	1 173	1 881	1 965	1 769	1 490	1 346
II kw. 2023	2 247	1 204	1 862	1 936	1 774	1 467	1 321
III kw. 2023	2 271	1 221	1 871	1 978	1 796	1 486	1 307
IV kw. 2023	2 248	1 232	1 894	1 964	1 827	1 502	1 296
<b>I kw. 2024</b>	<b>2 226</b>	<b>1 223</b>	<b>1 857</b>	<b>1 933</b>	<b>1 794</b>	<b>1 491</b>	<b>1 302</b>

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.



STAŁE STOPY PROCENTOWE MOGĄ (...) BYĆ LEPSZE OD ZMIENNYCH. PROBLEM W TYM, ŻE W POLSCE NIE JEST ROZWINIĘTY RYNEK FINANSOWY OFERUJĄCY STAŁE STOPY I WYDAJE SIĘ BARDZO WĄTPLIWE, ABY W OBECNYCH WARUNKACH UDAŁO SIĘ GO ROZWINĄĆ NA SKALĘ NIEZBĘDNĄ DLA SYSTEMU HIPOTECZNEGO. NA PEWNO BĘDZIE ON WIĘC DROGI I NIEKONIECZNIE BARDZIEJ BEZPIECZNY.

prof. Jacek Łaszek

Szkoła Główna Handlowa

### Czego uczą nas cykle?

Pisanie, że sektor nieruchomości jest cykliczny, a cykle mogą skończyć się kryzysem, jeżeli polityka ekonomiczna była nieodpowiedzialna, to tak jak cytowanie podręcznika do nieruchomości. Na szczęście po długim okresie niedostrzegania oczywistych faktów, co kończyło się właśnie rzeczonymi kryzysami, banki centralne w krajach rozwiniętych odrobiły lekcje, powołały odpowiednie organy (ESRB), rozpoczęły monitoring sektora i wydawanie ostrzeżeń i zaleceń. Nie oznacza to, że wszystkie problemy zniknęły. Część krajów dorobiła się, poprzez łagodną politykę monetarną, solidnych nierównowag w sektorze. Jak dotąd jednak brak spektakularnych załamania na własne życzenie, jak w poprzednim cyklu. Mówiąc między nami, prowadzenie odpowiedniej polityki makroostrożnościowej nie jest jakąś tajemnicą i zaawansowaną *rocket science*, jak chcieliby zapewne bankowcy i finansjści. Te zasady ostrożnej bankowości i konsekwencje ich przestrzegania (lub nieprzestrzegania) znamy od kilkudziesięciu lat, a to, dlaczego ich czasami nie przestrzegamy sami z siebie, to też temat podręcznikowy. Można skwitować to krótko – interesy.

W międzyczasie w Polsce zaliczyliśmy tzw. klasyczny cykl na rynku mieszkaniowym, tzn. związany z cyklem finansowym (stopy procentowe). Wydawało się, że cykl będzie łagodny, gdyż napięcia w sektorze były niewielkie, tj. będziemy obserwowali rosnące koszty, a potem rosnące stopy procentowe, co łagodnie wyhamuje nadwyżkowy popyt i po pewnym czasie rozpoczniemy

ponowny cykl. W międzyczasie mieliśmy jednak COVID-19, wojnę na granicy, wybory, szereg interwencji czynnika publicznego, co wszystko naraz przyspieszyło inflację podażową i popytową i doprowadziło do szeregu szoków popytowych i podażowych. Jednakże zarówno sektor bankowy, jak też deweloperski znieśli te szoki zadziwiająco dobrze – głównie dzięki wysokim kapitałom własnym, doświadczeniu i związanej z tym ostrożną polityką. Główną ofiarą tych wydarzeń okazał się jednak system kredytu hipotecznego, który zaczął być dosyć gruntownie modyfikowany przez krajowego nadzorcę. Głównym obszarem modyfikacji okazał się być system stopy procentowej, a precyzyjniej – postulowana konieczność przejścia na system stałych stóp procentowych. To, że stałe stopy procentowe mogą w pewnych warunkach być lepsze od zmiennych, to też podręcznik, tym razem amerykański. Problem w tym, że w Polsce nie jest rozwinięty rynek finansowy oferujący stałe stopy i wydaje się bardzo wątpliwe, aby w obecnych warunkach udało się go rozwinąć na skalę niezbędną dla systemu hipotecznego. Na pewno będzie on więc drogi i niekoniecznie bardziej bezpieczny. Takie rynki istnieją oczywiście w strefie euro, ale my w niej nie jesteśmy. Powstaje więc pytanie, czy władze publiczne i system bankowy są w stanie zarządzać ryzykiem stopy procentowej kredytów hipotecznych i zaoferować rynkowi w miarę bezpieczny i dostępny kredyt hipoteczny? Otóż doświadczenie praktyczne pokazuje, że historycznie sektor bankowy i sektor publiczny z dużym sukcesem i wielokrotnie mierzyły się z problemem rosnących stóp procentowych i dorobek możliwych do zastosowania instrumentów jest

wcale pokażny: od buforów na możliwe wzrosty stóp poprzez proste subsydia, który to wariant ko-  
chamy najbardziej, aż do znacznie bardziej wyra-  
finowanych instrumentów indeksowanych, różne  
instytucje gwarancyjne czy fundusze wsparcia.  
Oczywiście podstawowa sprawa to posiadanie ta-  
kich strategii.

Warto tutaj pamiętać, że praktycznie wszystkie  
współczesne systemy hipoteczne nie są „rynko-  
we”, jak chcieliby rynkowi puryści, w przeciwnym  
razie byłyby bardzo nieprzyjemne, lecz są efek-  
tem projektów publicznych wspierających sek-  
tor mieszkaniowy. Ważne tylko, aby były dobre.  
Dlaczego to wsparcie dla sektora? Po prostu jest  
to sektor bardzo polityczny. Gdy są w nim duże  
problemy, to politycy zazwyczaj przegrywają  
wybory. Warto też jednak pamiętać o istotnych  
efektach zewnętrznych, które generuje: krajowy  
majątek, dobrobyt oraz popyt na krajowe czynniki

produkcji, a przede wszystkim olbrzymią moty-  
wację, jaką jest droga do własnego mieszkania.  
Oczywiście to wsparcie musi być umiarkowane,  
najlepiej pośrednie, gdyż inaczej powstają proble-  
my z finansami publicznymi.

Wbrew częstym poglądom sytuacja mieszkaniowa  
w Polsce jest w tej chwili zupełnie przyzwoita, co  
nie oznacza, że ten czynnik przestał oddziaływać.  
No i kwestia podstawowa, znowu podręcznikowa,  
ale niechętnie pamiętana przez polityków. Otóż  
inflacja i wysokie stopy kredytów we współcze-  
snej gospodarce nie biorą się znikąd, tylko z po-  
lityki gospodarczej: fiskalnej, monetarnej czy też  
obydwu naraz. Dlatego wydaje się logiczne, aby  
ten, kto jest odpowiedzialny za wysokie stopy, po-  
nosił też ich konsekwencje, przynajmniej w jakimś  
zakresie. To potem bardzo hamuje różne inflacyjne  
inicjatywy, jak pokazuje przykład Niemiec, które  
wdrożyły jeden z takich wrażliwych systemów.





## System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami

System AMRON to jedyna działająca w Polsce międzybankowa, 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 zdefiniowane w Rekomendacji J Komisji Nadzoru Finansowego, związane z zarządzaniem ryzykiem kredytowym, a od roku 2010 dostępny jest dla wszystkich uczestników rynku obrotu nieruchomości. W tym roku obchodzimy jubileusz 20-lecia Systemu AMRON. Ostatnie dwa lata to był okres pracy nad nową wersją systemu i od 2 kwietnia 2024 roku udostępniliśmy bankom i innym użytkownikom nową wersję – System AMRON III, spełniający wymogi znowelizowanej w marcu 2023 roku Rekomendacji J Komisji Nadzoru Finansowego.

W okresie 20 lat istnienia Systemu pozyskaliśmy ponad 4,2 mln danych o cenach i wartościach nieruchomości i zdobyliśmy zarówno ogromne doświadczenie, jak również zaufanie naszych partnerów biznesowych. Oferta Centrum AMRON to zarówno cykliczne, standardowe raporty o rynku nieruchomości i publikacje analityczne, jak i specjalistyczne raporty opracowywane na indywidualne zamówienie, dotyczące ściśle określonego segmentu rynku, lokalizacji i przedziału czasowego. Od początku roku 2014 oferujemy również usługi w zakresie obsługi wycen nieruchomości.



## System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości

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

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



## Jerzy Ptaszyński

*Dyrektor Działu Badań  
i Obsługi Rynku Nieruchomości  
Centrum AMRON*

### O Raporcie AMRON-SARFiN

Raport został opracowany przez Centrum AMRON we współpracy z Komitetem ds. Finansowania Nieruchomości ZBP, prof. SGH Jackiem Łaszkiem, pod redakcją Jerzego Ptaszyńskiego ([jerzy.ptaszynski@amron.pl](mailto: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](http://www.amron.pl)  
[raport@amron.pl](mailto:raport@amron.pl)