

Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych
i cenach transakcyjnych nieruchomości

2 / 2024



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Raport nr 60

Data publikacji: 27 sierpnia 2024 r.



ROZDZIAŁ 1

- 3 RAPORT
W LICZBACH
- 4 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 WALUTA KREDYTU
- 11 JAKOŚĆ PORTFELA KREDYTOWEGO
- 13 ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU
- 14 STRUKTURA WYSOKOŚCI KREDYTU
- 15 STRUKTURA WG WSKAŹNIKA LTV
- 16 OKRES KREDYTOWANIA
- 17 INDEKS DOSTĘPNOŚCI MIESZKANIOWEJ
M3
- 18 ŚREDNIA MARŻA
ORAZ OPROCENTOWANIE
KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

ROZDZIAŁ 3

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

ROZDZIAŁ 4

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











RAPORT W LICZBACH

488,306 mld zł

ogólna kwota zadłużenia
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana
II kw. 2024/I kw. 2024

0,89% 

2,279 mln	liczba czynnych umów kredytowych	0,50%	
45 434	liczba umów zawartych	29,56%	
19,118 mld zł	wartość umów zawartych	28,87%	
423 336 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	1,43%	
129,63 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	1,44 pkt.	
26,61%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	11,69%	
99,10%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,36 pkt. proc.	
58,45%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	2,71 pkt. proc.	
14 278 zł	średnia cena transakcyjna 1 m ² mieszkania w Warszawie	2,08%	
2 243 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	0,76%	



POWOLI ZMIERZAMY DO ODWRÓCENIA TRENDU KURCZENIA SIĘ LICZEBNOŚCI PORTFELA CZYNNYCH UMÓW KREDYTOWYCH. SPADEK LICZBY CZYNNYCH UMÓW KREDYTOWYCH DO POZIOMU 2,279 MLN WYNIÓSŁ W II KWARTALE JUŻ TYLKO 0,5%. DO ODWRÓCENIA TRENDU DOSZŁO NATOMIAST JEŚLI CHODZI O WARTOŚĆ ŁĄCZNĄ PORTFELA KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH.

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 sześćdziesiąta edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich. 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 tym rynku. W najnowszej edycji Raportu prezentujemy wyniki II kwartału 2024 roku w odniesieniu do wyników z poprzednich kwartałów.

To niezwykle interesujący okres do analizy zachowań uczestników rynku mieszkaniowego, po zaburzeniach wywołanych dopalaczem w postaci Bezpiecznego Kredytu 2%, który wymuszał podejmowanie szybkich, niekoniecznie przemyślanych decyzji o kupowaniu tego co akurat było do kupienia. Niektórzy czekają jeszcze na obiecany kredyt o zerowym oprocentowaniu, którego zapowiedź pojawiła się w projekcie ustawy o kredycie mieszkaniowym #naStart, ale rośnie liczba tych, których stale rosnąca zdolność kredytowa, atrakcyjniejsze oprocentowanie kredytów oferowanych już przez większość banków w cenie zdecydowanie poniżej 7% oraz pojawiające się ponownie ze strony części deweloperów upusty cenowe lub dodatki np. w postaci gratisowego miejsca postojowego zachęcają do podejmowania decyzji o zakupie tego wymarzonego mieszkania. Tym bardziej, że już nie trzeba uczestniczyć w wyścigu i można w sposób świadomy dokonać jego wyboru, licząc na obniżenie stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej w perspektywie dwóch-trzech

kwartałów. Normalnie funkcjonujący rynek mieszkaniowy zwykle reaguje na wszelkie rynkowe bodźce z kilkukwartalowym opóźnieniem. Zachowania uczestników rynku mieszkaniowego są zwykle pokłosiem decyzji konsumenckich lub inwestycyjnych podjętych co najmniej pół roku wcześniej. Tyle w przypadku kupujących mieszkania trwa zwykle proces podejmowania decyzji, szukania finansowania, wyboru konkretnej nieruchomości i finalizowania transakcji. Niestety impuls w postaci Bezpiecznego Kredytu 2% wprowadził istotne zaburzenie na naszym rynku. Nie było czasu na podjęcie rozsądnej decyzji, zwłaszcza wyboru konkretnej, tej wymarzonej nieruchomości. A głównym skutkiem tego zaburzenia był drastyczny wzrost cen transakcyjnych mieszkań.

Oczywistym więc był spadek akcji kredytowej w drugim kwartale 2024 roku w relacji do wyników sektora bankowego zarówno w pierwszym kwartale 2024 roku, jak również w ostatnim kwartale roku 2023. Ale co warto podkreślić – zarówno liczba jak i wartość kredytów udzielonych w okresie od kwietnia do czerwca bieżącego roku była wyższa od wyników w III kwartale 2023 roku, kiedy wystartował BK2%.

Wynik 45 434 umów kredytów mieszkaniowych zawartych w II kwartale br. był o 29,56% niższy niż w I kwartale 2024 roku, ale w porównaniu do analogicznego okresu 2023 roku był aż o 47,52% wyższy, przy jednoczesnym wzroście ich łącznej wartości aż o 69,19%. Łączna wartość udzielonych

w II kwartale br. kredytów mieszkaniowych wyniosła **19,118 mld zł**.

Powoli zmierzamy do odwrócenia trendu kurczenia się liczebności portfela czynnych umów kredytowych. **Spadek liczby czynnych umów kredytowych do poziomu 2,279 mln** wyniósł w II kwartale już tylko 0,5%. Do odwrócenia trendu doszło natomiast jeśli chodzi o wartość łączną portfela kredytów mieszkaniowych. Po raz pierwszy od początku roku 2022 **wzrosło, choć na razie nieznacznie, bo tylko o 0,89% do kwoty 488,306 mld złotych łączne zadłużenie hipoteczne**. Oznacza to wyraźne osłabienie trendu wcześniejszej spłaty kredytów udzielonych w poprzednich latach, przy systematycznym wzroście **przeciętnej wartości kredytu mieszkaniowego**, która w II kwartale 2024 roku osiągnęła poziom **423 336 zł**. W skali jednego roku to wzrost o **15,62%** (nominalnie o ponad **57 tys. zł**). To efekt rosnących cen, ale również wyższej zdolności kredytowej kredytobiorców.

O powrocie rynku kredytowego do normalności świadczy również fakt, że po sześciu kwartałach stałego, dynamicznego wzrostu udziału w nowej akcji kredytowej kredytów o wskaźniku LtV powyżej 80% w analizowanym okresie nastąpił znaczący spadek liczby takich kredytów z poziomu 38,3% w poprzednim kwartale do 26,61%. Taki wzrost wkładu własnego kredytobiorców również potwierdza zasygnalizowaną powyżej poprawę zdolności kredytowej nowych kredytobiorców.

Łącznie wartość nowych zobowiązań z tytułu kredytów mieszkaniowych zaciągniętych w pierwszym półroczu br. wyniosła prawie 46 mld zł przy łącznej liczbie prawie 110 tys. udzielonych kredytów. Potwierdza to naszą prognozę przedstawioną przy okazji podsumowania I kwartału br. że nawet bez kolejnego dopalacza w postaci Kredytu na Start jesteśmy w stanie osiągnąć w roku 2024 wynik ponad 180 tys. kredytów o łącznej wartości przekraczającej 80 mld złotych. Oczywiście, gdyby jednak rząd za miesiąc lub dwa potwierdził, że z początkiem roku 2025 uruchomiony zostanie kolejny dopalacz kredytowy, to część potencjalnych kredytobiorców może wstrzymać się z decyzją o zakupie nieruchomości jeszcze w tym roku, co może istotnie obniżyć popyt na kredyty hipoteczne zwłaszcza w ostatnim kwartale br.

Kolejną oznaką dobrej kondycji finansowej nowych kredytobiorców, jest skracanie okresu zapadalności nowo udzielanych kredytów. W porównaniu

do wyników notowanych w I kwartale 2024 roku, spadły udziały kredytów o okresie zapadalności między 25 i 35 lat o **2,71 p.p.**

Poprawia się również jakość portfela kredytów mieszkaniowych. W II kwartale 2024 roku, udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł **1,92%**, a zatem spadł o **0,22 p.p.** wobec poziomu notowanego w poprzednim kwartale. Złotowe kredyty mieszkaniowe z zaległościami w spłacie na koniec marca br. stanowiły **1,44%** portfela kredytów złotych, czyli mniej o **0,03 p.p.** Udział kredytów zagrożonych we franku szwajcarskim na koniec badanego kwartału wyniósł **14,02%** portfela i był niższy o **2,00 p.p.** niż kwartał wcześniej.

Już od roku trwa ożywienie w sektorze budownictwa mieszkaniowego – sugerują najnowsze dane GUS. Co więcej, jest to bardzo dynamiczne ożywienie, bo skłonność deweloperów do rozpoczęcia nowych inwestycji wzrosła o ponad połowę. Deweloperzy od lipca 2023 roku do czerwca 2024 roku zaczęli budować ponad 147 tysięcy nowych mieszkań. To o ponad 60% więcej niż gdybyśmy analogiczne podsumowanie zrobili rok wcześniej. W pierwszym półroczu 2024 roku deweloperzy wybudowali (oddali do użytkowania) **58 502** mieszkania, czyli o **9,61%** mniej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Jednak liczba rozpoczętych budów była wyższa aż o **68,05%** (**80 591** mieszkań), a liczba uzyskanych pozwoleń na budowę wyniosła **101 204** lokali, czyli więcej o **37,20%** w porównaniu do wyniku zanotowanego w pierwszym półroczu 2023 roku. Na większą skłonność do rozpoczynania nowych budów wpływ może mieć też stabilizacja kosztów budowy. Tu lepiej zachowują się ceny materiałów budowlanych, bo koszt robocizny pozostaje pod presją ogólnego wzrostu poziomu wynagrodzeń. Nie zmienia to jednak faktu, że dynamika wzrostu kosztów budowy spadła w ostatnich kwartałach co najmniej kilkukrotnie.

Ceny transakcyjne lokali mieszkalnych w największych polskich miastach nie przestają rosnąć, choć kwartalne stopy wzrostu są w większości lokalizacji znacznie niższe niż w poprzednich kwartałach. W II kwartale 2024 roku wysoki poziom wzrostu cen odnotowano we **Wrocławiu** – o **6,55%** oraz w **Krakowie** – o **5,71%**. Średnia cena transakcyjna w **Poznaniu** wzrosła o **3,04%**, a w **Warszawie** tylko o **2,08%** w porównaniu do I kwartału 2024 roku. W pozostałych badanych miastach wzrosty

cen nie przekroczyły 1%. Niektórzy analitycy rynku mieszkaniowego wieszczą nawet nadchodzący spadek cen mieszkań. Na razie jednak obniżki dotyczą jedynie cen ofertowych.

Poziom wzrostu cen w skali roku, będący pochodną uruchomienia w drugiej połowie 2023 roku Bezpiecznego Kredytu 2% we wszystkich miastach sięgał 20%, a w **Krakowie, Wrocławiu i Poznaniu** mieszkania podrożały aż o prawie **28%**.

Z kolei wzrosty stawek czynszu w II kwartale br. miały już charakter symboliczny w przedziale pomiędzy 1% a 1,5%, a we Wrocławiu odnotowano nawet spadek średniego czynszu najmu mieszkań o **1,76%**. Średni czynsz najmu mieszkania w **Warszawie** wyniósł **2 243 zł** i był wyższy od notowanego kwartał wcześniej o **0,76%**.

Odnosząc się jeszcze do cen, zwracam uwagę na prowadzone w Ministerstwie Rozwoju i Technologii prace nad budową Portalu Danych o Obrocie Mieszkań – Portalu DOM. Krytyczną ocenę sytuacji na rynku informacji o nieruchomościach sektor bankowy prezentuje od samego początku transformacji gospodarczej w Polsce. Dlatego już przed ponad 20 laty Związek Banków Polskich podjął decyzję o utworzeniu międzybankowej, ogólnopolskiej bazy danych o nieruchomościach. Na początku sierpnia br. Związek Banków Polskich przedłożył Ministrowi Rozwoju i Technologii propozycję wykorzystania w pracach nad Portalem DOM doświadczeń sektora bankowego w tworzeniu ogólnopolskiej bazy danych o nieruchomościach, a nawet wykorzystania części funkcjonalności Systemu AMRON. **Jesteśmy przekonani, że wykorzystanie w tym projekcie naszych doświadczeń, jak również zasobów i funkcjonalności Systemu AMRON, może zdecydowanie przyspieszyć tempo prac nad stworzeniem Portalu DOM, przy jednoczesnym obniżeniu wydatków budżetowych na ten cel.** Dane o nieruchomościach gromadzone w bazie AMRON w 99% odpowiadają zakresowi danych, których gromadzenie i przetwarzanie zakłada projekt Portalu DOM. Zasoby bazy danych AMRON przekroczyły już poziom 4,2 mln rekordów. **Z dostępu do Systemu AMRON korzysta od wielu lat Narodowy Bank Polski, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Prokuratura Krajowa, Policja i ponad 600 podmiotów gospodarczych** aktywnych na rynku nieruchomości, w tym 25 największych banków komercyjnych i 391 banków spółdzielczych.

Przedłożyliśmy Ministrowi propozycję realizacji potrzeb i zamierzeń rządowych w obszarze pozyskiwania stosownych informacji i raportów o rynku nieruchomości, jak również udostępniania konsumentom wiarygodnej informacji o cenach transakcyjnych mieszkań z wykorzystaniem zasobów bazodanowych i funkcjonalności Systemu AMRON.

Samo zbudowanie infrastruktury bazy danych to jednak problem mniejszy. Wyzwaniem jest pozyskanie do niej kompletnych, wystandaryzowanych i wiarygodnych danych opisujących transakcję na rynku nieruchomości, a w szczególności opisujących cechy i parametry nieruchomości będącej przedmiotem transakcji. Problem polega na bardzo niskiej jakości i oszczędnym opisie nieruchomości w aktach notarialnych kupna-sprzedaży. Dlatego też równolegle skierowaliśmy wniosek do Wicepremiera Krzysztofa Gawkowskiego oraz do Ministra Sprawiedliwości o wdrożenie unikalnej propozycji uporządkowania i digitalizacji rynku informacji o nieruchomościach poprzez wprowadzenie do porządku prawnego i powszechnego użytkowania aplikacji Elektronicznej Karty Nieruchomości (EKN). Przyjęcie propozycji ZBP dokona przełomu w uporządkowaniu rynku informacji o nieruchomościach. Przyczyni się do cyfryzacji polskiej administracji i obrotu gospodarczego, zwiększenia transparentności rynku obrotu nieruchomościami i zminimalizowania pola do nadużyć w tym obszarze. Ponadto zapewni wystandaryzowanie i ujednoclenie zakresu informacji o nieruchomościach w różnych rejestrach publicznych i branżowych, wyeliminuje błędy pisarskie oraz opóźnienia w rejestracji transakcji, będących efektem dzisiejszej praktyki przepisywania tych samych danych do kilku bądź nawet kilkunastu rejestrów przez pracowników instytucji prowadzących te rejestry – aktualizacja odbywałaby się w czasie rzeczywistym.

A wracając do rynku mieszkaniowego i kredytowego podtrzymujemy naszą wcześniejszą prognozę wyników akcji kredytowej na rok 2024. Jednak to, jak zachowa się rynek kredytów hipotecznych w drugiej połowie roku 2024, zależy w dużej mierze od tego, czy rząd jednoznacznie i kiedy wypowie się co do realności uruchomienia z początkiem roku 2025 nowego programu wspierania kredytobiorców. Nie bez znaczenia pozostanie również to, czy w obawie przed groźbą recesji na świecie spełnią się rosnące oczekiwania na niższe stopy

procentowe na rynku amerykańskim, a w ślad za tym również w innych krajach, w tym w Polsce. Oczekiwania te już zaczęły wpływać na kontrakty terminowe na stopy procentowe i to nie tylko w USA, ale też w Polsce.

Niezależnie od losów pomysłu kredytu #naStart liczymy na możliwość podjęcia dyskusji o rozwiązaniach systemowych przekraczających czas trwania jednej kadencji rządu, bo polski rynek mieszkaniowy potrzebuje spójnego, kompleksowego i – co najważniejsze – wieloletniego programu mieszkaniowego. Okazją do dyskusji, również z udziałem przedstawicieli rządu będą obrady jubileuszowego XX Kongresu Finansowania Nieruchomości, który organizowany jest przez Związek Banków Polskich

w terminie 24–25 października 2024 roku. 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

Drugi kwartał 2024 roku przyniósł spadki zarówno liczby jak i wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych. Głównymi ich przyczynami były: zaostrzenie kryteriów udzielania kredytów przez banki oraz brak jednoznacznych deklaracji co do dalszych planów, dotyczących ewentualnego nowego programu dopłat do kredytów hipotecznych. Jego efektem jest widoczne na rynku mieszkaniowym wyczekiwanie na dalszy rozwój sytuacji, a zatem alternatywnie – wejście w życie nowego programu dopłat i możliwość zaciągnięcia taniego kredytu hipotecznego bądź spadków cen mieszkań oczekiwanych przez nabywców w sytuacji jego braku.

W sytuacji obniżonego popytu, na rynkach mieszkaniowych części największych polskich miast mieliśmy do czynienia z wyraźnym osłabieniem dynamiki wzrostów cen. W badanych lokalizacjach największą odnotowaną zmianą średniej ceny był wzrost o 6,65% we Wrocławiu, do poziomu 11 659 zł/mkw. W Warszawie średnia cena wzrosła o 2,08%, a zmiany notowane w Gdańsku i Łodzi nie przekroczyły poziomu 1%.

Na sytuację na rynku kredytowym i mieszkaniowym z ostrożnością zareagowali inwestorzy. Deweloperzy rozpoczęli budowę 38 597 mieszkań, a więc o 8,09% mniej niż w poprzednim kwartale i aż o 57,28% więcej niż w analogicznym okresie roku 2023. Nieco mniejszy spadek zanotowano w przypadku liczby mieszkań z pozwoleniami na budowę. W drugim kwartale było ich 50 163,

a więc o 1,72% mniej niż w poprzednim kwartale i o 28,07% więcej niż rok wcześniej.

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

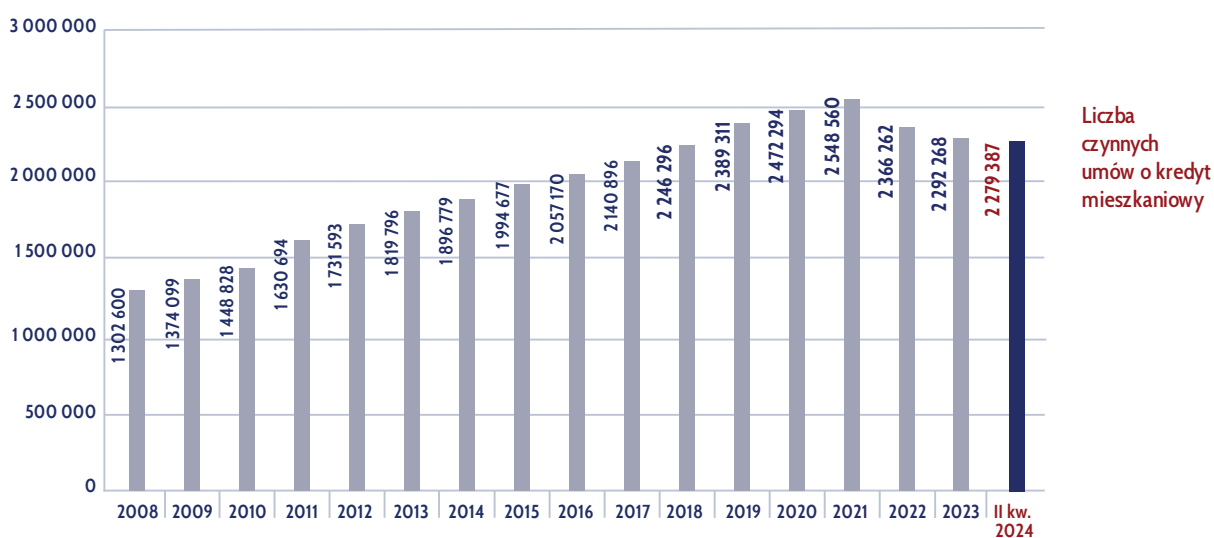
- utrzymanie przez RPP na kolejnych posiedzeniach stóp procentowych NBP na dotychczasowym poziomie (stopa referencyjna 5,75%);
- poziom inflacji – w II kwartale 2024 r. wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS wyniósł 101,4 (poziom inflacji: 1,4%) w odniesieniu do II kwartału bieżącego roku;
- wzrost PKB – w pierwszym kwartale br. PKB (niewyrównany sezonowo) zwiększył się realnie o 3,2% r/r;
- widoczne osłabienie aktywności sektora deweloperskiego, zwłaszcza przy uwzględnieniu sezonowości – tradycyjnie drugi kwartał roku przynosi dynamiczne wzrosty wskaźników aktywności sektora;
- utrzymujące się spadki cen materiałów budowlanych: ceny w czerwcu 2024 r. były niższe w stosunku do notowanych rok wcześniej o 1,3%. W ujęciu rocznym wzrost cen odnotowano przy tym w 6 grupach towarowych natomiast spadek – w 14 (dane PSB Handel S.A.).

SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Czynne kredyty mieszkaniowe

W okresie od kwietnia do czerwca 2024 roku liczba czynnych umów o kredyt hipoteczny z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe spadła o **0,50%** w porównaniu do stanu na koniec poprzedniego

kwartału, czyli nominalnie o **11 405** sztuk. Według stanu na dzień 30 czerwca bieżącego roku w trakcie spłaty pozostawało **2 279 387** kredytów mieszkaniowych.

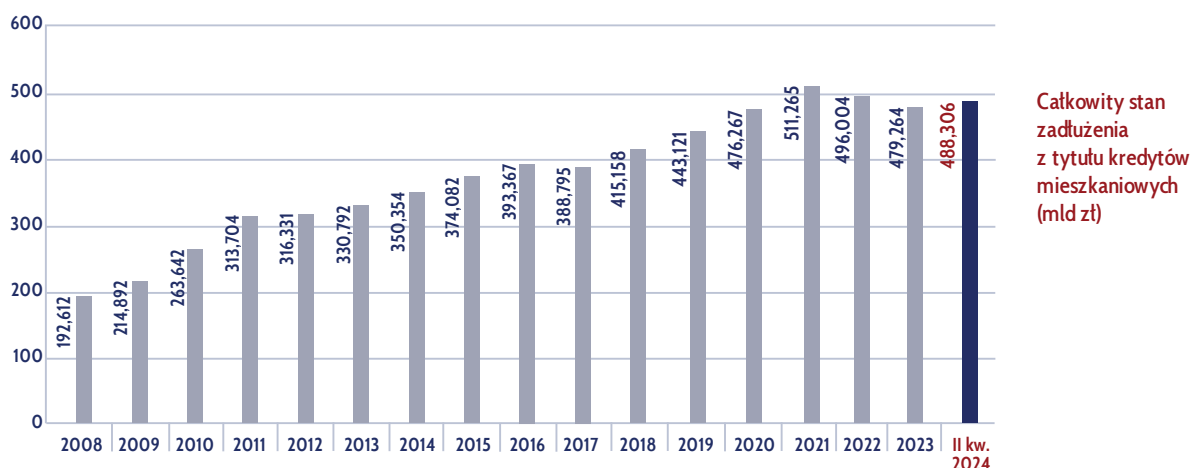


ŹRÓDŁO: SARFIN

Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych na koniec II kwartału 2024 roku wyniósł **488,306 mld zł** wobec **483,981 mld zł** na koniec poprzedniego kwartału. Oznacza to, że

w okresie od kwietnia do czerwca bieżącego roku zanotowano wzrost łącznej wartości aktywnych kredytów hipotecznych przeznaczonych na cele mieszkaniowe – o **0,89%**, czyli o **4,325 mld zł**.



ŹRÓDŁO: SARFIN

Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

W II kwartale 2024 roku zanotowano znaczący spadek sprzedaży nowych kredytów mieszkaniowych w porównaniu do wyników poprzedniego kwartału zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym. W okresie od kwietnia do czerwca bieżącego roku banki w Polsce zawarły **45 434** umowy kredytowe z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, czyli o **29,56%** (**19 070** kredytów) mniej w odniesieniu do I kwartału 2024 roku. Łączna wartość

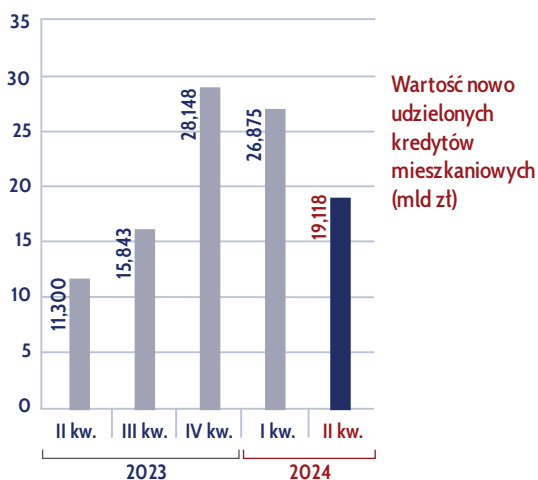
udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła **19,118 mld zł**, co oznacza spadek o **28,87%** (nominalnie o **7,758 mld zł**).

W porównaniu do analogicznego okresu 2023 roku, w II kwartale 2024 roku zarejestrowano wzrost liczby udzielonych kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe o **14 636** sztuk, czyli **47,52%**, przy jednoczesnym wzroście ich łącznej wartości o **7,818 mld zł** (czyli aż **69,19%**).

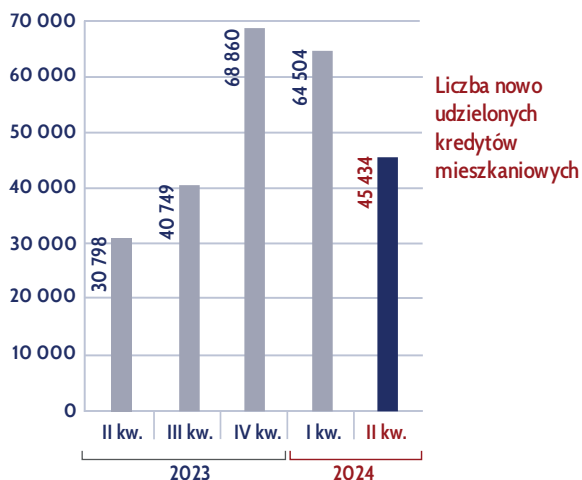
OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
II kw. 2023	11,300	51,22% ↗	30 798	40,19% ↗
III kw. 2023	15,843	40,20% ↗	40 749	32,31% ↗
IV kw. 2023	28,148	77,67% ↗	68 860	68,99% ↗
I kw. 2024	26,875	4,52% ↘	64 504	6,33% ↘
II kw. 2024	19,118	28,87% ↘	45 434	29,56% ↘

Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

Waluta kredytu

W II kwartale 2024 roku ponownie zanotowano niewielki spadek (o **0,36 p.p.** do poziomu **99,10%**) udziału kredytów złotych w strukturze wartości wszystkich nowych kredytów mieszkaniowych w porównaniu do poprzedniego kwartału. Jednocześnie udziały kredytów denominowanych w euro i innych walutach wzrósł o odpowiednio **0,33 p.p.** oraz **0,03 p.p.** i wyniosły – **0,85%** i **0,04%**. Kredyty udzielone we franku szwajcarskim stanowiły **0,01%** rynku, czyli tyle samo, co w poprzednim kwartale.

W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, udział wartości nowo udzielonych kredytów w złotych był wyższy o **0,57 p.p.**, odsetek kredytów mieszkaniowych w euro spadł o **0,52 p.p.**, udział kredytów denominowanych w pozostałych walutach obcych spadł o **0,04 p.p.**, natomiast udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim nie zmienił się.

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
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%
I kw. 2024	99,46%	0,01%	0,52%	0,01%
II kw. 2024	99,10%	0,01%	0,85%	0,04%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów kwartalnie

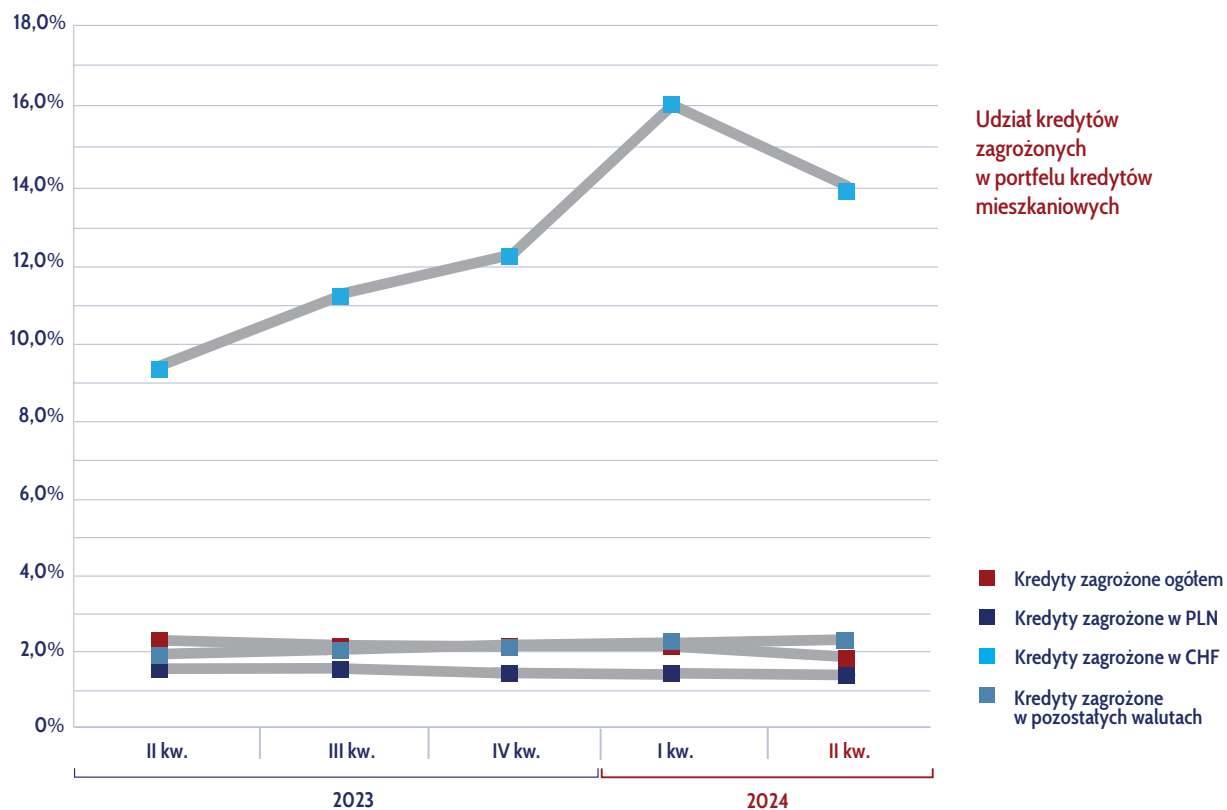
ŹRÓDŁO: SARFIN

Jakość portfela kredytowego

W II kwartale 2024 roku, udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł **1,92%**, a zatem spadł o **0,22 p.p.** wobec poziomu notowanego w poprzednim kwartale. Złotowe kredyty mieszkaniowe z zaległościami w spłacie na koniec marca br. stanowiły **1,44%** portfela kredytów złotówkowych, czyli mniej o **0,03 p.p.** Udział kredytów zagrożonych we franku szwajcarskim na koniec badanego kwartału wyniósł **14,02%** portfela i był niższy o **2,00 p.p.** niż kwartał wcześniej. Udział kredytów zagrożonych

w pozostałych walutach wzrósł do **2,34%** (więcej o **0,09 p.p.**).

W odniesieniu do II kwartału 2023 roku udział mieszkaniowych kredytów zagrożonych ogółem spadł o **0,17 p.p.**, udział złotych kredytów z zaległościami w spłacie był niższy o **0,10 p.p.**, udział kredytów zagrożonych we franku szwajcarskim wzrósł o **6,60 p.p.**, natomiast w pozostałych obcych walutach wzrósł o **0,33 p.p.**



ŹRÓDŁO: NBP

OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
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%	1,52%	13,55%	2,18%
I kw. 2024	2,14%	1,47%	16,02%	2,25%
II kw. 2024	1,92%	1,44%	14,02%	2,34%

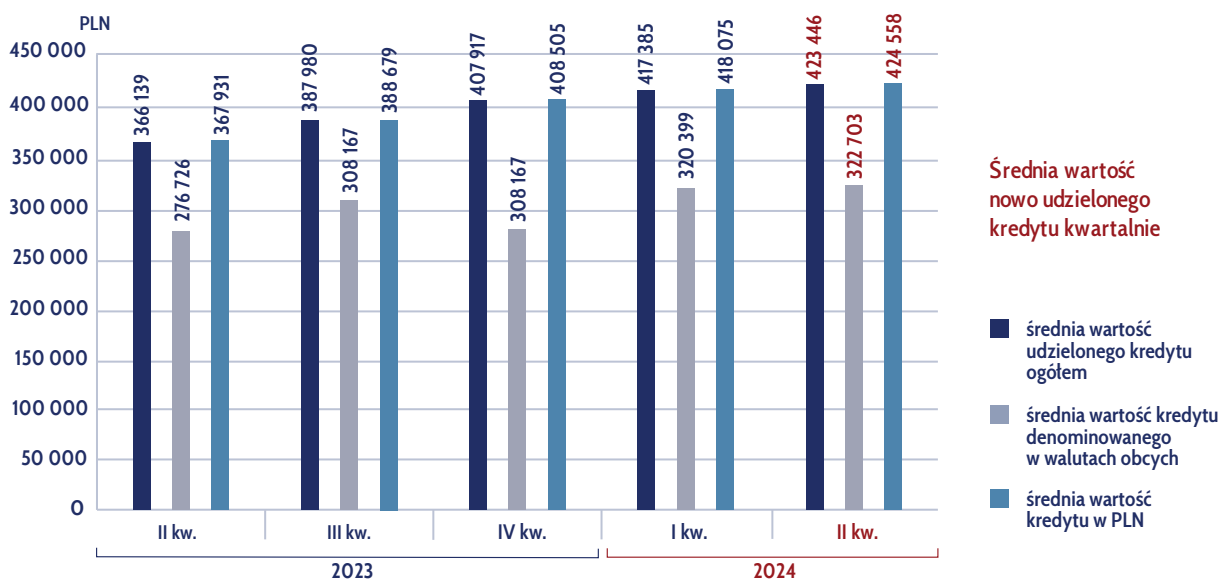
Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: NBP

Średnia wartość kredytu

Przeciętna wartość kredytu mieszkaniowego ogółem w II kwartale 2024 roku osiągnęła poziom **423 336 zł**, co oznacza wzrost o **5 951 zł (1,43%)** w porównaniu z I kwartałem 2024 roku. Średnia wartość kredytu walutowego wzrosła o **2 304 zł**, czyli o **0,72%**, i wyniosła **322 703 zł**, natomiast średnia kwota kredytu mieszkaniowego udzielonego w złotówkach wyniosła **424 558 zł**, co oznacza wzrost o **6 483 zł (1,55%)** w stosunku do wartości zanotowanej w I kwartale bieżącego roku.

W porównaniu do II kwartału ubiegłego roku, przeciętna wartość nowego kredytu mieszkaniowego udzielonego w rodzimej walucie była wyższa o **15,39%** (nominalnie o **56 627 zł**), a średnia wartość kredytu denominowanego w obcych walutach była wyższa o **16,61%** (czyli o **45 976 zł**). Średnia wartość kredytu hipotecznego ogółem udzielonego w badanym kwartale była wyższa o **15,62%**, czyli nominalnie o **57 197 zł**.



ŹRÓDŁO: SARFIN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
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
II kw. 2024	423 336	322 703	424 558

ŹRÓDŁO: SARFIN

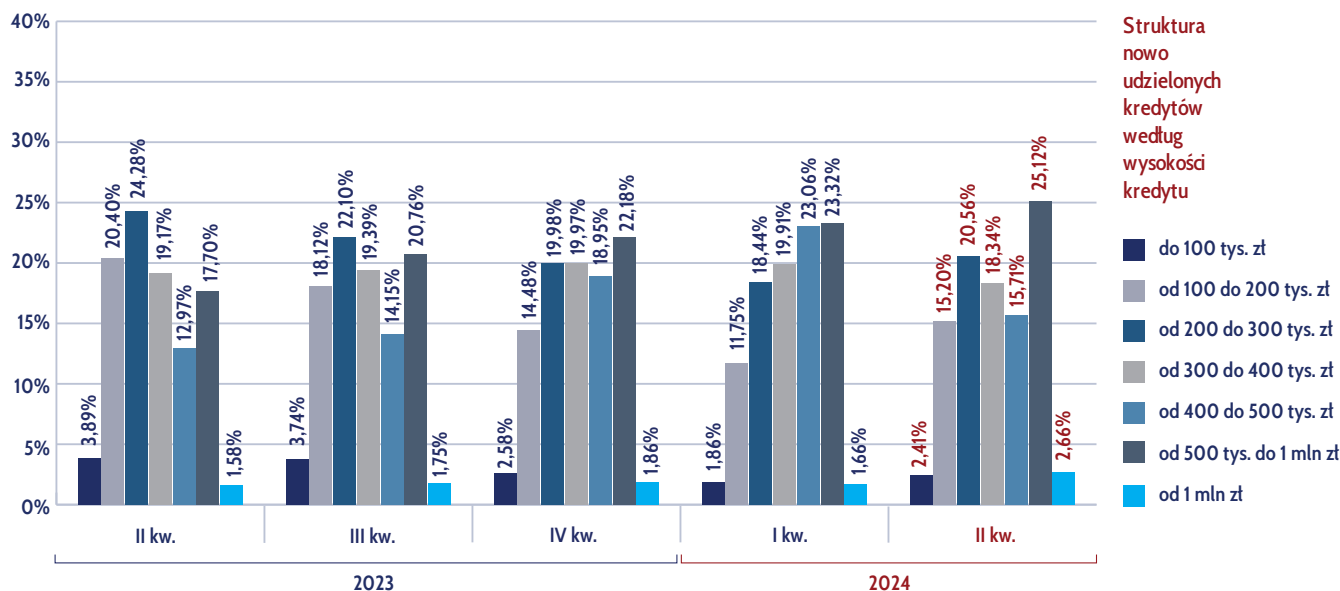
Średnia wartość nowego udzielonego kredytu kwartalnie

Struktura wysokości kredytu

W okresie od kwietnia do czerwca 2024 roku największą popularnością cieszyły się kredyty mieszkaniowe o wartości od 500 tys. do 1 mln zł. W porównaniu do poprzedniego kwartału ich udział w strukturze nowo udzielonych kredytów wzrósł o **1,80 p.p.** i wyniósł **25,12%**. Wzrosty udziałów zanotowano również w przypadku kredytów o wartościach do 100 tys. zł, od 100 tys. do 200 tys. zł oraz od 200 tys. zł, odpowiednio o **0,55%**, **3,45%** i **2,12%**. Spadły natomiast udziały wszystkich pozostałych kategorii kredytów. Największy spadek – o **7,35 p.p.**

zarejestrowano w kategorii wartości od 400 do 500 tys. zł.

W porównaniu do II kwartału 2023 roku zanotowano spadki udziałów kredytów we wszystkich kategoriach wartości do 400 tys. zł. Największy spadek zaobserwowano w przypadku udziału kredytów o kwotach od 100 do 200 tys. zł – o **5,20 p.p.** W pozostałych kategoriach wartości zanotowano wzrosty, największy w przypadku kredytów z przedziału od 500 tys. do miliona zł – o **7,42 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

	II kw. 2023	III kw. 2023	IV kw. 2023	I kw. 2024	II kw. 2024
do 100 tys. zł	3,89%	3,74%	2,58%	1,86%	2,41%
od 100 do 200 tys. zł	20,40%	18,12%	14,48%	11,75%	15,20%
od 200 do 300 tys. zł	24,28%	22,10%	19,98%	18,44%	20,56%
od 300 do 400 tys. zł	19,17%	19,39%	19,97%	19,91%	18,34%
od 400 do 500 tys. zł	12,97%	14,15%	18,95%	23,06%	15,71%
od 500 tys. do 1 mln zł	17,70%	20,76%	22,18%	23,32%	25,12%
od 1 mln zł	1,58%	1,75%	1,86%	1,66%	2,66%

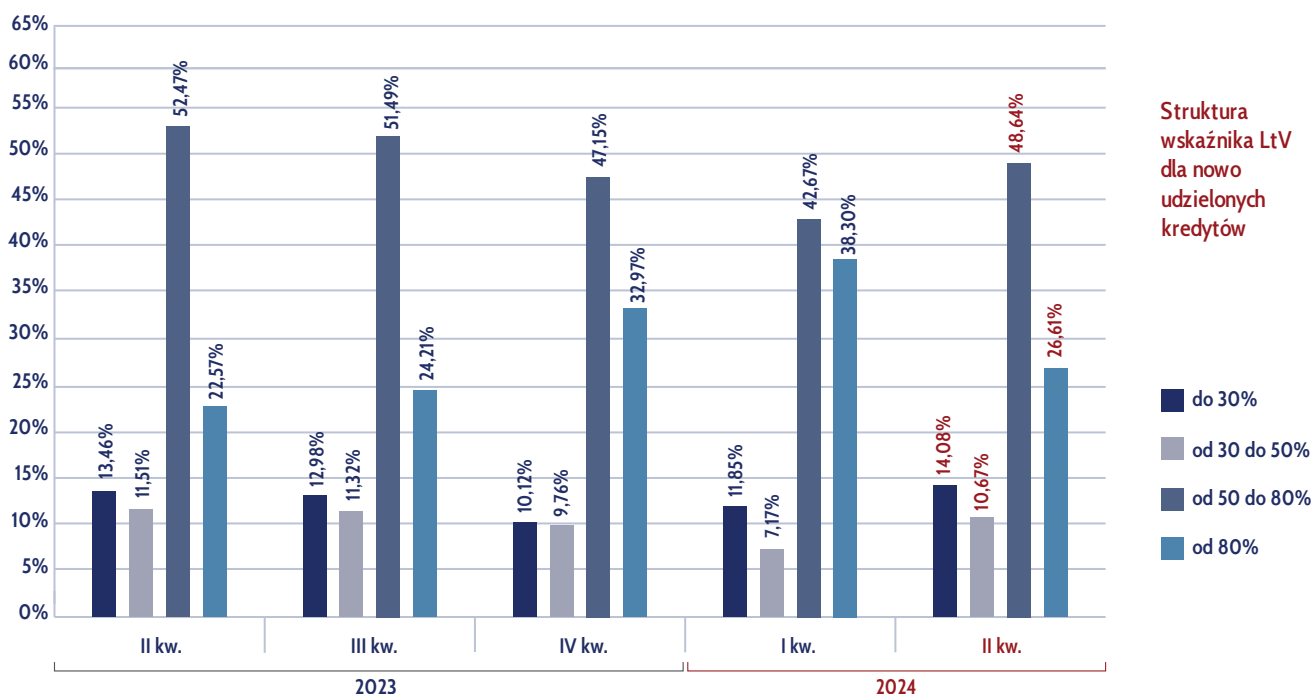
ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

Struktura wg wskaźnika LtV

W II kwartale 2024 roku zanotowano dynamiczny spadek udziału kredytów o wskaźniku LtV powyżej 80%. Ich odsetek był niższy niż kwartał wcześniej o **11,69 p.p.** i wyniósł **26,61%**. W pozostałych kategoriach kredytów zanotowano wzrosty. Odsetek kredytów z LtV do 30% wzrósł o **2,23 p.p.** do poziomu **14,08%**, udział kredytów o wskaźniku LtV od 30 do 50% o **3,50 p.p.** do **10,67%**, natomiast w przypadku kredytów z LtV od 50 do 80% wzrost wyniósł **5,97 p.p.** (do poziomu **48,64%**).

W odniesieniu do II kwartału 2023 roku, zanotowano spadki wysokości udziałów w przypadku kredytów o wskaźniku LtV od 50 do 80% – o **3,83 p.p.**, a także kredytów o LtV od 30 do 50% – o **0,84 p.p.** Wzrost zanotowano w kategoriach kredytów o wysokości wskaźnika LtV powyżej 80% – o **4,04 p.p.** oraz o **0,61 p.p.** dla kredytów o LtV do 30%.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	II kw. 2023	III kw. 2023	IV kw. 2023	I kw. 2024	II kw. 2024
do 30%	13,46%	12,98%	10,12%	11,85%	14,08%
od 30 do 50%	11,51%	11,32%	9,76%	7,17%	10,67%
od 50 do 80%	52,47%	51,49%	47,15%	42,67%	48,64%
od 80%	22,57%	24,21%	32,97%	38,30%	26,61%

ŹRÓDŁO: SARFIN

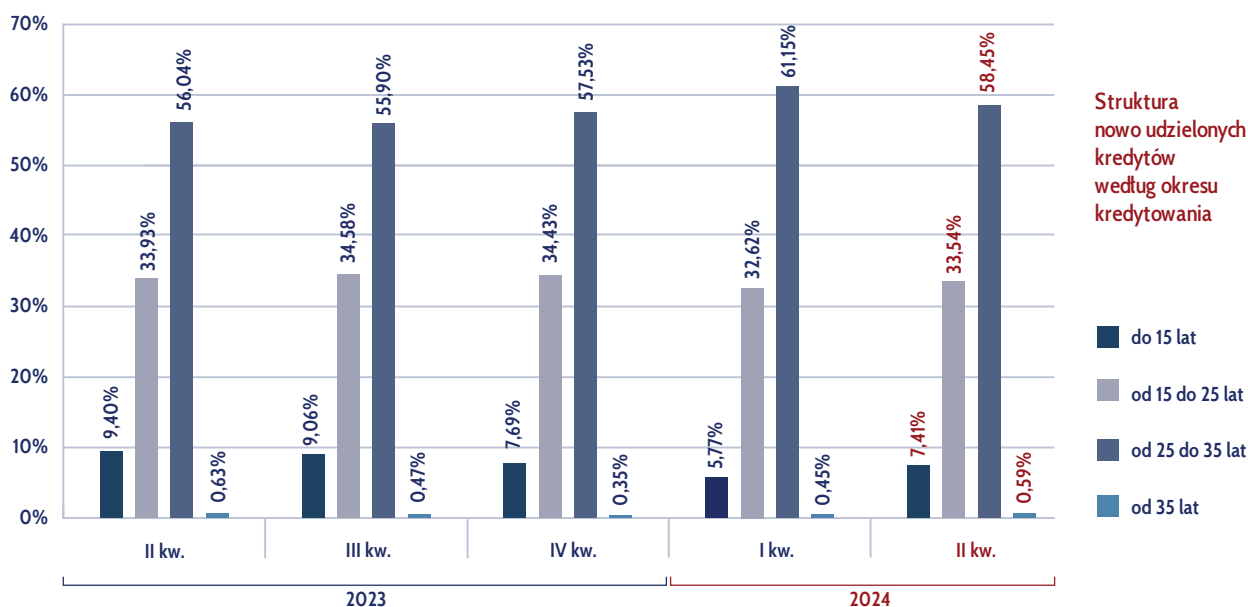
Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów

Okres kredytowania

II kwartał 2024 roku przyniósł spadek wysokości udziału w rynku kredytów mieszkaniowych o okresie zapadalności od 25 do 35 lat – wyniósł on **58,45%**, czyli o **2,71 p.p.** mniej w porównaniu do I kwartału 2024 roku. Wzrosty zanotowano natomiast w przypadku udziałów kredytów z okresem zapadalności do 25 lat. Kredyty udzielone na okres do 15 lat stanowiły **7,41%** wszystkich nowych umów kredytowych, a kredyty o okresie zapadalności od 15 do 25 lat **33,54%**, co oznacza wzrosty odpowiednio o **1,64 p.p.** i **0,92 p.p.** w porównaniu

do I kwartału 2024 roku. Niewielki wzrost (o **0,14 p.p.** do poziomu **0,59%**), zanotowano również w przypadku kredytów zaciągniętych na okres powyżej 35 lat.

W porównaniu do wyników notowanych w II kwartale 2023 roku, spadły udziały kredytów o okresie zapadalności do 15 lat, od 15 do 25 lat oraz powyżej 35 lat – odpowiednio o **1,99 p.p.**, **0,39 p.p.** i **0,04 p.p.** Wzrosła natomiast wysokość udziału kredytów o okresie zapadalności między 25 i 35 lat o **2,41 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

	II kw. 2023	III kw. 2023	IV kw. 2023	I kw. 2024	II kw. 2024
do 15 lat	9,40%	9,06%	7,69%	5,77%	7,41%
od 15 do 25 lat	33,93%	34,58%	34,43%	32,62%	33,54%
od 25 do 35 lat	56,04%	55,90%	57,53%	61,15%	58,45%
od 35 lat	0,63%	0,47%	0,35%	0,45%	0,59%

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania

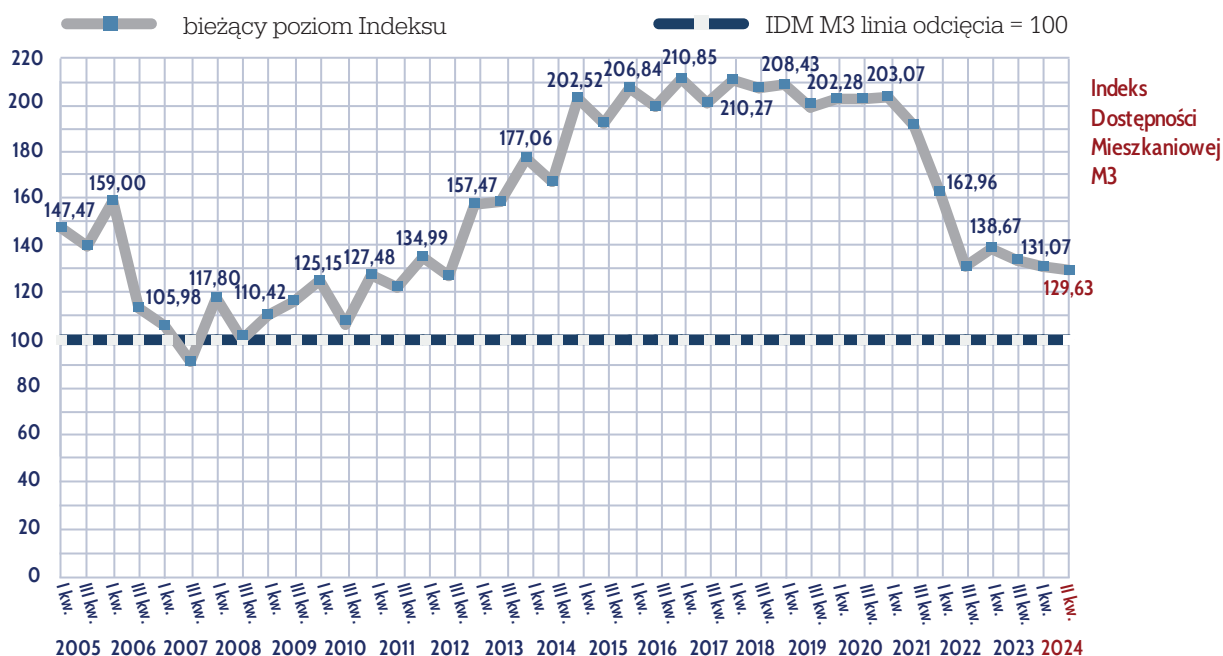
Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

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 II 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 **2,48%** w stosunku do II kwartału 2024 roku;
- niewielki spadek oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w II kwartale 2024 roku wyniosło **7,85%** (w II kwartale 2024 roku oprocentowanie wyniosło **7,63%**);

- spadek średnich dochodów rodziny brutto o **0,97%** w II 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 **1,40%** w odniesieniu do I kwartału 2024.

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) spadł o 0,91%. Po uwzględnieniu wzrostu cen mieszkań, wysokość indeksu dostępności mieszkaniowej w II kwartale 2024 roku spadł o **1,44 pkt.**, do poziomu **129,63 pkt.**



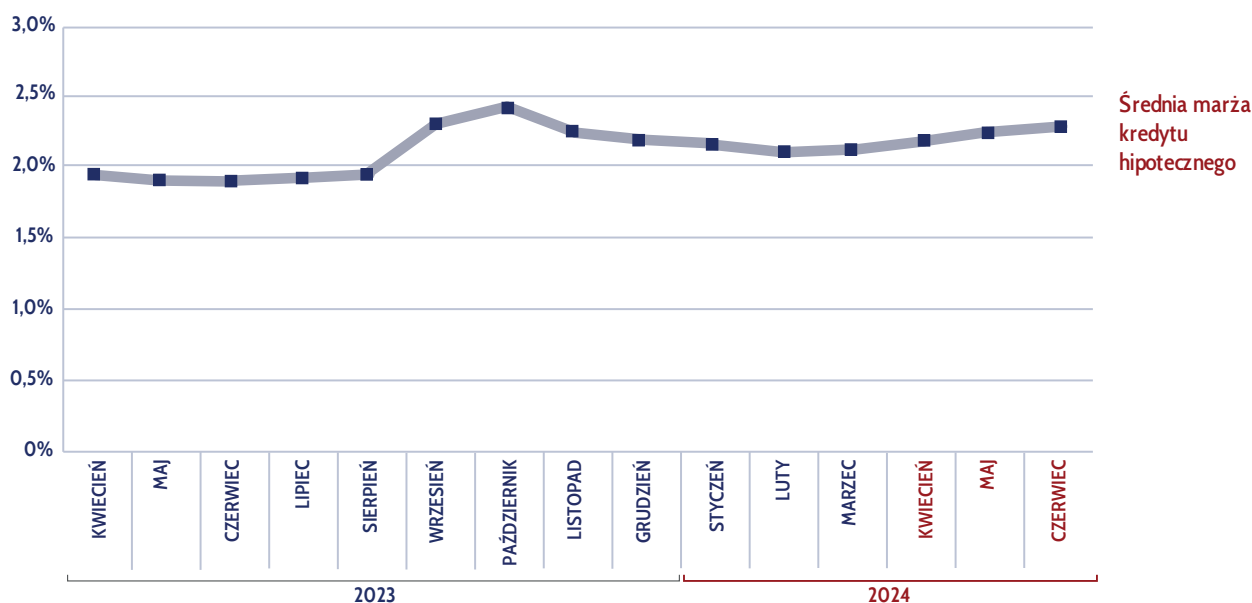
ŹRÓDŁO: ZBP, CENTRUM AMRON

Średnia marża oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

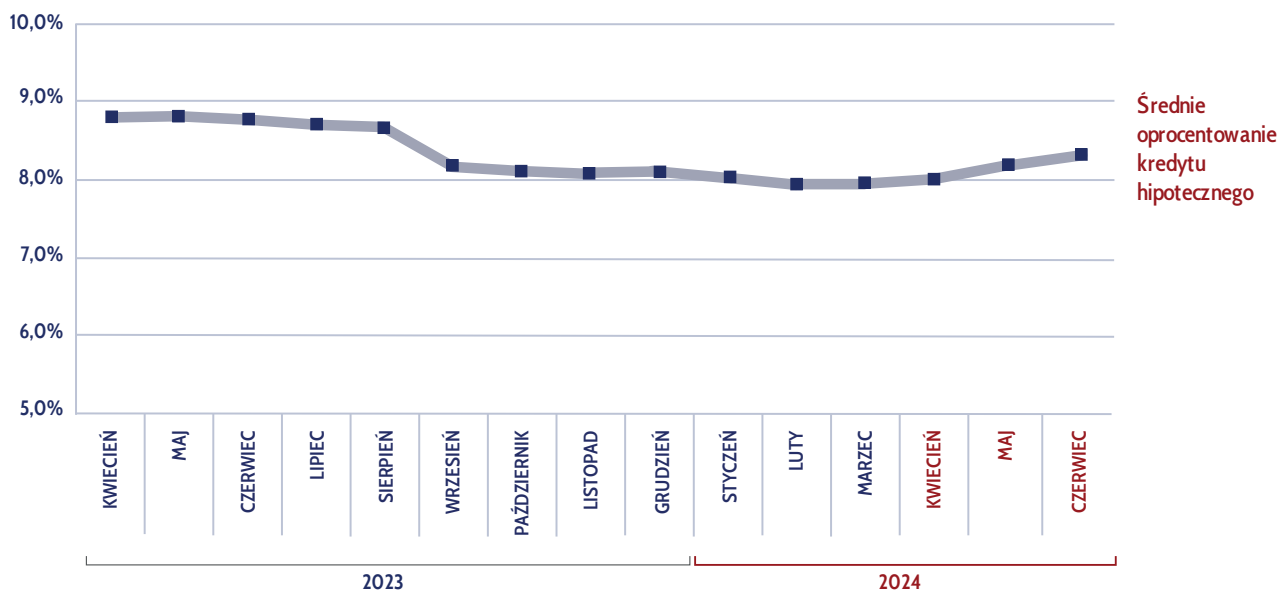
Na koniec czerwca bieżącego roku średnia marża ofertowa modelowego kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) wyniosła **2,34%**, czyli więcej o **0,24 p.p.** w porównaniu do marca 2024 roku, a w odniesieniu do stanu na koniec II kwartału 2023 roku więcej o **0,47 p.p.**

Stopa referencyjna NBP pozostała na poziomie **5,75%**, a WIBOR 3M wyniósł **5,85%** (tylko

o **0,01%** mniej niż w marcu 2024 roku). Tym samym, z związku ze wzrostem marż kredytowych przeciętne oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego wzrosło o **0,23 p.p.** w porównaniu do marca 2024 roku i na koniec badanego kwartału wyniosło **8,19%**. Natomiast w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego był to spadek o **0,58 p.p.**, spowodowany obniżką stóp procentowych w 2023 roku.



ŹRÓDŁO: OPRAWOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW



ŹRÓDŁO: OPRAWOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

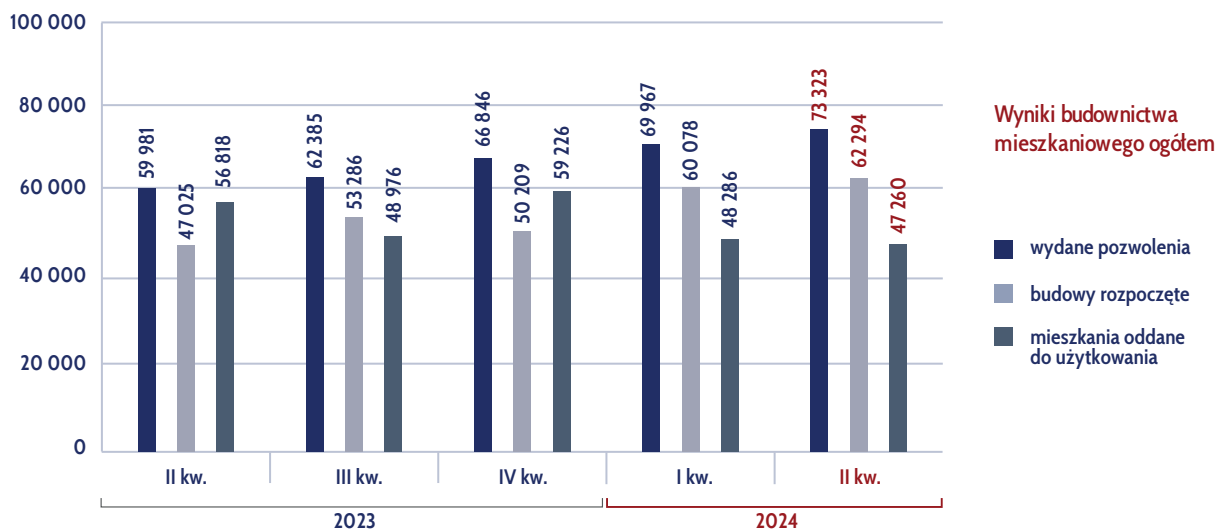
SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Budownictwo mieszkaniowe ogółem

Według wstępnych danych GUS dotyczących wyników rynku budownictwa mieszkaniowego, w II kwartale bieżącego roku oddano do użytkowania **47 260** lokali mieszkalnych, co oznacza niewielki spadek – o **2,12%** w stosunku do poprzedniego kwartału. Natomiast w pozostałych kategoriach zanotowano wzrosty. W okresie od kwietnia do czerwca 2024 roku rozpoczęto budowę **62 294** mieszkań, czyli o **3,69%** więcej w porównaniu do poprzedniego kwartału, a liczba lokali, na budowę których wydano pozwolenia lub

dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wzrosła o **4,80%** i wyniosła **73 323**.

Podobną tendencję widać w ujęciu rocznym. W odniesieniu do II kwartału ubiegłego roku, liczba mieszkań oddanych do użytkowania spadła o **16,82%**, natomiast w przypadku liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, a także liczby wydanych pozwoleń na budowę zanotowano znaczne wzrosty, odpowiednio o **32,47%** i **22,24%**.



ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności sektora deweloperskiego

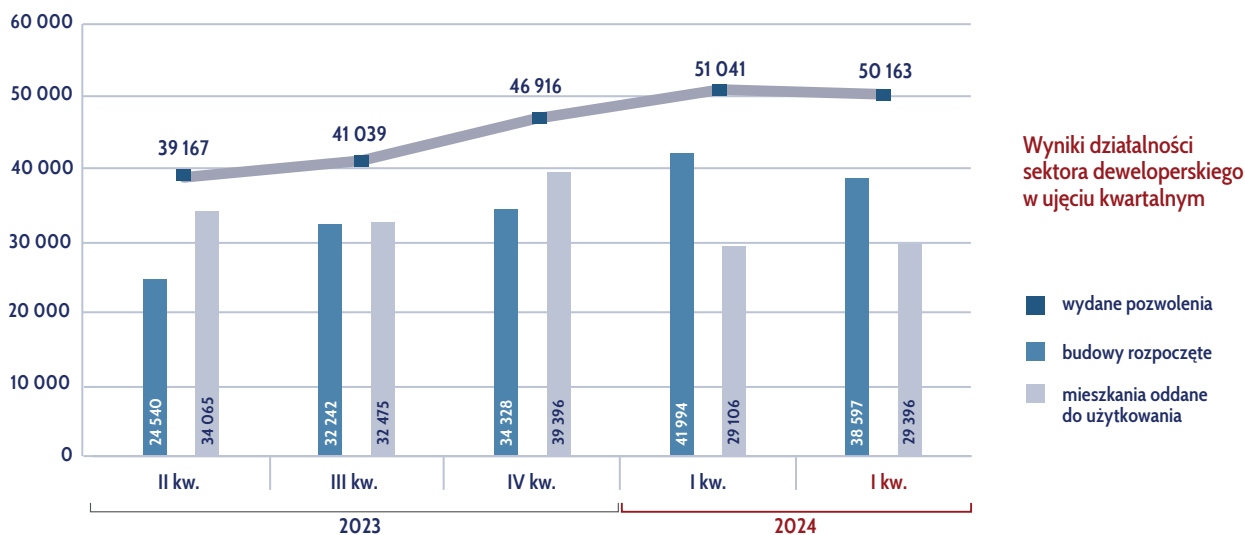
W drugim kwartale bieżącego roku deweloperzy rozpoczęli budowę **38 597** mieszkań, a więc o **8,09%** mniej niż kwartał wcześniej. Liczba mieszkań, na budowę których deweloperzy uzyskali w tym okresie pozwolenie, wyniosła **50 163**, co oznacza spadek o **1,72%**. Natomiast w kategorii mieszkań oddanych do użytkowania zanotowano niewielki wzrost. W drugim kwartale 2024 roku było ich **29 396**, czyli o **1,00%** więcej niż w kwartale poprzednim.

W porównaniu do wyników osiągniętych przez sektor deweloperski w analogicznym okresie poprzedniego roku spadek zanotowano tylko w przypadku liczby mieszkań oddanych do użytkowania – o **13,71%**. O **57,28%** wzrosła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, natomiast liczba mieszkań, na budowę których deweloperzy uzyskali pozwolenie, była wyższa o **28,07%**. Takie wyniki świadczą o mobilizacji na rynku deweloperskim, oczekując w niedalekiej przyszłości poprawy sprzedaży.

W II kwartale 2024 roku **68,41%** wszystkich wydanych pozwoleń na budowę mieszkań stanowiły te

uzyskane przez deweloperów (mniej o **4,54 p.p.** niż w I kwartale bieżącego roku). Inwestycje deweloperskie, przy realizacji których rozpoczęto w badanym okresie prace budowlane, stanowiły **61,96%** wszystkich nowych budów (mniej o **7,94 p.p.**), a mieszkania oddane do użytkowania przez branżę deweloperską stanowiły **62,20%** wszystkich nowych lokali gotowych do zamieszkania (więcej o **1,92 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału).

W pierwszym półroczu 2024 roku deweloperzy wybudowali **58 502** mieszkania, czyli o **9,61%** mniej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Jednocześnie jednak liczba rozpoczętych budów była wyższa aż o **68,05%** (**80 591** mieszkań), a liczba uzyskanych pozwoleń na budowę wyniosła **101 204** lokali, czyli więcej o **37,20%** w porównaniu do wyniku zanotowanego w pierwszym półroczu 2023 roku. Tym samym deweloperzy w pierwszej połowie bieżącego roku uzyskali wyniki porównywalne do tych z roku 2021 i 2022.



ŹRÓDŁO: GUS

	II kw. 2023	III kw. 2023	IV kw. 2023	I kw. 2024	II kw. 2024
wydane pozwolenia	39 167	41 039	46 916	51 041	50 163
budowy rozpoczęte	24 540	32 242	34 328	41 994	38 597
mieszkania oddane do użytkowania	34 065	32 475	39 396	29 106	29 396

ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności sektora deweloperskiego w ujęciu kwartalnym

- wydane pozwolenia
- budowy rozpoczęte
- mieszkania oddane do użytkowania

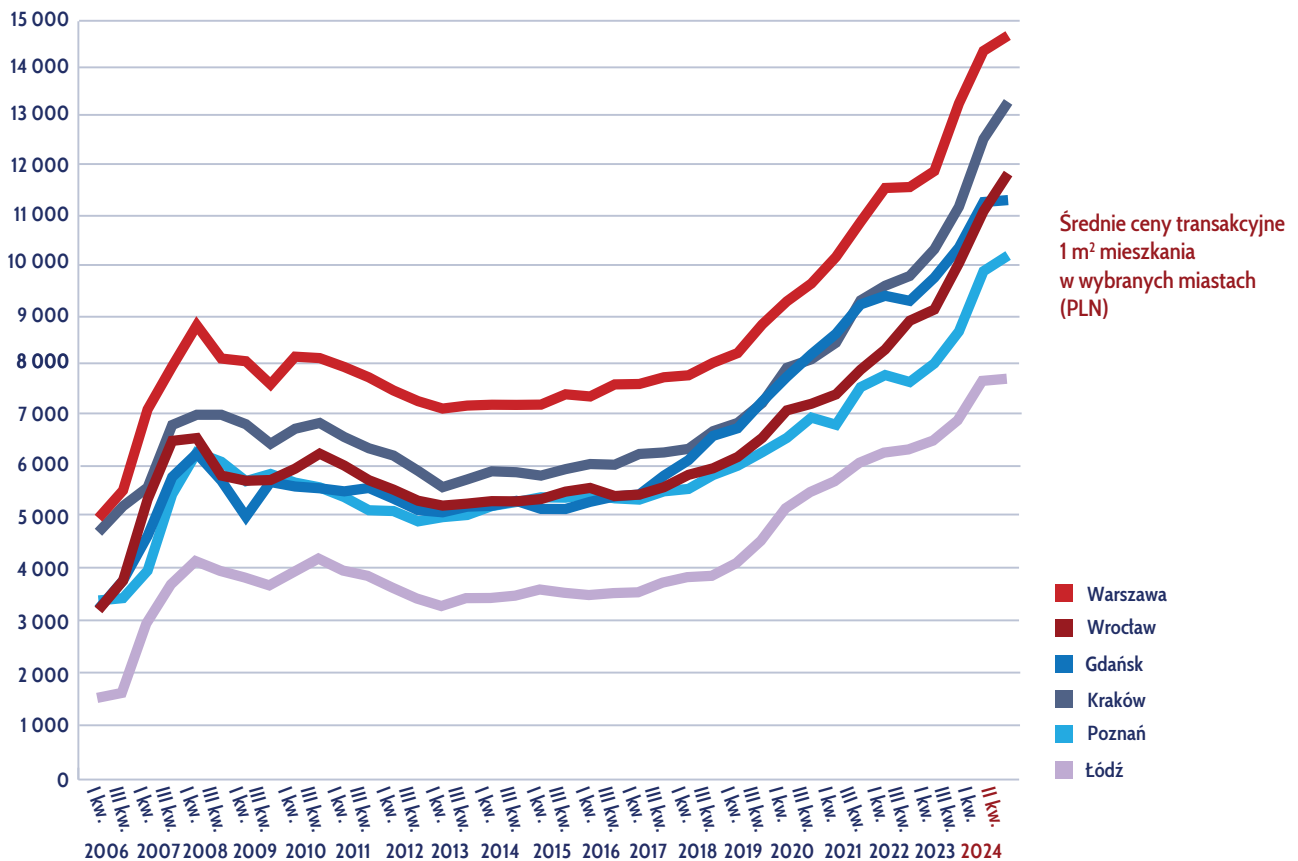
Wyniki działalności sektora deweloperskiego w ujęciu kwartalnym

Średnie ceny transakcyjne mieszkań

Ceny transakcyjne lokali mieszkalnych w największych polskich miastach nie przestają rosnąć. W II kwartale 2024 roku we wszystkich badanych lokalizacjach średnia cena transakcyjna 1 mkw. powierzchni użytkowej mieszkania była wyższa od wartości notowanej w poprzednim kwartale. Największy kwartalny wzrost zarejestrowano we **Wrocławiu** – o **6,55%** (do poziomu **11 659 zł/mkw.**) oraz w **Krakowie** – o **5,71%** (do poziomu **13 020 zł/mkw.**). W okresie od kwietnia do czerwca średnia cena transakcyjna w **Poznaniu** wzrosła o **3,04%**, a w **Warszawie** o **2,08%** w porównaniu do I kwartału 2024 roku. Tym

samym nabywcy mieszkań w tych miastach płacili odpowiednio **10 102 zł/mkw.** i **14 278 zł/mkw.** W pozostałych badanych miastach wzrosty cen nie przekroczyły **1%**.

Również w odniesieniu do analogicznego okresu 2023 roku zanotowano wzrost przeciętnej ceny transakcyjnej 1 mkw. powierzchni użytkowej mieszkania we wszystkich analizowanych miastach. W **Krakowie**, **Wrocławiu** i **Poznaniu** mieszkania podrożały aż o prawie **28%**, a w pozostałych miastach wzrosty rok do roku wyniosły niemal **20%**.



ŹRÓDŁO: AMRON



- Średnia cena transakcyjna 1 m² mieszkania w II kw. 2024 r.
- zmiana II kw. 2024 r. / I kw. 2024 r.
- zmiana II kw. 2024 r. / II 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
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

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

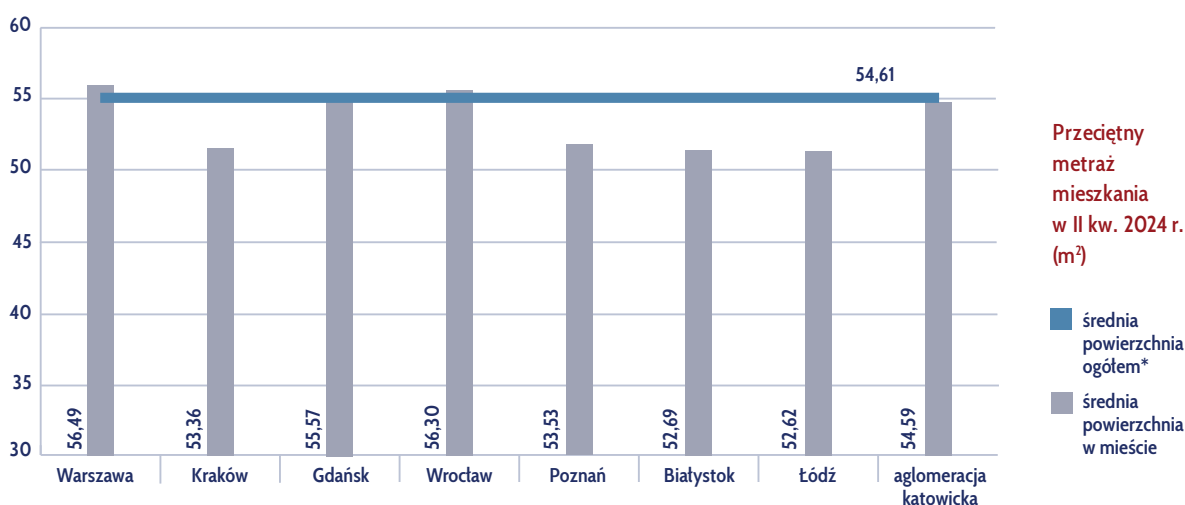
OKRES	WARSZAWA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2021	10 073	7 464	8 616	8 446	6 887	5 839
II kw. 2021	10 224	7 598	8 757	8 738	7 222	5 853
III kw. 2021	10 738	7 932	9 173	9 249	7 601	6 189
IV kw. 2021	11 082	8 197	9 378	9 285	7 762	6 278
I kw. 2022	11 382	8 317	9 337	9 528	7 831	6 382
II kw. 2022	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
I kw. 2024	13 986	10 943	11 118	12 316	9 804	7 745
II kw. 2024	14 278	11 659	11 155	13 020	10 102	7 786

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

ŹRÓDŁO: AMRON

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań, które były przedmiotem obrotu w II kwartale 2024 roku w ośmiu największych aglomeracjach Polski spadła w stosunku do wartości z poprzedniego kwartału o **1,09%** (**0,60 mkw.**) i wyniosła **54,61 mkw.** Najwyższą średnią powierzchnię

sprzedanych mieszkań odnotowano w Warszawie (**56,49 mkw.**) oraz Wrocławiu (**56,30 mkw.**), natomiast najmniejsze mieszkania były przedmiotem obrotu w Łodzi i Białymstoku, gdzie przeciętny metraż wyniósł odpowiednio **52,62 m²** i **52,69 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.

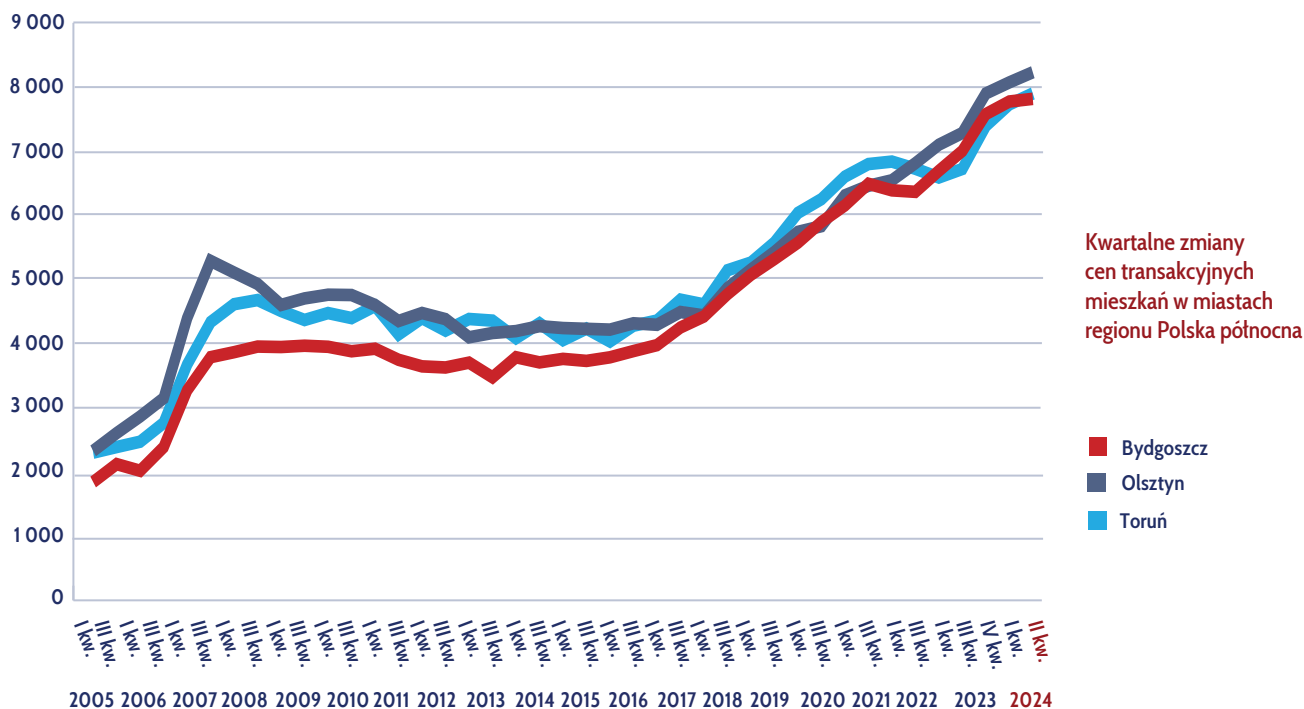
Region – Polska północna

W II kwartale 2024 roku, wśród miast regionu północnego najwyższą cenę średnią 1 metra kwadratowego mieszkania zanotowano w **Olsztynie** – **8 229 zł**, co oznacza wzrost o **1,89%** wobec wartości notowanej kwartał wcześniej. Najwyższą dynamikę średniej ceny w porównaniu z I kwartałem 2024 roku zanotowano w **Toruniu**

– wzrost o **2,20%**, natomiast średnia cena odnotowana w **Bydgoszczy** była wyższa niż kwartał wcześniej o **0,52%**. W relacji do II kwartału 2024 roku, najwyższy wzrost zanotowano w **Toruniu** – o **20,48%**. Wzrosty średnich cen, odpowiednio o **18,62%** i **18,66%**, zanotowano również w pozostałych miastach – **Bydgoszczy** i **Olsztynie**.

miasto	Cena w II kw. 2024	Zmiana II kw.2024/I kw. 2024	Zmiana II kw. 2024/II kw. 2023
Bydgoszcz	7 903	0,52%	18,62%
Olsztyn	8 232	1,93%	18,66%
Toruń	7 824	2,20%	20,48%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

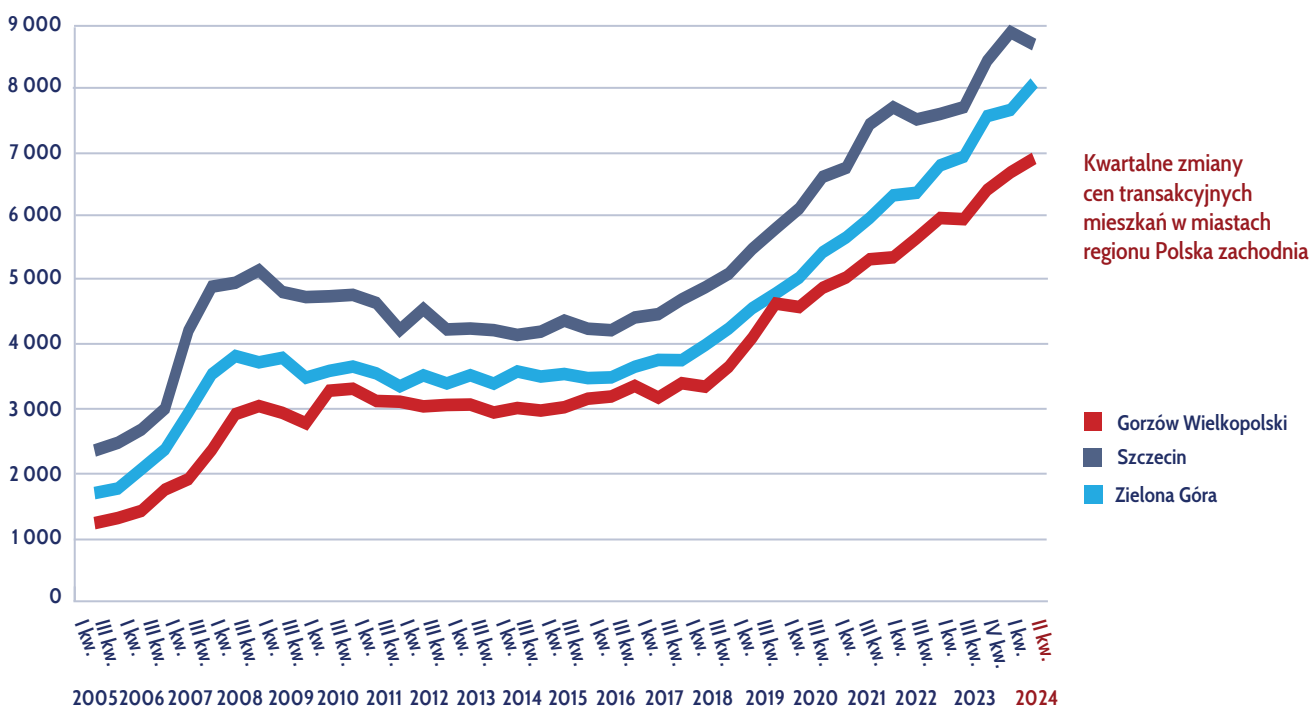
Region – Polska zachodnia

Wśród miast Polski zachodniej najwyższą cenę średnią metra kwadratowego mieszkania zanotowano w **Szczecinie** – **8 626 zł**. Oznacza to spadek wobec wartości notowanej kwartał wcześniej o **1,05%**. Najniższą cenę średnią zanotowano w **Gorzowie Wielkopolskim** – **6 919 zł**, co oznacza wzrost o **3,20%** czyli najwyższą, kwartalną

dynamikę średniej ceny wśród miast regionu. W odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku najwyższą dynamikę cen zanotowano w **Szczecinie** – wzrost o **17,35%**, w **Zielonej Górze** średnia cena była wyższa o **17,10%** natomiast w **Gorzowie Wielkopolskim** – o **17,28%**.

miasto	Cena w II kw. 2024	Zmiana II kw.2024/I kw. 2024	Zmiana II kw. 2024/II kw. 2023
Gorzów Wielkopolski	6 919	3,20%	17,28%
Szczecin	8 626	-1,05%	17,35%
Zielona Góra	7 998	2,75%	17,10%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

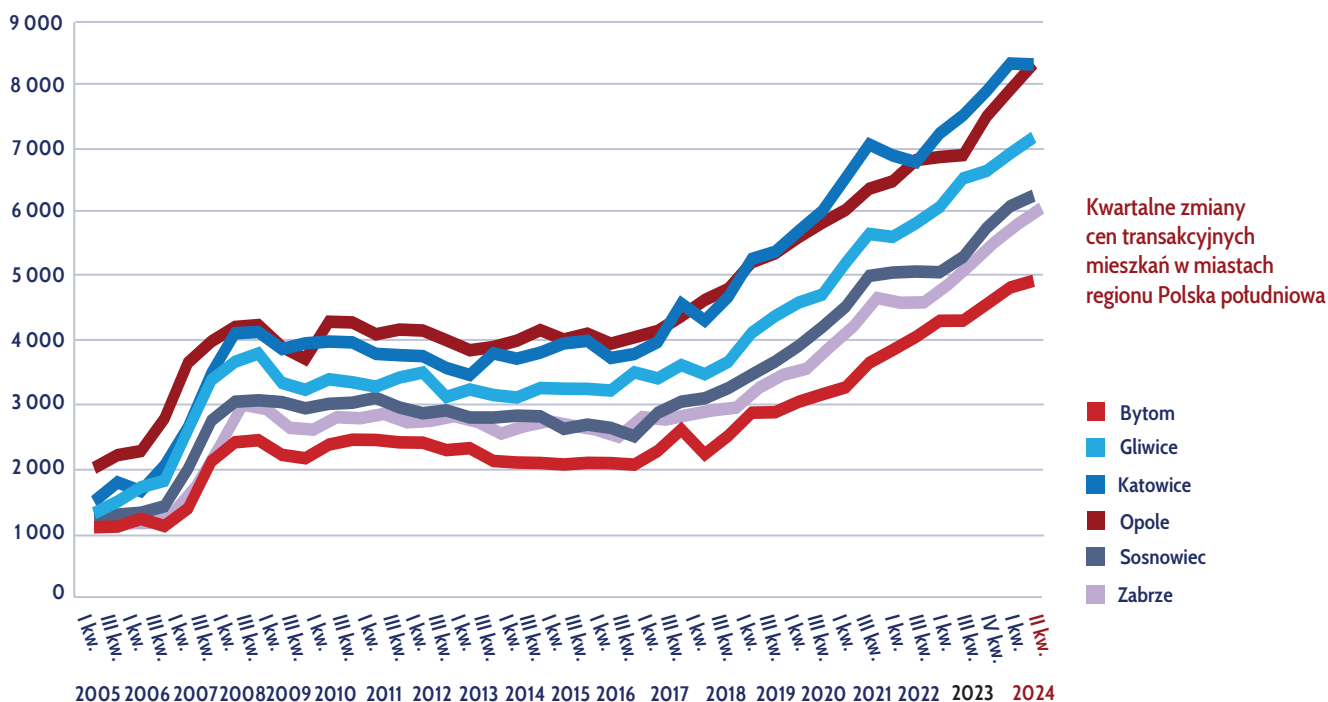
Region – Polska południowa

Mimo niewielkiego spadku średniej ceny metra kwadratowego mieszkania **Katowice** pozostają najdroższym miastem regionu. Średnia cena metra kwadratowego mieszkania w II kwartale 2024 roku wynosiła tam **8 302 zł** i była niższa od notowanej kwartał wcześniej o **0,17%**. Wzrosty średnich cen zanotowano we wszystkich pozostałych miastach

regionu. Najwyższą dynamikę wzrostu średniej ceny zanotowano w **Opolu** – wzrost o **7,87%** oraz w **Zabrzu** – o **4,20%**. W ujęciu rocznym miastami o najwyższej dynamice cen również **Opole** i **Zabrze**, gdzie średnie ceny notowane w II kwartale 2024 roku były wyższe odpowiednio o **23,76%** i **22,90%** od wartości notowanych rok wcześniej.

miasto	Cena w II kw. 2024	Zmiana II kw.2024/I kw. 2024	Zmiana II kw. 2024/II kw. 2023
Bytom	4 856	2,20%	13,44%
Gliwice	7 184	3,60%	13,22%
Katowice	8 302	-0,17%	15,72%
Opole	8 231	7,87%	23,76%
Sosnowiec	6 248	2,70%	21,64%
Zabrze	5 998	4,20%	22,90%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

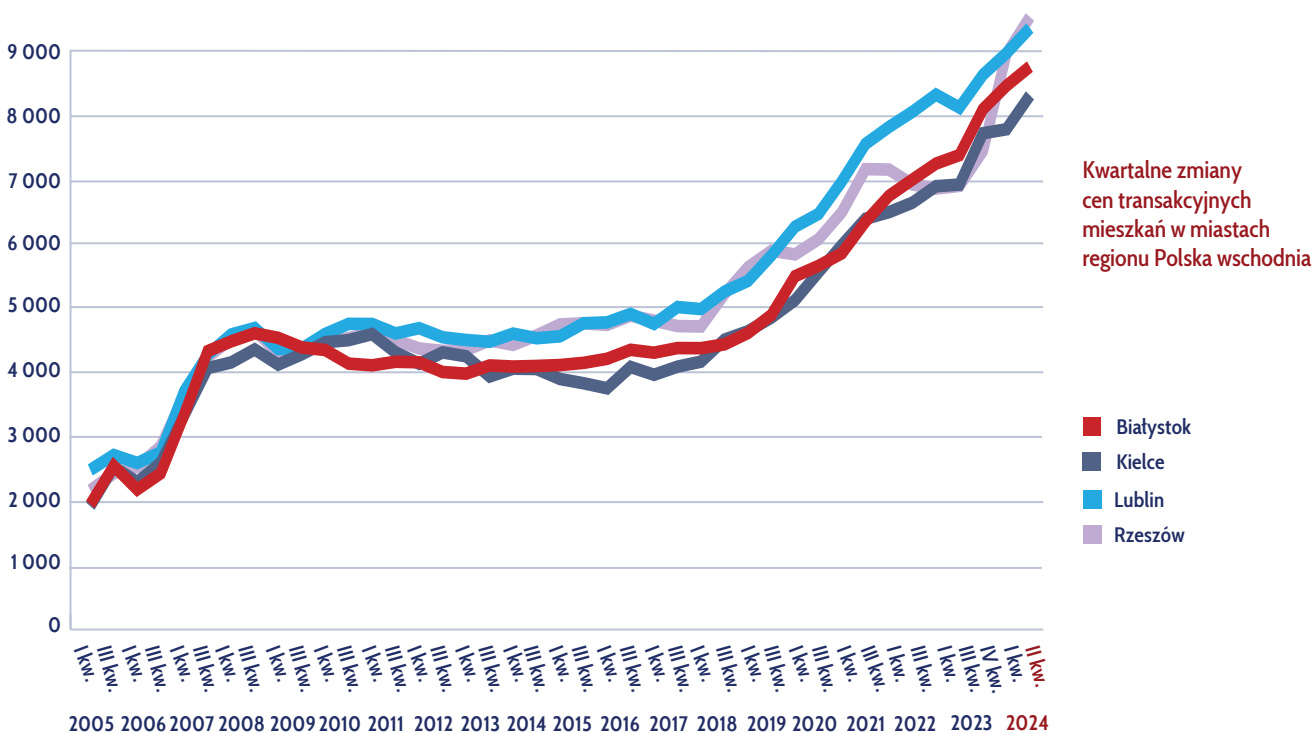
Region – Polska wschodnia

W II kwartale 2024 roku w grupie miast Polski wschodniej najwyższą cenę średnią zanotowano w **Rzeszowie** – **9 488 zł**. Największą dynamikę **średniej** ceny – wzrost o **6,34%** wobec wartości notowanej kwartał wcześniej odnotowano także w **Rzeszowie**. Najniższą cenę średnią zarejestrowano w **Kielcach** – **8 325 zł**, co oznacza wzrost

jedynie o **5,32%** w porównaniu do I kwartału 2024 roku. W ujęciu rocznym największą zmianę średniej ceny mieszkań zanotowano w **Rzeszowie**, gdzie cena notowana w I kwartale 2024 roku była wyższa aż o **37,63%** od notowanej rok wcześniej.

miasto	Cena w II kw. 2024	Zmiana II kw.2024/I kw. 2024	Zmiana II kw. 2024/I kw. 2023
Białystok	8 723	5,38%	24,90%
Kielce	8 325	5,32%	16,98%
Lublin	9 399	4,28%	16,81%
Rzeszów	9 488	6,34%	37,63%

ŹRÓDŁO: AMRON



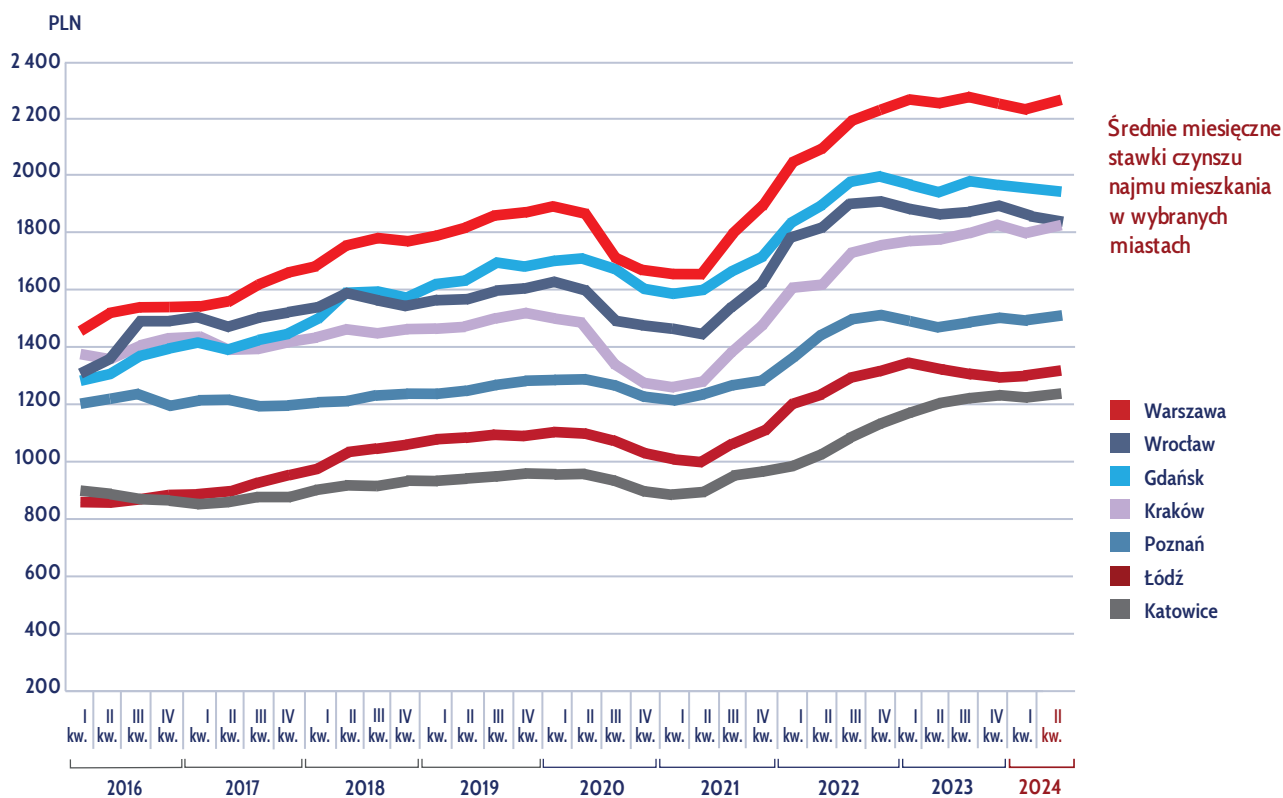
ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

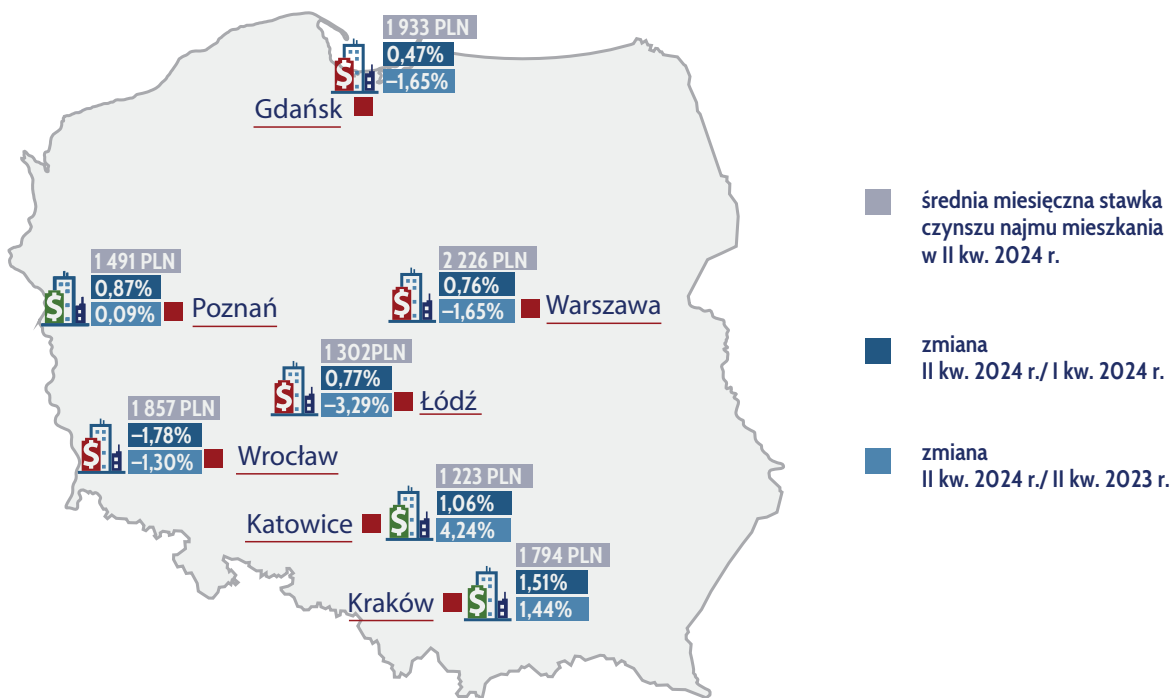
Okres od kwietnia do czerwca bieżącego roku w większości badanych lokalizacji przyniósł nieznaczne wzrosty wysokości średniego czynszu najmu mieszkań. Najwyższy wzrost zanotowano w **Krakowie** i **Katowicach** – odpowiednio o **27** i **13 zł**, czyli **1,51%** i **1,06%**. Wzrosty zarejestrowane w pozostałych lokalizacjach nie przekroczyły poziomu **1%**. Jedynym ośrodkiem, w którym zanotowano spadek był **Wrocław**, gdzie średni czynsz zanotowany w II kwartale br. był niższy niż kwartał wcześniej o **1,76%**. Średni czynsz najmu mieszkania w **Warszawie** wyniósł

2 243 zł i był wyższy od notowanego kwartał wcześniej o **17 zł (0,76%)**.

W odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku wzrosty przeciętnej stawki czynszu najmu mieszkania zanotowano w **Katowicach** (o **2,66%**, czyli **32 zł**), **Gdańsku** (o **0,31%**, czyli **6 zł**), **Krakowie** (o **2,65%**, czyli **47 zł**) i **Poznaniu** (o **2,52%**, czyli **37 zł**). W pozostałych lokalizacjach doszło do niewielkich spadków, a najgłębszy zanotowano we **Wrocławiu** – o **2,04%** (**38 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
I kw. 2024	2 226	1 223	1 857	1 933	1 794	1 491	1 302
II kw. 2024	2 243	1 236	1 824	1 942	1 821	1 504	1 312

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

ŹRÓDŁO: AMRON

Badanie wysokości czynszów najmu oparte zostało na informacjach pochodzących z umów najmu trwających (aktywnych na dzień badania) w dniu przygotowywania zestawienia. Pod uwagę wzięto miesięczne kwoty należne wynajmującym przed

opodatkowaniem, bez uwzględniania czynszu dla administracji, wynagrodzenia podmiotów zarządzających najmem, bez prognozowanych i bieżących opłat za media i tym podobnych kosztów dodatkowych najmu.



System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami

System AMRON to 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).

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

Centrum AMRON

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